

**PRAKTIK SEWA-MENYEWA TEMPAT JUALAN DALAM
TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi Kasus di Waroeng Millennial Lampung)**

Skripsi

Oleh :

**ARDIAN NURHUDA
NPM. 1821030403**



Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1444 H/2023 M**

**PRAKTIK SEWA-MENYEWA TEMPAT JUALAN DALAM
TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH**
(Studi kasus di Waroeng Millennial Lampung)

Skripsi

Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat
Guna Mendapat Gelar Sarjana Hukum (S.H)

OLEH:

ARDIAN NURHUDA
NPM. 1821030403



Pembimbing I : Dr. Relit Nuredi, S.Ag., M.Kom.I
Pembimbing II: Susi Nurkholidah, M.H.

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1443H/2023M

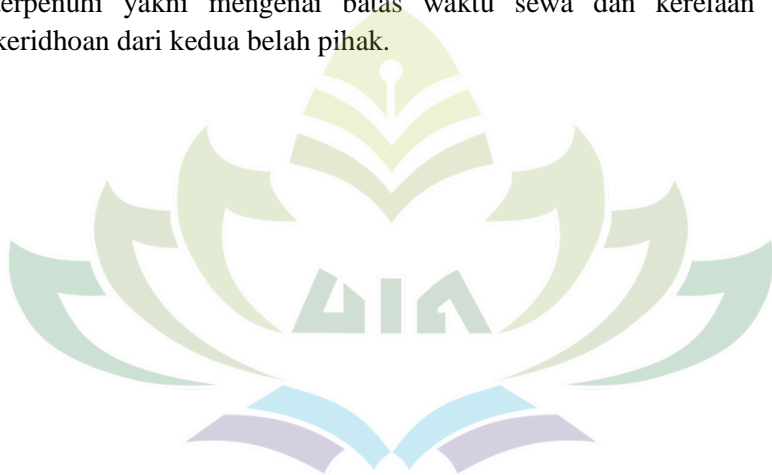
ABSTRAK

Muamalah merupakan bagian dari kehidupan manusia yang mengatur hubungan antar seseorang dengan orang lain. Kegiatan yang termasuk dalam muamalah yaitu sewa-menyewa (*ijarah*). Sewa-Menyewa (*ijarah*) adalah akad atas manfaat dengan memberi imbalan. Sewa-menyewa (*ijarah*) memiliki konsep saling tolong menolong. Sewa-menyewa (*ijarah*) merupakan akad atas manfaat dengan memberi suatu imbalan. Sewa-menyewa dalam pasal 1548 KUHPerdara, menyatakan bahwa sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu dipenuhi pembayarannya. Pada zaman ini banyak sekali tempat-tempat yang dijadikan tempat usaha, baik itu milik pribadi atau menyewa dengan orang lain. Salah satu tempat yang menyewakan lahan untuk dijadikan tempat usaha para pedagang UMKM untuk memperbaiki perekonomiannya pasca covid-19 di Lampung yaitu Waroeng Millennial. Dalam hal ini peneliti ingin meneliti lebih lanjut mengenai praktik sewa-menyewa tempat jualan di Waroeng Millennial dalam tinjauan hukum ekonomi syariah.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana praktik sewa-menyewa tempat jualan di Waroeng Millennial Lampung dan bagaimana praktik sewa-menyewa tempat jualan di Waroeng Millennial Lampung dalam tinjauan hukum ekonomi syariah. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui praktik sewa-menyewa tempat jualan di waroeng millennial serta untuk mengetahui dan menganalisis praktik sewa-menyewa tempat jualan di Waroeng Millennial Lampung dalam tinjauan hukum ekonomi syariah.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yang dilakukan untuk meneliti Praktik Sewa-menyewa Tempat Jualan Dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah di Waroeng Millennial Lampung. Sumber data yang diperoleh peneliti yaitu obesrvasi, wawancara, dokumentasi kemudian dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa praktik sewa-menyewa tempat jualan di waroeng millennial pada awalnya menerapkan uang jaminan Rp. 3.000.000,- dan omset kotor 20% perharinya tanpa batas waktu, lalu berubah menjadi uang senilai Rp. 3.000.000,-/tahun dan omset kotor 20% perhari tetapi disistem ini adanya penambahan harga yaitu uang listrik, wifi, dan lain-lain, kemudian sewa berubah lagi dengan membayar uang seminal Rp. 700.000,-/bulan untuk stand yang berada di depan Waroeng Millennial dan Rp. 500.000,-/bulan untuk stand yang berada di dalam waroeng millennial tersebut. Maka, berdasarkan hasil penelitian tersebut praktik sewa-menyewa di Waroeng Millennial belum sepenuhnya sesuai dengan hukum ekonomi syariah dikarenakan ada syarat yang belum terpenuhi yakni mengenai batas waktu sewa dan kerelaan atau keridhoan dari kedua belah pihak.



SURAT PERNYATAAN

Saya Yang Bertanda Tangan di Bawah Ini:

Nama : Ardian Nurhuda
Npm : 1821030403
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas : Syari'ah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “**PRAKTIK SEWA-MENYEWA TEMPAT JUALAN DALAM TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH** (Studi: Waroeng Millennial Lampung)” adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan di duplikasi dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *footnote* atau daftar Pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpanan di dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, Desember 2022

Penulis,



Ardian Nurhuda
Npm.1821030403



**KEMENTERIAN AGAMA
UIN RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Jln. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung 35131 Telp (0721) 703289

PERSETUJUAN

Tim pembimbing telah membimbing dan mengoreksi skripsi saudara:

Nama Mahasiswa : Ardian Nurhuda

NPM : 1821030403

Program Studi : Mu'amalah

Fakultas : Syari'ah

Judul Skripsi : Praktek Sewa-Menyewa Tempat Jualam

**Dalam Tinjauan Hukum Ekonomi
Syariah (Studi Waroeng Millenial
Lampung).**

Menyetujui

**Untuk di munaqsyahkan dan dipertahankan dalam
sidang Munaqasyah Fakultas Syari'ah
UIN Raden Intang Lampung**

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Relit Nuredi, S. Ag., M.Kom.I

NIP.196901051998031003

Susi Nurkholidah, M.H

NIP. 199.305032020122021

Mengetahui

Ketua Jurusan Mu'amalah

Khoiruddin, M. S. I

NIP.197807252009121002



**KEMENTERIAN AGAMA
UIN RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Jln. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung 35131 Telp (0721) 703289

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “Praktek Sistem Sewa-Menyewa Tempat Jualan Dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Waroeng Millenial Lampung)”. Disusun oleh **Ardian Nurhuda**, NPM 1821030403, Program Studi Mu’amalah. Telah diujikan dalam sidang Munaqosah di Fakultas Syari’ah UIN Raden Intan Lampung pada hari/tanggal : Selasa, 14 Maret 2023.

TIM PENGUJI

Ketua Sidang : Dr. Hervin Yoki Pradikta, M. H.I. 

Sekretaris : Apriansyah, S.H.I., M.H. 

Penguji I : Eti Karini, S.H., M. Hum. 

Penguji II : Dr. Relit Nur Edi, S.Ag., M. Kom.I. 

Penguji III : Susi Nurkholidah, M.H. 



**Mengetahui
Dekan Fakultas Syariah**

Dr. Lia Rodiah Nur, M.H 

08081993032002

MOTTO

أَسْكِنُوهُنَّ مِمَّنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِّنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِن
كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِن أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ
أُجُورَهُنَّ وَأَتَمِرُوا بِبَنَاتِكُم بِمَعْرُوفٍ وَإِن تَعَاَسَرْتُم فَسُتْرِعْ لَهُنَّ أُخْرَىٰ ﴿٦﴾

“Tempatkanlah mereka (para istri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuan mu 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 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-Talaq 6)



PERSEMBAHAN

Assalamu 'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillahirobbil'alamin. Segala puji kepada Allah SWT, Tuhan semesta alam yang telah melimpahkan rahmat, hidayah dan anugerah kepada Penulis. Sholawat serta salam tidak lupa kita sanjung agungkan kepada junjungan Nabi besar kita Muhammad SAW. yang telah membawa kita dari zaman kegelapan kepada zaman yang terang benderang seperti sekarang ini.

Berkat rahmat, inayah, dan nikmat serta kemudahan dari Allah SWT, sehingga penulis berhasil menyelesaikan skripsi sebagai tugas akhir perkuliahan dan salah satu syarat untuk meraih gelar Sarjana Hukum Strata Satu di Fakultas Syariah dan Hukum, program studi Hukum Ekonomi Syaria'ah (Muamalah). Akhirnya dari segala kerendahan hati dan penuh kebahagiaan, skripsi ini Penulis persembahkan sebagai tanda cinta, kasih dan hormat kepada:

1. Kedua orang tuaku tercinta Ayah Irwan Khoir dan Ibu Nurseha, terima kasih atas segala cinta, doa, kasih sayang, keikhlasan, dan pengorbanan yang selama ini telah diberikan kepada penulis yang selalu memberikan semangat dan motivasi yang tulus, serta senantiasa mendoakan penulis. Berkat pengorbanan, jerih payah, dan motivasi yang selalu diberikan hingga terselesaikan skripsi ini.
2. Kakak ku tersayang Dessy Putri Utami dan adik ku tersayang Azrillia Khoirunnisa, yang selalu mendukungku dan memberikan semangat serta motivasi demi tercapainya cita-citaku, semoga kita bisa membuat orang tua kita selalu tersenyum bahagia.

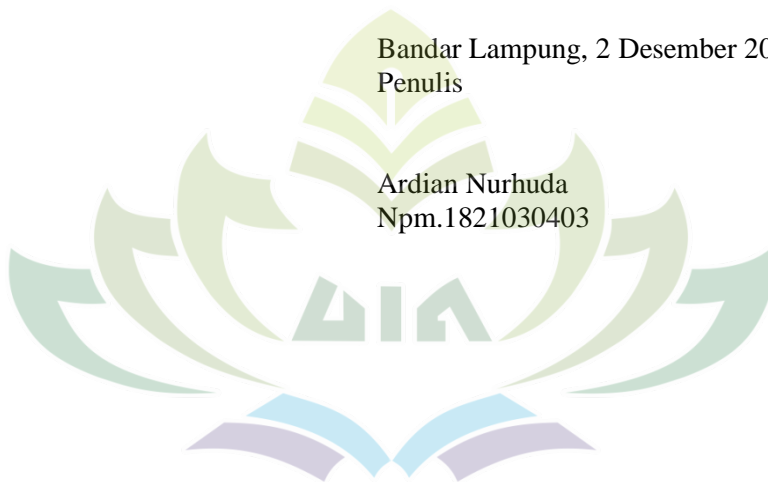
RIWAYAT HIDUP

Penulis dianugerahi nama Ardian Nurhuda, Lahir di Jakarta, 1 Juni 2000, Penulis adalah anak kedua dari tiga bersaudara. Jenjang Pendidikan yang telah Penulis tempuh sebagai berikut:

1. TK Fathul Ilmi 2004-2006;
2. SDN Cibubur 07 PT;
3. SMP Negeri 233 Jakarta;
4. SMK Negeri 58 Jakarta;
5. Kemudian pada Tahun 2018 Penulis melanjutkan Pendidikan ke jenjang Perguruan Tinggi Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah).

Bandar Lampung, 2 Desember 2022
Penulis

Ardian Nurhuda
Npm.1821030403



KATA PENGANTAR

Bismillah hirahmanirahim

Dengan menyebut nama Allah yang maha pengasih lagi maha penyayang, syukur Alhamdulillah kita panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang mencurahkan karunia dan hidayahnya sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dalam memenuhi syarat mencapai gelar sarjana hukum (SH) pada program studi Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah) Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung dengan judul skripsi “Praktik Penentuan Harga Sewa-Menyewa Tempat Jualan Dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah” dapat diselesaikan meskipun Penulis sadari masih banyak kekurangan didalamnya.

Penulis skripsi ini tentu saja tidak terlepas bantuan dan dukungan baik secara moril maupun materil dari berbagai pihak, untuk itu penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. H. Wan Jamaluddin Z., M. Ag., Ph.D. Selaku Rektor UIN Raden Intan Lampung
2. Ibu Dr. Efa Rodiah Nur, M.H Selaku Dekan Fakultas Syari'ah
3. Bapak Khoiruddin, M. S. I. Selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah dan Ibu Susi Nurkholidah, S.H., M.H. Selaku Sekretaris Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung Sekaligus Pembimbing II.
4. Bapak Dr. Relit Nuredi, S. Ag., M. Kom.I. Pembimbing I yang telah banyak meluangkan waktu untuk membantu dan membimbing, serta memberikan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Seluruh dosen, pegawai, dan seluruh staf karyawan di lingkungan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.
6. Kepala perpustakaan UIN Raden Intan Lampung dan pengelola perpustakaan yang telah memberikan informasi, data, referensi, dan lain-lain.
7. Pemilik Waroeng Millenial yang telah memberikan izin untuk penelitian dan berkenan memberi bantuan, selama penelitian dan

- juga para pedagang yang sudah membantu memberikan informasi.
8. Om Faizal, S.T dan Ibung Sopa Marlina, S. Pd. Yang telah memberikan bantuan serta nasehat untuk menyelesaikan perkuliahan.
 9. Sahabat-Sahabatku, Zulham Donni Siregar, Zulham Donna Siregar, Fifi Fitriani, Afrinda Indriani, Khoirul Taufiq, Wahyu Dwi Saputra, M. Rama Kaneko, Achmad Roni Kurniawan, Naufal Fadhurrahman, Renaldho Adiyasha, M. Indrajid Sanjaya, Surayen Ikhwansyah, Lucky Arya, Ahmad Rifki Ihza Arrazi, M. Rifqi Al Hadi, M. Alfi Hanan, Mico Revaldo serta teman-teman seperjuangan kelas F. Terima kasih atas segala dukungan, motivasi, serta semangat dan perhatian yang sangat luar biasa yang kalian berikan kepada penulis.
 10. Almameter ku tercinta UIN Raden Intan Lampung dan para pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan dukungan kepada penulis.

Semoga Allah SWT memberikan berlipat ganda kepada semuanya. Penulis menyadari skripsi ini masih banyak kekurangan, hal ini disebabkan masih terbatasnya ilmu dan teori penelitian yang penulis kuasai. Mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat, tidak hanya untuk penulis tetapi juga untuk para pembaca. Aamiin.

Bandar Lampung, 2 Desember 2022
Penulis,

Ardian Nurhuda
Npm.1821030403

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN	iv
PERSETUJUAN.....	v
PENGESAHAN	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
RIWAYAT HIDUP	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Penegasan Judul	1
B. Latar Belakang Masalah.....	2
C. Fokus Dan Sub-Fokus Penelitian	6
D. Rumusan Masalah.....	6
E. Tujuan Penelitian	6
F. Manfaat Penelitian	7
G. Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan	8
H. Metode Penelitian	10
I. Sistematika Pembahasan	15
BAB II LANDASAN TEORI.....	17
A. Akad.....	17
1. Pengertian Akad.....	17
2. Dasar Hukum Akad.....	19
3. Rukun dan Syarat Akad	19
4. Jenis-Jenis Akad	22
5. Berakhirnya Akad	27
B. Ijarah.....	28
1. Pengertian Ijarah	28
2. Dasar Hukum Ijarah.....	31
3. Rukun dan Syarat Ijarah.....	34

4. Macam-Macam Sewa-Menyewa.....	38
5. Berakhirnya Akad Sewa-Menyewa.....	39
6. Sewa-Menyewa dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.....	40
BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN.....	47
A. Gambaran Umum Waroeng Millenial	47
1. Latar Belakang Terbentuknya Waroeng Millenial ...	47
2. Profil Waroeng Millenial	48
3. Lokasi Waroeng Millenial	51
B. Praktik Sewa-Menyewa Tempat Jualan Di Waroeng Millenial.....	51
BAB IV ANALISIS PENELITIAN	63
A. Praktik Sewa-Menyewa Tempat Jualan Di Waroeng Millenial.....	63
B. Analisis Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tempat Jualan Dalam Di Waroeng Millenial Dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah.....	65
BAB V PENUTUP	71
A. KESIMPULAN.....	71
B. SARAN.....	72
DAFTAR PUSTAKA	73
LAMPIRAN.....	81

DAFTAR TABEL

Tabel

3.1Daftar Pedagang Lama	49
3.2Daftar Pedagang Baru	50



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Sebelum diadakan pembahasan lebih lanjut tentang judul skripsi ini terlebih dahulu akan dijelaskan pengertian judul. Sebab judul merupakan kerangka dalam bertindak, apalagi dalam suatu penelitian ilmiah. Hal ini untuk menghindari penafsiran yang berbeda dikalangan pembaca. Perlu adanya suatu penjelasan dengan memberi arti beberapa istilah yang terkandung di dalam penelitian ini. Penelitian yang akan dilakukan ini adalah berjudul : **Praktik Sewa-Menyewa Tempat Jualan Dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Di Waroeng Millennial Lampung)**. Adapun beberapa istilah yang perlu penulis uraikan yaitu sebagai berikut:

1. **Praktik** merupakan pelaksanaan secara nyata apa yang ada dalam teori.¹ Praktik yang dimaksud di sini adalah pelaksanaan secara nyata dalam menentukan harga sewa-menyewa.
2. **Sewa-Menyewa** yaitu akad atau pernyataan kehendak para pihak; pihak yang satu menyediakan barang atau jasa untuk diambil manfaatnya dan pihak lainnya berhak memperoleh manfaatnya serta wajib membayar imbalan kepada pelaku atau pemilik barang yang diambil manfaatnya.²
3. **Tempat Jualan** tempat merupakan ruang (bidang, rumah, dsb) yang tersedia untuk melakukan sesuatu.³ Jualan merupakan barang-barang yang dijual; dagangan; berdagang; berjualan sesuatu.⁴ Tempat jualan yang dimaksud dipenelitian ini adalah

¹ Dinas Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ke-1 (Jakarta: Balai Pustaka, 2017), 1210.

² Jaih dan Hasanudin Mubarak, *Fiqh Mu'amalah Maliyyah Akad Ijarah Dan Ju'alah* (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2020), 3.

³ Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, 1668.

⁴ *Ibid.*, 643.

suatu ruang atau lahan untuk dijadikan tempat berdagang atau berjualan sesuatu.

4. **Tinjauan** adalah hasil meninjau; pandangan; pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dsb); perbuatan meninjau.⁵
5. **Hukum Ekonomi Syariah** merupakan peraturan-peraturan yang sifatnya memaksa, yang mengatur tingkah laku manusia dalam bermasyarakat, dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib, pelanggaran-pelanggaran peraturan tersebut berakibat diambilnya tindakan dengan hukuman tertentu.⁶ Menurut Hasanuz Zaman ekonomi Islam (syari'ah) adalah pengetahuan dan penerapan hukum syariah untuk mencegah terjadinya ketidakadilan atas pemanfaatan dan pengembangan sumber-sumber material dengan tujuan untuk memberikan kepuasan manusia dan melakukannya sebagai kewajiban kepada Allah SWT dan masyarakat.⁷ Jadi, Hukum Ekonomi Syariah adalah seperangkat peraturan yang dibuat dan bersifat memaksa untuk mengatur masalah-masalah ekonomi sesuai dengan ajaran islam.

Berdasarkan pemaparan definisi di atas, dapat dipahami bahwa judul skripsi ini adalah Praktik Sewa-Menyewa Tempat Jualan Dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah yaitu untuk meninjau tentang praktik sewa-menyewa di Waroeng Millennial berdasarkan hukum ekonomi syariah.

B. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai makhluk sosial pasti membutuhkan orang lain dalam segala aktifitasnya, maka dari itu manusia selalu terlibat dalam segala aktifitas yang dilakukan oleh manusia lain dalam suatu akad atau hubungan muamalah. Muamalah adalah hubungan manusia dengan manusia lainnya yang berbeda dengan

⁵ Ibid., 1713.

⁶ Cristine S.T Kansil, C.S.T & Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Dagang Indonesia*, Edisi Ke-2 (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 3.

⁷ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama* (Jakarta: PT Fajar Interpratama Mandiri, 2014), 7–8.

ibadah seperti shalat, puasa, dan lain-lain yang merupakan hubungan vertikal antara manusia dengan Allah SWT.⁸

Harga adalah komponen pemasaran yang bisa menentukan pendapatan suatu bisnis. Oleh karena itu, penentuan harga yang tepat tentu saja akan dapat menciptakan permintaan yang optimal. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa penetapan harga sendiri menjadi faktor kunci untuk meraih keuntungan. Salah satu tujuan penetapan harga ialah untuk mencapai target bisnis, memperoleh keuntungan penjualan, meningkatkan dan mengembangkan produksi, serta memperluas target pemasaran bisnis itu sendiri.⁹

Harga yang adil dalam Islam banyak digunakan dan yang telah mengkondisikan hukum Islam tentang transaksi bisnis dalam objek barang cacat yang dijual, perebut kekuasaan, memaksa menimbun barang untuk menjual barang timbunannya, membuang jaminan atas hak milik, dan sebagainya. Secara umum, mereka berpikir bahwa harga yang adil adalah harga yang dibayar untuk objek yang sama serta pada waktu dan tempat diserahkan. Dalam proses menetapkan harga maka kaidah yang paling tepat untuk mengukurnya adalah jangan sampai menyebabkan kedua pihak merasa dirugikan. Harga yang ditetapkan kepada suatu barang atau produk yang dikeluarkan jangan sampai merugikan para pengguna dan jangan mengabaikan hak penjual untuk mendapatkan keuntungan. Dengan kata lain, harga yang ditetapkan jangan terlalu tinggi sehingga merugikan para pembeli. Pada waktu yang sama, harga juga tidak boleh terlalu rendah sehingga dapat merugikan diri sendiri. Sebaliknya, ia mesti berada posisi tengah atau sedang. Seajar dengan sifat Ibadurahman (Hamba Allah) yang bersifat pertengahan dalam melakukan pembelanjaan sebagaimana yang dicatatkan dalam Al-qur'an surat Al-Furqan ayat 67:

⁸ Mustofa Iman, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Depok: PT Raja grafindo Persada, 2018), 6.

⁹ Jordhi Frahansyah, *Strategi Penetapan Harga*, n.d., Diakses pada Tanggal 15 Mei 2022.

وَالَّذِينَ إِذَا أَنْفَقُوا لَمْ يُسْرِفُوا وَلَمْ يَقْتُرُوا وَكَانَ بَيْنَ ذَلِكَ قَوَامًا ﴿٦٧﴾

Dan (termasuk hamba-hamba Tuhan Yang Maha Pengasih) orang-orang yang apabila menginfakkan (harta), mereka tidak berlebihan, dan tidak (pula) kikir, di antara keduanya secara wajar.¹⁰

Sewa menyewa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sebuah perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat diri untuk memebrikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut.¹¹ Sedangkan dalam islam sewa menyewa disebut dengan ijarah. Ijarah dalam islam di definisikan menjadi dua yaitu, upah-mengupah dan sewa menyewa. Ijarah dalam arti sewa-menyewa adalah akad untuk memberi pengganti atas manfaat suatu barang. Ijarah juga bisa dikatakan jual beli manfaat atas suatu barang.¹²

Adapun dasar hukum sewa-menyewa terdapat dalam Q.S At-Thalaq (65):6

أَسْكُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ۚ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلًا فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَفَاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۖ وَأْتَمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۚ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسَرِّضْ لَهُنَّ أُخْرَىٰ ﴿٦﴾

“Tempatkanlah mereka para (para istri) dimana 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

¹⁰ Departemen Agama RI, *AlQur'an Dan Terjemahnya QS. Al-Furqan (25) Ayat 67* (Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2015).

¹¹ R. Subekti dan R. Tjiptosudibyo, *Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)* (Jakarta: Penertibit dan Percetakan, 2014).

¹² Iman, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, 102.

berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan kandungannya, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu maka berikanlah imbalan kepada mereka; dan musyawaraklah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.”¹³

Berdasarkan ayat tersebut bahwa *ijarah* diperbolehkan. Selain ayat tersebut *ijarah* juga di perbolehkan berdasarkan kesepakatan ulama atau *ijma'*. *Ijarah* juga dilakukan berdasarkan *qiyas*. *Ijarah* diqiyaskan dengan jual-beli, hanya saja dalam *ijarah* yang menjadi objek jual beli adalah manfaat barang.¹⁴

Salah satu akad sewa-menyewa yang menarik bagi peneliti adalah kegiatan sewa-menyewa tempat jualan di Waroeng Millenial. Waroeng Millenial ini menyediakan lahan untuk disewakan kepada para pedagang makanan atau minuman, berkonsep seperti pujasera (pusat jajanan serba ada). Dalam melaksanakan sewa-menyewa nya dilakukan antara *owner* Waroeng Millenial dengan para pedagang secara lisan yang mana sudah disepakati kedua belah pihak. Mengenai perjanjiannya, para penyewa ini di awal membayar uang sebesar Rp. 3.000.000,- sebagai uang jaminan.

Namun, seiring berjalannya waktu ada penambahan harga sewa untuk listrik, wifi, dan jika ada *talent* untuk mengisi nyanyi disana mereka juga harus iuran. Walaupun sudah di bicarakan lagi hal tersebut kepada pihak pedagang, banyak pedagang yang tidak menyetujui hal tersebut dikarenakan tidak sesuai dengan keuntungan mereka.

Pada praktik dalam menentukan harga sewa menyewa perlu di perhatikan lagi sebab di dalam menentukan harga harus adil, kedua belah pihak sama-sama rela dan tidak ada yang keberatan agar tidak menimbulkan masalah. Pada dasarnya sewa-

¹³ Departemen Agama RI, *Al Quran Tajwid Dan Terjemahannya* (Jakarta: Maghfirah Pustaka, 2008), 558.

¹⁴ *Ibid.*, 105.

menyewa adalah suatu kegiatan antara dua orang yang berakad untuk saling meringankan atau saling tolong menolong yang diajarkan oleh islam.

Dari latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk mengangkat penelitian dengan judul **“Praktik Sewa-menyewa Tempat Jualan Dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Waroeng Millenial Lampung)”**.

C. Fokus Dan Sub-Fokus Penelitian

Fokus dan sub-Fokus penelitian ini meliputi praktik sewa-menyewa tempat jualan dalam tinjauan hukum ekonomi syariah di Waroeng Millenial.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas maka dapat dirumuskan permasalahan yang hendak diteliti adalah

1. Bagaimana praktik sewa-menyewa tempat jualan di Waroeng Millenial?
2. Bagaimana praktik sewa-menyewa tempat jualan di Waroeng Millenial dalam tinjauan Hukum Ekonomi Syariah?

E. Tujuan Penelitian

Bersdasarkan pada masalah yang dibahas dalam skripsi, maka tujuan yang ingin dicapai melalui penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik sewa-menyewa di Warroeng Millenial.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana praktik sewa-menyewa tempat jualan di Waroeng Millenial dalam tinjauan hukum ekonomi syariah.

F. Manfaat Penelitian

Ada dua manfaat yang diambil dari penelitian ini yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis. Kedua manfaat itu dapat diuraikan sebagai berikut. Adapun manfaat dalam penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan-masukan dalam bidang hukum tertulis seperti peraturan mengenai praktik sewa-menyewa tempat di Waroeng Millennial dalam tinjauan Hukum Ekonomi Syariah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara nyata kepada :

- a. Bagi penulis, selain untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan program strata satu program studi hukum ekonomi syariah, juga untuk memperluas dan menambah pengetahuan mengenai praktik sewa-menyewa tempat di Waroeng Millennial dalam tinjauan Hukum Ekonomi Syariah.
- b. Bagi kalangan akademisi, untuk memberikan gambaran pemikiran, terutama yang berkesempatan dan berminat melakukan penelitian tentang praktik sewa-menyewa tempat di Waroeng Millennial dalam tinjauan Hukum Ekonomi Syariah.
- c. Bagi masyarakat pada umumnya, penulis berharap dengan sajian tulisan ini akan lebih ikut mencerdaskan kehidupan hukum masyarakat. Sehingga masyarakat akan lebih berhati-hati dalam menentukan langkah-langkah hukumnya terutama dalam melakukan praktik sewa-menyewa tempat di Waroeng Millennial dalam tinjauan Hukum Ekonomi Syariah.

G. Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan

Kajian penelitian terdahulu mengemukakan hasil penelitian terdahulu yang berhubungan dengan topik penelitian yang akan dilaksanakan. Kajian penelitian terdahulu dapat bersumber dari penelitian nasional dan penelitian internasional dalam bentuk artikel jurnal penelitian sebagai sumber yang relevan. Beberapa penelitian yang sudah dilakukan dari jurnal nasional yang disajikan sebagai berikut:

1. Skripsi Andela, dengan judul Sistem Penetapan Harga Sewa Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Islam. Penelitian ini membahas tentang sistem penetapan harga sewa rumah kos dikarenakan dalam penetapan harga sewa rumah kos antara penghuni baru dan penghuni lama berbeda. Bahwa hasil penelitian ini menunjukkan perbedaan harga antara penghuni lama dengan penghuni baru dikarenakan faktor tingkat ekonomi keluarga, biaya kuliah, pertimbangan jarak rumah kos dengan tempat kuliah, negosiasi antara pemilik rumah dengan penyewa. Hal ini membuat ketidakadilan bagi penghuni baru. Praktik sewa-menyewa ini belum sah dikarenakan ketidakjelasan (*gharar*) antara pemilik kos dengan penghuni baru. Maka, sewa-menyewa ini menjadi batal karena penetapan harga yang belum merata.¹⁵

Persamaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah sama-sama membahas tentang sewa-menyewa. Perbedaannya adalah di lihat dari tempat penelitian bahwa penelitian sebelumnya memilih tempat di rumah kos sedangkan penelitian ini memilih tempat di tempat jualan yaitu Waroeng Millenial. Perbedaan yang lainnya terdapat dalam penelitian ini adalah jika peneliti sebelumnya berdasarkan perspektif hukum islam, penelitian ini berdasarkan tinjauan hukum ekonomi syariah.

2. Skripsi Febry Nur Khotimah, dengan judul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penentuan Jasa Sewa Lahan Untuk Usaha.

¹⁵ Andela, "Sistem Penetapan Harga Sewa Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Islam" (Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2020), 85.

Penelitian ini membahas tentang jasa sewa lahan untuk usaha dalam tinjauan hukum islam. Bahwa hasil penelitian ini adalah praktik sewa tersebut menggunakan akad *ijarah*. Penentuan harga yang dilakukan pada pemilik yaitu menyewa bangunan dan menyewa lahan, namun yang terjadi pada praktiknya akad *ijarah* pemilik lahan menentukan harga berdasarkan ukuran lahan dan fasilitas yang diberi kepada penyewa. Dianalisis berdasarkan hukum islam, penetapan harga dilakukan untuk kepentingan bersama, agar terciptanya keadilan Bersama pihak yang bersangkutan. Hal ini telah memenuhi syarat hukum islam yaitu berdasarkan keadilan dan kerelaan antara kedua belah pihak. Maka dalam hal ini diperbolehkan (*mubah*) berdasarkan hukum islam.¹⁶

Persamaan penelitian ini dan penelitian sebelumnya adalah sama-sama membahas tentang sewa-menyewa. Perbedaanya penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah penelitian sebelumnya meneliti berdasarkan hukum islam sedangkan penelitian ini berdasarkan hukum ekonomi syariah. Penelitian sebelumnya membahas tentang penetapan jasa sewa sedangkan penelitian ini membahas tentang penentuan harga sewa.

3. Skripsi Agnestia Biduh Hamilanda, dengan judul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lapak Pasar Malam. Penelitian ini membahas tentang perubahan harga pada biaya sewa lapak pasar malam. Bahwa hasil penelitian ini adalah perubahan harga pada sewa ini hanya untuk tempat permainan saja, tidak untuk penyewa lainnya. Perubahan harga yang terjadi atas penambahan biaya itu belum sesuai dengan hukum islam, karena hal tersebut melanggar salah satu syarat sah *ijarah* dan belum sesuai dengan dasar hukum penetapan

¹⁶ Feby Nur Khotimah, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penentuan Jasa Sewa Lahan Untuk Usaha” (Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2021), 72.

harga, karena terdapat ketidakrelaan dari peihak yang menambah lapak.¹⁷

Persamaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah sama-sama meneliti tentang praktik sewa-menyewa. Perbedaanya adalah penelitian sebelumnya berdasarkan hukum islam sedangkan penelitian ini berdasarkan hukum ekonomi syariah.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah tata cara peneliti untuk mengumpulkan informasi terhadap data yang telah di dapatkan. Penelitian ini menggunakan metode Kualitatif. Metode penelitian kualitatif adalah objek yang diteliti bersifat alamiah, objek alamiah yaitu objek yang berkembang apa adanya.¹⁸ Pada bagian ini terlebih dahulu akan dijelaskan hal-hal yang akan digunakan pada penelitian ini, yaitu:

1. Jenis penelitian dan sifat penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini jika dilihat dari objeknya termasuk pada penelitian lapangan (*field research*) merupakan bentuk penelitian yang pada prilakunya dan kenyataan sekitarnya. Jenis penelitian ini dilakukan secara langsung di lapangan dengan tujuan untuk menemukan masalah yang bersifat mendalam kemudian memecahkannya. Dalam penelitian ini, peneliti mengkaji dan melakukan observasi langsung di Warroeng Millennial Lampung, Sukarame, Bandar Lampung.

b. Sifat penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis. Deskriptif analisis merupakan

¹⁷Agnestia Biduh Hamilanda, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lapak Pasar Malam" (Skripsi, IAIN Ponorogo, 2021), 87.

¹⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D* (Alfabeta: Bandung, 2014), 17–18.

gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum.¹⁹ Dalam kaitan dengan penelitian ini adalah tentang penyewaan tempat jualan di Waroeng Millennial Lampung, Sukarame, Bandar Lampung.

2. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi merupakan keseluruhan dari objek penelitian dengan ciri-ciri yang sama. Populasi sebagai wilayah generalisasi yang terdiri dari objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan.²⁰ Adapun populasi dalam penelitian ini berjumlah 17 pedagang terdiri dari 10 pedagang lama dan 7 pedagang baru di Waroeng Millennial Lampung dan 1 pemilik Waroeng Millennial Lampung.

b. Sampel

Sampel merupakan Sebagian dari populasi yang diteliti dalam suatu penelitian.²¹ Suharismi Arikunto menyatakan: apabila subjek kurang dari 100 orang, maka lebih baik diambil semua, namun jika populasinya besar dapat diambil 10-15% atau 20-50% atau lebih.²² Berdasarkan jumlah sampel yang telah dijelaskan, penulis mengambil sampel 10 pedagang lama dan 7 pedagang baru serta 1 pemilik Waroeng Millennial Lampung.

¹⁹ Ibid., 31.

²⁰ Ibid., 80.

²¹ Suharismi Ari Kunto, *Prosedur Penelitian* (Jakarta: Rineke Cipta, 2006),

²² Ibid., 131.

3. Sumber Data

Dalam penelitian ini data yang diperlukan terdiri dari:

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung oleh peneliti atau sumber data asli.²³ Dalam hal ini data primer diperoleh dari hasil wawancara dengan *owner* Waroeng Millennial dan para pedagang di Waroeng Millennial.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang sudah ada sehingga peneliti hanya mencatat, mengakses, atau meminta data tersebut.²⁴ Data ini diperoleh dari buku-buku, jurnal, dokumen-dokumen yang terhubung dengan masalah yang diteliti.

3. Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang dibutuhkan maka peneliti menggunakan Teknik dan alat pengumpulan data sebagai berikut:

a. Observasi

Observasi adalah cara mengumpulkan data penelitian melalui pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap objek fenomena-fenomena yang dijadikan objek pengamatan.²⁵ Observasi berarti pengamatan dalam setiap kegiatan untuk melakukan pengukuran.²⁶

²³Istijanto, *Riset Sumber Daya Manusia Cara Praktis Mendeteksi Dimensi-Dimensi Kerja Karyawan* (Jakarta: Gramedia, 2005), 32.

²⁴Ibid., 38.

²⁵Muljono Pudji Djaali, *Pengukuran Dalam Bidang Pendidikan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2018), 16.

²⁶Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Dan Ilmu Sosial Lainnya* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2002), 69.

b. Wawancara

Wawancara adalah pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan kepada responden dan jawaban dari pertanyaan tersebut dicatat atau direkam dengan alat perekam (*tape recorder*).²⁷ Wawancara merupakan proses tanya-jawab dalam penelitian dimana dua orang saling berhadapan mendengarkan informasi atau keterangan-keterangan.²⁸ Alasan peneliti menggunakan Teknik wawancara agar peneliti mendapat informasi dari narasumber terpercaya. Wawancara ini dilakukan kepada lima orang pedagang di Waroeng Millennial dan satu *owner* Waroeng Millennial.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan Teknik pengumpulan data tidak secara langsung.²⁹ Dokumentasi pada umumnya merupakan metode untuk penelitian historis.³⁰ Alasan penulis memakai Teknik dokumentasi agar menjadi bukti akurat untuk suatu penelitian tanpa adanya illegal data dari suatu penelitian.

4. Metode Pengolahan Data

Data yang terkumpul kemudian akan diolah dengan tahapan sebagai berikut :

- a. Pemeriksaan data (*editing*) yang bertujuan untuk mengurangi kesalahan dalam pertanyaan. Metode ini untuk mengoreksi kelengkapan jawaban, tulisan yang sudah benar dan relevan dengan data penelitian di lapangan.

²⁷ Ibid., 67.

²⁸ Abu Achamd dan Cholid Narkubo, *Metode Penelitian* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2005), 83.

²⁹ Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Dan Ilmu Sosial Lainnya*, 70.

³⁰ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 124.

- b. Panduan data (*coding*) adalah pemberian tanda pada data yang diperoleh baik berupa penomoran atau penggunaan data, atau kata tertentu yang menunjukkan golongan, kelompok klasifikasi data menurut jenis atau sumbernya dengan tujuan untuk menyajikan data secara sempurna memudahkan rekonstruksi serta analisis data.
 - c. Sistemasi data (*systematizing*) adalah menempatkan data menurut kerangka sistematika pokok bahasa dan sub pokok bahasa berdasarkan pokok masalah.
5. Metode analisis data

Proses analisis data dimulai dengan menelaah seluruh data yang bersumber pada wawancara, pengamatan, dokumen pribadi, dokumen resmi dan sebagainya. Setelah dibaca dan dipelajari maka langkah selanjutnya adalah mereduksi data. Langkah selanjutnya menyusun dalam satuan-satuan dan dikategorikan kemudian diakhiri dengan penafsiran. Adapun analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara sebagai berikut.

- a. Mengumpulkan data-data yang diperoleh dari sumber data yang berkaitan dengan akad sewa-menyewa (*ijarah*).
- b. Mengklasifikasikan data yang telah diperoleh dari sumber data yang berkaitan dengan akad sewa-menyewa (*ijarah*).
- c. Hasil pemahaman tersebut kemudian dihubungkan dengan tinjauan Hukum Ekonomi Syariah.
- d. Menganalisa secara induktif yaitu dengan cara menguraikan fakta-fakta terlebih dahulu barulah dirumuskan menjadi suatu kesimpulan sesuai masalah penelitian.
- e. Menarik kesimpulan berupa aspek maslahat dan mafsadat tentang praktik sewa-menyewa tempat jualan di Warroeng Millenial Lampung.

I. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penelitian yang berjudul "Praktik Sewa-Menyewa Tempat Jualan Dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah" berisi tentang keseluruhan penelitian yang terdiri dari bagian awal, bagian isi dan bagian akhir penelitian. Mempermudah penulisan dan pembahasan dalam skripsi ini maka sistematika pembahasan dalam penelitian ini sebagai berikut:

Halaman judul, abstrak, surat pernyataan, halaman persetujuan, halaman pengesahan, halaman motto, halaman persembahan, daftar Riwayat hidup, daftar isi.

BAB I tentang pendahuluan. Bab ini terdiri dari beberapa sub bab, yaitu penegasan judul, latar belakang masalah, focus dan sub fokus masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian penelitian terdahulu yang relevan, metode penelitian, sistematika pembahasan. Hal ini dimaksudkan sebagai kerangka awal dalam mengantarkan isi pembahasan kepada bab selanjutnya.

Bab II berisi tentang landasan teori, dalam bab ini terdiri dari 2 sub yakni Akad dan Ijarah. Sub bab akad terdiri dari pengertian akad, dasar hukum akad, rukun dan syarat akad, macam-macam akad, asas-asas akad, dan berakhirnya akad. Sub bab Ijarah terdiri dari pengertian ijarah, dasar hukum ijarah, rukun dan syarat ijarah, macam-macam ijarah, berakhirnya akad sewa-menyewa, sewa-menyewa dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Bab III berisi tentang Deskripsi objek penelitian dalam sub ini terdiri dari 2 bagian, yaitu Gambaran Umum mengenai Waroeng Millenial Lampung, Pelaksanaan Praktik Penentuan Harga Sewa Menyewa Tempat Jualan Dalam Hukum Ekonomi Syariah

Bab IV berisi tentang analisis penelitian sub ini terdiri dari 2 bagian, yaitu praktik sewa menyewa tempat jualan di

Waroeng Millenial, Praktik Sewa Menyewa Tempat Jualan Di Waroeng Millenial Dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah.

Bab V berisi tentang penutup, yaitu meliputi kesimpulan dan saran.



BAB II

LANDASAN TEORI

A. Akad

1. Pengertian Akad

Secara bahasa akad adalah:

الرَّبْطُ بَيْنَ أَطْرَافِ الشَّيْءِ، سِوَاءَ أَكَانَ رِبْطًا حِسِّيًّا أَمْ مَعْنَوِيًّا ، مِنْ جَانِبٍ وَاحِدٍ أَوْ مِنْ جَانِبَيْنِ

“Ikatan antara ujung-ujung sesuatu, baik ikatan itu secara nyata atau maknawi yang berasal dari satu sisi atau dua sisi”.

Makna ikatan antara ujung-ujung sesuatu pada pengertian akad secara bahasa adalah ikatan antara satu pembicara atau dua pembicara.³¹

Menurut bahasa akad yang jamaknya *al-'uqud* mempunyai dua pengertian, yakni secara *hissi* dan ini merupakan makna asal akad yang berarti menguatkan dan mengikat.³²

Menurut istilah, akad mempunyai dua makna yaitu:

Makna khusus akad yaitu ijab dan qobul yang melahirkan hak dan tanggung jawab terhadap objek akad (*ma'qud 'alaih*). Makna khusus ini yang dipilih oleh Hanafiyah. Setiap istilah akad itu berarti *ijab qobul* kecuali ada dalil yang menunjukkan makna lain.³³ Pengertian akad

³¹ Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah Prinsip Dan Implementasinya Pada Keuangan Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 45.

³² Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2016), 1.

³³ Oni Syahroni dan M. Hasanuddin, *Fiqh Muamalah Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 4–5.

yang dikemukakan al-Kamal Ibnu al-Humam yaitu perikatan yang ditetapkan dengan *ijab* dan *qobul* berdasarkan ketentuan *syara'* yang berdampak pada objeknya. Berdasarkan rumusan ini aspek penting akad adalah *ijab* dan *qabul*.³⁴

Makna umum akad ialah sebagaimana yang dikemukakan oleh Abu Bakar al-Jashash berarti setiap tindakan yang menjadi kebulatan tekad seseorang terhadap suatu urusan yang akan dilaksanakannya atau diikatkan kepada orang lain untuk dilaksanakan pada jalan, setiap tindakan yang mengharuskan manusia menanggung risiko darinya dan mempunyai dampak hukum. Sedangkan Musthafa Ahmad al-Zarqa mendefinikan akad adalah akad bagian dari tindakan manusia.

Berdasarkan makna umum akad sebagaimana dijelaskan di atas, maka jual beli, sewa-menyewa dan semua akad *mu'awadhah* lainnya, dan nikah dinamakan sebagai akad. Karena setiap pihak yang berkomitmen harus menepati janjinya dan terikat untuk menjalankan sesuai perjanjian.³⁵

Dalam kajian hukum perdata Islam kontrak atau perjanjian disebut dekat akad. Secara terminology adalah pertalian atau keterikatan antara *ijab* dan *qabul* sesuai dengan kehendak syariah (Allah dan Rasul-Nya) yang menimbulkan akibat hukum pada objek perikatan. *Ijab* dan *qabul* dimaksudkan untuk menunjukkan adanya keinginan timbal balik para pihak yang bersangkutan.³⁶ Akad adalah suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih yang dibenarkan oleh *syar'i* yang menimbulkan akibat hukum.

³⁴ Muhammad Harfin Zuhdi, "Prinsip-Prinsip Akad Dalam Transaksi Ekonomi Islam," *Iqtishaduna: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* Vol. 8 No. 2 (2017): 78–115, <https://doi.org/https://journal.uinmataram.ac.id>.

³⁵ Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah*, 2–3.

³⁶ Hasanuddin, *Fiqh Muamalah Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*, 5.

2. Dasar Hukum Akad

a) Al-Quran

Akad memiliki dasar hukum sesuai dengan Firman Allah SWT dalam Surat Al-Maidah ayat 1:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ اُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيْمَةٌ
 الّٰتِيْهَا اِلَّا مَا يُتْلٰى عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُجَلٰى الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ اِنَّ
 اللّٰهَ يَتَحَكَّمُ مَا يُرِيْدُ ﴿١﴾

Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang disebutkan kepada mu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.³⁷

3. Rukun dan Syarat Akad

Rukun dalam bahasa Arab berarti bagian yang kukuh untuk tegaknya sesuatu. Menurut *fuqaha* rukun berarti apa yang merupakan unsur asasi wujudnya sesuatu dan menjadi esensinya. Rukun merupakan sesuatu yang harus ada dalam suatu akad dikarenakan itu menjadi keabsahan dalam hukum Islam. Sedangkan, syarat secara bahasa berarti tanda yang dapat membedakan dari yang lain. Syarat merupakan sesuatu yang harus ada sebelum dan ketika kontrak berlangsung. Posisi syarat berada di luar esensi kontrak itu karena yang menjadi esensi kontrak adalah rukun.³⁸

³⁷ Q.S. Al-Maidah (5): 1.

³⁸ Muhammad Romli, "Konsep Syarat Sah Akad Dalam Hukum Islam Dan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUHPerdata," *Tahkim* Vol. XVII No. 2 (2021): Muhammad Romli, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.33477/thk.v17i2.2364>.

a. Rukun Akad

Rukun akad sebagai berikut:

- 1) *'Aqid* adalah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri dari satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang. Seseorang yang berakad terkadang orang memiliki hak (*'aqid ashli*) dan merupakan wakil dari yang memiliki hak.
- 2) *Ma'qud 'alaih*, ialah benda yang diakadkan, seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual-beli, gadai, dan lain-lain.
- 3) *Maudhu' al-'aqd*, yaitu tujuan atau maksud pokok mengakadkan. Berbeda akad maka berbeda pula tujuan pokoknya. Dalam akad ijarah misalnya memberikan manfaat dengan adanya pengganti.
- 4) *Sighat al-'aqd* ialah ijab kabul. Ijab ialah permulaan dari seseorang yang berakad berupa gambaran kehendaknya mengadakan akad. Sedangkan, kabul ialah perkataan yang dikatakan seseorang yang diucapkan setelah adanya ijab.³⁹

Adapun rukun akad menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terdiri atas:

- 1) Pihak-pihak yang berakad, yaitu orang-orang, persekutuan, atau badan usaha yang memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum.
- 2) Objek akad, yaitu *amwal* atau jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak.
- 3) Tujuan pokok akad yaitu betujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pembangunan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad.

³⁹ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2010), 51–52.

4) Kesepakatan.⁴⁰

b. Syarat Akad

Para fuqaha menyatakan syarat akad terbagi menjadi empat macam, yaitu:⁴¹

1) Syarat terjadinya akad (*in'aqad*)

Syarat *in'aqad* adalah syarat terwujudnya akad mengenai sah atau batalnya akad menurut *syara'*. Apabila syarat nya terpenuhi maka akad tersebut sah, jika tidak terpenuhi maka akad itu menjadi batal.

Syarat ini dibagi menjadi dua macam:

- a) Syarat umum, yaitu syarat yang harus dipenuhi dalam setiap akad, meliputi *shigat*, *akid*, dan *ma'qud 'alaih*.
- b) Syarat khusus, yaitu syarat yang harus dipenuhi dalam sebagian akad, misalnya syarat yang harus dipenuhi pada *murabahah* dan *salam*.

2) Syarat sah akad

Syarat yang ditetapkan oleh *syara'* untuk timbulnya akibat hukum dari akad. Apabila syarat ini tidak ada maka akan menjadi *fasid*, tetapi tetap sah dan terwujud.

3) Syarat *nafaz* (kelangsungan akad)

Untuk kelangsungan akad diperlukan dua syarat, yaitu:

- a) Adanya kepemilikan atau kekuasaan. Orang yang melakukan akad ialah pemilik barang atau orang yang miliki kuasa atas barang tersebut untuk melakukan akad. Apabila tidak ada kepemilikan

⁴⁰ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Mumalah Di Lembaga Keuangan Syariah Dan Bisnis Kontemporer* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), 44.

⁴¹ Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah Prinsip Dan Implementasinya Pada Keuangan Syariah*, 52–53.

atau kekuasaan, maka akad tidak bisa dilangsungkan, ia menjadi *mauquf* (ditangguhkan).

- b) Pada objek akad tidak ada hak orang lain, apabila ada hak orang lain di dalam objek akad, maka akadnya *mauqu* (tidak *nafiz*).

4) Syarat *luzum*

Pada dasarnya setiap akad itu mengikat (*lazim*), seperti akad jual beli dan *ijarah*. Untuk *lazimnya* suatu akad disyaratkan tidak ada hak *khiyar* bagi para pihak yang memungkinkan di-*fasakh*-kannya akad oleh salah satu pihak yang berakad. Apabila di dalam akad ada hak *khiyar*, maka akad tersebut menjadi tidak mengikat (*lazim*) bagi orang yang memiliki hak *khiyar* tersebut.⁴²

4. Jenis-Jenis Akad

Akad terbagi dalam beberapa macam, yaitu:

a. Dari segi keabsahan akad terbagi menjadi tiga, yaitu:

- 1) Akad *Shahih (Valid Contract)* adalah akad yang memenuhi semua rukun dan syaratnya.⁴³ Akad yang dilakukan dengan memenuhi rukun dan syarat memiliki akibat hukum yang ditimbulkan oleh pihak yang berakad.⁴⁴
- 2) Akad *fasid (voidable contract)* adalah akad yang semua rukunnya terpenuhi, namun ada syarat yang tidak terpenuhi.⁴⁵ Akad yang terpenuhi rukun dan syaratnya, tetapi terdapat segi atau hal lain yang

⁴² Ibid.

⁴³ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2012), 77.

⁴⁴ Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah Prinsip Dan Implementasinya Pada Keuangan Syariah*, 56.

⁴⁵ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, 78.

merusak akad tersebut karena pertimbangan masalah.⁴⁶

3) Akad *bathal (void contract)* yaitu akad dimana rukun dan syaratnya tidak terpenuhi. Akad seperti ini tidak menimbulkan akibat hukum perpindahan harta (harga/uang) dan benda kepada siapapun.⁴⁷

b. Dilihat dari penamaannya, maka akad dibagi menjadi dua, yaitu :⁴⁸

1) Akad Bernama (*Al-'Uqud Al-Musamma*)

Akad yang penamaannya telah disebutkan dan diterangkan oleh *syara'*. Wahbah az-Zuhaili dalam *al-Fiqh al-Islamiyah wa Adillatuh* menyebutkan 13 akad Bernama. Ketiga belas akad Bernama yang dimaksud adalah: jual beli, pinjam pengganti, sewa-menyewa, jualah, persekutuan, hibah, penitipan, pinjam pakai, pemberi kuasa, penanggungan, pemindahan utang, gadai, dan perdamaian. Ahli hukum klasik lainnya menyebutkan beberapa jenis akad lainnya yang berjumlah 25 menurut az-Zarqa', yaitu: Jual beli, sewa-menyewa, penanggungan, pemindahan utang, gadai, jual beli opsi, penitipan, pinjam pakai, hibah, pembagian, persekutuan, bagi hasil, penggarapan tanah, pemeliharaan tanaman, pemberian kuasa, perdamaian, arbitrase, pelepasan hak kewarisan, pinjam mengganti, pemberian hak pakai rumah, penetapan ahli waris, pemutusan perjanjian atas kesepakatan, perkawinan, wasiat, dan pengangkatan pengampu.⁴⁹

⁴⁶ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), 155.

⁴⁷ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, 78.

⁴⁸ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, 156.

⁴⁹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), 73–75.

2) Akad Tak Bernama

Akad yang tidak diatur secara khusus dalam kitab-kitab fikih di bawah satu nama tertentu. Akad tak bernama juga memiliki pengertian yaitu akad yang tidak ditentukan oleh pembuat hukum namanya yang khusus serta tidak ada pengaturan tersendiri mengenainya.⁵⁰

c. Dari segi tujuan akad, akad terbagi menjadi tujuh, yaitu:

- 1) *Al-Tamlikat*, akad yang bertujuan untuk pemilikan sesuatu, baik benda atau manfaatnya, contohnya jual beli dan *ijarah*.
- 2) *Al-Isqathat*, akad yang bertujuan menggugurkan hak-hak, contohnya *thalaq* dan pemaafan *qishas*.
- 3) *Al-Ithlaqat*, akad yang bertujuan menyerahkan kekuasaan kepada orang lain dalam suatu pekerjaan, contohnya *wakalah*.
- 4) *Al-Taqyidat*, terhalangnya seseorang melakukan transaksi karena kehilangan kemampuan atau menahan seseorang melakukan transaksi karena gila atau bodoh.
- 5) *Al-Tausiqhat*, akad yang bertujuan untuk menanggung atau memberi kepercayaan pada utang, contohnya *kafalah*, *hiwalah*, dan *rahn*.
- 6) *Al-Isytirak*, akad yang bertujuan berserikat pada pekerjaan atau keuntungan, contohnya *syirkah*, *mudharabah*, *muzara'ah*, dan sejenisnya.
- 7) *Al-Hafz*, akad yang bertujuan untuk memelihara harta pemiliknya, seperti *wadi'ah*.⁵¹

⁵⁰ Ibid., 76.

⁵¹ Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah Prinsip Dan Implementasinya Pada Keuangan Syariah*, 60.

- d. Dilihat dari sifat bendanya akad terbagi menjadi dua, yaitu:
- 1) Akad *'ainiyah*, akad yang disyaratkan untuk penyerahan barang.
 - 2) Akad *ghairu 'ainiyah*, akad yang tidak perlu menyerahkan barang, karena tanpa menyerahkan barang akad itu sudah berhasil.⁵²
- e. Dari segi kedudukannya akad terbagi menjadi dua, yaitu:
- 1) Akad pokok (*al-'aqd al-ashli*)
Akad yang berdiri sendiri keberadaannya tidak tergantung pada hal lain. Termasuk dalam hal ini adalah semua akad yang keberadaannya karena dirinya sendiri.
 - 2) Akad asesoir (*al-'aqd at-tab'i*)
Akad yang keberadaannya tidak bisa berdiri sendiri, melainkan tergantung kepada hak yang menjadi dasar sah atau tidak sahnya akad tersebut.⁵³
- f. Dari segi unsur tempo dalam akad dibagi menjadi dua, yaitu:
- 1) Akad bertempo (*al-'aqd az-zamani*)
Akad yang didalamnya mempunyai unsur waktu yang merupakan unsur asasi, unsur waktu merupakan bagian dari isi perjanjian. Dalam hal ini seperti sewa-menyewa.
 - 2) Akad tidak bertempo (*al'aqd al-fauri*)
Akad di mana usnur waktu bukan merupakan bagian dari isi perjanjian. Dalam hal ini seperti jual beli yang dapat terjadi seketika tanpa unsur tempo.⁵⁴

⁵² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 55.

⁵³ Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalah*, 76–77.

g. Dari segi dilarang atau tidaknya oleh *syara'*, akad dibagi menjadi dua, yaitu:

1) Akad *masyru'*

Akad yang dibenarkan oleh *syarak* untuk dibuat dan tidak ada larangan untuk menutupnya, seperti akad jual-beli, sewa-menyewa, mudharabah dan lain-lain.

2) Akad Terlarang

Akad yang dilarang oleh *syarak* untuk dibuat seperti akad jual beli janin, akad donasi anak di bawah umur, akad yang bertentang dengan ajaran islam.⁵⁵

h. Dari segi mengikat dan tidak mengikatnya akad dibagi menjadi dua, yaitu:

1) Akad mengikat (*al-'aqd al-lazim*)

Akad di mana apabila sudah terpenuhi rukun dan syaratnya, maka akad tersebut mengikat secara penuh kepada para pihak dan tidak boleh dibatalkan tanpa persetujuan dari pihak lain.

2) Akad mengikat satu pihak

Akad di mana salah satu pihak dapat membatalkan perjanjian tanpa persetujuan pihak lain, akan tetapi pihak lain dapat mebatalkannya tanpa persetujuan pihak pertama.⁵⁶

i. Dari segi dapat dilaksanakannya dan tidak dapat dilaksanakannya akad dibagi menjadi dua, yaitu:

1) Akad *nafiz*

Akad yang dilakukan oleh orang yang mempunyai wewenang untuk melakukan akad tersebut.

⁵⁴ Ibid., 77–78.

⁵⁵ Ibid., 79.

⁵⁶ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, 84.

2) Akad *mauquf*

Akad yang berasal dari orang mampu tapi tidak memiliki kekuasaan untuk melakukan akad tersebut.⁵⁷

- j. Dari segi tanggungan, kepercayaan bersifat ganda dibagi menjadi dua, yaitu:

1) '*Aqd adh-dhaman*

Akad yang mengalihkan tanggungan resiko atas kerusakan barang kepada pihak penerima pengalihan sebagai konsekuensi dari pelaksanaan akad tersebut sehingga kerusakan barang yang telah diterimanya melalui akad tersebut dalam tanggungannya sekalipun sebagai akibat keadaan memaksa.

2) '*Aqd al-'amanah*

Akad di mana barang yang dialihkan melalui barang tersebut merupakan Amanah tanggung jawab penerima barang tersebut, sehingga ia tidak berkewajiban menanggung risiko atas barang tersebut, kecuali kalau ada unsur kesengajaan dan melawan hukum.⁵⁸

5. Berakhirnya Akad

Akad berakhir jika telah mencapai tujuan akad. Dalam jual beli misalnya akad dianggap berakhir apabila barang telah berpindah kepemilikan dari penjual kepada pembeli. Dalam akad gadai dan pertanggungan (*kafalah*) akad dipandang berakhir setelah utang dibayarkan.⁵⁹ Untuk sewa-menyewa akad dianggap berakhir apabila sudah habis waktu atau sudah jatuh tempo.

⁵⁷ Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah Prinsip Dan Implementasinya Pada Keuangan Syariah*, 56.

⁵⁸ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, 85-86.

⁵⁹ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, 152.

Adapun sebab berakhirnya akad sebagai berikut:⁶⁰

- a. Berakhirnya akad dengan sebab *fasakh*.
 - 1) *Fasakh* dengan sebab akad *fasid* (rusak).
 - 2) *Fasakh* dengan sebab *Khiyar*.
 - 3) *Fasakh* dengan sebab *iqalah* (menarik kembali), salah satu pihak yang berakad menyesal kemudian hari, ia boleh menarik Kembali akad yang dilakukannya berdasarkan kridhoan pihak lain.
 - 4) *Fasakh* karena tidak adanya *tanfiz* (penyerahan barang/harga).
 - 5) *Fasakh* karena jatuh tempo (habis waktu akad).
- b. Berakhirnya akad karena kematian.
- c. Berakhirnya akad karena tidak adanya izin untuk akad *mauquf*.⁶¹

B. Ijarah

1. Pengertian Ijarah

Ijarah secara bahasa berarti *al-ajru*, yang berarti imbalan terhadap sesuatu (*al-jazau 'alal 'amal*) dan pahala (*tsawab*). Kata *ijarah* juga bisa dikatakan *al-ujrah* yang berarti upah atau sewa (*al-kara-a*). *al-ajru* juga bisa dikatakan ganti (*al-'iwadh*), baik ganti itu diterima dengan didahului akad atau tidak.⁶²

Menurut etimologi *ijarah* berarti menjual manfaat. Demikian pula menurut terminologi syara'. Definisi *ijarah* menurut pendapat para ulama fiqih:⁶³

⁶⁰ Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah Prinsip Dan Implementasinya Pada Keuangan Syariah*, 61.

⁶¹ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), 61–62.

⁶² Fathurahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 150.

⁶³ Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 121.

a. Ulama Hanafiyah

عَدُّ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ

Akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.

b. Ulama Asy-Syafi'iyah:⁶⁴

عَدُّ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِذَلِكَ وَإِلْبَا حَتَّى يَبْعُوضَ
مَعْلُومٍ

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

c. Ulama Malikiyah dan Hanabilah

تَمْلِكُكَ مَنَافِعَ شَيْءٍ مُّبَاحَةٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ

Menjadi milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.⁶⁵

Ijarah adalah suatu transaksi sewa-menyewa antara pihak penyewa dengan yang mempersewakan sesuatu harta atau barang untuk mengambil manfaat dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu.⁶⁶ *Ijarah* didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan barang atau jasa dengan pembayaran imbalan tertentu.⁶⁷

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) sewa-menyewa (*ijarah*) adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran. Sedangkan, menurut KUHPerdara sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dimana

⁶⁴ Ibid., 121–22.

⁶⁵ Ibid., 122.

⁶⁶ Zainuddin Ali, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, Cet 1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 150.

⁶⁷ Herlina Kurniati, “Upah Jasa Sterilisasi Pada Kucing Dalam Rangka Menekan Jumlah Populasi Kucing Perspektif Hukum Islam,” *Jurnal: Asas* Vol. 12 No. 2 (2020): 97–112, <https://doi.org/https://doi.org/10.2402/asas.v12i2.8279>.

pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang.⁶⁸

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Sedangkan Bank Indonesia mendefinisikan *ijarah* adalah sewa-menyewa atas manfaat suatu barang dan/atau jasa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan berupa sewa atau upah bagi pemilik objek sewa.⁶⁹

Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian umumnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensual (kesepakatan). *Ijarah* dibagi menjadi dua: apabila objek transaksi berupa manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarah al'ain* (sewa-menyewa). Sedangkan bila objek nya suatu jasa dari tenaga seseorang disebut *ijarah al-zimmah* (upah-mengupah).⁷⁰ Perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum yaitu saat sewa-menyewa berlangsung (akad sedang berlangsung), pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan uang sewanya (ujrah) kepada pihak yang menyewakan. Apabila akad sewa dilaksanakan, penyewa sudah memiliki hak atas manfaat dan pihak yang menyewakan berhak mengambil kompensasi sebab sewa adalah suatu akad timbal balik.⁷¹ Di dalam istilah Hukum Islam, orang yang menyewakan disebut *mu'ajir*, sedangkan orang yang menyewa disebut *musta'jir*, benda yang disewakan

⁶⁸ Muhammad Soleh Amanullah, "Pengalihan Hak Sewa Tanah Dalam Perspektif Fiqh Mu'amalah, KUHPerdara Dan KHES," *Al-Muamalat: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* Vol. 5 No. 2 (2020): 34–54, <https://doi.org/https://doi.org/10.32505/muamalat.v5i1.1444>.

⁶⁹ Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*, 151.

⁷⁰ Harir Muzakki dan Ahmad Sumanto, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Upah Pembajak Sawah Di Desa Klasem Pacitan," *Jurnal Al-'Adalah* Vol. 14 No. 2 (2017): 483–506, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.24042/adalah.v%vi%.1909>.

⁷¹ Farid Wajdi dan Suhrawardi Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), 269.

diistilahkan *ma'jur* dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut *ujrah*.⁷²

Sewa menyewa adalah suatu akad transaksi berupa barang atau jasa untuk memperoleh manfaat dari barang atau jasa tersebut.

2. Dasar Hukum Ijarah

a. Al-Quran

1) Q.S al-Qashash ayat 26-27⁷³

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ^ط إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ
 الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ
 تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَجِجٍ ^ط فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ ^ط وَمَا أُرِيدُ أَنْ
 أَشُقَّ عَلَيْكَ ^ج سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾

“Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya. Dia (Syeikh Madyan) berkata, “Sesungguhnya aku bermaksud ingin menikahkan engkau dengan salah seorang dari kedua anak perempuanku ini, dengan ketentuan bahwa engkau bekerja padaku selama delapan tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) darimu, dan aku tidak bermaksud memberatkan engkau. Insya Allah engkau akan mendapatiku termasuk orang yang baik.”

⁷² Ibid., 156.

⁷³ Q.S Al-Qashash (28): 26-27.

2) Q.S At-Thalaq ayat 6⁷⁴

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا
عَلَيْهِنَّ ۖ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ
فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۖ وَاتَّمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۖ وَإِنْ
تَعَاَسَرْتُمْ فَسَرِّضُوا لَهُنَّ آخَرَىٰ ﴿٦﴾

“Tempatkanlah mereka (para istri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuan mu 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 dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik dan jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.”

As-Sunnah

1) Hadits Riwayat Bukhari dari Aisyah ra.:

إِسْنَاءُ جَزْرَسُوْلٍ اللهُ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَ أَبُو بَكْرٍ رَجُلٌ مِنْ بَنِي الدَّيْلِ هَادٍ
بِأَحْزَبِيْنَا، وَهُوَ عَلِيْدِيْنٌ كُفَّارٌ قُرَيْشِيْ، فَدَفَعَا إِلَيْهِمَا رَا جَلَّتِيْهِمَا وَوَا عَدَاهُ غَارَ
جَلَّتِيْهِمَا. ثَوْرٌ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ بِرَا

“Rasulullah SAW dan Abu Bakar menyewa seorang petunjuk jalan yang ahli dari Bani ad-Dil, sedang orang tersebut memeluk agama orang-orang kafir Quraisy. Kemudian keduanya (Rasul SAW dan Abu Bakar) memberikan kendaraan keduanya kepada orang tersebut dan menjanjikannya di gua Tsur sesudah tiga malam dengan kendaraan keduanya.”⁷⁵

⁷⁴ Q.S At-Thalaq (65): 6.

⁷⁵ M. Abdurrahman dan A. Haris Abdullah, *Bidayatu 'I-Mujtahid Terjemahan Ibnu Rusyd* (Semarang: Asy-Syifa, 1990), 195.

2) Hadits Jabir RA:

إِنَّهُ بَاعَ مِنْ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ وَسَلَّمَ بَعِيرًا وَشَرَّطَ ظَهْرَهُ إِلَى أَمَدٍ يَنْتَهِي.

“*Sesungguhnya Jabir menjual unta kepada Nabi SAW dan menyaratkan menaikinya sampai di Madinah.*”⁷⁶

3) Hadits Riwayat Ibnu Majah:

أَعْطُوا أَلَّا جَيْرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجْفَ عُرْقُهُ.

“*Berikanlah oleh mu upah orang sewaan sebelum keringatnya kering.*”⁷⁷

b. *Ijma'*

Ijma' adalah kesepakatan dari semua mujtahid yang berlaku di masa tertentu sesudah Nabi Muhammad SAW wafat. Adapun dasar hukum *ijarah* bahwa para ulama sepakat mengenai diperbolehkannya *ijarah*.⁷⁸

Umat muslim pada masa sahabat telah berijma' bahwa *ijarah* diperbolehkan sebab bermanfaat bagi manusia.⁷⁹ Mengenai *ijarah* sebenarnya sudah mendapatkan *ijma'* ulama, berupa kebolehan setiap Muslim dalam berakad *ijarah* atau perjanjian sewa-menyewa. Para ulama sepakat bahwa *ijarah* itu diperbolehkan dan tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma'*). Bahwa Allah SWT telah mesyariatkan *ijarah* ini yang tujuannya untuk

⁷⁶ Ibid., 195-196.

⁷⁷ Mardani, *Ayat-Ayat Dan Hadis Ekonomi Syariah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2011), 193.

⁷⁸ Rahmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, 124.

⁷⁹ Iim Fahima, *Fiqh Ekonomi* (Yogyakarta: Samudera Biru, 2018), 98.

kemaslahatan umat, dan tidak ada larangan untuk melakukan kegiatan *ijarah*.⁸⁰

Dengan tiga dasar hukum yaitu, Al-Quran, Hadits, dan *Ijma'* maka dapat disimpulkan bahwa hukum sewa-menyewa diperbolehkan sangat kuat karena ketiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalian hukum Islam.⁸¹ Dari dasar hukum diatas bahwa *ijarah* disyariatkan untuk memberi keinginan kepada umat dalam pergaulan hidup. Dengan adanya sewa-menyewa (*ijarah*) keduanya saling mendapat keuntungan dan kedua belah pihak saling mendapatkan manfaat,⁸²

3. Rukun dan Syarat Ijarah

a. Rukun Sewa-Menyewa

Menurut mayoritas para ulama, rukun *ijarah* adalah sebagai berikut:

1) Pelaku akad (*al-mu'jir* dan *al-musta'jir*)

Al-mu'jir terkadang juga disebut *al-ajir* yang keduanya mengacu pada makna yang sama, yang menyewakan. Orang-orang yang menyerahkan barang sewaan dengan akad *ijarah* (pemberi sewa). Istilah *al-ajir*, yaitu orang yang menyewakan dirinya atau pekerja, sedangkan yang dimaksud *al-musta'jir* adalah orang yang menyewa (penyewa).⁸³ Pihak penyewa dan orang yang menyewa harus memenuhi syarat: harus ahli dalam menjalani akad, tidak boleh gila atau orang yang dilarang mengelola uangnya (*mahjur*), dan

⁸⁰ Taufiqur Rahman, *Buku Ajar Fiqh Muamalah Kontemporer* (Lamongan: Academia Publication, 2021), 175.

⁸¹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Terjemahan Tirmidzi* (Jakarta: Pustaka al-Kautsar, 2013), 11.

⁸² dan Sapiuddin Shidiq Abdul Rahman Ghazally, Ghufron Ihsan, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010), 277.

⁸³ Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*, 153.

harus atas kehendaknya sendiri, karena kata-kata orang yang dipaksa itu berpengaruh sekali terhadap terjadinya akad atau pembatalan kontrak. Dengan kata lain, kedua belah pihak yang berakad sudah dewasa dan tidak ada paksaan yang tidak dibenarkan menurut hukum Islam.⁸⁴

2) *Shighat (ijab dan qabul)*

Sebagaimana dalam halnya *shigat* jual beli, persyaratan *shigat* dalam *ijarah* juga sama dengan persyaratan *shighat* jual beli.⁸⁵ *Ijab qobul* dalam sewa-menyewa merupakan segala sesuatu, baik perkataan atau pernyataan lain yang menyatakan adanya persetujuan antara kedua belah pihak, yaitu pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa.⁸⁶

3) Objek Akad sewa/manfaat dan sewa/upah (*ma'qud 'alaih*)

Manfaat benda atau barang yang menjadi objek sewa, dan pembayaran (uang) sewa sebagai imbalan atau ganti dari manfaat barang atau benda yang menjadi objek sewa-menyewa. Syarat sahnya manfaat penyewaan adalah: hendaklah manfaat itu bisa ditaksir atau dihargai, hendaknya manfaat itu bisa dimanfaatkan oleh orang yang menyewa, hendaknya manfaat itu menuntut keseriusan dan tidak main-main, objek sewa-menyewa harus jelas dan bernilai, objek sewa haruslah barang yang halal, barang yang menjadi objek sewa harus dapat diserahkan dan dimanfaatkan, kemanfaatan objek sewa yang diperjanjikan harus

⁸⁴ Idri, *Hadis Ekonomi Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi* (Jakarta: Prenamedia Group, 2015), 235.

⁸⁵ Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*, 236–37. *Ibid.*, 153.

⁸⁶ Idri, *Hadis Ekonomi Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi*, 236..

diperbolehkan oleh agama, objek sewa dapat digunakan sesuai peruntukannya.⁸⁷

Rukun sewa-menyewa dalam KHES Pasal 251, yaitu pihak yang menyewa (*mustajir*), pihak yang menyewakan (*muajir*), benda yang diijarahkan (*ma'jur*), dan akad.⁸⁸

b. Syarat Sewa-Menyewa

Syarat sahnya perjanjian sewa-menyewa harus terpenuhi, sebagai berikut:

- 1) Masing-masing pihak rela melakukan perjanjian sewa-menyewa. Ketentuan ini berdasarkan firman Allah SWT dalam surat An-Nisa' ayat 29:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا
 اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اِلٰهَكُمْ
 كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

*“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (ridak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”*⁸⁹

- 2) Harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan.

Barang yang dipersewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama masa sewa yang

⁸⁷ Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*, 236-237.

⁸⁸ Siska Lis Sulistiani, *Hukum Perdata Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), 179.

⁸⁹ Q.S An-Nisa' (4): 29.

berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.

- 3) Objek sewa-menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya.

Kegunaan barang yang diperjanjikan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya barang tersebut. Seandainya barang itu tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan, maka perjanjian sewa-menyewa itu dapat dibatalkan.

- 4) Objek sewa-menyewa dapat diserahkan.

Barang yang diperjanjikan dalam sewa-menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan.

- 5) Kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang diperbolehkan dalam agama.

Perjanjian sewa-menyewa barang yang dimanfaatkan tidak dibolehkan oleh hukum agama tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan.⁹⁰

Dalam KHES Pasal 261 bahwa uang *ijarah* tidak harus dibayar apabila akad *ijarah* batal dan harga *ijarah* yang wajar atau *ujrah al-miisli* yaitu harga *ijarah* yang ditentukan oleh ahli yang berpengalaman dan jujur.⁹¹

Adapun Objek *ijarah* yang diharuskan, yaitu objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang/jasa, manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak, manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan), kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah, manfaat harus dikenali secara spesifik agar tidak mengakibatkan sengketa,

⁹⁰ Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, 157–58.

⁹¹ Sulistiani, *Hukum Perdata Islam*, 180.

spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya.⁹²

4. Macam-Macam Sewa-Menyewa

Dilihat dari segi objeknya, *ijarah* dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu *ijarah* yang bersifat manfaat, misalnya sewa-menyewa tanah untuk pertanian, rumah, toko, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Sewa-menyewa yang bersifat pekerjaan (jasa), ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan sesuatu pekerjaan.⁹³

Terdapat berbagai jenis *ijarah* antara lain:⁹⁴

a. *Ijarah 'Amal*

Ijarah 'amal digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atas jasa yang diperoleh. Penggunaan jasa disebut *mustajir* dan pekerja disebut *ajir* dan upah yang dibayarkan kepada *ajir* disebut *ujrah*.

b. *Ijarah 'Ain* atau *Ijarah Muthlaqah*

Ijarah 'ain adalah jenis *ijarah* yang terkait dengan penawaran aset dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari aset tersebut tanpa harus memindahkan kepemilikan dari aset itu.

c. *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa baik dengan jual beli atau pemberian (*hibah*) pada saat tertentu sesuai dengan akad sewa.

⁹² Ghufron Ajib, *Fiqh Muamalah II* (Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015), 130–31.

⁹³ Idri, *Hadis Ekonomi Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi*, 241.

⁹⁴ Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*, 155.

d. *Ijarah* Multijasa

Berdasarkan Fatwa DSN No. 44/DSN-MUI/VII/2004 tentang Pembiayaan Multijasa, yang dimaksud dengan pembiayaan multijasa adalah pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atau suatu jasa.⁹⁵

5. Berakhirnya Akad 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 meninggal dunia maka perjanjian tersebut tidak menjadi batal, selama masih ada objek perjanjian sewa-menyewa. Sebab kedudukannya bisa digantikan oleh ahli waris.⁹⁶

Ijarah menjadi batal karena hal berikut:

- a. Terjadi aib pada barang sewaan yang kejadiannya ditanggungnya penyewa atau aib lama padanya.
- b. Rusaknya barang sewaan, seperti rumah dan binatang yang menjadi *ain*. Terjadi kerusakan pada barang yang disewa menurut ulama lainnya kerusakan pada barang sewaan tidak menyebabkan habisnya *ijarah*, tetapi harus diganti selagi masih dapat dihanti.⁹⁷ Dalam KHES Pasal 270, penyewa wajib membayar objek *ijarah* yang rusak berdasarkan waktu yang telah digunakan dan besarnya *ijarah* ditentukan melalui musyawarah.⁹⁸
- c. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan atau selesainya pekerjaan atau berakhirnya masa, kecuali jika terdapat halangan *syar'i* yang mencegah *fasakh*.

⁹⁵ Ibid., 156–57.

⁹⁶ Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, 160.

⁹⁷ Rahmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, 137.

⁹⁸ Sulistiani, *Hukum Perdata Islam*, 181.

- d. Menurut Hanafiyah salah seorang yang berakad meninggal dunia maka *ijarah* batal karena akad *ijarah* tidak dapat diwariskan. Sedangkan para ulama berpendapat bahwa akad *ijarah* tidak batal karena wafatnya salah satu pihak yang berakad karena manfaat bisa diwariskan dan akad *ijarah* sama dengan jual beli.
- e. Menurut Hanafiyah boleh *memfasahkan ijarah*, karena ada halangan (*udzur*) dari salah satu pihak.⁹⁹ Yang dimaksud *udzur* disini adalah suatu halangan sehingga menyebabkan perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak mungkin dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, seperti tanah yang disita oleh aparat negara karena sebab tertentu.¹⁰⁰

6. Sewa-Menyewa dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Sewa-menyewa dalam kompilasi hukum ekonomi syariah dijelaskan pada bab XI kompilasi Hukum Ekonomi Syariah edisi revisi tahun 2011, yaitu:¹⁰¹

1) Pasal 295

Rukun *ijarah* adalah:

- a) *Musta'jir*/pihak yang menyewa;
- b) *Mu'ajir*/pihak yang menyewakan;
- c) *Ma'jur*/benda yang diijarahkan;
- d) Akad

2) Pasal 296

- a) *Sighat* akad *ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas.
- b) Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan atau isyarat.

⁹⁹ Syamsul Hilal, "Urgensi Ijarah Dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat," *Jurnal : Asas* Vol. 5 No. 1 (2013), <https://doi.org/https://doi.org/10.24042/asas.v5i1.1692>.

¹⁰⁰ Idri, *Hadis Ekonomi Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi*, 243.

¹⁰¹ Mahkamah Agung, *Hukum Ekonomi Syariah*, Edisi Revi, 2011, 80–81.

3) Pasal 297

Akad *ijarah* dapat diubah, diperpanjang, dan atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan.

4) Pasal 298

a) Akad *ijarah* dapat diberlakukan untuk waktu yang akan datang.

b) Para pihak yang melakukan akad *ijarah* tidak boleh membatalkannya hanya karena akad itu masih belum berlaku.

5) Pasal 299

Akad *ijarah* yang telah disepakati tidak dapat dibatalkan karena ada penawaran yang lebih tinggi dari pihak ketiga.

6) Pasal 300

a) Apabila *musta'jir* menjadi pemilik dari *ma'jur*, maka akad *ijarah* berakhir dengan sendirinya.

b) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku juga pada *ijarah jama'i/kolektif*.

Syarat pelaksanaan dan Penyelesaian *Ijarah*.

7) Pasal 301

Untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijarah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan bertindak hukum.

8) Pasal 302

Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh.

9) Pasal 303

Mu'ajir haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya.

10) Pasal 304

a) Penggunaan *ma'jur* harus dicantumkan dalam akad *ijarah*.

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

11) Pasal 305

Apabila salah satu syarat dalam akad *ijarah* tidak ada maka akad itu batal.¹⁰²

12) Pasal 306

- a) Uang *ijarah* tidak harus dibayar apabila akad *ijarahnya* batal.
- b) Harga *ijarah* yang wajar/*ujrah al-mitsli* adalah harga *ijarah* yang ditentukan oleh ahli yang berpengalaman dan jujur.

Uang Ijarah dan Cara Pembayaranannya

13) Pasal 307

- a) Jasa *ijarah* dapat berupa uang, surat berharga, dan atau benda lain berdasarkan kesepakatan.
- b) Jasa *ijarah* dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran setelah *ma'jur* selesai digunakan, atau diutang berdasarkan kesepakatan.

14) Pasal 308

- a) Uang muka *ijarah* yang sudah dibayar tidak dapat dikembalikan kecuali ditentukan lain dalam akad.
- b) Uang muka *ijarah* harus dikembalikan oleh *mu'ajir* apabila pembatalan *ijarah* dilakukan olehnya.
- c) Uang muka *ijarah* tidak harus dikembalikan oleh *mu'ajir* apabila pembatalan *ijarah* dilakukan oleh *musta'jir*.¹⁰³

¹⁰² Ibid., 81–82.

¹⁰³ Ibid.

Penggunaan *Ma'jur*.

15) Pasal 309

- a) *Musta'jir* dapat menggunakan *ma'jur* secara bebas apabila akad *ijarah* dilakukan secara mutlak.
- b) *Musta'jir* hanya dapat menggunakan *ma'jur* secara tertentu apabila akad *ijarah* dilakukan secara terbatas.

16) Pasal 310

Musta'jir dilarang menyewakan dan meminjamkan *ma'jur* kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan.

17) Pasal 311

Uang *ijarah* wajib dibayar oleh pihak *musta'jir* meskipun *ma'jur* tidak digunakan.

Pemeliharaan *Ma'jur*, Tanggung Jawab Kerusakan

18) Pasal 312

Pemeliharaan *ma'jur* adalah tanggung jawab *musta'jir* kecuali ditentukan lain dalam akad.

19) Pasal 313

- a) Kerusakan *ma'jur* karena kelalaian *musta'jir* adalah tanggung jawabnya, kecuali ditentukan lain dalam akad.
- b) Apabila *ma'jur* rusak selama masa akad yang terjadi bukan karena kelalaian *musta'jir*, maka *mu'ajir* wajib menggantinya.
- c) Apabila dalam akad *ijarah* tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggung jawab atas kerusakan *ma'jur*, maka hukum kebiasaan yang berlaku dikalangan mereka yang dijadikan hukum.¹⁰⁴

¹⁰⁴ Ibid., 83–84.

20) Pasal 314

- a) Apabila terjadi kerusakan *ma'jur* sebelum jasa yang diperjanjikan diterima secara penuh oleh *musta'jir*, *musta'jir* tetap wajib membayar uang *ijarah* kepada *mu'ajir* berdasarkan tenggat waktu dan jasa yang diperoleh.
- b) Penentuan nominal uang *ijarah* sebagaimana tersebut pada ayat (1) dilakukan melalui musyawarah.

Harga dan Jangka Waktu *Ijarah*.

21) Pasal 315

- a) Nilai atau harga *ijarah* antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu.
- b) Satuan waktu yang dimaksud dalam ayat (1) adalah menit, jam, hari, bulan, dan atau tahun.

22) Pasal 316

- a) Awal waktu *ijarah* ditetapkan dalam akad atau atas dasar kebiasaan.
- b) Waktu *ijarah* dapat diubah berdasarkan kesepakatan para pihak.

23) Pasal 317

Kelebihan waktu dalam *ijarah* yang dilakukan oleh *musta'jir*, harus dibayar berdasarkan kesepakatan atau kebiasaan.

Jenis *Ma'jur*

24) Pasal 318

- a) *Ma'jur* harus benda yang halal atau *mubah*.
- b) *Ma'jur* harus digunakan untuk hal-hal yang dibenarkan menurut syari'at.
- c) Setiap benda yang dapat dijadikan objek *bai'* dapat dijadikan *ma'jur*.

25) Pasal 319

- a) *Ijarah* dapat dilakukan terhadap keseluruhan *ma'jur* atau sebagiannya sesuai kesepakatan.
- b) Hak-hak tambahan *musta'jir* yang berkaitan dengan *ma'jur* ditetapkan dalam akad.
- c) Apabila hak-hak tambahan *musta'jir* sebagaimana dalam ayat (2) tidak ditetapkan dalam akad, maka hak-hak tambahan tersebut ditentukan berdasarkan kebiasaan.

Pengembalian *Ma'jur*

26) Pasal 320

Ijarah berakhir dengan berakhirnya waktu *ijarah* yang ditetapkan dalam akad.

27) Pasal 321

- a) Cara pengembalian *ma'jur* dilakukan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam akad.
- b) Bila cara pengembalian *ma'jur* tidak ditentukan dalam akad, maka pengembalian *ma'jur* dilakukan sesuai dengan kebiasaan.¹⁰⁵

¹⁰⁵ Ibid., 85–86.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Rahman Ghazally, Ghufron Ihsan, dan Sapiuddin Shidiq. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2010.
- Abdullah, M. Abdurrahman dan A. Haris. *Bidayatu 'I-Mujtahid Terjemahan Ibnu Rusyd*. Semarang: Asy-Syifa, 1990.
- Abu Achamd dan Cholid Narkubo. *Metode Penelitian*. Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2005.
- Ajib, Ghufron. *Fiqh Muamalah II*. Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015.
- Amanullah, Muhammad Soleh. "Pengalihan Hak Sewa Tanah Dalam Perspektif Fiqh Mu'amalah , KUHPerdota Dan KHES." *Al-Muamalat: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* Vol. 5 No. 2 (2020): 34–54. <https://doi.org/https://doi.org/10.32505/muamalat.v5i1.1444>.
- Andela. "Sistem Penetapan Harga Sewa Rumah Kos Dalam Perspektif Hukum Islam." Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2020.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.
- Ari. (Pedagang Baru), "Sewa-Menyewa Di Waroeng Millenial," *Wawancara Dengan Penulis*, 30 Oktober 2022.
- Awan. (Pedagang Di Waroeng Millenial), "Akad Sewa-Menyewa," *Wawancara Dengan Penulis*, 26 Oktober 2022.
- Bungin, Burhan. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- Cika. (Pedagang Baru), "Sewa-Menyewa Di Waroeng Millenial," *Wawancara Dengan Penulis*, 16 November 2022.
- Darmaji. (Penjual Makanan), "Omset Di Waroeng Millenial," *Wawancara Dengan Penulis*, 20 November 2022.
- Dayat. (Penyewa), "Perubahan Sistem Sewa Di Waroeng Millenial,"

- Wawancara Dengan Penulis*, 1 November 2022.
- Djaali, Muljono Pudji. *Pengukuran Dalam Bidang Pendidikan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2018.
- Djamil, Fathurahman. *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Eva. (Pedagang Lama Di Waroeng Millenial), "Sistem Sewa-Menyewa," *Wawancara Dengan Penulis*, 3 November 2022.
- Fahima, Im. *Fiqh Ekonomi*. Yogyakarta: Samudera Biru, 2018.
- Farid. (Pedagang Di Waroeng Millenial), "Omset Dan Sistem Sewa," *Wawancara Dengan Penulis*, 2 November 2022.
- Fasa, Muhammad Iqbal. (Penggerak Di Waroeng Millenial), "Sistem Sewa-Menyewa Di Waroeng Millenial," *Wawancara Dengan Penulis*, 26 Oktober 2022.
- . (Penggerak Waroeng Millenial), "Latar Belakang Terbentuknya Waroeng Millenial," *Wawancara Dengan Penulis*, 26 Oktober 2022.
- Frahansyah, Jordhi. *Strategi Penetapan Harga*, Diakses pada Tanggal 15 Mei 2022.
- Ghazaly, Abdul Rahman. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Hamilanda, Agnestia Biduh. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lapak Pasar Malam." Skripsi, IAIN Ponorogo, 2021.
- Hasanuddin, Oni Syahroni dan M. *Fiqh Muamalah Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- Hidayat, Enang. *Transaksi Ekonomi Syariah*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2016.
- Hilal, Syamsul. "Urgensi Ijarah Dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat." *Jurnal : Asas* Vol. 5 No. 1 (2013). <https://doi.org/https://doi.org/10.24042/asas.v5i1.1692>.

- Idri. *Hadis Ekonomi Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi*. Jakarta: Prenamedia Group, 2015.
- Iman, Mustofa. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Depok: PT Raja grafindo Persada, 2018.
- Istijanto. *Riset Sumber Daya Manusia Cara Praktis Mendeteksi Dimensi-Dimensi Kerja Karyawan*. Jakarta: Gramedia, 2005.
- Jono. (Pedagang Di Waroeng Millennial), "Pendapatan Di Waroeng Millennial," *Wawancara Dengan Penulis*, 2 November 2022.
- Jono, Farid dan. (Pedagang Di Wroeng Millennial), "Pengembalian Sewa", *Wawancara Dengan Penulis*, 2 November 2022.
- Kansil, C.S.T & Kansil, Cristine S.T. *Pokok-Pokok Hukum Dagang Indonesia*. Edisi Ke-2. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Kebudayaan, Dinas Pendidikan dan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Edisi Ke-1. Jakarta: Balai Pustaka, 2017.
- Khotimah, Feby Nur. "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penentuan Jasa Sewa Lahan Untuk Usaha*." Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2021.
- Kunto, Suharismi Ari. *Prosedur Penelitian*. Jakarta: Rineke Cipta, 2006.
- Kurniati, Herlina. "Upah Jasa Sterilisasi Pada Kucing Dalam Rangka Menekan Jumlah Populasi Kucing Perspektif Hukum Islam." *Jurnal: Asas* Vol. 12, no. 2 (2020): 97–112. <https://doi.org/https://doi.org/10.2402/asas.v12i2.8279>.
- Lubis, Farid Wajdi dan Suhrawardi. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.
- Mahkamah Agung. *Hukum Ekonomi Syariah*. Edisi Revi., 2011.
- Manan, Abdul. *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Jakarta: PT Fajar Interpretama Mandiri, 2014.
- Mardani. *Ayat-Ayat Dan Hadis Ekonomi Syariah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2011.
- . *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*. Jakarta:

- Prenadamedia Group, 2012.
- . *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015.
- Mubarok, Jaih dan Hasanudin. *Fiqh Mu'amalah Maliyyah Akad Ijarah Dan Ju'alah*. Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2020.
- Mutiara, Dyah. (Pekerja Waroeng Millennial), "Omset Dan Iuran Sewa Di Waroeng Millennial," *Wawancara, Dengan Penulis*, 21 November 2022.
- Ojan. (Pedagang Lama Di Waroeng Millennial), " Sewa-Menyewa Di Waroeng Millennial," *Wawancara Dengan Penulis*, 10 November 2022.
- Q.S. Al-Maidah (5): 1.
- Q.S Al-Qashash (28): 26-27.
- Q.S An-Nisa' (4): 29.
- Q.S At-Thalaq (65): 6.
- Rahman, Taufiqur. *Buku Ajar Fiqh Muamalah Kontemporer*. Lamongan: Academia Publication, 2021.
- Rahmat Syafei. *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Rani. (Pedagang), "Sistem Sewa," *Wawancara Dengan Penulis*, 30 Oktober 2022.
- RI, Departemen Agama. *Al Quran Tajwid Dan Terjemahannya*. Jakarta: Magfirah Pustaka, 2008.
- . *AlQur'an Dan Terjemahnya QS. Al-Furqan (25) Ayat 67*. Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2015.
- Romli, Muhammad. "Konsep Syarat Sah Akad Dalam Hukum Islam Dan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUHPperdata." *Tahkim* Vol. XVII No. 2 (2021): 173–88. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.33477/thk.v17i2.2364>.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2017.
- . *Fiqh Ekonomi Syariah Prinsip Dan Implementasinya Pada*

- Keuangan Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah Terjemahan Tirmidzi*. Jakarta: Pustaka al-Kautsar, 2013.
- Sani. (Pedagang Waroeng Millennial), "Hal-Hal Mengenai Waroeng Millennial," *Wawancara Dengan Penulis*, 31 Oktober 2022.
- Siska. (Pedagang Baru), "Omset Dan Penjualan Di Waroeng Millennial," *Wawancara Dengan Penulis*, 5 November 2022.
- Soehartono, Irawan. *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Dan Ilmu Sosial Lainnya*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2002.
- Soemitra, Andri. *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Mumalah Di Lembaga Keuangan Syariah Dan Bisnis Kontemporer*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.
- Sofia, Irma Paramita. "Model Kewirausahaan Sosial (Sosial Entrepreneurship) Sebagai Gagasan Inovasi Sosial Bagi Pembangunan Perekonomian." *Jurnal : Universitas Pembangunan Jaya Vol. 2 No. 1 (2015): 2–23*.
<https://doi.org/https://doi.org/10.36262/widyakala.v2i1.7>.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*. Alfabeta: Bandung, 2014.
- Sulistiani, Siska Lis. *Hukum Perdata Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Sumanto, Harir Muzakki dan Ahmad. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Upah Pembajak Sawah Di Desa Klasem Pacitan." *Jurnal Al-'Adalah Vol. 14 No. 2 (2017):483–506*.
<https://doi.org/http://dx.doi.org/10.24042/adalah.v%vi%.1909>.
- Taufik. (Pedagang Baru), "Sistem Sewa Waroeng Millennial," *Wawancara Dengan Penulis*, 15 November 2022.
- Tjiptosudibyo, R. Subekti dan R. *Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*. Jakarta: Penertibit dan Percetakan, 2014.
- Virna. (Penjual Makanan Di Waroeng Millennial), "Sewa Di Waroeng Millennial," *Wawancara Dengan Penulis*, 4 November 2022.

Wantoro, Tri. (Pedagang Yang Sudah Lama), "Sewa-Menyewa Di Waroeng Millenial," *Wawancara Dengan Penulis*, 21 Oktober 2022.

Zainuddin Ali. *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*. Cet 1. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Zuhdi, Muhammad Harfin. "Prinsip-Prinsip Akad Dalam Transaksi Ekonomi Islam." *Iqtishaduna: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* Vol. 8 No. 2 (2017): 78–115.
<https://doi.org/https://journal.uinmataram.ac.id>.

