

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP  
OVER KONTRAK RUKO  
(Studi di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung  
Kabupaten Lampung Tengah)**

**SKRIPSI**

**Oleh:  
MARENDA FEBRIANTI AULIA  
NPM: 2021030361**



**Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah**

**FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
1445 H / 2024 M**

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP  
OVER KONTRAK RUKO  
(Studi di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung  
Kabupaten Lampung Tengah)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-  
Syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum (SH) Dalam Ilmu  
Syari'ah

Oleh :

**Marensa Febrianti Aulia  
NPM. 2021030361**

**Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah**

**Pembimbing I : Drs. H. Irwantoni, M.Hum**

**Pembimbing II : Hasanuddin Muhammad, M.H**

**FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
1445 H / 2024 M**

## PEDOMAN TRANSLITERASI

### Konsonan

No	Arab	Latin	No	Arab	Latin
1	ا	-	16	ط	ṭ
2	ب	B	17	ظ	ẓ
3	ت	T	18	ع	'
4	ث	ṯ	19	غ	G
5	ج	J	20	ف	F
6	ح	ḥ	21	ق	Q
7	خ	Kh	22	ك	K
8	د	D	23	ل	L
9	ذ	Ẓ	24	م	M
10	ر	R	25	ن	N
11	ز	Z	26	و	W
12	س	S	27	هـ	H
13	ش	Sy	28	ء	'
14	ص	ṣ	29	ي	Y
15	ض	ḍ			

Vokal Pendek	Vokal Panjang	Diftong
كَتَبَ = kataba	قَالَ = qāla	كَيْفَ = kaifa
سُئِلَ = su'ila	قِيلَ = qīla	حَوْلَ = ḥaula
يَذْهَبُ = yaẓhabu	يَقُولُ = yaqūlu	

## ABSTRAK

Salah satu bentuk *muamalah* Akad *Ijārah* adalah akad sewa menyewa suatu objek benda sedangkan kepemilikan pokok benda itu tetap pada pemiliknya. Over kontrak ruko di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah bermasalah, hal ini ditandai dengan penyewaan ruko yang harus digunakan dengan sendirinya dan tidak diperbolehkan melakukan over kontrak ruko tanpa sepengetahuan dan persetujuan pihak pengelola pasar. Penyewaan ruko tersebut menjadi topik permasalahan penelitian ini karena pelaksanaan objek sewa menyewa di Pasar Simpang Agung menunjukkan adanya unsur ketidaksesuaian dalam pemanfaatan ruko yaitu penyewa. Berdasarkan latar belakang diatas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan over kontrak ruko di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah dan bagaimana Hukum Ekonomi Syariah terhadap pelaksanaan over kontrak ruko di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan over kontrak ruko di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah dan untuk mengetahui tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pelaksanaan over kontrak ruko di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang berdasarkan kenyataan di lapangan dalam keadaan yang sebenarnya. Sifatnya penelitian ini adalah bersifat deskriptif normatif yaitu suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan objek yang diteliti. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sekunder. Adapun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan melakukan observasi, wawancara, dan dokumentasi di Pasar Simpang Agung. Setelah data terkumpul maka peneliti melakukan analisis kualitatif dengan menggunakan metode berfikir induktif dan deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah. Mengenai praktik sewa menyewa antara orang yang memberikan sewa ruko yakni pengelola pasar dan pihak penyewa ruko dimana perjanjian sewa menyewa dilakukan secara lisan dan tertulis, akan tetapi pada saat pelaksanaan sewa menyewa terdapat ketidaksesuaian dengan

perjanjian diawal yaitu terkait over kontrak ruko yang dilakukan oleh penyewa ruko tanpa diketahui dan disetujui oleh pengelola pasar dimana seharusnya ruko tersebut harus digunakan oleh penyewa itu sendiri dan tidak dipebolehkan melakukan over kontrak ruko tanpa sepengetahuan dan persetujuan pihak pengelola pasar. Tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap over kontrak ruko di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah adalah tidak sah atau *bathil*. Karena terdapat ketidaksesuaian pelaksanaan sewa menyewa dengan perjanjian yang telah disepakati, selain itu terdapat pihak yang merasa dirugikan.



## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Marensa Febrianti Aulia  
NPM : 2021030361  
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*)  
Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “**Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Over Kontrak Ruko (Studi di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah)**” adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian-bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, 28 Februari 2024

Penulis,



**Marensa Febrianti Aulia**  
**NPM.2021030361**



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

Alamat: Jl. Let. H. Endro Suratmin I Bandar Lampung 35131, Telp. (0721) 703289

**PERSETUJUAN**

**Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Over  
Kontrak Ruko (Studi di Pasar Simpang Agung  
Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung  
Tengah)**

**Nama : Marensa Febrianti Aulia**

**NPM : 2021030361**

**Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)**

**Fakultas : Fakultas Syariah**

**MENYETUJUI**

Telah di Munaqosyahkan dan dapat di pertahankan dalam sidang  
munoqasyah Fakultas Syariah dan Keguruan  
UIN Raden Intan Lampung

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

**Drs. H. Irwantoni, M.Hum**

**Hasanuddin Muhammad, M.H.**

**NIP. 196010211991031002**

**NIP. 199111172019031018**

**Mengetahui,**

**Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)**

**Khoiruddin, M.S.I.**

**NIP. 197807252009121002**



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

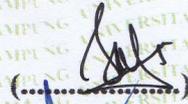
Alamat: Jl. Let. H. Endro Suratmin I Bandar Lampung 35131, Telp. (0721) 703289

**PENGESAHAN**

**Skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Over Kontrak Ruko (Studi di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah)” disusun oleh, Marensa Febrianti Aulia NPM: 2021030361, Program Studi Hukum Ekonomi Syari’ah (Muamalah). Telah diujikan dalam sidang Munaqosah di Fakultas Syari’ah UIN Raden Intan Lampung pada hari/tanggal : Jumat, 03 Mei 2024.**

**TIM PENGUJI**

**Ketua : Susi Nur Kholidah, M.H.**



**Sekretaris : Nurasari, S.H., M.H.**



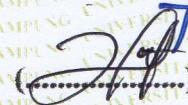
**Penguji I : Dr. Maimun, S.H., M.A.**



**Penguji II : Drs. H. Irwantoni, M.Hum.**



**Penguji III : Hasanuddin Muhammad, M.H.**



**Mengetahui  
Dekan Fakultas Syariah**

**Dr. F. Rodiah Nur, M.H.  
NIP. 196908081993032002**

## MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

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



## PERSEMBAHAN

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah Nya. Sebuah karya sederhana namun butuh perjuangan dengan bangga penulis mempersembahkan skripsi ini kepada:

1. Kepada orang tuaku ibunda Endang Sri Khodimah yang dengan sabar, tulus, ikhlas dan kasih sayang yang selalu memberikan dorongan dan doa restu untuk keberhasilanku dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Kepada nenekku Waginah tercinta, atas kasih sayang dan pengertiannya.
3. Almamater tercinta Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang kubanggakan.



## RIWAYAT HIDUP

Penulis mempunyai nama lengkap Marensa Febrianti Aulia, anak tunggal dari pasangan Bapak Ricky Supriadi dan Ibu Endang Sri Khodimah. Lahir di Jakarta pada tanggal 11 Februari 2003. Penulis mengawali Pendidikan di TK PKK Bumi Kencana tahun 2007-2008, lalu melanjutkan Pendidikan di SDN 3 Bumi Kencana tahun 2008-2014, kemudian melanjutkan Pendidikan di SMPN 3 Terbanggi Besar tahun 2014-2017 dan penulis melanjutkan Pendidikan di SMAN Terbanggi Besar tahun 2017-2020. Kemudian pada tahun 2020 melanjutkan kejenjang yang lebih tinggi di UIN Raden Intan Lampung pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*).



## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya berupa ilmu pengetahuan, petunjuk, dan kesehatan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Over Kontrak Ruko”**. Shalawat serta salam semoga tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW dan juga keluarga, sahabat serta para pengikut beliau. Dalam penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini saya ingin menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

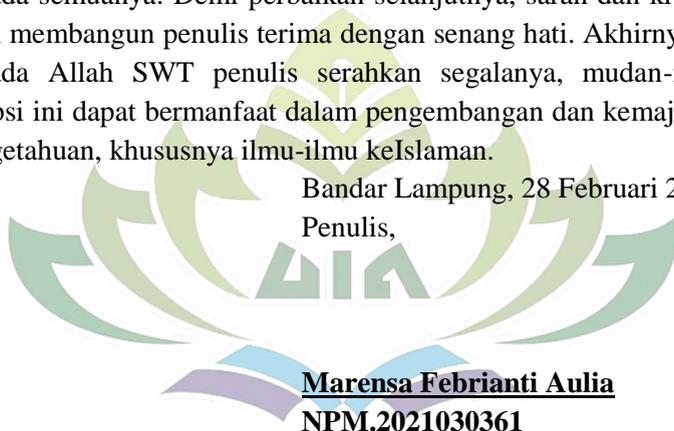
1. Bapak Prof. H. Wan Jamaluddin Z, M.Ag., Ph.D. selaku Rektor UIN Raden Intan Lampung.
2. Ibu Dr. Efa Rodiah Nur, M.H. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung yang telah mencurahkan perhatiannya untuk memberikan ilmu pengetahuan dan wawasan kepada penulis.
3. Bapak Khoiruddin, M.S.I. selaku ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah dan Hukum Uin Raden Intan Lampung.
4. Bapak Drs. H. Irwantoni, M.Hum selaku Pembimbing I dan Bapak Hasanuddin Muhammad, M.H. selaku Pembimbing II yang selalu memberikan masukan, saran, serta meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah yang telah mendidik dan memberikan Ilmu Pengetahuan kepada penulis selama menuntut Ilmu di Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.
6. Bapak/Ibu Dosen dan Staf Pegawai Fakultas Syari'ah.
7. Pengelola Perpustakaan Fakultas Syari'ah dan Perpustakaan Pusat Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang telah memberikan informasi, data, dan referensi.

8. Teman-teman seperjuangan Muamalah angkatan 2020, khususnya para sahabat dan keluarga besar Muamalah G angkatan 2020, yang telah membantu dan memotivasi dalam menyelesaikan skripsi ini, serta memberikan warna dan canda tawa dan berbagai pengalaman selama empat tahun masa perkuliahan.
9. Untuk Pramesuari Cahyaningrum dan Isnenda Hadi Pratiwi yang selalu memberi semangat motivasi dalam setiap langkah perjuangan.
10. Almamater tercinta Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semuanya. Demi perbaikan selanjutnya, saran dan kritik yang akan membangun penulis terima dengan senang hati. Akhirnya, hanya kepada Allah SWT penulis serahkan segalanya, mudan-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat dalam pengembangan dan kemajuan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu-ilmu keIslaman.

Bandar Lampung, 28 Februari 2024

Penulis,



**Marensa Febrianti Aulia**

**NPM.2021030361**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
TRANSLITERASI .....	ii
ABSTRAK.....	iii
SURAT PERNYATAAN .....	v
PERSETUJUAN.....	vi
PENGESAHAN .....	vii
MOTTO.....	viii
PERSEMBAHAN.....	ix
RIWAYAT HIDUP .....	x
KATA PENGANTAR .....	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xv

### BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul .....	1
B. Latar Belakang Masalah .....	2
C. Fokus dan sub-Fokus .....	5
D. Rumusan Masalah .....	5
E. Tujuan Penelitian.....	5
F. Manfaat Penelitian.....	6
G. Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan .....	6
H. Metode Penelitian.....	10
I. Sistematika Pembahasan .....	15

### BAB II LANDASAN TEORI

A. Akad .....	17
1. Pengertian Akad.....	17
2. Dasar Hukum Akad .....	21
3. Rukun dan Syarat Akad .....	26
4. Macam-Macam Akad .....	28
5. Berakhirnya Akad .....	29
6. Hikmah Akad.....	30
B. Sewa-Menyewa ( <i>Ijārah</i> ).....	31
1. Pengertian <i>Ijārah</i> .....	31
2. Dasar Hukum <i>Ijārah</i> .....	32
3. Rukun dan Syarat <i>Ijārah</i> .....	35
4. Macam-Macam <i>Ijārah</i> .....	38

5.	Hak dan Kewajiban Penyewa Barang.....	39
6.	Menyewakan Barang Sewaan.....	39
7.	Pengembalian Barang Sewaan.....	40
8.	Batal dan Berakhirnya <i>Ijārah</i> .....	40

### **BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN**

A.	Gambaran Umum Objek Penelitian.....	43
1.	Sejarah Berdirinya Pasar Simpang Agung.....	43
2.	Struktur Kepengurusan Pasar Simpang Agung.....	43
3.	Jumlah Los dan Harga Sewa Los.....	44
4.	Sejarah Berdirinya Kampung Simpang Agung.....	45
B.	Pelaksanaan Over Kontrak Ruko.....	45

### **BAB IV ANALISIS PENELITIAN**

A.	Over Kontrak Ruko di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah .....	53
B.	Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Over Kontrak Ruko di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah .....	56

### **BAB V PENUTUP**

A.	Kesimpulan.....	59
B.	Rekomendasi .....	60

<b>DAFTAR RUJUKAN.....</b>	<b>72</b>
----------------------------	-----------

<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>75</b>
----------------------	-----------

## DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Struktur Pengurus Pasar Simpang Agung .....	44
Tabel 3.2 Jumlah dan harga sewa los .....	44





# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Penegasan Judul

Supaya judul ini lebih jelas maka perlu adanya penjelasan tentang makna judul yang akan dibahas, dimaksudkan agar lebih mengetahui makna dan arti dari judul skripsi ini, dan dengan adanya penjelasan penegasan judul ini diharapkan tidak akan terjadi kesalahpahaman istilah-istilah yang digunakan pada judul ini. Judul skripsi ini adalah **“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Over Kontrak Ruko (Studi di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah)”**

**Hukum Ekonomi Syariah:** Hukum Ekonomi Syariah adalah ilmu yang mempelajari aktivitas atau perilaku manusia secara actual dan empirical, baik dalam produksi, distribusi, maupun konsumsi berdasarkan syariat Islam yang bersumber dari al-qur'an dan as-sunnah serta ijma' para ulama dengan tujuan untuk mencapai kebahagiaan dunia dan akhirat.<sup>1</sup>

**Over Kontrak:** Over kontrak adalah praktik mengalihkan kontrak sewa properti yang masih berjalan kepada pihak ketiga sebagai penyewa baru.<sup>2</sup> **Ruko:** Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, rumah toko rumah yg sekaligus untuk toko (kadang-kadang toko di lantai dasar dan tempat tinggal di lantai kedua).<sup>3</sup>

Berdasarkan beberapa pengertian di atas, dapat dipahami bahwa yang dimaksud dari judul proposal ini adalah suatu kajian tentang bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Over Kontrak Ruko Studi di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah.

---

<sup>1</sup>Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama* (Jakarta: Prenada Media Group 2012), 29.

<sup>2</sup>Septian Nugraha, *Dasar Hukum Over Kontrak Rumah Dan Contoh Surat Perjanjiannya*, Juni 19, 2023, <https://www.99.co/id/panduan/over-kontrak/>. (diakses 31 Oktober 2023).

<sup>3</sup>Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/> (diakses 3 Juni 2023).

## B. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain, masing-masing berhajat kepada orang lain, tolong-menolong tukar-menukar untuk memenuhi kebutuhan hidupnya baik dengan cara jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam, dan suatu usaha lain yang bersifat pribadi maupun untuk kemaslahatan umat. Sebagai makhluk yang tidak dapat hidup sendiri, manusia menerima dan membiarkan andilnya kepada orang lain. Saling bermuamalah untuk memenuhi hajat hidup dan mencapai kemaslahatan dalam hidupnya.<sup>4</sup>

Saat ini kebutuhan masyarakat mengalami kemajuan yang sangat tinggi. Kebutuhan tempat usaha adalah hal yang cukup berperan dalam mengembangkan usaha dagangnya seperti rumah toko (ruko). Kegiatan usaha dagang masyarakat ada yang memerlukan ruko namun, tidak semua masyarakat memiliki ruko sendiri. Oleh karena itu, para pelaku usaha dagang harus melakukan sewa menyewa ruko yang diinginkan untuk tempat usahanya.

Salah satu kegiatan ekonomi Islam atau dapat disebut muamalah yaitu sewa-menyewa, ini mempunyai peranan penting dalam kehidupan sehari-hari sejak zaman dahulu hingga kini. Kita dapat membayangkan betapa kesulitan akan timbul dalam kehidupan sehari-hari, seandainya sewa-menyewa ini tidak dibenarkan oleh hukum.<sup>5</sup>

Dalam memenuhi kebutuhan hidupnya manusia memiliki berbagai macam cara, di antaranya dengan cara sewa-menyewa (*ijārah*), Dengan sistem sewa-menyewa ini merupakan bentuk usaha antara pihak penyedia barang/jasa kepada penyewa barang. Agama Islam mengajarkan bagaimana kerjasama secara benar tidak memberatkan salah satu pihak dan saling menguntungkan serta terhindar dari riba. Salah satu kerjasama yang diperbolehkan adalah *ijārah*. Dalam ekonomi Islam kita telah mengetahui apa itu *ijārah*, sewa- menyewa harus sesuai dengan prinsip-prinsip

---

<sup>4</sup>Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014), 71.

<sup>5</sup>Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam* (Bandung: CV. Diponegoro, 1992)..

dasar hukum yang jelas agar tidak merugikan salah satu pihak dan mengutamakan prinsip keadilan, kejujuran, transparansi dan saling menguntungkan.

Akad sewa menyewa adalah kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah disepakati. Dalam akad sewa menyewa, pihak pertama sebagai penyewanya berhak menerima manfaat dari benda yang disewa selama waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.<sup>6</sup> Akad ini mempunyai kekuatan hukum yaitu saat sewa menyewa berlangsung, apabila akad sudah berlangsung, pihak yang menyewakan wajib menyerahkan barang kepada penyewa. Dengan diserahkan manfaat barang atau benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya.<sup>7</sup>

Sewa-menyewa atau *ijārah* adalah suatu perjanjian tentang pemakaian dan pengambilan manfaat dari suatu benda, binatang, atau manusia. Jadi dalam hal ini bendanya tidak boleh kurang sama sekali. Jadi dengan kata lain, akad sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan baik berupa manfaat barang, seperti kendaraan, rumah, tanah, maupun manfaat tenaga serta pikiran orang dalam bentuk pekerjaan tertentu.<sup>8</sup>

Nilai-Nilai agama dalam bidang *muamalat* itu dicerminkan oleh adanya hukum halal dan haram yang harus selalu diperhatikan. Telah ditentukan oleh agama sesuai dengan firman kan Allah swt dalam Q.S An-nisa (4) : 29

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

<sup>6</sup>Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan* (Bandung: Pustaka Setia, 2011), 88.

<sup>7</sup> Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 151.

<sup>8</sup> Hendri Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Depok: Rajagrafindo Persada, 2016), 33.

*“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”.*

Dalam Islam perjanjian itu sendiri merupakan suatu cara untuk mendapatkan hak milik yang sah dan cara umum memindahkan hak milik perjanjian ini menjelaskan tentang hubungan antara tawaran dengan penerimaan yang dikenali sebagai tanggung jawab dan pertalian antara dua belah pihak dengan merujuk kepada perikatan tertentu. Perjanjian yang dibuat seseorang tidak memerlukan persetujuan pihak lain, baik setuju maupun tidak persetujuan pihak lain tidak akan mempengaruhi janji yang dibuat oleh pihak yang terkait dalam perjanjian.

Praktik akad sewa menyewa ruko yang terjadi di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah, Dimana ruko di pasar tersebut milik Pemerintah Kampung dan terdapat pengelolanya. Lalu, pengelola tersebut menyewakan kepada orang yang ingin menyewa ruko tersebut. Perjanjian di awal antara pengelola pasar dan penyewa terdapat perjanjian tertulis, tetapi setelah penulis melakukan wawancara dan observasi penulis tidak bisa melihat secara langsung bentuk fisik akad tersebut dikarenakan akad tersebut adalah suatu bentuk privasi yang tidak ditunjukkan oleh pihak yang berakad. Tidak adanya kesepakatan diperbolehkannya ruko yang telah disewa oleh penyewa disewakan kepada orang lain. Akan tetapi, adanya kesenjangan antara perjanjian dan pelaksanaannya. Pada pelaksanaannya terdapat seorang penyewa ruko tidak mempergunakan atau memakai ruko dengan sendirinya tetapi malah disewakan kepada orang lain tanpa sepengetahuan yang menyewakan ruko. Tidak adanya kejelasan si penyewa menyewakan kembali ruko tersebut sehingga pengelola tidak mengetahui bahwa ruko tersebut dikelola kepada orang lain. Oleh karena itu, hal tersebut tidak sesuai dengan perjanjian diawal.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup>Jumari, wawancara pra riset, 20 September 2023.

Masyarakat Kampung Simpang Agung khususnya di Pasar Simpang Agung masih banyak yang belum memahami pelaksanaan transaksi sewa menyewa yang sesuai dengan syariat islam. Transaksi sewa menyewa yang ada di Pasar Simpang Agung ini perlu di kaji supaya tidak keluar dari ajaran islam. Sehingga penulis tertarik untuk meneliti permasalahan ini. Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan di atas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Over Kontrak Ruko (Studi Di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah)."

### **C. Fokus dan Sub-Fokus Penelitian**

Penelitian berfokus pada Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap over kontrak ruko di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah.

Sebagai subfokus untuk mengetahui over kontrak ruko di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah.

### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah yang akan diangkat adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan over kontrak ruko di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah ?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pelaksanaan over kontrak ruko di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah ?

### **E. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian merupakan harapan yang hendak dicapai atas apa yang harus dilakukan dalam penelitian. Adapun dari tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui tentang pelaksanaan over kontrak ruko di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah.

2. Untuk mengetahui Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pelaksanaan over kontrak ruko di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah.

#### **F. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Secara Teoritis, penelitian ini dapat menambah wawasan mengenai sewa menyewa. Selain itu, memperluas cakupan pemahaman tentang sewa menyewa dalam hukum ekonomi syariah.

2. Manfaat Praktis

Secara Praktis, Memberikan informasi yang lebih jelas tentang pelaksanaan over kontrak ruko di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah. Serta Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap over kontrak ruko tersebut.

#### **G. Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan**

Supaya dapat melengkapi wacana yang berkaitan dengan penelitian, maka diperlukan beberapa penelitian terdahulu di antaranya :

1. Hasil penelitian Laras Dwi Cahyanti (2022)<sup>10</sup> dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Pembayaran Sewa Ruko Berdasarkan Omzet Penjualan Produk” menunjukkan bahwa Pelaksanaan Praktik perjanjian sewa menyewa yang terjadi di Pasar Panjang Bandar Lampung, pada umumnya menggunakan perjanjian secara lisan hal ini menimbulkan banyak persoalan-persoalan masalah, salah satunya adalah dalam hal pembayaran sewa ruko tersebut di mana penyewa ruko membayar sewa ruko yang ia sewa berdasarkan omzet penjualan produk yang seharusnya omzet tersebut digunakan sebagai pemutar modal usahanya tersebut. Untuk produk

---

<sup>10</sup> Cahyanti Dwi Laras, ‘Tinjauan Hukum Islam Tentang Pembayaran Sewa Ruko Berdasarkan Omzet Penjualan Produk’, *Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung*, 2022, 4.

yang dijual oleh beberapa penyewa ruko tersebut yaitu, makanan ringan, kue, dan pakaian.

Terdapat perbedaan antara penelitian Laras Dwi Cahyani dengan penelitian yang penulis lakukan. Penelitian Laras Dwi Cahyani membahas tentang Tinjauan Hukum Islam Tentang Pembayaran Sewa Ruko Berdasarkan Omzet Penjualan Produk, sedangkan penulis berfokus pada over kontrak ruko. Adapun perbedaan lainnya adalah fokus permasalahan yang dikaji.

2. Hasil Penelitian Astriani (2021)<sup>11</sup> dengan judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Peralatan Pesta Pada Salon Sity Tuty” menunjukkan bahwa pelaksanaan praktik sewa-menyewa perlengkapan resepsi pernikahan di salon Sity tuty kecamatan Mori Utara. Penyewa bisa menyewa langsung barang yang akan disewa maupun memesan barang terlebih dahulu. Seperti sewa-menyewa kebaya, dekorasi, dan lain-lain. Bagi penyewa yang langsung menyewa barang sewaan, penyewa bisa memilih barang yang akan disewanya secara langsung yang ada ditempat persewaan tersebut, sehingga bisa sesuai dengan apa yang diinginkan baik itu dari segi ukuran maupun kualitas. Apabila menyewa barang melalui pemesanan terlebih dahulu, penyewa bisa memilih barang terlebih dahulu baik itu melihat barangnya langsung, melalui foto ataupun hanya menyebutkan ciri-ciri barang yang akan dipesan. Barang yang akan disewa akan diserahkan ketika waktu yang telah disepakati. Selain terkait paket dekor panggung terdapat pula masalah mengenai ketidak jelasan pada waktu pelunasan dan pembayaran *ujrah* sewa dekor panggung tersebut oleh *customer*. Banyak *customer* yang sering kali membayar *ujrah* sewa di awal ataupun di akhir waktu sewa bahkan ada yang melunasinya secara menyicil dan menunda-nunda waktu pembayaran hingga waktu yang tidak ditentukan. Hal tersebut disebabkan karena pada akad

---

<sup>11</sup> Astriani, ‘Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Peralatan Pesta Pada Salon Sity Tuty’, *Fakultas Syariah IAIN Palu*, 2021, 4.

awal tidak di jelaskan dan di tetapkan waktu pembayaran secara jelas dan tegas. Penulis mengamati adanya ketidakadilan dan ketidak seimbangan antara pemilik usaha dan *customer*. Penelitian ini diharapkan agar dalam sewa dekor panggung tersebut tidak bertantangan dengan syariat Islam terkait rukun dan syarat-syarat yang ditetapkan sehingga tidak menimbulkan ketidakadilan oleh kedua belah pihak dan agar tidak terjadi kesenjangan antara praktik dan teori yang diatur sesuai dengan syariat Islam.

Terdapat perbedaan antara penelitian Astriani dengan penelitian yang penulis lakukan. Penelitian Astriani membahas tentang Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Peralatan Pesta Pada Salon Sity Tuty, sedangkan penulis berfokus pada over kontrak ruko. Adapun perbedaan lainnya adalah fokus permasalahan yang dikaji.

3. Hasil Penelitian Inayatur Rohmah Sa'idah (2019)<sup>12</sup> dengan judul "Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Bayar Musim Panen" menunjukkan bahwa pelaksanaan Sewa menyewa sawah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Latek, dengan cara menggunakan banyak sistem. Salah satu sistem sewa yang sangat diminati sehingga sering digunakan ialah sewa menyewa sawah dengan sistem bayar musim panen. Bahkan ada juga masyarakat yang menyebut bahwa sewa menyewa ini dengan sistem bayar kari (bayar diakhir). Sistem pembayaran musim panen ini dilakukan untuk memberikan kelonggaran pembayaran kepada penyewa sampai batas musim panen tiba, agar uangnya bisa dimanfaatkan untuk modal menggarap sawah terlebih dahulu, dan sistem ini sangat meringankan bagi pihak penyewa. Permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan sewa menyewa sawah dengan sistem bayar musim panen diantaranya masih adanya pihak penyewa (*musta'jir*) yang tidak membayarkan uang sewa sesuai dengan waktu yang telah disepakati pada saat

---

<sup>12</sup>Sa'idah Rohmah Inayatur, 'Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Bayar Musim Panen', *Fakultas Syariah UIN Malik Ibrahim*, 2019, 2.

terjadinya akad. Padahal pihak pemilik sawah sudah menunaikan kewajibannya menyerahkan sawahnya kepada penyewa untuk dikelola. Hal ini tentu merugikan pihak pemilik sawah. Inilah yang mengindikasikan terjadinya ingkar janji atau wanprestasi. Kemudian berkaitan dengan musta'jir (penyewa) yang masih harus memberikan tambahan dari hasil panen pada saat tiap musim panen tiba, baik pada musim panen pertama, kedua, maupun ketiga. Tambahan ini selain dari pembayaran yang telah disepati kedua belah pihak pada saat akad sewa menyewa terjadi. Padahal dalam akad sewa menyewa tambahan itu tidak jelaskan.

Terdapat perbedaan antara penelitian Inayatur Rohmah Sa'idah dengan penelitian yang penulis lakukan. Penelitian Inayatur Rohmah Sa'idah membahas tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Bayar Musim Panen, sedangkan penulis berfokus pada over kontrak ruko. Adapun perbedaan lainnya adalah fokus permasalahan yang dikaji.

4. Penelitian dalam bentuk jurnal yang di lakukan oleh Nayofi (2023)<sup>13</sup> dengan judul "Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Ruko Di Pasar Tradisional Ketapang Sampang" menunjukkan bahwa pelaksanaan Praktek akad sewa ini ada dua cara yang diimplementasikan dalam sewa menyewa ruko di pasar tradisional Ketapang yakni: Sewa menyewa secara lisan/ucapan saja yang mana hal ini biasa terjadinya ketika si penyewa masih ada ikatan kerabat ataupun orang dekat, Sewa menyewa secara lisan yang diperkuat dengan adanya tulisan yang disebut dengan kata lain surat sewa antara pemilik dan penyewa demi menjaga kesalah pahaman di kemudian hari.

Terdapat perbedaan antara penelitian Nayofi dengan penelitian yang penulis lakukan. Penelitian Nayofi membahas tentang Praktek Sewa Menyewa Ruko Di Pasar Tradisional Ketapang Sampang, sedangkan penulis berfokus

---

<sup>13</sup> Nayofi, 'Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Ruko Di Pasar Tradisional Ketapang Sampang', *Jurnal ISICO*, Vol. 1 No.2 (2023), 9.

pada over kontrak ruko. Adapun perbedaan lainnya adalah fokus permasalahan yang dikaji.

5. Penelitian dalam bentuk jurnal yang dilakukan oleh Muhamad Wildan Fawa'id dan Nur Huda (2020)<sup>14</sup> dengan judul “Praktik Sewa Lahan Pertanian di Masyarakat Perspektif Hukum Ekonomi Islam” menunjukkan bahwa pelaksanaannya layaknya sewa pada umumnya, penyewa hanya berhak memanfaatkan tidak berhak menjual. Namun menurut beberapa hadits menyewa lahan pertanian tidak diperbolehkan oleh Nabi. Tapi dengan menggunakan metode deskriptif analitik penelitian ini menjawab bahwa sewa lahan pertanian yang dilarang oleh Nabi adalah sewa dengan membayar menggunakan hasil panen. Padahal tidak ada seorangpun yang bisa menjamin lahan ini bisa dipanen atau tidak. Dari sini munculah spekulasi, padahal dalam Islam kita dilarang untuk spekulasi. Sehingga sewa tanah diperbolehkan karena asalkan membayar sewanya menggunakan uang, bukan hasil pertanian. Sehingga unsur spekulasi dan merugikan bisa dihilangkan.

Terdapat perbedaan antara penelitian Muhamad Wildan Fawa'id dan Nur Huda dengan penelitian yang penulis lakukan. Penelitian Muhamad Wildan Fawa'id dan Nur Huda membahas tentang Praktik Sewa Lahan Pertanian di Masyarakat Perspektif Hukum Ekonomi Islam, sedangkan penulis berfokus pada over kontrak ruko. Adapun perbedaan lainnya adalah fokus permasalahan yang dikaji.

## H. Metode Penelitian

Pada bagian ini akan dijelaskan hal-hal yang mempengaruhi tujuan dari penyusunan skripsi ini. Data diperoleh dari penelitian lapangan di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah, menggunakan metode-metode sebagai berikut ini :

---

<sup>14</sup>Fawaid Huda Nur, Wildan Muhamad, ‘Praktik Sewa Lahan Pertanian Di Masyarakat Perspektif Hukum Ekonomi Syariah’, *Jurnal Pemikiran Dan Hukum Islam*, 2020, p. 37.

## 1. Jenis dan Sifat Penelitian

### a. Jenis Penelitian

Penelitian yang peneliti lakukan adalah jenis penelitian lapangan (*field research*) yaitu dengan mencari data secara langsung kelapangan dengan melihat lebih dekat obyek yang akan diteliti. Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang bertujuan untuk membuat deskripsi atau gambaran mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki. Penelitian kualitatif sering disebut penelitian naturalistik karena penelitiannya dilakukan pada kondisi yang alamiah (*natural setting*), disebut metode kualitatif, karena data yang terkumpul dan analisisnya lebih bersifat kualitatif.<sup>15</sup>

### b. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif normatif yaitu pendekatan yang dilihat dari perpektif hukum atau ketentuan tertulis yang merupakan data sekunder dan yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.<sup>16</sup> Berdasarkan sifatnya maka dalam penelitian ini akan dipaparkan bagaimana over kontrak ruko di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah.

## 2. Sumber Data

### a. Data Primer

Data primer diperoleh dari data yang diajukan kepada responden di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah.

### b. Data Sekunder

Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah data yang didapatkan dari buku-

---

<sup>15</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2019), 21.

<sup>16</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994), 9.

buku, jurnal dan artikel yang mempunyai relevansi dengan permasalahan yang dikaji dalam penelitian.

### 3. Populasi dan Sampel

#### a. Populasi

Populasi yaitu keseluruhan objek penelitian apabila seseorang ingin meneliti semua elemen yang ada di wilayah penelitian, maka penelitian ini merupakan penelitian populasi.<sup>17</sup> Adapun populasi dalam penelitian ini adalah 9 orang yang terdiri dari 1 orang pengelola ruko dan 8 orang sebagai penyewa ruko.

#### b. Sampel

Sampel adalah bagian dari suatu populasi yang diambil dengan cara-cara tertentu dan juga memiliki karakteristik tertentu, jelas serta lengkap dan dapat dianggap mewakili populasi.<sup>18</sup>

Berdasarkan buku Suharsimi Arikunto yang menyebutkan apabila populasi kurang dari 100 maka yang dijadikan sebagai sampel adalah keseluruhan populasi yang ada. Selanjutnya jika populasi lebih dari 100 orang dapat diambil antara 10-15% atau 20-25% atau lebih. Berhubung populasi tidak mencapai 100, maka sampelnya mengambil seluruh populasi jadi 9 orang. Oleh karena itu, penelitian ini termasuk penelitian populasi.

### 4. Metode Pengumpulan Data

#### a. Observasi

Observasi merupakan kunjungan ke tempat kegiatan secara langsung, sehingga semua kegiatan yang sedang berlangsung atau objek yang ada tidak luput dari perhatian dan dapat dilihat secara nyata. Semua kegiatan, objek, serta kondisi penunjang yang ada dapat

---

<sup>17</sup>Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian* (Jakarta: Rineka Cipta, 2002), 108.

<sup>18</sup>Susiadi AS, *Metodologi Penelitian* (Bandar Lampung: Seksi Penerbit Fakultas Syari'ah, 2014), 81.

diamati dan dicatat.<sup>19</sup> Adapun yang menjadi target untuk diobservasi dalam penelitian ini adalah over kontrak ruko di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah. Metode observasi yang digunakan dalam penelitian ini yaitu observasi partisipatif. Observasi partisipatif di mana peneliti terlibat dengan kegiatan sehari-hari orang yang sedang diamati atau yang digunakan sebagai sumber data penelitian. Observasi dalam penelitian ini digunakan untuk mendapatkan data tentang over kontrak ruko di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah.

b. *Interview* (Wawancara)

Wawancara merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu.<sup>20</sup> Teknik interview yang dilakukan penulis dengan cara berdialog langsung kepada informan. Adapun yang menjadi target yang akan diwawancara dalam penelitian ini yaitu pengelola ruko sebagai orang yang menyewakan, penyewa ruko di Pasar Simpang Agung Kecamatan Seputih Agung Kabupaten Lampung Tengah.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditunjuk pada subjek peneliti, namun melalui dokumen seperti foto. Teknik ini dipergunakan untuk mengetahui data dokumentasi yang berkaitan dengan hal-hal yang akan penulis teliti.

---

<sup>19</sup>Djam'an Satori dan Komariah Aan, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2017), 18.

<sup>20</sup>Burhan Asofa, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), 58.

## 5. Metode Pengolahan Data

Metode pengolahan datanya sebagai berikut:

### a. *Editing*

Editing yaitu teknik mengolah data dengan cara meneliti kembali data yang diperoleh. Tahapan editing yang dilakukan penelitian dalam penelitian ini, yakni menyajikan wawancara dan dokumentasi yang disajikan dengan menggunakan kalimat yang baku dan mudah dimengerti. Penelitian akan melakukan proses Editing terhadap hasil wawancara dan dokumentasi yang diperoleh.

### b. Sistematika Data

Sistematika data yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah. Yang dimaksud dalam hal ini yaitu mengelompokkan data secara sistematis data yang sudah diedit dan diberi tanda itu menurut klasifikasi dan urutan masalah.<sup>21</sup>

## 6. Analisa Data

### a. Induktif

Metode induktif yaitu metode pengambilan keputusan yang dimulai dari fakta-fakta yang sifatnya khusus atau peristiwa peristiwa yang konkrit, kemudian dari peristiwa tersebut ditarik kesimpulan yang bersifat umum. Metode ini digunakan dalam mengolah data hasil penelitian lapangan yaitu berangkat dari pendapat perorangan kemudian dijadikan pendapat yang pengetahuannya bersifat umum.<sup>22</sup>

### b. Deduktif

Deduktif adalah penarikan kesimpulan berdasarkan aturan yang telah disepakati yang bertolak dari hal-hal

---

<sup>21</sup>Abdulkadir Muhamad, *Hukum Dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), 30.

<sup>22</sup>Susiadi AS, *Metodelogi Penelitian* (Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2015), 4.

yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus.<sup>23</sup>

## I. Sistematika Pembahasan

Pembahasan dalam skripsi ini dibagi menjadi 5 bab, setiap bab terdiri dari sub bab seperti:

Bab I Pendahuluan. Pada bab ini terdiri dari penegasan judul, latar belakang masalah, fokus dan sub fokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian penelitian terdahulu yang relevan, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab II Landasan Teori. Adapun pembahasan dalam bab ini yaitu mengenai pengertian akad, dasar hukum akad, rukun dan syarat akad, jenis-jenis akad dan berakhirnya akad. Serta pengertian *ijarah*, dasar hukum *ijarah*, rukun dan syarat *ijarah*, macam-macam *ijarah*, hak dan kewajiban penyewa barang, menyewakan barang sewaan, batal dan berakhirnya *ijarah*.

Bab III Deskripsi Objek Penelitian. Dalam sub bab ini terdiri dari, deskripsi lokasi Pasar Simpang Agung, sejarah Simpang Agung, pelaksanaan over kontrak ruko.

Bab IV Analisis Data. Dalam bab ini berisi tentang hasil penelitian yaitu over kontrak ruko dalam tinjauan hukum ekonomi syariah dan tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap over kontrak ruko.

Bab V Penutup. Dalam bab ini berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian dan saran-saran atau rekomendasi.

---

<sup>23</sup>Utari Sumarmo, *Berpikir Dan Disposisi Matematik Dalam Pembelajaran Matematika* (FPMIPA UPI, 2010), 7.



## BAB II LANDASAN TEORI

### A. Akad

#### 1. Pengertian Akad

Akad secara bahasa (*etimologi*) berasal dari bahasa Arab yakni kata *ar-rabthu* (الرَبْطُ) yang artinya menghubungkan, mengaitkan, atau mengikat antara beberapa ujung sesuatu.<sup>24</sup> Arti lainnya yakni ikatan atau perjanjian, yang berasal dari kata “*akada*” jamak: ‘*uqud*’ (الْعُقُودُ), dengan sesuatu objek baik berupa pengalihan objek yang berbentuk materi atau jasa dalam suatu kondisi yang disepakati kedua belah pihak.<sup>25</sup>

Hasbi Ash-Shiddieqy mengutip definisi yang dikemukakan oleh Al-Sanhury, akad yakni perikatan ijab *qabul* yang di benarkan syara’ yang menetapkan kerelaan kedua belah pihak. Adapula yang mendeskripsikan, akad yakni ikatan, pengolahan dan penegasan dari satu pihak atau kedua belah pihak.<sup>26</sup>

Sebagaimana pengertian akad adalah perjanjian, istilah yang berhubungan dengan perjanjian di dalam Al Qur’an setidaknya ada 2 istilah yakni (akad) dan *al ‘ahdu* (janji). Istilah *al ‘aqdu* terdapat dalam Surah Al Maidah ayat 1, bahwa dalam ayat ini ada kata *bil ‘uqud* dimana terbentuk dari huruf jar bad an kata *al ‘uqud* atau bentuk jamak taksir dari kata *al ‘aqdu* oleh team penerjemah Departemen Agama RI di artikan perjanjian (akad).<sup>27</sup>

---

<sup>24</sup>Abd Misno, *Fiqh Muamalah AL-Maaliyah Hukum Ekonomi Dan Bisnis Syariah*, cet. 1 (Yogyakarta: CV. Bintang Semesta Media, 2022), 87.

<sup>25</sup>Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah*, cet. 3 (Banda Aceh: Yayasan PeNA, 2014), 28.

<sup>26</sup>Marnita dan Aida Apriliany Herlina Kurniati, ‘Upah Jasa Sterilisasi Pada Kucing Dalam Rangka Menekan Jumlah Populasi Kucing Perspektif Hukum Islam’, *Jurnal Asas*, Vol.12 No. (2020), 100.

<sup>27</sup>Umi Hani, *Buku Ajar Fiqih Muamalah*, cet. 1 (Banjarmasin: Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary, 2021), 34.

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ اُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْعَةُ الْاَنْعَامِ  
 اِلَّا مَا يَتْلٰى عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحَلٰى الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ اِنَّ اللّٰهَ تَحْكُمُ مَا

يُرِيْدُ ﴿٥﴾

“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(5) : (1)

Untuk Berdasarkan ayat di atas menerangkan bahwa para mukmin diwajibkan menyempurnakan perjanjian-perjanjian Allah yang dipertegas, berupa keimanan terhadap ajaran-ajaran syariat agama dan ketundukan kepadanya. Dan penuhilah perjanjian sebagian kalian atas sebagian yang lain berupa amanat, jual beli, dan akad-akad lainnya yang tidak bertentangan dengan Kitabullah dan Sunnah rasulNya, Muhammad.<sup>28</sup>

Sedangkan kata *al 'ahdu* terdapat dalam Surat Ali Imran ayat 76, bahwa dalam ayat ini ada kata *bi'ahdihi* dimana terbentuk dari huruf jar bi, kata *al'ahdi* dan *hi* yaitu dhomir atau kata ganti. Kesepakatan Ahli Hukum Islam (Jumhur Ulama) mendefinisikan akad adalah suatu perikatan antara ijab dan *qabul* dengan cara yang dibenarkan syar'i yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada obyeknya.<sup>29</sup>

بَلٰى مِّنْ اَوْفٰى بِعَهْدِهٖ ۗ وَاَتَقٰۤى فَاِنَّ اللّٰهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِيْنَ ﴿٧٦﴾

<sup>28</sup>Marnita dan Aida Apriliany Herlina Kurniati, 'Upah Jasa Sterilisasi Pada Kucing Dalam Rangka Menekan Jumlah Populasi Kucing Perspektif Hukum Islam', *Jurnal Asas*, Vol.12 No. (2020), 101.

<sup>29</sup>Ibid., 35.

“(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.” Q.S Ali Imran(3) : (76)

Dalam *terminologi* ulama fiqh, akad dibagi menjadi dua definisi yakni definisi umum dan khusus. Definisi umum tentang akad para ulama fiqh mendeskripsikan segala sesuatu yang dilakukan oleh seseorang atas dasar keinginannya sendiri, seperti wakaf, pembebasan, talak dan sumpah, atau sesuatu yang pembentukannya menggunakan kehendak dari dua orang, seperti jual beli, sewa, perwakilan dan gadai.<sup>30</sup> Sedangkan definisi khusus yakni perikatan yang ditentukan dengan ijab *qabul* berdasarkan hukum syara' yang berdampak terhadap objeknya. Dan keterkaitan ucapan salah satu orang yang menjadikan akad dengan lainnya sesuai syara' pada suatu objek dan berdampak pada objek tersebut.<sup>31</sup>

Akad menurut istilah dideskripsikan oleh beberapa ahli Al-Jashash mendeskripsikannya dengan sesuatu yang menjadi komitmen seseorang untuk dilakukan atau komitmen seseorang yang menuntut agar orang lain melakukan suatu perbuatan tertentu yang dia inginkan. Al-Jurjani berpendapat bahwa akad yaitu ikatan antara beberapa pihak yang melakukan transaksi melalui ijab dan *qabul*.<sup>32</sup>

Ahmad Azhar Basyir mendeskripsikan akad yaitu suatu hubungan ijab dan *qabul* yang sesuai dengan syara' dan memastikan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya.<sup>33</sup>

Wahbah al-Zuhaili mendeskripsikan akad yaitu hubungan/ keterkaitan antara ijab dan *qabul* atas diskursus yang dibenarkan oleh syara' dan memiliki implikasi hukum

---

<sup>30</sup>Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer*, cet. 1 (Malang: UIN Maliki Malang Press, 2018), 22.

<sup>31</sup>Ibid.

<sup>32</sup>Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia*, cet. 1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 52.

<sup>33</sup>Sa'idah Rohmah Inayatur, *Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Bayar Musim Panen*, *Fakultas Syariah UIN Malik Ibrahim*, 2019), 2.

tertentu. Dengan makna lain, akad yaitu keterkaitan antara keinginan kedua pihak yang dibenarkan oleh syara' dan akan menimbulkan implikasi hukum tertentu.<sup>34</sup>

كُلُّ مَا عَزَمَ الْمَرْءُ عَلَى فِعْلِهِ ، سِوَاءَ صَدَرَ مِنْ إِرَادَةٍ مُنْفَرِدَةٍ  
كَالْوُفْقِ أَمْ إِحْتِيَاجٍ إِلَى إِرَادَتَيْنِ فِي إِشْنَائِهِ كَا الْبَيْعِ

“Segala yang diinginkan manusia untuk mengerjakannya baik bersumber dari keinginan pribadi seperti waqat atau bersumber dari dua pihak seperti jual-beli.”

إِرْتِبَاطُ إِجَابٍ بِقَبُولٍ عَلَى وَجْهِ مَشْرُوعٍ يَنْبُتُ أَثْرُهُ فِي مَحَلِّهِ

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

Mustafa Ahmad al-Zarqa berpendapat bahwa akad yaitu tindakan hukum yang dilakukan manusia terdiri atas dua bentuk, yakni: Tindakan berupa perbuatan dan tindakan berupa perkataan. Pernyataan pihak-pihak yang berakad itu lalu disebut dengan ijab dan qabul.

Berdasarkan penjelasan diatas maka jual-beli, nikah, dan semua transaksi komersial dan ganti rugi bisa disebut akad. Sumpah untuk melakukan perbuatan tertentu di masa mendatang juga disebut akad. Karena sumpah termasuk komitmen untuk melakukan sesuatu di masa mendatang.<sup>35</sup>

Jadi, dalam arti luas, akad adalah ikatan antara beberapa pihak. Makna ini lebih dekat dengan makna istilah fiqih yang bersifat umum, yaitu keinginan seseorang untuk melakukan sesuatu, baik keinginan tersebut bersifat pribadi (diri sendiri), seperti talak, sumpah ataupun terkait dengan keinginan pihak lain untuk mewujudkannya, contoh jual beli, sewa menyewa, dan lainnya, seperti disebutkan oleh

<sup>34</sup>Abd Misno, *Fiqh Muamalah AL-Maalayah Hukum Ekonomi Dan Bisnis Syariah*, cet. 1 (Yogyakarta: CV. Bintang Semesta Media, 2022), 88.

<sup>35</sup>Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer*, cet. 1 (Malang: UIN Maliki Malang Press, 2018), 89.

Ibnu Taimiyah dalam kitab *Nadzariyat al Aqd li Ibnu Taimiyah*.

Akad adalah peristiwa hukum antara dua pihak yang berisi ijab dan *qabul*, secara sah menurut syara' dan menimbulkan akibat hukum. Akad dalam Lembaga Keuangan Syariah ada yang merupakan dana kebajikan (*tabarru'*) dan akad yang dijadikan dasar sebuah instrumen sebagai transaksi yang tujuannya memperoleh keuntungan (*tijarah*). Tentunya ini adalah hal yang berbeda dan pastilah dalam akad itu ada beberapa penjelasan bagaimana akad itu seharusnya bisa dilakukan. Menurut Madzhab Maliki Syafii dan Hanbali akad yaitu segala sesuatu yang diinginkan seseorang untuk melakukannya, baik karena keinginan satu pihak seperti *waqaf* dan *thalaq* atau karena keinginan dua pihak seperti jual beli dan gadai.<sup>36</sup>

## 2. Dasar Hukum Akad

Allah SWT berfirman dalam surah Al-Ma'idah (5):

(1)

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ اٰۤحَلَّتْ لَكُمْ هَيْمَةَ الْاَنْعٰمِ  
اِلَّا مَا يَتَّبِعِيْ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مَحْلٰى الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حَرٰمٌ اِنَّ اللّٰهَ يَحْكُمُ مَا

يُرِيْدُ

“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.”

Ibnu Katsir mengutip perkataan dari Ibnu Abbas berpendapat bahwa Allah Ta'ala dalam ayat ini mensyariatkan orang-orang yang beriman agar memenuhi

<sup>36</sup>Ibid., 90.

dan melaksanakan akad-akad yang telah disepakati. Akad menjadi hal yang sangat diperhatikan dalam Islam, setiap permasalahan bisnis akan dikembalikan kepada akad yang telah disepakati.<sup>37</sup>

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ ۗ  
وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ ۗ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا ﴿١٧﴾

“Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawabnya.” Q.S Al-Isra (17): (34)

Hadits Nabi SAW dalam sebuah riwayat:

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ يُسُفَ أَخْبَرَنَا مَالِكٌ عَنْ نَافِعٍ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ  
عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ  
الْمُنْبَاطِعَانِ كُلُّ وَاحِدٍ مِنْهُمَا بِالْخِيَارِ عَلَى صَاحِبِهِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا إِلَّا  
بِيعَ الْخِيَارِ

“Hadits dari Abdullah bin Yusuf, beliau mendapatkan hadits dari Malik dan beliau mendapatkan Hadits dari Nafi’ dari Abdullah bin Umar Rodliyallohu anhumma. Sesungguhnya Rasulullah Shalallahu ‘alaihi wasallam bersabda: “Dua orang yang jual beli, masing-masing dari keduanya boleh melakukan khiyar atas lainnya selama keduanya belum berpisah kecuali jual beli khiyar.” HR Bukhari dan Muslim.<sup>38</sup>

Riwayat ini menyatakan bahwa akad menjadi hal yang sangat penting dalam transaksi bisnis sehingga sah tidaknya suatu transaksi akan sangat dipengaruhi oleh akad yang dilakukan. Sehingga persyaratan yang ada dalam sebuah akad maka harus dipenuhi.

<sup>37</sup>Abd Misno, *Fiqh Muamalah AL-Maaliyah Hukum Ekonomi Dan Bisnis Syariah*, cet. 1 (Yogyakarta: CV. Bintang Semesta Media, 2022), 90.

<sup>38</sup>Nurliana Sukiyat, Miftah Ulya, *Hadis-Hadis Mu’amalah*, cet 1 (Yogyakarta: Kalimedia, 2020), 42.

مَا أَكَلَ أَحَدٌ طَعَامًا قَطُّ خَيْرًا مِنْ أَنْ يَأْكُلَ مِنْ عَمَلٍ يَدِهِ وَإِنَّ نَبِيَّ اللَّهِ  
دَاوُدَ عَلَيْهِ السَّلَامُ كَانَ يَأْكُلُ مِنْ عَمَلٍ يَدِهِ

“Tidaklah seseorang memakan suatu makanan yang lebih baik dari makanan yang ia makan dari hasil kerja keras tangannya sendiri. Karena Nabi Daud alaihi salam dahulu juga makan dari hasil kerja keras tangannya.” HR Bukhari.

Merujuk pada ayat dan hadits mengenai akad dapat disimpulkan bahwa akad dalam Bisnis Syariah yaitu hal yang membedakan antara satu akad dengan akad lainnya. Serta menjadi pembeda dengan akad yang ada di luar Islam, walaupun seolah-olah sama tapi hakikatnya sangat berbeda.

### 3. Rukun dan Syarat Akad

a. Rukun-rukun akad diantaranya, ialah:

- 1) *Aqid*: *Aqid* yaitu orang yang berakad (subjek akad). Terkadang dari setiap pihak terdiri dari salah satu orang, atau terdiri dari beberapa orang.<sup>39</sup>
- 2) *Ma'qud Alaih*: *Maqud Alaih* yaitu benda-benda yang akan diakadkan (objek akad), yakni benda-benda yang di jual dalam akad jual beli, dalam akad *hibah* atau pemberian, gadai, dan utang.<sup>40</sup>
- 3) *Maudhu 'Al-Aqid*: *Maudhu 'Al-Aqid* yaitu tujuan menyelenggarakan akad. Berbeda akad maka berbedalah pokok akad. Dalam akad jual beli contohnya, destinasi pokoknya yakni mengalihkan barang dari penjual untuk pembeli dengan di beri ganti.
- 4) *Shighat Al-Aqid*: *Sighat Al-Aqid* yaitu ijab *qabul*. Ijab adalah penetapan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridhaan yang diucapkan oleh orang pertama, baik yang menyerahkan maupun yang menerima sedangkan *qabul* adalah ucapan setelah

<sup>39</sup>Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer*, cet. 1 (Malang: UIN Maliki Malang Press, 2018), 23.

<sup>40</sup>Ibid.

ijab yang menunjukkan keridhaan atas ucapan orang pertama.<sup>41</sup>

Berdasarkan pendapat ulama fiqh dalam ijab *qabul* terbagi beberapa syarat yang harus di kerjakan, sebagai berikut:

- 1) Adanya kejelasan maksud antara kedua belah pihak, contohnya: aku serahkan benda ini kepadamu sebagai hadiah atau pemberian.
- 2) Adanya kecocokan antara ijab dan *qabul*.
- 3) Adanya satu majelis akad dan adanya persetujuan antara kedua belah pihak, tidak mengindikasikan penolakan dan pembatalan dari keduanya.
- 4) Menggambarkan kesungguhan keinginan dari pihak-pihak yang bersangkutan, tidak terpaksa, dan tidak karena di takut-takuti atau diancam oleh orang lain karena dalam *tijarah* (jual beli) harus saling merelakan.

Adapun terkait dengan teknik yang di ungkapkan dalam berakad, yakni:

- 1) Dengan teknik tulisan atau *khitbah*, contohnya dua *aqid* berjauhan lokasinya maka ijab *qabul* boleh dengan *khitbah* atau tulisan.
- 2) Isyarat, untuk orang tertentu akad atau ijab *qabul* tidak bisa dilaksanakan dengan tulisan maupun lisan, seperti pada orang bisu yang tidak bisa baca maupun tulis, maka orang tersebut akad melalui isyarat.
- 3) Perbuatan, teknik lain untuk menyusun akad selain dengan teknik perbuatan. Seperti seorang pembeli memberikan sejumlah uang tertentu, lantas penjual menyerahkan barang yang di belinya.

---

<sup>41</sup>Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer*, cet. 1 (Jakarta: Kencana, 2019), 42.

- 4) Lisan *Al-Hal*, berdasarkan pendapat sebagian ulama apabila seseorang meniggalkan dagangan di hadapan orang lain, lalu dia pergi dan orang yang di tinggali dagangannya itu berdiam diri saja, maka itu di pandang telah ada akad *ida* (titipan). Ijab *qabul* akan dinyatakan batal apabila:
    - a) Penjual menarik kembali ucapannya sebelum ada *qabul* dari pembeli.
    - b) Adanya penolak ijab *qabul* dari pembeli.
    - c) Berakhirnya majelis akad. Ketika kedua pihak belum ada kesepakatan, namun dua-duanya telah pisah dari majelis akad, ijab dan *qabul* di pandang batal.
    - d) Kedua pihak atau salah satu, hilang kesepakatannya sebelum terjadi persetujuan.
    - e) Rusaknya objek transaksi sebelum berlangsungnya *qabul* atau kesepakatan.<sup>42</sup>
- b. Syarat-syarat dalam akad sebagai berikut:
- 1) Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak, maka akad orang yang tidak cakap (orang gila) akadnya tidak sah.
  - 2) Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya.
  - 3) Akad itu diizinkan oleh syara' dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya, walaupun dia bukan *aqid* yang memiliki barang.
  - 4) Akad bukan jenis akad yang dilarang, seperti jual beli mulamasah.
  - 5) Akad dapat memberikan faedah.
  - 6) Ijab harus berjalan terus, maka ijab tidak sah apabila ijab tersebut dibatalkan sebelum adanya *qabul*.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup>Ibid., 25.

<sup>43</sup>Hariman Surya Siregar dan Koko Khoerudin, *Fikih Muamalah Teori Dan Implementasi*, cet. 1 (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019), 37.

Terdapat empat jenis syarat dalam akad, antara lain:

1) Syarat terjadinya akad

Suatu akad dapat menjadi batal apabila tidak memenuhi syarat terjadinya akad. Syarat terjadinya akad terbagi menjadi dua bagian yaitu:

a) Syarat umum

Syarat umum adalah syarat-syarat yang harus ada pada setiap akad. Syarat umum disini adalah syarat-syarat yang melekat pada rukun akad.

b) Syarat khusus

Syarat khusus adalah syarat yang harus ada pada sebagian akad dan tidak disyaratkan pada bagian lainnya. Salah satu contoh dari syarat khusus terjadinya akad adalah keberadaan saksi dalam suatu akad.

2) Syarat sah akad

Syarat sah akad merupakan segala yang disyaratkan syara' yang bertujuan untuk menjamin keabsahan dari suatu akad. Apabila syarat sah dalam akad tidak dapat dipenuhi maka akad tersebut dapat *fasid*.<sup>44</sup> Syarat sah akad terbagi menjadi dua yaitu sebagai berikut:

a) Syarat umum

Syarat umum merupakan syarat yang harus disempurnakan dalam setiap transaksi jual beli agar jual beli tersebut menjadi sah dalam pandangan syara'. Hal ini berarti akad jual beli tersebut terbebas dari cacat. Ada beberapa cacat yang tidak diperbolehkan dalam islam

---

<sup>44</sup>Rachmad Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: CV Pustaka Setia, 2016), 74.

antara lain; ketidakjelasan akad, pemaksaan, pembatasan, penipuan (*gharar*), kemadharatan (*dharar*), syarat yang merusak (*fasid*).<sup>45</sup>

b) Syarat khusus

(a) Adanya serah terima atas objek transaksi yang berupa harta *manqulat* dari penjual pertama.

(b) Mengetahui harga awal (harga pokok pembelian) dalam jual beli *murabahah, tauliyah, wadli'ah* atau *isyarak*.

(c) Sempurnanya syarat-syarat dalam akad salam.<sup>46</sup>

c) Syarat pelaksanaan akad

Terdapat dua syarat dalam pelaksanaan suatu akad yaitu kepemilikan dan kekuasaan. Kepemilikan berarti objek akad adalah sesuatu yang dimiliki oleh seseorang yang melakukan akad sehingga ia dapat menggunakannya sesuai dengan syara'. Sedangkan kekuasaan berarti kemampuan seseorang untuk mengelola sesuatu sesuai dengan syara' baik dilakukan sendiri maupun sebagai pengganti.<sup>47</sup>

d) Syarat adanya kekuatan hukum

Suatu akad yang telah disepakati oleh kedua belah pihak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Hal ini berarti akad tersebut terbebas dari segala macam khiyar (hak untuk membatalkan

<sup>45</sup>Ibid., 79–80.

<sup>46</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Amzah, Sinar Grafika Offiset, 2017), 191.

<sup>47</sup>Ibid.

ataupun meneruskan suatu transaksi) karena akad yang telah dilakukan merupakan ikatan terhadap kedua belah pihak. Maka kehendak salah satu pihak tidak merusakkan kehendak pihak yang lain.<sup>48</sup>

#### 4. Macam-Macam Akad

Berdasarkan pandangan dari ulama' Fiqh, akad di bagi menjadi dua, sebagai berikut:

- a. Akad *Shahih* adalah akad yang telah memenuhi rukun-rukun dan syarat-syaratnya. Ulama Hanafiyah membagi akad *shahih* menjadi dua macam yaitu:
- b. Akad *nafiz* (sempurna untuk di laksanakan), adalah akad yang dilakukan oleh orang yang *ahliyyah* dan *wilayah* seperti kebanyakan akad manusia.<sup>49</sup>
- c. Akad *mawquf*, adalah akad yang memerlukan adanya persetujuan dari pihak lain baru dapat dilaksanakan. Seperti transaksi yang bersifat timbal balik anak *mumayiz* perlu izin wali, transaksi orang yang terpaksa mesti setelah hilang unsur paksaan, transaksi *fudhuli* mesti setelah mendapat izin pihak yang berhak.<sup>50</sup>

Di lihat dari segi mengikat atau tidaknya jual beli yang *shahih*, semua ulama' fiqh membagi menjadi dua macam, sebagai berikut:

- 1) Akad memiliki sifat mengikat untuk pihak-pihak yang berakad, sehingga salah satu pihak tidak boleh membatalkan akad tersebut tanpa seizin pihak lain, contohnya akad jual beli dan sewa menyewa.
- 2) Akad tidak memiliki sifat mengikat untuk pihak-pihak yang berakad, contohnya akad *al-wakalah* (perwakilan),

---

<sup>48</sup>Hasbi Ash Siddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1999), 61.

<sup>49</sup>Ibid., 38.

<sup>50</sup>Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer*, 42.

*al-ariyah* (pinjam meminjam), dan *al-wadi'ah* (barang titipan).

- d. Akad tidak *shahih* adalah akad yang bisa kekurangan pada rukun atau syarat-syaratnya, hingga seluruh dampak hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad. Akad yang tidak *shahih* di bagi oleh ulama Hanafiyah dan Malikiyah menjadi dua macam, yakni sebagai berikut :
  - 1) Akad *Bathil* adalah akad yang tidak memenuhi salah satu rukunnya atau ada larangan langsung dari syara'. Contohnya, objek jual beli tersebut tidak jelas. Atau terdapat unsur tipuan, seperti menjual ikan dalam lautan, atau salah satu pihak yang berakad tidak ahli bertindak hukum.
  - 2) Akad *Fasid* adalah akad yang pada dasarnya disyariatkan, tetapi sifat yang di akadkan tersebut tidak jelas. Contohnya, menawarkan rumah atau kendaraan yang tidak menunjukkan tipe, jenis, dan format rumah yang akan di jual, sehingga menimbulkan perselisihan antara penjual dan pembeli. Ulama fiqh menerangkan bahwa akad *bathil* dan akad *fasid* berisi esensi yang sama, yaitu tidak sah dan akad itu tidak menyebabkan hukum apapun.<sup>51</sup>

## 5. Berakhirnya Akad

Akad berakhir disebabkan oleh beberapa hal, diantaranya sebagai berikut:

- a. Terpenuhinya tujuan akad, yakni terwujudnya apa yang menjadi tujuan akad. Dalam akad jual beli pembeli telah mendapatkan barang dan penjual telah menerima bayaran sepenuhnya. Dalam akad sewa uang sewa dan masa sewa telah berakhir.

---

<sup>51</sup>Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer*, cet. 1 (Malang: UIN Maliki Malang Press, 2018), 27.

- b. Pembatalan akad, yakni pembatalan akad dengan sebab, seperti:
- 1) Ketika akad rusak (*fasid*) disebabkan adanya hal-hal yang tidak dibenarkan.
  - 2) Adanya hak *khiyar* baik *khiyar rukyah*, *khiyar aib* (cacat), *khiyar syarat* dan *khiyar majelis*.
  - 3) Adanya pembatalan akad dari salah satu pihak karena terdapat penyesalan atas akad yang telah dikerjakan.
  - 4) Tidak mungkin melaksanakan akad.
  - 5) Para pihak tidak melengkapi kewajiban yang muncul. Misalnya, penjual mengatakan saya akan menjual motor ini kepadamu dalam waktu dua minggu. Jika dalam waktu yang dijanjikan terlaksana maka akad menjadi batal.
  - 6) Masa akad berakhir jika habisnya masa sewa yang tidak berlanjut.
- c. Salah satu pihak meninggal dunia.
- d. Tidak ada izin dari yang berhak.<sup>52</sup>

## 6. Hikmah Akad

Akad dalam muamalah antar sesama manusia tentu mempunyai hikmah, diantara hikmah diadakannya akad adalah sebagai berikut<sup>53</sup> :

- a. Adanya ikatan yang kuat antara dua orang atau lebih di dalam bertransaksi atau memiliki sesuatu.
- b. Tidak dapat sembarangan dalam membatalkan suatu ikatan perjanjian, karena telah di atur secara syar'i.
- c. Akad merupakan “payung hukum” di dalam kepemilikan sesuatu, sehingga pihak lain tidak dapat menggugat atau memilikinya.

Menurut ulama fiqh, setiap akad ini mempunyai akibat hukum, yaitu tercapainya sasaran yang ingin dicapai sejak semula, seperti pemindahan hak milik dari penjual

---

<sup>52</sup> Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer*, cet. 1 (Jakarta: Kencana, 2019), 58.

<sup>53</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fikih Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2010), 59.

kepada pembeli dan akad itu bersifat mengikat bagi pihak-pihak yang berakad, tidak boleh dibatalkan kecuali disebabkan hal-hal yang dibenarkan syara', seperti terdapat cacat pada objek akad atau akad itu tidak memenuhi salah satu rukun dan syarat akad.<sup>54</sup>

## B. Sewa-Menyewa (*Ijārah*)

### 1. Pengertian *Ijārah*

Secara *etimologi* kata *ijārah* berasal dari kata *al-Ajru* yang berarti *Al'Ṭwadhu* (ganti). Dari sebab itu *Ats Tsawab* (pahala) dinamai *Ajru* (upah). *Al-Ijarah* merupakan salah satu format muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak, atau memasarkan jasa perhotelan dan lain-lain.<sup>55</sup> Menurut pengertian Syara', *Al-Ijārah* yaitu: Urusan sewa-menyewa yang jelas manfaat dan tujuannya, dapat diserahkan, boleh dengan ganti (upah) yang telah diketahui. Sedangkan lafaz *ijārah* mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas pemanfaatan sesuatu benda atau imbalan sesuatu kegiatan atau upah karena melakukan sesuatu aktivitas.<sup>56</sup> Seperti halnya barang itu harus bermanfaat, seperti: rumah untuk ditinggali.<sup>57</sup>

Sedangkan secara istilah (*terminology*), ada beberapa definisi *al-ijārah* yang dikemukakan para ulama fikih. Ulama Hanafiyah berpendapat sewa-menyewa yaitu akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan upah.<sup>58</sup>

---

<sup>54</sup>Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Cet-2 (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 106.

<sup>55</sup>Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer*, cet. 1 (Malang: UIN Maliki Malang Press, 2018), 49.

<sup>56</sup>Mardhiyah Hayati, 'Pembiayaan Ijarah Multijasa Sebagai Alternatif Sumber Pembiayaan Pendidikan', *Jurnal Asas*, Vol.6 No.2 (2014), 79.

<sup>57</sup>Umi Hani, *Buku Ajar Fiqh Muamalah*, cet. 1 (Banjarmasin: Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary, 2021), 65.

<sup>58</sup>Kumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, cet. 5 (Surabaya: Gemilang Publisher, 2022), 137.

Menurut Syafi'i mendefinisikan dengan transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu bersifat mubah dan bisa dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.<sup>59</sup>

Menurut Malikiyah sewa-menyewa yaitu nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat digantikan.

Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah sewa-menyewa yaitu akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan upah yang diketahui ketika itu.<sup>60</sup>

Menurut Muhammad Al-Syarbini Al-khatib sewa-menyewa yaitu sewa-menyewa yaitu pemikiran manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.<sup>61</sup>

Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie, sewa-menyewa yaitu akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.<sup>62</sup>

Berdasarkan beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa sewa-menyewa merupakan memberikan sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya melalui perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima, dimana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan atau upah sebagai bayaran atas pemanfaatan barang atau benda tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu.

## 2. Dasar Hukum *Ijārah*

*Al-ijārah* dalam bentuk sewa-menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah adalah muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut Jumhur Ulama merupakan mubah atau boleh bila dilakukan sesuai

---

<sup>59</sup>Mardhiyah Hayati, 'Pembiayaan Ijarah Multijasa Sebagai Alternatif Sumber Pembiayaan Pendidikan', *Jurnal Asas*, Vol.6 No.2 (2014), 80.

<sup>60</sup>Ibid.

<sup>61</sup>Ru'fah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, cet. 2 (Serang: Media Madani, 2020), 168.

<sup>62</sup>Ibid.

dengan keputusan yang ditetapkan oleh syara' berdasarkan ayat al-Qur'an, hadits Nabi dan keputusan *Ijma'* Ulama.<sup>63</sup>

Adapun golongan yang tidak menyepakatinya, seperti Abu Bakar Al-Asham, Ismail Ibn Aliah, Hasan Al-Bashari, Al-Qasyani, Nahrawi dan Ibnu Kisan. Mereka tidak membolehkan *ijārah* beralasan bahwa *ijārah* adalah jual beli kemanfaatan, sedangkan manfaat pada saat dilakukannya akad tidak bisa diserahkan. Setelah beberapa waktu barulah manfaat itu dapat dinikmati sedikit demi sedikit. Sedangkan sesuatu yang tidak ada pada waktu akad tidak boleh diperjualbelikan. Namun dalam menjawab pandangan ulama yang tidak menyepakati *ijārah* tersebut, Ibn Rusyd berpendapat bahwa kemanfaatan akan terwujud, dan inilah yang menjadi pertimbangan syara'.<sup>64</sup>

Adapun dasar hukum atas kebolehan sewa-menyewa dalam al-Quran terkandung dalam beberapa ayat diantaranya firman Allah sebagai berikut:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ

“Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya.” Q.S Al-Thalaq:6

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ

الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: “Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.” Q.S al-Qashash: 26

<sup>63</sup>Abd Misno, *Fiqh Muamalah AL-Maaliyah Hukum Ekonomi Dan Bisnis Syariah*, cet. 1 (Yogyakarta: CV. Bintang Semesta Media, 2022), 157.

<sup>64</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Amzah, 2013), 318.

فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُضَ فَأَقَامَهُ<sup>ط</sup> قَالَ لَوْ شِئْتَ  
لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا

“Kemudian keduanya mendapatkan dalam negeri itu dinding rumah yang hampir roboh, maka Khidhr menegakkan dinding itu. Musa berkata: "Jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu.” Q.S Al-Kahfi: 77

Adapun dasar hukum dari hadits Nabi sebagai berikut:

وَاسْتَأْجَرَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي  
الدَّيْلِ ثُمَّ مِنْ بَنِي عَبْدِ بْنِ عَدِيِّ هَادِيًا خَرِيْتًا الْخَرِيْتُ الْمَاهِرُ  
بِالْهُدَايَةِ

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

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

“Berikan kepada orang sewaan upahnya sebelum kering keringatnya.” (Riwayat Ibnu Majah).

Adapun dasar hukum *ijārah* berdasarkan *ijma'* yakni semua umat sepakat, tidak ada seorang ulama pun membantah keputusan (*ijma*) ini, jika ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pandangan, namun hal itu tidak dianggap. Umat Islam pada masa sahabat sudah berijma' bahwa *ijārah* dibolehkan karena bermanfaat bagi manusia.<sup>65</sup> Sebagaimana diungkapkan Sayyid Sabiq: “Dan atas disyariatkannya sewa menyewa umat islam telah sepakat, dan tidak dianggap (serius) pendapat orang yang berbeda dengan kesepakatan *ijma'* para ulama ini”,

<sup>65</sup>Ibid., 159.

karena *Al-ijārah* merupakan akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>66</sup>

Ibnu Rusyd dalam kitab *Bidayah Al-Mujtahid*, juga mengatakan bahwa “sesungguhnya sewa menyewa itu diperbolehkan oleh seluruh fuqaha negeri besar dan fuqaha masa pertama”.<sup>67</sup> *Al-ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran imbalan sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.

### 3. Rukun dan Syarat *Ijārah*

#### a. Rukun *Ijārah*

Menurut Hanafiyah, rukun *ijārah* adalah *ijab qabul*, yakni pernyataan dari orang yang menyewa dan menyewakan. Adapun menurut jumhur ulama, Rukun *ijārah* ada 4, yaitu:<sup>68</sup>

- 1) *Aqid*, orang yang berakad, yaitu orang yang melakukan akad *ijarah* ada dua orang yakni *Mu'jir* ialah orang yang memberikan upah atau yang menyewakan. Dan *Musta'jir* ialah: orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu. Bagi *Mu'jir* dan *Musta'jir* harus mengetahui manfaat barang yang dijadikan akad sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan. Dan harus berakal agar dapat membedakan baik dan buruk.<sup>69</sup>
- 2) *Sighat* akad antara *mu'jir* dan *musta'jir*, yaitu melakukan *ijab* dan *qabul* ialah ungkapan,

<sup>66</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13* (Bandung: PT Alma'arif, 1987), 15.

<sup>67</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayah Al Mujtahid Juz 2* (Semarang: Maktabah Usaha Keluarga, 1998), 165.

<sup>68</sup> Umi Hani, *Buku Ajar Fiqih Muamalah*, cet. 1 (Banjarmasin: Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary, 2021), 66.

<sup>69</sup> Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer*, cet. 1 (Malang: UIN Maliki Malang Press, 2018), 53.

pernyataan dan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad *ijārah*. Dalam *ijārah* harus menyebutkan masa atau waktu yang ditentukan.<sup>70</sup>

- 3) Objek akad *ijārah*, yaitu barang atau benda yang disewakan harus bermanfaat, bukan termasuk barang-barang yang dilarang oleh agama, harus diketahui jenis, kadar dan sifatnya, harus tahan lama dan kekal zatnya, barang yang disewakan dapat diserahkan oleh pemilik barang kepada penyewa.<sup>71</sup>
- 4) *Ujrah* (upah), yaitu memberi imbalan sebagai bayaran kepada seseorang yang telah diperintah untuk mengerjakan sesuatu pekerjaan tertentu dan bayaran itu diberikan menurut perjanjian yang telah disepakati bersama.<sup>72</sup> Imbalan sewa atau upah harus jelas, tertentu, dan bernilai. Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari *ijārah*.<sup>73</sup>

#### b. Syarat *Ijārah*

Sebagai sebuah transaksi umum, *al-ijārah* baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya. Adapun syarat-syarat yang dimaksud adalah:

- 1) Bagi kedua orang yang melakukan transaksi (akad), menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah diisyaratkan telah baligh dan berakal. Bagi orang yang belum baligh dan tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila transaksinya menjadi tidak sah. Akan tetapi, ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang bertransaksi

<sup>70</sup>Ibid., 54.

<sup>71</sup>Kumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, cet. 5 (Surabaya: Gemilang Publisher, 2022), 139.

<sup>72</sup>Abd Misno, *Fiqh Muamalah AL-Maalayah Hukum Ekonomi Dan Bisnis Syariah*, cet. 1 (Yogyakarta: CV. Bintang Semesta Media, 2022), 160.

<sup>73</sup>Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer*, cet. 1 (Jakarta: Kencana, 2019), 118.

itu tidak harus berusia baligh, namun anak yang *mumayyiz* (yang bisa membedakan) boleh melakukan transaksi ijarah dengan syarat adanya persetujuan dari walinya.<sup>74</sup>

- 2) Kerelaan kedua belah pihak pelaku akad, Menurut Sayyid Sabiq apabila salah satu pihak dipaksa untuk melakukan akad, maka akadnya dinyatakan tidak sah sebagaimana yang telah disebutkan dalam Q.S An-nisa (4) : (29)<sup>75</sup>

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ

بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا

تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”*

- 3) Upah atau sewa dalam akad *al-ijarah* harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta. Oleh sebab itu, Para ulama sepakat menyatakan bahwa *khamar* dan *babi* tidak boleh menjadi upah dalam akad *al-ijarah*, karena kedua benda itu tidak bernilai harta dalam islam. Ulama Hanafiyah mengatakan upah atau sewa itu tidak sejenis dengan manfaat yang disewa. Misalnya, dalam sewa menyewa rumah. Jika sewa rumah dibayar

<sup>74</sup>Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, cet. 1 (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2017), 81.

<sup>75</sup>Abd Misno, *Fiqh Muamalah AL-Maaliyah Hukum Ekonomi Dan Bisnis Syariah*, cet. 1 (Yogyakarta: CV. Bintang Semesta Media, 2022), 163.

dengan penyewaan kebun, menurut mereka *al-ijārah* seperti ini dibolehkan.<sup>76</sup>

- 4) Manfaat yang menjadi obyek *al-ijārah* harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan di kemudian hari. Apabila manfaat yang akan menjadi obyek *al-ijārah* itu tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya, dan penjelasan berapa lama manfaat di tangan penyewa. Dalam masalah penentuan waktu sewa ini, ulama Syafi'iyah memberikan syarat yang ketat.<sup>77</sup>

#### 4. Macam-Macam *Ijārah*

Akad *ijārah* dilihat dari segi objeknya menurut ulama fikih dibagi menjadi dua macam, yakni:

- a. *Ijārah* yang bersifat manfaat, pada *ijarah* ini benda atau barang yang disewakan harus memiliki manfaat. Misalnya sewa-menyewa rumah, tanah pertanian, kendaraan, pakaian, perhiasan, lahan kosong yang dibangun pertokoan dan sebagainya.<sup>78</sup> Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqih sepakat menyatakan boleh dijadikan obyek sewa menyewa.<sup>79</sup>
- b. *Ijārah* yang bersifat pekerjaan yaitu dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Al-ijārah* seperti ini hukumnya boleh bilamana jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, tukang salon, dan tukang sepatu. *Al-ijārah* seperti ini biasanya bersifat pribadi, seperti

---

<sup>76</sup>H. Syaikh, Ariyadi, dan Norwili, *Fikih Muamalah Memahami Konsep Dan Dialektika Kontemporer*, cet. 1 (Yogyakarta: K-Media, 2020), 141.

<sup>77</sup>Ibid.

<sup>78</sup>Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, cet. 1 (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2017), 84.

<sup>79</sup>H. Syaikh, Ariyadi, *Fikih Muamalah Memahami Konsep Dan Dialektika Kontemporer*, 142.

menggaji seseorang pembantu rumah tangga, dan yang bersifat serikat, yakni seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang sepatu, buruh pabrik, dan tukang jahit. Kedua format *ijārah* terhadap pekerjaan ini berdasarkan pendapat ulama fiqh hukumnya boleh.<sup>80</sup>

## 5. Hak dan Kewajiban Penyewa Barang

- a. Hak penyewa barang
  - 1) Menggunakan barang yang disewa.
  - 2) Memperoleh jaminan akan barang yang disewa.
  - 3) Memperoleh perlindungan hukum tentang barang yang disewa.<sup>81</sup>
- b. Kewajiban penyewa barang
  - 1) Memperhatikan keutuhan barang yang disewa dan tidak merusak barang yang disewa.
  - 2) Memberikan upah atau uang sewaan terhadap barang yang disewa kepada orang yang menyewakan.
  - 3) Menaati segala ketentuan kedua belah pihak (yang menyewakan dan yang menyewa).<sup>82</sup>

## 6. Menyewakan Barang Sewaan

*Musta'jir* dibolehkan menyewakan kembali barang sewaan kepada orang lain dengan syarat penggunaan barang sewaan sesuai akad diawal. Harga Penyewaan yang kedua boleh lebih besar, lebih kecil, atau sebanding.

Bila terjadi kerusakan terhadap benda sewaan, maka yang bertanggung jawab yakni pemilik barang (*mu'jir*) jika kelalaian bukan akibat dari *musta'jir*. Namun, bila kerusakan

---

<sup>80</sup>Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer*, cet. 1 (Malang: UIN Maliki Malang Press, 2018), 56.

<sup>81</sup>Kumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, cet. 5 (Surabaya: Gemilang Publisher, 2022), 140.

<sup>82</sup>Ibid., 141.

benda yang disewa akibat kelalaian *musta'jir*, maka *musta'jir* itu sendiri yang harus bertanggung jawab.<sup>83</sup>

Apabila penggunaan barang itu tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dengan pemilik barang, maka menyewakan barang atau benda sewaan tidak diperbolehkan, karena dianggap melanggar perjanjian, dan dalam hal seperti ini pemilik barang (yang menyewa pertama) dapat meminta pembatalan atas perjanjian yang telah dibuat.<sup>84</sup>

## 7. Pengembalian Barang Sewaan

Menurut Sayyid Sabiq jika akad *al-ijārah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang itu berbentuk barang yang dapat dipindah (barang bergerak), seperti kendaraan, binatang, dan sejenisnya maka ia wajib menyerahkannya langsung kepada pemiliknya. Dan jika berbentuk barang yang tidak dapat berpindah (barang tidak bergerak) seperti rumah, tanah, dan bangunan maka ia berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong, seperti keadaan semula.

Madzhab Hambali berpendapat bahwa ketika *al-ijārah* telah berakhir maka penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerah-terimaknya seperti barang titipan. Selanjutnya, mereka juga berpendapat bahwa setelah berakhirnya masa akad *al-ijārah* dan tidak terjadi kerusakan yang tanpa disengaja, maka tidak ada kewajiban menanggung bagi penyewa.<sup>85</sup>

## 8. Batal dan Berakhirnya Ijarah

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak *fasakh*) karena termasuk perjanjian timbal

<sup>83</sup>Subairi, *Fiqh Muamalah* (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2021), 101.

<sup>84</sup>Kumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, cet. 5 (Surabaya: Gemilang Publisher, 2022), 141.

<sup>85</sup>Abdul Rahman Ghazaly, *Fikih Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2010) 284.

balik. Bahkan, jika salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris.<sup>86</sup>

*Ijārah* bisa menjadi batal (*fasakh*) jika terjadi hal-hal sebagai berikut:

- a. Terjadinya aib terhadap barang sewaan yang kejadiannya di tangan penyewa atau terlihat aib lama padanya.
- b. Rusaknya barang yang disewa.
- c. Terlaksana manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditetapkan dan selesainya pekerjaan.<sup>87</sup>
- d. Menurut Hanafiyah, boleh *fasakh ijarah* dari salah satu pihak seperti menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan memfasakhkan sewaan itu.<sup>88</sup>
- e. Adanya uzur, menurut jumbuh ulama uzur yang boleh membatalkan akah *ijarah* itu hanyalah apabila obyeknya mengandung cacat atau manfaat yang dituju dalam akad itu hilang, seperti kebakaran dan dilanda banjir.<sup>89</sup>

---

<sup>86</sup>Abd Misno, *Fiqh Muamalah AL-Maaliyah Hukum Ekonomi Dan Bisnis Syariah*, cet. 1 (Yogyakarta: CV. Bintang Semesta Media, 2022), 168.

<sup>87</sup>Umi Hani, *Buku Ajar Fiqih Muamalah*, cet. 1 (Banjarmasin: Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary, 2021), 68.

<sup>88</sup>Ru'fah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, cet. 2 (Serang: Media Madani, 2020), 174.

<sup>89</sup>H. Syaikh, Ariyadi, *Fikih Muamalah Memahami Konsep Dan Dialektika Kontemporer*, 145.



## DAFTAR RUJUKAN

### **Al-Qur'an dan Hadits**

Kementerian Agama RI. Al-Qur'an dan Terjemahannya. Jakarta:Edisi Penyempurnaan. 2019.

Sukiyat, Miftah Ulya. Nurliana. *Hadis-Hadis Mu'amalah*. Yogyakarta. 2020.

### **Buku**

Abd Misno, *Fiqh Muamalah AL-Maalayah Hukum Ekonomi Dan Bisnis Syariah*, cet. 1 (Yogyakarta: CV. Bintang Semesta Media, 2022)

Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014)

Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, 2012

Abdulkadir Muhamad, *Hukum Dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010)

Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, cet. 1 (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2017)

Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Amzah, 2013)

Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer*, cet. 1 (Malang: UIN Maliki Malang Press, 2018)

Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah*, cet. 1 (Jakarta: Kencana, 2019)

Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer*, cet. 1 (Jakarta: Kencana, 2019)

Astriani, 'Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Peralatan Pesta Pada Salon Sity Tuty', *Fakultas Syariah IAIN Palu*, 2021

Burhan Asofa, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2013)

Cahyanti Dwi Laras, 'Tinjauan Hukum Islam Tentang Pembayaran Sewa Ruko Berdasarkan Omzet Penjualan Produk', *Fakultas*

*Syariah UIN Raden Intan Lampung, 2022*

- Djam'an Satori dan Komariah Aan, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2017)
- Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013)
- Ghazaly, Abdul Rahman, *Fikih Muamalat* (Jakarta:Kencana,2019)
- H. Syaikh, Ariyadi, dan Norwili, *Fikih Muamalah Memahami Konsep Dan Dialektika Kontemporer*, cet. 1 (Yogyakarta: K-Media, 2020)
- Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam* (Bandung: CV. Diponegoro, 1992)
- Hariman Surya Siregar dan Koko Khoerudin, *Fikih Muamalah Teori Dan Implementasi*, cet. 1 (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019)
- Hasbi Ash Siddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1999)
- Hendri Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Depok: Rajagrafindo Persada, 2016)
- Ibnu Rusyd, *Bidayah Al Mujtahid Juz 2* (Semarang: Maktabah Usaha Keluarga)
- Kumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, cet. 5 (Surabaya: Gemilang Publisher, 2022)
- Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia*, cet. 1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2013)
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Cet-2 (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007)
- Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah*, cet. 3 (Banda Aceh: Yayasan PeNA, 2014)
- Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994)
- Ru'fah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, cet. 2 (Serang: Media Madani, 2020)
- Sa'idah Rohmah Inayatur, 'Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem

- Bayar Musim Panen', *Fakultas Syariah UIN Malik Ibrahim*, 2019, 2.
- Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13* (Bandung: PT Alma'arif, 1987)
- Subairi, *Fiqh Muamalah* (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2021)
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2019)
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian* (Jakarta: Rineka Cipta, 2002)
- Sukiyat, Miftah Ulya, Nurliana, *Hadis-Hadis Mu'amalah*, cet 1 (Yogyakarta: Kalimedia, 2020)
- Susiadi AS, *Metodelogi Penelitian* (Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2015)
- Susiadi AS, *Metodologi Penelitian* (Bandar Lampung: Seksi Penerbit Fakultas Syari'ah, 2014)
- Umi Hani, *Buku Ajar Fiqih Muamalah*, cet. 1 (Banjarmasin: Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjary, 2021)
- Utari Sumarmo, *Berpikir Dan Disposisi Matematik Dalam Pembelajaran Matematika* (FPMIPA UPI, 2010)
- Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan* (Bandung: Pustaka Setia, 2011)

### **Jurnal**

- Herlina Kurniati, Marnita dan Aida Apriliany, 'Upah Jasa Sterilisasi Pada Kucing Dalam Rangka Menekan Jumlah Populasi Kucing Perspektif Hukum Islam', *Jurnal Asas*, Vol.12 No. (2020)
- Huda Nur, Wildan Muhamad, Fawaid, 'Praktik Sewa Lahan Pertanian Di Masyarakat Perspektif Hukum Ekonomi Syariah', *Jurnal Pemikiran Dan Hukum Islam*, 2020
- Mardhiyah Hayati, 'Pembiayaan Ijarah Multijasa Sebagai Alternatif Sumber Pembiayaan Pendidikan', *Jurnal Asas*, Vol.6 No.2 (2014)
- Nayofi, 'Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Ruko Di Pasar Tradisional Ketapang Sampang', *Jurnal ISICO*, Vol. 1 No. (2023)

**Website**

Departemen Pendidikan Nasional, 'Kamus Besar Bahasa Indonesia'  
<<https://kbbi.kemdikbud.go.id>> [accessed 3 June 2023]

Septian Nugraha, 'Dasar Hukum Over Kontrak Rumah Dan Contoh Surat Perjanjiannya' <<https://www.99.co/id/panduan/over-kontrak/>>

**Wawancara**

Bani, 'Wawancara Penyewa Ruko' (Simpang Agung, 2023)

Dian, 'Wawancara Penyewa Ruko' (Simpang Agung, 2023)

Jumari, 'Wawancara Pengelola Pasar' (Simpang Agung, 2023)

Jumari, 'Wawancara Pra Riset', 2023

Jumiah, 'Wawancara Penyewa Ruko' (Simpang Agung, 2023)

Misran, 'Wawancara Penyewa Ruko' (Simpang Agung, 2023)

Ratih, 'Wawancara Penyewa Ruko' (Simpang Agung, 2023)

Surekti, 'Wawancara Penyewa Ruko' (Simpang Agung, 2023)

Purni, 'Wawancara Penyewa Ruko' (Simpang Agung, 2023)

Tika, 'Wawancara Penyewa Ruko' (Simpang Agung, 2023)

