TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN OPER SEWA LAPAK DAGANG IKAN
(Studi di Pasar Way Halim Kota Bandar Lampung)

SKRIPSI

Oleh

Niko Melando
NPM 1721030322

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah *(Mu'amalah)*

FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
1444 H/2022 M

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN OPER SEWA LAPAK DAGANG IKAN
(Studi di Pasar Way Halim Kota Bandar Lampung)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana S1 dalam Hukum Ekonomi Syariah

Oleh

Niko Melando
NPM 1721030322

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Pembimbing I : Dr.Hi. Nurnazli. S.Ag., S.H., M.H

Pembimbing II : Eti karini. S.H.. M.Hum

FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
1444 H/2022 M

ABSTRAK

Sewa menyewa sebagai akad akan berakhir sesuai dengan kata sepakat dalam perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa menyewa ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Tetapi barang-barang tertentu seperti rumah, hewan dan barang lainya karena musibah, maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran. Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya sewa menyewa antara lain: terjadinya aib pada barang sewaan, rusaknya barang yang disewakan, berakhirnya masa perjanjian, adanya uzur. Kegiatan *Ijārah* yang terjadi dimasyarakat modern saat ini sangat banyak. Sewa lapak dagang pada saat sekarang ini sangatlah penting sehingga seseorang perlu menyewa lapak kepada pihak yang menyewakan. Sebagaimana yang biasa terjadi dipasar way halim kota Bandar Lampung. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini Bagaimanakah pandangan hukum Islam terhadap peralihan objek sewa sebelum jatuh tempo dan berakhirnya objek sewa yang berada di pasar way halim Kota Bandar Lampung?

Berdasarkan permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

Untuk menelaah secara mendalam bagaimana praktik oper sewalapak dagang ikan dipasar way halim dan Untuk menganalisis bagaimana pandangan Hukum Islam terhadap peralihan objek sewa kepada pihak lain sebelum jatuh tempo di pasar way halim Kota Bandar Lampung.

Bentuk penelitian ini adalah penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan. Penelitian lapangan (*field research*) adalah penelitian yang dilakukan dalam kancah kehidupan sebenarnya. Berdasarkan sifatnya penelitian ini bersifat *deskriptif*, yaitu memberikan gambaran yang secermat mungkin mengenai sesuatu, individu, gejala, keadaan, atau kelompok tertentu. Responden yang ada di dalam penelitian ini sebanyak 3 Responden berupa 1 pemilik lapak dan 2 penyewa lapak.

Sewa menyewa lapak menjadi batal atau berakhir dikarenakan berakhirnya masa sewa menyewa yang telah disepakati kedua belah pihak, dan juga ada unsur lain seperti tidak ada permohonn ijin menambah dan mengoper kembali sewa lapak karena faktor tertentu. Apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, seperti bencana yang mengakibatkan rusaknya bangunan, kematian, dan lain-lain maka hal ini tidak mengakibatkan berakhirnya sewa menyewa lapak dagang tersebut tanpa kesepakatan kedua belah pihak.

Berdasarkan hasil analisis tersebut telah diperoleh kesimpulan bahwa Pelaksanaan oper sewa lapak dagang ikan dipasar way halim di tinjau dari Hukum Islam adalah tidak diperbolehkan karena tidak sesuai dengan ketentuan syara' dimana peralihan objek sewa kepada pihak lain sebelum batas jatuhnya tempo pembayaran, dimana kegiatan tersebut melanggar ketentuan awal perjanjian kedua belah pihak.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	:	Niko Melando
NPM	:	1721030322
Jurusan/Prodi	:	Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas	:	Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Oper Sewa Lapak Dagang Ikan (Studi Di Pasar Way Halim Kota Bandar Lampung)" adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusunan sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam footnote atau daftar pustaka, apabila dilain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada pihak penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, Maret 2022
Penulis,

Niko Melando
NPM. 1721030322

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARI'AH
Alamat: Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame I Bandar Lampung. Telp (0721)703260

PERSETUJUAN

Tim Pembimbing, setelah mengoreksi dan memberikan masukan-masukan secukupnya, maka skripsi saudara:

Nama : **Niko Melando**
NPM : **1721030322**
Fakultas : **Syariah**
Program Studi : **Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)**
Judul : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Oper Sewa Lapak Dagang Ikan (Studi Di Pasar Way Halim Kota Bandar Lampung)**

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosahkan dan dipertahankan dalam sidang Munaqosah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung

Pembimbing I	Pembimbing II
Dr.Hi. Nurnazli. S.Ag., S.H., M.H	**Eti karini. S.H.. M.Hum**
NIP. 197501292000031001	**NIP: 197308162003122003**

Mengetahui
Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Khoiruddin, M.S.I
NIP: 197807252009121002

KEMENTERIANAGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARI'AH
Alamat: Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame I Bandar Lampung. Telp (0721)703260

PENGESAHAN

Skripsidenganjudul **"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Oper Sewa Lapak Dagang Ikan (Studi Di Pasar Way Halim Kota Bandar Lampung)".** Disusunoleh: **Niko Melando, NPM: 1721030322.** Program Studi : **Hukum Ekonomi Syariah,** telah diujikan dalam sidang Munaqosah diFakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.

TIM DEWAN PENGUJI

Ketua : H. Rohmat, S.Ag., M.H.I. (.....)

Sekretaris : Kartika S, S.Pd., M.Pd. (.....)

Penguji I : Dr. Relit Nur Edi, S.Ag., M.kom.I. (.....)

Penguji II : Dr.Hj. Nurnazli,S.H., S.Ag.,M.H. (.....)

Penguji III : Eti Karini, S.H., M.Hum. (.....)

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah

Dr. Hj. Efa Rodiah Nur, M.H.
NIP.196908081993032002

MOTTO

……وَتَعَاوَنُواْ عَلَى ٱلۡبِرِّ وَٱلتَّقۡوَىٰۖ وَلَا تَعَاوَنُواْ عَلَى ٱلۡإِثۡمِ وَٱلۡعُدۡوَٰنِۚ
وَٱتَّقُواْ ٱللَّهَۖ إِنَّ ٱللَّهَ شَدِيدُ ٱلۡعِقَابِ ٢ (الا سرا :2)

"……dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya."
(Q.S Al-Maidah{2})

PERSEMBAHAN

Dengan rasa syukur dan bahagia yang sangat dalam saya persembahkan kepada orang-orang yang berarti dalam hidup saya:

1. Kedua Orang Tua saya Bapak Maljas dan Ibu Nilayati tercinta. Terimakasih saya ucapkan atas dukungan yang selalu diberikan kepada saya sedari kecil sampai saat ini, terima kasih telah merawat saya sampai bisa ketitik ini sehingga saya bisa lulus dan memakai toga nantinya dengan bangga, terima kasih atas segala usaha dan dukungan yang diberikan untuk saya dapat mengerjakan skripsi ini, terimakasih setiap doa yang selalu dipanjatkan untuk kelancaran kesuksesanku, terimakasih untuk semangat yang tiada henti diberikan.
2. Adek Perempuanku tersayang Mauli Nadiya terimakasih atas semangat dan motivasi yang selalu kalian berikan.
3. Almamater Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung dan kepada dosen-dosen yang telah memberikan ilmu pendidikan

RIWAYAT HIDUP

Niko melando, dilahirkan di Bandar Lampung pada tanggal 27 Agustus 1999, anak pertama dari pasangan Bapak Maljas dan Ibu Nilayati. Pendidikan dimulai dari TK IKI PTPN 7 pada tahun 2005, SD Negeri 01 Surabaya dan selesai pada tahun 2011, MTSN2 Bandar Lampung selesai pada tahun 2014, SMK Negeri 2 Bandar Lampung selesai pada tahun 2017. Pada tahun 2017 melanjutkan pendidikan di Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung di Fakultas Syari'ah Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah).

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah memberi kenikmatan, rahmat, dan hidayah-Nya kepada kita semua.Hingga pada hari ini penulis diperkenankan telah menyelesaikan tugas akhir ini. Solawat serta salam saya haturkan kepada Nabi Muhammad SAW, beliaulah suri tauladan yang mulia dan senantiasa kita ikuti sebagai umatnya. Semoga kita semua senantiasa mendapatkan syafa‟at dari beliau kelak.aamiiin ya rabbal alamiin.

Dengan senantiasa mengharapkan pertolongan, karunia dan pertolongan-Nya, penulis mampu menyelesaikan skripsi ini untuk melengkapi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Oper Sewa Lapak Dagang Ikan (Studi Di Pasar Way Halim Kota Bandar Lampung)".

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa terselesaikan nya penyusunan skripsi ini berkat limpahan rahmat Allah SWT kepada penulis dengan perantara beberapa pihak yang telah membantu, untuk itu penulis menyampaikan ungkapan rasa terimakasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Bapak Prof. H. Wan Jamaludin, M.Ag.,Ph.D selaku Rektor UIN Raden Intan Lampung.
2. Bapak Dr. Hj. Efa Rodiah Nur, S.H., M.H Selaku Dekan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung, dari sosok beliau-lah saya belajar untuk selalu ceria dan semangat.
3. Bapak Khoiruddin, M.S.I. Sebagai ketua Program Studi *Mu'amalah* dan Ibu Susi Nurkholidah, M.H Sebagai Sekretaris Program Studi *Mu'amalah* Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.
4. Ibu Dr. H.J/ Nurnazli. S.H. S.Ag.,M.H dan Ibu Eti Karini. S.H. M.Hum. Selaku pembimbing I dan pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu, pikiran sertas memberikan arahan

dan semangat dalam membimbing penulis menyelesaikan penulisan skripsi ini.

5. Kepada seluruh Dosen Fakultas Syari'ah yang telah banyak memberikan banyak ilmu, wawasan, serta kesabarannya dalam mendidik penulis selama di bangku perkuliahan. Semoga akan menjadi manfaat dan berkah untuk penulis.
6. Segenap staff perpustakaan Syari'ah maupun perpustakaan pusat UIN Raden Intan Lampung yang telah memfasilitasi untuk melengkapi referensi dalam penulisan skripsi ini.
7. Teman-teman Muamalah-H 2017 yang telah mengisi cerita perkuliahan, semoga apapun niat baik kita dilancarkan oleh Allah SWT.
8. Sahabat tercinta BIGBOSS *squad* yang telah memberikan warna yang indah di masa perkuliahan, menemani suka dan duka, serta segala dukungan, motifasi, serya doa semoga kita semua bisa sukses di masa yang akan datang.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua, khususnya ilmu ke-Islaman.

Bandar Lampung, Maret 2022
Penulis,

Niko Melando
NPM 1721030322

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL ..... **i**
ABSTRAK ..... **ii**
SURAT PERNYATAAN ..... **iv**
PERSETUJUAN PEMBIMBING ..... **v**
PENGESAHAN ..... **vi**
MOTTO ..... **vii**
PERSEMBAHAN ..... **viii**
RIWAYAT HIDUP ..... **ix**
KATA PENGANTAR ..... **x**
DAFTAR ISI ..... **xii**
DAFTAR GAMBAR ..... **xiv**

BAB I PENDAHULUAN **1**
A. Penegasan Judul 1
B. Latar Belakang Masalah 2
C. Identifikasi dan Batasan Masalah 6
D. Fokus dan Subfokus Penelitian 7
E. Rumusan Masalah 8
F. Tujuan Penelitian 8
G. Manfaat Penelitian 8
H. Kajian Penelitian Terdahulu 9
I. Metode Penelitian 11
J. Sistematika Pembahasan 15

BAB II KAJIAN TEORI **17**
A. Akad Dalam Hukum Islam 17
1. Pengertian Akad 17
2. Dasar Hukum Akad 19
3. Rukun dan Syarat Akad 20
4. Macam-Macam Akad 24
5. Asas-Asas Akad 25
6. Berakhirnya Akad 30
B. Sewa Menyewa 31
1. Pengertian Sewa Menyewa *(Ijarah)* 31
2. Rukun dan Syarat *ijārah* 33
3. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa menyewa 43

C. Oper Sewa Menurut Hukum Islam 45

BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN 51
A. Gambaran Umum dan Lokasi Penelitian 51
1. Gambaran Umum Pasar Way Halim 51
2. Lokasi Penelitian 51
3. Perkembangan Pasar Pasar Way Halim 52
B. Praktik Sewa-menyewa lapak Dipasar Way Halim 53

BAB IV ANALISIS DATA 59
A. Analisis Praktik Sewa Menyewa Lapak Dagang Ikan di Pasar Way Halim Kota Bandar Lampung 59
B. Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa LapakDagang Ikan di Pasar Way Halim Kota Bandar Lampung 62

BAB V KESIMPULAN 65
A. Kesimpulan 65
B. Saran-saran 65

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar **Halaman**

Tabel 3.1 Kondisih Paasar Perumnas Way Halim 52

BAB I
PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Sebagai langkah awal untuk memahami judul skripsi ini, dan untuk menghindari kesalahpahaman, terlebih dahulu penulis akan menjelaskan beberapa istilah dalam skripsi ini. Adanya pembatasan terhadap arti kalimat dalam skripsi ini dengan harapan memperoleh gambaran yang jelas dari makna yang dimaksud. Adapun judul skripsi ini adalah, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Oper Sewa Lapak Dagang Ikan (Studi Di Pasar Way Halim Kota Bandar Lampung)". Untuk itu perlu di uraikan pengertian dari istilah-istilah yang terdapat dalam judul tersebut sebagai berikut :

1. Hukum Islam

Hukum Islam atau syariah adalah sistem kaidah-kaidah yang didasarkan pada wahyu Allah SWT dan Sunnah Rasul. Hukum Islam selalu mengambil segala yang bermanfaat dan mencegah atau bahkan menolak yang mudharat atau sesuatu hal yang tidak berguna bagi hidup dan kehidupan.[1]

2. Oper Alih

Suatu sikap dalam hal untuk melakukan sebuah tindakan mengenai pelimpahan hak dan kewajiban dari seorang tertanggung kepada pihak lain, sehingga tertanggung sudah tidak memiliki hak untuk mendapatkan ganti rugi dan di bebaskan dari kewajiban.[2]

Secara keseluruhan penjelasan dari judul penelitian ini "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pelaksanaan Over Sewa Lapak Dagang Ikan (Study Di Pasar Way Halim Kota Bandar Lampung)" Dari uraian diatas jadi sewa-menyewa yaitu persetujuan antara kedua belah pihak yang

---

[1] Pusat Pengkajian. 2009. Hukum Islam dan Masyarakat Madani (PPHIMM), Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, Jakarta : Kencana, 3

[2] Departemen Pendidikan Nasional, 2011. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 121.

keduanya itu saling mengikatkan diri dan kenikmatannya dirasakan bersama.

B. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai makhluk sosial tidak dapat hidup sendiri. Manusia selalu membutuhkan orang lain dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya, maka manusia senantiasa terlibat dalam suatu akad atau hubungan muamalah. Islam sebagai agama yang realistis, artinya hukum Islam tidak mengabaikan kenyataan dalam setiap perkara yang dihalalkan dan diharamkannya, juga tidak mengabaikan realitas dalam setiap peraturan dan hukum yang ditetapkannya, baik individu, keluarga, masyarakat, negara maupun umat manusia.[3]

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam *mumalah* adalah *ijarah*. Menurut bahasa *ijarah* berarti upah, ganti atau imbalan, dalam istilah umum dinamakan sewa-menyewa. Oleh karena itu *ijarah* mempunyai pengertian umum yang berarti menukar sesuatu dengan ada imbalannya. Dalam syariat Islam secara garis besar terbagi kepada, pertama, fiqh ibadah meliputi aturan tentang shalat, puasa, zakat, haji, nazar, dan sebagainya yang bertujuan untuk mengatur hubungan antara manusia dengan Tuhannya. Berbeda dengan fiqh *muamalah* yang mengatur hubungan antara manusia dengan sesamanya, seperti perikatan, sanksi hukum dan aturan lain, agar terwujud ketertiban dan keadilan, baik secara perorangan maupun kemasyarakatan.[4]

Dalam Islam kegiatan sewa – menyewa disebut dengan Ijarah. Menurut bahasa sewa menyewa berarti *Al-iwadh* yang artinya ganti dan upah.[5] Sewa menyewa sebagai akad akan berakhir sesuai dengan kata sepakat dalam perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa menyewa ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Tetapi barang-

---

[3] Ismail Nawawi, 2012. *FIkih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia, 3.

[4] H. Hendi Suhendi, 2014. *Fiqh Muamalah*, cetakan 9, Rajawali Pers, Jakarta, 114

[5] Ahmad rofiq, 2003. N*Hukum Islam di Indonesia*,. Jakarta: PT Raja Grafindo, 10

barang tertentu seperti rumah, hewan dan barang lainya karena musibah, maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran. Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya sewa menyewa antara lain: terjadinya aib pada barang sewaan, rusaknya barang yang disewakan, berakhirnya masa perjanjian, adanya uzur.

Perjanjian adalah sebuah peristiwa hukum yang dimana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal. Dari sebuah pejanjian tersebut timbulah suatu perikatan atau hubungan hukum diantara kedua belah pihak yang membuat sebuah perjanjian, perjanjian tersebut dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Dalam kehidupan sehari-hari seseorang tidak akan terlepas dari sutu perikatan, seperti halnya membeli barang menimbulkan perikatan dengan penjual dan menjual barang menimbulkan perikatan dengan pembeli. Begitupula dengan sewa-menyewa, dalam hal tersebut maka hubungan antara perikatan dengan perjanjian sangat erat kaitannya karena perjanjian menimbukan sebuah perikatan. Dan salah satu sumber perikatan adalah perjanjian dan perjanjian juga dinamakan persetujuan karena kedua belah pihak tersebut setuju untuk melaksanakan sesuatu.

Hukum asal dari sewa menyewa itu di perbolehkan apabila dilakukan sesuai dengan ketentuan yang telah di tetapkan oleh hukum islam yang di syari'at kannya *ijarah* untuk memberikan keringanan kepada umat manusia dalam pergaulan hidup karena ijarah sebagai suatu transaksi yang sifatnya saling tolong menolong dan diperboleh kannya ijarah telah di atur dalam al-quran dan as-sunah. Adapun dasar hukum diperbolehkannya *ijarah* terdapat dalam Q.S. Al-Baqarah (2): 233. Allah SWT berfirman :

۞ وَٱلۡوَٰلِدَٰتُ يُرۡضِعۡنَ أَوۡلَٰدَهُنَّ حَوۡلَيۡنِ كَامِلَيۡنِۖ لِمَنۡ أَرَادَ أَن يُتِمَّ

ٱلرَّضَاعَةَۚ وَعَلَى ٱلۡمَوۡلُودِ لَهُۥ رِزۡقُهُنَّ وَكِسۡوَتُهُنَّ بِٱلۡمَعۡرُوفِۚ لَا تُكَلَّفُ

نَفۡسٌ إِلَّا وُسۡعَهَاۚ لَا تُضَآرَّ وَٰلِدَةُۢ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوۡلُودٞ لَّهُۥ بِوَلَدِهِۦۚ
وَعَلَى ٱلۡوَارِثِ مِثۡلُ ذَٰلِكَۗ فَإِنۡ أَرَادَا فِصَالًا عَن تَرَاضٖ مِّنۡهُمَا وَتَشَاوُرٖ
فَلَا جُنَاحَ عَلَيۡهِمَاۗ وَإِنۡ أَرَدتُّمۡ أَن تَسۡتَرۡضِعُوٓاْ أَوۡلَٰدَكُمۡ فَلَا جُنَاحَ
عَلَيۡكُمۡ إِذَا سَلَّمۡتُم مَّآ ءَاتَيۡتُم بِٱلۡمَعۡرُوفِۗ وَٱتَّقُواْ ٱللَّهَ وَٱعۡلَمُوٓاْ أَنَّ ٱللَّهَ بِمَا
تَعۡمَلُونَ بَصِيرٞ ﴿٢٣٣﴾ (ابقرة : 233)

"Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan 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 atas 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. Al-Baqarah ayat 233)

Sewa menyewa adalah akad yang akan berakhir dengan kata sepakat dalam sebuah perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa menyewa maka ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang di sewanya, seperti kendaraan, rumah, hewan dan barang lainnya karena adanya musibah. Maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran, Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan batalnya sewa menyewa antaralain : terjadinya aib pada barang sewaan, rusaknya barang yang di

sewakan, berakhirnya masa perjanjian dan dikarenakan adanya uzur.

Dari penjelasan di atas bahwa yang di maksud dengan sewa-menyewa adalah suatu perjanjian tentang pemakaian dan pengambilan manfaat dari suatu benda. dalam hal ini bendanya tidak dapat berkurang sama sekali, dengan kata lain terjadinya peristiwa sewa-menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan seperti kendaraan, rumah, tanah dan manfaat karya

Adapun salah satu pasar yaitu pasar Way Halim. Pasar ini merupakan pasar tradisional yang berkedudukan di kota Bandar Lampung letaknya di Jl. Gn. Tanggamus, Perumnas Way Halim, Way Halim, Kota Bandar Lampung dan dikelola serta dikembangkan oleh Pemerintah dan masyarakat sekitar. Adanya pasar ini tentu di dalamnya ada lapak atau tempat yang digunakan oleh para pedagang yang berjualan.[6] Secara langsung tidak adanya akad antara pengelola lapak dan pedagang. Sedangkan dalam rukun dan syarat dari sewa menyewa itu sendiri adalah pentingnya akad, demi kejelasan dan kebaikan kedua belah pihak agar tidak terjadi kesalahpahaman. Dalam hal ini tidak memenuhinya suatu rukun dalam sewa menyewa yaitu tidak adanya suatu *ijab qabul* dan kesepakatan bersama antara kedua belah pihak.

Yang mana penyewa tidak mengeluarkan bayaran di awal, guna membayar sewa lapak ataupun kesepakatan dalam pembayaran dan tidak adanya tanda bukti tertulis atas kepemilikan lapak tersebut. Artinya, tidak adanya hak atas kepemilikan suatu tempat akan tetapi secara otomatis pedagang mengklaim bahwa lapak itu adalah haknya. Selain itu, tidak adanya pemberitahuan di awal bahwa akan adanya penarikan retribusi guna membayar kebersihan, keamanan dan penarikan setiap awal bulannya dengan nominal yang telah ditentukan.

Kegiatan praktek sewa menyewa ketika sudah jatuh tempo untuk pembayaran sewa setiap bulan tetapi pengguna sewa belum

[6] Indah, Wawancara (25 Oktober 2021)

membayar sewanya itu termasuk hutang yaitu hutang sewa kepada pemberi sewa. sehingga praktek sewa menyewa di pasar Way Halim bagi para pedagang yang masa sewanya sudah jatuh tempo tetapi belum membayar kewajiban atau mengoper kembali sewa lapaknya ke orang untuk disewakan pedagang tersebut telah berhutang kepada pemberi sewa pertama.

Untuk meninjau dari banyaknya pedagang yang menunda pembayaran sewa kios atau mengoper kembali sewa lapak pada waktu sebelum jato tempo pada kegiatan Ekonomi dengan sistem sewa menyewa kios di pasar Way Halim Kota Bandar lampung apakah telah sesuai dengan praktek sewa menyewa berdasarkan hukum Ekonomi Islam karena terlihat suatu unsur kesengajaan dan berlangsung secara terus menerus untuk menunda dan lalai dalam pembayaran sewa yang menyebabkan cacatnya kesepakatan sewa dan berdampak kerugian di pihak pemberi sewa. Pedagang yang lalai atau pedagai yang belum maksimal dalam perolehan pandapatan yang mengakibatkan kurangnya pemenuhan kewajiban untuk membayar sewa yang yang berakkibat menunda nunda pembayaran sewa kios dan dilakukan cara agar perolehan tidak merugi dari sewa pertama dan menjadikan alasan tanpa ada kepastian untuk membayar sewa secara tepat waktu sedangkan pedagang telah menikmati manfaat dari benda yang mereka gunakan.

Sehubungan dengan latar belakang masalah yang diuraikan diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Oper Sewa Lapak Dagang Ikan (Studi di Pasar Way Halim Kota Bandar Lampung)"**.

C. Identifikasi dan Batasan Masalah

1. Identifikasi

Dari beberapa uraian yang dikemukakan pada latar belakang, maka dapat diidentifikasi masalah-masalah sebagai berikut :

a. Kurangnya kesadaran masyarakat terhadapat adanya aturan hukum mengenai perjanjian sewa-menyewa lapak.

b. Lemahnya pengetahuan masyarakat mengenai pentingnya prosedur dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa lapak usaha di daerah Pasar Way Halim Kota Bandar Lampung.

2. Batasan Masalah

Pembatasan suatu masalah digunakan untuk menghindari adanya penyimpangan maupun pelebaran pokok masalah agar penelitian tersebut lebih terarah dan memudahkan dalam pembahasan sehingga tujuan penelitian akan tercapai. Beberapa batasan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Luas lingkup hanya meliputi informasi seputar sewa menyewa lapak.
b. Informasi yang disajikan yaitu: hukum oper sewa lapak berdasarkan negara dan agama, syarat dan proses serta tips dalam pelaksanaan sewa menyewa.

D. Fokus dan Sub Fokus Penelitian

1. Fokus Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti akan terlebih dahulu membuat atau menetapkan fokus penelitiaan pada area ditelitih. Setelah fokus penelitian ditentukan maka akan ditentukan rumusan masalah dan tujuan penelitian. Berdasarkan latar belakang diatas maka fokus penelitian dalam penulisan ini adalah seputar sewa menyewa lapak di Pasar Way Halim Kota Bandar Lampung.

2. Subfokus Penelitian

Berdasarkan cakupan dari Hukum Ekonomi Syariah tentang pelaksanaan oper sewa lapak dalam latar belakang penelitian ini, maka peneliti menyusun rumusan masalah sebagai berikut:

a. Bagaimanakah pelaksanaan Oper Sewa lapak Dagang di Pasar Way Halim Kota Bandar Lampung?
b. Bagaimana Tinjauan Hukum Hukum Islam terhadap praktek Oper Sewa lapak Dagang di Pasar Way Halim Kota Bandar Lampung?

E. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan masalah yang akan dikaji adalah:

1. Bagaimanakah Praktik Oper Sewa lapak Dagang di Pasar Way Halim Kota Bandar Lampung?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap praktek Oper Sewa lapak Dagang di Pasar Way Halim Kota Bandar Lampung?

F. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan Oper Sewa lapak Dagang di Pasar Way Halim Kota Bandar Lampung.
2. Untuk mengetahui tinjauan Hukum Islam terhadap praktek Oper Sewa lapak Dagang di Pasar Way Halim Kota Bandar Lampung.

G. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah bahan referensi dan ilmu pengetahuan bagi pembaca, khususnya dibidang Ekonomi Islam.
2. Secara Praktis
   a. Bagi UPTD Pasar Way Halim, dapat dijadikan pedoman perbaikan untuk mengevaluasi dan memaksimalkan penerapan hak dan kewajiban sewa menyewa yang harus diterapkan berdasarkan Ekonomi Islam
   b. Bagi pedagang pasar Way Halim, dapat dijadikan pedoman dalam memenuhi hak dan kewajiban sewa menyewa yang harus dilakukan berdasarkan Ekonomi Islam.
   c. Bagi pembaca, dapat digunakan sebagai acuan perbaikan dan pengembangan sekaligus menjadi kunci inovasi untuk melakukan penelitian lebih lanjut.

d. Bagi pribadi peneliti, dapat dijadikan sebagai bekal yang beguna bagi karirnya sebagai sarjana syariah yang profesional.

H. Kajian Penelitian Terdahulu

1. Sri Widiarti tahun 2005. *"Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah"* Di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pekalongan. Penelitian ini Menggunakan metode penelitian kualitatif. Hasil penelitian menunjukan:
   a. Bahwa prosedur perjanjian sewa menyewa rumah yang biasanya dilakukan dengan diadakannya perundingan terlebih dahulu antara pihak penyewa dengan pihak pemilik rumah untuk membuat suatu kesepakatan.
   b. Hak dari pihak yang menyewakan rumah adalah Menerima kembali rumah yang disewakan itu dalam keadaan rumah pada waktu seperti rumah itu diserahkan pemilik rumah kepada penyewa rumah.

   Sedangkan kewajiban dari pihak yang menyewakan rumah adalah bahwa ia berkewajiban untuk menyerahkan rumah yang disewakan tersebut pada penyewa.[7]
2. Yetti Komala Sari tahun 2017.*" Penerapan Denda Sewa Pada TokoTradisonal Modern Ditinjau Dari Ekonomi Islam "*. Permasalahann untuk mengetahui bagaimana praktek penerapan denda pada sewa menyewa toko di pasar Tradisional Modern Kota Bengkulu. Jenis penelitian ini termasuk jenis penelitian *Field Research* (penelitian lapangan). Adapun jenis pendekatan yang dilakukan peneliti adalah deskritif kualitatif. Sedangakan teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan adalah reduksi data, penyajian data dan

[7] Sri Widiarti, *"Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pekalongan"*, skripsi pada jurusan Hukum dan Kewarganegaraan Universitas Negri Semarang tahun 2005

penarikan kesimpulan. Dari hasil penelitian menunjukan bahwa

a. Praktek penerapan denda sewa toko pasar tradisional modern dikenakan 0,01% dari jumlah uang sewa setiap harinya.
b. Praktek pelaksanaan denda sewa toko dalam adalah dibolehkan dalam Ekonomi Islam dikarenakan telah sesuai dengan prinsip Ekonomi Islam yang tidak *maghrib*, *maisyir* dan *gharar*.[8]

3. Chairir Rozikin tahun 2004. *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Malioboro"*. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan deskritif kualitatif.menggunakan teori muamalat, sehingga persoalan yang ada dalam sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Malioboro dapat sesuai dengan Hukum bisnis Islam atau tidak. Hasil penelitian menunjukan:
   a. Sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Malioboro merupakan sewa menyewa yang menjadi objek sewa adalah trotoar yang merupakan fasilitas umum yang diberikan Pemda DIY kepada pejalan kaki dan PKL dimana terdapat larangan jika terjadi pemindahan milik tanpa perizinan terlebih dahulu.
   b. Tinjauan Hukum Islam terhadap sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Malioboro adalah bahwa praktek sewa menyewa lapak pedagang kaki lima di Malioboro tersebut adalah tidak diperbolehkan atau tidak sah karena rukun yang menjadi syarat sahnya perjanjian adalah kepemilikan sempurna terhadap objek, sedangkan lapak merupakan fasilitas umum yang menjadi hak milik bersama.[9]

---

[8] Yetti Komala Sari, *"Penerapan Denda Sewa Pada Toko Tradisinal Modern Di Tinjau Ditinjau Dari Ekonomi Islam"*, skripsi pada jurusan Ekonomi Syariah IAIN Bengkulu tahun 2017.

[9] Chairil Rozikin, *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Malioboro"*, skripsi pada jurusan Muamalat UIN Sunan Kalijaga tahun 2004.

Dari hasil penelitian terdahulu diatas menyumpulkan bahwa adanya praktek sewa menyewa lapak dagang, dengan melakukan praktik Ekonomi Islam dan sama-sama menelitih tentang praktek sewa menyewah lapak, baik lapak dagang, rumah dan toko.

I. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang dilakukan secara bertahap dimulai dengan penentuan topik, pengumpulan data dan pengertian atas topik, gejala tertentu. Berikut akan dijelaskan mengenai metode yang digunakan dalam penelitian ini.

1. Jenis dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang akan dilakukan merupakan penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang dilakukan dilapangan kepada responden.[10] Pada hakikatnya penelitian lapangan dilakukan dengan menyelidiki secara individu mengenai subjek penelitian dan memberi gambaran realita yang terjadi di masyarakat. Dalam hal ini peneliti langsung melakukan pengamatan pada sistem Oper sewa-menyewa lapak pasar Way Halim serta menggunakan penelitian pustaka sebagai bahan referensi dalam melakukan penelitian dengan menggunakan literatur yang terdapat di perpustkaan.

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yang merupakan penggambaran objek tertentu dan menjelaskan perihal yang terkait dengan atau secara sistematis fakta-fakta dan karakteristik populasi tertentu dalam bidang tertentu secara fakta dan cermat. Data yang dikumpulkan berupa gambaran, dan bukan angka-angka.[11] Dalam hal ini

---

[10] Susiadi, *MetodologiPenelitian* (Bandar Lampung: Permatanet, 2014), 10.
[11] *Ibid*., 6.

peneliti akan mendeskripsikan penelitian yang berkaitan dengan sistem oper sewa-menyewa lapak pasar.

c. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data lapangan, yang memiliki fokus pada penentuan hukum dari sewa-menyewa lapak dan Oper Sewa Lapak. Maka dari itu data yang digunakan sebagai beriku:

1) Data Primer

Data primer adalah data yang dikumpulkan oleh peneliti dari hasil pertanyaan wawancara. Adapun sumber data primernya yaitu wawancara, observasi dan dokumentasi. Yang menjadi objek penelitian diantaranya: orang yang terlibat langsung dalam proses sewa menyewa.

2) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang tersusun serta sudah dijadikan dalam bentuk dokumen-dokumen. Adapun sumber data sekundernya yaitu buku-buku yang terkait dengan sewa menyewa, penetapan harga *(Ta"sir),* fikih muamalah, al-Qur"an, dan hadist.

2. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.[12] Dalam penelitian ini lokasi penelitian berlokasi dipasar way halim kota Bandar Lampung.

Penelitian ini yang menjadi responden adalah yaitu para pemilik maupun penyewa *lapak* dagang yang melakukan transaksi sewa-menyewa *lapak* dagang dipasar way halim kota Bandar Lampung. Responden yang ada di

[12]Sugiono, 2018. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D,* Alfabeta, Bandung, 117

dalam penelitian ini sebanyak 3 Responden berupa 1 pemilik lapak dan 2 penyewa lapak itu sendiri.[13]

3. Teknik Pengumpulan Data

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis, yaitu dalam menganalisa data didasarkan pada asas-asas hukum dan perbandingan-perbandingan hukum yang ada dalam masyarakat. Metode pengumpulan data yang dapat digunakan untuk membahas masalah yang terdapat dalam penelitian ini yaitu berupa :

a. Obeservasi

Observasi adalah pengamatan yang dilakukan secara sengaja, sistematis mengenai fenomena sosial dengan gejala-gejala psikis untuk kemudian dilakukan pencatatan.

b. *Interview*

Interview atau wawancara yaitu percakapan dengan maksud tertentu. Sedangkan jenis pedoman interview yang akan digunakan adalah jenis pedoman interview tidak terstruktur, yakni pedoman wawancara yang hanya memuat garis-garis besar pernyataan yang diajukan.[14]

c. Dokumentasi

Metode dokumentasi, yaitu cara yang digunakan untuk mencari data mengenai hal-hal yang berupa catatan, transkip, buku, surat kabar, majalah, agenda dan sebagainya. Pelaksanaannya dengan menggunakan catatan baik berupa arsip-arsip atau dokumentasi, maupun keterangan tentang akad perjanjian sewa menyewa lapak pasar di way halim kota Bandar Lampung.

---

[13] Suharsimi Arikunto, 2006. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta : PT Rineka Cipta, 204

[14] Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian suatu pendekatan praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 2002, 109

d. Analisis Data

Tahap ini merupakan tahap setelah kegiatan lapangan berakhir. Setelah data-data diperoleh kemudian dianalisis untuk kemudian diolah dan dituangkan dalam karya tulis ilmiah (skripsi) yang terbagi dalam lima bab, yaitu pendahuluan, landasan teori, metode penelitian, pembahasan, dan kesimpulan.[15] Proses analisis data ini dimulai dengan mengingat masalah awal yang akan dipecahkan melalui penelitian ini lalu menelaah semua data yang telah dikumpulkan dari berbagai sumber yaitu dari hasil observasi, wawancara, pengamatan yang sudah dituliskan dalam catatan, dokumentasi pribadi. Setelah dibaca memilah data yang diperlukan untuk penelitian ini, langkah berikutnya adalah membuat rangkuman analisis data kemudian dipisahkan menurut kategori untuk akhirnya memperoleh kesimpulan.

4. Teknik Pengolahan Data

Setelah data terkumpul kemudian dilakukan pengolahan data dengan cara:

a. *Editing* yaitu melakukan pengecekan terhadap data-data atau bahan-bahan yang diperoleh untuk mengetahui apakah catatan itu cukup baik dan dapat segera disiapkan untuk keperluan proses berikutnya.
b. *Koding*, yaitu melakukan pemisahan terhadap data secara cermat dan mengelompokan menurut bagian masingmasing, kemudian dipilih mana yang sesuai dengan bahan pokok bahasan.
c. *Sistematisasi*, yaitu melakukan pengecekan terhadap data-data atau bahan-bahan yang diperoleh secara sistematis, terarah dan beraturan sesuai dengan klasifikasi data yang diperoleh.[16]

---

[15]Lexy J. Moleong, 1996 *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 85

[16] Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra AdityaBakti, 2004, 131

J. Sistematika Pembahasan

Agar mempermudah pembaca serta mendapatkan gambaran umum dari penulisan ini, penulis akan membagi pembahasan menjadi lima bab, dimana setiap sub-sub bab masing-masing yaitu:

BAB I Pada Bab ini menguraikan penerapan proposal yang berisi tentang pendahuluan, akan penulis deskripsikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan masalah, manfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II Membahas tentang landasan teori, yaitu hukum Islam tentang akad yang meliputi pengertian akad, dasar hukum akad, rukun dan syarat akad, macam-macam akad, asas-asas akad, berakhirnya akad. Serta hukum Islam tentang *ijarah* yang meliputi pengertian *ijarah*/upah, dasar hukum *ijarah*/upah, rukun dan syarat *ijarah*/upah, macam-macam *ijarah*/upah, sifat akad *ijarah*/upah, serta sistem pembayaran *ujrah*/upah, Berakhirmya *ijarah*/upah.

BAB III Tentang deskripsi objek penelitian, terdiri dari gambaran umum lokasi penelitian di pasar way halim permai, profile responden penyewa lapak ikan.

BAB IV Yang meliputi praktik praktik oper sewa lapak ikan dipasar Way Halim Permai.

BAB V Bagian penutup, Yang berisi tentang kesimpulan dan rekomendasi.

BAB II
KAJIAN TEORI

A. Akad Dalam Hukum Islam

1. Pengertian Akad

Dalam menjalankan bisnis, satu hal yang sangat penting adalah masalah akad (perjanjian). Akad sebagai salah satu cara untuk memperoleh harta dalam syariat Islam yang banyak digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Akad merupakan cara yang diridhai Allah dan harus ditegakan isinya.[17]

Menurut segi etimologi akad bisa berarti القدة) sambungan), العهد dan (janji).[18]Maka dari itu akad yaitu janji, janji yang harus dipenuhi seperti firman Allah SWT. Tertuang dalam Al-Qur'an Surat Al-Maidah (5) ayat 1 yang berbunyi:

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِۚ أُحِلَّتۡ لَكُم بَهِيمَةُ ٱلۡأَنۡعَٰمِ إِلَّا مَا يُتۡلَىٰ عَلَيۡكُمۡ غَيۡرَ مُحِلِّي ٱلصَّيۡدِ وَأَنتُمۡ حُرُمٌۗ إِنَّ ٱللَّهَ يَحۡكُمُ مَا يُرِيدُ ١ (الا سرا :1)

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya." (Q.S. AL-Maidah: 1).

---

[17] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2012),
[18]Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaaka Setia, 2001),

Menurut Mustafa Az-Zarqa', dalam pandangan syara' suatu akad merupakan ikatan secara hukum yang dilakukan oleh dua atau beberapa pihak yang sama-sama berkeinginan untuk mengikatkan diri. Kehendak atau keinginan pihak-pihak yang mengikatkan diri itu sifatnya tersembunyi dalam hati. Karena itu, untuk menyatakan keinginan masing-masing diungkapkan dalam suatu pernyataan. Pernyataan itulah yang disebut dengan ijab danqabul. Pelaku (pihak) pertama disebut mujib (م ُ و ْ ج ب (dan pelaku (pihak) kedua disebut qabil (ق َ اب ِل.).[19]

Dalam terminologi hukum Islam akad adalah pertalian antara ijab dan qabul yang dibenarkan oleh syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. Yang dimaksud dengan ijab adalah ungkapan atau pernyataan kehendak melakukan perikatan (akad) oleh satu pihak, biasanya disebut sebagai pihak pertama. Sedangkan qabul adalah pernyataan atau ungkapan yang menggambarkan kehendak pihak lain, biasanya dinamakan pihak kedua, menerima dan meyetujui pernyataan ijab.[20]

Akad menurut istilah adalah keterikatan keinginan diri dengan sesuatu yang lain dengan cara memunculkan adanya komitmen tertentu yang disyari'atkan. Terkadang kata akad menurut istilah dipergunakan dalam pengertian umum, yakni sesuatu yang dikaitkan seseorang bagi dirinya sendiri atau bagi orang lain dengan kata harus.[21]

Dalam istilah fiqih, secara umum akad berarti suatu yang menjadi tekat seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, wakalah dan gadai. Secara khusus akad berartiketerkaitan antara ijab (pernyataan

---

[19]M Ali hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003),

[20]Gufron A.Mas"adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual. Ed 1*, Cet 1, (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2002),

[21]Abdullah Al-Mushlih dan Shalah Ash-Shawi, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2008),

penawaran/pemindahan kepemilikan) dan qabul (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyari'atkan dan berpengaruh dalam sesuatu.[22]Istilah "perjanjian" dalam hukum indonesia di sebut "akad" dalam hukum Islam. Kata akad berasal dari kata *al-'aqd*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*).

2. Dasar Hukum Akad

a. Q.S Al-Maidah 5:1

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِۚ أُحِلَّتۡ لَكُم بَهِيمَةُ ٱلۡأَنۡعَٰمِ إِلَّا مَا يُتۡلَىٰ عَلَيۡكُمۡ غَيۡرَ مُحِلِّي ٱلصَّيۡدِ وَأَنتُمۡ حُرُمٌۗ إِنَّ ٱللَّهَ يَحۡكُمُ مَا يُرِيدُ ١ (الا سراء :1)

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.)".

b. Q.S Ali'imran 3:76

بَلَىٰ مَنۡ أَوۡفَىٰ بِعَهۡدِهِۦ وَٱتَّقَىٰ فَإِنَّ ٱللَّهَ يُحِبُّ ٱلۡمُتَّقِينَ ٧٦ (ال عمر اب : 76)

Artinya :(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji(yang dibuat)nya dan bertakwa, Maka Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa."

c. Q.S Al-Baqarah 2:198

---

[22]Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah,* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015),

لَيۡسَ عَلَيۡكُمۡ جُنَاحٌ أَن تَبۡتَغُواْ فَضۡلٗا مِّن رَّبِّكُمۡۚ فَإِذَآ أَفَضۡتُم مِّنۡ عَرَفَٰتٖ فَٱذۡكُرُواْ ٱللَّهَ عِندَ ٱلۡمَشۡعَرِ ٱلۡحَرَامِۖ وَٱذۡكُرُوهُ كَمَا هَدَىٰكُمۡ وَإِن كُنتُم مِّن قَبۡلِهِۦ لَمِنَ ٱلضَّآلِّينَ ١٩٨ (ابقرة :198)

" Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Maka apabila kamu telah bertolak dari 'Arafat, berdzikirlah kepada Allah di Masy'arilharam. dan berdzikirlah (dengan menyebut) Allah sebagaimana yang ditunjukkan-Nya kepadamu; dan Sesungguhnya kamu sebelum itu benar-benar Termasuk orang-orang yang sesat."

Dari ketiga ayat diatas dapat disimpulkan bahwa Allah SWT. memerintahkan kepada setiap orang yang beriman untuk memenuhi janji-janji yang telah diikrarkan, baik janji kepada Allah, maupun janji yang dibuat di antara sesama manusia, seperti yang bertalian dengan perkawinan, perdagangan dan sebagainya.

3. Rukun dan Syarat Akad

a. Rukun Akad

Rukun akad adalah kata *mufrad* dari kata jama' "*arkaa*" artinya asas atau sendi atau tiang, yaitu sesuatu yag menentukan sah (apabila dilakukan) dan tidak sah (apabila ditinggalkan) sesuatu pekerjaan dan sesuatu itu termasuk dalam pekerjaan itu.[23]

[23]M. Abdul Mujieb, dkk, *Kamus Istilah Fiqih*, Cetakan Ke III, (Jakarta : Pustaka Firdaus, 2002),

Adapun Ulama Hanafiyah mengartikan rukun dengan sesuatu yang tergantung atasnya sesuatu yang lain dan ia berada dalam esensi sesuatu tersebut, sedangkan menurut Jumhur Ulama Fiqh, rukun adalah sesuatu yang lain atasnya, tetapi tidak harus berada pada esensi sesuatu tersebut.[24]

Oleh karena itu yang dimaksud dengan rukun ialah suatu unsur penting yang menyebabkan adanya suatu pekerjaan atas pekerjaan yang lain, dalam hal ini adalah pekerjaan jual beli, upah mengupah atau perdagangan. Setelah diketahui bahwa akad merupakan suatu perbuatan yag sengaja di buat oleh dua orang atau lebih berdasarkan keridhaan masing-masing maka timbul bagi kedua belah pihak haq dan iltizam yang diwujudkan oleh akad, rukun-rukun ialah sebagai berikut:

1) *Aqid* ialah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri dari satu orang terkadang terdiri dari beberapa orang, seorang yang berakad terkadang orang yang memiliki hak. Ulama fiqh memberikan persyaratan atau kriteria yang harus dipenuhi oleh aqid,[25]antara lain:
   a) *Ahliyah*, keduanya memiliki kecakapan dan kepatutan untuk melakukan transaksi. Biasanya mereka akan memiliki ahliyah jika telah baligh atau mumayyiz dan berakal. Berakal disini ialah tidak gila sehingga mampu memahami ucapan ucapan orang-orang normal. Sedangkan mumayyiz disni artinya mampu membedakan antra baik dan

---

[24] Nasrun Haroen, *Ushul Fiqh I*, (Jakarta : Logos Publishing House, 1996), .

[25]M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003),

buruk antara yang berbahaya dan tidak berbahaya dan antara merugikan dan menguntungkan.

b) *Wilayah, wilayah* bisa diartikan sebagai hak dan kewenangan seseorang yang mendapatkan legalitas syar'i untuk melakukan transaksi atas suatu objek tertentu. Artinya orang tersebut memang merupakan pemilik asli, wali atau wakil atas suatu objek transaksi sehingga ia memiliki hak dan otoritas untuk mentransaksikannya. Dan yang penting, orang yang melakukan akad harus bebas dari tekanan sehingga mampu mengekspresikan pilihannya secarabebas.

2) *Mau'quh'alaih* ialah benda-benda yangdiakadkan.

3) *Maudhu' al'aqd* ialah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad, berbeda akad, maka berbedalah tujuan pokokakad.

4) *Siqhat al' aqd* ialah ijab dan qabul, ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknyadalam mengadakan akad, sedangkan qabul perkataan yang keluar dari pihak yang berakad pula, yang diucapkan setelah ijab. Hal-hal yang harus diperhatika dalam *sight al-aqd*[26] ialah:

a) *Sight al-'aqd* harus jelas pengertiannya, kata-kata dalam ijab qabul harus jelas dan tidak banyak memiliki banyak pengertian.

b) Harus sesuai antara ijab dan qabul. Tidak boleh antara yang berijab dan yang menerima berbeda lafadz.

---

[26] Sohari Sahari, *Fiqih Muamalat*, (Bogor: Ghalia Indinesia, 2011),

c) Mengambarkan kesungguhan, kemauan dari pihak- pihak yang bersangkutan, tidak terpaksa dan tidak karena diancam atau ditakut-takuti oleh orang lain karena dalam tijarah harus saling ridha.

b. Syarat Akad

Berdasarkan unsur akad yang telah dibahas, ada beberapa macam syarat akad, yaitu syarat terjadinya akad, syarat sah, syarat memberikan, dan syarat keharusan (*luzum*).

1) Syarat Terjadinya Akad

Syarat terjadinya akad adalah segala sesuatu yang diisyaratkan untuk terjadinya akad secara syara'.Jika tidak memenuhi syarat tersebut, akad menjadi batal. Syarat ini terbagi menjadi dua bagian:

a) Umum, yakni syarat-syarat yang harus ada pada setiapakad.

b) Khusus, yakni syarat yang harus ada pada sebagian akad, dan tidak diisyaratkan pada bagian lainnya.

2) Syarat Sah AkadSyarat

Sah akad adalah segala sesuatu yang diisyaratkan syara" untuk menjamin dampak keabsahan akad.Jika tidak terpenuhi, akad tersebut rusak.Ada kekhususan syarat sah akad pada setiap akad. Ulama Hanafiyah mensyaratkan terhindarnya sesorang dari enam kecacatan dalam jual beli, yaitu kebodohan, paksaan, pembatasan waktu, perkiraan, ada unsur kemadharatan, dan syarat-syarat jual beli rusak (*fasid*).

3) Syarat Pelaksanaan Akad

Dalam pelaksanaan akad, ada dua syarat, yaitu kepemilikan dan kekuasaan.Kepemilikan adalah sesuatu yang dimiliki oleh seseorang sehingga ia bebas beraktivitas dengan apa-apa yang

dimilikinya sesuai dengan aturan syara‟‟, adapun kekuasaan adalah kemampuan sesorang dalam ber-*thasaruf* sesuai dengan ketetpan syara', baik secara asli, yakni dilakukan oleh dirinya, maupun sebagai penggantian (menjadi wakil seseorang). Dalam hal ini diisyaratkan antara lain:

a) Barang yang dijadikan akad harus kepunyaan orang yang akad, jika dijadikan, maka sangat bergantung kepada izin pemiliknya yangasli.

b)Barang yang dijadikan tidak berkaita dengan kepemilikan orang lain.

4) Syarat Kepastian Hukum *(luzum)* Dasar dalam akad adalah kepastian. Diantaranya syarat *luzum* dalam jual beli adalah terhindarnya dari beberapa khiyar jual beli, seperti khiyar syarat, khiyar aib, dan lain-lain. Jika luzum tampak, maka akad batal atau dikembalikan.[27]

4. Macam-Macam Akad

Para Ulama mengemukakan bahwa akad itu bisa di bagi dari berbagai segikeabsahannya. Menurutsyara" dapatdibagi menjadi:[28]

a. Akad sahih yaitu akad yang memenuhi rukun dan syarat. Hukum dari rukun dan syarat ini adalah berlakunya seluruh akibat hukum yang ditimbulkan akad itu serta mengikat kedua belah pihak yang berakad. Ulama Hanafiyah dan Malikiyah membagi akad sahih ini menjadi dua macam yaitu:

1) Akad *Nafis* (sempurna untuk dilaksanakan), yaitu akad yang dilangsungkan sesuai dengan rukun syaratnya dan tidak ada penghalang untuk melaksanakanya.

---

[27]Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia),
[28]Nasrun Haroen, *Ushul Fiqh I,.....*

2) Akad *Mauquf* yaitu akad yang dilaksanakan seseorang yang cakap bertindak hukum, tetapi ia memiliki kekuasaan untuk melangsungkan dan melaksanakan akaditu. Dilihat dari segi mengikat atau tidaknya, para ulamafiqihmembagimenjadi duamacam:

3) Akad yang bersifat mengikat bagi para pihak-pihak yang berakad, sehingga salah satu pihak tidak boleh membatalkan akad itu tanpa seizin pihaklain.

4) Akad yang tidak bersifat mengikat bagi pihak-pihak yang melakukan akad, seperti dalam akad *al- wakalah* (perwakilan), *al-'ariyah* (pinjam-meminjam), *al-wadi'ah* (barangtitipan).

b. Akad yang tidak sahih yaitu akad yang terdapat kekurangan pada rukun dan syaratnya sehingga seluruh akibat hukumnya tidak berlaku dan tidak mengikat kedua belah pihak yang berakad.

Akad yang tidak shahih di bagi oleh ulama Hanafiyah dan Malikiyah menjadi dua macam yaitu sebagai berikut :

1) Akad *Bathil*

Akad *bathil* adalah akad yang tidak memenuhi salah satu rukunnya atau ada larangan langsung dari syara' .Misalnya, objek jual beli itu tidak jelas. Atau terdapat unsur tipuan.

2) Akad *Fasid*

Akad *fasid* adalah akad yang pada dasarnya di syariatkan, akan tetapi sifat yang di akadkan itu tidak jelas. Ulama *fiqih* menyatakan bahwa akad *bathil* dan akad *fasid* mengandung esensi yang sama, yaitu tidak sah dan akad itu tidak mengakibatkan hukum apapun.

5. Asas-Asas Akad

Hukum Perdata Islam telah menetapkan beberapa asas akad yang berpengaruh pada pelaksanaan akad oleh pihak-

pihak yang berkepentingan. Jika asas-asas ini tidak terpenuhi dalam melaksanakan akad, maka akan berakibat batal atau tidak sahnya perjanjian yang dibuat.[29] Asas-asas tersebut diantaranya adalah:

a. Asas *Ibahah* (*Mabda' al-Ibahah*)

Asas *Ibahah* adalah asas umum hukum Islam dalam bidang muamalah. Asas ini dirumuskan dalam kaidah fiqh yang berbunyi:

اَلأَصْلُفِيالْمُعَامَلاَتِالإِبَاحَةُإِلاَّأَوْيَدُلُّدَلِيْلٌعَلَىتَحْرِيْمِهَا

"Hukum asal muamalah adalah boleh, kecuali ada dalil yang menunjukkan keharamannya".

Asas ini merupakan kebalikan dari asas yang berlaku dalam masalah ibadah. Bila dikaitkan dengan tindakan hukum, khususnya perjanjian, maka ini berarti bahwa tindakan hukum dan perjanjian apapun dapat dibuat sejauh tidak ada larangan khusus mengenai perjanjian tersebut.[30]

b. Asas kebebasan berakad *(Mabda' Hurriyyah at-Ta'aqud)*

Pihak-pihak yang melakukan akad mempunyai kebebasan untuk melakukan suatu perjanjian, baik tentang objeknya maupun syarat syaratnya, termasuk menetapkan cara-cara penyelesaian sengketa apabila terjadi di kemudian hari. Kebebasan menentukan syarat-syarat ini dibenarkan selama tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan dalam hukum Islam.

Tujuan dari asas ini adalah untuk menjaga agar tidak terjadi saling mendzalimi antara sesama manusia melalui perjanjian yang dibuatnya. Asas ini

---

[29] Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010),

[30] Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah,.....*

dimaksudkan juga untuk menghindari semua bentuk pemaksaan (*ikrah*), tekanan, penipuan, dari pihak manapun. Asas kebebasan berakad ini merupakan konkretisasi lebih jauh dan spesifikasi yang lebih tegas terhadap asas ibahah dalam muamalah.[31]

c. Asas konsensualisme (*Mabda' ar-Radha'iyyah*)

Asas konsensualisme menyatakan bahwa untuk terciptanya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kata sepakat antara para pihak tanpa perlu dipenuhinya formalitas-formalitas tertentu. Dalam hukum Islam pada umumnya perjanjian-perjanjian itu bersifat konsensual.[32]

Para ahli hukum Islam biasanya menyimpulkan asas konsensualisme dari dalil-dalil hukum berikut:

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا ٢٩ (النساء : 29)

"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".(Q.S An-nisa (4:29)

[31] Ibid, 84.
[32] Ibid, 78

عَنْ أَبِيْ سَعِيْدٍ الْخُدْرِيْ رضي الله عنه أَنَّ رَسُوْلَ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان

"Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

d. *Asas kerelaan* (*ar-Ridha*)

Asas ini menyatakan bahwa semua akad yang dilakukan oleh para pihak harus didasarkan pada kerelaan semua pihak yang membuatnya. Hukum Islam mempunyai pandangan yang berbeda dengan hukum perdata umum dalam hal kerelaan membuat kontrak. Dalam hukum perdataumum, kontrak dianggap sah apabila dibuat atas dasar sukarela, meskipun tidak memperhatikan nilai-nilaiagama.

Adapun dalam hukum Islam nilai-nilai agama sangat diperhatikan.

Oleh karena itu, kemerdekaan seseorang membuat kontrak tidak boleh menyimpang dari ketentuan agama Islam, meskipun orang yang membuat kontrak itu telah telah menyatakan kerelaannya. Dengan kata lain, hukum Islam pada dasarnya memberi kebebasan orang yang membuat kontrak sesuai dengan keinginannya, tapi yang menentukan akibat hukumnya adalah ajaran agama, untuk menjaga jangan sampai terjadi penganiayaan antara sesama manusia melalui kontrak yang dibuatnya.

e. Asas keseimbangan (*Mabda' at-Tawazun fi al-Mu'awadhah*)

Meskipun secara faktual jarang terjadi keseimbangan antara para pihak dalam bertransaksi, namun hukum

perjanjian Islam tetap menekankan perlunya keseimbangan itu, baik keseimbangan antara apa yang diberikan dan apa yang diterima maupun keseimbangan dalam memikul risiko.[33]

Asas keseimbangan dalam memikul risiko tercermi dalam larangan terhadap transaksi riba, di mana dalam konsep riba hanya debitur yang memikul segala risiko atas kerugian usaha, sementara kreditor bebas sama sekali dan harus mendapat persentase tertentu sekalipun saat dananya mengalami kembalian negatif.

f. Asas persamaan dan kesetaraan(*al-Musawah*)

Asas ini memberikan landasan bahwa kedua belah pihak yang melakukan akad mempunyai kedudukan yang sama atau setara antara satu dengan yang lain. Asas ini penting untuk dilaksanakan oleh para pihak yang melakukan akad perjanjian karena erat hubungannya dengan penentuan hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak untuk pemenuhan prestasi dalam akad yang dibuatnya.

g. Asas keadilan(*al- 'Adalah*)

Pelaksanaan asas ini dalam suatu akad perjanjian dituntut untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah disepakati bersama dan memenuhi segala hak dan kewajiban, tidak saling mendzalimi dan dilakukannya secara berimbang tanpa merugikan pihak lain yang terlibat dalam akad tersebut.[34]

h. Asas kemaslahatan (TidakMemberatkan)

Dengan asas kemaslahatan dimaksudkan bahwa akad yang dibuat oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak menumbulkan kerugian (*mudharat*) atau keadaan memberatkan (*musyaqqah*). Apabila dalam pelaksanaan akad terjadi

---

[33] Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*,…..

[34] Abdul Manan, *Ekonomi Islam Teori dan Praktek*, (Yogyakarta:Dana Bhakti Wakaf, 1997),

suatu perubahan keadaan yang tidak dapat diketahui sebelumnya serta membawa kerugian yng fatal bagi pihak bersangkutan sehinggga memberatkannya, maka kewajibannya dapat diubah dan disesuaikan kepada batas yang masuk akal.[35]

i. Asas amanah

Dengan asas amanah dimaksudkan bahwa masing-masing pihak haruslah beritikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lainnya dan tidak dibenarkan salah satu pihak mengeksploitasi ketidaktahuan mitranya. Penyembunyian informasi yang semestinya disampaikan dapat menjadi alasan pembatalan akad bila dikemudian hari ternyata informasi itu tidak benar yang telah mendorong pihak lain untuk menutup perjanjian.

j. Asas tertulis(*al-Kitabah*)

Asas lain dalam melakukan akad adalah keharusan untuk melakukannya secara tertulis supaya tidak terjadi permasalahan di kemudian hari.

k. Asasilahiah

Asas ilahiah diperlukan karena setiap tingkah laku dan perbuatan manusia tidak luput dari ketentuan Allah SWT.

6. Berakhirnya Akad

Berakhirnya akad dapat disebabkan karena berakhirnya masa akad, pembatalan, pemutusan akad, dan kematian. Berikut penjelasan dari masing-masing tersebut:[36]

Berakhirnya akad dapat disebabkan karena berakhirnya masa akad, pembatalan, pemutusan akad, dan kematian. Berikut penjelasan dari masing-masing tersebut:[37]

a. Berakhir masa berlaku akad itu, apabila akad itu memiliki tenggangwaktu.

b. Dibatalkan oleh pihak yang berakad, apabila akad itu

---

[35] Ibid, 340

[36] Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian syari'ah,* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010),

[37] Ibid, 35

sifatnya tidak mengikat.

c. Dalam akad yang bersifat mengikat, suatu akat bisa dianggap berakhir jika: (a) jual beli itu *fasad*, seperti terdapat unsur-unsur tipuan salah satu rukun atau syaratnya tidak terpenuhi; (b) berlakunya *khiyar syarat*, *khiar aib*, atau *khiyar rukyah*, (c) akad itu tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak; dan (d) tercapainya tujuan akad itu secara sempurna.

d. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia. Dalam hal ini para Ulama fiqh menyatakan bahwa tidak semua akad otomatis berakhir dengan wafatnya salah satu pihak yang melaksanakan akad. Akad yang bisa berakhir dengan wafatnya salah satu pihak yang melaksanakan akad, diantaranya adalah akad sewa- menyewa.

B. Sewa Menyewa *(Ijarah)*

1. Pengertian Sewa Menyewa *(Ijarah)*

Pengertian Sewa Menyewa Secara etimologi al-ijārah berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al ‘iwad* atau penggantian, dari sebab itulah *aṡ-ṡawabu* dalam konteks pahala dinamai juga *al-ajru* atau upah. Adapun secara terminologi, para ulama fikih berbeda pendapatnya, antara lain:

a. Menurut Sayyid Sābiq, *al-ijārah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian.

b. Menurut Ulama Syāfi‘iyyah *al-ijārah* adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu.

Adapun dasar hukum mengenai sewa menyewa dalam hukum Islam terdapat di dalam QS. al-Qoshas ayat 26 - 27 yang berbunyi sebagai berikut:

قَالَتۡ إِحۡدَىٰهُمَا يَٰٓأَبَتِ ٱسۡتَـٔۡجِرۡهُۖ إِنَّ خَيۡرَ مَنِ ٱسۡتَـٔۡجَرۡتَ ٱلۡقَوِيُّ
ٱلۡأَمِينُ ٢٦ قَالَ إِنِّيٓ أُرِيدُ أَنۡ أُنكِحَكَ إِحۡدَى ٱبۡنَتَيَّ هَٰتَيۡنِ عَلَىٰٓ أَن
تَأۡجُرَنِي ثَمَٰنِيَ حِجَجٖۖ فَإِنۡ أَتۡمَمۡتَ عَشۡرٗا فَمِنۡ عِندِكَۖ وَمَآ أُرِيدُ أَنۡ
أَشُقَّ عَلَيۡكَۚ سَتَجِدُنِيٓ إِن شَآءَ ٱللَّهُ مِنَ ٱلصَّٰلِحِينَ ٢٧

(القصص : 27)

"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". berkatalah Dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun Maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, Maka aku tidak hendak memberati kamu. dan kamu insya Allah akan mendapatiku Termasuk orang- orang yang baik" QS. al-Qoshas ayat 26 - 27.

Adapun jumhur ulama dalam hal ini mengatakan bahwa akad *ijārah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila seorang meninggal dunia. Menurut ulama Hanafiyah, apabila salah seorang meninggal dunia maka akad *ijārah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan karena termasuk harta *(al-māl)*. Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *ijārah.*

Sementara itu, menurut Hendi Suhendi *ijarah* akan menjadi batal dan berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

a. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika ditangan penyewa.
b. Rusaknya barang yang di sewakan, sepertinya ambruk dan runtuhnya bangunan gedung.
c. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.[38]

Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsesual (kesepakatan). Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung. Apabila akad sudah berlangsung, pihak yang menyewa (mu'ajjir) wajib menyewakan barang (ma'jur) kepada penyewa (musta'jir), dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya.[39]

Dari pengertian di atas terlihat bahwa yang dimaksut dengan sewa menyewa adalah pengambilan manfaat sesuatu benda. Jadi, dalam hal ini benda tidak berkurang sama sekali. Dengan perkataan lain, terjadinya sewa menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah dan manfaat karya seperti pemusik, bahkan dapat juga berupa karya pribadi seperti pekerja Pelapak sayuran, makanan dan daging.

2. Rukun dan Syarat *ijārah*

a. Rukun Sewa Menyewa

Menurut ulama Hanafiyah bahwa rukun *ijārah* hanya terdiri dari *ijab* dan *qabul*. Karena itu akad ijarah sudah dianggap sah dengan adanya *ijab-qabu*l tersebut, baik dengan lafadh *ijarah* atau lafadh yang menunjukkan makna tersebut.[40]

---

[38] Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2002). Hlm. 122.

[39] K. Lubis, Suhrawardi dan Wajdi, Farid, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012 hlm.145

[40] Sohari Sahrani dan Ru"fah Abdullah *Fikih Muamalah, 70*

a). Aqid (orang yang akad)

Al-aqid adalah orang yang melakukan akad. Keberadaannya sangat penting sebab tidak dapat dikatakan akad jika tidak ada aqid. Begitu pula tidak akan terjadi ijab dan qabul tanpa adanya aqid.

Secara umum, *aqid* disyariatkan haru sahih dan memiliki kemampuan untuk melakukan akad atau mampu menjadi pengganti orang lain jika ia menjadi wakil.[41]

Syarat bagi kedua orang yang berakad, adalah telah baligh dan berakal (Mazhab Shafi'i dan Hanbali). Dengan demikian, apabila orang itu belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila. menyewakan hartanya, atau diri mereka sebagai buruh (tenaga dan ilmu boleh disewa), maka ijarahnya tidak sah. Orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah mumayyiz pun boleh melakukan akad ijarah dengan ketentuan, disetujui oleh walinya.[42]

b).Dua pihak yang melakukan akad

Disebut dengan *Mu"jir*, sedangkan orang yang menyewakan disebut dengan *Musta"jir*. Kedua belah pihak yang melakukan akad merupakan orang yang cakap bertindak dalam hukum yaitu mempunyai kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk serta dewasa.[43]

Orang yang berakat *Ijarah* juga disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya

perselisihan.

c).Ujrah (Imbalan)

Uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan *Ujrah.* Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa dimana antara keduanya terjadi penawaran. Pada

---

[41] Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah, 53*

[42] Wahbah Az-Juhaili, *Al-Fiqh Al-Islam wa Adhilatuh, 389*

[43] Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam,* Sinar Grafika, Jakarta, 2012, 157

dasarnya *Ujrah* diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana dalam transaksi jual beli. Para Ulama telah menetapkan syarat ujrah sebagai berikut:

1) Berupa harta yang tetap dan dapat diketahui. Jika ujrah tersebut berupa tanggungan maka ujrah harus disebutkan ketika akad, dan kedua belah pihak mengetahui jenis ukuran dan sifat ujrah tersebut.
1) Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari *ijarah*, seperti upah sewa menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut.[44]

d).Objek Sewa Menyewa

Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini :

1) Hendaknya barang yang menjadi objek akad sewa menyewa dapat dimanfaatkan kegunaanya.
2) Hendaknya benda yang menjadi objek akad sewa menyewa dapat diserahkan kepada penyewa beserta kegunaanya.
3) Manfaat dan benda yang disewakan adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara‟ bukan hal yang dilarang.
4) Benda yang disewakan disyaratkan kekal zatnya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.

Objek Ijarah adalah sesuatu yang dihalalkan oleh syara‟. Oleh sebab itu para Ulama fiqh sepakat menyatakan tidak boleh menyewa seseorang untuk mengajarkan ilmu sihir, menyewa seseorang untuk membunuh orang lain (pembunuh bayaran), dan orang Islam tidak boleh menyewakan rumah kepada orang non muslim untuk dijadikan tempat ibadah mereka.

[44] Hendi Suhendi, *Op.Cit*, 118

b. Dasar hukum dan Syarat sewa-menyewa

a) Dasar hukum

Sebagaimana Allah swt. Berfirman dalam Qs. Al-Baqarah ayat 233 sebagai berikut: Artinya:

۞ وَٱلۡوَٰلِدَٰتُ يُرۡضِعۡنَ أَوۡلَٰدَهُنَّ حَوۡلَيۡنِ كَامِلَيۡنِۖ لِمَنۡ أَرَادَ أَن يُتِمَّ ٱلرَّضَاعَةَۚ وَعَلَى ٱلۡمَوۡلُودِ لَهُۥ رِزۡقُهُنَّ وَكِسۡوَتُهُنَّ بِٱلۡمَعۡرُوفِۚ لَا تُكَلَّفُ نَفۡسٌ إِلَّا وُسۡعَهَاۚ لَا تُضَآرَّ وَٰلِدَةُۢ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوۡلُودٞ لَّهُۥ بِوَلَدِهِۦۚ وَعَلَى ٱلۡوَارِثِ مِثۡلُ ذَٰلِكَۗ فَإِنۡ أَرَادَا فِصَالًا عَن تَرَاضٖ مِّنۡهُمَا وَتَشَاوُرٖ فَلَا جُنَاحَ عَلَيۡهِمَاۗ وَإِنۡ أَرَدتُّمۡ أَن تَسۡتَرۡضِعُوٓاْ أَوۡلَٰدَكُمۡ فَلَا جُنَاحَ عَلَيۡكُمۡ إِذَا سَلَّمۡتُم مَّآ ءَاتَيۡتُم بِٱلۡمَعۡرُوفِۗ وَٱتَّقُواْ ٱللَّهَ وَٱعۡلَمُوٓاْ أَنَّ ٱللَّهَ بِمَا تَعۡمَلُونَ بَصِيرٞ ٢٣٣ (ابقرة : 233)

" Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan 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 atas 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. Al-Baqarah ayat 233).

Berdasarkan ayat di atas menjadi dasar hukum adanya system dewa dalam hukum islam, seperti yang di ungkapkan dalam ayat bahwa seseorang itu boleh menyewa orang lain untuk menyusui anaknya, tentu saja ayat ini akan berlaku umum atau global terhadap segala bentuk sewa menyewa. Alasan jumhur Ulama tentang diperbolehkannya ijarah adalah :

1).Al-Quar'an

QS. At-Thalaq (65) ayat 6:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنتُم مِّن وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَآرُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُواْ عَلَيْهِنَّ ۚ وَإِن كُنَّ أُوْلَٰتِ حَمْلٍ فَأَنفِقُواْ عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَـَٔاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۖ وَأْتَمِرُواْ بَيْنَكُم بِمَعْرُوفٍ ۖ وَإِن تَعَاسَرْتُمْ فَسَتُرْضِعُ لَهُۥٓ أُخْرَىٰ ﴿٦﴾ (اطلق :6)

"Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya. (Q.S At-Thalaq: 6).

2). Hadist

Artinya:Dari Ibnu Umar ia berkata: Rasulullah bersabda: Berikanlah kepada tenaga kerja itu sebelum keringatnya

kering. (H.R. Ibnu Majah).[45] Dengan dasar hukum diatas maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat karena dasar hukum tersebut merupakan sumber hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar diatas kiranya dapat dipahami bahwa sewa menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara satu dengan yang lainya selalu terkait dan selalu membutuhkan, dan sewa menyewa salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

b) Syarat Sewa Menyewa

Masing-masing rukun (unsur) yang membentuk akad diatas memerlukan syarat-syarat agar unsur (rukun) itu dapat berfungsi membentuk akad.Tanpa adanya syarat-syarat dimaksud, rukun akad tidak dapat membentuk akad. Dalam hukum Islam, syarat-syarat dimaksud dinamakan syaratsyarat terbentuknya akad. *(Syuruth al-In"iqad)*[46]Adapun syarat macam-macam syarat yang dimaksud, yaitu:

1). Bagi penyewa dan yang menyewakan Syarat bagi para pihak yang melakukan akad adalah telah baligh dan berakal (menurut mazhab syafi"I dan Hanbali). Dengan demikian apabila pihak yang berakad belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila menyewakan hartanya atau diri mereka sebagai buruh maka akadnya tidak sah. Berbeda dengan pendapat dari mazhab Hanafi dan Maliki yang menyatakan bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah mumayyiz boleh melakukan akad sewa menyewa dengan ketentuan telah mendapat persetujuan walinya.

Di dalam sewa-menyewa tidak boleh adanya unsur paksaan, namun harus merupakan keinginan mereka sendiri, selain itu

---

[45] Muhammad bin Isma"il Al-Kahlani, Subul As-Salam, Cetakan IV, Juz 3, Maktabah Musthafa Al-Babiy, Mesir, 1960, 81

[46] Syamsul Anwar, *Op.Cit*, 97

juga sewa-menyewa itu hendaklah dilakukan dengan suka sama suka antara keduanya. Dengan demikian akad sewa-menyewa yang dilakukan oleh orang-orang yang dipaksakan untuk melakukannya bukan atas dasar kemauannya sendiri adalah tidak sah.

2).Adanya kerelaan kedua belah pihak

Masing-Masing pihak menyatakan kerelaannya untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, kalau didalam perjanjian sewa menyewa terdapat unsur pemaksaan maka sewa menyewa itu tidak sah.44 Ketentuan ini sesuai dengan firman Allah dalam surat An-Nisa‟ ayat 29 yang berbunyi :

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا ٢٩ (النساء :29)

" 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."(Q.S An-Nisa: 29)

3).Upah / Imbalan

Upah / imbalan dalam akad sewa menyewa harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta, hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya perselisihan dikemudian hari. Dalam fiqh sunnah disebutkan bahwa imbalan itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai yang jelas diketahui, baik dengan menyaksikan atau dengan menginformasikan

cirri-cirinya. Karena merupakan pembayaran harga manfaat.[47]

4).Objek sewa

Objek sewa menyewa adalah benda yang menyebabkan perjanjian sewa menyewa terjadi. Perjanjian sewa menyewa dianggap sah jika jasa yang menjadi objek sewa memenuhi syarat yang ditetapkan, yaitu

a) Kondisi barang bersih

Kondisi barang bersih berarti bahwa barang yang dipersewakan bukan benda bermajis atau benda yang diharamkan.

b) Dapat dimanfaatkan

Berarti pemanfaatan benda bukan untuk kebutuhan konsumsi tapi nilai benda tidak berkurang (permanen).

c) Milik orang yang melakukan akad

Milik orang yang melakukan akad berarti bahwa orang yang melakukan perjanjian sewa menyewa atas sesuatu barang adalah pemilik sah atau mendapat izin pemilik barang tersebut.

d) Mampu menyerahkan

Mampu menyerahkan berarti bahwa pihak yang menyewakan dapat menyerahkan barang yang dijadikan objek sewa menyewa sesuai dengan bentuk dan jumlah yang diperjanjikan pada waktu penyerahan barang pada penyewa.

e) Mengetahui

Mengetahui berarti melihat sendiri keadaan barang baik tampilan maupun kekurangan yang ada. Pembayaran kedua pihak harus mengetahui tentang jumlah pembayaran maupun jangka waktu pembayaran.

---

[47] Sayyid Sabieq, *Fiqh Sunnah*, Juz III, Dar Al-Kutb Arabiah, Beirut, 1971, 177-178

f) Barang yang diakadkan ada di tangan
Perjanjian sewa menyewa atas suatu barang yang belum di tangan (tidak berada dalam penguasaan pihak yang mempersewakan) adalah dilarang sebab bisa jadi barang sudah rusak atau tidak dapat diserahkan sesuai perjanjian.[48]

Objek al-ijarah itu boleh diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak bercacat. Oleh sebab itu, para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa tidak boleh menyewa sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya, apabila seseorang menyewa rumah, toko, ataupun kios maka langsung ia terima kuncinya dan langsung boleh ia manfaatkan. Apabila rumah itu masih berada di tangan orang lain, maka akad alijarah hanya berlaku sejak rumah, toko, ataupun kios itu boleh diterima dan ditempati oleh penyewa kedua. Demikian juga halnya apabila atap rumah itu bocor dan sumurnya kering, sehingga membawa mudarat bagi penyewa. Dalam kaitan ini, para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa pihak penyewa berhak memilih apakah akan melanjutkan akad itu atau membatalkannya.[49]

Adapun ketentuan pengembalian barang objek sewa menyewa adalah sebagai berikut:

a) Apabila barang yang menjadi objek perjanjian merupakan barang bergerak, maka penyewa harus mengembalikan barang itu kepada yang menyewakan atau pemilik yang menyerahkan langsung bendanya, misalnya sewa menyewa kendaraan.
b) Apabila objek sewa menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka penyewa wajib mengembalikan kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong, misalnya sewa menyewa rumah.

---

[48] Helmi Karim, *fiqh Muamalah*, cet. I, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, 226-228.

[49] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2007, 233.

c) Jika yang menjadi objek sewa menyewa adalah barang berwujud, seperti tanah. Maka penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman sewa diatasnya.[50]

Sewa menyewa dibagi oleh ulama fiqh menjadi dua macam, yaitu:

a. Bersifat manfaat

1) Manfaat dari objek akad harus diketahui secara jelas, hal ini dapat dilakukan misalnya dengan memeriksa atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
2) Objek ijarah dapat diserah terimakan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang dapat menghalangi fungsinya. Tidak dibolehkan akad ijarah atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.
3) Objek dan manfaatnya tidak bertentangan dengan syara‟ misal menyewakan rumah untuk maksiat, menyewakan VCD porno dan lain-lain.
4) Objek persewaan harus manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya menyewakan mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditempati. Tidak diperbolehkan menyewakan tumbuhan yang diambil buahnya, sapi untuk diambil susunya dan sebagainya.
5) Harta benda harus bersifat isti‟maliy, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang-ulang tanpa mengakibatkan kerusakan bagi dzat dan pengurangan sifatnya.

b. Bersifat Pekerjaan

Ijarah yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* semacam ini dibolehkan dengan ketentuan sebagai berikut:

1) Perbuatan itu harus jelas jangka waktunya dan harus jelas jenis pekerjaannya misalnya, menjaga rumah sehari

---

[50] Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2000, 148

seminggu sebulan, harus ditentukan. Pendek kata dalam hal ijarah pekerjaan, diharuskan adanya uraian pekerjaan. Tidak diperbolehkan mempekerjakan seseorang denga periode tertentu dengan ketidak jelasan pekerjaan.

2) Pekerjaan yang menjadi objek ijarah tidak boleh berupa pekerjaan yang seharusnya dilakukan atau telah menjadi kewajiban *musta"jir* seperti membayar hutang, mengembalikan pinjaman dan lain-lain. Sehubungan dengan perinsip ini mengenai ijarah mu‟adzin, imam dan pengajar Al-Qur‟an, menurut fuqaha Hanafiah dan Hanabilah tidak sah. Alasan mereka perbuatan tersebut merupakan *taqarrub* (pendekatan diri) kepada Allah. Akan tetapi menurut Imam Malik dan Imam Syafi‟iy melakukan ijarah dalam hal-hal tersebut boleh. Karena berlaku kepada pekerjaan yang jelas dan bukan merupakan kewajiban pribadi.[51]

3. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa menyewa

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian, karena termasuk perjanjian timbal balik. Bahkan, jika salah satu pihak (pihak yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal, asal yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris. Demikian juga halnya dengan penjualan objek perjanjian sewa menyewa yang tidak menyebabkan putusnya perjanjian yang diadakan sebelumnya. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak jika ada alasan dan dasar yang kuat.[52]

---

[51] Ghufron A. mas‟adi, *Op.Cit*, 183-185
[52] Suhrawrdi K. Lubis, *Op.Cit*, 148

a. Terjadinya aib pada barang sewaan

Maksudnya bahwa jika pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, missalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.

b. Rusaknya barang yang disewakan

Apabila barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya terbakarnya rumah yang menjadi objek sewa.

c. Berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa Maksudnya jika apa yang menjadi tujuan sewa menyewa telah tercapai atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak, maka akad sewa menyewa berakhir. Namun jika terdapat uzur yang mencegah pasakh, seperti jika masa sewa menyewa tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai masa selesai diketam, sekalipun terjadi pemaksaan. Hal ini dimaksudkan untuk mencegah adanya kerugian pada pihak penyewa, yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.

d. Adanya uzur

Yang dimaksud uzur adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagai mestinya. Ulama Hanafiyah menambahkan bahwa adanya uzur merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa, sekalipun uzur tersebut datangnya dari salah satu pihak. Misalnya, seorang yang menyewa toko untuk berdangang kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko tersebut dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa yang telah diadakan

sebelumnya atau bisa oper sewa kembali kepedagang yang berminat agar tidak terjadi pembatalan tampa memperoleh uang kembali.

Sewa menyewa sebagai akad akan berakhir sesuai dengan kata sepakat dalam perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa menyewa ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Tetapi barang-barang tertentu seperti rumah, hewan dan barang lainya karena musibah, maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran. Oleh karena itu pihak penyewa berhak atas peralihan sewa tersebut sebelum abis masa sewa pada pihak pertama. sebelum peralihan diwajibkan pihak penyewa berkordinasi terlebih dahulu kepada pemilik lapak, agar semuanya berjalan baik.[53]

C. Oper Sewa Menurut Hukum Islam

Pada dasarnya seorang penyewa dapat menyewakan kembali suatu barang yang telah disewakan kepada pihak orang lain, dalam oper sewa kepada orang lain harus meliliki dasar yang jelas dan pengetahuan antar pemilik untuk mengatasi kesalahpahaman dan tidak ada timbul hal hal yang merugikan antara pemilik sewa.[54]

Jika barang sewaan itu bergerak, maka si penyewa dapat menempati sebagai tempat untuk mencari rejeki, atau si penyewa menyewakan kembali kepada orang lain. Dengan syarat pihak penyewa atau orang yang menempati mempunyai kewajiban untuk memelihara dan merawat kois tersebut untuk tetap dapat ditempati, sesuai dengan kebiasaan yang lazim yang berlaku di tengah-tengah pasar.

Semua fuqaha' sepakat bahwa seseorang yang menyewa suatu barang, maka baginya diperbolehkan menyewakan kembali barang sewaannya kepada orang lain. Namun apabila harga atau

---

[53] https://www.republika.co.id/berita/qmbehr320/menyewakan-kembali-barang-sewaan-ke-orang-lain-bolehkah. Diakses Pada 31 Maret 2022 Wib 00.01

[54] 16Ustadz Abu 'Ukkasyah Aris Munandar, "Transaksi Oper Sewa ", http://abaslessy.wordpress.com/hukum-syariah-oper-sewa,diakses 01 April 2021.

ongkos sewa yang kedua tersebut lebih tinggi dari harga sewanya yang semula. Maka hal ini fuqaha' berselisih pendapat.[55]

Imam Abu Hanifah berpendapat bahwa seseorang yang menyewa rumah atau toko dengan ongkos jumlah tertentu seperti satu pond sebelumnya, maka ia tidak halal menyewakannya kembali kepada orang lain dengan ongkos yang lebih tinggi. Yang sama dengan rumah dan toko-toko ialah barang-barang yang lain yang bisa disewakan. Alasannya bahwa cara tesebut termasuk dalam bab memperoleh keuntungan dari pada yang tidak memerlukan tanggunggan, oleh karena tanggungan terhadap barang tersebut berada di tangan pemiliknya, yakni orang yang menyewakan. Disamping itu juga termasuk dalam bab menjual sesuatu yang belum diterima. Dengan demikian termasuk memakan harta dengan secara bathil.Sebagaimana Firman Allah SWT dalam surat An-Nisa' ayat 29, berbunyi

يَـٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوا۟ لَا تَأْكُلُوٓا۟ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَـٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَـٰرَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوٓا۟ أَنفُسَكُمْ ۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾ (النساء :29)

" 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.

Menurut Imam Syafi'i berpendapat bahwa si penyewa boleh menyewakan kembali barang sewaannya kepada orang lain dengan ongkos yang sama atau yang lebih tinggi dari ongkos

---

[55] Ibnu Rusyd, Bidayatul Mujtahid Analisa Fiqih Para Mujtahid, (Beirut : Dar Al-Jiil, 1989),

sewa semula, karena orang yang menyewa dapat memenuhi manfaat barang sewaannya dengan dirinya sendiri atau ia juga dapat menyerahkan hak sewaannya dengan dirinya sendiri atau ia juga dapat menyerahkan hak sewaannya kepada orang lain, dengan syarat pihak lain yang telah menyewakannya itu masih sama penggunaannya dengan penyewa pertama (sesuai dengan perjanjian sewa semula) dan hal tersebut dianalogikan berdasarkan (qiyas) dengan jual beli.[56]

Adapun pendapat para ulama dalam pembahasan transaksi oper sewa (badal khuluw), diantaranya dibagi 3 (tiga) yaitu :

a. Pemilik mengambil badal khuluw dari penyewa pada saat transaksi

   Dalam kasus ini terdapat dua pendapat ulama. Ada yang berpendapat bahwa uang yang diambil pemilik dalam hal ini adalah diperbolehkan, karena harta tersebut adalah hartanya. Dengan demikian, dia bisa menyewakannya sesuka hatinya. Jadi, pada hakikatnya sesuatu yang diambil oleh pemilik adalah uang sewa yang dibagi menjadi dua bagian, ada yang dibayar dimuka dan ada yang dibayarkan kemudian hari, sehingga diperbolehkan oleh sepakat ulama' dengan diberi nama upah sewa atau pun badal khuluw. Ada juga yang melarang bahwa uang yang tidak beralasan dan tidak bisa dibenarkan, sehingga dinilai termasuk memakan harta orang lain dengan cara yang bathil.

b. Badal khuluw yang diambil oleh penyewa dari pemilik Kasus ini terperinci menjadi dua. Yang pertama, badal khuluw ini terjadi sesudah masa sewa berakhir. Jika demikian maka penyewa tidak memiliki hak untuk menerima badal khuluw, karena pemilik boleh saja menyewakan kembali kepadanya atau pun kepada orang lain.Akan tetapi, jika penyewa membuat bangunan baru atau tambahan bangunan pada tempat dia sewa dengan seizin pemilik. Maka jika bangunan tersebut bisa dipindah, wajib dipindah. Yang kedua badal khuluw sebelum masa sewa berakhir, terdapat dua pendapat

[56] bid., 86.

ulama adanya perbedaan pandangan tentang kasus hukum untuk membatalkan transaksi sewa yang dilakukan oleh pihak pemilik (mu'jir) kepada penyewa (musta'jir).

Mayoritas ulama berpendapat bahwa uang haram, karena pembatalan transaksi (iqalah) adalah fasakh (sekedar pembatalan, bukan transaksi baru). Adapun pembatalan transaksi dalam sewa menyewa, jual beli, dan lain-lain hanya boleh dengan menyerahkan kembali uang yang telah disepakati, baik pembatalan terjadi setelah serah terima barang ataupun sebelum serah terima. Penambahan biaya dalam pembatalan transaksi yang dilakukan oleh penyewa tidak terdapat penambahan ataupun pengurangan dari biaya yang disepakati awal. Disisi lain ulama-ulama madzhab Maliki dan Abu Yusuf (murid senior Abu Hanifah) memperbolehkan. Karena dalam pandangan para ulama pembatalan transaksi (iqalah) adalah transaksi baru. Jadi pemilik boleh menyerahkan uang tambahan lebih dari uang sewa yang sudah diterima, sebagai kompensasi dari pembatalan transaksi yang dia lakukan.

c. Badal khuluw yang diterima penyewa dari penyewa baru Yang pertama sesudah masa sewa berakhir. Dalam kondisi ini, tidak diperbolehkan karena menyewakan milik orang lain tanpa persetujuan pemilik. Yang kedua sebelum masa sewa berakhir. Dalam hal ini terdapat dua pendapat ulama. Ulama yang memperbolehkan (Ibnu 'Abidin dari kalangan ulama Mazhab Hanafi, Syekh 'Ilyasy, Zarqani, dan Hamusi, dari kalangan ulama-ulama Maz}hab Maliki, serta sebagian ulama Mazhab Hambali) mempunyai beberapa alasan:

1) Hal ini sudah membudaya ditengah masyarakat, sedangkan budaya dan kebiasaan yang bertabrakan dengan syariat itu diperbolehkan.
2) Dalam kondisi ini, badal khuluw adalah hak milik manfaat, bukan hak milik pemanfaatan. Orang yang memiliki hak milik pemanfaatan hanya boleh memanfaatkan untuk kepentingan sendiri, tidak boleh menyewakan, menghadiahkan, dan meminjamkan.

Jadi, barang sewaan tersebut bisa dimanfaatkan oleh penyewa ataupun orang lain.

3) Memperbolehkan menerima badal khuluw merupakan kebutuhan yang cukup mendesak, sehingga dengan memperbolehkannya menyebabkan hilangnya kesempitan.

Adapun ulama yang mengharamkan badal khuluw dalam kasus ini, sebagai berikut:

1) Penyewa tidak memiliki hak untuk menyewakan kecuali dengan seizin pemilik barang. Karena menyebabkan pemilik terhalangi untuk mengatur hartanya sendiri.
2) Penyewa tidak diperbolehkan menyewakan dengan biaya sewa yang lebih mahal dari pada biaya sewa yang telah dia bayarkan. Menurut Mazhab Hanafi melarang penyewa menyewakan dengan harga yang lebih mahal, kecuali jika penyewa pertama telah mengadakan renovasi bangunan atau membuat bangunan tambahan. Adapun ulama yang memperbolehkan menyewakan dengan harga yang lebih mahal merupakan pendapat Imam Syafi'idan Imam Hambali, karena sewa itu hak milik manfaat, sedangkan hukum untuk manfaat itu sama persis dengan hukum benda.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Abu Abdullah Muhammad Bin Idris, Imam Syafi'i, 2004. *Ringkasan Kitab Al-Umm,* diterjemahkan oleh Muhammad Yasir Dkk, dari *Mukhtasar Kitab Al- Umm Fil Fiqhi,* Jakarta : Pustaka aza.

A. Djazuli, 2007. *Kaidah-Kaidah Fikih*. Jakarta: Prenada Media Grup.

Al-Qur'an dan terjemahannya. 2008. Departemen Agama RI. Bandung: Diponegoro.

Ahmad rofiq, 2003. *Hukum Islam di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo.

Abdul kadir Muhammad, 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditiya Bakti.

Abdul Manan, 1997. *Ekonomi Islam Teori dan Praktek,* (Yogyakarta:Dana Bhakti Wakaf.

Ascarya, 2015. *Akad dan Produk Bank Syari'ah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Barzah Latupono, 2017. *Hukum Islam Yogyakarta*. Depublish.

Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2017. *Metodologi Penelitian,* Bumi Aksara, Jakarta.

Deprtemen Agama RI, 1997. *Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'anul Karim dan Terjemahannya*, Solo: CV MANTIQ

Gufron A.Mas"adi, 2002. *Fiqh Muamalah Kontekstual. Ed 1*, Cet 1, (Jakarta: PT. Grafindo Persada.

H. Hendi Suhendi, 2014. *Fiqh Muamalah*, cetakan 9, Rajawali Pers, Jakarta

Lexy J. Moleong, 1996 *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya.

M Ali hasan, 2003. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

M. Abdul Mujieb, dkk, 2002. *Kamus Istilah Fiqih*, Cetakan Ke III. Jakarta : Pustaka Firdaus.

Mardani, 2012. *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana.

Nasrun Haroen, 1996. *Ushul Fiqh I*, (Jakarta : Logos Publishing House.

Rachmat Syafe'i, 2001. *Fiqih Muamalah*, Bandung: Pustaaka Setia.

Syamsul Anwar, 2010. *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers.

Susiadi, 2014. *MetodologiPenelitian* Bandar Lampung: Permata net.

Sugiono, 2018. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Alfabeta, Bandung.

Suharsini Arikunto, 2002. *Prosedur Penelitian suatu pendekatan praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.

Sohari Sahari, 2011. *Fiqih Muamalat*. Bogor: Ghalia Indinesia.

Jurnal :

Sri Widiarti, *"Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pekalongan"*, skripsi pada jurusan Hukum dan Kewarganegaraan Universitas Negri Semarang tahun 2005

Yetti Komala Sari, *"Penerapan Denda Sewa Pada Toko Tradisinal Modern Di Tinjau Ditinjau Dari Ekonomi Islam"*, skripsi pada jurusan Ekonomi Syariah IAIN Bengkulu tahun 2017

Chairil Rozikin, *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Malioboro"*, skripsi pada jurusan Muamalat UIN Sunan Kalijaga tahun 2004.

Wawancara

Bpk Ali Wardana Selaku Keamanan
Ibu Tuti Selaku penyewa dan pengoper alih sewa lapak