

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PERJANJIAN SEWA-MENYEWA
LAPAK DI TAMAN WISATA MADIUN UMBUL SQUARE**

SKRIPSI



Oleh:

LINDA ULFI DWIASTUTI

NIM 210214107

Pembimbing:

Dr. H. AGUS PURNOMO, M. Ag

NIP. 197308011998031001

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

2019

ABSTRAK

Dwiastuti, Linda Ulfi. 2019. *Analisis Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square.* Skripsi. Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo. Pembimbing Dr. H. Agus Purnomo, M. Ag.

Kata Kunci: Hukum Islam, Sewa menyewa/*Ijārah*, Wanprestasi

Dalam praktek perjanjian sewa menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square ini jika dilihat dari pemanfaatan objek sewaan pada saat akad dengan pelaksanaannya itu berbeda dengan demikian adanya indikasi melakukan pelanggaran perjanjian sewa menyewa lapak. Karena tidak memanfaatkan objek sewa sebagaimana yang di perjanjikan. Hal ini akan berdampak pada pedagang disekitarnya karena dapat memicu timbulnya konflik antar pedagang dan mengakibatkan penataan lapak yang kurang teratur. Selain itu pihak Taman Wisata Madiun Umbul Square yang membuat kebijakan yang terlalu memberatkan para penyewa karena banyak peraturan yang hanya menguntungkan salah satu pihak. Sering terjadinya wanprestasi akibat kelalean para penyewa/pedagang terhadap pembayaran sewa lapak.

Berangkat dari masalah diatas, maka peneliti tertarik untuk menjadikannya sebagai tugas akhir dengan rumusan masalah antara lain: 1) Bagaimana analisis hukum Islam terhadap akad perjanjian sewa menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square?, 2) Bagaimana analisis hukum Islam terhadap penyelesaian kasus wanprestasi perjanjian sewa menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square?

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) yang dilaksanakan di Taman Wisata Madiun Umbul Square. Sedangkan untuk mendapatkan data yang valid, peneliti menggunakan tehnik pengumpulan data yaitu wawancara, observasi dan dokumentasi. Peneliti menggunakan model analisis Miles dan Huberman yakni: *data reduction, data display, dan concluding drawing/verification.*

Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa secara akad perjanjian sewa menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square sudah terpenuhi rukun dan syaratnya akan tetapi dalam segi pemanfaatan objek sewaan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Selain itu dengan adanya kebijakan yang dinilai memberatkan para penyewa dan menuntut para penyewa untuk melakukannya maka perlu adanya negosiasi dan peninjauan ulang dalam penyusunan kontrak baru agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Analisis hukum Islam terhadap penyelesaian kasus wanprestasi perjanjian sewa menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square kedua belah pihak sudah saling sepakat untuk menyelesaikan dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat dan dengan cara perdamaian (*ṣulḥu*). Penyelesaian dengan cara seperti ini diperbolehkan oleh Hukum Islam karena menyelesaikannya dengan musyawarah untuk mencapai mufakat dan dengan jalan perdamaian (*ṣulḥu*) ini seperti yang disyariatkan berdasarkan Al-Qur'an, Sunnah, Ijma'

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Linda Ulfi Dwiastuti
NIM : 210214107
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Judul : Analisis Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa
Lapak Di Taman Wisata Madiun Umbul Square.

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji dalam ujian *munāqosah*.

Ponorogo, 26 Maret 2019

Mengetahui

Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
(Muamalah)



Menyetujui,
Pembimbing

Dr. H. Agus Purnomo, M. Ag
NIP. 197308011998031001



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO
PENGESAHAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Linda Ulfi Dwiastuti
NIM : 210214107
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Judul : Analisis Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa
Lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square.

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

Hari : Kamis
Tanggal : 11 April 2019

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

Hari : Kamis
Tanggal : 18 April 2019

Tim Penguji :

1. Ketua Sidang : Dr. H. Moh. Munir, Lc., M.Ag.
2. Penguji : Dr. Abid Rohmanu, M. H. I.
3. Sekretaris : Dr. H. Agus Purnomo, M. Ag.

()
()
()



Ponorogo, 18 April 2019
Mengesahkan
Dekan Fakultas Syariah,


Dr. H. Moh. Munir, Lc., M.Ag
NIP. 196807051999031001

SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang Bertanda tangan di bawah ini:

Nama : LINDA ULFI DWIASTUTI
NIM : 210214107
Fakultas : Syariah
Program Studi : Muamalah
Judul Skripsi/Tesis : Analisis Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square

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

Demikian pernyataan saya untuk dapat dipergunakan semestinya.

Ponorogo, 17 Mei 2019

Penulis



LINDA ULFI DWIASTUTI

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Linda Ulfi Dwiastuti

NIM : 210214107

Fakultas : Syariah

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Judul : Analisis Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa
Lapak Di Taman Wisata Madiun Umbul Square

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

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

Ponorogo, 26 Maret 2019

Peneliti



Linda Ulfi Dwiastuti

NIM. 210214107

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Semua yang berkaitan dengan kehidupan manusia telah mendapatkan pengaturan menurut hukum Allah, sehingga tepat jika dikatakan bahwa Islam bersifat universal dalam hal hukum-hukumnya mencakup semua manusia di dunia ini. Hal ini memberikan pengertian, bahwa Islam yang dinyatakan sempurna pada akhir hayat Rasulullah itu benar-benar membawa ajaran yang memiliki dinamika yang sangat tinggi dan sifat yang luwes yang bisa menjamin kemampuannya untuk menampung segala macam persoalan dan permasalahan yang timbul akibat perkembangan masyarakat dan kemajuan zaman dalam segala bidang, dan menjamin relevansinya sepanjang masa, dalam berbagai kondisi dan lingkungan sosial.¹

Abdullah Halim Barkatullah dan Teguh Prasetyo dalam bukunya menyebutkan bahwa Syarifuddin memberikan penjelasan tentang hukum yang dihubungkan dengan Islam, maka hukum Islam berarti seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan sunnah Rasul tentang tingkah laku manusia *mukallaf* yang diakui dan diyakini berlaku dan mengikat untuk semua umat Islam. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa hukum

¹ Yusuf Al-Qardlawy, *Keluwasan Dan Keluwesan Hukum Islam* (Semarang: Dina Utama Semarang, 1993), 1.

Islam adalah hukum yang berdasarkan wahyu Allah, yang mencakup hukum *syari'ah* dan *fiqh*, karena keduanya tercantum dalam hukum Islam.²

Dalam perkembangannya, istilah *fiqh* sering dirangkaikan dengan kata “*al-Islām*” menjadi “*al-Fiqh al-Islām*”, dan diterjemahkan dengan “hukum *Islām*” atau dengan istilah seperti *al-Syar’iyyah al-Islāmiyyah* dan *al-Hukm al-Islām*.³ Berdasarkan definisi tersebut, dalam penelitian ini penulis menggunakan istilah hukum Islam, ditinjau dari segi istilah yang serasi dengan kata *fiqh* tersebut.

Dilihat dari lingkup kehidupan manusia di dunia ini bersandar pada dua jenis hubungan, yaitu vertikal kepada Allah dan horizontal yaitu berhubungan sesama manusia dan sekitarnya.⁴ Sebagai makhluk sosial, manusia tidak dapat terlepas dari saling berhubungan satu dengan lainnya dalam bentuk *mu’āmalah* untuk memenuhi hajat hidup dan mencapai kemajuan hidupnya.⁵ Oleh sebab itu, manusia diharapkan dapat menjalankan semua aturan-aturan diatur dalam al-Qur’an.⁶

Sebagaimana firman Allah.SWT, dalam al-Quran surah al-Maidah ayat 2:

² Abdul Halim Barkatullah dan Teguh Prasetyo, *Hukum Islam (Menjawab Tantangan Zaman Yang Terus Berkembang)*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2006), 3.

³ *Ibid.*, 14.

⁴ Abdul Ghafar Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian di Indonesia* (Yogyakarta: Citra Media, 2006), 1.

⁵ Basyir Ahmat Azhar Haji, *Asas-Asas Hukum Mu’āmalah* (Yogyakarta: UII Press anggota IKPI, 2004), 11.

⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Mu’āmalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), 11.

وَلَا تَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍۭٓ أَن صَدُّوكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ أَن تَعْتَدُوا
 وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ
 إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٧٧﴾

Artinya: “*dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya.*”⁷”

Selain itu juga terdapat Hadits Nabi riwayat at-Tirmidzi, Ibnu Majah dan Hakim dari sahabat Salman r.a. mengatakan : “*Yang halal adalah yang dinyatakan halal oleh Allah dalam Kitab-Nya, dan yang haram adalah yang dinyatakan haram oleh Allah dalam Kitab-Nya, sedang yang di diamkan termasuk yang dibolehkan.*”

Dalam kaidah *Fiqhiyyah* dijelaskan bahwa “*pada dasarnya semua bentuk mu’āmalah dibenarkan syara’ (sah), kecuali bila terdapat dalil-dalil al-Qur’an atau Hadits Nabi yang melarangnya*”.

Berpegang kepada kaidah *fiqhiyyah* tersebut dapat disimpulkan, bahwa dalam menghadapi perkembangan bidang dan segala bentuk *mu’āmalah* selagi tidak bertentangan dengan al-Qur’an dan Hadits Nabi bisa dibenarkan secara *syara’*, begitu juga dengan perkembangan dalam bentuk

⁷ Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahnya* (Bandung: Diponegoro, 2007), 28.

sewa-menyewa, setiap orang sudah tentu bersentuhan dengan akad sewa-menyewa atau dalam *fiqh al-Mu'amalah* disebut dengan *al-Ijārah*.⁸

Al-Ijārah berasal dari kata *Al-Ajr* yang secara bahasa dapat diartikan dengan *al 'iwadh* yang arti dalam bahasa Indonesianya ialah ganti dan upah.⁹ Oleh karena itu, lafaz *ijārah* mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atau pemanfaatan sesuatu benda atau imbalan sesuatu kegiatan, atau upah karena melakukan sesuatu aktivitas. Apabila kitab-kitab *Fiqh* selalu menerjemahkan kata *ijārah* dengan sewa-menyewa, maka hal tersebut janganlah diartikan menyewa sesuatu barang untuk diambil manfaatnya saja, tetapi harus dipahami dalam arti yang luas.¹⁰

Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda mendefinisikan *ijārah*, antara lain adalah:

1. Menurut Hanafiyah bahwa *ijārah* ialah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.
2. Menurut Malikiyah bahwa *ijārah* adalah nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan.

⁸ Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam tentang Wakaf, Ijarah, Syirkah* (Bandung: PT. Alma'arif, 1987), 69.

⁹ Atik Abidah, *Fiqh Muamalah* (Ponorogo: STAIN Po Press, 2006), 87.

¹⁰ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), 29.

3. Menurut Syaikh Syihab al-Din dan Syaikh Umairah bahwa yang dimaksud *ijārah* ialah akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.
4. Menurut Muhammad al-Syarbinī al-Khatīb bahwa yang dimaksud *ijārah* adalah kepemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.
5. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie bahwa *ijārah* ialah akad yang obyeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.
6. Menurut Idris Ahmad upah artinya mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan memberi ganti menurut syarat-syarat tertentu.¹¹

Berkaitan dengan sewa-menyewa ini, penulis mengadakan penelitian dengan mengambil lokasi di Taman Wisata Madiun Umbul Square yang terletak di Jl. Pesanggrahan Umbul Desa Glonggong Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun.

Taman Wisata Madiun Umbul Square merupakan objek wisata yang bernilai sejarah, sehingga obyek wisata ini banyak dikunjungi oleh para wisatawan. Di sana juga terdapat sumber air belerang. Saat ini Taman Rekreasi Umbul telah terdapat kolam renang dan menyediakan wahana *out bound*, taman bermain, dan *mini zoo* dengan koleksi satwa yang cukup

¹¹ Atik Abidah, *Fiqh Muamalah*, 96.

lengkap. Koleksi binatang yang terdapat di kebun binatang mini tersebut adalah kera, rusa, ular sanca, burung merak, buaya, dan masih banyak lagi. Tempat Wisata Madiun Umbul Square ini selain di jadikan tempat hiburan tempat ini juga dapat dijadikan sebagai tempat edukasi untuk anak-anak misalnya memperkenalkan berbagai macam jenis binatang terhadap anak-anak dan bagaimana cara merawat binatang-binatang tersebut.

Keberadaan taman wisata ini sangat berpengaruh terhadap masyarakat disekitarnya. Adanya obyek wisata bersejarah tersebut menarik para penduduk setempat untuk berjualan di lokasi wisata tersebut. Oleh karena itu, pihak pengelola Taman Wisata Madiun Umbul Square menyediakan lapak untuk berjualan para pedagang. Pedagang dapat memanfaatkan lapak tersebut dengan menggunakan sistem sewa-menyewa.

Dalam sewa-menyewa ini pihak Taman Wisata Madiun Umbul Square dengan pihak penyewa telah mengadakan kesepakatan yang termuat dalam akad perjanjian sewa-menyewa. Format akad perjanjian tersebut dibuat oleh pihak pengelola, apabila pihak yang ingin menyewa menyetujui maka akad sewa-menyewa lapak dapat berlangsung. Di dalam surat perjanjian sewa-menyewa lapak tersebut telah disebutkan ketentuan-ketentuan yang sekaligus merupakan prosedur dalam sewa-menyewa lapak di area Taman Wisata Madiun Umbul Square.

Namun dalam prakteknya dilapangan sewa menyewa yang dilakukan di Taman Wisata Madiun Umbul Square ini kurang berjalan lancar karena banyak ditemui berbagai masalah misalnya saja: Masalah yang dilakukan

oleh pihak pedagang. *Pertama*, banyak para pedagang yang melakukan pelanggaran perjanjian sewa menyewa. Mengenai barang dagangan di mana dalam surat perjanjian tertera jika ingin menjual makanan dan minuman. Namun setelah perjanjian sewa menyewa berlangsung beberapa waktu pedagang tersebut menambah barang dagangannya dengan mainan. Dengan demikian maka pedagang tersebut telah melanggar kesepakatan dalam akad perjanjian sewa menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square.

Masalah yang *kedua*, dalam surat perjanjian sewa menyewa tertera Pihak kedua diharuskan membuka usahanya minimal 3 hari per minggu di siang hari, tapi kenyataannya banyak pedagang yang berjualan hanya di hari minggu saja.

Masalah *ketiga*, pihak kedua diharuskan membeli beberapa produk/jenis makanan/minuman yang diperjualbelikan ke Unit Pengembangan Usaha (PU) Obyek Wisata Umbul. Dalam hal ini banyak para pedagang yang membeli produk/jenis makanan/minuman di luar (PU).

Masalah *keempat*, pihak kedua harus menjual produk yang berbeda dengan penyewa lainnya. Kenyataan dilapangan bahwa banyak para pedagang yang berjualan sama dengan pedagang lainnya dan lapak mereka pun saling bersebelahan. Padahal dalam perjanjian sewa menyewa lapak sudah jelas mengenai ketentuan-ketentuan jarak antar kios apabila menjual produk yang sama.

Masalah *kelima*, pihak kedua diwajibkan membayar sewa kepada pihak pertama dilakukan maksimal dalam 2 kali pembayaran dan wajib lunas dalam

waktu yang di tentukan dalam perjanjian. Dan kenyataan yang terjadi dilapangan bahwa banyak para pedagang yang telat melunasi uang sewa/melakukan wanprestasi.¹²

Menanggapi adanya wanprestasi tersebut, pihak pengelola Taman Wisata Madiun Umbul Square, tentu mempunyai prosedur dalam menanganinya. Apakah prosedur yang digunakan sudah sesuai dengan syari'ah Islam, mengingat para penyewa lapak dan juga pengelola Taman Wisata Madiun Umbul Square tersebut adalah beragama Islam.

Selain masalah yang dilakukan oleh pihak pedagang masalah itu juga timbul dari pihak Umbul itu sendiri misalnya saja harga sewa lapak yang terus meningkat tapi tidak ada perubahan atau perkembangan mengenai fasilitas lapak yang diterima oleh pedagang itu sendiri. Selain itu pedagang merasa keberatan karena pihak Umbul telah membuat kebijakan yang tidak bisa di tolerin oleh pedagang itu sendiri misalnya pedagang diharuskan mengambil barang di pengembangan usaha tetapi barang yang tersedia cukup terbatas, sehingga pedagang lebih memilih untuk mengambil langsung dari agen atau dari toko diluar Umbul. Selain itu pihak Umbul dirasa kurang tegas dalam menyikapi pedagang yang melanggar perjanjian sewa menyewa lapak tersebut, sehingga banyak pedagang yang melakukan pelanggaran.

Berangkat dari latar belakang masalah di atas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian mengenai masalah ini dengan judul skripsi

¹² Agus Mujiyanto, *Hasil Wawancara*, 14 September 2018.

“ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PERJANJIAN SEWA-MENYEWA LAPAK DI TAMAN WISATA MADIUN UMBUL SQUARE.”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis memberikan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana analisis hukum Islam terhadap akad perjanjian sewa-menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square?
2. Bagaimana analisis hukum Islam terhadap penyelesaian kasus wanprestasi perjanjian sewa-menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan:

1. Untuk mengetahui analisis hukum Islam terhadap akad perjanjian sewa-menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square.
2. Untuk mengetahui analisis hukum Islam terhadap penyelesaian kasus wanprestasi perjanjian sewa-menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan di atas, penelitian ini dapat bermanfaat dan berguna bagi penulis dan kalangan umum. Di antaranya sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan menjadi bahan pertimbangan bagi masyarakat yang akan melakukan praktek *ijārah* dan memberikan motivasi kepada masyarakat untuk menjadi masyarakat yang mengetahui dan memahami tentang sewa menyewa.

2. Manfaat Praktis

Bagi akademisi, penelitian ini dapat menjadi sumber data bagi penelitian lebih lanjut. Bagi masyarakat, sebagai bahan pertimbangan dalam melakukan akad *ijārah*, dan agar masyarakat mengetahui akan hukum Islam khususnya *ijārah*. Serta bagi peneliti, untuk menambah pengalaman dan pengetahuan dalam menyikapi implementasi konsep *ijārah* di masyarakat.

E. Telaah Pustaka

Masalah sewa-menyewa memang sudah banyak dikaji dalam buku, makalah, artikel, skripsi dan karya ilmiah lainnya. Namun penulis berusaha mencari celah diantara karya-karya ilmiah yang penulis temukan diantaranya

adalah skripsi oleh Oky Nurhuda yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tenda Dome ARA Di Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo, 2016.” Yang membahas tentang tinjauan hukum Islam terhadap akad sewa-menyewa, pengenaan denda dan ganti rugi kerusakan pada sewa-menyewa tenda dome di ARA. Dalam hal tersebut menurut karya ilmiah ini bahwa akad sewa yang ada di ARA ini sudah sesuai dengan rukun dan syarat *ijārah*. Jadi akad ini sah dalam Islam. Sedangkan teknis pengenaan denda di ARA bertentangan dengan Hukum Islam karena disini salah satu pihak mengalami kerugian yaitu pada pihak penyewa. Sedangkan mengenai ganti rugi untuk kerusakan barang di Atap Rental Adventure sudah sesuai dengan penyelesaian dalam hukum Islam.¹³

Selanjutnya adalah skripsi oleh Muhamad Fufut Fakhur Rozi yang berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Persewaan Lapangan Futsal Di Kembar Jaya Futsal Ponorogo, 2016.” Yang membahas mengenai analisis hukum Islam terhadap akad persewaan lapangan futsal di Kembar Jaya Futsal Ponorogo dengan sistem hangusnya uang muka. Serta analisis hukum Islam terhadap wanprestasi dalam praktek persewaan lapangan futsal di Kembar Jaya Futsal Ponorogo. Dalam hal tersebut menurut skripsi ini akad persewaan lapangan futsal di Kembar Jaya Futsal Ponorogo dengan sistem hangusnya uang muka menurut prespektif teori *ijārah* tidak sah. Sedangkan analisis hukum Islam terhadap wanprestasi dalam praktek persewaan

¹³ Oky Nurhuda, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tenda Dome ARA Di Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo*, (Skripsi Stain Ponorogo, 2016), 50.

lapangan futsal di Kembar Jaya Futsal Ponorogo berupa keterlambatan datang si penyewa kemudian pemberian kelonggaran waktu yang mengakibatkan molornya waktu sewa, menurut Islam tidak sah.¹⁴

Skripsi oleh Muhammad Nur Ikhsanudin yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Stand di Pesta Ponorogo Sejuta Buku, 2013.” Yang membahas mengenai tinjauan hukum Islam terhadap kedudukan akad dan mekanisme sewa stand di Pesta Ponorogo Sejuta Buku serta tinjauan hukum Islam terhadap pemberian harga sewa yang bervariasi dalam praktek sewa stand di Pesta Ponorogo Sejuta Buku. Kesimpulan dari skripsi ini adalah bahwa Akad sewa stand pameran buku di Pesta Ponorogo Sejuta Buku 2013 ini merupakan transaksi yang sudah memenuhi syarat dan rukun sewa-menyewa (*Ijarah*) dan itu semua sesuai dengan Hukum Islam. Sedangkan pemberian harga sewa stand yang bervariasi yang ditetapkan oleh pihak yang menyewakan stand berdasarkan harga yang beredar di tingkat daerah lokasi pameran. Hal ini tidak bertentangan dengan syariat dan tidak bertentangan dengan hukum Islam.¹⁵

Kemudian Skripsi oleh Siti Nur Asiyah Jamil yang berjudul “Tinjauan Hukun Islam Terhadap Praktek Sewa-menyewa Barang Gerabah di Desa Bangunrejo Kecamatan Sukorejo Ponorogo.” Yang membahas mengenai

¹⁴ Muhamad Fufut Fakhur Rozi, *Analisis Hukum Islam Terhadap Persewaan Lapangan Futsal Di Kembar Jaya Futsal Ponorogo*, (Skripsi Stain Ponorogo Press, 2016), 62.

¹⁵ Muhammad Nur Ikhsanudin, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Stand di Pesta Ponorogo Sejuta Buku*, (Skripsi Stain Ponorogo Press, 2013), 67.

system pembayaran sewa-menyewa barang gerabah. Pada skripsi ini disimpulkan bahwa system pembayaran-pembayaran sewa-menyewa barang gerabah sudah sah menurut hukum Islam karena telah menggunakan alat pembayaran yang sah dan pembayaran dilakukan pada waktu yang telah ditentukan.¹⁶

Selanjutnya Skripsi oleh Rahmadhani Kurnia yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Rumah Di Perumahan Grisimai Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo.” Yang membahas mengenai bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap perubahan terhadap perubahan akad sewa menyewa rumah serta bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penetapan harga sewa di Perumahan Grisimai Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo. Hasil dari skripsi ini adalah Akad sewa menyewa rumah tersebut tidak sesuai dengan Hukum Islam, karena adanya perunaham akad sepihak yang dilakukan pemilik rumah dan merugikan pihak penyewa. Adapun penetapan harga sewa di Perumahan Grisimai Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo, tidak sah menurut hukum Islam karena adanya penambahan nilai harga dari pemilik rumah.¹⁷

¹⁶ Siti Nur Asiyah Jamil, *Tinjauan Hukun Islam Terhadap Praktek Sewa-menyewa Barang Gerabah di Desa Bangunrejo Kecamatan Sukorejo Ponorogo*, (Skripsi Stain Ponorogo Press, 2000), 69.

¹⁷ Rahmadhani Kurnia, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Rumah Di Perumahan Grisimai Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo*, (Skripsi Stain Ponorogo Press, 2012), 53).

Sedangkan yang dibahas dalam skripsi ini adalah analisis hukum Islam terhadap perjanjian sewa-menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square. Serta analisis hukum Islam terhadap penyelesaian kasus wanprestasi perjanjian sewa-menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square. Hal ini memicu peneliti untuk bergerak menyelidiki dan mengamati mengenai hal tersebut. Peneliti memfokuskan penelitian ini pada analisis hukum Islam terhadap perjanjian sewa-menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*), maksudnya penelitian yang didasarkan pada latar alamiah sebagai sumber data langsung dan peneliti merupakan instrumen kunci. Sebagaimana yang dijelaskan oleh Lexy J. Moleyong bahwa penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata yang tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat dialami.¹⁸

Melalui jenis penelitian ini, peneliti melakukan penelitian terhadap aktivitas sewa-menyewa lapak secara alamiah tanpa direkayasa sebagai sumber data langsung di lapangan. Data-data

¹⁸Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2000),

tersebut dikumpulkan baik dalam bentuk kata-kata, ucapan-ucapan maupun penggambaran situasi yang menjadi fokus dalam penelitian dan menggambarannya secara jelas sebagai landasan dalam penggunaan penelitian. Penelitian ini termasuk *field research* (penelitian lapangan). Artinya akan dilakukan pada suatu tempat terjadinya masalah dilapangan sehingga peneliti akan berperan langsung ke dalam lapangan.¹⁹

2. Kehadiran Peneliti

Kehadiran dan tingkat kehadiran peneliti di lapangan sebagai pengamat penuh, dimana dalam pengumpulan data, peneliti datang di tempat kegiatan orang yang diamati dan terlibat langsung dalam kegiatan tersebut. Dalam hal ini, peneliti dalam melakukan pengumpulan data menyatakan terus terang kepada subjek peneliti sebagai sumber data, bahwa peneliti sedang melakukan penelitian. Jadi, mereka subjek peneliti yang diteliti mengetahui sejak awal sampai akhir tentang aktifitas peneliti.²⁰

Penelitian kualitatif tidak dapat dipisahkan dari pengalaman serta sebab peranan penelitian yang menentukan keseluruhan sekenarionya.²¹

¹⁹ *Ibid.*, 6.

²⁰ M. Djunaidi Ghony, *Metode Penelitian Kualitatif* (Jogjakarta: Ar-Ruzz Media, 2012), 173.

²¹ Dedy Mulyana, *Metodologi Penelitian Kualitatif: Paradigma baru Ilmu Kominikasi dan Ilmu Sosial lainnya* (Bandung: Remaja Rosda Karya, 2004), 201.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Taman Wisata Madiun Umbul Square, yang bertempat di Jl. Pesanggrahan Umbul Desa Glonggong Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun.

4. Data dan Sumber Data

Adapun data penelitian yang diperlukan yaitu:

- a. Data tentang akad sewa lapak yang terjadi di Taman Wisata Madiun Umbul Square.
- b. Data tentang sistem perjanjian sewa lapak yang terjadi di Taman Wisata Madiun Umbul Square.
- c. Data tentang penyelesaian kasus wanprestasi

Sedangkan dalam penelitian ini ada dua sumber data yang digunakan yaitu:

- a. Sumber data primer

Diperoleh dari informasi, yaitu orang-orang yang terlibat langsung dalam proses sewa-menyewa lapak, orang-orang itu dari pihak manajemen pengelola dan pihak yang bersangkutan melakukan sewa-menyewa.

- b. Sumber data sekunder

Diperoleh dari responden, yaitu orang-orang yang mengetahui tentang data-data yang diinginkan peneliti, tetapi

responden tersebut tidak secara langsung terlibat pada pihak-pihak yang dijadikan objek penelitian tetapi warga yang tinggal disekitarnya atau teman dari orang-orang yang berperan di dalam perjanjian sewa-menyewa lapak tersebut yang dianggap tahu.²²

5. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik yang peneliti gunakan dalam mengumpulkan data adalah:

- a. Interview atau wawancara, yaitu sebuah proses percakapan dengan maksud untuk mengonstruksi mengenai orang, kejadian, kegiatan, organisasi, motivasi, perasaan, dan sebagainya yang dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan kepada yang diwawancarai.²³ Disini peneliti mencoba mencari data-data dengan menggunakan teknik wawancara. Di mana peneliti menggunakan beberapa peralatan yang dapat peneliti gunakan seperti alat tulis menulis, perekam suara, dan seorang teman untuk membantu peneliti dalam mencari informasi dari informan. Sehingga data yang peneliti peroleh ini dapat peneliti ceklis kembali.
- b. Observasi

²² Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 135.

²³ Heru Irianto dan Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), 108.

Observasi adalah salah satu bentuk pengumpulan data primer. Teknik pengamatan menuntut adanya pengamatan dari seorang peneliti, baik secara langsung maupun tidak langsung, terhadap objek yang diteliti dengan menggunakan instrument yang berupa pedoman penelitian dalam bentuk lembar pengamatan atau lainnya.²⁴

Observasi bisa diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan dengan sistematis atas fenomena-fenomena yang diteliti. Observasi dapat dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung.²⁵

Di dalam penelitian ini, penulis mengobservasi tentang latar belakang perjanjian sewa-menyewa lapak dan pelaksanaan sewa-menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square.

- c. Dokumentasi: metode pengumpulan data melalui dokumen-dokumen atau arsip. Penelitian dengan teknik ini bertujuan untuk memperkuat kelengkapan data yang bertujuan untuk memperoleh data yang valid terkait Teknik Analisa Data perjanjian sewa-menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square. Setelah data yang diperoleh terkumpul, selanjutnya data dikelompokkan

²⁴ Muhammad, *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam: Pendekatan Kualitatif (Dilengkapi Dengan Contoh-contoh Aplikasi, Proposal Penelitian Dan Laporannya)* (Jakarta: Rajawali Press, 2008), 150.

²⁵ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research (Jilid 2)* (Yogyakarta: Andi Offset, 2004), 151.

sesuai jenis yang telah ditentukan, kemudian penulis menganalisa dengan menggunakan teknik analisa *deskriptif kualitatif*, yaitu setelah data terkumpul dan dilakukan penganalisaan lalu digambarkan dalam bentuk uraian sehingga diperoleh gambaran umum tentang masalah yang diteliti.²⁶

6. Analisis Data

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan analisis data seperti yang diberikan Miles and Huberman dan Spradley. Miles and Huberman mengemukakan bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus pada setiap tahapan penelitian sehingga sampai tuntas, dan datanya sampai jenuh. Aktivitas dalam analisis data, yaitu *data reduction*, *data display*, dan *conclusion drawing/verification*.

a. *Data reduction* (reduksi data).

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan.

b. *Data display* (penyajian data).

²⁶ Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 135.

Penyajian data dilakukan dengan bentuk uraian singkat yang bersifat naratif. Dengan mendisplaykan data, maka akan memudahkan untuk memahami apa yang terjadi berdasarkan apa yang telah dipahami tersebut.

c. *Conclusion drawing/verification.*

Penarikan kesimpulan tersebut merupakan pemaknaan terhadap data yang telah dikumpulkan. Dalam penelitian kualitatif, pengambilan kesimpulan dilakukan secara bertahap. Pertama, menyusun simpulan sementara (tentatif), tetapi dengan bertambahnya data maka perlu dilakukan verifikasi data. Kedua, menarik simpulan akhir setelah kegiatan pertama selesai.²⁷

7. Pengecekan Keabsahan Data

Kriteria yang digunakan dalam pengecekan data atau pemeriksaan keabsahan data dalam penelitian ini adalah pengecekan dengan kriteria kredibilitas. Kredibilitas adalah suatu kriteria untuk memenuhi bahwa data informasi yang dikumpulkan harus mengandung nilai kebenaran, yang berarti bahwa hasil penelitian kualitatif dapat dipercaya oleh pembaca dan dapat diterima oleh responden yang memberikan informasi yang dikumpulkan selama penelitian berlangsung. Dalam pengecekan keabsahan data peneliti menggunakan teknik Triangulasi. Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu

²⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan* (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D), Alfabeta, Bandung, 2006, hal. 337.

yang lain di luar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data tersebut.²⁸ Namun karena keterbatasan waktu sehingga dalam penelitian skripsi ini hanya menggunakan dua teknik dalam pemeriksaan keabsahan data yaitu triangulasi metode dan triangulasi sumber. Penelitian ini menggunakan triangulasi metode karena untuk menguatkan data-data yang didapat dari hasil wawancara dengan observasi. Hal itu didapatkan dari hasil wawancara dari penjual dan pembeli, Sedangkan dalam triangulasi sumber penulis, melakukan perbandingan terhadap data yang penulis dapatkan baik dari hasil melakukan transaksi langsung dengan sumber lainnya.²⁹

8. Tahapan-tahapan Penelitian

Tahap penelitian kualitatif menurut Lexy J. Moleong terdiri dari tahap pra-lapangan, tahap pekerjaan lapangan, dan tahap analisis data dan ditambah dengan tahapan terakhir dari penelitian yaitu tahapan penulisan laporan hasil penelitian.

- a. Tahap pra-lapangan, pada tahap pra-lapangan ini ada enam kegiatan yang harus dilakukan oleh peneliti kualitatif, yang mana dalam tahap ini ditambah dengan satu pertimbangan yang perlu dipahami, yaitu etika penelitian lapangan. Sedangkan enam kegiatan tahap pra-lapangan diantaranya: Menyusun rancangan

²⁸ Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 330-331.

²⁹ Ibid.

- penelitian; Memilih lokasi penelitian; Mengurus perizinan penelitian; Menjajaki dan menilai lokasi penelitian; Memilih dan memanfaatkan informan; Menyiapkan perlengkapan penelitian.
- b. Tahap pekerjaan lapangan, pada tahap ini dibagi ke dalam beberapa tahap antara lain: memahami latar penelitian dan persiapan diri; penampilan peneliti; Pengenalan hubungan peneliti di lapangan; dan Jumlah waktu penelitian.
 - c. Tahap analisis data, meliputi analisis selama dan setelah pengumpulan data.
 - d. Tahapan penulisan hasil laporan penelitian, *deadline* penyusunan proposal mulai dari awal hingga akhir.³⁰

G. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah serta memahami skripsi ini, maka penulis mengelompokkan menjadi 5 Bab, dan masing-masing Bab ini terbagi menjadi beberapa sub bab yaitu semua menjadi satu rangkaian pembahasan yang sistematis berkaitan antara yang satu dengan yang lain. Adapun sistematika pembahasannya adalah:

BAB I: PENDAHULUAN

Pendahuluan merupakan dasar pijakan bagi penyusun, yang berisi tentang garis-garis besar pijakan penulis meliputi latar belakang masalah,

³⁰ Ibid., 132.

rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, kajian teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II: *IJĀRAH* DALAM ISLAM

Bab ini merupakan landasan teori Analisis Hukum Islam tentang sewa-menyewa untuk mengetahui permasalahan yang mendasar dan merupakan landasan teori dalam sewa-menyewa dengan rincian: pengertian sewa-menyewa, dasar hukum sewa-menyewa, rukun dan syarat sewa-menyewa, hak dan kewajiban para pihak serta risiko dan berakhirnya akad sewa-menyewa. Selain itu, dalam bab ini dibahas juga tentang analisis hukum Islam sebagai bahan dalam menganalisis permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan sewa-menyewa lapak.

BAB III: PRAKTEK SEWA-MENYEWAWA LAPAK DI TAMAN WISATA MADIUN UMBUL SQUARE.

Bab ini merupakan obyek pembahasan yang didalamnya dibahas tentang gambaran umum mengenai perjanjian sewa-menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square, selain itu juga membahas mengenai proses penyelesaian kasus wanprestasi dalam sewa-menyewa tersebut.

BAB IV: ANALISA

Bab ini merupakan Analisa Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa-menyewa Lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square. Adapun analisis pelaksanaan sewa-menyewa lapak meliputi perjanjian sewa-menyewa lapak serta pada bagian akhir bab ini dibahas analisis penyelesaian kasus

wanprestasi terhadap perjanjian sewa-menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square.

BAB V: PENUTUP

Bab ini merupakan hasil analisa yang berisi tentang kesimpulan, saran dan penutup.



BAB II

IJĀRAH DALAM ISLAM

A. Pengertian *Ijārah*

Al-Ijārah berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *Al'Iwadu* (ganti). Menurut pengertian shara', *Al-Ijārah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.³¹ Secara *etimologi*, *ijārah* berarti “upah” atau “ganti” atau “imbalan”.³² Sedangkan secara *terminologi*, penulis kitab *Mughni Muhtaj* mendefinisikan: *ijārah* sebagai akad untuk mendapatkan sebuah manfaat yang mengandung maksud tertentu dan diketahui, serta boleh menerima pengganti atau boleh dengan pengganti tertentu.³³

Dalam bahasa Arab sewa-menyewa dikenal dengan *al-Ijārah* yang diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian sejumlah uang. Sedangkan dalam Ensiklopedi Muslim *ijārah* diartikan sebagai akad terhadap manfaat untuk masa tertentu dengan harga tertentu.³⁴

³¹Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*. Terj. Nabhan Husein Jilid 12 (Bandung: Al-Ma'arif, 1996), 15.

³² Wahbah al-Zuhayli, *Al-Fiqh al-Islāmī wa 'Adillatuh*, Vol. 4 (Damshiq: Dār al-Fikr, 1989), 732.

³³ Musthafa Dib al-Bugha, dkk., *Fikih Manhaji: Kitab Fikih Lengkap Imam asy-Syâfi'i Jilid 2* (Yogyakarta: Darul Uswah, 2012), 168.

³⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia* (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2010), 70.

Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda mendefinisikan *ijārah*, antara lain adalah sebagai berikut:

1. Menurut Hanafiyah bahwa *ijārah* ialah:

عَقْدٌ عَلَى الْمُنَافِعِ بِعَوَضٍ³⁵

Artinya: “Akad atas manfaat dengan adanya kompensasi tertentu.”³⁶

Menurut Hanafiyah bahwa maksud dari akad perjanjian adalah *ijāb* dan *qābul*. Misalnya, seseorang menyewa mobil selama dua hari, maka setelah dua hari masanya telah habis, pemilik mobil berhak meminta mobil tersebut. Jika orang yang menyewa mobil tersebut belum mengembalikan barang yang disewa maka baginya setiap hari sejak masa habis ada ongkosnya tiap hari sampai dia mengembalikan barang tersebut. Maksud dari mazhab Hanafiyah ini adalah yang menyewakan berhak mendapatkan uang ganti rugi atau denda apabila si penyewa mangkir dalam membayar sewa tersebut.

2. Menurut Malikiyah bahwa *ijārah* ialah:

تَمْلِيكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُّبَاحَةٍ مَدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ³⁷

³⁵Al-Zuhayli, *Al-Fiqh al-Islāmīwa 'Adillatuh*, Vol. 4, 732.

³⁶Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), 153.

³⁷Al-Zuhayli, *Al-Fiqh al-Islāmīwa 'Adillatuh*, Vol. 4, 732.

Artinya: “Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.”³⁸

Malikiyah menjelaskan *ijārah* dan *al-kira* mempunyai kata yang semakna, hanya saja kata *ijārah* mengatur dalam pemberian nama dari perjanjian atas manfaat manusia dan benda bergerak selain kapal laut dan binatang. Menamakan perjanjian persewaan atas benda tetap, yaitu secara khusus dengan istilah “*al-kira*”, meskipun keduanya termasuk barang yang bisa dipindahkan.

Maksudnya, *ijārah* adalah akad-akad yang penggunaan manfaatnya bersifat manusiawi yang merupakan kebutuhan primer dalam kehidupan sehari-hari.

3. Menurut Shāfi’iyah bahwa *ijārah* ialah:

عَقْدٌ عَلَى مَنفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلتَّبَدُّلِ وَالْإِبَاحَةِ بِغَوْضٍ مَعْلُومٍ³⁹

Artinya: “Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.”⁴⁰

Menurut Syafi’iyah bahwa maksud dari akad perjanjian adalah manfaat yang bisa diambil dari barang ataupun jasa yang dijual.

³⁸Rachmat Syafe’I, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 122.

³⁹Jaih Mubarak & Hasanudin, *Fikih Mu’amalah Maliyyah Akad Ijarah dan Ju’alah* (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017), 4.

⁴⁰Syafe’I, *Fiqh Muamalah*, 121.

Maksudnya hanya mengambil kemanfaatannya tidak untuk dimiliki dengan penerima imbalan sebagai ganti, transaksi ini dibolehkan menurut Syafi'iyah. Misalnya, seseorang menyewa gedung pernikahan selama 12 jam dengan biaya Rp. 8.000.000, maka setelah 12 jam telah habis, penyewa gedung tersebut harus menyelesaikan pada waktu yang telah disepakati dan pemilik gedung berhak meminta imbalan tersebut. Jadi si penyewa hanya mengambil kemanfaatan dari gedung tersebut dan memberi imbalan atas manfaat tersebut.

4. Menurut Hanabilah, *al-ijārah* ialah:

وَهِيَ عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ تَتَعَوَّدُ بِلَفْظِ الْإِجَارَةِ وَالْكَرَاءِ وَمَافِي مَعْنَاهُمَا

Artinya: “*Ijārah* adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal *ijārah* dan *kara'* dan semacamnya.”

5. Menurut Syaikh Syihab Al-Dīn dan Syaikh Umairah bahwa yang dimaksud dengan *ijārah* ialah:

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ قَابِلَةٍ لِلْبَدْلِ وَالْإِعْبَاحَةِ بِعَوَضٍ وَضَعًا

Artinya: “Akad atas manfa'at yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu”.

6. Menurut Muhammad Al-Syarbini Al-Khatib bahwa yang dimaksud dengan *ijārah* adalah:

تَمْلِيكَ مَنَفَعَةٍ بِعَوَضٍ بِشُرُوطٍ

Artinya: “*Pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.*”

7. Menurut Sayyid Sabiq bahwa *ijārah* ialah

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ

Artinya: “*Suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.*”

8. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie bahwa *ijārah* adalah

عَقْدٌ مَوْضُوعَةٌ الْمُبَادَلَةِ عَلَى مَنَفَعَةِ الشَّيْءِ بِمُدَّةٍ مَّحْدُودَةٍ أَوْ تَمْلِيكُهَا بِعَوَضٍ فَهِيَ

بَيْعُ الْمَنَافِعِ

Artinya: “*Akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.*”⁴¹

9. Menurut fatwa DSN MUI No. 09/DSN MUI/IV/2000, *ijārah* adalah :

“*Akad pemindahan hak guna pakai (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti pemindahan kepemilikan itu sendiri.*”⁴²

⁴¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*. Cet. 8 (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), 114.

⁴² Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2013), 249.

Dengan demikian, akad *ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

10. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *ijārah* adalah sewa barang dengan jangka waktu tertentu dengan pembayaran.
11. Menurut KUH Perdata *ijārah* adalah :

“*Suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sejumlah harga yang besarnya sesuai dengan kesepakatan. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang baik yang tetap maupun yang bergerak.*”⁴³
12. Menurut UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, *ijārah* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.
13. Menurut UU No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara, *ijārah* adalah akad yang satu pihak bertindak sendiri atau melalui wakilnya menyewakan hak suatu aset kepada pihak lain berdasarkan harga sewa dan periode sewa yang disepakati.⁴⁴

⁴³Tim Citra Umbara, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, pasal 1548(Bandung: Citra Umbara, 2013), 391.

⁴⁴ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam. Cet. 1* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), 195-196.

Berdasarkan definisi-definisi di atas, kiranya dapat dipahami bahwa *ijārah* adalah menukar sesuatu dengan ada imbalannya, diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti sewa-menyewa dan upah-mengupah, sewa menyewa adalah:

بَيْعُ الْمَنَافِعِ

Artinya : “Menjual manfaat.”

Dan upah mengupah adalah:

بَيْعُ الْقُوَّةِ

Artinya : “Menjual tenaga atau kekuatan.”⁴⁵

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan, *ijārah* menurut istilah syara’ yaitu suatu bentuk akad atas kemanfaatan yang telah dimaklumi, disengaja dan menerima penyerahan, serta diperbolehkannya dengan pergantian yang jelas.⁴⁶ Sewa menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda, dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali. Terjadinya peristiwa sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah dan manfaat karya seperti pemusik, bahkan dapat juga berupa karya pribadi seperti pekerja.⁴⁷

—————

⁴⁵Suhendi, *Fiqh Muamalah*. Cet. 8, 115.

⁴⁶Imron Abu Amar, *Fathul Qarib*, Terj. Jilid 1 (Kudus: Menara Kudus, 1983), 297.

⁴⁷Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 144.

Ijārah dalam bentuk sewa menyewa, maupun dalam bentuk upah mengupah, merupakan *mu'amalah* yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya adalah boleh atau mubah bila dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan Islam. Bolehnya hukum *ijārah* berdasarkan pada ayat-ayat al-Qur'an dan al-*Hadith*.⁴⁸

Jumhur ulama fiqh berpendapat bahwa *ijārah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain, sebab semua itu bukan manfaatnya, tetapi bendanya. Namun sebagian ulama memperbolehkan mengambil upah mengajar Al-Qur'an dan ilmu pengetahuan yang bersangkutan dengan agama, sekedar untuk memenuhi keperluan hidup, karena mengajar itu telah memakai waktu seharusnya dapat mereka gunakan untuk pekerjaan mereka yang lain.⁴⁹

B. Dasar Hukum *Ijārah*

Dasar-dasar hukum atau rujukan *ijārah* adalah Al Qur'an, Al-Sunnah dan Al-Ijma'.

1. Dasar hukum *ijārah* dalam Al-Qur'an adalah:

⁴⁸Yazid Affandi, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), 179.

⁴⁹Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam (Hukum Fiqh Lengkap)* (Bandung: Sinar Baru Algensido, 1994), 304.

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَكَاتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ ﴿٦﴾

Artinya: “Jika mereka telah menyusukan anakmu, maka berilah upah mereka (At-Thalaq: 6).”⁵⁰

Ayat di atas merupakan dalil disyari’atkannya *ijārah*, yakni Allah *Subhānahu wa ta’āla* memerintah seorang ayah supaya memberikan upah kepada istrinya yang menyusui anaknya. Allah *Subhānahu wa ta’āla* membolehkan mengambil upah menyusui. Ini berarti juga boleh pula pekerjaan lainnya yang sejenis.

Dasar dari al-Qur’an juga terkandung dalam kisah Nabi Musa as ketika membantu dua orang wanita memberi minum binatang ternak mereka.⁵¹

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ^ط إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ

الْأَمِينُ ﴿٦٦﴾

Artinya: “Salah seorang dari wanita itu berkata: "Wahai bapakku, ambillah dia sebagai pekerja kita karena orang yang paling baik untuk dijadikan pekerja adalah orang yang kuat dan dapat dipercaya.” (Al-Qashash: 26).⁵²

2. Dasar hukum *ijārah* dari Al-Hadith adalah:

⁵⁰QS. At-Thalaq, 65: 6.

⁵¹ Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah* (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2014), 314.

⁵² QS. Al-Qashash, 28: 26.

a. Hadith Riwayat Ibn Majah

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أُعْطُوا
الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَفُهُ (رواه ابن ماجه)⁵³

Artinya : ”*Dari Abdillah bin Umar r.a. beliau berkata: Rasulullah SAW bersabda: Berikan upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering*” (H.R Ibnu Majah).⁵⁴

b. Hadith Riwayat Bukhārī

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: إِحْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
وَأَعْطَى الَّذِي حَجَمَهُ أَجْرَهُ . (رَوَاهُ الْبُخَارِيُّ)⁵⁵

Artinya : ”*Dari Ibn Abbas r. a ia berkata: Beliau Nabi pernah berbekam dan memberi upah kepada tukang bekam.*” (HR. Bukhari)⁵⁶

c. Hadist riwayat Ahmad, Abu Daud, dan An Nasa’i dari Saad bin Abi Waqqash menyebutkan:

كُنَّا نَكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَادِ مِنَ الزَّرْعِ فَتَنَّى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ
عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نَكْرَ بِهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

⁵³ Abi Abdullāh Muhammad bin Yazid al-Qozwiyani, *Sunan Ibn Mājah*, Vol.7 (Beirut: Dār al-Fikr, 1995), 398.

⁵⁴ Abdullāh bin Abdurrahman al-Bassam, *Sharah Bulūghul Marām*, Terj. Tahirin Suparta, dkk (Jakarta: Pustaka Azzam, 2006), 72.

⁵⁵ Abi Abdullāh Muhammad bin Ismā’il al-Bukhārī, *Sahīh Bukhārī*, Vol. 2 (Beirut: Dār al-Fikr, 1994), 792.

⁵⁶ Achmad Sunarto, dkk., *Tarjamah Sahīh Bukhārī*, Vol. 3 (Semarang: Asy-Syifa, t. th.), 349.

Artinya: “*Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dengan hasil tanaman yang tumbuh disana. Rasulullah lalu melarang cara yang demikian dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang mas atau perak.*”
(Riwayat Ahmad dan Abu Dawud).⁵⁷

d. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr dan ‘Auf:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

Artinya: “*Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram*”.⁵⁸

3. Al-Ijma'.

Ulama' pada zaman sahabat telah sepakat akan kebolehan (*jawaz*) akad *ijārah*, hal ini didasari pada kebutuhan masyarakat akan jasa-jasa tertentu seperti halnya kebutuhan akan barang-barang. Ketika akad jual beli diperbolehkan, maka terdapat suatu kewajiban

⁵⁷Suhendi, *Fiqh Muamalah*. Cet. 8, 116.

⁵⁸Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, 196.

untuk membolehkan akad *ijārah* atas manfaat/jasa. Karena pada hakikatnya, akad *ijārah* juga merupakan akad jual beli namun pada objeknya manfaat/jasa. Dengan adanya ijma', akan memperkuat keabsahan akad *ijārah*.⁵⁹

Ijārah disyaratkan, karena manusia menghajatkannya. Mereka membutuhkan rumah untuk tempat tinggal, sebagian mereka membutuhkan sebagian yang lainnya, mereka butuh binatang untuk kendaraan dan angkutan, membutuhkan berbagai peralatan untuk digunakan dalam kebutuhan hidup mereka, membutuhkan tanah untuk bercocok tanam.⁶⁰

4. Kaidah fikih:

الأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya: “Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.

دَرْءُ الْمَفَاسِدِ مُقَدَّمٌ عَلَى جَبِّ الْمَصَالِحِ

Artinya: “Menghindarkan mafsadah (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan”.⁶¹

⁵⁹Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, 158.

⁶⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Terj. Moh. Nabhan Husein Jilid 13 (Bandung: Al-Ma'arif, 1998), 10-11.

⁶¹ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, 197.

C. Rukun dan Syarat *Ijārah*

Dalam akad *Ijārah* diperlukan adanya rukun dan syarat, keduanya harus terpenuhi sebab keduanya dapat menentukan apakah akad itu bisa dianggap sah atau tidak. Menurut Hanafiah, rukun *ijārah* hanya satu, yaitu *ijāb* dan *qabūl*, yakni pernyataan dari orang yang menyewa dan menyewakan. Sedangkan menurut jumhur ulama, rukun *ijārah* itu ada empat, yaitu:

1. *Muta'qidayn* (orang yang akad) yaitu *mu'jir* dan *musta'jir*. *Mu'jir* adalah orang yang memberi upah dan yang menyewakan, sedangkan *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu.⁶²
2. *Sighat* (*ijāb* dan *qabūl*) harus berupa pernyataan kemauan dan niat dari dua pihak yang melakukan kontrak, baik secara lisan atau dalam bentuk lain.⁶³
3. *Ujrah* (uang sewa atau upah),⁶⁴
4. Manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja.⁶⁵

Syarat-syarat *Ijārah* adalah sebagai berikut:

⁶²Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, 125.

⁶³Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, 158.

⁶⁴Suhendi, *Fiqh Muamalah*. Cet. 8, 118.

⁶⁵ al-Bugha, dkk., *Fikih Manhaji*, 172..

1. *Muta'āqidayn* (orang yang akad)

Menurut *ulama'*Shāfi'izah dan Hanābillah disyaratkan *mu'jir* dan *musta'jir* telah baligh dan berakal. Hanafiyah dan Mālikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah *mumayiz* pun boleh melakukan akad *ijārah* terhadap harta atau dirinya, maka akad itu baru dianggap sah apabila disetujui oleh walinya.⁶⁶

Bagi orang yang berakad *ijārah* juga diisyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna, sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan. Dengan jalan menyaksikan barang itu sendiri, atau kejelasan sifat-sifatnya jika hal ini dapat dilakukan, menjelaskan masa sewa, seperti sebulan atau setahun atau lebih atau kurang, serta menjelaskan pekerjaan yang diharapkan.⁶⁷

2. *Sighat* (*ijāb* dan *qabūl*)

Sighat dapat dilakukan dengan cara lisan, tulisan, atau isyarat yang memberikan pengertian dengan jelas tentang adanya *ijāb* dan *qabūl*.⁶⁸ *Sighat ijāb* dan *qabūl* antara *mu'jir* dan *musta'jir*, *ijāb qabūl* sewa menyewa dan upah-mengupah, *ijāb* dan *qabūl* sewa-menyewa misalnya: "Aku sewakan mobil ini kepadamu setiap hari Rp. 5.000",

⁶⁶ Nasrun Haroen, *Fiqh Mu'amalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 232.

⁶⁷ Sabiq, *Fiqh Sunnah*, 12.

⁶⁸ Basyir, *Asas-asas Hukum Mu'amalah: Hukum Perdata Islam*, 44.

maka *mustajir* menjawab "Aku terima sewa mobil tersebut dengan harga demikian setiap hari". *Ijāb* dan *qabūl* upah mengupah misalnya seseorang berkata "Kuserahkan kebun ini kepadamu untuk dicangkuli dengan upah setiap hari Rp. 5000", kemudian *mustajir* menjawab "Aku akan kerjakan pekerjaan itu sesuai dengan apa yang engkau ucapkan". Jika *muta'qidazn* mengerti maksud lafal *sighat*, maka *ijārah* telah sah apa pun lafal yang digunakan karena *syari*.⁶⁹

3. *Ujrah* (harga sewa)

Ujrah (harga sewa)/ upah disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun dalam upah-mengupah. Jika manfaat telah diperoleh oleh penyewa, ia wajib membayar upah yang berlaku, yaitu yang telah ditetapkan oleh orang yang ahli dibidangnya.⁷⁰ Semua yang dapat digunakan sebagai alat tukar dalam jual beli boleh digunakan untuk pembayaran dalam *ijārah*. Upah atau pembayaran harus diketahui meskipun masih terhutang dalam tanggungan, seperti dirham, barang-barang yang ditakar atau ditimbang, dan barang-barang yang dapat dihitung. Oleh karena itu harus dijelaskan jenis, macam, sifat, dan ukurannya.⁷¹

4. Manfaat

⁶⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 118.

⁷⁰ Sohari Sahrani, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indah, 2011), 170.

⁷¹ Miftahul Khairi, *Ensiklopedia Fiqh Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzab* (Yogyakarta: Maktabah al-Hanif, 2014), 318.

Manfaat yang menjadi obyek *ijārah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari. Jika manfaatnya tidak jelas, maka akad itu tidak sah. Manfaat disyaratkan atas manfaat merupakan sesuatu yang bernilai, baik secara syara maupun kebiasaan umum.⁷² Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini:

- a) Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
- b) Hendaklah barang yang menjadi objek sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam sewa-menyewa).
- c) Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut Syara' bukan hal yang dilarang (diharamkan).
- d) Benda yang disewakan disyaratkan kekal '*ain(zat)*-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.⁷³
- e) Barang yang disewakan harus diketahui jenis, kadar dan sifatnya.⁷⁴

⁷²M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), 409.

⁷³ Suhendi, *Fiqh Muamalah*. Cet. 8, 118.

⁷⁴Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia: Aspek Hukum Keluarga dan Bisnis* (Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan IAIN Raden Intan Lampung, 2014), 140.

D. Macam-macam *Ijārah*

Ditinjau dari obyeknya, akad *ijārah* bisa diklasifikasikan menjadi dua, yakni *ijārah ‘ain* dan *ijārah Dzimmah*.

1. *Ijārah ‘ain*

Yaitu akad *ijārah* dengan obyek berupa jasa orang atau manfaat dari barang yang telah ditentukan secara spesifik. Seperti menyewa jasa pengajar yang telah ditentukan orangnya, menyewa jasa transportasi yang telah ditentukan mobilnya, dll. Dengan demikian, istilah *‘ain* dalam konteks ini bukan *‘ain* yang menjadi lawan kata *dzimmah*.

Dalam kontrak *ijārah ‘ain* apabila terdapat cacat pada obyek *ijārah* yang bisa mempengaruhi ujah, maka *musta’jir* memiliki hak khayar antara membatalkan *ijārah* atau melanjutkan. Sedangkan apabila obyek mengalami kerusakan di tengah masa kotrak, maka akad *ijārah* menjadi batal. Sebab obyek akad *ijārah* yang mengalami kerusakan telah ditentukan, sehingga pihak *mu’jir* tidak memiliki tanggungan untuk menggantinya dengan obyek lain.⁷⁵

Syarat *ijārah ‘ain*:

- a. Obyek yang disewa ditentukan secara spesifik, seperti jasa dari orang ini, atau manfaat dari barang ini.

⁷⁵Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqih Muamalah* (Kediri: Lirboyo Press, 2013), 287.

- b. Obyek yang disewa hadir di majlis akad dan disaksikan secara langsung oleh ‘*âqidain*’ pada saat akad *ijārah* dilangsungkan, sebab *ijārah ‘ain* secara substansi adalah *bai’ al-musyâhadah (bai’ al-‘ain)*. Karena itu, dalam *ijārah ‘ain*, tidak sah apabila obyek tidak ada dalam majlis akad, kecuali obyek pernah disaksikan sebelumnya secara langsung dan dipastikan belum mengalami perubahan hingga akad *ijārah* dilangsungkan.
- c. *Ijārah ‘ain* hanya sah diadakan dengan sistem langsung (*hâllan*). Artinya, pemanfaatan obyek akad *ijārah* tidak ditunda dari waktu akad, sebab disamakan dengan *bai’ al-musyâhadah (bai’ al-‘ain)*.
- d. *Ujrah* dalam akad *ijārah ‘ain* tidak wajib diserahkan (*qabdl*) dan cash (*hulûl*) di majlis akad, sebagaimana *tsaman* dalam *bai’ musyâhadah*. Artinya, *ujrah* bisa dibayar secara cash atau kredit, apabila *ujrah* berada dalam tanggungan (*fi dzimmah*). Sedangkan apabila *ujrah* sudah ditentukan di majlis akad (*mu’ayyan*), maka pembayaran harus secara cash, sebab barang yang telah ditentukan (*mu’ayyan*), secara hukum tidak bisa dikreditkan (*lâ tu’ajjalu*). Karena tempo (*ajal*) diberlakukan untuk memberikan kelonggaran pengadaan barang, sedangkan barang yang telah ditentukan secara fisik (*mu’ayyan*), berarti barang sudah ada (*hâshil*).

2. *Ijārah Dzimmah*

Ijārah Dzimmah adalah *ijārah* dengan obyek berupa jasa orang atau manfaat dari barang yang berada dalam tanggungan *mu'jir* yang bersifat tidak tertentu secara fisik. Artinya, *mu'jir* memiliki tanggungan untuk memberikan layanan jasa atau manfaat yang disewa *musta'jir*, tanpa terikat dengan orang atau barang tertentu secara fisik. Seperti menyewa jasa transportasi untuk pengiriman barang ke suatu tempat tanpa menentukan mobil atau bus secara fisik, menyewa jasa servis hp tanpa menentukan servernya, menyewa jasa kontraktor pembangunan sebuah gedung tanpa menentukan pekerjaannya secara fisik, dll.

Dalam kontrak *ijārah dzimmah*, apabila terdapat cacat pada obyek, tidak menetapkan hak khiyar bagi *musta'jir*. Demikian juga apabila obyek mengalami kerusakan di tengah masa kontrak, akad *ijārah* tidak batal. Artinya, pihak *mu'jir* tetap memiliki tanggungan untuk memberikan layanan jasa atau manfaat sesuai perjanjian hingga kontrak selesai. Sebab, *ijārah* tidak bersifat tertentu pada obyek yang mengalami kerusakan, melainkan obyek yang berada dalam tanggungan *mu'jir*, sehingga *mu'jir* berkewajiban mengganti obyek yang cacat atau rusak. Dan ketika pihak *mu'jir* tidak sanggup memberikan ganti, *musta'jir* baru memiliki hak khiyar.⁷⁶

Syarat *ijārah dzimmah*:

⁷⁶ Anshori, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, 48.

- a. *Ujrah* harus diserahkan (*qabdl*) dan cash (*hulûl*) di majlis akad, sebagaimana *ra's al-mâl* dalam akad *salam*. Sebab, menurut *qaul ashah*, *ijārah dzimmah* secara substansial adalah akad *salam* dengan *muslam fih* berupa jasa atau manfaat. Oleh karena itu, dalam *ujrah* akad *ijārah dzimmah*, tidak boleh ada *ta'khir*, *istibdal*, *hawalah*, dan *ibra*, sebagaimana *ra's al-mâl* dalam akad *salam*.
- b. Menyebutkan kriteria (*awshāf*) barang yang disewa secara spesifik, yang bisa berpengaruh terhadap minat (*gharadl*), sebagaimana kriteria dalam *muslam fih*.⁷⁷

E. Hak dan Kewajiban Para Pihak *Ijārah*

Perjanjian/akad, termasuk akad sewa menyewa/*ijārah* menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang membuatnya. Di bawah ini adalah hak-hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa.

1. Pihak pemilik objek perjanjian barang sewa-menyewa atau pihak yang menyewakan.
 - a. Wajib menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa,
 - b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan,

⁷⁷ Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqih Muamalah*, 289.

- c. Memberitahukan kepada penyewa, semua cacat dari barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa menyewa,
- d. Penyewa bertanggung jawab terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangi pemakaian barang,
- e. Ia berhak atas uang sewa yang besarnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan
- f. Menerima kembali barang obyek perjanjian di akhir masa sewa

2. Pihak Penyewa

Ia wajib memakai barang yang disewa sebagai penyewa yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan sesuai dengan keadaan.

- a. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.
- b. Ia berhak menerima manfaat dari barang yang disewakannya.
- c. Menerima ganti kerugian, jika terdapat cacat pada barang yang disewa.
- d. Tidak mendapatkan gangguan dari pihak lain selama memanfaatkan barang yang disewa.

Masing-masing pihak dalam sebuah perjanjian harus saling memenuhi prestasi. Dalam kontrak sewa menyewa memberikan sesuatu (menyerahkan barang sewa/membayar uang sewa), berbuat sesuatu (memelihara barang yang disewakan sehingga dapat dimanfaatkan, bagi penyewa adalah menjadi penyewa yang baik) 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 barang yang disewakan).

Adanya wanprestasi bisa menyebabkan pembatalan perjanjian dan dalam hal-hal tertentu, bisa menimbulkan tuntutan ganti kerugian bagi pihak yang dirugikan.⁷⁸

F. Resiko

Dalam hal perjanjian sewa-menyewa, resiko mengenai obyek perjanjian sewa-menyewa dipikul oleh si pemilik barang (yang menyewakan), sebab si penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat atau kenikmatan dari barang yang disewakan. Oleh karena itu dalam hal terjadi kerusakan barang maka resiko ditanggung oleh pemilik barang, kecuali kerusakan yang terjadi disebabkan oleh adanya kesalahan dari penyewa.

Selama waktu sewa, jika barang yang disewakan musnah seluruhnya karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka perjanjian sewa-menyewa tersebut gugur. Kemudian jika masih ada salah satu bagian yang tersisa,

⁷⁸Ibid.

maka si penyewa dapat memilih berupa pengurangan harga sewa atau, membatalkan perjanjian.⁷⁹



⁷⁹ Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, 74-75.

G. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijārah*

Pada dasarnya *ijārah* (perjanjian sewa-menyewa) merupakan perjanjian di mana masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak fasakh), karena jenis perjanjian ini termasuk perjanjian timbal balik, sebagaimana diketahui, bahwa perjanjian timbal balik yang dibuat secara sah tidak dapat dibatalkan secara sepihak, melainkan harus dengan kesepakatan.

Jika salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa tidak akan menjadi batal asalkan benda yang menjadi obyek sewa-menyewa tetap ada. Kedudukan salah satu pihak yang meninggal diganti oleh ahli warisnya. Demikian juga apabila terjadi jual beli karena jual beli tidak membatalkan sewa-menyewa.⁸⁰

Malikiyah, Shafi'iyah, dan Hanabilah berpendapat bahwa jika salah satu pihak meninggal dunia, *ijārah* tidak batal karena ia merupakan transaksi yang mengikat. *Ijārah* tidak batal dengan kematian orang yang bertransaksi bila barang yang ditransaksikan masih ada. Adapun Hanafiyah berpendapat bahwa jika orang yang melaksanakan transaksi *ijārah* untuk dirinya sendiri, *ijārah* batal karena kematiannya, dan jika untuk orang lain, maka tidak batal karena posisinya seperti wakil atau orang yang menerima wasiat.

Beberapa alasan yang dapat digunakan untuk membatalkan perjanjian (fasakh) sewa-menyewa adalah:

⁸⁰Ibid, 75.

1. Terjadinya *'aib* pada barang sewaan, misalnya terjadi kerusakan obyek sewa-menyewa yang disebabkan penggunaan barang sewa oleh penyewa tidak sebagaimana mestinya. Dalam hal ini pihak yang menyewakan (*mu'jir*) dapat meminta pembatalan atas perjanjian sewa-menyewa tersebut.

2. Rusaknya barang yang disewakan.

Yaitu ketika barang yang menjadi obyek sewa-menyewa mengalami kerusakan, sebab dengan rusaknya atau musnah, sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Misalnya yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah rumah, kemudian rumah yang diperjanjikan tersebut terbakar.

3. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur 'alaih*).

Maksudnya barang yang menjadi sebab terjadinya hubungan sewa-menyewa mengalami kerusakan, sebab dengan rusaknya atau musnahnya barang maka akad tidak mungkin terpenuhi lagi, misalnya perjanjian sewa-menyewa karya, untuk menjahit bakal celana, kemudian bakal celana itu mengalami kerusakan, maka perjanjian sewa-menyewa karya itu berakhir.

4. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan.

Dalam hal ini yang dimaksudkan adalah apa yang menjadi tujuan dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut telah tercapai, atau masa perjanjian sewa-menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.

5. Menurut Hanafiyah, boleh fasakh *ijārah* dari salah satu pihak seperti yang menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan memfasakhkan sewaan itu.⁸¹

Mazhab Hanafi menambahkan bahwa adanya *uzur* juga merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa-menyewa, meskipun *uzur* tersebut datangnya dari salah satu pihak. Adapun yang dimaksud *uzur* disini adalah suatu halangan sehingga menyebabkan perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak mungkin dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, seperti halnya tanah yang menjadi obyek sewa-menyewa disitu oleh aparat negara karena suatu sebab tertentu, maka perjanjian sewa-menyewa tersebut dapat dibatalkan atau berakhir.

Sedangkan menurut pendapat jumbuh ulama, *uzur* yang dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa adalah apabila obyek sewa-menyewa tersebut mengandung cacat atau hilangnya manfaat dari barang yang dipersewakan, seperti kebakaran, terkena tanah longsor, dilanda banjir dan lain-lain.⁸²

Salah satunya menurut Imam Abu Hanifah ada lima hal yang menyebabkan batal (fasah)nya sewa-menyewa yaitu:

1. Salah satu pihak mempunyai *khiyar syarat*, seperti halnya dalam sewa-menyewa manfaat, misalnya apabila seseorang menyewa sebuah rumah

⁸¹ Suhendi, *Fiqh Muamalah*. Cet. 8, 122.

⁸² Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*. Ed. 1, Cet. 1 (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 112-113.

atau lainnya, *khiyar* selama tiga hari. Baginya bisa membatalkan akad sebelum waktunya habis dengan syarat orang yang memiliki rumah mengetahuinya, akan tetapi apabila orang yang memiliki barang itu tidak mengetahuinya terhadap fasahnya, maka tidak menjadi fasah.

2. Adanya *khiyar ruyat*, misalnya apabila seseorang menyewa tanah untuk ditanami, kemudian orang tersebut melihat tanah yang lainnya, maka baginya punya hak untuk membatalkan.
3. Adanya *khiyar aib*, misalnya seseorang yang menyewa rumah atau kendaraan atau yang lainnya, yang menyebabkan mudharat untuk dipakai atau ditempati dan rumah atau kendaraan tersebut terdapat cacat atau *aib* seperti robohnya rumah pada bagian jendelanya, maka sewa-menyewa tersebut akan batal. *Aib* ini berlaku pada tiga macam, yaitu sebagai berikut:
 - a) *Aib* timbul pada barang yang disewakan, tanpa pengaruh pada manfaat secara mutlak seperti apabila seseorang menyewa rumah kemudian jendelanya roboh atau ada yang rusak yang tidak membahayakan pada kemanfaatan dan manfaat rumah itu pun berkurang untuk ditempati, tidak bisa dimanfaatkan.
 - b) *Aib* berpengaruh pada manfaat secara keseluruhan, sehingga pihak pengelola tidak bisa mengambil manfaat pada benda yang ia sewa untuk tujuan penyewaan barang tersebut pada waktunya. Misalnya apabila seseorang menyewa rumah kemudian rumah itu roboh. Hukum pada *aib* ini bahwasanya semua itu menjadikan gugur pada

waktu robohnya rumah tersebut, tetapi akad itu tidak batal kecuali apabila yang menyewakan itu membatalkannya.

- c) *Aib* tersebut berpengaruh sebagian manfaat, sehingga mengurangi manfaat namun tidak menghabiskannya seperti apabila seseorang menyewa kendaraan kemudian ada yang rusak salah satu alat kendaraan tersebut.

Fasah disebabkan adanya *aib* adalah karena menolak kemudharatan, bukan karena *aibnya* barang melainkan:

- d) Terdapat *uzur* bagi pemilik barang yang terpaksa menjual barang yang disewakannya. Seperti seseorang yang memiliki barang mempunyai hutang dan tidak punya harta untuk membayar hutangnya selain menjual barang yang disewakan tersebut, maka fasahlah sewa-menyewa itu.
- e) Akibat meninggalnya salah satu pihak dengan syarat akad itu untuk dirinya sendiri bukan untuk orang lain, kecuali dalam keadaan darurat seperti penyewa meninggal di suatu tempat yang tidak ada hakim (*qadi*).⁸³
- f) Ulama madzhab Hanafi menambahkan: manakala perjanjian sewa-menyewa telah berakhir, penyewa harus mengangkat tanganya, tidak ada kepastian untuk mengembalikan atau menyerahkan seperti barang titipan, karena ia merupakan akad yang tidak

⁸³ Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), 47-48.

menuntut adanya perjanjian, sehingga tidak mesti mengembalikan dan menyerah terimaknya.

Pendapat Mazhab Hanafi diatas dapat diterima, sebab dengan berakhirnya jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa-menyewa maka dengan sendirinya perjanjian sewa-menyewa yang telah diikat sebelumnya telah berakhir.⁸⁴

Dengan lampaunya waktu sewa, maka perjanjian sewa-menyewa akan berakhir. Berakhirnya perjanjian sewa-menyewa menimbulkan kewajiban bagi pihak penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Adapun ketentuan mengenai penyerahan barang ini adalah sebagai berikut:

1. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu kepada pihak yang menyewakan/pemilik, yaitu dengan cara menyerahkan langsung bendanya.
2. Apabila obyek sewa-menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka pihak penyewa berkewajiban mengembalikannya kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong, maksudnya tidak ada harta pihak penyewa di dalamnya.
3. Jika yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa adalah barang yang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah

⁸⁴ Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, 112-113.

kepada pihak pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.⁸⁵

H. Wanprestasi dan Penyelesaiannya Dalam Sewa Menyewa *Ijārah*

Dalam sewa menyewa masing-masing pihak yang terlibat harus saling memenuhi prestasi. Prestasi dalam sewa menyewa yakni memberikan sesuatu (menyerahkan barang sewa atau membayar uang sewa), berbuat sesuatu (memelihara barang yang disewakan sehingga dapat dimanfaatkan), tidak berbuat sesuatu (penyewa dilarang menggunakan barang sewaan untuk kepentingan lain di luar yang diperjanjikan, sedangkan bagi yang menyewakan dilarang selama waktu sewa mengubah wujud atau tatanan barang yang disewakan). Jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, ia berada dalam kondisi wanprestasi yang dapat menyebabkan adanya pembatalan perjanjian dan dalam hal tertentu dapat menimbulkan tuntutan ganti kerugian bagi pihak yang dirugikan. Dapat pula tuntutan ganti rugi dan pembatalan perjanjian sekaligus.⁸⁶

Penyelesaian apabila terjadi perselisihan akibat salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam suatu akad yakni dengan jalan perdamaian (*ṣulḥu*) antara kedua belah pihak. Dalam *fiqh* pengertian *ṣulḥu* adalah suatu jenis

⁸⁵ Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, 76-77.

⁸⁶ Syamsul Anwa, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 348.

akad untuk mengakhiri perlawanan antara dua orang yang saling berlawanan, atau untuk mengakhiri sengketa.

Pelaksanaan (*ṣulḥu*) ini dapat dilakukan dengan beberapa cara, antara lain:

1. Dengan cara *ibra* (membebaskan debitur dari sebagian kewajibannya). *ṣulḥu ibra* ini tidak terikat dengan syarat.
2. Dengan cara *Mufadhah* (penggantian dengan yang lain), misalnya *ṣulḥu Hibah*, yaitu penggugat menghibahkan sebagian barang yang dituntut kepada tergugat, *ṣulḥu Bay* yaitu penggugat menjual barang yang dituntut kepada tergugat, dan *ṣulḥu Ijārah* yaitu penggugat mempersewakan barang yang dituntut kepada tergugat. Di pihak lain, sebagai pelaksana perdamaian, tergugat melepaskan barang sengketa selain dari yang telah dihibahkan oleh penggugat kepadanya, atau membayar sewa.

Di sini tampak adanya pengorbanan dari masing-masing pihak untuk terlaksananya perdamaian. Jadi, dalam perdamaian ini tidak ada pihak yang menang total, ataupun penyerahan keputusan pada pihak ketiga.⁸⁷

Islam adalah agama yang cinta damai dan menganjurkan pemeluk-pemeluknya untuk lebih mementingkan perdamaian, ketika terjadi sengketa. Ada beberapa ketentuan baik dalam al-Qur'an, maupun Hadis Nabi yang dapat dijadikan sebagai dasar hukum mengenai hal ini.

⁸⁷Gemala Dewi, Wirdyaningsih, dan Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia* (Jakarta: Fajar Interpratama Mandiri, 2005), 96-97.

Perdamaian (*ṣulhu*) ini disyariatkan berdasarkan Al-Qur'an Surat Al-Hujuraat ayat 9:

وَإِن طَآئِفَتَانِ مِنَ الْمُؤْمِنِينَ اقْتَتَلُوا فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا فَإِن بَغْت إِحْدَاهُمَا عَلَى الْأُخْرَى فَقْتِلُوا الَّتِي تَبَغَى حَتَّى تَفِيءَ إِلَى أَمْرِ اللَّهِ فَإِن فَاءَتْ فَأَصْلِحُوا بَيْنَهُمَا بِالْعَدْلِ وَأَقْسِطُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُقْسِطِينَ ﴿٩﴾

Artinya: “Dan jika dua golongan orang beriman bertengkar, damaikanlah mereka. Tapi jika salah satu dari kedua (golongan) berlaku aniaya terhadap yang lain, maka perangilah orang yang aniaya, sampai kembali kepada perintah Allah. Tapi jika ia telah kembali, damaikanlah keduanya dengan adil, dan bertindaklah dengan benar. Sungguh Allah cinta akan orang yang berlaku adil’.

Dalam Sunnah, anjuran perdamaian ini dapat ditemukan dalam hadis Nabi Muhammad SAW: Dari Abu Daud, At Tirmizi, Ibnu Majah, Al Hakim dan Ibnu Hibban meriwayatkan dari Amar bin Auf, bahwa Rasulullah SAW bersabda, yang artinya sebagai berikut:

“Perjanjian di antara orang-orang muslim itu boleh, kecuali perjanjian yang menghalalkan yang haram dan mengharamkan yang halal.”

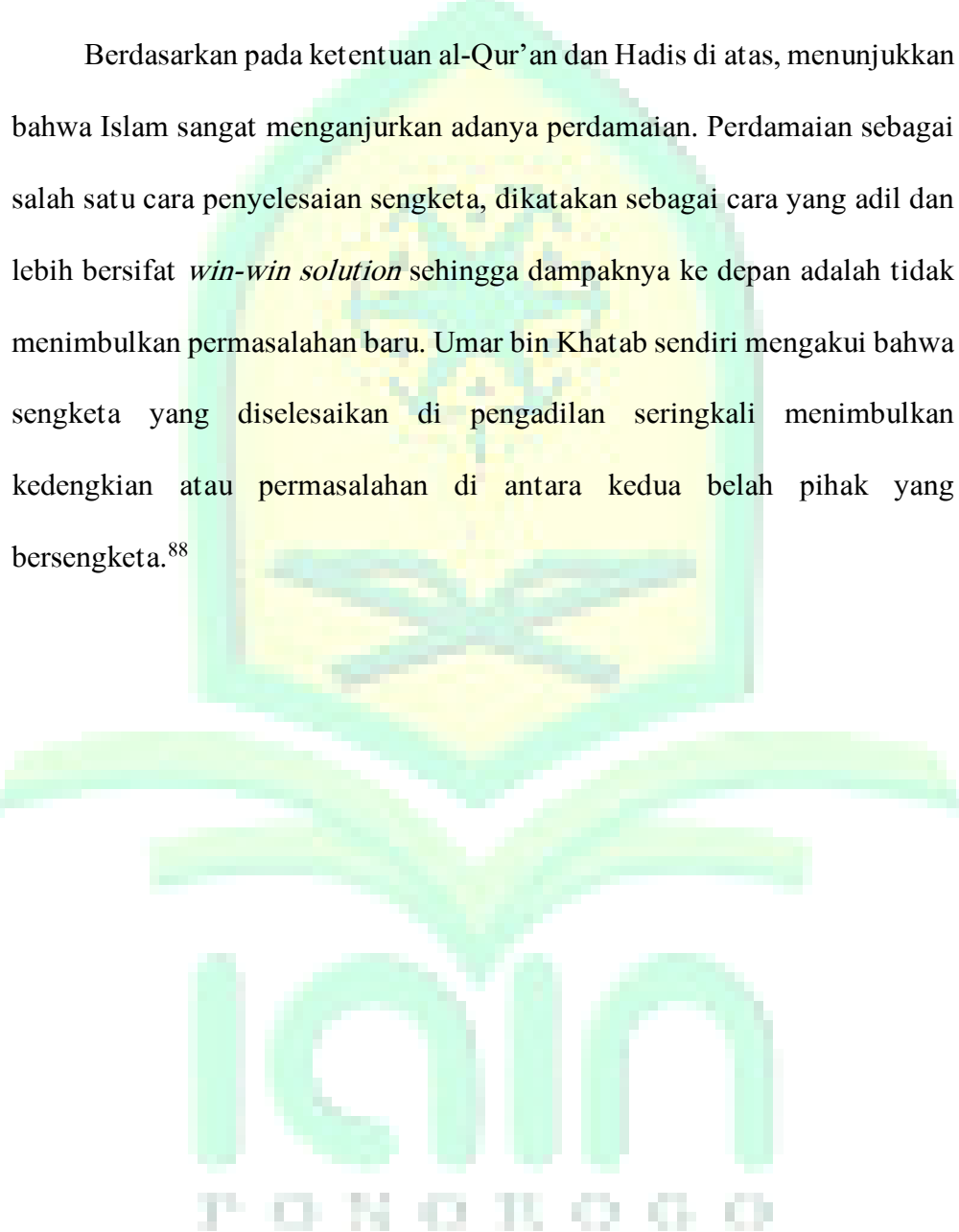
At Tirmizi dalam hal ini menambahkan:

“Dan (muamalah) orang-orang muslim itu berdasarkan syarat-syarat mereka”.

Kemudian Umar r.a. (salah seorang dari Khulafaurrasyidin) di dalam suatu peristiwa pernah mengungkapkan bahwa:

”Tolaklah permusuhan hingga mereka berdamai, karena pemutusan perkara melalui pengadilan akan mengembangkan kedengkian di antara mereka (pihak yang bersengketa).”

Berdasarkan pada ketentuan al-Qur’an dan Hadis di atas, menunjukkan bahwa Islam sangat menganjurkan adanya perdamaian. Perdamaian sebagai salah satu cara penyelesaian sengketa, dikatakan sebagai cara yang adil dan lebih bersifat *win-win solution* sehingga dampaknya ke depan adalah tidak menimbulkan permasalahan baru. Umar bin Khatab sendiri mengakui bahwa sengketa yang diselesaikan di pengadilan seringkali menimbulkan kedengkian atau permasalahan di antara kedua belah pihak yang bersengketa.⁸⁸



⁸⁸ Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, 154-155.

BAB III
PRAKTEK PERJANJIAN SEWA-MENYEWA LAPAK DI
TAMAN WISATA MADIUN UMBUL SQUARE

A. Gambaran Umum Madiun Umbul Square

1. Sejarah Madiun Umbul Square

Umbul merupakan nama dari salah satu dusun di Desa Glonggong, Kecamatan Dolopo, Kabupaten Madiun. Bagi masyarakat Madiun, Umbul terkenal dengan tempat rekreasinya yang bernama Madiun Umbul Square atau dulu bernama Pemandian Air Panas Umbul. Umbul berasal dari bahasa Jawa yang berarti muncul atau timbul. Berdasarkan cerita legenda setempat, Umbul tempat munculnya putri cantik jelmaan dari seekor cacing dari sebuah mata air yang kemudian menjadi ratu di Gelang. Sumber mata air masih bisa dilihat di area Umbul Square. Mata air tersebut sejatinya adalah sumber air panas yang gelembung-gelembungnya (*m)umbul* atau muncul ke permukaan.

Selain terdapat sumber air panas, di Umbul Square terdapat pula beberapa benda purbakala. Benda-benda purbakala tersebut berada satu tempat dengan sumber mata air panas yang kemudian oleh pengelola Umbul Square dijadikan sebagai ruangan pojok sejarah. Kemungkinan

merupakan temuan sekitar desa.⁸⁹ Benda-benda purbakala tersebut adalah:

- a. Sandung atau Miniatur Rumah. Berbahan andesit dengan ukuran panjang 48 cm dan tinggi 46 cm. Kondisinya masih relatif utuh dan baik.
- b. 2 buah Nandi. Nandi adalah vahana (kendaraan suci) dewa siwa. Kedua buah nandi kepalanya sudah hilang. Nandi yang berukuran besar memiliki panjang 56 cm dan tinggi 28 cm, sedangkan yang kecil berukuran panjang 43 cm dan tinggi 22 cm.
- c. Arca Manusia. Kondisinya sebenarnya masih baik, namun masih belum bisa diidentifikasi karena pahatnya yang sudah aus.
- d. Umpak dengan bentuk segi empat.
- e. Jaladwara (saluran air) dengan bentuk makara.
- f. Fragmen Yoni.
- g. Bakalan arca atau bisa juga arca belum jadi.

Selain sumber air panas dan kumpulan benda purbakala, jarak sekitar 1 kilo ke utara (masih di dusun umbul) tepatnya di bawah pohon besar terdapat sebuah saluran air purba. Saluran air tersebut disebut dengan arung, dan oleh masyarakat sekitar disebut sumur gumuling. Dalam cerita putri cacing, sumur gumuling terjadi akibat ada Pangeran yang ingin minum air disumur tidak diperbolehkan oleh Putri Cacing.

⁸⁹ Suciati, *Hasil Wawancara*, 29 Desember 2018.

Akibatnya pangeran tersebut marah dan menendang sumur tersebut hingga terguling (gumuling).⁹⁰

2. Profil Madiun Umbul Square

Madiun Umbul Square adalah sebuah wahana hiburan keluarga yang terletak di ujung selatan kabupaten Madiun dan berjarak 20 km dari Kota Madiun ke arah selatan (Kab. Ponorogo). Serta menjadi kebanggaan tersendiri bagi warga Madiun, dengan beragam jenis hiburan yang sarat akan nilai budaya dan edukasinya. Dua nilai ini yang menjadi ciri dan tonggak beragam layanan yang ada di taman wisata Madiun Umbul Square. Juga merupakan objek wisata peninggalan penjajahan Belanda. Didalamnya juga terdapat beberapa peninggalan kebudayaan Hindu dan Budha yang berupa patung sapi dan sumber air belerang.

Kondisi Taman Wisata Madiun Umbul Square saat ini menyajikan berbagai macam wahana yang komplit dan terencana. Sebuah wahana yang tidak hanya sekedar menyajikan sebuah hiburan semata, tapi lengkap dengan unsur pendidikan dan nilai-nilai budaya yang melekat kuat.⁹¹

⁹⁰ Ibid.

⁹¹ Ibid.

3. Keberadaan Madiun Umbul Square

Adapun letak Taman Wisata Madiun Umbul Square ini tepatnya di Desa Glonggong, Kecamatan Dolopo, Kabupaten Madiun, dan berjarak 20 km dari Kota Madiun ke arah selatan Kabupaten Ponorogo.⁹²

4. Sewa-menyewa Lapak dan Harga Sewa di Madiun Umbul Square

Sewa menyewa adalah pengambilan manfaat sesuatu benda. Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensual (keepakatan). Perjanjian sewa menyewa lapak di Madiun Umbul Square ini terjadi antara Pihak Madiun Umbul Square dengan Pihak Penyewa/Pedagang. Perjanjian Sewa menyewa lapak di Madiun Umbul Square ini berlangsung dalam jangka waktu 1 (satu) tahun atau berdasarkan jangka waktu yang telah ditentukan di awal perjanjian. Adapun bentuk barang/bangunan yang disewakan ini adalah berupa Kios/lapak. Sewa menyewa kios/lapak adalah suatu akad untuk dipergunakan sebagai tempat berjualan para pedagang. Keberadaan kios/lapak para pedagang ini berada di dalam lokasi Wisata Madiun Umbul Square yang tersebar di sekeliling lokasi wisata. Keberadaan bangunan kios/lapak ini di bangun oleh Perusahaan Daerah Madiun Umbul Square itu sendiri. Sehingga dalam hal ini para pedagang/penyewa

⁹² Sepiya Eka Jayanti, *Hasil Wawancara*, 04 Januari 2019.

hanya membayar uang sewa kios/lapak tersebut dan dapat memilih sendiri bangunan kios/lapak yang akan disewa.

Bangunan kios/lapak di Madiun Umbul Square ini ukurannya berbeda-beda. Untuk mengenai harga sewa kios/lapak ini sudah ditentukan oleh pihak Madiun Umbul Square itu sendiri. Harga sewa kios/lapak pun ditentukan berdasarkan ukuran luas kios/lapak tersebut serta letak strategisnya kios/lapak tersebut.

Bentuk sewa menyewa kios/lapak di Madiun Umbul Square ini terdiri atas 3 bentuk yaitu :

a) Sewa Kios

Sewa kios ini berbentuk bangunan tetap, beratap, dan dipisahkan dengan dinding pemisah mulai dari lantai sampai langit-langit serta dilengkapi dengan pintu. Di Madiun Umbul Square ini terdapat kurang lebih ada 14 pedagang yang menyewa kios. Dengan harga sewa mulai dari Rp. 1.250.000 sampai dengan Rp. 72.000.000, per tahunnya. Penentuan harga sewa kios di sini disesuaikan berdasarkan luasnya kios dengan letak strategisnya lokasi.

b) Sewa Lapak

Bangunan lapak di sini terletak diluar kios. Dimana antara pedagang satu dengan pedagang yang lain tidak ada dinding pembatasnya. Sewa lapak di Madiun Umbul Square ini terdapat kurang lebih 28 pedagang yang menyewa , dengan harga sewa mulai

dari Rp. 500.000 sampai dengan Rp. 1.000.000 per tahunnya. Penentuan harga sewa lapak di sini berdasarkan luasnya lapak.

c) Sewa Non Lapak

Sewa Non Lapak di sini dimana pedagang tidak menempati suatu bangunan sehingga pedagang tersebut berjualan di alam terbuka. Hanya saja pedagang tersebut membayar sewa untuk berdagang di tempat wisata tersebut. Besar harga sewa tersebut adalah Rp. 500.000,- per tahun. Di Madiun Umbul Square ini terdapat kurang lebih ada 5 pedagang yang menyewa non lapak.⁹³

5. Ketentuan-ketentuan Sewa Menyewa Kios Pedagang di Madiun Umbul Square

Berikut ini adalah beberapa ketentuan-ketentuan mengenai sewa menyewa lapak yang termuat dalam surat perjanjian sewa menyewa lapak di Madiun Umbul Square antara pihak Madiun Umbul Square dengan para pedagang. Ketentuan-ketentuan itu diantaranya adalah sebagai berikut:

- a) Bahwa Kios yang disewakan tidak dipindahtangankan/disewakan kepada PIHAK KETIGA.
- b) Dilarang merubah batas bangunan yang disewakan serta wajib memelihara segala apa yang disewakan.
- c) PIHAK KEDUA dilarang menjual produk yang bukan produk dari PT Indofood.

⁹³ Ibid.

- d) PIHAK KEDUA diharuskan membuka usahanya minimal 3 (tiga) hari per minggu.
- e) PIHAK KEDUA diharuskan membeli produk/jenis makanan/minuman ke Unit Pengembangan Usaha (PU).
- f) PIHAK KEDUA diharuskan mengisi formulir Tata Kelola, yang menyebutkan Tema Sajian Khas/sajian andalan pada kiosnya,
- g) PIHAK KEDUA wajib dan selalu tertib dalam mengecek batas tanggal kadaluwarsa pada tiap-tiap barang dagangan.
- h) PIHAK KEDUA membayar biaya sewa dilakukan maksimal 2 (dua) kali pembayaran dan wajib lunas dalam waktu yang telah diperjanjikan.
- i) Pihak kedua/penyewa hanya diperbolehkan menyewa 1 (satu) tempat kios/lapak.
- j) PIHAK KEDUA tidak boleh meniru atau bersaing secara tidak sehat dengan penyewa kios.⁹⁴

B. Praktek Sewa Menyewa Lapak Di Taman Wisata Madiun Umul Square

Madiun Umbul Square merupakan salah satu tempat wisata bersejarah yang menjadi kebanggaan utama warga Madiun, khususnya masyarakat Madiun bagian selatan. Dengan letaknya yang sangat strategis dan mudah di jangkau, serta dilengkapi dengan berbagai macam jenis wahana dan hiburan,

⁹⁴ Ibid.

maka tak mengherankan jika pada saat hari libur banyak masyarakat menghabiskan waktunya untuk berkunjung ataupun bercengkrama suka ria di tempat ini.

Dengan demikian keberadaan taman wisata ini mempunyai peran dan pengaruh terhadap masyarakat disekitarnya. Masyarakat dapat memanfaatkan kesempatan untuk mencari rizki dengan berdagang di sekitar obyek wisata. Jika obyek wisata ramai dikunjungi wisatawan, maka secara otomatis kondisi perekonomian masyarakat sekitarnya pun akan meningkat.

Untuk menyikapi hal tersebut akhirnya pihak pengelola obyek wisata menyediakan tempat khusus untuk para pedagang, agar keadaan obyek wisata tersebut lebih tertata rapi dan terlihat indah. Pedagang dapat menggunakan tempat tersebut dengan menyewanya. Sistem penyewaan nantinya diharapkan dapat mempermudah pihak pengelola obyek wisata untuk mengatur keberadaan para pedagang, sebaliknya bagi para pedagang sendiri juga dapat merasa aman dan nyaman berdagang di lokasi tersebut.⁹⁵

Dalam Fiqih Islam mengenai sistem perjanjian sewa menyewa yang disebut "*ijārah*". Menurut bahasa, *ijārah* berarti "balasan" atau "imbalan" yang diberikan sebagai upah sesuatu pekerjaan. Sedangkan menurut istilah, *ijārah* berarti suatu perjanjian tentang pemakaian dan pemungutan hasil sesuatu benda, binatang, atau tenaga manusia.

⁹⁵ Ibid.

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sejumlah harga yang besarnya sesuai dengan kesepakatan. Dengan demikian unsur esensi dari sewa menyewa sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdara adalah kenikmatan/manfaat, uang sewa, dan jangka waktu.⁹⁶

Dalam sewa menyewa ini pihak taman wisata Madiun Umbul Square dengan pihak penyewa telah mengadakan kesepakatan yang termuat dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pedagang Dengan Perusahaan Daerah Obyek Wisata Umbul Tahun 2018. Di dalam surat perjanjian tersebut telah disebutkan ketentuan-ketentuan yang sekaligus merupakan prosedur dalam sewa menyewa kios di taman wisata Madiun Umbul Square. Format akad perjanjian sewa menyewa lapak di taman wisata Madiun Umbul Square ini dilakukan secara tertulis dan kedua belah pihak saling menandatangani surat perjanjian tersebut. Dengan demikian kedua belah pihak harus saling melakukan hak dan kewajiban masing-masing.

Pelaksanaan sewa menyewa di taman wisata Madiun Umbul Square ini sudah berjalan dengan baik sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam sewa menyewa kios. Namun sedikit ditemui ada beberapa permasalahan yang dilakukan oleh pihak pedagang dan pihak pengelola Umbul itu sendiri.⁹⁷

⁹⁶ Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, 70.

⁹⁷ Sepiya Eka Jayanti, *Hasil Wawancara*, 04 Januari 2019.

Beberapa permasalahan yang dilakukan oleh pihak pedagang di antaranya adalah sebagai berikut:

Pertama, Mengenai barang yang di perdagangkan di mana dalam surat perjanjian sudah di jelaskan mengenai barang/produk yang akan dijual oleh pedagang tersebut. Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk mencegah terjadinya konflik antar pedagang.

Pada saat pelaksanaan akad sewa menyewa antara pihak Taman Wisata Madiun Umbul Square dengan pihak pedagang maka disitu semua sudah jelas apakah yang menjadi ciri khas dari lapak tersebut. Dengan demikian pedagang harus menjual sesuai dengan yang di sebutkan dalam akad.

Namun dalam prakteknya setelah perjanjian sewa menyewa tersebut sudah berlangsung beberapa waktu pedagang tersebut merubah/menambah barang dagangannya dengan mainan. Berdasarkan kejadian tersebut sehingga dapat memicu terjadinya persaingan tidak sehat antara pedagang satu dengan pedagang lainnya karena merasa tersaingi.

Setelah penulis melakukan wawancara dengan salah satu pedagang bernama Ibu Suparmi. Ibu Suparmi merupakan pedagang yang awal mulanya Ibu Suparmi berjualan minuman misalnya: pop ice dan makanan ringan. Namun setelah berjalan beberapa lama Ibu Suparmi merasa kalau barang/produk yang di jualnya kurang diminati para pengunjung di taman wisata Madiun Umbul Square. Maka berdasarkan hal itu Ibu Suparmi berinisiatif untuk merubah barang dagangannya dengan mainan anak-anak.

Karena Ibu Suparmi melihat kalau kebanyakan pengunjung di taman wisata Madiun Umbul Square ini kebanyakan rombongan anak-anak TK/sederajat. Oleh sebab itu Ibu Suparmi lebih memilih untuk berjualan mainan karena anak-anak kecil itu lebih tertarik dengan mainan.⁹⁸

Masalah yang *kedua*, dalam surat perjanjian sewa menyewa Pihak kedua diharuskan membuka usahanya minimal 3 hari per minggu di siang hari. Aturan itu di buat bertujuan agar para pedagang tersebut rajin membuka lapaknya dan untuk menghindari adanya anggapan buruk dari para pengunjung. Selain itu dengan banyaknya pedagang yang membuka lapaknya maka dapat mempermudah para pengunjung untuk membeli makanan dan dapat memilih sendiri makanan/minuman apa yang ingin dibeli pengunjung.

Penulis pernah melakukan beberapakali observasi di taman wisata Madiun Umbul Square. Berdasarkan observasi tersebut penulis menjumpai atau melihat langsung bahwa banyak pedagang yang berjualan hanya di hari sabtu dan minggu saja. Untuk memastikan hal tersebut penulis berinisiatif untuk mencari informasi dengan melakukan wawancara dengan pihak pengelola taman wisata Madiun Umbul Square yang bernama Bapak Agus Mujiyanto. Bapak Agus Mujiyanto mengatakan bahwa “Para pedagang beralasan tidak akan rugi jika tidak berjualan di hari-hari biasa karena menurut para pedagang di hari-hari biasa keadaan taman wisata Madiun

⁹⁸ Suparmi, *Hasil Wawancara*, 02 Januari 2019.

Umbul Square sepi dari pengunjung. Namun dalam hal itu berdampak negatif terhadap taman wisata Madiun Umbul Square, karena banyak pengunjung yang beranggapan jika di taman wisata Madiun Umbul Square sepi lapak-lapak banyak tutup sehingga ingin membeli makanan/minuman aja cukup sulit.⁹⁹

Masalah *ketiga*, dalam surat perjanjian di sebutkan bahwa pihak kedua diharuskan membeli beberapa produk/jenis makanan/minuman yang diperjualbelikan di Unit Pengembangan Usaha (PU) Obyek Wisata Umbul. Hal ini diberlakukan dengan tujuan untuk mempermudah para pedagang mengambil barang dagangan.

Berdasarkan hal ini penulis telah melakukan wawancara dengan Bapak Ahmad Syaifudin selaku Koordinator Pengembangan Usaha (PU) Obyek Wisata Madiun Umbul Square. Menurut Bapak Ahmad Syaifudin tidak semua pedagang mengambil barang di PU karena banyak juga pedagang yang lebih memilih mengambil barang langsung dari agennya. Karena menurut pedagang mengambil barang langsung dari agennya itu lebih murah dan langsung di anter ke lapak. Sistem pembayaran di PU ini dapat dilakukan dengan cara tunai atau dicicil selama 12 hari tergantung minat pedagang untuk membayar secara tunai atau mencicilnya.

Dari ulasan cerita bapak Ahmad Syaifudin di atas dapat disimpulkan jika pedagang sama sekali tidak mengambil barang dari PU dan kemudian

⁹⁹ Agus Mujiyanto, *Hasil Wawancara*, 14 Oktober 2018.

secara langsung mengambil dari agen luar, hal tersebut berarti si pedagang telah melanggar aturan perjanjian sewa-menyewa.¹⁰⁰

Masalah *keempat*, mengenai aturan bahwa pihak kedua (penyewa lapak) harus menjual produk yang berbeda dengan penyewa lapak lainnya. Untuk mencegah terjadinya konflik antar pedagang dan kecemburuan sosial antar sesamanya.

Dalam hal ini penulis melakukan pengamatan di taman wisata Madiun Umbul Square untuk melihat langsung bagaimana praktek dilapangan mengenai lapak tersebut. Berdasarkan hasil pengamatan dilapangan bahwa banyak para pedagang yang berjualan sama dengan pedagang lainnya dan lapak mereka pun saling bersebelahan. Maka dalam hal ini para pedagang tersebut telah melanggar perjanjian. Padahal dalam surat perjanjian sewa menyewa lapak sudah jelas mengenai ketentuan-ketentuan jarak antar kios apabila menjual produk yang sama.

Masalah *kelima*, dalam surat perjanjian sewa menyewa terdapat poin yang menjelaskan bahwa pihak kedua diwajibkan membayar sewa kepada pihak pertama dilakukan maksimal dalam 2 kali pembayaran dan wajib lunas dalam waktu yang di tentukan dalam perjanjian.

Dalam hal ini penulis melakukan wawancara dengan pihak Umbul yaitu dengan Ibu Sepiya Eka Jayanti selaku staf pendapatan di taman wisata Madiun Umbul Square. Segala urusan mengenai sewa menyewa Ibu Sepiya

¹⁰⁰ Ahmad Syaifudin, *Hasil Wawancara*, 04 Januari 2019.

Eka Jayanti yang bertanggung jawab. Ibu Sepiya mengatakan bahwa di taman wisata Madiun Umbul Square ini banyak di temui pedagang yang melakukan wanprestasi. Kurang lebih ada 4 pedagang yang melakukan wanprestasi terhadap pembayaran uang sewa lapak.¹⁰¹

Selain itu penulis juga melakukan wawancara dengan Ibu Sulastri selaku penyewa lapak di taman wisata Madiun Umbul Square menyatakan bahwa pembayaran uang sewa lapak di sini dilakukan maksimal dalam 2 kali pembayaran. Ketika awal akad perjanjian sewa menyewa lapak Ibu Sulastri disuruh membayar separoh dari total harga sewa lapak tersebut dan sisanya di bayar sesuai kesepakatan antara pihak penyewa dan pihak Umbul.

Setelah jatuh tempo waktu pelunasan uang sewa ibu Sulastri mengaku bahwa Ibu Sulastri belum bisa melunasi uang sewa karena beberapa alasan diantaranya adalah sebagai berikut: kondisi perekonomian yang sangat sulit, susah nya mencari lapangan pekerjaan dan harga-harga kebutuhan pokok yang kian meningkat pada masa sekarang, serta barang dagangan pun yang tidak selalu laku oleh pengunjung di taman wisata Madiun Umbul Square.¹⁰²

Dalam hal ini maka para pedagang telah melanggar perjanjian dengan pihak pengelola taman wisata Madiun Umbul Square. Karena dengan adanya permasalahan seperti ini maka pihak taman wisata Madiun Umbul Square merasa dirugikan karena hal itu dapat menghambat pihak Umbul dalam

¹⁰¹ Sepiya Eka Jayanti, *Hasil Wawancara*, 04 Januari 2019.

¹⁰² Sulastri, *Hasil Wawancara*, 02 Januari 2019.

membuat laporan keuangan dan selain itu menambah tugas pihak Umbul untuk selalu menarik uang sewa kepada para pedagang.¹⁰³

Selain permasalahan itu dilakukan oleh pihak pedagang masalah itu juga timbul dari pihak Umbul itu sendiri, misalnya saja harga sewa lapak yang terus meningkat tapi tidak ada perubahan atau perkembangan mengenai fasilitas lapak yang diterima oleh pedagang itu sendiri. Selain itu pedagang merasa keberatan karena pihak umbul telah membuat kebijakan yang tidak bisa ditolerin oleh pedagang itu sendiri misalnya pedagang diharuskan mengambil barang di pengembangan usaha tetapi barang yang tersedia cukup terbatas, sehingga pedagang lebih memilih untuk mengambil langsung dari agen atau dari toko diluar Umbul. Selain itu pihak Umbul dirasa kurang tegas dalam menyikapi pedagang yang melanggar perjanjian sewa menyewa lapak tersebut, sehingga banyak pedagang yang melakukan pelanggaran.¹⁰⁴

C. Penyelesaian Kasus Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square

Jika terjadi permasalahan dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa antara kedua belah pihak, maka kedua belah pihak akan berusaha menyelesaikannya secara musyawarah bersama Paguyuban Pedagang Guyub Rukun. Akan tetapi apabila kemungkinan permasalahan itu tidak dapat

¹⁰³ Sepiya Eka Jayanti, *Hasil Wawancara*, 04 Januari 2019.

¹⁰⁴ Yadi, *Hasil Wawancara*, 02 Januari 2019.

diselesaikan dengan musyawarah, maka pihak penyewa dan pihak pengelola taman wisata Madiun Umbul Square haruslah menyelesaikan dengan cermat dan kepala dingin. Dalam penyelesaian masalah di sini segala sesuatunya haruslah berdasarkan musyawarah/keepakatan antara kedua belah pihak agar tercipta perdamaian (*Ash-ṣulhu*).

Berikut ini merupakan permasalahan dan penyelesaian *wanprestasi* terhadap pembayaran uang sewa lapak yang terjadi di taman wisata Madiun Umbul Square. Berdasarkan permasalahan yang dilakukan oleh Ibu Sulastri selaku penyewa lapak di taman wisata Madiun Umbul Square menyatakan bahwa pembayaran uang sewa lapak di sini dilakukan dalam 2 kali pembayaran. Ketika awal akad perjanjian sewa menyewa lapak Ibu Sulastri diharuskan membayar separuh dari total harga sewa lapak tersebut dan sisanya di bayar sesuai kesepakatan antara pihak penyewa dan Pihak Pengelola Taman Wisata Madiun Umbul Square.

Ketika sudah jatuh tempo waktu pelunasan uang sewa Ibu Sulastri mengaku bahwa Ibu Sulastri belum bisa melunasi uang sewa atau melakukan wanprestasi karena beberapa alasan diantaranya adalah sebagai berikut: kondisi perekonomian yang sangat sulit, susah mencari lapangan pekerjaan dan harga-harga kebutuhan pokok yang kian meningkat pada masa sekarang. Serta barang dagangan pun yang tidak selalu laku oleh pengunjung di taman wisata Madiun Umbul Square.¹⁰⁵

¹⁰⁵ Sulastri, *Hasil Wawancara*, 02 Januari 2019.

Hal itu pun juga di alami oleh Ibu Sutaji selaku penyewa lapak di taman wisata Madiun Umbul Square. Ibu Sutaji mengatakan bahwa akhir-akhir ini pendapatannya menurun dari tahun sebelum-belumnya. Dan harga sewa pun terus meningkat tiap tahunnya. Oleh karena itulah Ibu Sutaji terpaksa melakukan wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa lapak di taman wisata Madiun Umbul Square.¹⁰⁶

Selain itu, keadaan taman wisata Madiun Umbul Square sekarang juga tidak selalu ramai dikunjungi wisatawan, sehingga pedagang di lokasi tersebut juga tidak selalu mendapatkan penghasilan yang cukup untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka sehari-hari, di samping itu mereka mempunyai kewajiban untuk membayar sewa lapak yang cukup besar.

Menanggapi adanya wanprestasi tersebut, pihak pengelola taman wisata Madiun Umbul Square, tentu mempunyai prosedur dan cara tersendiri dalam menanganinya.

Prosedur dan cara yang digunakan pihak taman wisata Madiun Umbul Square dalam menyikapi permasalahan wanprestasi tersebut adalah dengan cara melakukan penagihan secara keliling di setiap lapak para pedagang. Apabila hal itu belum berhasil maka pihak taman wisata Madiun Umbul Square memberikan surat teguran/peringatan terhadap pihak pedagang yang melakukan wanprestasi tersebut. Agar para pedagang jera dan tidak

¹⁰⁶ Sutaji, *Hasil Wawancara*, 02 Januari 2019.

mengulanginya lagi. Namun cara ini kadang belum efektif karena kadang masih ada pihak pedagang yang tidak menghiraukan surat peringatan tersebut.

Apabila cara tersebut juga belum berhasil maka pihak taman wisata Madiun Umbul Square menggunakan cara yang selanjutnya yaitu dengan cara menonaktifkan lapak usahanya. Apabila dalam hal ini belum juga dapat diselesaikan maka kedua belah pihak sepakat memilih tempat kedudukan hukum di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mejayan Kabupaten Madiun.¹⁰⁷



¹⁰⁷ Sepiya Eka Jayanti, *Hasil Wawancara*, 04 Januari 2019.

BAB IV

ANALISIS DATA

A. Analisis Hukum Islam Terhadap Akad Perjanjian Sewa Menyewa Lapak Di Taman Wisata Madiun Umbul Square.

Perjanjian *ijārah* adalah salahsatu bidang mu'amalat yang amat diperlukan dalam pergaulan hidup sehari-hari. Dalil-dalil Al-Qur'an dan Sunnah Rasul yang khusus membahas mengenai *ijārah* itu amat sedikit, bila dibanding dengan ketentuan-ketentuan hukum yang diperlukan dalam perkembangan kehidupan masyarakat.

Fiqih Islam menghimpun materi-materi hukum *ijārah* yang merupakan hasil-hasil ijtihad para ulama-ulama itu tidak mutlak mengikat generasi-generasi ummat Islam berikutnya. Oleh karenanya, untuk menghadapi perkembangan-perkembangan hidup pada masa-masa setelah para ulama itu, dimungkinkan bahkan diperlukan adanya ijtihad-ijtihad baru.

Dalam masyarakat yang telah mengalami perkembangan kehidupan sekarang ini, timbul berbagai macam masalah baru yang antara lain menyangkut perjanjian *ijārah*, baik yang berupa perjanjian sewa menyewa alat-alat teknik modern, maupun yang berupa berbagai macam perjanjian

kerja, yang kesemuannya memerlukan ketentuan-ketentuan ijtihad yang baru pula.¹⁰⁸

Sewa menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *al-ijārah*. Menurut pengertian Hukum Islam, sewa menyewa diartikan sebagai jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

Dari pengertian di atas yang dimaksud dengan sewa menyewa adalah pengambilan manfaat sesuatu benda. Jadi, dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan kata lain, terjadinya sewa menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut. Maka dalam hal ini dapat berupa manfaat barang sewaan seperti kendaraan, rumah dan manfaat karya seperti pemusik, bahkan dapat juga berupa karya pribadi seperti pekerja.

Di dalam istilah Hukum Islam, orang yang menyewakan disebut *mu'ajjir*, sedangkan orang menyewa disebut *musta'jir*, benda yang disewakan diistilahkan *ma'jur* dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang disebut *ajran* atau *ujrah*.

Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensual (kesepakatan). Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung. Apabila akad sudah berlangsung, pihak yang menyewakan (*mu'ajjir*) wajib menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada penyewa (*musta'jir*). Dengan diserahkannya manfaat

¹⁰⁸ Basyir, *Hukum Islam tentang Wakaf-Ijarah-Syikah*, 43.

barang/benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya (*ujrah*).¹⁰⁹

Adapun dalam akad perjanjian sewa menyewa lapak di taman wisata Madiun Umbul Square ini terjadi antara Pihak Pengelola Perusahaan Daerah Obyek Wisata Umbul dengan para pedagang, dengan lapak yang menjadi obyek dalam sewa menyewa ini.

Untuk mengetahui sah atau tidaknya perjanjian sewa menyewa tersebut, hal yang harus dilihat terlebih dahulu adalah orang yang melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut. Apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya?

Unsur terpenting yang harus diperhatikan yaitu kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum, yaitu mempunyai kemampuan dapat membedakan yang baik dan yang buruk (*berakal*). Imam Asy-Syafi'i dan Hambali menambahkan satu syarat lagi, yaitu dewasa (*baligh*). Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa menurut mereka tidak sah walaupun mereka sudah berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan yang buruk (*berakal*).¹¹⁰

Dengan demikian ada beberapa hal yang perlu dianalisis yaitu:

1. Di tinjau dari pihak yang menyewakan dan pihak penyewa

¹⁰⁹ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 144-145.

¹¹⁰ Ibid.

Dalam perjanjian sewa menyewa lapak di taman wisata Madiun Umbul Square pada tahun 2018 ini terdiri dari beberapa pihak yang terkait yaitu pihak pertama adalah pihak pengelola taman wisata Madiun Umbul Square dan pihak kedua adalah para pedagang yang menyewa lapak.

Para pihak yang terlibat dalam akad perjanjian sewa menyewa lapak di taman wisata Madiun Umbul Square pada tahun 2018 ini secara umum telah memenuhi persyaratan untuk melakukan akad perjanjian sewa menyewa. Pihak yang menyewakan maupun penyewa adalah orang dewasa yang sudah baligh rata-rata berusia diatas 30 tahun, sehat akalnya (tidak gila atau mabuk) yang bisa membedakan mana yang baik dan mana yang tidak. Selain itu juga tidak dalam keadaan dipaksa (atas kemauan sendiri) dan dilakukan dengan dasar sukarela.

Menurut Hendi Suhendi dalam bukunya Fiqh Muamalah mengemukakan bahwasannya *Mu'jir* adalah orang yang memberikan upah dan yang menyewakan. Sedangkan *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu, disyaratkan pada *mu'jir* dan *musta'jir* adalah baligh, berakal, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai.¹¹¹

Hal ini sesuai dengan firman Allah dalam Al-Qur'an surat an-Nisa ayat 29:

¹¹¹ Suhendi, *Fiqh Muamalah: Membahas Ekonomi Islam*, 117.

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya : “*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan perniagaan secara suka sama-suka*” (Al-Nisa: 29).¹¹²

Selain terdapat dalam Al-Qur’an juga terdapat landasan sunnah yang dapat dilihat pada sebuah hadits yang diriwayatkan oleh Al-Bukhari dan Muslim dan Ibnu Abbas Bahwa Nabi Muhammad saw. Mengemukakan, “*Berbekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu.*”¹¹³

Dengan demikian para pihak yang berakad dalam perjanjian sewa menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square ini telah memenuhi persyaratan serta rukun sewa menyewa dalam Islam (*ijārah*) mengenai subyeknya atau para pihak yang melakukan transaksi akad sewa menyewa lapak tersebut (pihak yang menyewakan dan pihak penyewa lapak). Karena kedua belah pihak sudah cukup matang untuk melakukan akad sewa menyewa atau bisa dikatakan *mu’jir* dan *musta’jir* pada praktek sewa menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul

¹¹² Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahannya* (Surabaya: Mahkota, 1989), 122.

¹¹³ K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, 144-145.

Square ini sudah sesuai dengan syaratnya yaitu baligh, berakal, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai.

2. Di tinjau dari benda yang disewakan (Obyek)

Agar akad sewa menyewa menjadi sah dalam pelaksanaannya, maka fasilitas obyek sewaan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Fasilitas obyek sewaan tersebut harus yang mubah, setiap fasilitas yang diharamkan syariat tidak boleh dijadikan sebagai obyek sewaan, apabila tetap dilaksanakan maka akad sewa menyewa tersebut tidak sah atau batal dan pemilik barang tidak berhak mendapat upah dari pihak penyewa. Seperti menyewa rumah untuk digunakan sebagai tempat untuk menjual minuman keras (*khamer*), berzina, meratapi orang meninggal, praktek dukun dan sejenisnya. Selain itu, juga tidak sah perjanjian pemberian uang (*ijārah*) puasa atau shalat, sebab puasa dan shalat termasuk kewajiban individu yang mutlak dikerjakan oleh orang yang terkena kewajiban.¹¹⁴
- b. Milik sempurna, tidak boleh menyewakan barang yang bukan menjadi hak milik dirinya. Akan tetapi apabila seseorang yang menyewa rumah misalnya kepada seseorang maka dia boleh menyewakan rumah tersebut kepada orang lain, karena orang yang menyewa suatu fasilitas telah memiliki manfaat fasilitas tersebut,

¹¹⁴ Huda, *Fiqh Mu'amalah*, 82.

maka diperbolehkan baginya untuk menyewakannya setelah serah terima.¹¹⁵

- c. Obyek transaksi bisa diserahterimakan, tidak boleh menyewakan barang yang tidak bisa diserahterimakan. Selain itu juga tidak dapat diserahterimakan karena realita ataupun syariat. Barang yang tidak dapat diserahterimakan karena realita misalnya adalah menyewakan kambing yang hilang, menyewakan orang buta untuk mengajar membaca, dan sebagainya.
- d. Obyek transaksi harus diketahui baik bentuk, sifat, maupun ukurannya. Dalam akad *ijārah* bentuk barang yang disewakan harus diketahui secara spesifik. Karena, objek dari akad sewa adalah manfaat sehingga haruslah jelas supaya akad menjadi sah. Akan tetapi, jika sebuah manfaat/nilai guna tidak mungkin untuk digambarkan atau dijelaskan, maka cukuplah sebagai penggantinya menyebutkan letak barang yang disewakan. Selain itu ciri-ciri/kriteria dan ukuran manfaat barang yang disewakan juga harus dijelaskan secara spesifik agar semua jelas.¹¹⁶

Karena syarat sah perjanjian adalah adanya keridhaan dari kedua belah pihak atau berdasarkan prinsip suka sama suka, maka tidak boleh menyewakan fasilitas yang tidak diketahui. Hal ini disyaratkan agar

¹¹⁵ Syamsudin, *Terjemahan Fathul Qorib*, 195.

¹¹⁶ Mushthafa al-Bugha, *Fikih Manhaji Jilid 2* (Yogyakarta: Darul Uswah, 2012), 175.

tidak terjadi perselisihan dan pertikaian antara pihak-pihak yang melakukan akad sehingga timbul hal-hal yang bersifat *madharat*. Jalan untuk mengetahui fasilitas tersebut dengan cara menyebutkan lama sewaan, misalnya aku sewa rumah ini selama setahun. Karena apabila waktunya sudah diketahui maka secara otomatis fasilitas pun diketahui. Kemudian mengetahui bentuk pekerjaan seperti, aku sewa kamu untuk menjahit celana ini, aku sewa kamu untuk memperbaiki motor ini dan sebagainya. Dan menentukan dengan syarat misalnya seperti, aku sewa mobilmu untuk membawa barang-barangku ke tempat yang jauh.¹¹⁷

Dalam praktek perjanjian sewa menyewa lapak di taman wisata Madiun Umbul Square ini pihak pengelola Madiun Umbul Square menawarkan berbagai macam kios/lapak kepada para penyewa. Kemudian pihak kedua menyewa lapak kepada pihak pertama atau Madiun Umbul Square dengan membayar uang sewa berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Masa waktu perjanjian sewa menyewa lapak tersebut berjalan selama satu tahun. Dalam hal ini kedua belah pihak saling bertemu secara langsung dan bertatap muka untuk melakukan persetujuan atas perjanjian sewa menyewa lapak tersebut.

Dengan demikian maka perjanjian sewa menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square ini sudah sesuai dengan syari'at Islam karena antara kedua belah pihak yang melakukan akad sudah bersepakat

¹¹⁷ Ibid.

dan objek akad juga sudah jelas yaitu dalam bentuk bangunan lapak, dan mengenai harga dan jangka waktu perjanjian sewa menyewa lapak tersebut juga sudah dijelaskan diawal akad perjanjian sewa menyewa. Dengan ini maka Pihak kedua atau penyewa mempunyai hak milik atas manfaat lapak tersebut selama masa sewa berlangsung sesuai kesepakatan.

Lapak-lapak di taman wisata Madiun Umbul Square ini terbagi menjadi 3 bentuk yaitu: Sewa Kios, Sewa Lapak dan Sewa Non Lapak. Di taman wisata Madiun Umbul Square ini kurang lebih ada 46 lapak. Dan letak lapak tersebut tersebar di seluruh sudut Taman Wisata Madiun Umbul Square. Lapak tersebut ada yang terletak di tempat yang strategis dan ada yang tidak strategis. Hal ini lah yang menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi harga sewa lapak yang bervariasi. Selain berdasarkan letaknya faktor yang mempengaruhi tersebut juga berdasarkan luas lapak.

Dari sini dapat dipahami bahwasannya obyek sewa menyewa pada akad perjanjian sewa menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square sudah memenuhi rukun dan syaratnya sesuai dengan teori yang dikemukakan diatas. Karena ditinjau dari kejelasan obyek akad sewa menyewa disini sudah cukup jelas mengenai harga setiap lapak, lokasi lapak, luas lapak, dan keterangan lainnya yang bersifat mendukung obyek sewa menyewa tersebut.¹¹⁸

¹¹⁸ Sepiya Eka Jayanti, *Hasil Wawancara*, 04 Januari 2019.

3. Di tinjau dari sighthat (*Ijāb* dan *Qobūl*)

Sewa menyewa belum dikatakan sah apabila *ijāb* dan *qabūl* belum dilakukan, sebab *ijāb* dan *qabūl* menunjukkan kerelaan (keridhaan). Pada dasarnya *ijāb* dan *qabūl* dilakukan dengan lisan tetapi kalau tidak mungkin, misalnya bisu atau yang lain, *ijāb qabūl* boleh dengan surat menyurat yang mengandung arti *ijāb* dan *qabūl*.¹¹⁹

Pada praktek perjanjian sewa menyewa lapak di taman wisata Madiun Umbul Square berlangsungnya akad perjanjian sewa menyewa lapak itu terjadi di taman wisata Madiun Umbul Square. Dimana para pedagang yang menyewa lapak diharuskan mengisi Formulir Tata Kelola, yang menyebutkan Tema Sajian Khas/sajian andalan pada kiosnya terlebih dahulu.

Dalam hal ini pelaksanaan akad perjanjian sewa menyewa lapak di taman wisata Madiun Umbul Square sudah sesuai dengan teori diatas. Karena cara untuk menyatakan akad *ijāb qabūl*nya dilakukan dengan saling bertemunya kedua belah pihak secara langsung dan dinyatakan secara lisan dan tulisan.

Shighat ijāb qabūl antara *mu'jir* dan *musta'jir* sama dengan *ijāb qabūl* yang dilakukan dalam praktek jual beli. *Ijāb qabūl* sewa menyewa

¹¹⁹ Suhendi, *Fiqh Muamalah: Membahas Ekonomi Islam*, 70.

misalnya: “Aku sewakan mobil ini kepadamu setiap hari Rp. 5.000,00”, maka *musta’jir* menjawab “Aku terima sewa mobil tersebut dengan harga demikian setiap hari”. *ijāb qabūl* upah mengupah misalnya seseorang berkata, “Kuserahkan kebun ini kadamu untuk dicangkuli dengan upah setiap hari Rp 5.000,00”, kemudian *musta’jir* menjawab “Aku akan kerjakan pekerjaan itu sesuai dengan apa yang engkau ucapkan.”¹²⁰

Pada praktek perjanjian sewa menyewa lapak di taman wisata Madiun Umbul Square yaitu apabila pihak Pengelola Perusahaan Daerah Obyek Wisata Umbul telah menyetujui formulir yang telah diajukan oleh pihak penyewa. Kemudian penyewa di perbolehkan memilih sendiri lapak yang akan disewa dan harga sewa sudah ditentukan oleh Pihak Pengelola Perusahaan Daerah Obyek Wisata Umbul. Dan besarnya harga sewa lapak ditentukan berdasarkan luasnya lapak dan strategis tidaknya letak lapak tersebut. Apabila para calon penyewa telah mendapatkan lapak yang akan di sewa dan setuju dengan harga sewa tersebut, kemudian kedua belah pihak baik pihak pengelola Perusahaan Daerah Obyek Wisata Umbul dengan pihak pedagang bersama-sama membuat kesepakatan kerja untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa lapak yang termuat dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pedagang Dengan Perusahaan Daerah Obyek Wisata Umbul Tahun

¹²⁰ Ibid, 118.

2018. Dan surat perjanjian tersebut di tandatangani bersama-sama antara kedua belah pihak. Dengan demikian kedua belah pihak saling terikat dalam perjanjian sewa menyewa lapak ini dan disahkan di atas materai sehingga mempunyai kekuatan hukum yang sama untuk masing-masing pihak.

Setelah itu para penyewa di haruskan membayar sewa lapak sebesar 50 % dari harga sewa masing-masing lapak. Hal itu diberlakukan sebagai tanda bukti perjanjian sewa menyewa lapak telah berlangsung. Dan sisa pembayaran sewa wajib lunas sesuai dengan waktu yang telah disepakati dalam surat perjanjian sewa menyewa lapak.

Dengan demikian praktek perjanjian sewa menyewa di Madiun Umbul Square ini berdasarkan rukun dan syaratnya sudah sesuai dengan prinsip Islam dan tidak merugikan para penyewa lapak. Karena pengaruh jangka waktu pembayaran sewa lapak yang cepat maupun lambat mempunyai resiko tersendiri sesuai dengan teori *ijārah*.

Ijāb qabūl akad sewa ini bisa dikatakan dengan bahasa percakapan, “Aku sewakan lapak-lapak ini untuk berdagang jika ada yang berminat silahkan isi Formulir Tata Kelola dan sebutkan Tema Sajian Khas/sajian andalan pada kios”, kemudian penyewa menjawabnya “Aku akan menyewa lapak ini untuk saya gunakan berdagang dan saya akan mengisi Formulir Tata Kelola dan saya akan sebutkan Tema Sajian lapak saya nanti”. “Aku sewakan lapak ini dengan harga sekian”, maka penyewa menjawabnya dengan “Aku terima sewa

lapak ini dengan harga sekian” dengan kesepakatan yang tertuang dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pedagang Dengan Perusahaan Daerah Obyek Wisata Umbul yang ditandatangani oleh kedua belah pihak. Dan dengan pembayaran sebagian harga sewa sebesar 50 % dari harga sewa lapak.¹²¹

4. Di tinjau dari segi kemanfaatannya

Manfaat barang yang disewakan memiliki syarat-syarat yaitu mengetahui manfaat dengan sempurna barang yang diakadkan, baik diketahui bentuk, sifat, maupun ukurannya untuk mencegah terjadinya perselisihan.

Misalnya, seseorang yang menyewa rumah untuk dijadikan tempat tinggal, maka tidak perlu disyaratkan siapa yang akan tinggal. Namun jika rumah tersebut tidak sekadar digunakan untuk tempat tinggal, namun juga untuk kegiatan lain seperti berdagang dan memproduksi sesuatu, maka disyaratkan penyebutan macam barang yang dijual atau diproduksi.

Objek sewa menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya. Maksudnya, kegunaan barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaan) barang tersebut. Seandainya barang itu tidak dapat digunakan

¹²¹ Sepiya Eka Jayanti, *Hasil Wawancara*, 04 Januari 2019.

sebagaimana yang diperjanjikan, maka perjanjian sewa menyewa itu dapat dibatalkan.¹²²

Pada praktek perjanjian sewa menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square Objek sewa menyewa di manfaatkan para penyewa untuk berdagang dan objek yang di perdagangkan harus sesuai dengan yang di perjanjikan. Karena, objek akad harus jelas manfaatnya supaya akad menjadi sah. Namun setelah akad sewa menyewa berlangsung ada pedagang yang merubah jenis barang yang di perdagangkan dengan jenis barang dagangan yang lain. Sehingga manfaat objek sewaan tidak digunakan sebagaimana yang di perjanjikan.

Dalam membuat peraturan perjanjian sewa menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square haruslah dibuat secara adil dan tidak menguntungkan salah satu pihak agar pelaksanaan perjanjian sewa menyewa dapat berjalan lancar dan tidak timbulnya konflik. Batasan-batasan yang harus di penuhi dalam suatu perjanjian sewa menyewa adalah sebagai berikut:

a. Batas minimal

- 1) Memberikan kebebasan kepada para pedagang untuk mengambil barang di tempat lain.

¹²² K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, 146.

- 2) Kedua belah pihak harus mengetahui hak dan kewajiban masing-masing dan melakukan sesuai perjanjian yang telah di buat.
 - 3) Dalam penentuan harga sewa yang harus berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak agar tidak merugikan salah satu pihak.
- b. Batas maksimal
- 1) Memberikan kenyamanan para penyewa dalam memanfaatkan objek sewa.
 - 2) Pihak penyewa harus melunasi biaya sewa lapak sesuai waktu yang telah di tentukan.
 - 3) Memberikan kebebasan kepada para penyewa untuk memanfaatkan objek sewaan.

Berdasarkan keterangan di atas maka penulis dapat simpulkan bahwa akad perjanjian sewa menyewa lapak di taman wisata Madiun Umbul Square jika ditinjau dari rukun dan syaratnya maka sudah sesuai dengan rukun dan syarat dalam teori *ijārah*/Sewa menyewa. Akan tetapi jika ditinjau dari segi pemanfaatan objek sewaan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa di Taman Wisata Madiun Umbul Square tidak sah. Karena pemanfaatan objek sewaan tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan, maka perjanjian sewa menyewa itu dapat dibatalkan.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Kasus Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Lapak Di Taman Wisata Madiun Umbul Square.

Dalam pelaksanaan suatu perjanjian para pihak harus melakukan apa yang telah dijanjikan atau apa yang telah menjadi kewajibannya dalam perjanjian tersebut. Kewajiban untuk memenuhi apa yang dijanjikan itulah disebut sebagai pemenuhan prestasi, sedangkan apabila salah satu pihak atau bahkan kedua belah pihak tidak melakukan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuatnya maka itulah yang disebut sebagai wanprestasi.

Wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Menurut J. Satrio, wanprestasi adalah suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya. Selain itu Yahya Harahap mendefinisikan wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi, atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.¹²³

¹²³ Eko Setiawan, Wanprestasi Menurut Hukum Perdata Dan Hukum Islam, <http://gudang-science.blogspot.com/2013/06/wanprestasi-menurut-hukum-perdata-dan.html>, diakses 25 Januari 2019.

Dalam suatu kegiatan bisnis atau perjanjian sering terjadi wanprestasi atau tidak terpenuhinya hak atau kewajiban oleh salah satu pihak yang ada dalam perjanjian tersebut. Hal itu juga sering terjadi dalam kegiatan sewa menyewa. Salah satunya terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square. Dalam perjanjian ini bentuk wanprestasi yang sering terjadi adalah sering terjadinya keterlambatan pembayaran uang sewa lapak yang dilakukan oleh para pedagang yang menyewa lapak. Dimana para pedagang sering membayar uang sewa tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati dalam perjanjian. Maka dalam hal ini para pedagang gagal memenuhi kewajibannya sebagai penyewa.

Jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, maka ia berada dalam kondisi wanprestasi yang dapat menyebabkan adanya pembatalan perjanjian dan dalam hal tertentu dapat juga menimbulkan tuntutan ganti kerugian bagi pihak yang dirugikan. Atau dapat pula tuntutan ganti rugi dan pembatalan perjanjian.¹²⁴

Dengan demikian berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis kepada pihak pengelola Taman Wisata Madiun Umbul Square bahwa untuk tuntutan ganti kerugian, pihak pengelola tetap menekankan pihak penyewa/pedagang untuk tetap melunasi uang sewa lapak tersebut dan

¹²⁴ Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*,348.

memberikan konsekuensi bahwa di tahun berikutnya tidak diperbolehkan melakukan sewa menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square.¹²⁵

Penyelesaian apabila terjadi perselisihan akibat salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam suatu perjanjian atau perikatan yaitu dapat dilakukan dengan cara musyawarah dan perdamaian (*ṣulḥu*) antara kedua belah pihak.

Penyelesaian perselisihan dengan melalui musyawarah in artinya adalah penyelesaian permasalahan secara dialogis antara kedua belah pihak yang bersengketa dengan mengutamakan asas kekeluargaan. Islam sangat menganjurkan umatnya untuk menyelesaikan perselisihan melalui cara musyawarah untuk mufakat. Dengan penyelesaian perselisihan bisnis dengan musyawarah, maka akan tetap terjalin hubungan kekeluargaan, dan silaturahmi di antara para pihak yang berselisih, serta lebih menghemat waktu dan biaya.

Di antara dalil Al-Qur'an yang memerintahkan musyawarah yaitu sebagai berikut:

فَبِمَا رَحْمَةٍ مِّنَ اللَّهِ لِنْتَ لَهُمْ^ط وَلَوْ كُنْتَ فَظًّا غَلِيظَ الْقَلْبِ لَأَنْفَضُوا مِنْ حَوْلِكَ فَاعْفُ عَنْهُمْ^ط وَأَسْتَغْفِرْ لَهُمْ^ط وَشَاوِرْهُمْ فِي الْأَمْرِ^ط فَإِذَا عَزَمْتَ فَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ^ج إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَوَكِّلِينَ ﴿١٥٩﴾

¹²⁵ Sepiya Eka Jayanti, *Hasil Wawancara*, 04 Januari 2019.

Artinya: “Maka disebabkan rahmat dari Allah-lah kamu Berlaku lemah lembut terhadap mereka. Sekiranya kamu bersikap keras lagi berhati kasar, tentulah mereka menjauhkan diri dari sekelilingmu. karena itu ma'afkanlah mereka, mohonkanlah ampun bagi mereka, dan bermusyawaratlah dengan mereka dalam urusan itu[246]. kemudian apabila kamu telah membulatkan tekad, Maka bertawakkallah kepada Allah. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertawakkal kepada-Nya.”¹²⁶

Selain dengan musyawarah penyelesaian perselisihan dapat pula dilakukan dengan cara perdamaian (*ṣulḥu*). *ṣulḥu* adalah suatu usaha untuk mendamaikan dua pihak yang berselisih, bertengkar, saling dendam, dan bermusuhan dalam mempertahankan hak, dengan usaha tersebut diharapkan akan berakhir perselisihan. Dengan kata lain, sebagaimana diungkapkan oleh Wahbah Zuhaily *ṣulḥu* adalah akad untuk mengakhiri semua bentuk pertengkaran/perselisihan.¹²⁷

Perdamaian (*ṣulḥu*) ini disyariatkan berdasarkan Al-Qur'an Surat al-Hujurat ayat 9, Sunnah, Ijma'. Umar r.a pernah berkata: “Tolaklah permusuhan hingga mereka berdamai, karena putusan perkara melalui pengadilan akan mengembangkan kedengkian di antara mereka.”¹²⁸

¹²⁶ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 252.

¹²⁷ Abdul Rahman, Ghazaly Ghufroon, dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010), 195.

¹²⁸ Dewi, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, 96-97.

Oleh karena itu berdasarkan banyaknya pedagang yang melakukan wanprestasi pihak Taman Wisata Madiun Umbul Square memberikan solusi untuk meminimalisir jumlah pedagang yang melakukan wanprestasi dengan cara mengagendakan untuk berkeliling di setiap lapak para pedagang untuk menagih uang sewa. Hal ini diharapkan dapat meringankan beban para pedagang untuk membayar sewa.

Selain itu pihak persewaan atau Taman Wisata Madiun Umbul Square sudah mencoba memberikan peraturan dan ketentuan yang sebaik mungkin dan tidak memberatkan kedua belah pihak. Pihak persewaan selalu memperbaiki peraturan dan ketentuan sewa lapak agar dapat meminimalisir bahkan sebisa mungkin menghindari adanya kerugian disalah satu pihak. Namun pada praktiknya di lapangan banyak dari pedagang/penyewa yang sebenarnya ketika di awal sudah dijelaskan secara rinci mengenai peraturan dan ketentuan sewa menyewa lapak, masih banyak juga yang melanggarnya.

Melihat kejadian tersebut, pihak persewaan/Taman Wisata Madiun Umbul Square mengambil langkah, yakni dengan memberikan surat peringatan/teguran terlebih dahulu, kemudian apabila cara tersebut belum mencapai mufakat, maka dilakukan musyawarah antar kedua belah pihak untuk menyelesaikannya. Karena Islam sangat menganjurkan penyelesaian perselisihan dengan musyawarah untuk mencapai mufakat.

Selain itu penyelesaian perselisihan dengan musyawarah ini diharapkan agar tetap terjalin hubungan kekeluargaan, dan silaturahmi di antara para pihak yang berselisih, serta lebih menghemat waktu dan biaya.

Apabila cara tersebut juga belum tercapai mufakat maka Pihak Taman Wisata Madiun Umbul Square dapat menyelesaikan perselisihan dengan cara perdamaian (*ṣulḥu*). Dengan cara perdamaian (*ṣulḥu*) ini diharapkan dapat berakhir perselisihan diantara kedua belah pihak yang berselisih. Lalu untuk ganti kerugian pihak persewaan atau Taman Wisata Madiun Umbul Square meminta para penyewa/pedagang untuk tetap melunasi uang sewa lapak tersebut atas wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa/pedagang tersebut.

Dengan demikian penulis dapat menarik kesimpulan bahwa penyelesaian kasus wanprestasi perjanjian sewa menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square antara kedua belah pihak sudah sesuai dengan apa yang telah dijelaskan dalam teori penyelesaian kasus wanprestasi dalam hukum Islam. Karena kedua belah pihak sudah saling sepakat untuk menyelesaikan kasus wanprestasi ini dengan musyawarah untuk mencapai mufakat dan perdamaian(*ṣulḥu*) seperti yang disyariatkan dalam Al-Qur'an.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian tentang praktek perjanjian sewa menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square, maka penyusun dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa analisis hukum Islam terhadap akad perjanjian sewa menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square sudah terpenuhi rukun dan syarat *ijārah*, akan tetapi dalam segi pemanfaatan objek sewaan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Selain itu dalam surat perjanjian sewa menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square ini dinilai adanya kebijakan yang bersifat ideal/menguntungkan salah satu pihak dan menuntut penjual untuk melakukan suatu hal yang dinilai memberatkan bagi penyewa maka dalam hal ini perlu adanya negosiasi dan peninjauan ulang dalam penyusunan surat perjanjian yang baru.
2. Penyelesaian kasus wanprestasi perjanjian sewa menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square kedua belah pihak sudah saling sepakat untuk menyelesaikan kasus wanprestasi ini dengan jalan musyawarah untuk mencapai mufakat dan agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan dan berusaha untuk saling tolong menolong. Selain itu penyelesaian dengan jalan perdamaian (*ṣulhu*) ini diperbolehkan oleh Hukum Islam, seperti yang disyariatkan dalam Al-Qur'an.

B. Saran.

Setelah mengadakan penelitian dan menganalisis permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapak di Taman Wisata Madiun Umbul Square, maka penyusun memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Bagi pihak yang menyewakan/Taman Wisata Madiun Umbul Square:
 - a. Menjaga hubungan kerja sama dengan para penyewa dengan baik dan mengerti keadaan para penyewa lapak/kios sehingga dapat memberikan kebijakan-kebijakan yang tepat demi kepentingan bersama.
 - b. Membuat pembaharuan Surat Perjanjian Sewa Menyewa lapak/kios setiap tahunnya berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.
 - c. Lebih tegas dalam menyikapi para pedagang/penyewa yang melakukan pelanggaran dalam hal perjanjian sewa menyewa lapak/kios.
2. Bagi Pihak Penyewa/Pedagang:
 - a. Menjaga hubungan kerjasama dengan Pihak Taman Wisata Madiun Umbul Square dengan berusaha memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian sewa menyewa lapak.
 - b. Tidak melakukan hal-hal yang dilarang menurut perjanjian sewa menyewa, karena hal itu dapat menimbulkan kerugian pada pihak lainnya, baik sesama pedagang maupun pihak Taman Wisata Madiun Umbul Square.

- c. Tetap menjaga kebersihan, keindahan dan kerapian Taman Wisata Madiun Umbul Square sehingga tercipta suasana lingkungan yang bersih, indah dan nyaman sebagai tempat wisata.



DAFTAR PUSTAKA

- Abidah, Atik. *Fiqh Muamalah*. Ponorogo: STAIN Po Press, 2006.
- Affandi, Yazid. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.
- al-Bassam, Abdullāh bin Abdurrahman. *Sharah Bulūghul Marām*, Terj. Tahirin Suparta, dkk. Jakarta: Pustaka Azzam, 2006.
- al-Bugha, Musthafa Dib. dkk. *Fikih Manhaji: Kitab Fikih Lengkap Imam asy-Syâfi'i Jilid 2*. Yogyakarta: Darul Uswah, 2012.
- al-Bukhārī, Abi Abdullāh Muhammad bin Ismā'il. *Sahīh Bukhārī*, Vol. 2. Beirut: Dār al-Fikr, 1994.
- al-Qardlawy, Yusuf. *Keluwasan dan Keluwesan Hukum Islam*. Semarang: Dina Utama Semarang, 1993.
- al-Qozwiyani, Abi Abdullāh Muhammad bin Yazid. *Sunan Ibn Mājah*, Vol.7. Beirut: Dār al-Fikr, 1995.
- al-Zuhayli, Wahbah. *Al-Fiqh al-Islāmī wa 'Adillatuh*, Vol. 4. Damshiq: Dar al-Fikr, 1989.
- Amar, Imron Abu. *Fathul Qarib*, Terj. Jilid 1. Kudus: Menara Kudus, 1983.
- Anshori, Abdul Ghafar. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Citra Media, 2006.
- , *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad. *Ensiklopedi Fiqih Muamalah*. Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2014.
- Barkatullah, Abdul Halim & Teguh Prasetyo. *Hukum Islam (Menjawab Tantangan Zaman Yang Terus Berkembang)*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2006.

- Barlinti, Yeni Salma., Gemala Dewi, Wirduyaningsih. *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*. Jakarta: Fajar Interpratama Mandiri, 2005.
- Basyir, Ahmad Azhar. *Asas-asas Hukum Muamalah: Hukum Perdata Islam*. Yogyakarta: UUI Press Yogyakarta, 2004.
- . *Hukum Islam Tentang Wakaf, Ijarah, Syirkah*. Bandung: PT. Alma'arif, 1987.
- Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Surabaya: Mahkota, 1989.
- . *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Bandung: Diponegoro, 2007.
- Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.
- Ghony, M. Djunaidi. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jogjakarta: Ar-Ruzz Media, 2012.
- Hadi, Sutrisno. *Metodologi Research (Jilid 2)*. Yogyakarta: Andi Offset, 2004.
- Haji, Basyir Ahmat Azhar. *Asas-Asas Hukum Mu'amalah*. Yogyakarta: UII Press anggota IKPI, 2004.
- Haroen, Nasrun. *Fiqh Mu'amalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.
- Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Huda, Qomarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras, 2011.
- Ikhsanudin, Muhammad Nur. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Stand di Pesta Ponorogo Sejuta Buku*. Skripsi Stain Ponorogo Press, 2013.
- Irianto, Heru & Burhan Bungin. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.
- Ja'far, Khumedi. *Hukum Perdata Islam Di Indonesia: Aspek Hukum Keluarga dan Bisnis*. Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan IAIN Raden Intan Lampung, 2014.

- Jamil, Siti Nur Asiyah. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-menyewa Barang Gerabah di Desa Bangunrejo Kecamatan Sukorejo Ponorogo*. Skripsi Stain Ponorogo Press, 2000.
- K. Lubis, Suhrawardi. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2000.
- Karim, Helmi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997.
- Khairi, Miftahul. *Ensiklopedia Fiqh Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzab*. Yogyakarta: Maktabah al-Hanif, 2014.
- Kurnia, Rahmadhani. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Rumah Di Perumahan Grisimai Kecamatan Siman Kabupaten Ponorogo*. Skripsi Stain Ponorogo Press, 2012.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kharisma Putra Utama, 2013.
- , *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- , *Hukum Sistem Ekonomi Islam. Cet. 1*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosda Karya, 2002.
- Mubarok, Jaih & Hasanudin. *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Ijarah dan Ju'alah*. Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017.
- Muhadjir, Neong. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Banyu Indra Grafika, 1996.
- Muhammad. *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam: Pendekatan Kualitatif (Dilengkapi Dengan Contoh-contoh Aplikasi, Proposal Penelitian dan Laporrannya)*. Jakarta: Rajawali Press, 2008.
- Mulyana, Dedy. *Metodologi Penelitian Kualitatif: Paradigma baru Ilmu Komunikasi dan Ilmu Sosial lainnya*. Bandung: Remaja Rosda Karya, 2004.
- Mustofa, Imam. *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*. Ed. 1, Cet. 1. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.

- Nasution, S. *Metodologi Penelitian Naturalistik- Kualitatif*. Bandung: Tarsito, 1996.
- Nurhuda, Oky. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tenda Dome ARA Di Kecamatan Sukorejo Kabupaten Ponorogo*. Skripsi Stain Ponorogo, 2016.
- QS. Al-Qashash, 28: 26.
- QS. At-Thalaq, 65: 6.
- Rasjid, Sulaiman. *Fiqh Islam (Hukum Fiqh Lengkap)*. Bandung: Sinar Baru Algensido, 1994.
- Rozi, Muhamad Fufut Fakhrur. *Analisis Hukum Islam Terhadap Persewaan Lapangan Futsal Di Kembar Jaya Futsal Ponorogo*. Skripsi Stain Ponorogo Press, 2016.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah*. Terj. Nabhan Husein Jilid 12. Bandung: Al-Ma'arif, 1996.
- , *Fiqh Sunnah*. Terj. Nabhan Husein Jilid 13. Bandung: Al-Ma'arif, 1998.
- Sahrani, Sohari. *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indah, 2011.
- Setiawan, Eko. "Wanprestasi Menurut Hukum Perdata Dan Hukum Islam". <http://gudang-science.blogspot.com/2013/06/wanprestasi-menurut-hukum-perdata-dan.html>. diakses 25 Januari 2019.
- Shidiq, Sapiudin., Abdul Rahman, dan Ghazaly Ghufron, *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2010.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Mu'amalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- , *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Sunarto, Achmad. dkk. *Tarjamah Sahih Bukhārī*, Vol. 3. Semarang: Asy-Syifa, t. th.
- Syafe'i, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Tim Citra Umbara. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, pasal 1548. Bandung: Citra Umbara, 2013.

Tim Laskar Pelangi. *Metodologi Fiqih Muamalah*. Kediri: Lirboyo Press, 2013.

