

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA
MENYEWA RUKO PASAR YANG BELUM
BEROPERASI
(Studi Kasus Pasar Desa Penganten Kecamatan Klambu
Grobogan)**

SKRIPSI

Disusun Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S.1)
Dalam Fakultas Syari'ah Dan Hukum



Disusun Oleh:

AHMAD FAHRAZY AKMAL

1902036108

**PRODI HUKUM EKONOMI SYARI'AH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) WALISONGO
SEMARANG
2024**

PERSETUJUAN PEMBIMBING



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Prof. Dr. Hamka, km 2 Semarang, telp (024) 7601291

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp. : 4 (empat) eks.

Hal : Naskah Skripsi

An. Sdr. Ahmad Fahrazy Akmal

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

UIN Walisongo

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah skripsi Saudara :

Nama : Ahmad Fahrazy Akmal

NIM : 1902036108

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Ruko Pasar yang Belum Beroperasi (Studi Kasus Di Pasar Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan)

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi Saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan.

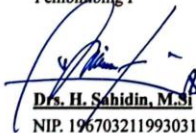
Demikian harap menjadikan maklum.


Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 29 Mei 2024

Pembimbing II

Pembimbing I


Drs. H. Sahidin, M.S.
NIP. 196703211993031005


Muhammad Ichrom, M.S.I
NIP. 198409162019031003

PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Prof. Dr. Hamka, km 2 Semarang, telp (024) 7601291

PENGESAHAN

Nama : Ahmad Fahrazy Akmal
NIM : 1902036108
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Ruko Pasar Yang Belum Beroperasi (Studi Kasus Di Pasar Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan)

Telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude / baik / cukup, pada tanggal : 13 Juni 2024

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata 1 tahun akademik 2023/2024

Semarang, 26 Juni 2024

Ketua Sidang

Dr. Afif Noor, S.H., M.Hum.
NIP. 197606152005011005

Sekretaris Sidang



Muhammad Ichrom, M.S.I
NIP. 198409162019031003

Penguji Utama I

Dr. H. Mohamad Arja Imroni, M.Ag.
NIP. 196907091997031001

Penguji Utama II

Muhammad Abdur Rosvid Albana, M.H.
NIP. 198310242019031005

Pembimbing I

Drs. H. Sahidin, M.Si
NIP. 196703241993031005

Pembimbing II

Muhammad Ichrom, M.S.I
NIP. 198409162019031003

MOTTO

“Belajarlah mendengar! karena orang mudah bicara susah mendengar, mereka lupa untuk dapat ilmu itu dari mendengar bukan bicara”

-Sabrang MDP-

“Sepintar apa pun kamu, kalau masih membalas jahat ketika orang lain jahat, itu tandanya kamu bodoh”

-Ahmad Bahauddin Nursalim-

“Tujuan Pendidikan itu untuk mempertajam kecerdasan, memperkuat kemauan serta memperhalus perasaan”

-Datuk Tan Malaka-

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah robbil-'alamin, segala puji syukur bagi Allah SWT, sholawat serta salam selalu tercurahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW. Untuk Ibu dan Bapak tercinta, Ibu Siti Nurul Hidayah dan Bapak Ismunir, sebagai tanda bakti, hormat dan rasa kasih sayang yang tiada terhingga kupersembahkan karya kecil ini kepada Ibu dan Bapak yang telah memberikan kasih sayang, segala dukungan dan cinta kasih yang tiada terhingga. Untuk adek penulis Humam Falatihan yang selalu memberikan dukungan serta mengajarkan arti perjuangan kepada penulis sehingga menjadikan motivasi untuk terus belajar.

Tak lupa saya ucapkan terimakasih yang takhingga kepada Dosen-dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum yang tak pernah luput di dalam memberikan motivasi untuk terus belajar, ilmu pengetahuan, arahan, serta bimbingan kepada penulis. Terimakasih pula kepada sahabat-sahabat penulis yang telah ikut serta bersama dan memberikan dukungan dalam perjuangan menempuh pendidikan.

DEKLARASI

DEKLARASI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ahmad Fahrazy Akmal
Nim : 1902036108
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan

Semarang, 2 Februari 2024
deklarator



Ahmad Fahrazy Akmal

NIM. 1902036108

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Pedoman transliterasi Arab-Latin yang digunakan merupakan hasil Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama No. 158 Tahun 1987 dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. No. 0543b/U/1987.

A. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Informasi
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Bā'	B	Be
ت	Tā'	T	Te
ث	Śā'	Ś	es (dengan titik diatas)
ج	Jīm	J	Je
ح	Hā'	Ḥ	ha (dengan titik dibawah)
خ	Khā'	Kh	ka dan ha
د	Dāl	D	De
ذ	Ẓāl	aẒ	zet (dengan titik diatas)

ر	Rā	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sīn	S	Es
ش	Syīn	Sy	es dan ye
ص	Śād	ṣ	es (dengan titik dibawah)
ض	Dād	ḍ	de (dengan titik dibawah)
ط	Ṭā	ṭ	te dengan titik dibawah)
ظ	Zā'	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'Ain	‘	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fā'	F	Ef
ق	Qāf	Q	Qi
ك	Kāf	K	Ka
ل	Lām	L	El
م	Mīm	M	Em
ن	Nūn	N	En
و	Wāw	W	W

هـ	Hā'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Yā'	Y	Ye

B. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

1. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Huruf Arab	Name	Latin word	Information
--◌◌--	Fathah	A	A
--◌◌--	Kasrah	I	I
--◌◌--	Dhammah	U	U

2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Informasi
--◌◌ي	Fathah dan ya'	Ai	a-i
--◌◌و	Fathah and wau	Au	a-u

Contoh:

- قَلَمٌ qalama
- رَأَيْتَ raaita
- نَهَرَ nahara
- يَوْمٌ yauma

C. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Informasi
ا	Fathah dan alif	Ā	A dan garis di atas
ي	Fathah dan ya	Ā	A dan garis di atas
ي	Kasrah dan ya	Ī	I dan garis di atas
و	Dhammah dan wau	Ū	U dan garis di atas

Contoh:

- حَاجِبٌ Hājibun
- أَلِيمٌ alīm
- يَسْعَى yas`ā
- مَفْتُونٌ maftūnu

D. Ta' marbutah

Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua, yaitu:

1. Ta' marbutah hidup
Ta' marbutah hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah "t".
2. Ta' marbutah mati
Ta' marbutah mati atau yang mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah "h".
3. Kalau pada kata terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta' marbutah itu ditransliterasikan dengan "h".

Contoh:

- رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ raudah al- atfāl

- رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ raudatul atfāl

E. Syaddah

Syaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid, ditransliterasikan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

- رَبَّانِ rabbanā

- نَزَلَ nazzala

- الْبِرّ al-birru

F. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas:

1. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiyah Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf “l” diganti dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

Contoh:

- السَّمَاء As-Sama’

- الشَّمْس Asy-Syamsu

2. Kata sandang yang diikuti huruf qamariyah Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah ditransliterasikan dengan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti oleh huruf syamsiyah maupun qamariyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanpa sempang.

Contoh:

- الْقُرْآن al-Qur`ān

G. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan sebagai apostrof. Namun hal itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Sementara hamzah yang terletak di awal kata dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

تَأْخُذُونَ - ta' khuzūna

أَكَلَ - akala

النَّوْءُ - an-nau'

H. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun huruf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّ لِلَّهِ لَٰهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ - wa innallāha lahuwa
khaira arrāziqīn

و لله على الناس حج البيت -	walillāhi nāsi ‘alan nāsi hajju al-baiti
----------------------------	---

I. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وما محمد الا رسول -	wa mā Muhammadun illā rasul
الحمد لله رب العالمين -	alhamdu lillāhi rabbi al- ālamīn /Alhamdulillāhi rabbil ālamīn

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

لله الامر جميعا -

lillahi al-amru jami'an/

Lillahi amru jami'an

والله بكل شيء عليم -

wallahu bikulli syai'in alim

J. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

ABSTRAK

Sewa menyewa merupakan salah satu kegiatan yang sering dilakukan oleh masyarakat umum. Sewa menyewa memiliki pengertian menjual manfaat yang dilakukan oleh seseorang dengan orang lain dengan menggunakan ketentuan syariat Islam. Praktik sewa menyewa ini juga terjadi di Pasar Desa Penganten, Kecamatan Klambu, Grobogan, antara pengelola pasar dan penyewa ruko pasar. Sewa menyewa yang terjadi di pasar Desa Penganten tersebut ketika pasar belum beroperasi sehingga penyewa belum bisa memanfaatkan objek dari sewa tersebut. Dari hal tersebut menghasilkan rumusan masalah mengenai Bagaimana praktik sewa menyewa ruko pasar yang belum beroperasi di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan, serta bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sewa ruko pasar yang belum beroperasi di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan, yaitu suatu meneliti objek lapangan untuk mendapatkan data dan gambaran yang jelas dan konkrit tentang hal-hal yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti. Adapun sumber data dari penelitian ini ada dua yaitu sumber data primer yang diperoleh dari wawancara dengan pihak yang melakukan transaksi sewa menyewa ruko pasar Desa Penganten, Kedua sumber data sekunder dari buku-buku jurnal dan aturan perundang-undangan berkaitan dengan penelitian guna memperkuat data pokok yang telah ada.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa; pertama, praktik sewa menyewa yang terjadi di Desa Penganten dilakukan secara lisan dan tulisan antara pihak penyewa dengan pihak pengelola pasar dengan sistem pembayaran uang muka terlebih dahulu dan akan dilunasi diwaktu yang akan datang.

Kedua, praktik sewa menyewa yang terjadi di ruko pasar di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan di perbolehkan, karena dari segi rukun akad sudah terpenuhi dan Jumhur Ulama memperbolehkan *ijārah* disandarkan kepada masa yang akan datang tetapi dari segi objek akad terdapat kecacatan.

Kata kunci: sewa menyewa, Hukum Islam

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillah *robbil-‘alamin*, segala puji dan syukur bagi Allah SWT yang telah memberikan rahmat, barakah, serta hidayahnya kepada kita semua, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Ruko Pasar yang Belum Beroperasi di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan”. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada junjungan Baginda Nabi Agung Muhammad SAW. Semoga kita termasuk umat yang memperoleh syafaat di hari akhir nanti. Aamiin.

Penelitian skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam jenjang perkuliahan Strata 1 (S1) UIN Walisongo Semarang. Dalam penelitian skripsi ini tentunya tidak terlepas dari kekurangan, baik dari segi kualitas maupun segi kuantitas dari materi penelitian ini. Semua ini didasari atas keterbatasan yang dimiliki oleh peneliti.

Terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak yang telah memberikan bantuan berupa bimbingan, nasihat, saran serta kerjasama sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Dengan ini penulis ingin menyampaikan terimakasih yang tak terhingga kepada:

1. Dosen pembimbing, Bapak Drs. H. Sahidin, M.Si. selaku pembimbing I, serta Bapak Muhammad Ichrom, M.S.I. selaku pembimbing II, yang senantiasa membimbing dan mengarahkan penulis hingga terselesaikannya penulisan skripsi ini.

2. Prof. Dr. H. Nizar, M.Ag, selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
3. Prof. Dr. H. Abdul Ghofur, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.
4. Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah, Bapak Dr. Amir Tajrid, M.Ag., dan Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah, Bapak Saifudin, S.HI., M.H.
5. Segenap dosen, pegawai dan seluruh civitas akademik di lingkungan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.
6. Kedua orang tua saya yang sangat saya cintai dan sayangi Bapak Ismunir dan Ibu Siti Nurul Hidayah serta adik saya Humam Falatihan yang selalu memberikan dukungan dan motivasi serta tak pernah lupa mencurahkan doa terhadap penulis.
7. Seluruh pihak narasumber yang terlibat dalam penulisan skripsi ini.
8. Sahabat-sahabat saya yang selalu memberikan dukungan dan motivasi kepada penulis.

Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya yang telah turut membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini penulis mengucapkan terimakasih. Semoga Allah membalas amal kebaikan mereka melebihi apa yang telah mereka berikan kepada penulis. Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidaklah sempurna dan masih banyak kekurangan. Untuk itu, penulis mengharapkan masukan dari para pembaca baik berupa kritik maupun saran yang membangun agar penelitian ini bisa menjadi lebih baik lagi. Terakhir, penulis berharap semoga

penelitian ini bisa menjadi berkah bermanfaat untuk semua yang membacanya.

Semarang, 2 Februari 2024

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ahmad Fahrazy Akmal', with a stylized, cursive script.

Ahmad Fahrazy Akmal

NIM. 1902036108

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL SKRIPSI	
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN DEKLARASI	vi
HALAMAN PEDOMAN TRANSLITERASI	vii
HALAMAN ABSTRAK	xvi
HALAMAN KATA PENGANTAR	xvii
HALAMAN DAFTAR ISI	xx
HALAMAN DAFTAR TABEL	xxiii

BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
D. Telaah Pustaka	8
E. Metode Penelitian	14
F. Sistematika Penulisan	21

BAB II KONSEP UMUM TENTANG TEORI AKAD DAN TEORI SEWA MENYEWA (<i>Ijārah</i>)	23
A. Pengertian Akad	23
B. Akibat Hukum Akad	25
C. Rukun dan Syarat Akad	26
D. Pengertian Sewa Menyewa (<i>Ijārah</i>)	32

E. Dasar Hukum Sewa Menyewa (<i>Ijārah</i>)	34
1. Al-Qur'an	35
2. Hadis	37
3. Ijma'	39
4. Kaidah fiqh	39
5. Qanun	40
6. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN)	42
F. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa (<i>Ijārah</i>)	43
G. Macam-macam Sewa Menyewa (<i>Ijārah</i>)	47
H. Pembayaran Upah dan Sewa	48
I. Pengembalian Barang Sewaan	49
J. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa (<i>Ijārah</i>)	50
K. Sewa Menyewa Tanpa adanya Objek sewa	52
L. Implementasi <i>Maqashid Syari'ah</i> Dalam <i>Ijarah</i>	54

BAB III PELAKSANAAN SEWA MENYEWA RUKO PASAR YANG BELUM BEROPERASI DI DESA PENGANTEN KECAMATAN KLAMBU GROBOGAN56

A. Gambaran Umum Desa Penganten Kecamatan Klambo Grobogan	56
1. Keadaan Monografi	56
2. Keadaan Demografis	57
B. Keadaan Sosial Ekonomi Desa Penganten Kecamatan Klambo Grobogan	58
C. Gambaran Umum Pasar Desa Penganten	61

D. Pelaksanaan Sewa menyewa Ruko Pasar Yang Belum Beroperasi di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan	70
 BAB IV TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA RUKO PASAR YANG BELUM BEROPERASI DI DESA PENGANTEN KECAMATAN KLAMBU	74
A. Analisis Praktik Sewa menyewa Ruko Pasar Yang Belum Beroperasi di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan	74
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa menyewa Ruko Pasar Yang Belum Beroperasi di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan	80
 BAB V PENUTUP	95
A. Kesimpulan	95
B. Saran	96
C. Penutup	97
DAFTAR PUSTAKA	98
LAMPIRAN	105
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	110

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Jumlah penduduk berdasarkan umur	57
Tabel 3.2 Pekerjaan masyarakat Desa Penganten	59
Tabel 3.3 Tingkat pendidikan masyarakat Desa Penganten	60
Tabel 3.4 Daftar penyewa ruko dan lapak pasar desa penganten	63

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial, yang mana saling membutuhkan antara satu dengan lainnya untuk memenuhi keperluan hidupnya. Keperluan manusia bermacam-macam, sehingga terkadang secara individu manusia tidak cukup untuk memenuhinya dan harus berhubungan dengan manusia lainnya. Dalam hubungan antara satu manusia dengan lainnya untuk mencukupi keperluan, harus ada aturan yang menjelaskan hak dan kewajiban keduanya berdasarkan kesepakatan. Hukum yang mengatur hubungan manusia dengan manusia lainnya dan hubungan manusia dengan benda dan alam sekitar disebut muamalah.¹

Setiap manusia semenjak dari mereka berada dimuka bumi ini membutuhkan bantuan orang lain dan tidak sanggup berdiri sendiri untuk memenuhi kebutuhannya yang setiap hari semakin bertambah. Oleh karena itu hukum Islam mengadakan aturan-aturan bagi keperluan manusia dan membatasi keinginannya hingga memungkinkan manusia memperoleh kebutuhannya tanpa memberi *madharat* kepada orang lain dan mengadakan hukum tukar menukar keperluan antara anggota-anggota masyarakat dengan jalan yang adil,

¹ Hasan Saleh, *Kajian Fiqh Nabawi dan Fiqh Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), 289.

agar manusia dapat melepaskan dirinya dari kesempitan dan memperoleh keinginannya tanpa merusak kehormatan.²

Muamalah merupakan bagian dari hukum Islam yang mengatur hubungan antara seseorang dengan orang lain, contoh hukum Islam yang termasuk muamalah salah satunya adalah *ijārah* atau sewa menyewa.³

Sewa menyewa dalam Islam disebut dengan *ijārah*. *Al-ijārah* berasal dari kata *Al-Ajru*, menurut bahasa adalah adalah *Al-Iwadh* yang memiliki arti dalam bahasa Indonesia adalah ganti atau upah. *Ijārah* adalah menukar sesuatu dengan adanya imbalan, diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti sewa menyewa dan upah-mengupah. Menurut Hanafiyah, sewa menyewa (*ijārah*) adalah akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan. Menurut Malikiyah adalah nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan. Menurut Sayyid Sabiq, sewa menyewa adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat sengan jalan pengganti.⁴

Menurut Fatwa Dewan Syariah No.09/DSN/MUI/IV/2000, *ijārah* merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang/jasa dalam

² Nazar Bakry, *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994), 57.

³ Ika Yunia Fauzia, *Etika Bisnis dalam Islam*, (Jakarta: kencana, 2014), 216.

⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), 114-115.

waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian dalam akad *ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.⁵

Dasar hukum *ijārah* terdapat dalam Al-Quran surat Al-Baqarah ayat 233, yang berbunyi:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا
ءَاتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ

*“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut.”*⁶

Dan dalam Hadist:

Dari ‘Aisyah Radhiyallahu anhwa (ia berkata),

وَاسْتَأْجَرَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ
ثُمَّ مِنْ بَنِي عَبْدِ بْنِ عَبْدِ هَادِيٍّ هَادِيًّا خَرِيَّتًا الْخَرِيْتُ الْمَاهِرُ بِالْهَدَايَةِ

*“Nabi Shallallahu ‘alaihi wa sallam beserta Abu Bakar menyewa (mengupah) seorang penunjuk jalan yang mahir dari Bani ad-Dail kemudian dari Bani ‘Abdu bin ‘Adi.” (HR. Bukhari).*⁷

⁵ Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000.

⁶ Kementrian Agama RI, *AL-Quran dan terjemahan*, (QS. Al-Baqarah [2]: 233).

⁷ Shahih: [Irwa’-ul Ghaliil (no. 1489)], *Shahih al-Bukhari* (IV/442, no. 2263). Referensi <https://almanhaj.or.id/1640-ijarah-sewa-menyewa.html>, diakses 17 September 2023.

Perlu di ketahui bahwa tujuan disyariatkan *ijārah* itu adalah untuk memberi keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup. Banyak orang yang mempunyai uang, tetapi tidak dapat bekerja. Di pihak lain, banyak orang yang mempunyai tenaga atau keahlian yang membutuhkan uang, dengan adanya *ijārah* keduanya saling mendapatkan keuntungan dan kedua belah pihak saling mendapatkan manfaat. Bentuk transaksi sewa menyewa ini dapat menjadi solusi bagi pemenuhan kebutuhan manusia, karena keterbatasan keuangan yang dimilikinya manusia tetap dapat memenuhi kebutuhannya tanpa melalui proses pembelian. Selain sebagai kegiatan muamalah, sewa menyewa juga mempunyai fungsi tolong-menolong dalam pemenuhan kebutuhan manusia yang tidak terbatas sifatnya.⁸

Akad sewa menyewa merupakan akad pengambilan manfaat sesuatu benda, maka syarat kemanfaatan obyek sewa harus menjadi perhatian oleh kedua belah pihak. Manfaat barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa (*musta'jir*) sesuai dengan kegunaan barang tersebut, seandainya barang tersebut tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan maka perjanjian sewa menyewa itu dapat dibatalkan. Manfaat obyek sewa juga harus manfaat langsung dari benda tersebut, tidak dibenarkan sewa menyewa manfaat suatu benda yang bersifat tidak langsung (turunan). Kemanfaatan obyek sewa haruslah barang yang dibolehkan dalam agama, perjanjian sewa menyewa

⁸ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Predana Media Group, 2012), 279.

barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh ketentuan hukum agama adalah tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan, misalnya perjanjian sewa menyewa rumah untuk digunakan sebagai tempat menjual minuman keras serta tempat perjudian, demikian juga memberikan uang kepada tukang ramal.⁹

Menurut ulama Hanafiyah, Malikiyah, dan Hanabilah Dibolehkan melakukan *ijārah* yang disandarkan pada masa yang akad datang. Hal itu karena akad *ijārah* tercapai secara bertahap sesuai dengan tercapainya objek akad (manfaat) secara bertahap juga. Oleh karena itu, akad disandarkan pada waktu ketika tercapainya manfaat. Sedangkan ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa *ijārah 'ain* (sewa barang) untuk manfaat pada masa mendatang adalah tidak sah. Hal itu karena harus ada objek akad ketika dilangsungkan akad *ijārah* itu, maka manfaat tersebut dijadikan seakan-akan sosok barang yang berdiri sendiri.¹⁰

Dalam praktik sewa menyewa ruko pasar di Desa Penganten, Kecamatan Klambu, Grobogan. Pengelola ruko pasar menyewakan rukonya untuk diambil manfaatnya, dan penyewa memberikan uang sewanya pada saat terjadinya akad. Akan tetapi dalam kejadian ini, ruko pasar tersebut masih belum beroperasi. Bahkan proses sewa menyewa antara pengelola pasar dengan penyewa ruko pasar sudah terjadi

⁹ Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafindo, 1996), 54.

¹⁰ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, Terj. Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 414.

ketika pasar masih dalam proses pembangunan.¹¹ Jika dilihat, maka ruko pasar tersebut tidak sempurna atau tidak bisa diserahterimakan pada saat terjadinya akad karena masih dalam proses pembangunan dan pasarnya masih belum beroperasi bahkan setelah pembangunan pasar sudah selesai. Dalam pelaksanaan sewa menyewa ruko yang tidak bisa diserahterimakan, atau tidak bisa diambil manfaatnya maka sewa menyewa dikatakan cacat, karena objeknya tidak sempurna dan tidak bisa diserahterimakan pada saat akad terjadi. Padahal syarat sah sewa menyewa salah satunya adalah barang dapat diserahterimakan, termasuk manfaat yang dapat digunakan oleh penyewa.

Berdasarkan uraian-uraian di atas maka penelitian ini akan difokuskan pada sewa menyewa ruko pasar yang terjadi di Desa Penganten, Kecamatan Klambu, Grobogan dalam bentuk karya ilmiah yang disusun dalam skripsi dengan judul:

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA RUKO PASAR YANG BELUM BEROPERASI (Studi Kasus Pasar Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, adapun permasalahan yang akan diteliti dalam skripsi ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

¹¹ Duriyat, *Wawancara*, Desa Kronggen, 10 Oktober 2023.

1. Bagaimana praktik sewa menyewa ruko pasar yang belum beroperasi di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sewa ruko pasar yang belum beroperasi di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Setelah identifikasi terhadap masalah-masalah yang ada, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan praktik sewa menyewa ruko pasar yang belum beroperasi di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap sewa ruko pasar yang belum beroperasi di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Dengan adanya penelitian ini, dapat menjadi salah satu sarana penulis untuk mengetahui praktik *ijārah* di masyarakat Desa Penganten dan sekitarnya.
2. Dengan adanya penelitian ini, bisa dijadikan acuan bagi para pihak yang melakukan transaksi *ijārah*, untuk dapat menjalankan transaksi *ijārah* yang sesuai dengan Hukum Islam.
3. Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan acuan (referensi) bagi peneliti lain yang akan melakukan penelitian yang akan datang.

D. Telaah Pustaka

Tinjauan pustaka termasuk salah satu bagian terpenting dalam suatu penelitian, untuk menunjang dan menambah wawasan ilmu peneliti telah menelusuri hasil karya yang memiliki tema yang hampir serupa guna untuk menghindari adanya duplikasi penelitian, adapun karya yang terkait dengan penelitian ini adalah sebagai berikut:

Sayyid Sabiq dalam karyanya *Fikih Sunnah* membahas tentang syarat-syarat obyek sewa menyewa. Di dalam buku ini dipaparkan lima syarat yang harus dipenuhi oleh obyek sewa, kelima syarat tersebut seluruhnya berkaitan dengan manfaat dari obyek sewa menyewa. Buku ini juga membahas tentang beberapa masalah dalam praktik sewa menyewa yang berkenaan dengan pemanfaatan barang. Permasalahan dalam penelitian ini yaitu tentang sewa menyewa ruko yang memungkinkan tidak terpenuhinya manfaat dan tidak bisa diserahterimakan obyeknya.¹²

Skripsi karya Mahmudi Syaifullah yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Alat Wifi Anton Wifi di Desa Singgahan Kecamatan Pulung Kabupaten Ponorogo” penelitian ini menggunakan penelitian lapangan dengan metode pendekatan kualitatif, yaitu lebih menekankan pada analisis proses penyimpulan secara induktif yang diperoleh dari lapangan. Dalam penelitian ini menjelaskan permasalahan sewa menyewa yang ada di anton wifi yaitu banyak terjadinya wanprestasi antara kedua belah pihak

¹² Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Jilid 5, terj. Abdurrahim dan Masrukhin, (Jakarta: Cakrawala Publishing, 2009), 258-261.

karena tidak ada perjanjian secara tertulis dan detail mengenai jangka waktu dan kecepatan sinyal wifi serta banyak alat wifi yang rusak namun tidak diebanarkan oleh pihak anton wifi. Dalam kesimpulan penelitian ini menyebutkan bahwa praktik akad sewa menyewa pada anton wifi belum sesuai dengan hukum islam, dimana pihak anton wifi tidak menjelaskan secara terperinci mengenai jangka waktu dan kecepatan sinyal wifi sehingga menyebabkan penyewa merasa dirugikan, lalu dalam penyelesaian wanprestasi yang dilakukan kedua belah pihak sudah menemukan kesepakatan yaitu dengan jalan perdamaian (Shulhu) namun masih tetap belum sesuai dengan hukum islam, karena pihak anton wifi tidak melakukan mufadiah atau tidak mengganti rugi biaya perbaikan alat wifi yang mengalami kerusakan.¹³

Skripsi karya Siti Hana Kholishoh yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Pohon Mangga dengan Sistem Bagi Hasil Berdasarkan Keuntungan (Studi di Desa Banjaran Kecamatan Bangsri Kabupaten Jepara)”. Skripsi ini membahas tentang bagaimana akad pelaksanaan sewa menyewa pohon mangga dengan sistem bagi hasil berdasarkan keuntungan dan bagaimana tinjauan hukumnya dalam islam. Hasil dari penelitiannya pelaksanaan akad sewa menyewa pohon mangga dengan system bagi hasil berdasarkan keuntungan di Desa Banjaran

¹³ Mahmudi Syaifullah, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Meyewa Alat Wifi Anton Wifi Di Desa Singgahan Kecamatan Pulung Kabupaten Ponorogo” *Skripsi* Jurusan Muamalah Fakultas Syari’ah, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2018.

Kecamatan Bangsri Kabupaten Jepara ditinjau dari hukum islam diperbolehkan, karena proses yang terjadi sudah sesuai dengan rukun sewa menyewa adalah adanya orang berakal, sewa atau imbalan, manfaat dan sighat (ijab dan qabul). Selain itu budaya yang berkembang terhadap sewa menyewa dengan sistem bagi hasil ini kedua belah pihak saling diuntungkan, dan tidak ada paksaan dari akad tersebut sehingga tidak bertentangan dengan hukum islam.¹⁴

Skripsi karya Lutfi Aziz yang berjudul “Analisis Hukum Islam Tentang Sewa Kawin Sapi (Studi Kasus Sewa Kawin Sapi di Desa Kalang Lundo Kec. Ngaringan Kab. Grobogan)”. Dalam praktik sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda. Dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali seperti penyewaan hewan sapi, di Desa Kalang Lundo Kec. Ngaringan. Kab Grobogan penyewaan sapi pejantan sering dilakukan, dalam hal penyewaan ini bukan untuk membajak sawah dengan menggunakan tenaga sapi melainkan untuk dikawinkan dengan sapi betina. Dalam pelaksanaan kawin sapi, pihak penyewa membawa sapi betinanya kepada pihak yang disewa dan uang sewa dibayarkan setelah proses perkawinan selesai dengan harga sewa yang telah disepakati di awal, dalam hal ini bukan tenaga

¹⁴ Siti Hana Kholishoh, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Pohon Mangga Dengan Sistem Bagi Hasil Berdasarkan Keuntungan (Studi di Desa Banjaran, Kecamatan Bangsri, Kabupaten Jepara)”, *Skripsi Jurusan Muamalah Fakultas Syari’ah UIN Walisongo*, 2017

sapinya yang dimanfaatkan melainkan sperma dari sapi jantan tersebut.¹⁵

Skripsi karya Naili Rif'atul Latifah yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Ruko yang Belum Dibangun di Desa Kuwasen Kecamatan Gunung Pati Semarang". Dalam pelaksanaan sewa menyewa ruko diawali dengan kesepakatan antara pemilik ruko dengan pihak penyewa ruko, di mana pihak pemilik menyewakan rukonya kepada pihak penyewa untuk diambil manfaat dari ruko tersebut, selain penyewa harus memberikan bayaran. Akan tetapi dalam hal ini, Ruko tersebut masih belum dibangun, dan pemiliknya sudah menyewakan kepada orang yang mau menyewa. Jika dilihat, maka ruko tersebut tidak sempurna atau tidak bisa diserahterimakan pada saat terjadinya akad karena masih belum dibangun.¹⁶

Skripsi karya Ade Nur Rohim yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Rumah Dinas Tni Angkatan Laut Di Semarang Barat Yang Digunakan Sebagai Lahan Parkir". Penyewaan lahan parkir yang terjadi di rumah dinas tni angkatan laut ini merupakan sebuah transaksi *ijārah* yang sifatnya *al-ijārah 'ala-manafi* yaitu *ijārah* atas manfaat atau manfaat dari suatu benda. Tinjauan hukum islam mengenai sewa menyewa Rumah Dinas TNI Angkatan Laut

¹⁵ Lutfi Aziz, "Analisis Hukum Islam Tentang Sewa Kawin Sapi (Studi Kasus Sewa Kawin Sapi di Desa Kalang Lundo Kec. Ngarangan Kab. Grobogan)". *Skripsi* Jurusan Muamalah Fakultas Syari'ah UIN Walisongo Semarang, 2002

¹⁶ Naili Rif'atul Latifah, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Ruko yang Belum Dibangun di Desa Kuwasen Kecamatan Gunung Pati Semarang". *Skripsi* Jurusan Muamalah Fakultas Syari'ah UIN Walisongo Semarang, 2016

Semarang Barat yaitu akad tersebut tidak sah menurut Fiqh dikarenakan *mu'ajir* tidak bersifat *milku tamlik* dan ma'jurnya belum jelas sesuai dengan Peraturan Menteri Pertahanan No 3 Tahun 2011, dan akad tersebut akan sah menurut Fiqh apabila ada peraturan yang menggugurkan kekuatan hukum dari Peraturan Menteri Pertahanan No 3 Tahun 2011.¹⁷

Jurnal yang ditulis oleh Cindi Kondo yang berjudul “Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)” didalam jurnal tersebut, penulis membahas tentang prosedur pembuatan perjanjian sewa menyewa Ruko dan bagaimanakah tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Ruko. Perjanjian yang akan di bahas adalah perjanjian sewa menyewa ruko dalam pelaksanaannya. Perjanjian sewa menyewa yang diatur dalam Pasal 1548 KUHPdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Dengan kata lain dalam kesepakatan ini di mana penyewa ruko harus membayarkan atau memberikan imbalan sedangkan pemilik ruko memberikan manfaat dari ruko yang disewa oleh penyewa ruko. Jadi, Tanggung jawab hukum para pihak dalam

¹⁷ Ade Nur Rohim, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Rumah Dinas Tni Angkatan Laut Di Semarang Barat Yang Digunakan Sebagai Lahan Parkir”. *Skripsi* Jurusan Hukum Ekonomi Syari’ah Fakultas Syari’ah UIN Walisongo Semarang, 2022

pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ruko dapat dilihat pada hak dan kewajiban para pihak, baik pihak yang menyewakan ruko maupun pihak penyewa ruko. Apabila pihak penyewa tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya maka pihak yang menyewakan dapat menuntut untuk meminta pelaksanaan perjanjian, atau meminta ganti kerugian ataupun bisa kedua-duanya yaitu meminta pelaksanaan disertai dengan ganti rugi.¹⁸

Jurnal yang ditulis oleh Syamsul Hilal yang berjudul “Urgensi *Ijārah* Dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat”. Dalam lalu lintas ekonomi, *ijārah* memiliki intensitas yang tinggi, baik dilakukan orang perorang, lembaga keuangan dengan orang perorang maupun lembaga keuangan dan lembaga hukum lainnya. *Ijārah* yang merupakan jual beli manfaat barang maupun jasa (baik jasa profesional maupun non profesional) mengharuskan adanya dua pihak yang mengikatkan diri dalam suatu diktum-diktum kesepakatan dengan tenggat taktu dan tujuan tertentu, sehingga ia memiliki syarat dan rukun sebagai parameter keabsahannya. Para pakar hukum Islam klasik dan kontemporer berkonsensus bahwa syarat *ijārah* adalah: Kerelaan kedua belah pihak, manfaat obyek *ijārah* diketahui dengan pasti, barang sewaan berspesifikasi tertentu, obyek sewaan sesuatu yang mubah, bisa diserahkan-terimakan, bukan suatu kewajibandan upah adalah sesuatu yang bernilai. Adapun rukunnya adalah: Dua

¹⁸ Cindi Kondo, “Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)”, *Jurnal Lex Privatum*, Volume 1 No 3, Juli 2013, 145-152.

pihak yang bertransaksi, redaksi transaksi, manfaat dan upah. Dalam kajian hukum Islam kontemporer, kajian *ijārah* meliputi sektor perburuhan dan perbankan dan non perbankan. Transaksi *ijārah* berakhir bila ada hal-hal berikut: Adanya cacat atau kerusakan pada barang sewaan, meninggalnya salah satu pihak dan tujuan transaksi telah tercapai.¹⁹

Berdasarkan pemaparan di atas, maka dapat diketahui bahwa judul skripsi yang diajukan oleh penulis memiliki substansi yang berbeda dengan karya-karya ilmiah yang telah ada. Oleh karena itu permasalahan sewa ruko pasar yang terjadi di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan sangat menarik dan layak untuk diteliti.

Sehingga penulis melakukan penelitian yang berjudul ***TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWAKAN RUKO PASAR YANG BELUM BEROPERASI (Studi Kasus Pasar Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan)***. Dan skripsi-skripsi yang sudah ada nantinya bisa penulis jadikan acuan dalam menyelesaikan skripsinya

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu suatu penelitian yang meneliti objek lapangan untuk mendapatkan data dan gambaran yang jelas dan konkrit tentang hal-hal yang berhubungan

¹⁹ Syamsul Hilal, "Asas Jurnal Hukum Dan Ekonomi Islam", *Jurnal Asas*, Volume 5, No 1, 2013, 19.

dengan permasalahan yang diteliti.²⁰ Serta metode penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode penelitian hukum normatif-empiris, yaitu penelitian hukum yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat atau penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya yang terjadi di masyarakat, dengan maksud menemukan fakta-fakta yang dijadikan data penelitian yang kemudian data tersebut dianalisis untuk mengidentifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.²¹ Dalam hal ini penulis mengamati praktik sewa menyewa ruko dan lapak di pasar Desa Penganten, Kecamatan Klambu Grobogan.

Adapun pendekatan yang digunakan adalah pendekatan socio-legal research, yaitu hukum sebagai gejala sosial yang sifatnya empiris, dan dikaji sebagai variabel bebas/ sebab yang menimbulkan pengaruh dan akibat pada berbagai aspek kehidupan sosial.²²

2. Sumber Data

Sumber data dalam suatu penelitian adalah subjek dari mana data penelitian diperoleh. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa sumber data primer dan sekunder.

²⁰ Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), cet. Ke 7, 18.

²¹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), 15-16.

²² Amiruddin dan Zaenal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), 113.

a. Sumber data primer

Sumber data primer adalah sumber data yang diperoleh langsung dari sumber data pertama, yaitu data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian dengan menggunakan alat pengambilan data langsung pada subjek informasi yang dicari.²³ Data primer dalam penelitian ini adalah keterangan hasil wawancara dengan pihak yang melakukan transaksi sewa menyewa (*ijārah*) ruko pasar Desa Penganten, Kecamatan Klambu.

b. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber data yang diperoleh dari bahan pustaka, antara lain: mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan, dan buku harian.²⁴ Dalam penelitian ini, penulis menggunakan sumber data sekunder dari data-data kepustakaan atau dokumen-dokumen dengan masalah yang diajukan. Dokumen-dokumen yang dimaksud antara lain: al-Qur'an, buku-buku karangan ilmiah, perundang-undangan, dan sumber-sumber hukum yang berkaitan dengan masalah yang diajukan, adalah dalam bentuk bahan hukum yang terdiri dari:

²³ Moh Nasir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), 58.

²⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2008), 11-12.

- a. Bahan hukum Primer, yaitu bahan hukum yang menjadi pokok kajian dalam penelitian ini, yaitu *Fiqh Ijārah*.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang terdiri dari buku-buku, jurnal, dan tulisan yang terkait.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Terdiri dari kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia dan lain sebagainya.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, penulis akan menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Observasi

Metode observasi merupakan salah satu varian pilihan metode pengumpulan data yang memiliki karakter kuat secara metodologis. Metode observasi bukan hanya sebagai proses kegiatan pengamatan dan pencatatan, namun lebih dari itu observasi memudahkan kita mendapatkan informasi tentang dunia sekitar.²⁵ Observasi yang digunakan pada penelitian ini adalah observasi non partisipan merupakan metode observasi di mana peneliti hanya bertindak mengobservasi tanpa ikut terjun

²⁵ Hasyim Hasanah, "Teknik-Teknik Observasi", *Jurnal at-Taqaddum*, vol 8, no. 1, Juli 2016, 42.

melakukan aktivitas seperti yang dilakukan kelompok yang di riset, baik kehadirannya diketahui atau tidak.²⁶ Dalam hal ini peneliti tidak terlibat secara langsung dalam praktik sewa menyewa yang terjadi.

b. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.²⁷ Dalam hal ini penulis melakukan wawancara kepada pengelola ruko pasar dan penyewa ruko pasar desa penganten yang melakukan transaksi sewa menyewa ruko pasar yang belum dibangun dan belum beroperasi.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah catatan peristiwa baik berbentuk tulisan atau karya-karya monumental. Dokumentasi yang dilakukan oleh peneliti berguna untuk melengkapi data yang diperoleh.²⁸ Dalam kaitannya dengan penelitian ini, penulis menggunakan buku-buku, dokumen dan lainnya yang relevan dengan penelitian yang dilakukan.

²⁶ Rachmat Kriyantono, *Teknik Praktik Riset Komunikasi*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), 112

²⁷ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2013), Cet. XXI, 186.

²⁸ Ibid., 320.

Dalam dokumentasi ada beberapa jenis dokumentasi seperti, undang-undang, buku hukum, dokumen resmi, fotografi dan data-data lain yang mendukung dalam penelitian ini.

4. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi untuk meningkatkan pemahaman peneliti tentang kasus yang diteliti dan menyajikannya ke dalam temuan.²⁹

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teknik deskriptif kualitatif, yaitu bertujuan untuk membuat deskripsi atau gambaran mengenai fakta fakta, sifat sifat, serta hubungan antara fenomena yang diselidiki kemudian di analisis.³⁰ Bertujuan untuk menggambarkan secara obyektif bagaimana pelaksanaan sewa menyewa ruko pasar di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan.

Adapun tahapan dalam analisis data yang dilakukan penulis adalah sebagai berikut:

a. Reduksi data

Reduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang

²⁹ Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2012), 89.

³⁰ Saifudin Anwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset, 1998), 128.

penting, kemudian dicari tema dan polanya.³¹ Disini mengenai praktik sewa menyewa ruko dan lapak di pasar Desa Penganten, Kecamatan Klambu Grobogan yang diperoleh dan terkumpul, selanjutnya hasil penelitian lapangan kemudian dibuat rangkuman.

b. Display data (Penyajian Data)

Setelah data direduksi, maka langkah selanjutnya adalah dengan menyajikan data. Dalam penelitian kualitatif, penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, flowchart dan sejenisnya.³² Sajian data dimaksudkan untuk memilih data yang sesuai dengan kebutuhan penelitian yaitu mengenai praktik sewa menyewa ruko dan lapak di pasar Desa Penganten, Kecamatan Klambu Grobogan.

c. Conclusion Drawing/ Verification, langkah ini adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan atau verifikasi merupakan tahap akhir dalam proses analisis data. Pada tahap ini peneliti mengutarakan kesimpulan dari data-data yang diperoleh.³³ Dalam hal ini penulis menyimpulkan pandangan hukum ekonomi syariah terhadap sewa

³¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif dan R & D*, (Bandung: Alfabeta, 2018), Cet. XXVIII, 247.

³² *Ibid.*, 249.

³³ Suharismi Arikunta, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), 231.

menyewa ruko dan lapak di pasar Desa Penganten,
Kecamatan Klambu Grobogan.

F. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini terdiri atas lima bab, masing-masing bab membahas permasalahan yang diuraikan menjadi beberapa sub bab. Untuk mendapatkan gambaran yang jelas serta mempermudah dalam pembahasan, secara global sistematika penulisan skripsi itu adalah sebagai berikut:

BAB 1 : PENDAHULUAN

Dalam bab ini dikemukakan latar belakang masalah, permasalahan, tujuan penulisan, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II : KONSEP UMUM TENTANG TEORI AKAD DAN TEORI SEWA MENYEWA (*IJĀRAH*)

Dalam bab ini dibahas tentang pengertian akad, akibat hukum akad, rukun dan syarat akad, pengertian sewa menyewa (*ijārah*), dasar hukum sewa menyewa (*ijārah*), rukun dan syarat sahnya sewa menyewa (*ijārah*), macam-macam sewa menyewa (*ijārah*), pembayaran upah dan sewa, pengembalian barang sewaan, pembatalan dan berakhirnya sewa menyewa, serta sewa menyewa tanpa adanya objek sewa.

**BAB III : PELAKSANAAN SEWA MENYEWA
RUKO PASAR YANG BELUM
BEROPERASI DI DESA PENGANTEN
KECAMATAN KLAMBU GROBOGAN**

Bab ini membahas tentang gambaran umum Desa Penganten, keadaan sosial ekonomi Desa Penganten, gambaran umum pasar Desa Penganten dan pelaksanaan sewa menyewa ruko pasar di Desa Penganten.

**BAB IV : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP
SEWA RUKO PASAR YANG BELUM
BEROPERASI DI DESA PENGANTEN
KECAMATAN KLAMBU GROBOGAN**

Dalam bab ini ada dua sub masalah yang akan dibahas, yaitu analisis tentang pelaksanaan sewa menyewa ruko pasar yang belum beroperasi di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan dan tentang bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sewa ruko pasar yang belum beroperasi di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan.

BAB V : PENUTUP

Pada bab terakhir ini akan dikemukakan kesimpulan dan saran-saran

BAB II

KONSEP UMUM TENTANG TEORI AKAD DAN TEORI SEWA MENYEWA (*IJĀRAH*)

A. Pengertian Akad

Akad dalam bahasa Arab berasal dari kata '*aqada* yang berarti mengikat. Maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya sehingga keduanya tersambung dan menjadi seutas tali yang satu. Kata akad dalam bahasa Arab juga berarti jaminan atau perjanjian.³⁴ Sedangkan pengertian akad secara istilah (Terminologi) yaitu Perikatan yang ditetapkan dengan ijab-qabul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya.³⁵

Akad dalam pengertian umum adalah segala bentuk perikatan atau perjanjian yang dilaksanakan oleh seseorang dengan disertai komitmen untuk memenuhinya yang menimbulkan akibat hukum syar'i, baik yang terjadi secara dua arah seperti akad jual beli, sewa menyewa, akad nikah dan lain-lain, maupun yang terjadi secara satu arah seperti sumpah, nazar, talak, hibah, hadiah, shadaqah dan lain-lain.³⁶

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 20 ayat (1) juga menjelaskan bahwa Akad adalah kesepakatan untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum

³⁴ Muhmmad Abdul Wahab, *Teori Akad Dalam Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rumah Fiqh Publishing, 2019), 5.

³⁵ Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), 27.

³⁶ Muhmmad Abdul Wahab, *Teori Akad*, 6-7.

tertentu.³⁷ Dengan demikian dalam suatu akad harus adanya kesepakatan kedua belah pihak dan harus adanya kebebasan apakah akad tersebut akan dilanjutkan atau tidak tanpa adanya paksaan.³⁸

KUH Perdata pasal 1313 menjelaskan istilah akad disebut dengan kontrak atau persetujuan. Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa tersebut timbul suatu hubungan antara kedua orang atau lebih yang dinamakan perikatan. Apabila di dalam hukum, perbuatan tersebut dapat mempunyai akibat hukum, sehingga perbuatan tersebut diistilahkan dengan perbuatan hukum.

Akad dalam pengertian yang lebih khusus didefinisikan oleh para ulama dengan definisi yang variatif namun memiliki kemiripan makna. Definisi akad menurut para ulama sebagai berikut:

الرَّتِبَا طُ إِجَابٍ بِقَبُولٍ عَلَى وَجْهِ مَشْرُوعٍ يَنْبُتُ أَثَرُهُ فِي مُحَلِّهِ

*“Pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada sesuatu perikatan”.*³⁹

³⁷ Tim Penyusun KHES, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Ed. Revisi, (Jakarta: Mahkamah Agung, 2011), 10.

³⁸ Republik Indonesia, Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008.

³⁹ Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Ed. 2 (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997), 21.

Dalam pemaparan di atas dapat diketahui bahwa akad atau perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak termasuk kedalam perbuatan hukum. Sesuatu yang telah diperjanjikan itu, masing-masing pihak haruslah saling menghormati terhadap apa yang telah mereka perjanjikan.

B. Akibat Hukum Akad

Akibat hukum dalam perjanjian hukum Islam dibedakan menjadi dua bagian, yakni: akibat hukum pokok dari perjanjian yang biasa disebut dengan hukum akad (*hukm al-aqd*), dan akibat hukum tambahan dari perjanjian yang biasa disebut hak-hak akad. Hukum akad yang dimaksud ialah terwujudnya tujuan akad yang menjadi kehendak bersama untuk diwujudkan oleh para pihak melalui perjanjian. Sedangkan akibat hukum tambahan ialah dengan timbulnya hak-hak dan kewajiban pada masing masing pihak dalam rangka mendukung dan memperkuat akibat hukum pokok, seperti hak meminta penyerahan barang oleh pembeli kepada penjual.⁴⁰

Terciptanya kerelaan serta kecakapan para pihak dalam melakukan akad, merupakan salah satu yang sangat menentukan sah atau tidaknya suatu akad. Terpenuhinya semua rukun dan syarat akad, berimplikasi langsung pada timbulnya akibat hukum baik kewajiban maupun hak-hak para pihak. Akad yang telah memenuhi rukun dan syarat akad,

⁴⁰ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), 292.

dinyatakan sebagai akad yang sah dan akan mengikat para pihak yang melakukan akad.⁴¹

C. Rukun dan Syarat Akad

Menurut hukum Islam, unsur-unsur yang membentuk sesuatu disebut rukun. Jadi, rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya.⁴²

Rukun akad merupakan unsur-unsur yang membentuk akad atau dalam pengertian lain sesuatu yang mutlak harus ada dalam suatu akad.⁴³ Rukun akad yang disepakati dalam KHES ada empat macam, yaitu:

- a. Para pihak yang membentuk akad;
- b. Pernyataan kehendak para pihak;
- c. Objek akad; dan
- d. Tujuan akad.⁴⁴

Ulama mazhab Hanafi menetapkan rukun akad hanya satu yaitu *shighat* (ijab dan qabul), sedangkan syaratnya meliputi subjek akad (*al-‘aqidaini*) dan objek akad (*mahal al-‘aqd*). Mazhab Hanafi tidak memasukkan subjek akad (*al-‘aqidan*) dan objek akad (*mahal al-‘aqd*) ke dalam rukun akad dengan alasan bahwa kedua hal tersebut bukan bagian dari

⁴¹ Ruslan Abd Ghofur, “Akibat Hukum Dan Terminasi Akad Dalam Fiqh Muamalah”, *Jurnal ASAS*, Vol. 2, No. 2, Juli 2010, 6.

⁴² Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian*, 68.

⁴³ Marilang, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Makassar: Indonesia Prime, 2017), 174.

⁴⁴ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian*, 68.

esensi akad, melainkan hanya sebagai konsekuensi mutlak (*lawazim*) dari adanya akad.⁴⁵

Sedangkan jumhur ulama termasuk di dalamnya mazhab Syafi'i dan mazhab Maliki menetapkan rukun akad ada tiga yaitu subjek akad (*al-'aqidan*), objek akad (*mahal al-'aqd*) dan ucapan akad (*sighat al-'aqd*).⁴⁶

Empat unsur yang menjadi rukun akad di atas memerlukan syarat-syarat agar unsur itu dapat berfungsi membentuk akad. Dalam hukum Islam syarat-syarat dimaksud dinamakan syarat-syarat terbentuknya akad (*syurutul al-in'iqad*). Syarat-syarat terbentuknya akad, dapat dijelaskan sebagai berikut: ⁴⁷

1. Pihak-pihak yang Berakad (*Al-'Aqidan*)

Al-'aqidan adalah para pihak yang melakukan akad. Subekti menyebutnya dengan istilah personalia dalam suatu perjanjian, yaitu orang-orang yang tersangkut dalam suatu perjanjian, atau disebut juga dengan istilah subjek hukum.⁴⁸ Sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu, sering kali diartikan sebagai pihak pengembalian hak dan kewajiban. Dalam Islam, manusia sebagai subjek perikatan (*'aqid*) adalah pihak yang sudah dapat dibebani hukum yang lazim dikenal mukallaf. Mukallaf adalah orang yang telah mampu

⁴⁵ Gemala Dewi dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), 253.

⁴⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: AMZAH, 2010), 115.

⁴⁷ Harun, *Fiqh Muamalah*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 41.

⁴⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2002), 29.

bertindak secara hukum, di mana dalam hal ini mereka adalah orang-orang yang telah dapat mempertanggungjawabkan perbuatan atau tindakannya dan telah memenuhi kriteria dan syarat-syaratnya.⁴⁹

Pertama, *'aqil* (berakal). Orang yang bertransaksi haruslah berakal sehat, bukan orang gila, terganggu akalnya, ataupun kurang akalnya karena masih di bawah umur, sehingga dapat mempertanggungjawabkan transaksi yang dibuatnya. **Kedua**, *tamyiz* (dapat membedakan). Orang yang bertransaksi haruslah dalam keadaan dapat membedakan yang baik dan yang buruk, sebagai pertanda kesadarannya sewaktu bertransaksi. **Ketiga**, *mukhtar* (bebas dari paksaan). Hal ini berarti para pihak harus bebas dalam bertransaksi, lepas dari paksaan, dan tekanan.⁵⁰

2. Objek Akad (*Mahall al-'Aqd*)

Mahall al-'aqd adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek akad dapat berupa benda berwujud, seperti mobil dan rumah, maupun benda tidak berwujud, seperti manfaat.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam *mahall al-'aqd* adalah sebagai berikut: **Pertama**, objek akad harus telah ada ketika akad dilangsungkan. Suatu akad yang objeknya tidak ada pada waktu dilangsungkan maka

⁴⁹ Abdurrauf, "Penerapan Teori Akad Pada Perbankan Syariah", *Al-Iqtishad*, Vol. IV, No. 1, Januari 2012, 22-23.

⁵⁰ *Ibid.*, 23

dianggap akad batal. **Kedua**, objek akad dibenarkan oleh syari'ah. Maksudnya, sesuatu yang menjadi objek akad haruslah memiliki nilai, manfaat, dan berguna bagi manusia bukan malah merusak kehidupan manusia. **Ketiga**, objek akad harus jelas dan dikenali. Suatu benda yang menjadi objek akad harus jelas dan diketahui oleh para pihak, terutama pihak kedua (pembeli). Ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahpahaman di antara mereka yang berakibat pada timbulnya sengketa dan perselisihan di kemudian hari. **Keempat**, objek akad dapat diserahkan. Sesuatu yang menjadi objek akad harus dapat diserahkan kepada pihak kedua. Ini berarti objek tersebut harus dalam penguasaan penuh pihak pertama dan bukan dalam penguasaan pihak lain atau bukan sesuatu yang dijadikan jaminan atas utang.⁵¹

Dalam akad sewa menyewa, objek akadnya adalah hak guna (*haq al-intifa'*) atas barang bagi penyewa, dan bagi pemilik adalah hak atas uang sewa, dan lain-lain.⁵²

3. Pernyataan Kehendak (*Shighah al-'Aqd*)

Para ulama sepakat bahwa *shighah* adalah rukun pada semua akad karena ia adalah inti akad dan menjadi pembentuk akad sebab *shighah* menjadi penentu dan penyebab timbulnya hukum pada suatu akad.⁵³

⁵¹ Ibid., 24-25

⁵² Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan dan Eksekusi)*, (Depok: Kencana, 2017), 13.

⁵³ Muhmmad Abdul Wahab, *Teori Akad*, 22.

Shighah al-'aqd adalah suatu ekspresi yang lahir/muncul dari kedua belah pihak yang menunjukkan keinginan batinnya untuk membentuk akad dan/atau membatalkannya. Keinginan batin itu diekspresikan melalui ucapan/perkataan atau isyarat dan tulisan. Dan *shighah* ini disebut dengan istilah ijab dan qabul. Ijab adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Qabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama.⁵⁴

Dalam hal melakukan ijab dan qabul ini, para fukaha mensyaratkan tiga syarat sahnya, yaitu: (1) *Wudhuh dilalah al-ijab wa al-qabal*, yaitu masing-masing dari ijab dan qabul ini harus menunjukkan kehendak yang jelas dan pasti dari kedua belah pihak; (2) *Tathab al-qabul wa al-ijab*, yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan qabul; (3) *Ittishal al-qabul wa al-ijab*, yaitu antara ijab dan qabul harus dilakukan secara langsung atau menyambung manakala akad itu dilakukan di satu majelis.⁵⁵

Ijab dan qabul dapat dilakukan dengan empat cara berikut ini:

- a) Lisan. Para pihak mengungkapkan kehendaknya dalam bentuk perkataan secara jelas;

⁵⁴ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan*, 48.

⁵⁵ Abdurrauf, *Penerapan Teori*, 21-22.

- b) Tulisan. Adakalanya, suatu perikatan dilakukan secara tertulis. Hal ini dapat dilakukan oleh para pihak yang tidak dapat bertemu langsung dalam melakukan perikatan, atau untuk perikatan-perikatan yang sifatnya lebih sulit, seperti perikatan yang dilakukan oleh suatu badan hukum;
- c) Isyarat. Suatu perikatan tidaklah hanya dilakukan oleh orang normal, orang cacat pun dapat melakukan suatu perikatan (akad). Apabila cacatnya berupa tunawicara, maka dimungkinkan akad dilakukan dengan isyarat, asalkan para pihak yang melakukan perikatan tersebut memiliki pemahaman yang sama;
- d) Perbuatan. Seiring dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, kini perikatan dapat pula dilakukan dengan cara perbuatan saja, tanpa secara lisan, tertulis, ataupun isyarat. Hal ini dapat disebut dengan *ta'athi* atau *mu'athah* (saling memberi dan menerima). Adanya perbuatan memberi dan menerima dari para pihak yang telah saling memahami perbuatan perikatan tersebut dan segala akibat hukumnya. Hal ini sering terjadi pada proses jual beli di supermarket.⁵⁶

4. Tujuan Akad (*Maudhu' al-'Aqd*)

Tujuan akad adalah maksud para pihak ketika membuat akad yang mana tujuan tersebut telah

⁵⁶ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, ed. Revisi, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2000), 68-71.

ditetapkan oleh syara', sedangkan akibat hukum akad adalah hasil yang dicapai ketika akad direalisasikan.⁵⁷ Dengan rukun keempat ini suatu akad bisa jadi tidak sah jika tujuan dari akad tersebut tidak mengikuti apa yang ditetapkan oleh syara'.⁵⁸

Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tujuan akad dipandang sah dan mempunyai akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

- a) Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan;
- b) Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad; dan
- c) Tujuan akad harus dibenarkan syara'.⁵⁹

D. Pengertian Sewa Menyewa (*Ijārah*)

Secara Bahasa arab, *al-ijārah* berasal dari kata *al-arju*, yang artinya “imbalan”, “kompensasi”, atau “substitusi”. Menurut MA. Tihami, *al-ijārah* (sewa menyewa) ialah akad atau perjanjian yang berkenaan dengan kemanfaatan (mengambil manfaat sesuatu) tertentu, sehingga suatu itu legal untuk diambil manfaatnya, dengan memberikan pembayaran (sewa) tertentu.⁶⁰

⁵⁷ Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002), 221.

⁵⁸ Muhammad Abdul Wahab, *Teori Akad*, 27.

⁵⁹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum*, 99-100.

⁶⁰ MA.H. Tihami, *Kamus Istilah-istiah dalam Studi Keislaman menurut Syekh Muhammad Nawawi Al-Bantani*, (Serang: Suhud Sentra Utama, 2003.) 35.

Sedangkan menurut istilah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata sewa menyewa (*ijārah*) memiliki arti pemakaian sesuatu dengan pembayaran uang.⁶¹ Dalam KUHPerdara juga menjelaskan bahwa, sewa menyewa (*ijārah*) adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir (penyewa).⁶²

Adapun pengertian *ijārah* yang dikemukakan oleh para ulama sebagai berikut:

1. Ulama Hanafiyah

عَقْدٌ عَلَى مَنَافِعَ بِعَوَضٍ

“Akad atas suatu manfaat dengan suatu imbalan.”

2. Ulama Syafi’iyah

عَقْدٌ عَلَى مَنَفْعَةٍ مُقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ قَابِلَةٍ لِلتَّحْدِيلِ
وَالِإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

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

3. Ulama Malikiyah dan Hanabilah

⁶¹ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), 1057.

⁶² Niniek Suparni, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERDATA)*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2013), 373.

تَمْلِكُ مَنَافِعَ شَيْءٍ مُّبَاحَةٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً بَعْضٍ

“Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.”⁶³

Menurut jumhur ulama fiqh *ijārah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan manfaat bukan dari bendanya.⁶⁴

Adapun *ijārah* menurut KHES dalam pasal 20 ayat (9) adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran. Sehingga akad *ijārah* adalah suatu kesepakatan berupa ijab dan qabul antara *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang mendapatkan manfaat dari sewa) yang mana *musta'jir* mengambil manfaat barang yang di sewa dengan memberikan imbalan sesuai dengan yang disepakati.⁶⁵

Dari definisi-definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa *ijārah* adalah suatu akad sewa menyewa barang yang mengambil manfaat dari suatu barang yang disewa dan si penyewa membayarnya dengan upah, apabil si penyewa belum bisa mengembalikan barang yang disewa sesuai waktu yang disepakati maka akan mendapatkan denda.

E. Dasar Hukum Sewa Menyewa (*Ijārah*)

Sewa menyewa disyariatkan dalam Islam berdasarkan dalil-dalil yang berdasarkan dari Al-Qur'an, Hadis serta Ijma' (kesepakatan para ulama).

⁶³ Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2000), 121.

⁶⁴ Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1992), 176.

⁶⁵ Tim Penyusun KHES, *Kompilasi Hukum*, 11.

1. Al-Qur'an

قُلْتُ أَحَدَهُمَا يَا بَتِ اسْتَجِرْهُ صَلِّ إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَجَرْتَ
الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

*“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: “Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”” (QS. 28 [Al-Qashash]: 26)*⁶⁶

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

“Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah member makan dan pakaian kepada para ibu dengan

⁶⁶ Kementerian Agama RI, *AL-Quran dan terjemahan*, (QS. Al-Qashash [28]: 26).

cara ma'ruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa bagi keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan". (QS. 2 [Al-Baqarah]: 233)⁶⁷

Yang menjadi dalil dari ayat tersebut adalah ungkapan “apabila kamu memberikan pembayaran yang patut”. Ungkapan tersebut menunjukkan adanya jasa yang diberikan berkat kewajiban membayar upah secara patut. Dalam hal ini termasuk di dalamnya jasa penyewaan atau leasing.⁶⁸

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ
لِتَضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَى حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى
يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَاتُّوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَمْرُهُمَا
بَيْنَكُم بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمَ فَسَرُّضِعْ لَهُ ۖ أُخْرَىٰ

⁶⁷ Kementerian Agama RI, *AL-Quran dan terjemahan*, (QS. Al-Baqarah [2]: 233).

⁶⁸ M Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 118.

"Tempatkanlah mereka (para istri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan kandungannya, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)-mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya." (QS. 65 [At-Talaq]: 6)⁶⁹

Dalam ayat di atas bisa disimpulkan bahwa biaya-biaya seorang istri yang sudah ditalaq karena sedang hamil maka ditanggung oleh suaminya, jika anaknya sudah lahir maka ketika istri menyusui anaknya bisa diganti dengan upah karena hubungan perkawinannya sudah terputus.

2. Hadis

وَعَنِ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: *أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ*

"Dari Ibnu Umar RA, berkata bahwa Rasulullah saw telah bersabda: berikanlah upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering". (riwayat Ibnu Majah).⁷⁰

⁶⁹ Kementrian Agama RI, *AL-Quran dan terjemahan*, (QS. At-Talaq [65]: 6).

⁷⁰ Sohari Sahrani, *Fikih Muamalah Untuk Mahasiswa dan Umum*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 167.

Hadis tersebut menjelaskan bahwa, ketika kita memakai jasa manusia untuk suatu pekerjaan maka segeralah pembayarannya atau upah dikasihkan sebelum keringatnya kering, dalam hal pembayaran tidak boleh ditunda-tunda atau langsung dibayarkan.

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: اِحْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الْحُجَّامَ أَجْرَهُ

“Diriwayatkan dari Ibnu Abbas ra, beliau berkata: Rasulullah pernah berbekam dan beliau memberikan upah kepada orang yang membekamnya itu”. (riwayat Bukhari).⁷¹

Dari ‘Aisyah Radhiyallahu anhwa (ia berkata)

وَاسْتَأْجَرَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ ثُمَّ مِنْ بَنِي عَبْدِ بْنِ عَدِيٍّ هَادِيًا خَرِيتًا الْخَرِيتُ الْمَاهِرُ بِالْهُدَايَةِ

“Nabi Shallallahu ‘alaihi wa sallam beserta Abu Bakar menyewa (mengupah) seorang penunjuk jalan yang mahir dari Bani ad-Dail kemudian dari Bani ‘Abdu bin ‘Adi.” (riwayat Bukhari).⁷²

⁷¹ Ibnu Hajar Al-Asqolani, *Bulughul Maram*, terj. Irfan Maulana Hakim, Cet. 1 (Surabaya: Sinar Wijaya, 2010), 373.

⁷² Shahih: [Irwaa-ul Ghaliil (no. 1489)], *Shahiih al-Bukhari* (IV/442, no. 2263). Referensi <https://almanhaj.or.id/1640-ijarah-sewa-menyewa.html>, diakses 17 September 2023.

3. Ijma'

Selain *al-Qu'ran* dan *as-Sunnah*, dasar hukum *ijārah* adalah *ijma'*. Umat Islam pada masa sahabat telah sepakat membolehkan akad *ijārah* sebelum keberadaan Asham, Ibnu Ulayyah, dan lainnya. Hal itu didasarkan pada kebutuhan masyarakat terhadap manfaat *ijārah* sebagaimana kebutuhan mereka terhadap barang yang nyata. Selama akad jual beli barang diperbolehkan maka akad *ijārah* manfaat harus diperbolehkan juga.⁷³

Mengenai *ijārah* ini juga sudah mendapatkan *ijma'* ulama, berupa kebolehan seorang Muslim untuk membuat dan melaksanakan akad *ijārah* atau perjanjian sewa menyewa. Hal ini sejalan juga dengan prinsip muamalah, bahwa semua bentuk muamalah adalah boleh, kecuali ada dalil yang melarangnya.⁷⁴

4. Kaidah fiqh

Ibnu Taimiyah menyatakan kaidah fiqhnya, sebagaimana yang dikutip oleh A. Djazuli dalam bukunya menjelaskan bahwa:

الأصل في المعاملات الإباحة الآن يدلّ دليل على تحريمها.

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkan”⁷⁵

⁷³ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam*, 386.

⁷⁴ Khotibah Umam, Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), 123.

⁷⁵ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih (Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis)*, (Jakarta: Kencana, 2007), 130.

Maksud kaidah ini adalah, bahwa dalam setiap muamalah dan bertransaksi, pada dasarnya boleh, seperti halnya jual beli, sewa menyewa, gadai, kerjasama (*mudharabah* atau *musyarakah*), perwakilan, dan lain sebagainya, kecuali yang secara tegas benar-benar diharamkan seperti mengakibatkan *kemadharatan*, tipuan, judi, dan riba. Di samping *al-Qur'an* dan *sunnah*, dasar hukum *ijārah* adalah *ijma'*. Sejak zaman sahabat sampai sekarang *ijārah* telah disepakati oleh para ahli hukum Islam.

5. Qanun

Qanun menggambarkan bagian dari syariah yang telah dipositivisasi dan diintegrasikan oleh pemerintah menjadi hukum negara, seperti hukum perkawinan (UU No.1 Tahun 1974), hukum wakaf (UU No.41 Tahun 2004) dan lain-lain. Selain itu qanun merujuk kepada berbagai peraturan perundangan yang dikeluarkan syariah dan mengisi kekosongan serta melengkapi syariah.⁷⁶

Seperti Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada pasal 296 dalam pasal 1 menjelaskan bahwa; *Shigad* akad *ijārah* harus menggunakan kalimat yang jelas, dan pasal 2 menjelaskan tentang; Akad *ijārah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan dan/atau isyarat. Selain itu akad *ijārah* dapat diubah, diperpanjang, dan/atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan yang terdapat pada pasal 297.

⁷⁶ Syamsul Anwar, *Studi Hukum Islam Kontemporer*, (Yogyakarta: Cakrawala, 2006), 11.

Pada pasal 289 ayat 1 menjelaskan bahwa; akad *ijārah* dapat diberlakukan untuk waktu yang akan datang, para pihak yang melakukan akad *ijārah* tidak boleh membatalkannya hanya karena akad itu masih belum berlaku sesuai dengan bunyi dari ayat 2.⁷⁷

Pasal 299, yang berbunyi: Akad *ijārah* yang telah disepakati tidak dapat dibatalkan karena ada penawaran yang lebih tinggi dari pihak ketiga.

Pasal 300, yang berbunyi:

- 1) Apabila *musta'jir* menjadi pemilik dari *ma'jur*, maka akad *ijārah* berakhir dengan sendirinya.
- 2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga pada *Ijārah jama'i*/Kolektif.

Pasal 301, yang berbunyi: Untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijārah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melalui perbuatan hukum.

Pasal 302, yang berbunyi: Akad *ijārah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh.

Pasal 303, yang berbunyi: *Mu'ajir* haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya.

Pasal 304, yang berbunyi:

- 1) Penggunaan *ma'jur* harus dicantumkan dalam akad *ijārah*.

⁷⁷ Tim Penyusun KHES, *Kompilasi Hukum*, 80.

- 2) Apabila penggunaan *ma'jur* tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka *ma'jur* digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan.⁷⁸

Pasal 305, yang berbunyi: Apabila akad salah satu syarat dalam akad *ijārah* itu tidak ada, maka akad itu batal.

Pasal 306, yang berbunyi:

- 1) Uang *ijārah* tidak harus dibayar apabila akad *ijārah*-nya batal.
- 2) Harga *ijārah* yang wajar/*ujrah al-mitsli* adalah harga *ijārah* yang ditentukan oleh ahli yang berpengalaman dan jujur.⁷⁹

6. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN)

Selain dari *Al-Qur'an*, *Hadist*, Kesepakatan para ulama (*Ijma'*), sewa menyewa (*ijārah*) diatur juga dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) dengan No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijārah*.

Dengan adanya ketiga dasar hukum diatas yaitu: *al-Qur'an*, *as-Sunnah*, dan *Ijma'*, serta kaidah fiqh yang sering digunakan oleh DSN MUI dalam keputusan keputusannya, maka hukum dibolehkannya *ijārah* (sewa menyewa) sangat kuat, karena ketiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalian hukum islam yang paling utama.⁸⁰

⁷⁸ Ibid., 81

⁷⁹ Ibid., 82

⁸⁰ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2012), 247-248.

F. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa (*Ijārah*)

Menurut ulama hanafiyah rukun dalam *ijārah* hanya terdiri dari *ijab* dan *qabul*. Akad *ijārah* sudah dianggap sah apabila sudah ada *ijab-qabul* dalam proses akad tersebut, baik dengan *lafadh ijārah* atau *lafadh* yang menunjukkan makna tersebut. Sedangkan menurut jumhur ulama rukun *ijārah* terdiri dari *mu'ajir* (pihak pemberi sewa), *musta'jir* (pihak penyewa), *ujrah* (upah), *manfaah* (manfaat), dan *shighah* (*ijab-qabul*).⁸¹

Sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya. Adapun syarat-syarat dalam akad *ijārah*, dibedakan menjadi empat, antara lain:

1. Syarat terjadinya akad (*syarat al-in'iqad*). Syarat yang berkaitan dengan pelaku akad menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, sebagaimana yang dikutip oleh Wahbah Az-Zuhaili dalam bukunya menyatakan bahwa, disyaratkan telah baligh dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum baligh atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila, menyewakan harta mereka atau diri mereka (sebagai buruh), menurut mereka *ijārah*-nya tidak sah. Akan tetapi, ulama Malikiyah berpendapat bahwa mencapai usia *mumayyiz* (anak yang sudah bisa membedakan sesuatu yang baik dan yang buruk) adalah syarat dalam *ijārah* dan jual-beli, sedangkan baligh adalah syarat berlakunya (*syarth annafaadz*). Jika ada anak yang *mumayyiz* menyewakan

⁸¹ Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, 80.

diri atau hartanya, maka hukumnya sah dan akad itu digantungkan pada kerelaan walinya.⁸²

2. Syarat berlangsungnya akad (*syarat an-nafādz*). Syarat berlakunya akad *ijārah* adalah adanya hak kepemilikan atau kekuasaan (*al-wilayah*). Akad *ijārah* yang dilakukan oleh seorang *fudhuli* (orang yang membelanjakan harta orang lain tanpa izinnya) adalah tidak sah karena tidak ada kepemilikan atau hak kuasa. Menurut Hanafiyah dan Malikiyah, akad ini digantungkan pada persetujuan dari pemilik sebagaimana berlaku dalam jual-beli. Hal ini berbeda dengan pendapat ulama Syafi'iyah dan Hanabilah.⁸³
3. Syarat sahnya akad (*syarat ash-shihhah*). Syarat sah *ijārah* berkaitan dengan pelaku akad, objek akad, tempat, upah, dan akad itu sendiri. Diantaranya syarat sah akad *ijārah* adalah sebagai berikut:
 - a. Kerelaan kedua belah pihak. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaan untuk melakukan akad *ijārah*. Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan akad itu, maka akadnya tidak sah.
 - b. Hendaknya objek akad (yaitu manfaat) diketahui sifatnya guna menghindari perselisihan. Apabila manfaat yang akan menjadi objek akad *ijārah* itu tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan

⁸² Syafi'i Jafri, *Fiqh Muamalah*, (Pekanbaru: Suska Pers, 2008), 133.

⁸³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007),

manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya, dan penjelasan berapa lama manfaat di tangan penyewa. Dalam masalah penentuan waktu sewa ini, ulama Syafi'iyah memberikan syarat yang ketat.

- c. Hendaknya objek akad dapat diserahkan baik secara nyata (hakiki) maupun syara'. Menurut kesepakatan fuqaha, akad *ijārah* tidak dibolehkan terhadap sesuatu yang tidak dapat diserahkan, baik secara nyata (hakiki), seperti menyewakan unta yang lepas dan orang bisu untuk bicara, maupun secara syara', seperti menyewakan wanita haid untuk membersihkan masjid, seorang dokter untuk mencabut gigi yang masih sehat, seorang ahli sihir untuk mengajarkan sihir.
- d. Hendaknya manfaat yang dijadikan objek *ijārah* dibolehkan secara syara'. Hendaknya manfaat yang dijadikan objek *ijārah* dibolehkan secara syara'. Sebagai contohnya, menyewa kitab untuk ditelaah, dibaca, dan disadur; menyewa apartemen untuk ditempati; menyewa jaring untuk berburu, dan sebagainya. Syarat ini bercabang sebagaimana kesepakatan ulama, yaitu tidak boleh menyewa seseorang untuk mengajarkan ilmu sihir, menyewa seseorang untuk membunuh orang lain (pembunuhan bayaran), dan orang Islam tidak boleh menyewakan rumah kepada orang non muslim untuk dijadikan tempat ibadah mereka. Menurut

mereka objek sewa dalam contoh diatas termasuk maksiat, dan maksiat tidak diperbolehkan dalam akad.⁸⁴

4. Syarat mengikatnya akad (*syarat al-luzum*). Disyaratkan dua hal dalam akad *ijārah* agar akad ini menjadi lazim/mengikat.
 - a. Terbebasnya barang yang disewakan dari cacat yang merusak pemanfaatannya. Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat (aib) yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewa itu. Apabila terdapat suatu cacat (aib), maka orang yang menyewa (*musta'jir*) boleh memilih antara meneruskan *ijārah* dengan pengurangan uang sewa dan membatalkannya.
 - b. Tidak terjadi alasan yang membolehkan mem-fasakh (membatalkan) *ijārah*. Seperti jika terjadi sesuatu terhadap salah satu pihak atau barang yang disewakan, maka setiap pihak boleh mem-fasakh (membatalkan) akad.⁸⁵

Ulama Hanafiyah, sebagaimana dikutip Wahbah Az-Zuhaili dalam bukunya membagi *udzur* (alasan) yang mewajibkan fasakh dalam tiga jenis, antara lain

- 1) *Udzur* dari pihak penyewa, misalnya, jika penyewa bangkrut atau beralih dari pekerjaan tertentu menjadi petani, atau dari petani menjadi pedagang, atau dari satu profesi ke profesi lain

⁸⁴ Ibid., 232-233.

⁸⁵ Ibid., 233.

- 2) *Udzur* dari pihak yang menyewakan, misalnya, jika yang menyewakan tertimpa utang yang sangat besar dan tidak dapat melunasinya kecuali dengan menjual barang yang ia sewakan dan membayarnya dengan harganya
- 3) *Udzur* dalam fisik barang atau sesuatu yang disewakan, seperti jika seorang menyewa kamar mandi di sebuah kampung untuk ia bisniskan selama waktu tertentu, kemudian ternyata penduduk kampung itu pergi (hijrah) maka ia tidak wajib membayar upah pada pemilikinya.⁸⁶

G. Macam-macam Sewa Menyewa (*Ijārah*)

Ijārah dilihat dari segi objeknya, akad *ijārah* dibagi para ulama fiqh kepada dua macam:

1. *Ijārah* yang bersifat manfaat, seperti sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Apabila manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa menyewa.
2. *Ijārah* yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan sesuatu pekerjaan. *Ijārah* seperti ini menurut ulama fiqh, hukumnya boleh, apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, dan tukang sepatu.⁸⁷

⁸⁶ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam*, 407-408.

⁸⁷ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 236-237.

Dilihat dari segi akadnya, akad *ijārah* dibagi menjadi dua macam, yakni:

- a. Sewa menyewa murni (*Ijārah Murni*). Dalam *ijārah* murni berlaku perjanjian sewa menyewa biasa. Semua pihak tetap memiliki kedudukan sebagaimana awal perjanjian, yaitu antara pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Setelah masa sewa berakhir, kedua pihak kembali pada kedudukannya masing-masing.
- b. Sewa menyewa dengan hak opsi pada akhir masa sewa atau *Al-Ijārah Muntahiyah Bi Al-Tamlik* (IMBT). Dalam akad IMBT merupakan akad sewa menyewa dengan hak opsi pada akhir masa sewa untuk pengalihan hak atas barang yang disewakan. Dalam sewa menyewa ini, uang pembayaran sewanya sudah termasuk cicilan atas harga pokok barang. Pihak yang menyewakan berjanji kepada penyewa untuk memindahkan kepemilikan objek setelah masa sewa berakhir. Janji tersebut harus dinyatakan dalam akad IMBT.⁸⁸

H. Pembayaran Upah dan Sewa

Jika *ijārah* itu suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya adalah pada waktu berakhirnya pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain, jika akad sudah berlangsung tidak disyaratkan mengenai pembayaran serta

⁸⁸ Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno, *Akad Syariah*, (Bandung: Kaifa, 2011), 107-108.

tidak ada ketentuan penangguhannya, maka menurut Abu Hanifah, wajib disertakan upahnya secara berangsur-angsur sesuai manfaat yang diterimanya. Menurut imam Syafi'i dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak atas akad itu sendiri, jika **mu'jir** menyerahkan zat benda yang disewa kepada *musta'jir*, ia berhak menerima pembayarannya, karena penyewa (*musta'jir*) sudah menerima kegunaan. Hak menerima upah bagi *musta'jir* adalah sebagai berikut:

- a. Ketika pekerjaan sudah selseai dikerjakaan,
- b. Jika menyewa barang, uang sewaan dibayar ketika akad sewa, kecuali bila dalam akad ditentukan lain, manfaat barang yang *dijārahkan* mengalir selama penyewaan berlangsung.⁸⁹

I. Pengembalian Barang Sewaan

Tatkala masa *ijārah* telah berakhir, *musta'jir* harus mengembalikan benda *ijārah* kepada *mu'jir*. Adapun ketentuan mengenai penyerahan barang ini adalah sebagai berikut:

- a. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu kepada pihak yang menyewakan, yaitu dengan menyerahkan langsung bendanya.

⁸⁹ Mawar Jannati Al Fasiri, "Penerapan Al Ijarah Dalam Bermuamalah", *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Volume, 2 no. 2, Agustus 2021, 243.

- b. Apabila obyek sewa menyewanya dikualifikasikan sebagai barang yang tidak bergerak, maka pihak penyewa berkewajiban mengembalikannya kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong, maksudnya tidak ada harta pihak penyewa di dalamnya.
- c. Jika yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa adalah barang yang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pihak pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.⁹⁰

Mazhab Hambali berpendapat bahwa ketika *ijārah* telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada keharusan mengembalikan dengan menyerahkan terimaknya, seperti barang titipan.⁹¹

J. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa (*Ijārah*)

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang diperbolehkan, sehingga salah satu pihak tidak boleh membatalkan perjanjian. Karena *ijārah* merupakan akad pertukaran, bahkan jika salah satu pihak meninggalpun akad tersebut bisa tidak batal asalkan objek dari akad masih ada dan digantikan oleh ahli warisnya.

Namun, akad *ijārah* bisa berakibat batal (*fasakh*) apabila terdapat alasan lisan yang kuat seperti berikut:

- 1) Terjadinya (aib) kerusakan pada barang sewa.
- Maksudnya adalah ketika penyewa menyewa barang dan

⁹⁰ Abdul Ghofur Anshari, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada, 2010), 74.

⁹¹ Atik Abidah, *Fiqh Muamalah*, (Ponorogo: STAIN Po Press, 2006), 96.

barang tersebut rusak bukan atas kelalaian penyewa, maka penyewa berhak memintakan pembatalan akad. Bila terjadi kerusakan pada barang sewa atas kelalaian penyewa, maka orang yang menyewakan berhak untuk memintakan pembatalan kepada penyewa.

- 2) Rusaknya barang yang disewakan. Sebab dengan rusaknya barang tersebut tidak dapat digunakan lagi. Seperti menyewakan rumah yang telah bocor gentengnya.
- 3) Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, dan berakhir masa sewa menyewa sesuai apa yang telah ditentukan.
- 4) Adanya uzur, yaitu suatu halangan yang menyebabkan akad tidak mungkin dilaksanakan. Misalnya seorang menyewa ruko untuk berjualan kemudian barang yang akan dijual tersebut dicuri orang sampai bangkrut sebelum ruko tersebut digunakan. Maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa yang telah diadakan sebelumnya.⁹²

Sewa menyewa dapat berakhir dengan sebab-sebab berikut:

- 1) Menurut ulama Hanafiyah, akad sewa menyewa berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak yang berakad. Sewa menyewa hanya hak manfaat maka hak ini tidak dapat diwariskan karena kewarisan berlaku untuk benda yang dimiliki. Ulama berpendapat sifat akad sewa menyewa adalah mengikat, seperti jual beli. Atas dasar

⁹² Sohari Sahrani, *Fikih Muamalah*, 174.

tersebut mayoritas ulama berpendapat, sewa menyewa tidak dapat dibatalkan dengan meninggalnya salah satu pihak yang berakad. Oleh karena itu manfaat dari sewa menyewa dapat diwariskan sampai berakhirnya akad.

- 2) Sesuatu yang disewakan hancur atau mati.
- 3) Manfaat telah terpenuhi kecuali uzur atau halangan.⁹³

Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pengembalian objek *ijārah* diatur dalam beberapa pasal, diantaranya:

- 1) Pasal 320 “*ijārah* berakhir dengan berakhirnya waktu *ijārah* yang ditetapkan dalam akad.
- 2) Pasal 321 “Cara pengambilan *ma’jur* dilakukan berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam akad” (1), “bila cara pengembalian majur tidak ditentukan dalam akad, maka pengembalian *ma’jur* dilakukan sesuai dengan kebiasaan” (2).⁹⁴

K. Sewa Menyewa Tanpa adanya Objek sewa

Menurut ulama Hanafiyah, Malikiyah, dan Hanabilah memperbolehkan melakukan *ijārah* yang disandarkan pada masa yang akad datang, seperti jika seseorang berkata kepada yang lain, “Saya menyewakan rumah ini kepada kamu pada awal bulan Juni,” atau, “Saya menyewakan rumah ini kepada kamu selama satu tahun dimulai pada awal bulan Agustus” sedangkan akadnya pada bulan Mei”. Hal itu karena akad *ijārah* tercapai secara bertahap sesuai dengan tercapainya

⁹³ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 237.

⁹⁴ Tim Penyusun KHES, *Kompilasi Hukum*, 85-86.

objek akad (manfaat) secara bertahap juga. Oleh karena itu, secara implisit, akad disandarkan pada waktu ketika tercapainya manfaat. Kebolehan penyandaran *ijārah* (bukan jual beli) ke masa mendatang karena alasan darurat (kebutuhan). Pendapat Hanafiyah juga memiliki maksud pada masalah jika pemilik menjual rumah yang disewakan maka akad itu tidak sah dalam hak penyewa, sekalipun waktu yang akad *ijārah* disandarkan padanya belum tiba.⁹⁵

Ulama Hanabilah berpendapat atas sahnya hukum ini bahwa masa mendatang ini boleh dilakukan akad atasnya dengan yang lainnya pada masa tersebut, maka boleh dilakukan akad atasnya secara sendiri. Syarat kemampuan menyerahkan berlaku ketika terdapat kewajiban penyerahan, seperti barang pesanan dalam akad salam (*muslam fih*).

Sedangkan ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa *ijārah'ain* (sewa barang) untuk manfaat pada masa mendatang adalah tidak sah. Seperti menyewakan rumah pada tahun mendatang atau selama satu tahun dimulai besok. Hal itu selama masa-masa itu tidak bersambung dengan akad karena *ijārah* adalah jual beli manfaat. Cara pembolehan terhadap masalah ini adalah dengan menjadikan manfaat masa tersebut ada setelah akad secara hukmi. Hal itu karena harus ada objek akad ketika dilangsungkan akad *ijārah* itu, maka manfaat tersebut dijadikan seakan-akan sosok barang yang berdiri sendiri. Menyandarkan akad pada barang yang akan ada di masa datang adalah tidak sah, sama seperti dalam jual beli.

⁹⁵ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam*, 414.

Adapun *ijārah dzimmah* (tanggungan) maka dibolehkan menunda manfaatnya sampai waktu tertentu pada masa mendatang, seperti, “Saya mewajibkan dirimu untuk membawa barang ke Mekah pada awal bulan Agustus.”⁹⁶

L. Implementasi *Maqashid Syari’ah* Dalam *Ijarah*

Maqashid syari’ah secara harfiah berarti tujuan hukum. Secara terminologi *Maqashid syari’ah* dapat diterjemahkan sebagai tujuan ajaran Islam atau tujuan pembuat syariat (Allah) untuk menetapkan atau memutuskan seluruh atau sebagian besar hukum syariat, dan rahasia-rahasia yang Allah masukkan ke dalam hukum-hukumnya.

Maqashid syari’ah menjadi landasan dasar untuk mencapai tujuan akhir ekonomi Islam, yaitu mencapai kebahagiaan di dunia dan akhirat melalui suatu tata kehidupan yang baik dan terhormat. *Maqashid syari’ah* merupakan teori yang relevan sebagai dasar pengembangan sistem, praktik, dan produk ekonomi *syari’ah* dalam menjawab persoalan kontemporer yang dinamis, karena didasarkan pada kemaslahatan dan kesejahteraan masyarakat.⁹⁷

Maqashid syariah memberikan penjagaan terhadap lima pokok yang fundamental di dalam Islam berkenaan dengan kehidupan manusia di dunia. Kelima pokok itu termasuk dalam dharuriyat yang apabila tidak terpenuhi

⁹⁶ Ibid.

⁹⁷ Sulaeman, “Signifikansi *Maqashid Al-Syari’ah* Dalam Hukum Ekonomi Islam”, *Jurnal Syari’ah dan Hukum Diktum*, Volume 16, Nomor 1 Juli 2018, 100-101.

dalam kehidupan ini maka akan membawa kerusakan bagi manusia. Dharuriyat yang di dalamnya ada lima poin penting yang dikenal dengan *al-kulliyat al-khamsah*, yaitu: (1) penjagaan terhadap agama, (2) penjagaan terhadap jiwa, (3) penjagaan terhadap akal, (4) Penjagaan terhadap keturunan, dan (5) penjagaan terhadap harta benda.⁹⁸

⁹⁸ Ika Yunia Fauzia, dkk, *Prinsip Dasar Ekonomi Islam: Perspektif Maqashid al-Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia, 2014), 66-67.

BAB III

PELAKSANAAN SEWA MENYEWA RUKO PASAR YANG BELUM BEROPERASI DI DESA PENGANTEN KECAMATAN KLAMBU GROBOGAN

A. Gambaran Umum Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan

1. Keadaan Monografi

Desa Penganten adalah salah satu desa yang bertempat di Kecamatan Klambu Kabupaten Grobogan. Desa Penganten memiliki luas wilayah sebesar 633,497 Ha, dari luas wilayah tersebut terdiri dari 343,931 Ha tanah kering, 109,566 Ha tanah sawah, 261 Ha hutan negara dan 74 Ha tanah lain-lain (sungai, jalan, kuburan dan saluran).⁹⁹

Desa Penganten memiliki batas wilayah yang berbatasan dengan desa-desa lain, sebelah utara berbatasan dengan Desa Ploso Karep, sebelah selatan berbatasan dengan Desa Godong, sebelah barat berbatasan dengan Desa Klambu, dan sebelah timur berbatasan dengan Desa Taruman. Jarak desa tersebut dari pusat pemerintahan kecamatan adalah 2 kilometer. Jarak dari pusat pemerintahan kabupaten 18 kilometer. Sementara kalau diukur dari jarak ibu kota provinsi

⁹⁹ Laporan Monografi Keadaan Tahun 2022, data dari Kantor Desa Penganten, kecamatan Klambu, Grobogan.

adalah 64 kilometer dan jarak dari ibu kota negara adalah 589 kilometer.¹⁰⁰

2. Keadaan Demografis

Desa Penganten terdiri dari 7 RW dan 22 RT, RW 1 terdiri dari 3 RT, RW 2 terdiri dari 4 RT, RW 3 terdiri dari 2 RT, RW 4 terdiri dari 3 RT, RW 5 terdiri dari 3 RT, RW 6 terdiri dari 3 RT dan RW 7 terdiri dari 4 RT. Menurut data Dispendukcapil Kabupaten Grobogan tahun 2023 jumlah penduduk Desa Penganten sebanyak 4673 jiwa. Adapun rincian data kependudukan dapat penulis sajikan sebagai berikut:

a. Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin:

- 1) Laki-laki : 2373 jiwa
- 2) Perempuan : 2300 jiwa

b. Jumlah penduduk menurut kelompok umur:

Tabel 3.1 Jumlah penduduk berdasarkan umur

Kelompok umur	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
0-4	146	109	255
5-9	156	158	314
10-14	194	173	367
15-20	186	153	339
21-24	187	178	365
25-29	215	189	404
30-34	204	168	372
35-39	186	168	354

¹⁰⁰ Ibid.

40-44	153	174	327
45-49	167	205	372
50-54	144	156	300
55-59	154	172	326
60-64	124	111	235
65-69	69	68	137
70-74	46	47	93
75 keatas	42	71	113
Jumlah	2373	2300	4673

Sumber data: Dispendukcapil Kabupaten Grobogan tahun 2023.

B. Keadaan Sosial Ekonomi Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan

Mayoritas masyarakat Desa Penganten berprofesi sebagai petani dan wiraswasta. Desa Penganten masih memiliki banyak lahan pertanian sawah yang luas, sehingga masyarakat Desa Penganten lebih memilih memanfaatkan lahan sawah mereka sebagai petani. Selain karena lahan persawahan di desa tersebut yang luas, pekerjaan petani dan wiraswasta tidak memerlukan pendidikan formal yang tinggi, dimana karakteristik masyarakat desa jaman dulu yang masih belum mementingkan dan mengutamakan pendidikan tinggi. Sehingga mayoritas masyarakat Desa Penganten memilih pekerjaan tersebut. Hasil dari panen yang mereka tanam akan

menghasilkan pundi-pundi rupiah sebagai tambahan kebutuhan sehari-hari.¹⁰¹

Untuk menggambarkan keadaan sosial ekonomi masyarakat Desa Penganten tersebut dengan lebih jelas, tabel berikut ini akan mendeskripsikan tentang pekerjaan masyarakat Desa Penganten sebagai berikut.

Tabel 3.2 Pekerjaan masyarakat Desa Penganten

No	Pekerjaan	Jumlah
1	Belum/Tidak bekerja	944 orang
2	Mengurus rumah tangga	304 orang
3	Pelajar/Mahasiswa	770 orang
4	Pensiunan	25 orang
5	Pegawai Negeri Sipil	41 orang
6	TNI	4 orang
7	POLRI	5 orang
8	Pedagang	7 orang
9	Petani/Pekebun	937 orang
10	Nelayan	1 orang
11	Kontruksi	3 orang
12	Karyawan swasta	488 orang
13	Karyawan BUMN	6 orang
14	Karyawan BUMD	4 orang
15	Karyawan honorer	1 orang
16	Buruh harian lepas	11 orang

¹⁰¹ Muhammad Junaedi, *Wawancara*, Desa Penganten, 8 September 2023.

17	Buruh tani/perkebunan	11 orang
18	Tukang Listrik	1 orang
19	Tukang batu	3 orang
20	Dosen	3 orang
21	Guru	7 orang
22	Perawat	2 orang
23	Pelaut	1 orang
24	Sopir	8 orang
25	Pedagang	8 orang
26	Perangkat desa	9 orang
27	Wiraswasta	1069 orang

Sumber data: Dispendukcapil Kabupaten Grobogan tahun 2023.

Masyarakat Desa Penganten kebanyakan masih bersekolah ditingkat SD. Masih belum banyak masyarakat Desa Penganten yang melanjutkan pendidikan kejenjang sekolah tinggi atau Universitas, kebanyakan hanya berhenti di tingkat SMA sederajat. Berikut ini kalsifikasi penduduk Desa Penganten berdasarkan pendidikan mereka:

Tabel 3.3 Tingkat pendidikan masyarakat Desa Penganten

No	Pendidikan	Jumlah
1	Tidak/belum sekolah	883 orang
2	Belum tamat SD/Sederajat	250 orang
3	Tamat SD sederajat	1648 orang
4	SLTP/sederajat	1197 orang
5	SLTA/sederajat	562 orang

6	Diploma I/II	17 orang
7	Diploma III	24 orang
8	Diploma IV/Strata I	85 orang
9	Strata II	7 orang

Sumber data: Dispendukcapil Kabupaten Grobogan tahun 2023.

Menurut agamanya, penduduk Desa Penganten mayoritas beragama Islam, sedangkan agama lain adalah Khatolik dan Hindu. Meskipun memiliki perbedaan dalam memeluk agama, masyarakat Desa Penganten dapat hidup berdampingan dan rukun satu sama lain. Adapun banyaknya pemeluk agama di Desa Penganten sebagai berikut:

- 1) Islam : 4670 orang
- 2) Khatolik: 2 orang
- 3) Hindu : 1 orang.¹⁰²

C. Gambaran Umum Pasar Desa Penganten

Pasar Desa Penganten merupakan pasar yang berada di Desa Penganten Kecamatan Klambu Kabupaten Grobogan. Pasar tersebut termasuk kedalam Badan Usaha Milik Desa Penganten yang dikelola oleh BUMDES Tambah Rejeki. Dalam tahap pembangunannya pasar Desa Penganten mulai dibangun pada tahun 2019 hingga 2021, dan diresmikan oleh Bupati Grobogan pada tanggal 18 Maret 2021. Pasar tersebut berada di lokasi yang strategis yaitu di pinggir jalan raya

¹⁰² Data Dispendukcapil Kabupaten Grobogan tahun 2023.

Purwodadi-Kudus. Pasar desa Penganten terdapat 133 ruko dan lapak yang sebagian besar sudah terisi.¹⁰³

Pasar Desa Penganten merupakan pasar tradisional. Seperti pasar tradisional pada umumnya, pasar tersebut akan menjual barang kebutuhan sehari-hari, seperti bahan makanan berupa ikan, buah-buahan, sayuran, telur, daging, selain itu di pasar ini ada juga yang berjualan pakaian, alat-alat rumah tangga dan ada pula yang menjual beberapa kebutuhan lainnya seperti parfum dan sebagainya.¹⁰⁴

Pasar Desa Penganten dibagi menjadi 4 bagian bagian pertama yaitu bagian depan yang merupakan bagian ruko, bagian kedua yaitu dibelakang bagian ruko merupakan tempat kebutuhan untuk sandang, pangan, dan papan. Artinya di bagian tersebut merupakan tempat kebutuhan pokok sehari-hari bagi masyarakat yang terdiri dari pakaian, makanan dan alat alat kebutuhan rumah tangga. Sedangkan untuk bagian ketiga yaitu bagian tengah yang terdiri dari pedagang sayuran dan makanan pokok. Di bagian tengah ini banyak ditemukannya pedagang-pedagang sayuran. Serta untuk bagian keempat yaitu bagian belakang merupakan tempat untuk para pedagang ikan dan daging.¹⁰⁵

¹⁰³ Portal Berita Pemerintah Provinsi Jawa Tengah, “Resmikan Pasar Desa, Geliat Perekonomian Masyarakat”, <https://jatengprov.go.id/beritadaerah/resmikan-pasar-desa-geliatkan-perekonomian-masyarakat/>, diakses 8 November 2023.

¹⁰⁴ Muhammad Junaedi, *Wawancara*, Desa Penganten, 8 September 2023.

¹⁰⁵ Pengelola pasar, *Wawancara*, Desa Penganten, 16 September 2023.

Keempat bagian pasar yang sudah dipaparkan di atas sudah ditentukan oleh pengelola pasar Desa Penganten dan para pedagang yang berjualan atau penyewa lapak di Pasar tersebut wajib mengikuti aturan yang telah dibuat oleh pengelola pasar Desa Penganten baik berupa tempat maupun harga lapak yang telah disewakan.

Praktik penetapan harga sewa ruko dan lapak pasar Desa Penganten yaitu dipatok berdasarkan besar kecilnya tempat yang disewakan kepada para Penyewa. Harga sewa lapak yang ditetapkan oleh pengelola pasar yaitu untuk ruko Rp. 12 juta untuk lima tahun penyewaan, dan untuk lapak Rp. 4-5 juta untuk lima tahun penyewaan.¹⁰⁶

Pasar Desa Penganten terdiri dari 26 ruko dan 97 lapak lapak, dan hampir semua ruko dan lapak tersebut sudah ada yang menyewa.¹⁰⁷ Untuk lebih jelasnya berikut daftar penyewa pasar Desa Penganten.

Tabel 3.4 Daftar penyewa ruko dan lapak pasar desa Penganten

No	Nama	Unit
1.	BUMDES Tambah Rejeki	Ruko No. 01
2.	Muh Juri	Ruko No. 02
3.	Julianto	Ruko No. 03
4.	Erwin	Ruko No. 04
5.	Trisno	Ruko No. 05

¹⁰⁶ Ibid.

¹⁰⁷ Pengelola pasar, *Wawancara*, Desa Penganten, 16 September 2023.

6.	Silvia	Ruko No. 06
7.	Poniman	Ruko No. 07
8.	Isti	Ruko No. 08
9.	Andi	Ruko No. 09
10.	Samidin	Ruko No. 10
11.	Basri	Ruko No. 11
12.	Agnes	Ruko No. 12
13.	Hardiman	Ruko No. 13
14.	Ramli	Ruko No. 14
15.	Marni.	Ruko No. 15
16.	Sani	Ruko No. 16
17.	Karsidi.	Ruko No. 17
18.	Kosong	Ruko No. 18
19.	Lina	Ruko No. 19
20.	Andi	Ruko No. 20
21.	Ervi	Ruko No. 21
22.	Wati	Ruko No. 22
23.	Tia	Ruko No. 23
24.	Yulia	Ruko No. 24
25.	Mukiman	Ruko No. 25
26.	Hj. Asiah	Ruko No. 26
27.	Hilda	Blok A, No. 01

28.	Hilda	Blok A, No. 02
29.	Romli	Blok A, No. 03
30.	Sulis	Blok A, No. 04
31.	Sulis	Blok A, No. 05
32.	Musri'an	Blok A, No. 06
33.	Apriani	Blok A, No. 07
34.	Allisha.	Blok A, No. 08
35.	Herman	Blok A, No. 09
36.	Martono	Blok A, No. 10
37.	Sali	Blok A, No. 11
38.	Linda	Blok A, No. 12
39.	Yeni	Blok B, No. 01
40.	Edi	Blok B, No. 02
41.	Hendri	Blok B, No. 03
42.	Amirullah	Blok B, No. 04
43.	Amin	Blok B, No. 05
44.	Rizal	Blok B, No. 06
45.	Firman	Blok B, No. 07
46.	Firman	Blok B, No. 08
47.	Kosong	Blok B, No. 09
48.	A'an	Blok B, No. 10
49.	Hendi	Blok B, No. 11

50.	Sofian	Blok B, No. 12
51.	Winda	Blok C, No. 01
52.	Hadi	Blok C, No. 02
53.	Utomo	Blok C, No. 03
54.	Haryono	Blok C, No. 04
55.	Widiana	Blok C, No. 05
56.	Kosong	Blok C, No. 06
57.	Kosong	Blok C, No. 07
58.	Achmad	Blok C, No. 08
59.	Harisno	Blok C, No. 09
60.	Isti	Blok C, No. 10
61.	Yamin	Blok C, No. 11
62.	Abdullah	Blok D, No. 12
63.	Kartini	Blok D, No. 01
64.	Karyatun	Blok D, No. 02
65.	Gustini	Blok D, No. 03
66.	Zulkifli	Blok D, No. 04
67.	Ida	Blok D, No. 05
68.	Susanto	Blok D, No. 06
69.	Riyan	Blok D, No. 07
70.	Umar	Blok D, No. 08
71.	Wahid	Blok D, No. 09

72.	Upik	Blok D, No. 10
73.	Rosid	Blok D, No. 11
74.	Irawan	Blok D, No. 12
75.	Siti	Blok E, No. 01
76.	Narti	Blok E, No. 02
77.	Kosong	Blok E, No. 03
78.	Kosong	Blok E, No. 04
79.	Kosong	Blok E, No. 05
80.	Nazar	Blok E, No. 06
81.	Enawati	Blok E, No. 07
82.	Sumarti	Blok E, No. 08
83.	Wirawan	Blok E, No. 09
84.	Sintia	Blok E, No. 10
85.	Joni	Blok E, No. 11
86.	Karnatun	Blok E, No. 12
87.	Rusman	Blok F, No. 01
88.	Maimunah	Blok F, No. 02
89.	Ira	Blok F, No. 03
90.	Jamilah	Blok F, No. 04
91.	Musa	Blok F, No. 05
92.	Duriyat	Blok F, No. 06
93.	Duriyat	Blok F, No. 07

94.	Tarmizi	Blok F, No. 08
95.	Nurhayati	Blok F, No. 09
96.	Kosong	Blok F, No. 10
97.	Nurhasanah	Blok F, No. 11
98.	Muchlis	Blok F, No. 12
99.	Zainal	Blok G, No. 01
100.	Sa'adah	Blok G, No. 02
101.	Zainab	Blok G, No. 03
102.	Kosong	Blok G, No. 04
103.	Kosong	Blok G, No. 05
104.	Kosong	Blok G, No. 06
105.	Asril	Blok G, No. 07
106.	Mamad	Blok G, No. 08
107.	Ari	Blok G, No. 09
108.	Qodri	Blok G, No. 10
109.	Robi'u	Blok G, No. 11
110.	Kusnan	Blok G, No. 12
111.	Kariman	Blok H, No. 01
112.	Ma'sum	Blok H, No. 02
113.	Kuriman	Blok H, No. 03
114.	Gusti	Blok H, No. 04
115.	Sugik	Blok H, No. 05

116.	Heni	Blok H, No. 06
117.	Yuli	Blok H, No. 07
118.	Dwi Nuryanti	Blok H, No. 08
119.	Sabilah	Blok H, No. 09
120.	Salsa	Blok H, No. 10
121.	widia	Blok H, No. 11
122.	Rani	Blok H, No. 12
123.	Badri	Blok I, No. 01
124.	Kholis	Blok I, No. 02
125.	Kosong	Blok I, No. 03
126.	Kosong	Blok I, No. 04
127.	Kosong	Blok I, No. 05
128.	Kosong	Blok I, No. 06
129.	Kosong	Blok I, No. 07
130.	Kosong	Blok I, No. 08
131.	Kosong	Blok I, No. 09
132.	Kosong	Blok I, No. 10
133.	Kosong	Blok I, No. 11

Sumber data: Data BUMDES Tambah Rejeki, daftar penyewa pasar Desa Penganten.

D. Pelaksanaan Sewa menyewa Ruko Pasar Yang Belum Beroperasi di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan

Akad selalu digunakan dalam setiap aktivitas manusia dalam bermuamalah, salah satu perkembangan dalam transaksi muamalah adalah sewa menyewa, yang dikenal dengan istilah *ijārah* dalam konsep islam, yaitu penjualan manfaat. Sewa menyewa adalah salah satu kegiatan yang sering ditemui dalam kehidupan bermasyarakat guna menunjang kebutuhan ekonomi dan sosial manusia untuk memenuhi kebutuhan taraf kehidupan.

Dalam praktik sewa menyewa di pasar Desa penganten Kecamatan Klambu Grobogan tidak jauh berbeda dengan sewa menyewa di pasar lainnya, yaitu pedagang sebagai musta'jir (penyewa) pihak pengelola pasar sebagai mu'jir (pemberi sewa). Objek dalam sewa menyewa ini ialah berupa ruko dengan jumlah 26 ruko dan 97 lapak pasar yang manfaatnya ialah untuk tempat usaha.¹⁰⁸

Terkait mekanisme praktek sewa menyewa di pasar Desa penganten Kecamatan Klambu Grobogan melibatkan kedua belah pihak saja yakni antara pihak pengelola pasar dengan calon penyewa yakni para pedagang. Proses sewa menyewa lapak di pasar Desa penganten ini dilakukan sangat sangat sederhana yakni sebagai berikut:

1. Calon penyewa yang hendak menyewa ruko atau lapak di pasar Desa penganten Kecamatan Klambu Grobogan

¹⁰⁸ Pengelola pasar, *Wawancara*, Desa Penganten, 16 September 2023

menemui pengelola pasar, dimana dalam tahap ini calon penyewa menanyakan ketersediaan ruko atau lapak untuk berjualan

2. Pihak pengelola memberikan informasi kepada calon penyewa mengenai tempat lapak dan harga sewa lapak, serta ketentuan lainnya.
3. Setelah itu calon penyewa dan pengelola pasar melakukan transaksi sewa menyewa dan calon penyewa melakukan pembayaran uang sewa.¹⁰⁹

Praktik sewa menyewa di pasar Desa Penganten ini dilakukan secara lisan dan tulisan antara calon penyewa dengan pengelola pasar, awalnya calon penyewa melakukan pembayaran uang muka terlebih dahulu sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Setelah itu penyewa melakukan pelunasan pembayaran sewa dikemudian hari, penyewa lapak pasar akan diberi surat kontrak dan kuitansi tanda pelunasan.¹¹⁰ Ada juga penyewa yang melakukan pembayaran penuh secara langsung tanpa memberikan uang muka terlebih dahulu.¹¹¹

Adapun harga sewa sudah ditentukan oleh pihak pengelola pasar, sehingga tidak ada proses tawar-menawar antara pihak penyewa dengan pihak pemberi sewa. Besaran harga sewa berbeda-beda tergantung luas lapak dan lokasi lapak tersebut. Untuk harga sewa ruko ditetapkan dengan harga 12 juta rupiah untuk jangka waktu sewa selama 5

¹⁰⁹ Ibid.

¹¹⁰ Duriyat, *Wawancara*, Desa Kronggen, 12 Oktober 2023

¹¹¹ Karnatun, *Wawancara*, Desa Kronggen, 12 Oktober 2023

tahun, dan untuk lapak ditetapkan harga sewa sebesar 4 juta dan 5 juta untuk jangka waktu sewa selama 5 tahun.¹¹²

Di bawah ini contoh sewa menyewa ruko pasar yang dilakukan di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan:

a. Bapak Karsidi

Bapak Karsidi menyewa satu ruko pasar yang berada dibagian depan pasar dengan harga sewa Rp. 12 juta untuk lima tahun. Pada awalnya Bapak Karsidi memberikan uang muka sebesar Rp. 2,5 juta pada tanggal 5 september 2020 kepada pihak pengelola pasar dan pada tanggal 29 september 2020 Bapak Karsidi menyetor kembali uang sebesar Rp. 9,5 juta untuk melunasi biaya sewa ruko pasar tersebut.¹¹³

b. Bapak Duriyat

Bapak Duriyat menyewa dua lapak pasar yang bersebelahan dengan harga sewa Rp. 5 juta per lapak. Bapak Duriyat awalnya menyetor uang muka sebesar Rp. 1 juta untuk per lapak pada tanggal 2 September 2020 dan dilunasi pada tanggal 25 September 2020 sebesar Rp. 8 juta. Tetapi, karena pasar tersebut masih belum beroperasi bapak Duriyat masih belum bisa memakai lapak tersebut. Pada awal tahun 2021 pasar tersebut resmi dibuka dan mulai beropersai, tetapi karena tidak adanya pengunjung pasar tersebut hanya

¹¹² Pengelola pasar, *Wawancara*, Desa Penganten, 16 September 2023

¹¹³ Karsidi, *Wawancara*, Desa Penganten, 13 Oktober 2023

beroperasi kurang lebih satu bulan saja. Hingga bulan Juli tahun 2023 ini pasar tersebut masih belum beroperasi.¹¹⁴

c. Ibu Karnatun

Ibu Karnatun menyewa satu lapak pasar dengan harga sewa Rp. 4 juta. Ibu Karnatun melakukan sewa lapak pasar pada tanggal 30 Desember 2020 dengan melakukan pembayaran penuh pada tanggal tersebut, karena menurutnya hal tersebut lebih efisien dari pada melakukan pembayaran uang muka terlebih dahulu dan melakukan pelunasan dikemudian hari.¹¹⁵

d. Bapak Musri'an

Bapak Musri'an menyewa satu ruko pasar dengan harga sewa Rp. 5 juta per lapak. Bapak Musri'an awalnya menyetor uang muka sebesar Rp. 1,5 juta pada tanggal 2 September 2020. Tetapi pada akhirnya bapak Musri'an tidak melunasi uang sewa ruko tersebut karena tidak mendapatkan kejelasan kapan pasar tersebut dibuka dan beroperasi.¹¹⁶

¹¹⁴ Duriyat, *Wawancara*, Desa Kronggen, 12 Oktober 2023

¹¹⁵ Karnatun, *Wawancara*, Desa Kronggen, 12 Oktober 2023

¹¹⁶ Musri'an, *Wawancara*, Desa Kronggen, 12 Oktober 2023

BAB IV

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA RUKO PASAR YANG BELUM BEROPERASI DI DESA PENGANTEN KECAMATAN KLAMBU GROBOGAN

A. Analisis Praktik Sewa menyewa Ruko Pasar Yang Belum Beroperasi di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan

Ijārah atau sewa menyewa merupakan salah satu sarana pemenuh kebutuhan yang sering kali dilakukan antara individu satu dengan individu lainnya. Bentuk mu'amalah sewa menyewa ini dibutuhkan dalam kehidupan manusia.¹¹⁷ Dalam praktik sewa menyewa ruko pasar yang belum beroperasi, penulis akan menganalisis pelaksanaan dan praktik sewa menyewa, hal ini merupakan sesuatu analisis yang baru dalam masyarakat dan sebelumnya tidak ada yang menganalisis tentang pelaksanaan sewa menyewa ruko pasar yang belum beroperasi.

Sewa menyewa yang dilakukan di desa Penganten merupakan salah satu dari sekian banyak sewa menyewa yang terjadi dalam masyarakat yang mana penulis perlu membahasnya guna mendapatkan ketentuan hukum yang pasti, sehingga nantinya tidak akan terjadi pelanggaran-pelanggaran hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam

¹¹⁷ Laili Nur Amalia, "Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Akad Ijarah Pada Bisnis Jasa Laundry", *economic: jurnal ekonomi dan hukum islam*, vol.5, No.2, 2015, 167.

sewa menyewa ruko pasar yang belum beroperasi, penulis akan menganalisis sebagai berikut:

Sewa menyewa merupakan bagian dari penjualan, karena sesungguhnya penjualan adalah kepemilikan dari masing-masing keduanya kepada yang lainnya. Penerimaan sewa menyewa yang wajib atas orang yang menyewa adalah membayar harga sewa, kepadanya diserahkan sesuatu yang dapat diambil manfaatnya. Jika menyewa tempat tinggal, maka yang diserahkan adalah tempat tinggal sehingga yang menyewa dapat mengambil manfaat sampai dengan masa yang disyaratkan.¹¹⁸ Dari definisi-definisi yang ada, dapat diambil intisari bahwa *ijārah* atau sewa menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Dengan demikian, objek sewa menyewa adalah manfaat atas suatu barang.¹¹⁹

Dalam Fatwa DSN MUI Nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh manfaat suatu barang sering memerlukan pihak lain melalui akad *ijārah*, yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Adapun ketentuan objek *ijārah* yaitu:

1. Objek *ijārah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.

¹¹⁸ Imam Syafi'i, *Ringkasan Kitab Al-Umm*, terj. Mohammad Yasir Abd Mutholib, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2012), 229-230.

¹¹⁹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, 317.

2. Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan.
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.¹²⁰

Beberapa contoh sederhana dapat dilihat dari praktik *ijārah* atau sewa menyewa ruko pasar yang belum beroperasi di desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan yaitu sewa menyewa yang dilakukan oleh pengelola ruko pasar dan pihak yang ingin menyewa (penyewa). Pihak pengelola ruko pasar menyewakan rukonya kepada penyewa untuk ditempati atau diambil manfaatnya, sedangkan penyewa memberikan uang atau imbalan atas manfaat yang telah didapatkan. Adapun pelaksanaan sewa menyewa yang terjadi dilakukan sebelum pasar tersebut beroperasi karena pasar tersebut merupakan pasar yang baru dibangun. Dilaksanakannya sewa ruko pasar yang belum beroperasi antara pemilik ruko dengan penyewa, hal tersebut mungkin dirasa lumrah, namun terlepas dari sadar atau tidak, nyatanya sistem sewa merupakan kebutuhan sekunder yang selalu dilakukan.

Praktik sewa menyewa ruko yang terjadi di desa Penganten tersebut disertai dengan unsur tolong-menolong serta saling membutuhkan. Selain menyewakan ruko, pihak

¹²⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Payung Hukum Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2007), 142-143.

pengelola juga membutuhkan penyewa ruko untuk meramaikan pasar yang akan dibuka sebagai pedagang pasar. Terlepas akibat apa yang akan datang dari praktik sewa tersebut seperti ramai tidaknya pasar tersebut atau apakah pasar tersebut dapat berlangsung dan bertahan lama, penyewa ruko tetap melakukan praktik sewa menyewa tersebut atas dasar percaya dan optimis.

Disini, selain penyewa harus memberikan bayaran, mereka juga yang mendatangi pemilik ruko. Dengan membawa sejumlah uang sebagai biaya awal sewa yang telah disepakati kedua belah pihak, karena tidak ada ketentuan-ketentuan yang mengikat sewa tersebut, maka penyewa harus sabar menunggu sampai pasar tersebut dibuka dan mulai beroperasi. Pada awalnya pengelola ruko pasar mengumumkan perihal pembukaan sewa ruko, setelah itu para penyewa yang mengetahui kabar tersebut mendatangi pengelola ruko pasar untuk melakukan sewa menyewa. Pada dasarnya kebanyakan penyewa sudah pernah melakukan sewa menyewa seperti itu di pasar lain, sehingga tidak ada penjelasan terperinci tentang objek sewanya.¹²¹

Terlepas dari benar ataupun salah, bagi penyewa praktik sewa ruko pasar semacam ini sudah dianggap sesuai, dengan alasan praktik sewa itu terjadi karena sudah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Jika kita kembali pada permasalahan awal mengenai makna sewa atau *ijārah* itu sendiri jelas praktik ini bisa dikatakan tidak benar. Alangkah

¹²¹ Duriyat, *Wawancara*, Desa Kronggen, 12 Oktober 2023

baiknya ruko pasar tersebut disempurnakan objek sewanya, kemudian menyewakannya kepada orang yang ingin menyewa. Karena sewa menyewa atau *ijārah* adalah memanfaatkan barang yang telah disewa, sedangkan praktik yang ada di ruko pasar Desa Penganten, manfaat tersebut belum bisa dinikmati pada saat terjadinya akad.

Adapun motivasi dari pihak pengelola ruko pasar desa Penganten dalam menyewakan ruko adalah sebagai berikut:

1. Untuk memperoleh keuntungan
2. Sebagai pemasukan keuangan desa, karena pasar tersebut masuk dalam Badan Usaha Milik Desa (BUMDES)
3. Dorongan sosial
4. Sebagai pusat ekonomi desa.¹²²

Dari motivasi-motivasi di atas, menurut penulis tidak ada yang memenuhi kualifikasi untuk dijadikan alasan diperbolehkannya praktik sewa menyewa ruko pasar yang belum beroperasi di desa Penganten. Manusia diperbolehkan melanggar hal-hal yang terlarang ketika dalam keadaan darurat, sangat terpaksa dan tidak ada jalan lain kecuali jalan tersebut yang bisa ditempuh. Sebagaimana kaidah fiqh yang berbunyi:

“Kebutuhan itu dapat menempati tempatnya dharurat, baik kebutuhan yang umum maupun kebutuhan khusus.”

Kaidah di atas menjelaskan bahwa keringanan itu tidak hanya berlaku kepada kemadharatan, tetapi juga berlaku pada

¹²² Pengelola pasar, *Wawancara*, Desa Penganten, 16 September 2023

kebutuhan (hajat), baik kebutuhan umum maupun kebutuhan khusus. Jadi, keringanan itu diperbolehkan karena kebutuhan sebagaimana dibolehkan keringanan pada kemadharatan.¹²³

Motivasi pihak pengelola pasar sebenarnya tidak dalam keadaan terpaksa, tetapi berhubung di desa tersebut belum ada pasarnya pihak pemerintah desa pada tahun 2019 mulai membangun pasar di desa tersebut. Selain untuk pemasukan keuangan desa, dengan adanya pasar di desa tersebut juga dapat membantu perekonomian masyarakat di desa tersebut karena pasar merupakan pusat transaksi masyarakat.¹²⁴

Pada dasarnya segala transaksi, baik jual beli atau yang lain diharuskan terpenuhi semua rukun dan syarat-syaratnya, baik mengenai penjual, pembeli, akad dan barang yang dijual. Namun, untuk mempermudah transaksi tersebut, maka diperbolehkan transaksi-transaksi di bawah ini walaupun pada dasarnya hal ini tidak mengikuti hukum islam. Contoh akad umum:

1. *Akad ijārah* (sewa/jasa): akad pada suatu manfaat yang tidak kelihatan;
2. *Akad ji'alah* (upah/hadiah): akad pada sesuatu yang tidak diketahui;
3. *Akad muzara'ah* (pengelolaan tanah yang sumber benihnya berasal dari petani penggarap) dan

¹²³ Ghazali Ihsan, *Kaidah-Kaidah Hukum Islam*, (Semarang: Basscom Multimedia Grafika, 2015), 83.

¹²⁴ Muhammad Junaedi, *Wawancara*, Desa Penganten, 8 September 2023.

mukhabarah (akad pengelolaan tanah dengan sumber benih yang berasal dari pemilik tanah atau lahan);

4. Menjual hasil bumi masih dalam tanah, seperti buah lobak, atau bawang. Akad pada barang yang ada di dalam tanah tidak kelihatan.¹²⁵

Dalam praktik sewa menyewa ruko di desa Penganten, bahwasannya ruko yang akan disewakan masih belum bisa dioperasikan dan masih dalam proses tahap penyelesaian. Sewa ruko seperti ini ada berbagai macam masalah, seperti ruko pasar yang belum bisa dipakai karena pasarnya masih belum beroperasi tetapi sudah disewa ada juga yang dalam proses penyempurnaan bangunan sudah disewa, dengan alasan melakukan kontrak yang telah disepakati kedua belah pihak.

B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa menyewa Ruko Pasar Yang Belum Beroperasi di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan

Ijārah adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Manakala akad sewa menyewa telah berlangsung, penyewa sudah berhak mengambil manfaat, dan orang yang menyewakan berhak pula mengambil upah, karena akad ini adalah mu'awadhad (penggantian).¹²⁶

Dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat memiliki kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi. *Ijārah*

¹²⁵ Ghazali Ihsan, *Kaidah-Kaidah*, 83-84.

¹²⁶ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, 258.

disyariatkan demi memenuhi kebutuhan manusia. Mereka membutuhkan rumah untuk ditempati, sebagian mereka membutuhkan pelayanan sebagian yang lainnya, membutuhkan hewan tunggangan untuk dikendarai dan membawa beban, membutuhkan tanah dan lahan untuk ditanami, membutuhkan berbagai peralatan dan perkakas untuk dipergunakan dalam kehidupan sehari-hari.¹²⁷

Menurut Amir Syarifuddin, *ijārah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijārah al'Ain*, seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seorang disebut *ijārah ad-Dzimah* atau upah mengupah, seperti upah pekerja. Sekalipun objeknya berbeda keduanya dalam konteks fiqh disebut *Ijārah*.¹²⁸

Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.9/DSN/MUI/IV/2000, *Ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dalam arti umum, *ijārah* atau sewa menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Dengan demikian, objek sewa menyewa adalah manfaat atas suatu barang (bukan barang).¹²⁹

¹²⁷ Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik*, (Semarang: CV Karya Abadi Jaya, 2015), 68.

¹²⁸ Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat*, 277.

¹²⁹ Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah*, 70.

Syari'at Islam membolehkan sewa menyewa berdasarkan firman Allah dalam Al-Qur'an:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ
الدُّنْيَا ۖ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ
بَعْضًا سُدْحِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan” (QS. Az-Zukhruf: 32).¹³⁰

Ayat di atas merujuk pada keabsahan praktik *ijārah*. Lafadz “sukhriyyan” yang terdapat dalam ayat di atas bermaksud “saling mempergunakan”. Menurut Ibnu Katsir, lafadz ini diartikan dengan “*supaya kalian bisa saling mempergunakan satu sama lain dalam hal pekerjaan atau yang lain, karena di antara kalian saling membutuhkan satu sama lain*”. Artinya, terkadang manusia membutuhkan sesuatu yang berada dalam kepemilikan orang lain, dengan demikian, orang tersebut bisa

¹³⁰ Kementerian Agama RI, *AL-Quran dan terjemahan*, (QS. Az-Zukhruf [43]: 32).

mempergunakan sesuatu itu dengan cara melakukan transaksi, salah satunya dengan akad sewa menyewa/*ijārah*.¹³¹

Sewa menyewa juga diperbolehkan berdasarkan hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah:

وَعَنِ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَفُهُ»

“Dari Ibnu Umar RA, berkata bahwa Rasulullah saw telah bersabda: berikanlah upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering”. (riwayat Ibnu Majah).

Hadis tersebut menjelaskan bahwa, ketika kita memakai jasa manusia untuk suatu pekerjaan maka segeralah pembayarannya atau upah dikasihkan sebelum keringatnya kering, dalam hal pembayaran tidak boleh ditunda-tunda atau langsung dibayarkan.¹³²

Terjadinya praktik sewa menyewa tidak bisa dilepaskan dari suatu akad yang disepakati oleh kedua belah pihak. Sedang dalam akad terdapat beberapa asas diantaranya asas konsensual yaitu hukum perjanjian sewa menyewa sudah dilahirkan pada detik tercapainya kata sepakat mengenai barang yang disewakan. Sifat konsensual dari sewa menyewa tersebut ditegaskan dalam Pasal 304 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang berbunyi:

- 1) Penggunaan *ma'jur* (benda *ijārah*) harus dicantumkan dalam akad *ijārah*.

¹³¹ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), 154.

¹³² Sohari Sahrani, *Fikih Muamalah*, 167.

- 2) Apabila penggunaan *ma'jur* tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka *ma'jur* digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan.¹³³

Sewa menyewa juga ditegaskan dalam Pasal 305 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang berbunyi: “*Apabila salah satu syarat akad ijārah tidak terpenuhi maka akad itu batal.*”¹³⁴

Akad yang dibuat berdasar pada kesepakatan awal dari kedua belah pihak. Manfaat yang diperjanjikan dapat diketahui secara jelas, kejelasan manfaat sewa menyewa dapat diketahui dengan cara mengadakan pembatasan waktu pembayaran barang. Dalam setiap perjanjian *ijārah*, terdapat beberapa syarat atau unsur yang harus terpenuhi, antara lain adalah:

1. Pertalian Ijab dan kabul.

Ijab dan kabul ini harus ada dalam melaksanakan suatu perikatan. Bentuk dari ijab dan kabul ini beraneka ragam dan diuraikan pada bagian rukun akad.

2. Dibenarkan oleh syara’.

Akad yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan syari’ah atau hal-hal yang diatur oleh Allah swt dalam Al-Qur’an dan Nabi Muhammad SAW. dalam Hadits. Pelaksanaan akad, tujuan akad, maupun objek akad tidak boleh bertentangan dengan syariah. Jika bertentangan, akan mengakibatkan tidak sahny suatu perikatan.

3. Mempunyai akibat hukum terhadap objeknya.

¹³³ Tim Penyusun KHES, *Kompilasi Hukum*, 81.

¹³⁴ Ibid., 82

Akad merupakan salah satu dari tindakan hukum (*tasharruf*). Adanya akad menimbulkan akibat hukum terhadap objek hukum yang diperjanjikan oleh para pihak dan juga memberikan konsekuensi hak dan kewajiban yang mengikat para pihak.¹³⁵

Islam memberikan batasan-batasan terhadap pola perilaku manusia agar dalam setiap tindakannya tidak menimbulkan kemadharatan baik bagi dirinya sendiri maupun bagi pihak lain. Dengan demikian, diharapkan setiap manusia dapat mengambil manfaat antara satu dan yang lainnya dengan jalan yang lurus sesuai dengan norma-norma agama tanpa kecurangan dan kebathilan. Sebagaimana firman Allah SWT dalam surat An-Nisa' ayat 29 yaitu :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ

بِجُورٍ عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisa’: 29).¹³⁶

¹³⁵ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan*, 54.

¹³⁶ Kementerian Agama RI, *AL-Quran dan terjemahan*, (QS. An-Nisa’

[4]: 29).

Dalam ayat diatas menerangkan bahwa larangan memperoleh harta dengan jalan batil. Dapat juga dikatakan bahwa kelemahan manusia tercermin antara lain pada gairahnya yang melampaui batas untuk mendapatkan gemerlapnya duniawi berupa wanita, harta dan tahta. Melalui ayat ini Allah mengingatkan, wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan, yakni memperoleh harta yang merupakan sarana kehidupan kamu, diantara kamu dengan jalan yang batil, yakni tidak sesuai dengan tuntunan syariat, tetapi hendaklah kamu memperoleh harta itu dengan jalan perniagaan yang berdasarkan kerelaan diantara kamu, kerelaan yang tidak melanggar ketentuan agama.¹³⁷ Bagi orang yang berakad *ijārah* disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.

Dalam akad *ijārah* haruslah ada asas kerelaan. Menurut Yusuf Qardhawi, keadilan adalah keseimbangan antara berbagai potensi individu, baik moral ataupun materiel, antara individu dan masyarakat, dan antara masyarakat satu dengan lainnya yang berlandaskan pada syariah Islam. Dalam asas ini, para pihak yang melakukan perikatan dituntut untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya.¹³⁸

¹³⁷ M.Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah (pesan, kesan dan keserasian Al-Qur'an)* Vol. II, (Jakarta: lentera hati, 2005), cet.IV, 441.

¹³⁸ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan*, 34.

Adapun rukun *ijārah* Menurut Jumhur Ulama, mempunyai tiga rukun, yaitu:

1. Shighat akad (ucapan) ijab (penawaran) dan qabul (penerimaan)

Shighat akad merupakan unsur akad yang terpenting, bahkan dalam pandangan fuqaha' Hanafiyah suatu akad adalah identik dengan shighatnya. Ijab dan kabul sesungguhnya merupakan ekspresi kehendak yang menggambarkan kesepakatan dan kerelaan kedua belah pihak atas hak dan kewajiban yang ditimbulkan dari perikatan akad.

2. Pihak yang berakad

Ijab dan kabul yang merupakan esensi akad tidak akan terpenuhi kecuali kedua belah pihak yang melakukan akad. Dalam hal ini seorang aqid harus memenuhi prinsip kecakapan melakukan akad untuk dirinya sendiri, atau karena mendapatkan kewenangan melakukan akad menggantikan orang lain.¹³⁹

3. Ma'qud 'alayh (objek perjanjian/sewa)

Ma'qud 'alayh adalah barang yang dijadikan objek sewa, yaitu barang yang dapat diambil manfaatnya dan dapat diserahterimakan. Maka tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahterimakan.¹⁴⁰ Oleh karena itu,

¹³⁹ A Mas'adi Ghufroon, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), 82-90

¹⁴⁰ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 12

Menurut para Fuqaha, objek akad mempunyai beberapa syarat sebagai berikut:

- a. Bisa dikenali hukum akad secara syara'. Hal ini karena setiap akad memiliki hukum dan dampak tertentu yang tampak pada objek akad (*ma'qud alaih*) jika tidak bisa dikenai hukum dan dampak, maka akan tidak sah. Dan tidak bisa dikenainya objek dengan hukum akad karena adanya larangan Syari', seperti larangan menjual bangkai secara mutlak, larangan bermuamalah dengan khamr dan babi bagi umat Islam.¹⁴¹
- b. Obiek Akad Dapat Diserahkan Baik Secara Nyata (Haklki) Maupun Syara. Akad tidak sah dilakukan terhadap sesuatu yang *ma'dum* (tidak ada) seperti menjual tanaman sebelum tampak hasilnya, karena ada kemungkinan ia tidak tumbuh. Tidak boleh juga dilakukan akad terhadap sesuatu yang mengandung resiko untuk tidak ada, artinya ada kemungkinan ia tidak ada, seperti menjual hewan yang masih dikandung oleh induknya karena ada kemungkin ia lahir dalam keadaan mati. Tidak sah juga mengadakan akad untuk sesuatu yang mustahil ada di masa akan datang seperti akad dengan dengan seorang dokter untuk menyembuhkan penyakit orang yang sudah mati, karena mayat tidak tidak bisa menjadi objek pengobatan. Maka akad tersebut adalah batal.¹⁴²

¹⁴¹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam*, 396.

¹⁴² Ibid., 395.

c. Objek diketahui.

Objek akad disyaratkan harus diketahui oleh dua pelaku akad sehingga tidak ada ketidakjelasan yang menimbulkan perselisihan, karena syari'at islam berusaha keras menutupi celah perselisihan dan sebab-sebabnya antara dua pelaku akad. Pada dasarnya, akad sewa menyewa sama dengan akad jual beli, karena itu, sesuatu yang menghalangi jual beli karena “ketidaktahuan” yang menimbulkan kerugian juga berlaku bagi sewa menyewa (*ijārah*).¹⁴³

Objek akad dalam Pasal 24 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah:

“(1) Objek akad adalah amwal atau jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak.”

“(2) Objek akad harus suci, bermanfaat, milik sempurna, dan dapat diserahkan.”¹⁴⁴

Pada dasarnya sewa menyewa ruko pasar yang terjadi di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan yaitu ada beberapa permasalahan, diantaranya yaitu:

Pertama, pasar tersebut belum beroperasi ketika proses sewa menyewa dilakukan sehingga penyewa belum bisa memanfaatkan ruko pasar tersebut untuk memulai usaha.

Menurut Hanafiyah, Malikiyah, dan Hanabilah, *ijārah* boleh disandarkan kepada masa yang akan datang. Misalnya, “saya menyewa rumah ini kepada Anda selama satu tahun, dimulai dari bulan Agustus 2019”, sedangkan akad dilakukan

¹⁴³ Ibid., 391.

¹⁴⁴ Tim Penyusun KHES, Kompilasi Hukum, 17.

pada bulan November 2018. Hal tersebut dikarenakan akad *ijārah* itu berlaku sedikit demi sedikit, sesuai dengan timbulnya ma'qud 'alaih yaitu manfaat. Dengan demikian, sebenarnya akad *ijārah* disandarkan kepada saat adanya manfaat. Akan tetapi menurut Syafi'iyah, *ijārah* tidak boleh disandarkan kepada masa yang akan datang. Hal ini karena *ijārah* merupakan jual beli atas manfaat yang dianggap ada pada waktu akad. Dengan demikian objek akad yang berupa manfaat itu seolah-olah benda yang berdiri sendiri, dan menyandarkan pada jual beli kepada sesuatu yang belum ada hukumnya tidak sah.¹⁴⁵

Kedua, meskipun sudah satu tahun lebih sejak terjadinya proses sewa menyewa ruko pasar tersebut, pasar tersebut masih belum beroperasi dan tidak ada kejelasan dari pihak pengelola sebagai pihak yang menyewakan ke pihak penyewa tentang kapan pasar tersebut akan beroperasi dan tentang bagaimana kelanjutan sewa ruko tersebut.

Fuqaha yang melarang sewa menyewa beralasan, bahwa dalam urusan tukar menukar harus terjadi penyerahan harga dengan penyerahan barang, seperti halnya barang-barang nyata. Sedang manfaat sewa menyewa pada saat transaksi tidak ada. Karena itu, sewa menyewa merupakan tindakan penipuan dan termasuk menjual barang yang belum jadi.¹⁴⁶

¹⁴⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam*, 414.

¹⁴⁶ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, jilid 3, terj. Imam Ghazali Said dan Achmad Zaidun, (Jakarta: Pustaka Amani, 2007), 63.

Setiap akad dipastikan memiliki dampak atas apa yang telah mereka lakukan, ada dua dampak dalam melaksanakan akad, yaitu:

a) Dampak khusus

Dampak khusus adalah hukum akad, yakni dampak asal dalam pelaksanaan suatu akad atau maksud umum dilaksanakan suatu akad, seperti pemindahan kepemilikan dalam jual beli, hibah, wakaf, upah, dan lain-lain.

b) Dampak umum

Segala sesuatu yang mengiringi setiap atau sebagian besar akad, baik dari segi hukum maupun hasil¹⁴⁷

Tidak semua harta benda boleh diijārahkan, kecuali bila memenuhi syarat-syarat berikut ini:

1) Manfaat objek akad harus diketahui secara jelas.

Suatu benda yang menjadi objek perikatan harus memiliki kejelasan dan diketahui oleh *'aqid*. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahpahaman di antara pihak yang dapat menimbulkan sengketa. Jika objek tersebut berupa benda, maka benda tersebut harus jelas bentuk, fungsi dan keadaannya. Jika terdapat cacat pada benda tersebut pun harus diberitahukan. Dalam Hadits riwayat Imam Lima dari Abu Hurairah bahwa Nabi Muhammad saw melarang jual beli *gharar* (penipuan) dan jual beli *hassah* (jual beli dengan syarat tertentu, seperti penjual akan menjual

¹⁴⁷ Mardani, *Hukum Perikatan Syari'ah di Indonesia*, (Jakarta: Dinar Grafika, 2013), 74.

bajunya apabila lemparan batu dari penjual mengenai baju itu).¹⁴⁸

- 2) Objek *ijārah* dapat diserahkan-terimakan dan dimanfaatkan langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya.

Atas kesepakatan para Fuqaha, disyaratkan adanya kemampuan untuk menyerahkan barang saat akad terjadi. Maka, sebuah akad tidak sah apabila yang menyewakan tidak mampu menyerahkan objek yang sewakan, meskipun barang itu ada dan milik si pengakad. Dalam kondisi ini akad menjadi batal. Tidak sah menjual hewan yang lepas atau menyewakannya, menjadikannya jaminan, menghibahkannya, mewakafkannya, dan sebagainya. Tidak sah juga mengadakan akad berbentuk jual beli, sewa menyewa, atau hibah terhadap burung di udara, ikan di laut, barang yang dirampas di tangan perampasnya, rumah yang sedang dijajah oleh musuh, karena semua hal tersebut tidak bisa diserahkan.¹⁴⁹

- 3) Objek *ijārah* dan pemanfaatannya tidak bertentangan dengan syari'ah.
- 4) Yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda. Tidak sebaliknya, menyewa suatu benda untuk diambil hasil turunan dari benda itu tidak dibenarkan secara syari'ah.
- 5) Harta benda yang menjadi objek *ijārah* haruslah benda yang bersifat *isti'mali*, yakni harta benda yang dapat

¹⁴⁸ Mohammad Nadzir, *Fiqh muamalah*, 76.

¹⁴⁹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam*, 404-405.

dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan dan pengurangan sifatnya.¹⁵⁰

Kelima persyaratan di atas harus dipenuhi dalam setiap *ijārah* yang mentransaksikan manfaat harta benda. Dari beberapa syarat objek diatas, dalam praktik sewa menyewa yang terjadi di pasar Desa Penganten, maka objek tersebut bisa terpenuhi ketika pasar tersebut sudah mulai beroperasi.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1551 menyatakan bahwa: “Pihak yang menyewakan wajib untuk menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya. Selama waktu sewa, ia harus melakukan pembetulan-pembetulan yang perlu dilakukan pada barang yang disewakan, kecuali pembetulan yang menjadi kewajiban penyewa.”¹⁵¹

Dalam hal ini syarat dari objek akad belum terpenuhi secara sempurna, yaitu objek akad masih belum bisa diambil manfaatnya atau ruko yang disewa masih belum bisa digunakan untuk berjualan karena pasar masih belum beroperasi. Dari segi *maqhasid syari'ah* akad *ijārah* yang terjadi di pasar desa Penganten terdapat kecacatan dimana pihak penyewa mengalami kerugian karena tidak bisa mengambil manfaat dari objek yang disewakan.

Berdasarkan analisis yang telah penulis paparkan di atas maka dalam sewa menyewa ruko pasar yang belum beroperasi di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan menurut Jumhur Ulama' boleh dilakukan karena akad *ijārah*

¹⁵⁰ Muhammad Nadzir, *Fiqh Muamalah*, 77.

¹⁵¹ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1551

itu berlaku sedikit demi sedikit, sesuai dengan timbulnya *ma'qud 'alaih* yaitu manfaat. Jika salah satu pihak mengingkari atau wanprestasi, maka sewa tersebut batal demi hukum. Karena adanya unsur *gharar* (ketidakjelasan) dan penipuan jika dilihat pemenuhan rukun dan syaratnya. Pada dasarnya praktik sewa menyewa yang terjadi di ruko pasar di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan di perbolehkan, karena dari segi rukun akad sudah terpenuhi dan Jumhur Ulama memperbolehkan *ijārah* disandarkan kepada masa yang akan datang. Tetapi sebagaimana tujuan dari *syari'ah* yaitu *kemaslahatan* manusia dan menghindari *mafsadah*, alangkah baiknya jika praktik sewa menyewa tersebut dilakukan ketika sudah ada kejelasan waktu mulai beroperasinya pasar tersebut sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Setelah mengadakan penelitian dan penelaahan secara seksama tentang ***“TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA RUKO PASAR YANG BELUM BEROPERASI (Studi Kasus Pasar Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan).”***, maka penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan sewa menyewa ruko pasar di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan diawali dengan Pihak pengelola ruko pasar menyewakan rukonya kepada penyewa untuk ditempati atau diambil manfaatnya, sedangkan penyewa memberikan uang atau imbalan atas manfaat yang telah didapatkan. Adapun pelaksanaan sewa menyewa yang terjadi dilakukan sebelum pasar tersebut beroperasi karena pasar tersebut merupakan pasar yang baru dibangun. Dilaksanakannya sewa ruko pasar yang belum beroperasi antara pemilik ruko dengan penyewa, hal tersebut mungkin dirasa lumrah, namun terlepas dari sadar atau tidak, nyatanya sistem sewa merupakan kebutuhan sekunder yang selalu dilakukan. Pelaksanaan sewa menyewa di pasar Desa Penganten dilakukan secara lisan dan tulisan antara pihak pengelola pasar dengan pihak calon penyewa ruko atau lapak. Pada awalnya pengelola ruko pasar mengumumkan perihal pembukaan sewa ruko, setelah itu para calon penyewa yang

mengetahui kabar tersebut mendatangi pengelola ruko pasar untuk melakukan akad sewa menyewa.

2. Praktik sewa menyewa ruko pasar yang belum beroperasi di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan menurut Jumhur Ulama' boleh dilakukan karena akad *ijārah* itu berlaku sedikit demi sedikit, sesuai dengan timbulnya ma'qud 'alaih yaitu manfaat. Jika salah satu pihak mengingkari atau wanprestasi, maka sewa tersebut batal demi hukum. Karena adanya unsur gharar (ketidakjelasan) dan penipuan jika dilihat pemenuhan rukun dan syaratnya. Pada dasarnya praktik sewa menyewa yang terjadi di ruko pasar di Desa Penganten Kecamatan Klambu Grobogan di perbolehkan, karena dari segi rukun akad sudah terpenuhi dan Jumhur Ulama memperbolehkan *ijārah* disandarkan kepada masa yang akan datang. Tetapi alangkah baiknya jika praktik sewa menyewa tersebut dilakukan ketika sudah ada kejelasan waktu mulai beroperasinya pasar tersebut.

B. Saran-saran

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti, tidak ada salahnya bila penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi pengelola pasar, lebih baik memulai sewa pasar ketika sudah ada kejelasan waktu pasar mulai beroperasi serta sudah ada ketentuan-ketentuan yang lebih jelas tentang akad sewa yang dilakukan, agar tidak merugikan pihak penyewa.

2. Bagi penyewa pasar, hendaknya lebih teliti ketika melakukan akad sewa menyewa, agar tidak dirugikan dikemudian hari.

C. Penutup

Alhamdulillah atas rahmat dan hidayah-Nya peneliti dapat menyelesaikan seluruh rangkaian kegiatan dalam rangka penyusunan skripsi ini. Dengan segala kerendahan hati, peneliti menyadari secara penuh bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Masih banyak kelemahan dan kekurangan dalam skripsi ini, baik menyangkut isi maupun bahasa tulisannya. Oleh karenanya, segala saran, kritik, maupun arahan yang membangun dari berbagai pihak sangat peneliti harapkan.

Akhirnya peneliti hanya berharap semoga skripsi yang sederhana dan jauh dari kata sempurna ini dapat bermanfaat bagi peneliti khususnya dan pembaca pada umumnya. Semoga mendapat ridha dari Allah swt. Aamiin ya robbal 'alamin.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Djazuli. *Kaidah-Kaidah Fikih (Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis)*. Jakarta: Kencana, 2007.
- Abdurrauf. “Penerapan Teori Akad Pada Perbankan Syariah”, *Al-Iqtishad*, Vol. IV, No. 1, 2012.
- Abidah, Atik. *Fiqh Muamalah*. Ponorogo: STAIN Po Press, 2006.
- Al-Asqolani, Ibnu Hajar. *Bulughul Maram*, terj. Irfan Maulana Hakim. Surabaya: Sinar Wijaya, Cet. 1, 2010.
- Al-Fasiri, Mawar Jannati. “Penerapan Al Ijarah Dalam Bermuamalah”, *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Volume, 2 no. 2, 2021.
- Amalia, Laili Nur. “Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Akad Ijarah Pada Bisnis Jasa Laundry”, *economic: jurnal ekonomi dan hukum islam*, vol.5, No.2, 2015.
- Amiruddin dan Zaenal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada, 2010.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Payung Hukum Perbankan Syariah*. Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2007.
- Antonio, M Syafi’i. *Bank Syari’ah Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Anwar, Saifudin. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset, 1998.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2007.

- Anwar, Syamsul. *Studi Hukum Islam Kontemporer*. Yogyakarta: Cakrawala, 2006.
- Arikunta, Suharismi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta, 2006.
- Ash-Shiddieqy, Hasbi. *Pengantar Fiqh Muamalah*, Ed. 2. Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997.
- Aziz, Lutfi. “Analisis Hukum Islam Tentang Sewa Kawin Sapi (Studi Kasus Sewa Kawin Sapi di Desa Kalang Lundo Kec. Ngaringan Kab. Grobogan)”. *Skripsi* UIN Walisongo Semarang. 2002. Tidak dipublikasikan.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5. Terj. Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Bakry, Nazar. *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994.
- Basyir, Ahmad Azhar. *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, ed. Revisi. Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2000.
- Dewi, Gemala, dkk. *Hukum Perikatan Islam di Indonesi.*, Jakarta: Kencana, 2005.
- Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.
- Duriyat, Wawancara, Desa Kronggen, 10 Oktober 2023.
- Duriyat, Wawancara, Desa Kronggen, 12 Oktober 2023.
- Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000.
- Fauzia, Ika Yunia. *Etika Bisnis dalam Islam*. Jakarta: kencana, 2014.
- Fauzia, Ika Yunia. dkk, *Prinsip Dasar Ekonomi Islam: Perspektif Maqashid al-Syariah*, Jakarta: Prenadamedia, 2014.

- Ghazaly, Abdul Rahman, dkk. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Predana Media Group, 2012.
- Ghofur, Ruslan Abd. “Akibat Hukum Dan Terminasi Akad Dalam Fiqh Muamalah”, *Jurnal ASAS*, Vol. 2, No. 2, 2010.
- Ghufro, A. Mas’adi. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Harun. *Fiqh Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017.
- Hasanah, Hasyim. “Teknik-Teknik Observasi”, *Jurnal at-Taqaddum*, vol 8, no. 1, 2016.
- Hilal, Syamsul. “Asas Jurnal Hukum Dan Ekonomi Islam”, *Jurnal Asas*, Volume 5, No 1, 2013.
- Huda, Qomarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras, 2011.
- Ihsan, Ghazali. *Kaidah-Kaidah Hukum Islam*. Semarang: Basscom Multimedia Grafika, 2015.
- Imam Syafi’i. *Ringkasan Kitab Al-Umm*, terj. Mohammad Yasir Abd Mutholib. Jakarta: Pustaka Azzam, 2012.
- Jafri, Syafi’i. *Fiqh Muamalah*. Pekanbaru: Suska Pers, 2008.
- Karnatun, *Wawancara*, Desa Kronggen, 12 Oktober 2023.
- Karsidi, *Wawancara*, Desa Penganten, 8 September 2023.
- Kementerian Agama RI, *AL-Quran dan terjemahan*, (QS. Al-Baqarah [2]: 233).
- Kementerian Agama RI, *AL-Quran dan terjemahan*, (QS. Al-Qashash [28]: 26).
- Kementerian Agama RI, *AL-Quran dan terjemahan*, (QS. An-Nisa’ [4]: 29).

- Kementrian Agama RI, *AL-Quran dan terjemahan*, (QS. At-Talaq [65]: 6).
- Kementrian Agama RI, *AL-Quran dan terjemahan*, (QS. Az-Zukhruf [43]: 32).
- Kholishoh, Siti Hana. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Pohon Mangga Dengan Sistem Bagi Hasil Berdasarkan Keuntungan (Studi di Desa Banjaran, Kecamatan Bangsri, Kabupaten Jepara)”, *Skripsi* Jurusan Muamalah Fakultas Syari’ah UIN Walisongo. Semarang, 2017.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1551
- Kondo, Cindi. “Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)”, *Jurnal Lex Privatum*, Volume 1 No 3, 2013.
- Kriyantono, Rachmat. *Teknik Praktik Riset Komunikasi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014.
- Laporan Monografi Keadaan Tahun 2022, data dari Kantor Desa Penganten, kecamatan Klambu, Grobogan.
- Latifah, Naili Rif’atul. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Ruko yang Belum Dibangun di Desa Kuwasen Kecamatan Gunung Pati Semarang”. *Skripsi* UIN Walisongo Semarang, 2016
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Mardani. *Hukum Perikatan Syari’ah di Indonesia*. Jakarta: Dinar Grafika, 2013.
- Marilang. *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Makassar: Indonesia Prime, 2017.

- Mas'adi, Ghufron A. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, Cet. XXI, 2013.
- Muhammad Junaedi, *Wawancara*, Desa Penganten, 8 September 2023.
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: AMZAH, 2010
- Musri'an, *Wawancara*, Desa Kronggen, 12 Oktober 2023
- Nadzir, Mohammad. *Fiqh Muamalah Klasik*. Semarang: CV Karya Abadi Jaya, 2015.
- Nasir, Moh. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988.
- Pasaribu, Chairuman dan Suhrawardi K. Lubis. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafindo, 1996.
- Pengelola pasar, *Wawancara*, Desa Penganten, 16 September 2023.
- Portal Berita Pemerintah Provinsi Jawa Tengah, “Resmikan Pasar Desa, Geliat Perekonomian Masyarakat”, <https://jatengprov.go.id/beritadaerah/resmikan-pasar-desa-geliatkan-perekonomian-masyarakat/>, diakses 8 Agustus 2023.
- Purnamasari, Irma Devita dan Suswinarno. *Akad Syariah*. Bandung: Kaifa, 2011.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005)
- Republik Indonesia, Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008.
- Rohim, Ade Nur. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Rumah Dinas Tni Angkatan Laut Di Semarang

- Barat Yang Digunakan Sebagai Lahan Parkir”. *Skripsi* UIN Walisongo. Semarang. 2022. Tidak dipublikasikan.
- Rosyadi, Imron. *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan dan Eksekusi)*. Depok: Kencana, 2017.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Rusyd, Ibnu. *Bidayatul Mujtahid*, jilid 3, terj. Imam Ghazali Said dan Achmad Zaidun. Jakarta: Pustaka Amani, 2007.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah*, Jilid 5, terj. Abdurrahim dan Masrukhin. Jakarta: Cakrawala Publishing, 2009.
- Sahrani, Sohari. *Fikih Muamalah Untuk Mahasiswa dan Umum*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Saleh, Hasan. *Kajian Fiqh Nabawi dan Fiqh Kontemporer* Jakarta: Rajawali Pers, 2008.
- Shahih: [Irwa'ul Ghaliil (no. 1489)], *Shahih al-Bukhari* (IV/442, no. 2263). Referensi <https://almanhaj.or.id/1640-ijarah-sewa-menyewa.html>, diakses 17 September 2023.
- Shihab, M. Quraish. *Tafsir Al-Misbah (pesan, kesan dan keserasian Al-Qur'an)* Vol. II. Jakarta: lentera hati, cet. IV, 2005.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2008.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2002.
- Sudarsono. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 1992.
- Sugiyono. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta, 2012.

- Sugiyono. *Metode Penelitian Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta, Cet. XXVIII, 2018.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.
- Sulaeman, “Signifikansi Maqashid Al-Syari’ah Dalam Hukum Ekonomi Islam”, *Jurnal Syari’ah dan Hukum Diktum*, Volume 16, Nomor 1 Juli 2018.
- Suparni, Niniek. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH PERDATA)*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 2013.
- Suryabrata, Sumardi. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Rajawali Pers, cet. Ke 7, 2007.
- Syafe’i, Rahmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2000.
- Syaifullah, Mahmudi. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Meyewa Alat Wifi Anton Wifi Di Desa Singgahan Kecamatan Pulung Kabupaten Ponorogo” *Skripsi Institut Agama Islam Negeri Ponorogo*, 2018.
- Tihami, MA.H. *Kamus Istilah-istiah dalam Studi Keislaman menurut Syekh Muhammad Nawawi Al-Bantani*. Serang: Suhud Sentra Utama, 2003.
- Tim Penyusun KHES, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Ed. Revisi. Jakarta: Mahkamah Agung, 2011.
- Umam, Khotibah dan Setiawan Budi Utomo. *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2017.
- Wahab, Muhmmad Abdul. *Teori Akad Dalam Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rumah Fiqh Publishing, 2019.
- Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.

LAMPIRAN

Kuitansi penyewa lapak pasar

No. _____

Telah diterima dari: KARNATUN

Uang sebanyak Empat juta rupiah

Suna membayar: _____

Bayar Los pasar E12

Ket: _____

Lurus

Pengantun 30 Desember 2020

Terbilang Rp. 4.000.000.

(Pitoni A)

No. _____

Telah diterima dari: Dunyat

Uang sebanyak Delapan juta Rupiah

Suna membayar: pelunasan Los pasar no :

P 06 & P 07

2.000.000 + 8.000.000 : 10.000.000

Lurus

pagu

16/11/2020

Terbilang Rp. 8.000.000

Azan

Surat perjanjian sewa pasar Desa Penganten

SURAT PERJANJIAN SEWA PASAR DESA PENGANTEN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

- Nama : Azam
- Alamat : Desa Penganten
- No Telepon : 08528763085
- Pekerjaan : Pegawai Desa

Selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA**.

Dengan ini menerangkan Bahwa

- Nama : Duriyat
- Alamat : Desa Kronggen
- No Telepon : 081229731568
- Pekerjaan : Wiraswasta

Selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**.

Dalam hal ini, PIHAK PERTAMA menyewakan satu unit ruko/los pasar kepada PIHAK KEDUA dengan nomor unit F 06 dan F 07

Sewa tersebut dilangsungkan selama 5 tahun terhitung sejak surat ini ditandatangani. PIHAK PERTAMA menerima sewa dengan harga Rp. 10.000.000

PIHAK KEDUA sebagai penyewa menjamin bahwa:

- Tidak merusak ruko selama masa penyewaan jika terjadi kelalaian penyewa wajib mengganti atau memperbaikinya.
- Ruko tersebut disewakan untuk usaha dan jika dikemudian hari dipergunakan untuk hal-hal yang menyalahi aturan hukum, maka persoalan itu di luar tanggung jawab PIHAK PERTAMA.

Demikian SURAT PERJANJIAN SEWA RUKO ini dibuat atas persetujuan antara kedua pihak secara musyawarah dan mufakat serta dalam keadaan sehat jasmani dan rohani.

PIHAK PERTAMA



PIHAK KEDUA



Foto pasar desa penganten





Foto bersama bapak Duriyat
(pihak penyewa)



Foto bersama bapak Musri'an
(pihak penyewa)



Foto bersama bapak Muhammad Junaedi
(Kepala Desa Penganten)



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Data Pribadi

Nama Lengkap : Ahmad Fahrazy Akmal
Tempat tanggal lahir : Grobogan, 20 Juni 2001
Jenis Kelamin : Laki-laki
Agama : Islam
Alamat : Desa Kronggen, Rt.03/Rw.02,
Kec. Brati, Kab. Grobogan, Prov. Jawa
Tengah
No. Telp/Hp : 085157545484
Email : ahmadfahrazyakmal20@gmail.com

B. Riwayat Pendidikan

1. SDN 1 Kronggen (2007-2013)
2. SMPN 1 Grobogan (2013-2016)
3. SMAN 1 Grobogan (2016-2019)
4. Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang (2019-2024)

Demikian daftar riwayat hidup ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 2 Februari 2024

Deklarator



Ahmad Fahrazy Akmal

NIM. 1902036108