

**PELAKSANAAN SEWA MENYEWA LAHAN DAGANG DI REST
AREA PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
(Studi Kasus di Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten
Pringsewu)**



Skripsi

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Melengkapi Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Dalam Ilmu Syariah (Hukum)

Oleh :

BELLEANA HOLY ROSE
NPM.1521030031

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Mu'amalah)

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
1440/2019**

**PELAKSANAAN SEWA MENYEWA LAHAN DAGANG DI REST
AREA PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
(Studi Kasus di Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten
Pringsewu)**

Skripsi

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Melengkapi Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Dalam Ilmu Syariah (Hukum)



Pembimbing I : Drs. Susiadi AS, M. Sos.I.

Pembimbing II : Badruzzaman, S.Ag., M.H.I.

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN INTANLAMPUNG
1440/2019**

ABSTRAK

Kegiatan muamalah merupakan kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Salah satu bentuk kegiatan muamalah adalah sewa menyewa. Sewa menyewa merupakan penukaran suatu manfaat dengan jalan memberikan imbalan atau jasa dalam jumlah tertentu, pada dasarnya sewa menyewa yaitu pengalihan hak manfaat atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa. Seperti halnya sewa menyewa lahan yang terjadi di rest area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu. Sewa menyewa lahan yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan Diskoperindag (Dinas Koperasi, Usaha kecil menengah, Perindustrian dan Perdagangan) dengan pihak penyewa para pedagang.

Permasalahan dalam skripsi ini adalah bagaimana pelaksanaan sewa menyewa lahan dagang di rest area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu? Dan bagaimana Perspektif Hukum Islam tentang pelaksanaan sewa menyewa lahan dagang di rest area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu? Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana praktik sewa menyewa lahan dagang di rest area Wates Kabupaten Pringsewu, dan untuk mengetahui bagaimana Perspektif Hukum Islam tentang pelaksanaan sewa menyewa lahan dagang di rest area Wates Kabupaten Pringsewu.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, karena metode kualitatif merupakan metode analisis data yang bertujuan untuk memahami fenomena atau gejala sosial dengan cara memberikan pemaparan berupa penggambaran yang jelas tentang fenomena atau gejala sosial dalam bentuk rangkaian kata yang pada akhirnya akan menghasilkan teori. Metode berfikir dalam penelitian ini menggunakan metode berfikir deduktif, yaitu mempelajari suatu gejala yang umum untuk mendapatkan kaidah-kaidah yang berlaku dilapangan mengenai fenomena yang diselidiki. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah metode observasi, wawancara, dan dokumentasi. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*).

Hasil dari penelitian ini adalah Sewa menyewa lahan untuk diambil manfaatnya, namun dalam akad sewa menyewa ini tidak dijelaskan kapan batas waktu berakhirnya sewa menyewa lahan tersebut. Pihak pedagang dapat menyewa lahan tersebut tanpa ada batasan waktu sesuai keinginan pihak pedagang, namun dengan perjanjian tersebut pihak pedagang merasa dirugikan karena adanya pembatasan sarana berdagang (kursi pembeli) dan pihak pedagang tidak dapat berjualan saat lahan rest area tersebut digunakan untuk sebuah acara yang mengharuskan para pedagang untuk tutup atau tidak berjualan. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa pelaksanaan praktek sewa menyewa lahan yang dilakukan oleh Diskoperindag dengan pihak pedagang di rest area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu adalah praktek sewa menyewa yang mengandung unsur ketidakpastian dan unsur gharar dalam batasan waktu sewa menyewa, Islam melarang keberadaannya karena mudharatnya lebih besar dirasakan penyewa lahan daripada kemaslahatannya.



**KEMENTERIAN AGAMA
UIN RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARI'AH**

Jl. Let. Kol H. Endro Suratmin Sukarame 1 Bandar Lampung Telp. 0721 703260

PERSETUJUAN

**Judul : PELAKSANAAN SEWA MENYEWAKAN LAHAN
DAGANG DI REST AREA PERSPEKTIF
HUKUM ISLAM (studi kasus di Rest Area
Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten
Pringsewu)**
Nama : Belleana Holy Rose
NPM : 15202003
Jurusan : Mu'amalah
Fakultas : Syari'ah

MENYETUJUI:

**Untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang
munaqasah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.**

Pembimbing I,

Pembimbing II

Drs. Susiadi AS, M. Sos.I.
NIP. 195808171993031002

Badruzzaman, S.Ag., M.H.I.
NIP. 196806241997031003

**Mengetahui,
Ketua Jurusan Mu'amalah**

Dr. H.A. Kumedi Ja'far, S. Ag., M.H.
NIP. 197208262003121002



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

Jl. Let. Kol H. Endro Suratmin Sukarame 1 Bandar Lampung Telp. 0721 703260

PENGESAHAN

Skripsi ini dengan judul : “PELAKSANAAN SEWA MENYEWA LAHAN DAGANG DI REST AREA PERSPEKTIF HUKUM ISLAM (studi kasus di Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu)” disusun oleh : BELLEANA HOLY ROSE, NPM : 1521030031, Jurusan : Mua'malah, telah diujikan dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Syari'ah pada hari/ tanggal : 28 Juni 2019, Waktu : 09.00-11.00, Tempat : R. Sidang II Fakultas Syariah.

Tim Dewan Penguji :

Ketua : Drs. H. Mundzir HZ, M.Ag. 

Sekretaris : Juhratul Khulwah, M.S.I 

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

Penguji II : Drs. Susiadi AS., M. Sos.I. 



**Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah**

Drs. Hamsyah, S.Ag., M.Ag.

NIP. 197009011997031002

MOTTO

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ
بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya : “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”.(QS. Al-Baqarah:233)




PERSEMBAHAN

Dengan rasa syukur kepada Allah SWT semoga kita senantiasa mendapatkan rahmat dan hidayah-Nya. Sehingga penulis mempersembahkan skripsi ini kepada :

1. Kedua orang tua yang sangat saya cintai dan saya sayangi, Ayahanda SUPOMO dan Ibunda SUMARNI yang telah melahirkanku, membesarkanku, membimbing dan senantiasa selalu mendo'akanku dan sabar demi kesuksesanku. Terima kasih atas perjuangan dan kasih sayang sepanjang hidupku.
2. Kakakku Nur Aeni Indah Pertiwi, Adikku Bone Ayu moning dan Zaqia khafidotun Al-tafunisa yang saya banggakan dan saya sayangi terima kasih karna selalu mendoakanku, memberikan semangat dan senyuman kebahagiaan.
3. Kekasihku Muchtar Ali Maksam yang saya banggakan dan sayangi terima kasih karna selalu mendoakanku, memberikan semangat dan senyuman kebahagiaan.
4. Serta Almamater Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung

RIWAYAT HIDUP

Belleana Holy Rose dilahirkan di Jakarta Timur pada tanggal 01 Juni 1997. Anak kedua dari empat bersaudara, dari pasangan Bapak Supomo dan Ibu Sumarni. Penulis mulai menenpuh pendidikan taman kanak-kanak ‘Aisyiyah Bustanul Athfal pada tahun 2002 sampai 2003, lalu melanjutkan sekolah dasar di SDN 4 Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu pada tahun 2003 dan lulus pada tahun 2009, kemudian melanjutkan pendidikan di Sekolah Menengah Pertama Negeri 1 Gadingrejo kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu pada tahun 2009 dan lulus pada tahun 2012, kemudian melanjutkan Sekolah Menengah Atas Negeri 1 Pringsewu Kecamatan Pringsewu Kabupaten Pringsewu pada tahun 2012 dan lulus pada tahun 2015. Dan pada tahun 2015 melanjutkan pendidikan di Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung pada Fakultas Syari’ah jurusan Hukum Ekonomi Syari’ah (Muamalah).



Bandar Lampung, 15 Mei 2019

Penulis

Belleana Holy Rose

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat serta hidayah-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi dengan judul “ Pelaksanaan Sewa Menyewa Lahan Dagang Di Rest Area Perspektif Hukum Islam”. Karya ilmiah ini disusun guna melengkapi serta memenuhi syarat-syarat untuk memperoleh gelar sarjana di Fakultas Syari’ah Jurusan Muamalah di Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

Do’a keselamatan serta kesejahteraan mudah-mudahan terus berlimpah atas berlimpah kepada Nabi Muhammad SAW, yang mana tanpa lelah berdakwa mengajak manusia untuk kembali kejalan yang lurus dan mengajarkan kepada manusia pentingnya ilmu pengetahuan untuk membangun peradaban. Terima kasih penulis ucapkan kepada pihak-pihak yang membantu dalam menyelesaikan skripsi ini baik secara langsung maupun tidak langsung :

1. Dr. Alamsyah, S.Ag. M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
2. Drs. Susiadi AS, M. Sos.I. dan Badruzzaman, S.Ag., M.H.I. selaku dosen pembimbing I dan Pembimbing II yang telah berkenan meluangkan waktu dan memberikan pemikiran serta nasehatnya untuk membimbing dan memberikan arahan dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Dr. H. A. Khumaidi Ja’far, S.Ag. M.H. selaku ketua jurusan muamalah dan Khoiruddin, M.S.I. selaku sekretaris jurusan muamalah Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syari'ah yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan serta agama kepada penulis selama menempuh pendidikan perkuliahan di Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
5. Teman-Teman seperjuanganku Binti Masitoh, Gusti Ayu, Nurul Hidayati, Niar Atifah, Rizki NurIstiomah, Umi Hanik, yang selalu ada, selalu berjuang bersama-sama, dan yang selalu memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Adik-adikku Jari, Reni, Serli, Tiara yang selalu memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Teman-teman seperjuanganku yakni seluruh mahasiswa-mahasiswi Fakultas Syari'ah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) angkatan 2015 khususnya kelas C. Terima kasih telah berjuang bersama dan terima kasih atas dukungan dan semangatnya dalam penyusunan skripsi ini.
8. Teman-teman seperjuangan KKN di Desa Purwosari Kecamatan Natar Kabupaten Lampung Selatan.
9. Teman-Teman Seperjuangan PPS di Pengadilan Negeri Tanjung Karang.
10. Pihak-pihak aparaturnya yang telah membantu dan bekerjasama dalam penyusunan skripsi ini.
11. Almamater Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung beserta staf dan karyawan yang memberikan pelayanan yang baik.

Semoga semua amal dan kebaikan yang telah diperbuat dalam membantu menyelesaikan skripsi ini mendapat imbalan yang lebih baik lagi dari Allah SWT. Saya sadar dan mengakui bahwa penulisan skripsi ini jauh dari kesempurnaan,

karena disebabkan keterbatasan kemampuan ilmu yang dikuasai, untuk itu adanya kritik dan saran dapat menyempurnakan karya ilmiah ini. Mudah-mudahan hasil penelitian ini bermanfaat bagi penulis khususnya bagi para pembaca pada umumnya. Amin ya rabbal'alam.

Bandar Lampung, 15 Mei 2019

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	vi
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul	1
B. Alasan memilih Judul.....	3
C. Latar Belakang Masalah.....	3
D. Rumusan Masalah	9
E. Metode Penelitian.....	11

BAB II LANDASAN TEORI

A. Sewa Menyewa (Al-Ijarah) dalam Hukum Islam	17
1. Pengertian Sewa Menyewa.....	17
2. Pengertian Sewa Menyewa dalam hukum Positif	21
3. Dasar Hukum Sewa Menyewa	23
4. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa	26
5. Manfaat Dan Hikmah Sewa Menyewa	33
6. Macam-Macam Sewa Menyewa	34
7. Sifat Ijrahan Dan Hukumnya.....	37
8. Hak dan Kewajiban Penyewa Barang	38
9. Batas Waktu Dalam Sewa menyewa	42
10. Sewa Menyewa Lahan.....	44

11. Prihal Resiko dan Hal-Hal yang Berkaitan Dengan Sewa Menyewa Lahan	46
12. Batal dan Berakhirnya Sewa Menyewa (Al-Ijarah)	47
13. Sewa Menyewa yang Tidak Bisa Dibatalkan	50
B. Prinsip dan Pelaksanaan Sewa Menyewa (Al-Ijarah)	51
1. Prinsip Sewa Menyewa	51
2. Pelaksanaan Sewa Menyewa	52
3. Jenis-Jenis sewa Menyewa	52

BAB III DATA LAPANGAN

A. Gambaran Umum Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu	56
B. Pelaksanaan Sewa Lahan Di Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu.....	62

BAB IV ANALISIS DATA

A. Pelaksanaan Sewa Lahan Di Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu.....	69
B. Pelaksanaan Sewa Lahan Di Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu Perspektif Hukum Islam.....	72

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	78
B. Saran	79

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Untuk menghindari akan terjadinya kesalah pemahaman dalam mengartikan judul skripsi ini, maka akan di uraikan secara singkat kata kunci yang terdapat di dalam judul skripsi “Pelaksanaan Sewa Lahan Dagang Di Rest Area Wates perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu)”

1. Pelaksanaan

Pengertian pelaksanaan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah proses atau cara, perbuatan melaksanakan (rancangan keputusan).¹

2. Sewa menyewa

Menurut bahasa (etimologi), sewa menyewa berarti Al-‘iwadl yang artinya ganti dan upah (imbalan). Menurut istilah (terminologi), sewa menyewa adalah memberikan suatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima, dimana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang atau benda tersebut dengan rukun dan syarat tertentu.²

¹ Departemen Pedidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1990, hlm. 951

² Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia* (Pusat Penelitian dan Penerbitan IAIN Raden Intan LampungJl. Letkol H Suratmin Sukarame.2015), hlm 133

3. Lahan

Dalam bahasa sehari-hari, orang menyamakan lahan dengan “tanah” tanah terbuka, tanah garapan. Tanah dalam hukum agraria disebut dengan permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.³

4. Dagang

Pekerjaan yang berhubungan dengan menjual dan membeli barang untuk memperoleh keuntungan.

5. Rest Area

Rest Area mempunyai dua suku kata yaitu “rest” dan “area”, yang mempunyai pengertian tempat istirahat atau daerah istirahat.⁴

6. Perspektif Hukum Islam

Perspektif adalah sudut pandang, atau pandangan dan tinjauan dalam keadaan sekarang maupun yang akan datang.⁵

Hukum Islam adalah seperangkat aturan berdasarkan wahyu Allah dan Sunah Rasul tentang tingkah laku manusia mukallaf yang diakui dan diyakini berlaku dan mengikat untuk semua ummat yang beragama Islam.⁶

Berdasarkan penjelasan judul diatas dapat diambil suatu pengertian yang dimaksud dengan judul skripsi ini adalah suatu penelitian tentang bagaimana

³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*,(Jakarta: Raja Grafindo,1994)hlm.17

⁴ Hasan Alwi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi 3

⁵ Mas’ud Hasan, *Kamus Ilmiah Populer*, Bulan Bintang, Jakarta, 1989.hlm 21

⁶ Ngainim Naim, *Sejarah Pemikiran Hukum Islam* (Yogyakarta : Penerbit Teras, 2009)hlm.16

perspektif hukum Islam terhadap pelaksanaan sewa menyewa lahan dagang di di Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu.

B. Alasan Memilih Judul

1. Alasan Objektif

Adanya kejanggalan mengenai waktu penyewaan lahan dagang, yakni dalam perjanjian sewa lahan tersebut tidak dijelaskan kapan berakhirnya batas waktu penyewaan lahan.

2. Alasan Subjektif

- a. Tersediannya sumber yang menunjang , maka sangat memungkinkan untuk dilakukan penelitian.
- b. Pokok pembahasan skripsi ini relevan dengan ilmu yang sedang di pelajari saat ini, yakni berkenaan dengan hukum Islam khususnya di bidang muamalah.

C. Latar Belakang

Manusia sebagai hamba Allah SWT yang statusnya makhluk sosial, dalam rangka melaksanakan kewajiban untuk memenuhi haknya amat menghajatkan adanya suatu tatanan hukum yang mampu mengatur dan mengayomi hubungan hak dan kewajiban masing-masing anggota masyarakat. Tujuannya antara lain, untuk menghindari berbagai permasalahan dan dampak-dampak negatif yang mungkin saja terjadi. Tatanan hukum tersebut dalam Islam disebut “*Fiqh Muamalat*.”

Didalam bermuamalah, Islam menganjurkan untuk mengatur muamalah diantaranya sesama manusia atas dasar amanah, jujur, adil dan memberikan kemerdekaan bebas dari riba. Islam melarang terjadinya pengingkaran dan pelanggaran larangan-larangan dan menganjurkan untuk memenuhi janji serta menunaikan amanat. Karena hal tersebut sangatlah penting maka Allah swt memerintahkan manusia untuk bertebaran di muka bumi untuk mendapatkan karunia-Nya melalui kerjasama yang telah diajarkan dalam hukum-hukum Allah swt dengan cara transaksi, berserikat, dengan jelas.

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam bermuamalah adalah sewa menyewa. Sewa menyewa pada dasarnya adalah penukaran sesuatu manfaat dengan jalan memberi imbalan atau jasa dalam jumlah tertentu. Pada dasarnya sewa-menyewa merupakan pengalihan hak manfaat atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa.⁷ Perjanjian 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.

Dalam istilah hukum Islam, orang yang menyewakan disebut Mu'ajir, sedangkan orang yang menyewakan disebut Musta'jir benda yang disewakan disebut dengan istilah ma'jur dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang disebut ajrah atau ujah. Menurut bahasa *ijarah* berarti upah, ganti atau imbalan, dalam istilah umum dinamakan sewa-menyewa. Oleh karena itu *Ijarah*

⁷ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syaiah*, (Jakarta: Sinar Grafika,2013) hlm.151

mempunyai pengertian umum yang berarti menukar sesuatu dengan ada imbalannya.⁸ Menurut pengertian Al-ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.

Menurut ulama Syafi'iyah, sewa menyewa adalah transaksi terhadap suatu manfaat yang dikehendaki secara jelas harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu. Menurut ulama Malikiyah dan ulama Hanabiyah, sewa menyewa adalah pemilikan manfaat suatu harta benda yang bersifat mubah selama periode waktu tertentu dengan suatu imbalan. Para ulama menilai bahwa ijarah merupakan suatu hal yang boleh dan kadang-kadang perlu dilakukan, walaupun ada pendapat yang melarang ijarah. Tetapi oleh jumbuh ulama pandangan yang ganjil itu dianggap tidak ada, segala sesuatu yang dapat diambil manfaatnya dengan tetap zatnya, apabila manfaat barang itu ditentukan dari salah satu dari dua perkara yaitu dengan waktu atau perbuatan. Perjanjian sewa menyewa dengan mutlak tanpa syarat mengharuskan membayar uang sewa dimuka, kecuali bila ada perjanjian pembayar uang sewa dibelakang. Sewa menyewa itu tidak batal sebab dikarenakan matinya salah satu pihak, dan batal karena rusaknya barang yang disewakan dan tidak wajib mengganti kerugian bagi yang menyewa kecuali karena kelengahan.⁹

Menurut Undang-Undang Hukum Perdata, sewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada

⁸ H. Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, cetakan 9, (Jakarta: Rajawali Pers,2014)hlm.114

⁹ Kumedi ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*,(Bandar Lampung : Permatanet,2016), hlm.123

pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.¹⁰ Berdasarkan pada rumusan pasal tersebut, dapat diidentifikasi empat unsur utama sewa menyewa, yaitu subjek sewa menyewa, perbuatan sewa menyewa, objek sewa menyewa dan jangka waktu sewa menyewa.¹¹ Sewa disyari'atkan berdasarkan Al-Qur'an dan Sunnah, *Ijarah* sebagai suatu transaksi yang sifatnya saling tolong menolong.

Akad sewa menyewa merupakan akad pengambilan manfaat suatu benda, maka syarat kemanfaatan obyek sewa harus menjadi perhatian oleh kedua belah pihak. Manfaat barang yang disewakan harus menjadi perhatian oleh kedua belah pihak. Manfaat barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa (*musta'jir*) sesuai dengan kegunaan barang tersebut, seandainya barang tersebut barang tersebut tidak dapat dimanfaatkan sebagaimana yang diperjanjikan maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Manfaat obyek sewa juga harus manfaat langsung dari benda tersebut. Kemanfaatan obyek sewa haruslah barang yang dibolehkan dalam agama, perjanjian sewa menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh ketentuan hukum agama adalah tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan.

Menurut firman Allah SWT, yang menjadi landasan dari *Ijarah* adalah sebagai berikut QS. Al-Maidah ayat 1:

¹⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) Pasal 1548

¹¹ Abdulkadir muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung Perdata Indonesia, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2014)

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ
عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ تَحَكُّمٌ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. dihentikan 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. (QS. Al-Maidah ayat 1)¹²

Sewa menyewa sebagai akad akan berakhir sesuai dengan kata sepakat dalam perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa menyewa ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Tetapi barang-barang tertentu seperti tanah, rumah, hewan, dan barang lainnya karena musibah, maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran. Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya sewa-menyewa antara lain : terjadinya aib pada barang sewaan, rusaknya barang yang disewakan, berakhirnya masa perjanjian, adanya uzur. Dari pengertian di atas terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa-menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa-menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut.

Kegiatan *ijarah* yang terjadi dimasyarakat modern saat ini sangat banyak. Sebut saja *ijarah* yang terjadi di rest area Wates, kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu, yaitu sewa menyewa lahan dagang yang terjadi antara pemilik lahan yaitu Diskoperindag (dinas koperasi, Usaha kecil menengah,

¹²Departemen AgamaRI, Al-Quran Dan Terjemahnya, Mushaf al-Azhar, (JABAL:Bandung)

perindustrian dan perdagangan) dengan penyewa lahan yaitu para pedagang. Bagi para pedagang ini merupakan wadah atau tempat bagi mereka untuk memperoleh penghasilan.

Ditinjau dari segi bisnis usaha sewa menyewa tempat berjualan ini sangat diminati oleh warga setempat. Seperti halnya rest area wates merupakan daerah yang sangat strategis dimana letaknya berada di jalan lintas barat sumatra pekon (desa) Wates, kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu tidak hanya letaknya yang strategis di rest area ini pun terdapat satu ikon yang paling menojol yaitu garupa selamat datang kabupaten Pringsewu. Di rest area ini juga menjadi satu sentra kuliner yang dapat dinikmati masyarakat sekitar dan tempat istirahat bagi para pengemudi yang melintasi jalan Lintas Barat Sumatra disela melakukan perjalanan jauh. Dan hal ini menjadi sebuah keuntungan bagi para pedagang yang berdagang di rest area wates. Di dalam kerjasama yang dilakukan antara pihak yang menyewakan lahan dan pihak yang menerima sewa yaitu, penerima sewa membayar sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan awal dengan ketentuan-ketentuan yang telah diperjanjikan pada awal perjanjian. Misalnya seperti pembayaran biaya kebersihan, biaya listrik dan biaya keamanan yang harus dibayar setiap harinya.

Pada pelaksanaan sewa-menyewa ini tidak semudah yang diperkirakan akan tetapi di dalam pelaksanaannya hendaknya perlu diperhatikan agar tidak terjadi kerugian diantara salah satu pihak. Misalnya jangka waktu penyewa lahan tersebut tidak ditentukan dalam perjanjian, pihak penyewa dapat memanfaatkan lahan tersebut sesuai keinginan penyewa tanpa ada batas waktu yang ditentukan

selama pihak penyewa membayar uang sewa setiap bulannya. Namun sewaktu - waktu Diskoperindag (dinas koperasi, Usaha kecil menengah, perindustrian dan perdagangan) akan mengadakan acara di rest area tersebut pihak penyewa tidak dapat menolak untuk tidak berdagang pada saat acara tersebut sedang berlangsung walaupun pihak penyewa sudah mendapatkan izin berdagang dan sudah membayar biaya sewa, adanya batasan waktu untuk berdagang dalam jam harian dan batasan sarana (kursi untuk pembeli) saat berdagang. Jadi dalam pelaksanaannya sewa menyewa ini pihak penyewalah yang dirugikan.¹³

Masalah-masalah disini perlu diperhatikan karena di dalam muamalah sewa-menyewa harus dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum Islam dengan memelihara nilai-nilai keadilan dan menghindari terjadinya kerugian diantara salah satu pihak serta kejelasan dalam waktu penyewaan lahan tersebut. Hendaklah dalam suatu hubungan dilandasi dengan prinsip di atas.

D. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan sewa menyewa lahan dagang di reas area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu?
2. Bagaimana Perspektif Hukum Islam tentang pelaksanaan sewa menyewa lahan dagang di reas area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu ?

¹³ Gugum, Penyewa lahan, Rest Area Kabupaten Pringsewu, pada tanggal 22 Juli 2018, 13.20

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan sewa menyewa lahan dagang di rest area Wates kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu.
- b. Untuk mengetahui Perspektif Hukum Islam tentang pelaksanaan sewa lahan dagang di rest area Wates kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Secara teoritis berguna sebagai upaya menambah wawasan ilmu pengetahuan bagi penulis, serta dapat dijadikan rujukan bagi penulis berikutnya dan dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang ilmu pengetahuan khususnya dalam pelaksanaan sewa-menyewa lahan menurut hukum Islam, dan kegunaan penelitian ini bagi masyarakat diharapkan penelitian ini dapat membantu memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai Perspektif Hukum Islam tentang pelaksanaan sewa lahan dagang di rest area Wates kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu yang dapat dijadikan pedoman dalam melaksanakan praktik sewa menyewa lahan dagang dalam perspektif Hukum Islam.
- b. Secara praktis penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat tugas akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan sifat penelitian

a. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini adalah jenis penelitian lapangan (field research), yaitu penelitian yang langsung dilakukan dilapangan atau diresponden.¹⁴ Yaitu melakukan penelitian dilapangan untuk memperoleh data atau informasi secara langsung dengan mendatangi subjek yang bersangkutan. Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian dengan berkunjung langsung ke Rest Area Wates Kabupaten Pringsewu yang dijadikan sebagai tempat penelitian.

b. Sifat Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam penelitian skripsi ini bersifat deskriptif yaitu suatu metode yang bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis dan akurat mengenai populasi atau bidang tertentu.¹⁵ Dengan membuat deskripsi, gambaran, atau lukisan secara sistematis dan objektif mengenai fakta-fakta, sifat-sifat, ciri-ciri, serta hubungan diantara unsur-unsur yang ada dan fenomena tertentu. Dalam proses penyederhanaan data penelitian yang amat besar jumlahnya menjadi informasi yang lebih sederhana agar mudah dipahami dengan apa adanya yang terjadi dilapangan.

¹⁴ Susiadi, *Metode Penelitian*,(Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbit LP2M Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung,2015)hlm.9

¹⁵ Wiratna Sujarweni, *Metode penelitian Bisnis dan Ekonomi*,(Yogyakarta:Pustaka Baru Press. 2015) hlm.16

2. Sumber Data Penelitian

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari responden objek penelitian (perorangan, kelompok, dan organisasi).¹⁶ Pada umumnya data primer dianggap lebih utama dari data sekunder. Hal ini disebabkan oleh beberapa hal yaitu data primer lebih bersifat terperinci dari data sekunder. Dalam hal ini data primer dari lapangan atau dilokasi penelitian, seperti data primer yang diperoleh dari hasil wawancara kepada responden di Rest Area Wates Kabupaten Pringsewu.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah bahan data yang mendukung data primer. Data sekunder bersumber dari buku-buku tentang fiqh, Hadist dan buku-buku yang membicarakan topik yang berhubungan langsung maupun tidak langsung dengan judul dan pokok bahasan kajian ini akan tetapi mempunyai relevansi dengan permasalahan yang akan dikaji. Data sekunder adalah data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya: lewat orang lain, atau lewat dokumen.¹⁷

¹⁶ Rosady Ruslan, *Metode Penelitian Public Relation dan Komunikasi*,(Jakarta: Rajawali Pers,2010),hlm. 29

¹⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung : Alfabeta, 2008), hlm 58

3. Populasi dan Sempel

a. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan.¹⁸ Populasi bukan hanya sekedar objek atau subjek yang dipelajari tetapi seluruh karakteristik/sifat yang dimiliki objek atau subjek itu. Adapun populasi dalam penelitian ini yaitu 1 dari Diskoperindag (Dinas Koperasi, Usaha kecil menengah, Perindustrian dan Perdagangan) sebagai pemilik lahan dan 15 orang sebagai penyewa lahan untuk berdagang di rest area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu.

b. Sempel

Sempel adalah bagian suatu subjek atau objek yang mewakili populasi.¹⁹ Sempel ini merupakan bagian dari sejumlah karakteristik yang dimiliki oleh populasi yang digunakan untuk penelitian. Dengan adanya sempel ini maka proses penelitian akan lebih mudah dan sederhana. Adapun populasi dalam penelitian ini berjumlah 15 orang sebagai penyewa lahan untuk berdagang.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Maka untuk teknik pengumpulan data diperlukan metode Observasi dan Wawancara.

a. Metode Observasi

¹⁸ Moh. PabuanTika, *Op.Cit.* hlm. 33

¹⁹ *Ibid.* hlm.33

Metode observasi adalah suatu cara dan teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan dan pencatatan serta sistematis terhadap gejala atau fenomena yang ada pada objek penelitian.²⁰ Dengan demikian observasi dilakukan untuk melihat kondisi lingkungan daerah yang akan diteliti dan dapat melihat secara langsung kondisi yang terjadi dilapangan.

b. Metode Interview (Wawancara)

Metode wawancara adalah metode pengumpulan data dimana peneliti mengumpulkan informasi dengan menggunakan cara tanya jawab atau mengajukan pertanyaan tentang permasalahan yang ada dalam penelitian.²¹ Interview dilakukan kepada para informan yaitu orang-orang yang dianggap banyak mengetahui permasalahan yang terjadi, data interview dapat diperoleh dari hasil wawancara kepada responden yang terdiri dari Kepala Desa, Pemilik lahan, penyewa lahan, serta pihak-pihak yang dianggap tahu tentang penelitian ini.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah suatu cara untuk mendapatkan data dengan cara berdasarkan catatan dan mencari data mengenai hal-hal berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, foto, dokumen rapat, dan agenda.

5. Metode Pengolahan Data

Pengolahan data merupakan suatu proses guna memperoleh data atau angka ringkasan dengan menggunakan cara-cara sesuai dengan ketentuan. Metode pengolahan data dilakukan setelah data terkumpul baik berupa primer maupun

²⁰ Moh. Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis* (Jakarta: Pt Bumi Aksa,2006)hlm.58

²¹ Wiratna Sujarweni, *Op.Cit* .hlm 31

sekunder, langkah-langkah pengolahan data yang dilakukan adalah sebagai berikut :

a. Pemeriksaan data (*Editing*)

Editing merupakan memeriksa kembali data yang telah terkumpul, karena dimungkinkan data tersebut yang telah terkumpul tidak logis dan meragukan. Dalam proses editing dilakukan pengoreksian data terkumpul sudah cukup lengkap dan sesuai atau relevan dengan masalah yang dikaji.

b. Sistematisasi data (*Systematizing*)

Sistematisasi data yaitu menempatkan data menurut kerangka sistematika bahasa urutan masalah. Dalam hal ini data perlu dikelompokan secara sistematis dari yang sudah diedit dan diberi tanda menurut klasifikasi urutan masalah.²²

6. Analisis Data

Setelah memperoleh data, selanjutnya data tersebut dianalisis secara kualitatif. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini disesuaikan dengan kajian penelitian. Analisis tersebut bertujuan untuk memahami fenomena atau gejala sosial dengan cara memberikan pemaparan berupa penggambaran yang jelas tentang fenomena atau gejala sosial tersebut dalam bentuk rangkaian kata yang pada akhirnya akan menghasilkan teori.²³ Metode berfikir dalam penulisan ini menggunakan metode berfikir deduktif, yaitu metode yang mempelajari suatu gejala yang umum untuk mendapatkan kaidah-kaidah yang berlaku dilapangan yang lebih khusus mengenai fenomena yang diselidiki dengan menggunakan

²² Abdulkadir Muhamad, *Hukum Dan Penelitian Hukum* (bandung : PT Citra aditiya Bakti, 2004). Hlm. 126

²³ *Ibid.* hlm 21

pengamatan, pengajuan dugaan sementara/hipotesis, mengumpulkan data, menguji hipotesis, dan menarik kesimpulan.²⁴



²⁴ *Ibid*, hlm 40

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Sewa Menyewa (*Al-ijarah*) dalam Islam

1. Pengertian sewa Menyewa (*Al-Ijarah*)

Menurut Bahasa (etimologi), sewa menyewa berarti *Al- 'iwadl* (عَوَضٍ) yang artinya ganti dan upah (imbalan). Menurut istilah (terminologi), sewa menyewa mengandung beberapa pengertian (pendapat) :

- a. Menurut ulama Hanafiyah, sewa menyewa adalah :

عُقْدٌ يُفِيدُ تَمْلِيكَ مَنَفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرَةِ
بِعَوَضٍ

“Akad untuk membolehkan pemilik memanfaatkan yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan”.²⁵

- b. Menurut ulama Malikiyah, sewa menyewa adalah

تَسْمِيَةُ التَّعَاقُدِ عَلَى مَنَفَعَةٍ الْأَدَمِيِّ وَبَعْضِ الْمَنْقُولَانِ

“Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sabagian yang dapat dipindahkan”.²⁶

- c. Menurut Syaik Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah, sewa menyewa adalah

عُقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ قَابِلَةٌ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ وَضَعًا

²⁵ Kumedi ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*,(Bandar Lampung : Permatanet,2016), hlm.133

²⁶ *Ibid*, hlm. 134

“Akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu”.²⁷

d. Menurut Muhammad Al-Syarbini Al-Khatib, sewa Menyewa adalah

تَمْلِيكَ مَنفَعَةٍ بِعَوَضٍ بِشُرُوطٍ

“Pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat”.²⁸

e. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie, sewa menyewa adalah

عَقْدٌ مَوْضُوعَةٌ الْمُبَادَلَةُ عَلَى مَنفَعَةِ الشَّيْءِ بِمُدَّةٍ مَّحْدُودَةٍ آيٍ تَمْلِيكُهَا
بِعَوَضٍ فَحِي بَيْحُ الْمَنَافِعِ

“Akad yang objeknya penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, yakni sama dengan menjual manfaat”.²⁹

Berdasarkan beberapa pengertian yang dipaparkan dalam buku Hukum Perdata Islam Di Indonesia karangan Kumedi Ja'far di atas dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa adalah memberikan sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima, dimana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang atau benda tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu. Adapun dasar hukum sewa menyewa adalah sabda Nabi yang berbunyi :

²⁷ *Ibid*

²⁸ *Ibid*

²⁹ Kumedi ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, (Bandar Lampung : Permatanet, 2016), hlm.133

“Dahulukan kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah SAW melarang kami dengan cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak”.

Jadi, sewa menyewa (ijarah) adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.³⁰

Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, yaitu merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, dimana perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum, yakni sewa menyewa berlangsung dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang kepada pihak penyewa (*mustajir*) dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda, maka pihak penyewa berkewajiban untuk menyerahkan uang sewanya. Adapun dasar hukum sewa menyewa ini dapat dilihat ketentuan hukum yang terdapat dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 233, yakni :

وَأِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya : “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”.(QS. Al-Baqarah:233)

³⁰ Ruslan Abdul Ghofur, Kontruksi Akad Dalam Pengembangan Produk Perbankan Syariah Di Indonesia, Al-‘Adalah, Vol XII, No. 1 (2015), h. 505 (On-line), tersedia di <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/adalah/article/view/203/372> (23 Januari 2019, pukul 20.15), dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

Dalam fatwa DSN-MUI Ijarah didefinisikan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Ijarah adalah akad sewa menyewa antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan melalui pembayaran sewa/upah, dengan catatan apabila obyek transaksinya adalah barang maka barang tersebut tidak ikut berpindah kepemilikannya kepada pihak yang menyewa.³¹

Menurut Zainuddin Ali, sewa menyewa (*ijarah*) adalah suatu transaksi sewa menyewa antara pihak penyewa dengan yang mempersewakan sesuatu harta atau benda untuk mengambil manfaat dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu. Dasar hukum sewa menyewa (*ijarah*) boleh, berdasarkan firman Allah SWT dalam surat Al-Kahfi ayat 77 sebagai berikut :

فَأَنْطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطَعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا ﴿٧٧﴾

Artinya : Maka keduanya berjalan; hingga ketika keduanya sampai kepada penduduk suatu negeri, mereka berdua minta dijamu oleh penduduk negeri itu tetapi penduduk negeri itu tidak mau menjamu mereka, kemudian keduanya mendapatkan dinding rumah yang hampir roboh di negeri, maka mereka menegakkan dinding itu. Musa berkata “jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu”.³²

³¹ Miko Polindi, *Filosofi Dan Perwujudan Prinsip Tauhidullah, dan Al-Adalah dalam Ijarah dan Ijarah Muntahia Bi-Tamlik (IMBT), Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, Vol 1, No.1, hlm.4

³²Departemen Agama RI, *Al-Quran Dan Terjemahnya, Mushaf al-Azhar*, (JABAL:Bandung)

2. Pengertian Sewa Menyewa dalam Hukum Positif

Sewa menyewa adalah perjanjian, di mana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu (Pasal 1548 KUHPdt). Berdasarkan pada rumusan pasal tersebut, dapat diidentifikasi empat unsur utama sewa-menyewa, yaitu subjek sewa-menyewa, perbuatan sewa-menyewa, objek sewa-menyewa, dan jangka waktu sewa-menyewa. Keempat unsur tersebut dibahas dalam uraian selanjutnya. Dalam bahasa Inggris, perjanjian sewa-menyewa disebut *hire agreement*.³³

c. Subjek Sewa-Menyewa

Istilah sewa-menyewa menyatakan bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu. Pihak pertama disebut “yang menyewakan” yaitu pihak yang membutuhkan sejumlah uang sewa dan pihak kedua disebut “penyewa” yaitu pihak yang membutuhkan atas suatu benda yang ingin dinikmati melalui proses tawar-menawar (*offer and acceptance*). Pihak pertama disebut pihak yang menyewakan dan pihak kedua disebut pihak penyewa.

d. Perbuatan Sewa-menyewa

Perbuatan sewa-menyewa melingkupi lima unsur, yaitu persetujuan, penyerahan benda sewaan, pembayaran uang sewa, waktu sewa, dan persyaratan sewa-menyewa, yaitu :

³³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung, PT Citra Aditya Bakti: 2014) hlm.345

1. Persetujuan adalah perbuatan yang menyatakan tercapainya kata sepakat antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa mengenai benda sewaan, uang sewa, waktu sewa, dan persyaratan sewa-menyewa.
 2. Penyerahan adalah perbuatan mengalihkan hak penguasaan benda sewaan dari pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa untuk dinikmati.
 3. Pembayaran uang sewa adalah perbuatan memberi sejumlah uang dari pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan sebagai kontra prestasi atas benda yang dikuasai untuk dinikmati oleh pihak penyewa.
 4. Waktu penyewaan adalah ukuran lamanya sewa-menyewa berlangsung.
 5. Persyaratan sewa-menyewa adalah ketentuan yang disepakati bersama untuk memungkinkan pemenuhan kewajiban dan memperoleh hak pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.
- c. Objek Sewa-Menyewa

Objek sewa-menyewa adalah benda dan sewa. Benda yang menjadi objek sewa-menyewa adalah harta kekayaan yang berupa benda bergerak dan tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud, harus benda tertentu atau dapat ditentukan, dan benda itu memang benda yang boleh disewakan atau diperdagangkan. Dengan demikian, benda yang disewakan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas oleh calon penyewa atas tawaran dari pihak yang menyewakan, dan didukung oleh alat bukti yang sah.

d. Jangka Waktu Penyewa

Jangka waktu sewa-menyewa dalam Pasal 1548 adalah jangka waktu yang dihitung menurut kelaziman, misalnya jumlah jam, hari, minggu, bulan, dan tahun.³⁴

3. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Semua ulama dari ahli fiqh, baik salaf maupun khalaf sebagaimana ditegaskan Ibnu Rusyd, menetapkan boleh/mubah terhadap hukum ijarah. Kebolehan tersebut didasarkan pada landasan hukum yang sangat kuat dari Al-quran dan Sunnah. Dalam Alquran diantaranya disebutkan pada : QS. Al-Baqarah (2): 233, QS. Az-zukhruf (43): 32, QS. At-Thalaq (65): 6, dan QS. Al-Qasas (28): 26 berikut :³⁵

فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya : Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.(QS. Al-Baqarah (2): 233)³⁶

³⁴ Ibid, hlm.345

³⁵ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*,(Jakarta, Sinar Grafika:2013) hlm.152

³⁶ Departemen Agama RI, *Al-Quran Dan Terjemahnya, Mushaf al-Azhar*, (JABAL:Bandung)

أَهْمٌ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ
 وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ
 خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿١٣﴾

Artinya : Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? kami Telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami Telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.(QS. Az-zukhruf (43): 32)³⁷

وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ
 فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۚ وَأَتَمُّوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۚ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسُتْرُوعٌ لَهُ ۚ الْآخَرَىٰ
 ﴿٦﴾

Artinya : Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.(QS. At-Thalaq (65): 6)³⁸

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْتِيكِ أُسْتَعْرَجُهُ ۗ إِنَّ خَيْرَ مَنْ أُسْتَعْرَجَتِ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿١٦﴾

Artinya : Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), Karena Sesungguhnya orang

³⁷ Ibid

³⁸ Ibid

yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang Kuat lagi dapat dipercaya".(QS. Al-Qasas (28): 26)³⁹

Sedangkan dalam hadis di antaranya :

Hadist Abu Dawud

عَنْ سَعِيدِ بْنِ الْمُسَيَّبِ عَنْ سَعْدِ قَالَ كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِي
مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعَدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا فَهَاتَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ -
مَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ (رواه ابو دو دي)

Diriwayatkan dari Sa'id bin Musayyid dan sa'ad bin Abi Waqqash bahwa dia berkata : *"kami menyewakan tanah dengan tanaman yang keluar darinya (maksudnya harga sewa adalah hasil dari tanah tertentu dari tanah yang disewakan) dan dengan bagian yang dialiri air (maksudnya harga sewa adalah hasil dari tanah yang dialiri air). Maka Rasullulah Shallallaahu 'alaihi wa sallam melarang kami untuk dan beliau memerintahkan kepada kami untuk menyewakannya dengan emas atau perak"*.⁴⁰

Selain landasan tekstual ayat dan hadis, argumentadi logis sebagai landasan kebolehan ijarah dikemukakan oleh *Ibnu Qudamah*. Menurutnya ijarah dibolehkan syariah karena kebutuhan terhadap manfaat sama kuatnya dengan kebutuhan terhadap benda (*al-hajatu ilal manafi' kal-hajati ilala 'yani*). Kalau jual beli terhadap benda diperbolehkan, maka hal itu menghendaki dibolehkannya juga "jual beli" manfaat.

³⁹ *Ibid*

⁴⁰ Al-Imam Al-Hafidz, Sunan Daud, Maktabah Dahlan Indonesia, 295H, Hlm.258

4. Rukun dan Syarat Sewa menyewa (*Ijarah*)

a. Rukun sewa menyewa

Agar transaksi sewa menyewa menjadi sah harus terpenuhi rukun dan syaratnya. Adapun yang menjadi rukun *ijarah* menurut Hanafiyah adalah ijab dan kabul dengan lafaz *ijarah* atau *isti'jar*. Rukun *ijarah* menurut jumhur ulama ada empat, yaitu 1) *aqidan* yang terdiri dari *muajir* dan *musta'jir*, 2) Sesuatu yang diakadkan (barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah) 3) *ma'qud 'alaih* yang terdiri dari ujah dan manfaat, 4) *shighat* yang terdiri dari ijab dan kabul. Berikut akan diuraikan rukun dari *ijarah*⁴¹ :

1. Dua orang yang melakukan sewa menyewa yaitu *mu'ajir* dan *musta'jir*, *mu'jir* adalah yang menyewakan, sedangkan *musta'jir* adalah yang menyewa sesuatu. disyaratkan : Berakal dan *mumayiz*. Ini berarti para pihak yang melakukan akad *ijarah* harus sudah cakap bertindak hukum sehingga semua perbuatannya dapat dipertanggung jawabkan. Maka tidak dibenarkan mempekerjakan orang gila, anak-anak yang belum *mumayiz*, dan tidak berakal. Allah Swt. Berfirman :

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



Artinya : 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

⁴¹ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada,2016) hlm.131

*janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*⁴²

Bagi orang yang berakad ijarah juga disyaratkan mengetahui manfaat yang di akadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.⁴³ Dan ‘An-taradin artinya kedua belah pihak berbuat atas kemauan sendiri. Sebaliknya, tidak dibenarkan melakukan sewa menyewa karena paksaan oleh salah satu pihak ataupun pihak lain.

2. Sesuatu yang diakadkan (barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah), disyaratkan :

- a. Objek yang disewakan dapat diserahterimakan baik manfaat maupun bendannya. Maka tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahterimakan. Ketentuan ini sama dengan dilarang melakukan jual beli yang tidak dapat diserahterimakan.
- b. Manfaat dari objek yang diijarahkan harus sesuatu yang dibolehkan agama (mutaqawwimah), dan tidak boleh melakukan ijarah yang mengarah kepada perbuatan maksiat.
- c. Manfaat dari objek yang akan diijarahkan harus diketahui sehingga perselisihan dapat dihindari.
- d. Manfaat dari objek yang akan disewakan dapat dipenuhi secara hakiki maka tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat dipenuhi secara hakiki, seperti menyewa orang bisu untuk berbicara.

⁴² Departemen Agama RI, *Al-Quran Dan Terjemahnya, Mushaf al-Azhar*, (JABAL:Bandung)

⁴³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*,(Jakarta, PT RajaGrafindo Persada: 2016) hlm. 117

- e. Jelas ukuran dan batas waktu sewa menyewa agar terhindar dari perselisihan.
 - f. Perbuatan yang diupahkan bukan perbuatan yang fardhu atau diwajibkan kepada muajir (penyewa), seperti shalat, puasa, haji, imamah shalat, azan, dan iqamah.
 - g. Manfaat yang disewakan menurut kebiasaan dapat disewakan, seperti menyewa toko, computer, maka tidak boleh menyewakan pohon untuk menjemur pakaian karna hal itu diluar kebiasaan.
3. Imbalan atau upah, yang disyaratkan :
- a. Imbalan atau upah berupa benda yang diketahui yang dibolehkan mememanfaatkannya (mal mutaqawwim). Dalam hadis Nabi dijelaskan dari Abu Hurairah dan Abu Said keduanya berkata:”Siapa yang melakukan upah mengupah maka hendaklah ia ketahui upahnya.”⁴⁴
 - b. Sesuatu yang berharga atau dapat dihargai dengan uang sesuai dengan adat kebiasaan setempat.
 - c. Imbalan atau upah tidak disyaratkan dari jenis yang diakadkan, misalnya sewa rumah dengan sebuah rumah, upah mengerjakan sawah dengan sebidang sawah. Syarat seperti ini sama dengan riba.
4. Shigat, disyartkan berkesesuaian dan menyetunya majelis akad, seperti yang dipersyaratkan dalam akad jual beli. Maka akad ijarah tidak sah, apabila apabila dalam ijab dan kabul tidak berkesesuaian, seperti tidak berkesesuaian antara objek akad atau batas waktu. Dalam akad atau ijab kabul harus

⁴⁴ *Ibid.* hlm.8

ditentukan waktu sewa menyewa, apakah seminggu atau sebulan atau setahun dan seterusnya.⁴⁵

b. Syarat sewa menyewa (ijarah)

Syarat-syarat ijarah terdiri atas 4 jenis syarat, diantaranya sebagai berikut⁴⁶:

1. Syarat terjadinya akad (syarat in'iqad),
2. Syarat nafadz (berlangsungnya akad),
3. Syarat sahnya akad, dan
4. Syarat mengikatnya akad.

1. Syarat Terjadinya Akad

Syarat terjadinya akad (syarat in'iqad) berkaitan dengan 'aqid (berakal dan Mumayyiz), akad, dan objek.

2. Syarat keberlangsungan Akad (Nafadz)

Untuk keberlangsungan (nafadz) akad ijarah disyaratkan terpenuhinya hak milik atau wilayah kekuasaan. Apabila si pelaku ('aqid) tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan (wilayah), maka akad tidak bisa dilangsungkan. Menurut Hanafiyah dan Maliki sttusnya mauquf (ditangguhkan) menunggu persetujuan si pemilik barang. Akan tetapi menurut Syafi'iyah dan Hanabillah hukumnya batal.

3. Syarat Sahnya Ijarah

⁴⁵Kumedi ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, (Bandar Lampung : Permatanet, 2016), hlm 136

⁴⁶ Ahmad Wardi Muslic, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: AMZAH, 2015) hlm.321

Untuk sahnya ijarah harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan 'aqid (pelaku), ma'qud 'alaih (objek), sewa atau upah (ujrah) dan akadnya sendiri. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Persetujuan kedua belah pihak, sama seperti dalam jual beli.
- b. Objek akad yaitu manfaatnya harus jelas, sehingga tidak menimbulkan perselisihan. Jika objek akad (manfaat) tidak jelas, sehingga menimbulkan perselisihan, maka akad ijarah tidak sah, karena dengan demikian manfaat tersebut tidak bisa diserahkan dan tujuan akan tidak tercapai. Kejelasan tentang objek akad ijarah bisa dilakukan dengan menjelaskan objek manfaat, masa manfaat dan jenis pekerjaan yang harus dilakukan oleh tukang dan pekerja.
- c. Objek akan ijarah harus dapat dipenuhi, baik menurut hakiki maupun syar'i. Contohnya tidak sah menyewakan sesuatu yang sulit secara hakiki seperti menyewakan kuda yang binal untuk dikendarai. Atau tidak bisa dipenuhi secara syar'i seperti menyewa tenanga wanita yang sedang haid untuk membersihkan masjid atau menyewa tukang sihir untuk mengajarkan ilmu sihir.
- d. Manfaat yang menjadi objek akad harus manfaat yang dibolehkan oleh syara'. Misalnya menyewa rumah untuk tempat tinggal. Dengan demikian tidak boleh menyewa rumah untuk tempat maksiat seperti perjudian atau tempat pelacuran. Atau menyewa seseorang untuk menganiyaya orang lain karena hal dalam ini berarti mengambil upah untuk perbuatan maksiat.

e. Pekerjaan yang dilakukan itu bukan fardu dan bukan kewajiban orang yang disewa (ajir) sebelum dilakukan ijarah. Hal tersebut karena seseorang yang melakukan pekerjaan yang wajib dikerjakan, tidak berhak menerima upah atas pekerjaannya itu. Dengan demikian tidak sah menyewakan tenaga untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang sifatnya taqarrub dan taat kepada Allah. Seperti sholat, haji, menjadi iamm, adzan, karena semuanya itu mengambil upah untuk pekerjaan yang fardu dan wajib. Pendapat ini disepakati oleh Hanafiah dan Hanabiah.

f. Orang yang disewa tidak boleh mengambil manfaat dari pekerjaannya untuk dirinya sendiri. Apabila ia memanfaatkan pekerjaannya untuk dirinya sendiri maka ijarah tidak sah.

g. Manfaat m'aqud 'alaih harus sesuai dengan tujuan dilakukan akad ijarah, yang biasa berlaku umum. Misalnya menyewa pohon untuk menjemur pakaian. Dalam contoh ini ijarah tidak dibolehkan, karena manfaat yang di maksud oleh penyewa yaitu menjemur pakaian, tidak sesuai dengan manfaat pohon itu sendiri.⁴⁷

4. Syarat mengikatnya akad Ijarah (Syarat Luzum)

a. Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat (aib) yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewakan itu.

⁴⁷ Ahmad Wardi Muslic, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: AMZAH, 2015) hlm. 322

b. Tidak terdapat udzur (alasan) yang dapat membatalkan akad ijarah. Misalnya, udzur pada salah seorang yang melakukan akad, atau pada sesuatu yang disewakan, apabila terdapat udzur maka pelaku berhak membatalkan akad. Hal ini menurut Hanafiyah. Akan tetapi menurut jumhur ulama, akad ijarah tidak batal karena adanya udzur, selama objek akad yaitu manfaat tidak hilang sama sekali. Hanfiah membagi udzur yang menyebabkan fasakh kepada tiga bagian yaitu :

1. Udzur dari sisi musta'jir (penyewa). Misalnya Musta'jir pailit (muflis), atau pindah domisili.
2. Udzur dari sisi mu'jir (orang yang menyewakan), misalnya mu'jir memiliki utang yang sangat banyak yang tidak ada jalan keluarnya untuk membayarnya kecuali dengan menjual barang yang disewakan dan hasil penjualannya digunakan untuk membayar utang tersebut.
3. Udzur yang berkaitan dengan barang yang disewakan atau sesuatu yang disewakan. Contohnya seseorang menyewakan kamar mandi di kampung untuk digunakan selama waktu tertentu. Kemudian penduduk desa berpindah ketempat lain. Dalam hal ini ia tidak perlu membayar sewa kepada mu'jir.

Dan dijelaskan syarat *ijarah* yang harus ada agar terpenuhi ketentuan-ketentuan hukum Islam, sebagai berikut:

1. Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, maksudnya apabila di dalam perjanjian sewa menyewa itu terdapat unsur pemaksaan, maka sewa menyewa itu tidak sah.
2. Manfaat yang akan diberikan oleh barang atau benda yang disewakan tersebut harus diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak.
3. Kepemilikan barang atau benda tetap pada yang menyewakan yang bertanggung jawab pemeliharannya, sehingga barang atau benda tersebut harus dapat memberi manfaat kepada penyewa.
4. Akad ijarah dihentikan pada saat barang atau benda yang bersangkutan berhenti memberikan manfaat kepada penyewa. Jika barang atau benda tersebut rusak dalam periode kontrak, akad *ijarah* masih tetap berlaku⁴⁸

5. Manfaat dan Hikmah Sewa Menyewa

Manfaat dan hikmah dalam perjanjian sewa menyewa sangatlah besar, karena didalam sewa menyewa terdapat unsur saling tolong menolong untuk bertukar manfaat antara manusia yang satu dengan lainnya. Hikmah dari sewa menyewa adalah untuk mencegah terjadinya perselisihan dan permusuhan. Tidak boleh menyewakan suatu barang yang tidak ada kejelasan manfaatnya, yaitu sebatas perkiraan barang kali tanpa diduga barang sewaan tersebut tidak dapat memberikan manfaat maka kejelasan akad harus diutamakan dalam suatu sewa menyewa, dan akad itu harus jelas tanpa ada yang harus disembunyikan oleh salah

⁴⁸ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,2012), hlm 101

satu pihak. Namun perlu diketahui manfaat dari suatu barang yang disewakan harus memiliki nilai-nilai yang sesuai dengan syariat agama yang diatur dalam Hukum Islam. Dan terdapat manfaat dan hikmah dari sewa menyewa, sebagai berikut:

- a. Dapat ikut memenuhi hajat orang banyak,
- b. Menumbuhkan sikap saling tolong menolong dan kepedulian terhadap oranglain,
- c. Dapat menciptakan hubungan silaturahmi dan persaudraan antara penyewa dan yang menyewakan,⁴⁹
- d. Menghindari sifat barang yang Mubazir,

6. Macam-Macam Ijarah Dan Hukumnya

Dilihat dari segi objeknya ijarah dapat dibagi menjadi dua macam yaitu : ijarah atas manfaat dan ijarah atas pekerjaan.

- a. Ijarah atas manfaat, disebut juga sewa menyewa. Dalam ijarah bagian pertama ini objek akadnya adalah manfaat dari suatu benda.

Akad sewa menyewa hukumnya dibolehkan atas manfaat yang mubah, seperti rumah untuk tempat tinggal, toko dan lahan untuk tempat berdagang, mobil untuk kendaraan atau angkutan, pakaian atau perhiasan untuk dipakai. Adapun manfaat yang diharamkan maka tidak boleh disewakan, karena barangnya diharamkan. Dengan demikian, tidak boleh mengambil imbalan untuk manfaat yang diharamkan ini seperti bangkai dan darah.

⁴⁹ *Ibid*, hlm.139

b. Ijarah atas pekerjaan, disebut juga dengan upah mengupah. Dalam ijarah bagian kedua ini, objek akadnya adalah amal atau pekerjaan seseorang.

Ijarah atas pekerjaan atau upah mengupah adalah suatu akad ijarah untuk melakukan suatu perbuatan atau pekerjaan tertentu. Misalnya membangun rumah, menjahit pakaian, mengangkut barang ketempat tertentu, dan sebagainya. Orang yang melakukan pekerjaan disebut ajir atau tenaga kerja.

Ajir atau tenaga kerja ada dua macam yaitu :

1. Ajir (tenaga kerja) khusus, yaitu orang yang bekerja pada satu orang untuk masa tertentu. Dalam hal ini ia tidak boleh bekerja untuk orang lain selain orang yang telah mempekerjakannya. Contohnya seorang pembantu rumah tangga pada orang tertentu.
2. Ajir (tenaga kerja) musytarak, yaitu orang yang bekerja untuk lebih dari satu orang, sehingga mereka bersekutu di dalam memanfaatkan tenaganya. Contohnya contohnya penjahit, notaris, dan pengacara. Hukumnya adalah ia (ajir mustarak) bolehkerja untuk semua orang, dan orang yang menyewa tenaganya tidak boleh melarang bekerja pada orang laian. Ia (ajir mustarak) tidak berhak menerima atas upah kecuali dengan bekerja.⁵⁰

c. Cara memanfaatkan barang sewaan

1. Sewa rumah, toko dan semacamnya

Apabila seseorang menyewa rumah, toko, atau kios, maka ia boleh memanfaatkannya sesuai dengan kehendaknya, baik dimanfaatkan sendiri, atau

⁵⁰ Firman setiawan, *Al-Ijarah Al-A'mal Al-Mustarakah Dalam Perspektif Hukum Islam, Jurnal Dinar*, Vol. 1 No.2 Januari 2015

untuk orang lain, bahkan boleh disewakan lagi atau dipinjamkan kepada orang lain.

2. Sewa tanah

Dalam sewa tanpa harus dijelaskan tujuannya. Apakah untuk pertanian dan disebutkan pula jenis tanamannya, bangunan bengkel atau warung, dan sebagainya. Apabila tujuannya tidak dijelaskan, maka ijarah menjadi fasid. Hal ini karena manfaat dari tanah berbeda-beda, sesuai dengan perbedaan bangunan, tanaman, dan jenisnya.

3. Sewa kendaraan

Dalam menyewa kendaraan, baik hewan maupun kendaraan lainnya, harus dijelaskan salah satu dari dua hal, yaitu waktu dan tempat. Demikian pula barang yang akan dibawa, dan benda atau orang yang akan diangkut harus dijelaskan, karena semuanya nanti akan berpengaruh kepada kondisi kendaraannya. Apabila hal itu tidak dijelaskan maka bisa menimbulkan perselisihan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.

4. Perburuhan

Selain sewa menyewa barang, sebagaimana yang dijelaskan diatas, maka ada pula ijarah upah-mengupah tenaga kerja yang lazim disebut dengan buruh. Buruh adalah orang yang menyewakan tenagannya kepada orang lain untuk dikaryakan berdasarkan kemampuannya dalam suatu pekerjaan.⁵¹

⁵¹ Rachmat Syafe'i, Op.Cit,hlm.132

7. Sifat Ijarah Dan Hukumnya

a. Sifat ijarah

Ijarah menurut Hanafiah adalah akad yang lazim, tetapi boleh di fasakh apabila terdapat udzur (alasan) yang dapat membatalkan akad ijarah. Sedangkan menurut jumhur ulama, ijarah adalah akad yang lazim (mengikat), yang tidak bisa di-fasakh kecuali dengan sebab-sebab yang jelas, seperti adanya aib (cacat) atau hilangnya objek manfaat. Hal tersebut oleh karena ijarah adalah akad atas manfaat, disamping itu ijarah adalah akad mu'awadhah, sehingga tidak bisa dibatalkan begitu saja, sama seperti akad jual beli.

Sebagai kelanjutan dari perbedaan pendapat tersebut, Hanafiah berpendapat bahwa ijarah batal karena meninggalnya salah seorang pelaku akad, yakni musta'jir atau mu'jir. Hal ini karena apabila akad ijarah masih tetap maka manfaat yang dimiliki oleh musta'jir atau uang sewa yang dimiliki oleh mu'jir berpindah kepada orang lain (ahli waris) yang tidak melakukan akad, dan hal ini tidak dibolehkan. Sedangkan menurut jumhur ulama yang terdiri dari Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah, ijarah tidak batal karena meninggalnya salah seorang pelaku akad, karena ijarah merupakan akad yang lazim (mengikat) dan akad Mu'awadhah sehingga tidak bisa batal karena meninggalnya salah satu pihak, seperti jual beli.

b. Hukum ijarah

Akibat hukum dari ijarah yang shahih adalah tetapnya hak milik atas manfaat bagi musta'jir (penyewa), dan tetapnya hak milik atas uang sewa atau upah bagi mu'jir (yang menyewakan). Hal ini oleh karena akad ijarah adalah akad

mu'awadhah, yang disebut dengan jual beli manfaat. Dalam ijarah fasidah, apabila musta'jir telah menggunakan barang yang disewa maka ia wajib membayar uang sewa yang berlaku (*ujratul mitsli*).⁵² Adapun hukum ijarah rusak menurut ulama Hanfiyah, jika penyewa telah mendapatkan manfaat tetapi orang yang menyewakan atau yang bekerja dibayar lebih kecil dari kesepakatan pada waktu akad.⁵³

c. Pembagian dan hukum ijarah

Ijarah dibagi menjadi dua, yaitu ijarah terhadap benda atau sewa menyewa, dan ijarah atas pekerjaan atau upah mengupah. Dbolehkan ijarah atas barang mubah seperti, rumah, kendaraan dan lainnya, tetapi dilarang ijarah terhadap benda-benda yang diharamkan menurut syariat Islam.

Ketetapan hukum akad dalam ijarah menurut ulama Hanafiyah, ketetapan akad ijarah adalah kemanfaatan yang sifatnya mubah. Ulama Hanabiyah dan Syafi'iyah berpendapat bahwa hukum ijarah tetap pada keadaannya, dan hukum tersebut menjadikan masa sewa menyewa, seperti benda yang tampak. Barang sewaan atau pekerjaan diberikan setelah akad, menurut ulama Hanfiyah dan Malikiyah *ma'qud 'alaih* (barang sewaan) harus diberikan setelah akad.⁵⁴

8. Hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam sewa menyewa

Apa saja kewajiban penyewa dan yang menyewakan, yang menyewakan wajib mempersiapkan barang yang akan disewakan untuk dapat digunakan secara optimal oleh penyewa. Misalnya mobil yang disewakan ternyata tidak dapat

⁵² Ahmad Wardi Muslic, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: AMZAH, 2015) hlm. 328

⁵³ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung : CV Pustaka Setia, cet 10) hlm.131

⁵⁴ *Ibid*, hlm 132

digunakan karena akinya lemah, maka yang menyewakan wajib menggantinya. Bila yang menyewakan tidak dapat memperbaiki, penyewa mempunyai pilihan untuk membatalkan akad atau menerima manfaat yang rusak. Bila demikian keadaannya, apakah harga sewa masih harus dibayar penuh, sebagaimana ulama berpendapat bila penyewa tidak membatalkan akad, maka harga sewa harus dibayar penuh. Sebagaimana ulama lain berpendapat harga sewa dapat dikurangkan dulu dengan biaya untuk perbaikan kerusakan.

Penyewa wajib menggunakan barang yang disewakan menurut syarat-syarat akad atau menurut kelaziman penggunaannya. Penyewa juga wajib menjaga barang yang disewakan agar tetap utuh. Secara prinsip tidak boleh dinyatakan dalam akad bahwa penyewa bertanggung jawab atas perawatan. Oleh karena itu, ulama berpendapat bahwa bila penyewa diminta untuk melakukan perawatan, ia berhak untuk mendapatkan upah dan biaya yang wajar untuk pekerjaannya. Bila penyewa melakukan perawatan atas kehendak sendiri, ini dianggap sebagai hadiah dari penyewa dan ia tidak dapat meminta pembayaran apapun.⁵⁵

a. Hak penyewa barang

- 1) Memanfaatkan barang yang disewa.
- 2) Mendapatkan jaminan akan barang yang disewakan,
- 3) Mendapatkan perlindungan hukum terhadap barang yang disewakan.

b. Kewajiban penyewa barang

- 1) Menjaga keutuhan barang yang disewa atau tidak merusak barang yang disewa,

⁵⁵ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisis fiqh dan Keuangan*, (Jakarta :PT RajaGrafindo Persada, cet-ke 9, 2013) hlm.138

- 2) Memberikan bayaran atau uang sewaan terhadap barang yang disewakan kepada pihak yang menyewakan,
- 3) Mematuhi segala ketentuan yang telah ditetapkan kedua belah pihak (yang menyewakan dan yang menyewa).⁵⁶

Sedangkan kewajiban yang menyewakan barang harus terpenuhi diantaranya :

- 1) Menyewakan barang yang disewakan kepada si penyewa,
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga dapat digunakan untuk keperluan yang dimaksudkan,
- 3) Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tentram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

c. Menyewakan barang sewaan

Musta'jir dibolehkan menyewakan lagi barang sewaan kepada orang lain denganketentuan bahwa pengguna barang yang disewakan tersebut harus sesuai dengan penggunaan yang disewakan pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan,⁵⁷ seperti penyewaan seekor kerbau, ketika akad dinyatakan bahwa kerbau itu disewakan untuk membajak di sawah, kemudian kerbau tersebut disewakan lagi dan timbul musta'jir kedua, maka kerbau itu pun harus digunakan untuk membajak pula.

Harga penyewa yang kedua ini bebas-bebas saja, dalam arti boleh lebih besar, lebih kecil, atau seimbang. Bila ada kerusakan pada benda yang disewa,

⁵⁶ Kumedi ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*,(Bandar Lampung : Permatanet,2016), hlm.136

⁵⁷ Chairuman Pasaribu,Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika,2004), hlm. 55

maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (mu'jir) dengan syarat kecelakaan itu bukan akibat dari kelalaian musta'jir. Bila kecelakaan atau kerusakan benda yang disewakan akibat kelalaian musta'jir maka yang bertanggung jawab adalah musta'jir itu sendiri. Dan seandainya penggunaan barang itu tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dengan pemilik barang, maka perbuatan mengulang sewakan tidak diperbolehkan, karena sudah melanggar perjanjian dan dalam hal seperti ini pemilik barang dapat meminta pembatalan atas perjanjian yang telah diadakan.⁵⁸

d. Pengembalian objek sewa menyewa

Apabila masa yang ditetapkan dalam sewa menyewa telah berakhir, maka pihak penyewa berkewajiban untuk mengembalikan barang yang disewakan kepada pihak pemilik semula (yang menyewakan).

Adapun ketentuan pengembalian barang objek sewa menyewa adalah sebagai berikut :

1. Apabila barang yang menjadi objek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu kepada pihak yang menyewakan/pemilik, yaitu dengan cara menyerahkan langsung bendanya, misalnya sewa menyewa kendaraan.
2. Apabila sewa menyewa dikualifikasikan sebagai barang yang tidak bergerak, maka pihak penyewa berkewajiban mengembalikannya kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong, maksudnya tidak ada

⁵⁸ Kumedi ja'far, *Ibid*, hlm 137

harta pihak penyewa didalamnya, misalnya dalam perjanjian sewa menyewa rumah.

3. Jika yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa adalah barang yang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pihak pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.

Menurut mazhab Hambali dengan berakhirnya jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa, maka dengan sendirinya perjanjian sewa menyewa yang telah diikat sebelumnya telah berakhir, dan tidak diperlukan lagi suatu perbuatan hukum untuk memutuskan hubungan sewa menyewa, dan dengan terlewatinya jangka waktu yang diperjanjikan otomatis hak untuk menikmati kemanfaatan atas benda itu kembali kepada pihak pemilik (yang menyewakan).

9. Batas Waktu Dalam Sewa Menyewa

Akad ijarah atau sewa menyewa adalah akad transaksi pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa keterampilan tertentu melalui pembayaran upah secara profesional, sewa menyewa tidak berakibat pada pemindahan kepemilikan atas barang atau jasa, pada umumnya sewa menyewa ditentukan masa (waktu) tertentu dan tujuan tertentu dari barang atau jasa yang diterima.⁵⁹

Kesepakatan batas waktu dalam sewa menyewa merupakan point utama dalam membedakan akad sewa menyewa dengan akad jual beli. Pada akad jual

⁵⁹ Syamsul Hilal, "Urgensi Ijarah dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat", Asas, Vol. V, No. 1, Januari 2013. (On-line) tersedia di <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/1692/1413> (25 Januari 2019, pukul 14.05), dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

beli, pembeli memiliki hak selama-lamanya untuk memanfaatkan barang yang telah dibeli. Namun, dalam akad sewa menyewa penyewa hanya memiliki hak guna (manfaat) sesuai batas waktu yang disepakati. Karna itu kesepakatan tentang batasan waktu dalam sewa menyewa sangatlah penting bagi kedua belah pihak. Adanya kesepakatan tentang batasan waktu dalam sewa menyewa mencegah terjadinya sengketa antara penyewa barang dan pemilik barang. Berdasarkan Firman Allah SWT, yang menjadi landasan dari batas waktu sewa menyewa sebagai berikut :

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 حِجَجٍ فَإِنْ
 أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ ^ط وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَسُقَّ عَلَيْكَ ^ج سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ
 مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾ قَالَ ذَلِكَ بَيْنِي وَبَيْنَكَ أَيَّمَا الْأَجَلَيْنِ قَضَيْتُ فَلَا
 عُدْوَانَ عَلَيَّ وَاللَّهُ عَلِيمٌ ^ط مَا نَقُولُ وَكِيلٌ ﴿٢٨﴾

Artinya :

26. 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".

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

28. Dia (Musa) berkata: "Itulah (perjanjian) antara aku dan kamu. mana saja dari kedua waktu yang ditentukan itu aku sempurnakan, Maka tidak ada tuntutan tambahan atas diriku (lagi). dan Allah adalah saksi atas apa yang kita ucapkan".(QS.Al-Qasas:26-28)

Asy-Syairazi asy-Syafi'i rahimahullah menyatakan, akad sewa menyewa hanya boleh dilakukan pada kegunaan barang atau pekerjaan yang jelas kadarnya, yang demikian itu karena telah dijelaskan bahwa sejatinya sewa menyewa adalah akad jual beli jasa (kegunaan barang atau manfaat), sedangkan akad jual beli tidak sah kecuali bila kadar barangnya jelas. Demikian pula dengan akad sewa menyewa untuk mengetahui kadar jasa/kegunaan barang maka dapat dilakukan dengan menentukan bentuk pekerjaan atau masa waktu penggunaan barang. Bila suatu jasa dapat ditentukan kadarnya secara langsung, semisal jasa menjahit baju, menyewa rumah, dan mengendarai tunggangan hingga suatu tempat, maka penentuan kadar jasa atau kegunaan barang dapat dicapai dengan menyepakati bentuk pekerjaan.⁶⁰

10. Sewa Menyewa Lahan

Dalam kehidupan sehari-hari, orang mengartikan lahan sama dengan tanah. Jadi sewa menyewa tanah dalam hukum perjanjian Islam dapat dibenarkan keberadaannya, baik tanah itu digunakan untuk lahan dagang, lahan pertanian, pertapakan bangunan ataupun kepentingan lainnya. Apabila seseorang memiliki tanah yang produktif dan tanah tersebut tidak dimanfaatkan sebaik-baiknya, hal tersebut berarti menghilangkan nikmat dan menyia-nyiakan harta. Dalam akad sewa menyewa tanah diperbolehkan apabila dijelaskan tujuan kegunaannya dan masing-masing pihak tidak ada yang merasa dirugikan.

⁶⁰ Al-Manhaj, "Mengenal Akad Sewa Menyewa" tersedia di <https://almanhaj.or.id/3243-mengenal-akad-sewa-menyewa.html> (diakses pada tanggal 01 Juli 2019, Pukul 20.30 WIB), dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam sewa menyewa tanah antara lain : tujuannya untuk apakah tanah tersebut dipergunakan , sebab apabila digunakan untuk lahan pertanian, maka harus dijelaskan jenis tanaman apa yang harus ditanam di lahan tersebut⁶¹, sebab jenis tanaman yang ditanam akan berpengaruh terhadap waktu sewa dan dengan sendirinya akan berpengaruh pula terhadap jumlah uang sewa.

Sama halnya dengan sewa menyewa lahan untuk berdagang, apasaja jenis barang yang akan diperjual belikan, apakah barang-barang yang diperjual belikan termasuk barang yang diharamkan atau dilarang dalam Islam. Dalam bermuamalah tidaklah suatu perintah atau larangan melainkan didalamnya mengandung kemaslahatan dan manfaat, baik ditinjau dari sisi agama maupun kehidupan manusia, Allah swt berfirman :

الَّذِينَ يَتَّبِعُونَ الرَّسُولَ النَّبِيَّ الْأُمِّيَّ الَّذِي يَجِدُونَهُ مَكْتُوبًا عِنْدَهُمْ فِي التَّوْرَةِ وَالْإِنْجِيلِ يَأْمُرُهُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَيَنْهَاهُمْ عَنِ الْمُنْكَرِ وَيُحِلُّ لَهُمُ الطَّيِّبَاتِ وَيُحَرِّمُ عَلَيْهِمُ الْخَبَائِثَ وَيَضَعُ عَنْهُمْ إِصْرَهُمْ وَالْأَغْلَالَ الَّتِي كَانَتْ عَلَيْهِمْ ۗ

Artinya : (yaitu) orang-orang yang mengikut rasul, Nabi yang Ummi yang (namanya) mereka dapati tertulis di dalam Taurat dan Injil yang ada di sisi mereka, yang menyuruh mereka mengerjakan yang ma'ruf dan melarang mereka dari mengerjakan yang mungkar dan menghalalkan bagi mereka segala yang baik dan mengharamkan bagi mereka segala yang buruk dan membuang dari mereka beban-beban dan belenggu-belenggu yang ada pada mereka.(Al-A'raf : 157)⁶²

⁶¹ Ahmad Wardi Muslic, op.cit hlm. 332

⁶²Departemen Agama RI, *Al-Quran Dan Terjemahnya*, Mushaf al-Azhar, (JABAL:Bandung)

Jadi dibolehkan sewa menyewa lahan untuk berdagang apabila barang yang diperjual belikan tidak dilarang dalam hukum Islam.

Apabila dalam sewa menyewa tidak dijelaskan untuk apakah tanah tersebut digunakan, maka sewa menyewa yang diadakan dinyatakan batal (fasid), sebab kegunaan tanah sangat beragam dengan tidak jelasnya penggunaan tanah itu dalam perjanjian, dikhawatirkan akan melahirkan persepsi yang berbeda-beda antara pemilik tanah dengan penyewa tanah dan pada akhirnya akan menimbulkan persengketaan antara kedua belah pihak.

11. Prihal Resiko dalam Sewa Menyewa

Di dalam hal akad ijarah resiko mengenai barang yang dijadikan objek akad ijarah dipikul oleh si pemilik barang (yang menyewakan). Sebab penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat dari barang yang disewakan. Dengan kata lain, pihak penyewa hanya berhak atas manfaat dari barang atau benda, sedangkan hak atas bendanya tetap berada pada yang menyewakan.

Apabila objek sewa rusak sebelum terjadi penyerahan maka akad ijarah batal. Apabila kerusakan tersebut terjadi setelah penyerahan maka harus dipertimbangkan faktor penyebab kerusakan tersebut. Kalau kerusakan tidak disebabkan karena kelalaian atau kecerobohan pihak penyewa dalam memanfaatkan barang sewaan, maka pihak penyewa berhak membatalkan sewa dan menuntut ganti rugi atas tidak terpenuhinya haknya memanfaatkan barang secara optimal. Sebaliknya jika kerusakan tersebut disebabkan kesalahan atau kecerobohan pihak penyewa, maka pihak pemilik tidak berhak membatalkan

akad sewa, tetapi pihak pemilik berhak menuntut perbaikan atas kerusakan barangnya.⁶³

Menurut ulama Hanafiyah, jika barang yang disewakan rusak, seperti pintu rusak atau dinding jebol dan lain-lain, pemiliknyalah yang berkewajiban memperbaikinya, tetapi pemilik barang tidak boleh dipaksa sebab pemilik barang tidak boleh dipaksakan untuk memperbaiki barangnya sendiri. Apabila penyewa bersedia memperbaikinya, penyewa tidak diberikan upah sebab dianggap mengerjakan dengan sukarela. Adapun hal-hal kecil seperti membersihkan sampah atau tanah merupakan kewajiban penyewa.⁶⁴

12. Batal dan berakhirnya sewa menyewa

Pada dasarnya sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, dimana kedua belah pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak boleh saling merusaknya, karena jenis perjanjian tersebut termasuk kepada perjanjian timbal balik. Bahkan apabila salah satu pihak (yang menyewa atau yang menyewakan) meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal selama yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa itu masih tetap ada. Sebab apabila salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya dapat digantikan oleh alih warisnya, baik dari pihak yang menyewakan maupun dari pihak yang menyewa.

Menurut Hanafiyah, akad ijarah berakhir dengan meninggalnya salah seorang dari dua orang yang berakad. Ijarah hanya hak manfaat maka hak ini tidak

⁶³ H. Chairuman Pasaribu, Suwardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: sinar Grafik, 2004) hlm. 55

⁶⁴ Sri Purwati, *Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Tengah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, IAIN Metro, 2018, hlm 18

dapat diwariskan karena kewarisan berlaku untuk benda yang dimiliki. Jumhu ulama berpendapat sifat akad ijarah adalah akad lazim (mengikat para pihak), seperti halnya jual beli. Atas dasar ini mayoritas fuqaha berpendapat ijarah tidak dapat dibatalkan dengan meninggalnya para pihak yang berakad. Ijarah berakhir dengan berakhirnya waktu akad. Mayoritas ulama berpendapat ijarah merupakan milk al-manfaah (kepemilikan manfaat) sehingga dapat diwariskan. Inilah kiranya pendapat yang dapat diterima dan mendatangkan masalah bagi semua pihak. Misalnya seorang kepala keluarga mengontrak rumah untuk tempat tinggal keluarganya, kemudian pemilik rumah atau kepala keluarga meninggal dunia, maka kontrakan rumah masih bisa dilanjutkan sampai habis masa kontrak.⁶⁵

Seperti halnya dengan penjualan objek perjanjian sewa menyewa oleh pihak yang menyewakan tidak menyebabkan putusannya perjanjian sewa menyewa yang telah diadakan sebelumnya. Namun demikian tidak menutup kemungkinan pembatalan perjanjian dapat terjadi apabila terdapat dasar atau alasan-alasan yang kuat untuk itu. Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan batal atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa adalah :

a. Terjadinya aib (kecacatan) pada barang sewaan.

Maksudnya bahwa pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa. Dalam hal ini kerusakan diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukannya, barang sewaan disalah

⁶⁵ Adiwarmarman A. Karim, *Bank Indonesia Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta, PT RajaGrafindo Persada:2013) hlm.140

gunakan, dan lain sebagainya. Dalam keadaan seperti itu pihak yang menyewakan dapat meminta pembatalan kepada pihak yang menyewa.

b. Rusaknya barang yang disewa

Maksudnya bahwa barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau rusak sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa adalah rumah, dan ternyata rumah tersebut terbakar habis, maka dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan kepada pihak penyewa.

c. Masa sewa menyewa telah habis

Maksudnya bahwa masa sewa menyewa yang telah diperjanjikan sebagaimana yang telah disepakati bersama telah habis, maka dengan sendirinya perjanjian sewa menyewa telah berakhir (batal).

d. Adanya uzur

Maksud uzur di sini adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya seseorang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian barang dagangnya musnah terbakar atau dirampok orang atau bangkrut sebelum toko untuk itu dipergunakan, maka dalam hal seperti ini pihak penyewa dapat meminta pembatalan perjanjian sewa menyewa toko yang telah diadakan sebelumnya kepada pihak yang menyewakan.⁶⁶

⁶⁶ Kumedijafar, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, (Bandar Lampung : Permatanet, 2016), hlm 137

Begitu juga dengan halnya pengembalian sewaan. Jika ijarah telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang tersebut dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya, dan jika barang sewaan adalah benda tetap ('iqar), ia wajib menyerahkan kembali dalam keadaan kosong, jika barang sewaan itu tanah, ia wajib menyerahkannya kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan untuk menghilangkannya.

Mazab Hanbali berpendapat bahwa ketika ijarah telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembaikan untuk menyerahkannya, seperti barang titipan.⁶⁷

13. Sewa menyewa yang tidak bisa dibatalkan

Dalam hal sewa menyewa yang tidak dapat dibatalkan antara lain adalah :

- a. Sewa menyewa tidak batal karena beralihnya kepemilikan barang dari orang yang menyewakan kepada orang lain. Misalnya, seseorang menyewakan rumahnya, kemudian ia menghibahkan atau menjual rumah itu kepada orang lain maka akad ijarah yang sudah dilakukan sebelumnya tidak batal. Disebabkan ijarah kembali kepada manfaatnya (bukan barangnya). Sehingga tidak menghalangi proses transaksi jual beli barangnya.
- b. Sewa menyewa juga tidak batal karena meninggalnya salah seorang yang bertransaksi (penyewa atau yang menyewakan) atau keduanya. Akad sewa menyewa tetap berlaku sampai waktu sewa berakhir. Hal ini disebabkan, akad

⁶⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*,(Jakarta, PT RajaGrafindo Persada: 2016) hlm.123

ijarah adalah akad mengikat yang tidak dapat dibatalkan karena kematian sama dengan jual beli dan ahli waris penyewa masih dapat melanjutkan pemanfaatan barang yang disewakan.

- c. Sewa menyewa pun tidak batal karena uzur (halangan) yang terjadi diluar hal yang diakadkan. Misalnya, seseorang menyewakan mobil sekaligus akan ikut menumpang pada saatnya ia sakit dan tidak dapat ikut bersama penyewa, contoh lainnya seorang menyewa mobil untuk berpergian kemudia dia sakit sehingga batal berpergian atau ia menyewa rumah untuk ditempati, namun kemudian secara terpaksa dia harus berpergian, sehingga belum sempat menempati rumah tersebut.

B. Prinsip dan Pelaksanaan Sewa Menyewa (Al-Ijarah)

1. Prinsip Sewa Menyewa

Transaksi sewa menyewa (ijarah) adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip ijarah sama saja dengan prinsip jual beli, tetapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, pada ijarah objek transaksinya adalah barang maupun jasa.

Pada dasarnya, ijarah didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan barang atau jasa dengan membayar imbalan tertentu. 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. Dengan demikian,

dalam akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.⁶⁸

2. Pelaksanaan Sewa menyewa

Sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, bahwa untuk melaksanakan sewa menyewa, harus terpenuhinya rukun-rukun dan syarat-syarat sewa menyewa, yaitu harus ada pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, dan ada barang atau jasa yang disewakan dan biaya sewa menyewa dan harus ada ijab dan kabul dari transaksi sewa menyewa.

4. Jenis-Jenis Sewa Menyewa

Akad sewa menyewa (*ijarah*) diklasifikasikan menurut objeknya menjadi dua macam, yaitu ijarah terhadap manfaat benda-benda nyata yang dapat diinderakan (*al-ijarah ala al-manfa'af*) dan ijarah terhadap jasa pekerjaan (*al-ijarah ala al-a'mak*) . Jika pada jenis pertama ijarah bisa dianggap terlaksana dengan penyerahan barang yang disewakan kepada penyewa untuk dimanfaatkan, seperti rumah, toko, tanah, kendaraan dan sebagainya untuk dimanfaatkan penyewa. Sedangkan pada jenis kedua, ijarah baru bisa dianggap terlaksana kalau pihak yang disewakan (pekerja) melaksanakan tanggung jawabnya melakukan sesuatu, seperti membuat rumah yang dilakukan tukang, memperbaiki komputear dan sebagainya. Dengan diserahkannya barang dan dilaksanakannya pekerjaan

⁶⁸ Adiwarman A. Karim, *Bank Indonesia : Analisis Fiqh dan Keuangan*,(Jakarta, PT RajaGrafindo Persada:2013) hlm.138

tersebut, pihak yang menyewakan dan pihak pekerja baru berhak mendapatkan uang sewa dan upah.

Pada jasa tenaga kerja disyaratkan kejelasan karakteristik jasa yang diakadkan. Sedangkan pada jasa barang, selain persyaratan yang sama, juga disyaratkan bisa dilihat (dihadirkan) pada waktu akad dilangsungkan, sama seperti persyaratan barang yang akan diperjualbelikan. Pada ijarah tenaga kerja berlaku hukum harga/upah, dan pada ijarah benda diberlakukan hukum jual beli.

Terdapat berbagai jenis ijarah antara lain : ijarah ‘amal, ijarah ‘ain/ijarah muthlaqah, ijarah muntahiya bittamlik, dan ijarah mutlijasa.

a. Ijarah ‘Amal

Ijarah ‘amal digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atas jasa yang diperoleh. Pengguna jasa disebut mustajir dan pekerja disebut ajir, dan upah yang dibayarkan kepada ajir disebut ujarah. Dalam bahasa Inggris dari ujarah adalah fee.

b. Ijarah ‘Ain atau Ijarah Muthlaqah (Ijarah Murni)

Ijarah ‘ain adalah jenis ijarah yang terkait dengan penyewa aset dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari aset itu tanpa harus memindahkan kepemilikan dari aset itu. Dengan kata lain, yang dipindahkan hanya manfaah (usufruct). Ijarah ‘ain didalam bahasa Inggris disebut term leasing. Dalam hal ini, pemberi sewa disebut mujir dan penyewa disebut mustajir dan harga untuk memperoleh manfaah disebut ujarah. Dalam akad ijarah ‘ain, tidak terdapat klausul yang memberikan pilihan kepada penyewa untuk membeli aset tersebut

selama masa sewanya atau di akhir masa sewanya. Pada ijarah 'ain yang menjadi objek akad sewa menyewa adalah barang.

c. Ijarah Muntahiya Bittamlik

Ijarah muntahiya bittamlik atau disingkat IMBT merupakan istilah yang lazim digunakan di Indonesia, sedangkan di Malaysia digunakan istilah al-ijarah thumma al-bai atau AITAB, di sebagian timur tengah banyak menggunakan istilah al-ijarah wa'iqatina atau ijarah bai' al-ta'jiri. Yang dimaksud dengan ijarah muntahiya bittamlik adalah sewa menyewa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapat imbalan atas objek sawa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa baik dengan jual beli ataupun pemberian (hibah) pada saat tertentu sesuai akad sewa. Dalam IMBT, perpindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara sebagai berikut :

- 1) Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa,
- 2) Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.

Pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan relatif kecil, maka akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Untuk menutupi

kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang, maka ia harus membeli barang itu di akhir periode.

Pilihan untuk menghibahkan barang di akhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan lebih besar, maka akumulasi sewa di akhir periode sewa mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Dengan demikian, bank dapat menghibahkan barang tersebut di akhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.⁶⁹

d. Ijarah Multijasa

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 44/DSN-MUI/VII/2004 tentang Pembiayaan Multijasa, yang dimaksud dengan pembiayaan multijasa, yaitu pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa.

Menurut Fatwa DSN tersebut, ketentuan pembiayaan multijasa adalah pembiayaan multijasa hukunya boleh (jaiz) dengan menggunakan akad ijarah, dalam hal LKS menggunakan akad ijarah, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa ijarah, dalam pembiayaan multijasa tersebut, LKS dapat memperoleh imbalan jasa (ujrah/fee), dan besar ujarah atau fee harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal.

⁶⁹Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan keuangan*,(Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013) hlm.156

BAB III

LAPORAN HASIL PENELITIAN

1. Gambaran Umum Rest Area Wates kecamatan Gadingrejo kabupaten Pringsewu

Kabupaten Pringsewu merupakan kabupaten yang baru terbentuk di Provinsi Lampung. Sebelum menjadi kabupaten Pringsewu, Pringsewu merupakan bagian dari kabupaten Tanggamus. Pringsewu sebagai kabupaten yang baru terbentuk mulai melakukan pembangunan di berbagai bidang, bidang-bidang tersebut diantaranya meliputi bidang pendidikan, pertanian, kesehatan, infrastruktur daerah dan tempat pariwisata.

Salah satu pembangunan infrastruktur daerah yang berbeda dengan daerah lainnya yaitu rest area. Rest area Kabupaten Pringsewu menjadi wujud dari pembangunan di bidang infrastruktur daerah dan bisa menjadi salah satu tempat wisata, dengan ikon yang menonjol yaitu gapura bertuliskan “Tugu Selamat Datang Pringsewu”. Letak rest area yang dikelilingi oleh hamparan sawah yang luas dan memungkinkan tidak adanya pembangunan yang terkendala oleh pihak yang berkepentingan khusus karna lokasi yang sangat strategis.

Rest area Wates kecamatan Gadingrejo kabupaten Pringsewu merupakan tempat yang strategis karena dapat dimanfaatkan sebagai area wisata di kabupaten Pringsewu, dan dapat dimanfaatkan pula oleh para pengendara yang melintasi jalan untuk istirahat, tidak hanya sebagai tempat singgah untuk beristirahat dapat juga dimanfaatkan masyarakat sebagai sarana untuk berdagang di lahan rest area.

Rest Area Wates kecamatan Gadingrejo kabupaten Pringsewu merupakan sebuah tempat peristirahatan di Jalan Lintas Barat Sumatera didirikan sejak tahun 2012 dan diresmikan pada tanggal 31 Desember 2014 oleh Bupati Pringsewu Bapak Hi. Sujadi Saddat. Rest area dibuat oleh pemerintah kabupaten pringsewu sebagai tempat para pengendara yang melintasi Jalan Lintas Barat Sumatera untuk beristirahat melepaskan lelah setelah berkendara, dan di rest area tersebut terdapat satu gapura bertuliskan “Selamat Datang di Ibu Kota Kabupaten Pringsewu” dan disisi sebaliknya bertuliskan “Selamat Jalan Dari Ibu Kota Pringsewu” kedua tulisan tersebut dilengkapi dengan ornamen Siger di bagian atasnya, gapura bambu berwarna kuning mencolok yang melintang dari sisi kiri ke sisi kanan jalan ini merupakan salah satu ikon dari kabupaten Pringsewu. Gapura ini sering disebut atau lebih dikenal dengan sebutan Tugu Bambu Pringsewu.

Bangunan tersebut diharapkan dapat menambah asset ciri khas Kabupaten Pringsewu, sekaligus memperindah wilayah kabupaten berselogan “Bumi Jejama Secancangan”. Gapura selamat datang di kabupaten Pringsewu yang berbentuk 4 batang bambu kuning terangkai menjadi satu, melambangkan kabupaten Pringsewu adalah daerah pemekaran ketiga dari kabupaten Lampung Selatan. Daerah pemekaran pertama yakni kabupaten Tanggamus, kemudian Kabupaten Pesawaran.

Makna lain dari gapura selamat datang Kabupaten Pringsewu menurut Bupati Pringsewu Bapak Hi. Sujadi, kabupaten Pringsewu dibentuk dari 8 kecamatan yang dilambangkan dengan 2 kaki tumpuan kanan dan kiri. Ornamen siger yang diampit ditengah kedua bambu itu bermakna masyarakat kabupaten

Pringsewu terdiri dari beragam suku dan budaya. Keaneka ragaman suku dan budaya tersebut membulatkan tekad menjadi Pringsewu sebagai salah satu kabupaten unggulan di Provinsi Lampung.

Rest Area Wates kabupaten Pringsewu tidak hanya sebagai tempat beristirahat untuk para pengendara yang melintasi jalan tersebut tetapi menjadi salah satu tempat rekreasi bagi masyarakat Pringsewu dan sekitarnya, para pengunjung tidak hanya sekedar datang untuk berfoto di tugu bambu tersebut tetapi dapat juga menikmati berbagai macam kuliner yang dijual oleh para pedagang. Dengan datangnya masyarakat sekitaran pringsewu dan para pengendara yang mengunjungi rest area membuat para pedagang yang berdagang di area rest tersebut semakin banyak, awalnya hanya pedagang jagung bakar yang berdagang namun semakin lama semakin banyak pedagang yang menjual berbagai makanan dan minuman. Karna banyaknya para pedagang yang berdagang di rest area tersebut maka pihak pemerintah kabupaten pringsewu berkordinasi dengan para pedagang untuk menyediakan sarana yang menunjang para pedagang dapat berdagang di rest area, yaitu dengan menyewakan lahan kepada pihak pedagang untuk berjualan.

Pemerintah kabupaten pringsewu pun membangun fasilitas direkt area wates kecamatan gadingrejo kabupaten pringsewu guna menunjang perkembangan kabupaten pringsewu dan sebagai tempat yang dapat menguntungkan beberapa pihak, yaitu pihak pengendara dan pihak pedagang yang mayoritas adalah masyarakat sekitar rest area. Terdapat beberapa fasilitas yang dapat dimanfaatkan, diantaranya seperti Mushollah, Dekranas, Rumah adat,

Panggung terbuka, Toilet, Kios pedagang (misbar), Siaran radio rapemda dan Area parkir.

Rest area atau tempat beristirahat sangat diperlukan bagi para pengemudi ataupun pengguna jalan untuk melepas kepenatan dan menyegarkan badan kembali setelah berkendara. Rest area atau tempat istirahat merupakan tempat pemberhentian sementara untuk pengguna jalan, rest area menyediakan fasilitas-fasilitas yang mampu meningkatkan kenyamanan dan keamanan dalam beristirahat, melalui sarana yang dapat menarik minat pengguna jalan untuk berhenti dan beristirahat di rest area ketika mereka merasa lelah.

Berbagai fasilitas umum yang telah disediakan oleh pemerintah kabupaten Pringsewu untuk para pengendara di rest area diantaranya sebagai berikut :⁷⁰

1. Musholla

Musholla adalah tempat ataupun bangunan yang menyerupai masjid yang digunakan sebagai tempat mengaji dan sholat bagi umat islam. Didalam masyarakat musholla juga sering disebut dengan surau dan langgar. Fungsinya sama seperti masjid pada umumnya, namun ada beberapa hal yang membedakan antara masjid dengan musholla, yaitu tidak dapat dipergunakan untuk sholat jumat dan ukurannya lebih kecil dari masjid.

2. Dekranasda Pringsewu

Dewan Kerajinan Nasional Daerah (Dekranasda) Pringsewu merupakan sebuah toko oleh-oleh yang menjual berbagai kerajinan dari kabupaten Pringsewu. Selain kerajinan dijual pula berbagai makanan, minuman, baju batik dan berbagai

⁷⁰ Wawancara dengan bapak Rohmat sebagai penanggung jawab rest area, Rest area kabupaten Pringsewu, pada tanggal 14 Februari 2019.

oleh-oleh khas lampung lainnya. Lokasi Dekranasda Rest Area Wates kabupaten Pringsewu bersampingan dengan mushollah dan luas bangunannya tidaklah terlalu besar.

3. Cafe Misbar

Cafe Misbar atau singkatan dari Gerimis Bubar, atau yang sering disebut dengan cafe street merupakan susunan bangku-bangku kecil dengan ditutup payung berukuran besar di atasnya, tempat pengunjung atau para pengendara yang beristirahat untuk menikmati makanan dan minuman yang dijual oleh penjual makanan di Rest Area Wates kabupaten Pringsewu.

Dinamakan misbar karena jika datang gerimis atau hujan maka para pengunjung yang berada di cafe misbar pergi (bubar) untuk mencari tempat berteduh. Di cafe misbar ini banyak dijual berbagai makanan dan minuman.

Adanya kesempatan dan peluang dari pemerintah kabupaten Pringsewu untuk para pedangan agar dapat berdagang di rest area tersebut dapat membantu meningkatkan perekonomian bagi masyarakat. Seperti halnya masyarakat sekitar rest area yang tidak memiliki pekerjaan dapat membuka usaha berdagang di lahan rest area tersebut.

4. Rumah Adat

Di Rest Area Wates kabupaten pringsewu juga terdapat sebuah rumah adat yang sebenarnya digunakan untuk acara rapat dan tempat pameran hasil kerajinan masyarakat pringsewu. Dibawah rumah adat disediakan kursi-kursi untuk beristirahat atau tempat berteduh dikala turun hujan. Di depan rumah adat juga terdapat kolam ikan kecil yang menambah keindahan bangunan rumah adat ini.

5. Panggung Terbuka

Panggung terbuka terletak di sebelah area kuliner, tempat ini merupakan sarana yang di buat pemerintah kabupaten Pringsewu sebagai ajang kreatifitas seni bagi masyarakat pringsewu untuk menunjukkan bakat dan juga digunakan untuk acara-acara resmi ataupun tidak resmi. Panggung terbuka tersebut juga digunakan sebagai tempat untuk menghibur para pengunjung yang datang ke rest area.

6. Radio Rapemda

Lembaga Penyiaran Publik lokal Radio Siaran Pemerintah Daerah Kabupaten Pringsewu diresmikan oleh Bupati pringsewu, tujuan didirikan Radio siaran Pemerintah Daerah Kabupaten Pringsewu adalah dalam rangka memberikan pelayanan kepada publik akan kebutuhan informasi yang cepat dan tepat. Keberadaan siaran Rapemda Pringsewu dapat menjadi media penyebarluasan informasi pemerintah dan pembangunan, mencerdaskan masyarakat dengan siaran yang mendidik dan informatif.

7. Toilet Umum

Toilet umum merupakan sebuah bangunan yang dibuat khusus dengan persediaan air, kloset dan perlengkapan toilet lainnya. Toilet adalah fasilitas untuk tempat buang air kecil maupun air besar dan juga tempat untuk sekedar cuci muka atau cuci tangan. Penggunaan toilet tersebut dapat digunakan segala usia maupun jenis kelamin sesuai peraturan toilet laki-laki/wanita yang berkunjung ke rest area.

8. Tempat Parkir

Tempat parkir merupakan sarana untuk kendaraan yang tidak bergerak dan bersifat sementara. Keberadaan tempat parkir pada suatu lokasi wisata menjadi kebutuhan yang mendasar bagi para pengunjung.

B. Pelaksanaan Sewa Lahan Di Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu

Sebelum membahas lebih dalam mengenai sewa menyewa lahan di rest area kecamatan Gadingrejo kabupaten Pringsewu, bahwa perlu diketahui sewa menyewa lahan di rest area wates didasarkan atas kemauan kedua pihak yaitu antara pemilik lahan yaitu Diskoperindag (dinas koperasi, Usaha kecil menengah, perindustrian dan perdagangan) dengan pihak penyewa lahan yaitu para pedagang.

Dalam hal ini penulis telah melakukan penelitian melalui observasi dengan cara melihat langsung transaksinya dan juga melakukan wawancara kepada para pedagang dan penanggung jawab kegiatan sewa menyewa di rest area. Dengan melakukan wawancara dengan para pihak yang melaksanakan sewa menyewa lahan di rest area penulis dapat lebih mengerti dan mengetahui sistem atau tata cara melakukan sewa menyewa lahan di rest area tersebut. Pada waktu melakukan wawancara dengan pihak yang melakukan sewa menyewa lahan, penulis mengajukan beberapa pertanyaan yang diantaranya menyangkut identitas pelaku sewa menyewa lahan, tata cara pelaksanaan sewa menyewa lahan, sistem pembayaran dan sebagainya.

Sewa menyewa yang terjadi di rest area wates kecamatan Gadingrejo kabupaten Pringsewu merupakan sewa menyewa lahan untuk diambil manfaatnya namun dalam akad sewa menyewa ini tidak dijelaskan kapan batas waktu berakhirnya sewa menyewa lahan tersebut. Pihak pedagang dapat menyewa lahan tersebut tanpa ada batasan waktu sesuai keinginan pihak pedagang, namun dengan perjanjian tersebut pihak pedagang merasa dirugikan karena adanya pembatasan sarana berdagang (kursi pembeli) dan pihak pedagang tidak dapat berjualan saat lahan rest area tersebut digunakan untuk sebuah acara yang mengharuskan para pedagang untuk tutup atau tidak berjualan. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa pelaksanaan praktek sewa menyewa lahan yang dilakukan oleh Diskoperindag dengan pihak pedagang adalah praktek sewa menyewa yang belum jelas waktu berakhir sewannya dan ada salah satu pihak yang merasa dirugikan.

Dalam perjanjian sewa menyewa antara pihak pemilik lahan Diskoperindag (dinas koperasi, Usaha kecil menengah, perindustrian dan perdagangan) dengan pihak penyewa para pedagang dilakukan secara lisan atas dasar suka sama suka dan ada kesepakatan yang dibuat secara tertulis yang dituangkan berupa materai dan kuitansi sebagai bukti.

Dengan demikian telah terjadinya perjanjian sewa menyewa lahan antara pihak pemilik lahan Diskoperindag (dinas koperasi, Usaha kecil menengah, perindustrian dan perdagangan) dengan pihak penyewa para pedagang, penetapan harga sewa menyewa lahan ditetapkan setelah melalui proses musyawarah antara kedua belah pihak. Dalam perakteknya penetapan harga sewa menyewa lahan disesuaikan dengan luas lahan. Biaya sewa lahan terhitung dalam 1 bulannya Rp.

50.000 untuk luas lahan 5 m x 2 m, untuk biaya tarikan paguyuban (perkumpulan para pedagang di rest area), biaya listrik Rp. 3.000, biaya kebersihan Rp. 3.000, dan biaya keamanan Rp. 3.000, biaya tarikan paguyuban dibayar setiap harinya. Jadi dalam satu bulan pihak pedagang mengeluarkan biaya sewa menyewa untuk pihak penyewa Diskoperindag (dinas koperasi, Usaha kecil menengah, perindustrian dan perdagangan) sejumlah Rp. 50.000 untuk biaya sewa lahan dan untuk paguyuban Rp. 9.000 perharinya. Dijumlah dalam satu bulan penyewa membayar uang sewa sejumlah Rp. 320.000.⁷¹

Menurut bapak Irwan (42 tahun), bapak Doni (43 Tahun) dan bapak Ergi (40 tahun), seorang pedagang yang menyewa lahan di rest area, bapak Irwan, bapak Doni dan pak Ergi sudah 4 tahun-an menyewa lahan di rest area dari awal tahun 2015- sekarang. Pak irwan, pak doni dan pak ergi membayar uang sewa setiap bulannya ditambah dengan biaya sewa peguyuban. Alasana pak irwan, pak doni dan pak ergi menyewa lahan di rest area dikarenakan tidak memiliki pekerjaan yang tetap, disamping itu menurut pak irwan, pak doni, dan pak Ergi lahan dagang yang terletak di pinggir jalan dan terletak di kawasan Icon pringsewu membuat lahan tersebut menjadi tempat yang strategis untuk berdagang.⁷²

Menurut Ibu Rasti (41 tahun) dan Ibu Erni (40 Tahun), ibu rasti dan ibu erni menyewa lahan di rest area sudah 5 tahun dari awal tahun 2015- sekarang, ibu rasti dan ibu erni membayar uang sewa setiap bulannya ditambah dengan

⁷¹ Wawancara dengan bapak Rohmat sebagai penanggung jawab rest area, Rest area kabupaten Pringsewu, pada tanggal 14 Februari 2019.

⁷² Bapak Irwan, Bapak Doni, Bapak Ergi sebagai penyewa lahan, Rest area kabupaten Pringsewu, pada tanggal 10 Februari 2019.

biaya sewa peguyuban. Alasana ibu rasti dan ibu erni menyewa lahan di rest area dikarenakan untuk menambah penghasilan suami yang kurang untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, menurut ibu Rasti dan Ibu Erni lahan dagang di rest area ini adalah tempat yang sesuai untuk berdagang karena banyaknya para pengunjung yang datang membuat ibu rasti dan ibu Erni berminat untuk berdagang di rest area. Walaupun menurut ibu Rasti dan ibu Erni tidak setiap hari mereka mendapatkan pembeli namun hasil dari dagang di rest area bisa menambah biaya untuk kebutuhan sehari-hari.⁷³

Menurut Yasinta (18 tahun) Ayu (17 tahun). Yasinta menyewa lahan di rest area sudah 4 tahun dari awal tahun 2015- sekarang yang awalnya dikelola orang tuannya dan sekarang dilanjutkan oleh yasinta. Yasinta membayar uang sewa setiap bulannya ditambah dengan biaya sewa peguyuban. Alasan Yasinta berdagang di rest area karena dorongan dari diri sendiri untuk berdagang, seorang siswa SMK Karya Bhakti membantu orang tuannya berdagang untuk membiayai uang sekolahnya. Menurut Yasinta memiliki minat untuk berjualan di rest area karena letaknya yang strategis dan banyak pengendara dan pengunjung yang datang. Dan harapan Yasinta berdagang di rest area adalah tidak ada batas waktu untuk berdagang dalam jam perharinya dan tidak ada peraturan yang menyulitkan pedagang untuk berjualan.⁷⁴

Menurut Bapak Udin dan Bapak Budi, Bapak Yanto seorang pedagang yang menyewa lahan di rest area, bapak dan pak sudah 4 tahun-an menyewa lahan

⁷³ Ibu Rasti, Ibu Erni sebagai penyewa lahan, Rest area kabupaten Pringsewu, pada tanggal 10 Februari 2019

⁷⁴ Yasinta, Ayu sebagai penyewa lahan, Rest area kabupaten Pringsewu, pada tanggal 10 Februari 2019

di rest area dari awal tahun 2015 sampai sekarang. Bapak membayar uang sewa setiap bulannya ditambah dengan biaya sewa paguyuban. Alasan menyewa lahan untuk berdagang menurut bapak yaitu karna rest area ini adalah tempat yang ramai dikunjungi oleh warga masyarakat sekitaran Pringsewu dan para pengendara yang melintasi jalan untuk beristirahat. Tidak hanya ramai rest area pun memiliki pemandangan yang indah, dikelilingi hamparan sawah yang luas membuat orang tertarik untuk datang menikmati pemandangan dan kenyamanan di rest area. Jadi menurut bapak dengan berjualan di lahan rest area dapat menambah penghasilannya yang biasanya hanya bekerja sebagai pekerja bangunan.⁷⁵

Ibu Sumarni (46 tahun) dan Ibu Erna (43 tahun) menyewa lahan di rest area dikarenakan untuk menambah penghasilan suami yang kurang untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, menurut Ibu Marni dan Ibu Erna lahan dagang di rest area ini adalah tempat yang strategis untuk berdagang karena banyaknya para pengunjung yang datang, bukan hanya sebagai tambahan penghasilan suami untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, Ibu Marni dan Ibu Erna berdagang di rest area didasari juga untuk membayar uang sekolah anak-anaknya. Menurut Ibu Marni dan Ibu Erna dengan berdagang di rest area dapat membantu memenuhi kebutuhan sehari-hari.⁷⁶

Dari keuntungan tempat yang strategis dan sarana prasarana yang menunjang para penyewa lahan untuk berdagang di rest area, ada beberapa

⁷⁵ Bapak Udin, Bapak Budi sebagai penyewa lahan, Rest area kabupaten Pringsewu, pada tanggal 12 Februari 2019

⁷⁶ Ibu Sumarni, Ibu Erna sebagai penyewa lahan, Rest area kabupaten Pringsewu, pada tanggal 12 Februari 2019

masalah yang menurut para pihak penyewa lahan merasa dirugikan oleh pihak yang menyewakan lahan tersebut, yaitu tentang pembatasan sarana (kursi pembeli) untuk para penyewa lahan dibatasi cukup untuk dua payung besar saja, dan dilarang berdagang saat sedang berlangsungnya acara di rest area tersebut.

Dibatasi sarana (kursi pembeli) dalam berdagang menurut para penyewa lahan mereka merasa dirugikan karena mereka sudah membayar uang sewa tetapi masih dibatasi dalam jualan perhariannya, sedangkan dalam 1 harinya para penyewa lahan yang berdagang pun belum tentu ada pembeli yang mendatangi lahan dagangannya.

Menurut para pedagang yang berjualan di rest area, pengendara itu berkendara 24 jam banyak pengendara yang melintas dan beristirahat di rest area pada jam-jam malam, jadi para pedagang menginginkan tidak adanya batasan jam dalam berjualan, para penyewa lahan pun sudah membayar uang untuk biaya keamanan, kebersihan dan listrik setiap harinya. Karena hal tersebut para penyewa lahan merasa dirugikan oleh pihak yang menyewakan lahan.

Sewa menyewa lahan adalah suatu kegiatan yang terjadi di Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu dalam bidang mualamah. Sewa menyewa lahan untuk berdagang di Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu didasari karena masyarakat sulit untuk mendapatkan lapangan pekerjaan dan sebagai pendapatan mereka dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari. Salah satu yang menjadi perhatian dari sewa menyewa lahan untuk berdagang di Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu adalah karena masyarakat masih awam atau kurang memahami hukum ekonomi

syari'ah atau Hukum Islam, sehingga perlu dipandang menurut Hukum Islam agar tidak terjerumus ke dalam transaksi bermuamalah yang dilarang.

Dalam masyarakat, sewa menyewa sudah menjadi kebiasaan masyarakat untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari, Seperti halnya sewa menyewa lahan untuk berdagang antara penyewa lahan (para pegadang) dengan pihak yang menyewakan lahan Diskoperindag (dinas koperasi, Usaha kecil menengah, perindustrian dan perdagangan) di Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu. Dalam akad yang dilakukan kedua belah pihak apakah sudah sesuai atau belum menurut ketentuan Hukum Islam, hal itu dapat menjadi salah satu permasalahan bagi orang yang belum memahami Hukum Islam. Ketika masyarakat memahami pelaksanaan sewa menyewa lahan secara benar dan dapat mempertimbangkan segala sesuatu yang dilakukan dalam sewa menyewa berdasarkan Hukum Islam yang berlaku, maka dalam transaksi sewa menyewa tidak ada salah satu pihak yang dirugikan.

BAB IV

ANALISIS DATA

Setelah mengumpulkan data baik yang di peroleh dari perpustakaan maupun data lapangan yang kemudian di paparkan pada BAB III serta merujuk pada BAB II sebagai landasan teori dapat dianalisis sebagai berikut :

A. Pelaksanaan Sewa Menyewa Lahan Dagang di Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu

Sebagai makhluk sosial, manusia tidak bisa terlepas untuk berhubungan dengan orang lain dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan manusia sangat beragam, sehingga terkadang secara pribadi ia tidak mampu untuk memenuhi kebutuhannya dan harus berhubungan dengan orang lain. Hubungan antara satu manusia dengan manusia yang lain dalam memenuhi kebutuhannya harus terdapat aturan yang menjelaskan hak dan kewajiban keduanya, lazim disebut dengan proses untuk berakad atau melakukan kontrak. Oleh karena itu, Islam memberikan batasan-batasan terhadap pola pikir manusia agar tindakannya tidak menimbulkan kemudharatan baik bagi dirinya sendiri maupun bagi pihak lain.

Dengan demikian diharapkan manusia dapat mengambil manfaat antara satu dengan yang lain dengan jalan yang sesuai dengan norma-norma agama tanpa kecurangan dan kebathilan. Dalam Islam, akad sewa manfaat seperti ini termasuk dalam kategori ijarah (sewa-menyewa) dan dalam Islam hal ini hukumnya sah atau diperbolehkan. Hal ini sesuai dengan firman Allah SWT dalam Al-qur'an dan Hadits Nabi Muhammad Saw.

Sewa menyewa di masyarakat adalah hal yang sudah sering terjadi, menyewakan sesuatu dengan tujuan memperoleh manfaat dari barang yang disewakan. Bagi pihak penyewa, penyewa menyewa barang tersebut dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari barang yang disewakan sedangkan bagi yang menyewakan bertujuan untuk mendapatkan upah dari barang yang disewakan. Mengambil manfaat dari barang yang disewakan tentunya harus yang sesuai dengan syariat Islam, manfaat yang tidak sesuai dengan syariat Islam dan membahayakan tentunya tidak diperbolehkan menurut Agama Islam.

Pelaksanaan sewa menyewa (Ijarah) lahan di Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu antara penyewa dan yang menyewakan lahan Diskoperindag (Dinas Koperasi Usaha kecil menengah, perindustrian, Dagang) diawali dengan kesepakatan dan kerelaan pada semua pihak untuk melakukan perjanjian sewa menyewa lahan secara tertulis, dimana pihak Diskoperindag menyewakan lahan kepada pihak pedagang untuk diambil manfaatnya dengan biaya sewa yang dibayar perbulan.

Dengan demikian telah terjadinya perjanjian sewa menyewa lahan antara pihak pemilik lahan Diskoperindag (dinas koperasi, Usaha kecil menengah, perindustrian dan perdagangan) dengan pihak penyewa para pedagang , penetapan harga sewa menyewa lahan ditetapkan setelah melalui proses musyawarah antara kedua belah pihak. Dalam perakteknya penetapan harga sewa menyewa lahan disesuaikan dengan luas lahan. Biaya sewa lahan terhitung dalam 1 bulannya Rp. 50.000 untuk luas lahan 5 m x 2 m, untuk biaya tarikan paguyuban (perkumpulan para pedagang di rest area), biaya listrik Rp. 3.000, biaya kebersihan Rp. 3.000,

dan biaya keamanan Rp. 3.000, biaya tarikan paguyuban dibayar setiap harinya. Jadi dalam satu bulan pihak pedagang mengeluarkan biaya sewa menyewa untuk pihak penyewa Diskoperindag (dinas koperasi, Usaha kecil menengah, perindustrian dan perdagangan) sejumlah Rp. 50.000 untuk biaya sewa lahan dan untuk paguyuban Rp. 9.000 perharinya. Dijumlah dalam satu bulan penyewa membayar uang sewa sejumlah Rp. 320.000.

Setelah menganalisis data-data yang telah dikemukakan pada BAB II sebagai landasan teori, peneliti merasa ada kejanggalan antara teori dan praktik yang terjadi. Bahwa praktek sewa menyewa lahan yang dilakukan oleh pemilik lahan di Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu yakni Diskoperindag (dinas koperasi, Usaha kecil menengah, perindustrian dan perdagangan) dengan penyewa lahan pihak pedagang terdapat pelanggaran dalam perjanjian. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan di Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu tidak jauh berbeda dengan sewa menyewa pada umumnya yaitu sewa menyewa dengan cara memanfaatkan lahan untuk berdagang, namun di dalam praktek sewa menyewa yang terjadi di Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu terdapat kejanggalan.

Dalam perjanjian sewa menyewa antara pemilik lahan dan penyewa lahan tersebut tidak dijelaskan masa berakhirnya waktu sewa menyewa lahan untuk pihak penyewa dapat memanfaatkan lahan tersebut, jadi pihak penyewa dapat memanfaatkan lahan tanpa ada batasan waktu.

Disamping adanya kejanggalan tentang tidak dijelaskan masa berakhirnya waktu sewa menyewa lahan tersebut, pihak penyewa merasa

dirugikan karena adanya, pembatasan sarana (kursi pembeli) untuk para penyewa lahan dibatasi cukup untuk dua payung besar saja, dan apabila pemilik lahan Diskoperindag (Dinas Koperasi Usaha kecil Menengah, perindustrian, dan Perdagangan) mengadakan acara atau mengizinkan adanya acara yang berlangsung di lahan tersebut pihak penyewa diharuskan untuk tidak berjualan pada acara tersebut berlangsung.

Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut pihak penyewa merasa dirugikan karena tidak dapat memanfaatkan lahan tersebut semaksimal mungkin sedangkan para penyewa sudah membayar uang sewa lahan dan uang paguyuban setiap harinya.

B. Pelaksanaan Sewa Lahan Di Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu Perspektif Hukum Islam

Dalam hukum Islam sewa menyewa adalah ijarah, menurut hukum Islam sewa menyewa itu diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian atau imbalan. Dari pengertian tersebut bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dan apabila akad sudah berlangsung maka pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan barang kepada pihak penyewa dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya.

Rukun dan syarat sewa menyewa sebagaimana sebuah transaksi umum, sewa menyewa baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat diantaranya senagai berikut :

1. Dua pihak yang melakukan akad
2. Adanya akad (*Ijab dan Qabul*)
3. Sewa atau Imbalan
4. Objek sewa

Di samping rukun yang telah disebutkan di atas, ijarah juga mempunyai syarat-syarat tertentu, yang apabila syarat ini tidak terpenuhi, maka ijarah menjadi tidak sah. Keabsahan akad ijarah sangat berkaitan dengan ‘aqid (orang yang berakad), ma’qud ‘alaih (barang yang menjadi objek akad), ujah (upah), dan zat akad (nafs al-‘aqad). Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut :

1. Adanya keridhaan dari kedua pihak yang berakad
2. Barang bermanfaat dengan jelas
3. Barang harus dapat terpenuhi menurut syara’
4. Kemanfaatan benda dibolehkan menurut syara’
5. Manfaat barang sesuai dengan keadaan yang umum.

Menurut penulis dalam praktek pelaksanaan sewa menyewa di Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu tersebut belum sesuai dengan hukum Islam, yang harus dilakukan agar sewa menyewa tersebut sesuai dengan syariat Islam ialah memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan, yang diantaranya sebagai berikut :

1. Orang yang menyewakan, dalam hal ini disyariatkan baligh, berakal, dan atas kehendak sendiri.
2. Orang yang menyewa, dalam hal ini disyariatkan baligh, berakal, dan atas kehendak sendiri.
3. Barang atau benda yang disewakan, dalam hal ini disyariatkan sebagai berikut :
 - b. Barang yang disewakan harus bermanfaat
 - c. Barang yang disewakan bukan termasuk barang-barang yang dilarang oleh Agama
 - d. Barang yang disewakan harus diketahui jenis, kadar, dan sifatnya
 - e. Barang yang disewakan harus kekal zatnya
 - f. Barang yang disewakan harus dapat diserahkan oleh pemilik barang kepada penyewa
 - g. Imbalan sebagai bayaran (uang sewa), dalam hal ini disyariatkan diketahui jumlah uang sewanya
 - h. Shiqhat (ijab kabul) atau akad (perjanjian) dalam hal ini harus disyariatkan akad harus dilakukan sebelum barang yang disewakan dimanfaatkan dan harus ditentukan waktu sewanya, apakah seminggu, sebulan atau setahun dan seterusnya.

Dengan penjelasan diatas praktek sewa menyewa yang diterapkan di Rest Area Wates kecamatan Gadingrejo kabupaten Pringsewu belum sah karena tidak terpenuhinya salah satu rukun dan syarat sah sewa menyewa yakni diantaranya tidak dijelaskan kapan berakhirnya waktu sewa menyewa lahan tersebut apakah

seminggu,sebulan atau setahun dan seterusnya. Penjelasan waktu kapan berakhirnya sewa dalam akad sewa menyewa apabila tidak dijelaskan batas waktunya biasanya akan menimbulkan perselisihan sehingga maksud dari akad tersebut tidak tercapai.

Kesepakatan batas waktu dalam sewa menyewa merupakan point utama dalam membedakan akad sewa menyewa dengan akad jual beli. Pada akad jual beli, pembeli memiliki hak selama-lamanya untuk memanfaatkan barang yang telah dibeli. Namum, dalam akad sewa menyewa penyewa hanya memiliki hak guna (manfaat) sesuai batas waktu yang disepakati. Karna itu kesepakatan tentang batasan waktu dalam sewa menyewa sangatlah penting bagi kedua belah pihak. Adanya kesepakatan tentang batasan waktu dalam sewa menyewa mencegah terjadinya sengketa antara penyewa barang dan pemilik barang.

Sewa menyewa di Rest Area Wates kecamatan Gadingrejo kabupaten Pringsewu pihak penyewa tidak dapat memanfaatkan barang sewaan semaksimal mungkin walaupun pihak penyewa sudah membayar uang sewa yang sudah ditentukan, hal itu dikarenakan pihak penyewa memberikan batasan sarana untuk berjualan (kursi pengunjung) tidak boleh lebih dari 2 payung besar.

Adapun hak dan kewajiban kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa diantaranya yaitu :

- a. Hak penyewa barang
 - 1) Memanfaatkan barang yang disewa.
 - 2) Mendapatkan jaminan akan barang yang disewakan,
 - 3) Mendapatkan perlindungan hukum terhadap barang yang disewakan.

b. Kewajiban penyewa barang

- 1) Menjaga keutuhan barang yang disewa atau tidak merusak barang yang disewa,
- 2) Memberikan bayaran atau uang sewaan terhadap barang yang disewakan kepada pihak yang menyewakan,
- 3) Mematuhi segala ketentuan yang telah ditetapkan kedua belah pihak (yang menyewakan dan yang menyewa).

Sedangkan kewajiban yang menyewakan barang harus terpenuhi diantaranya :

- 1) Menyewakan barang yang disewakan kepada si penyewa,
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga dapat digunakan untuk keperluan yang dimaksudkan,
- 3) Memberikan kepada si penyewa kenimmatan tenram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Berdasarkan penjelasan tentang hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa, pihak yang menyewakan suatu benda harus berusaha semaksimal mungkin untuk penyewa agar pihak penyewa dapat mengambil manfaat dari barang sewaan tersebut, pihak yang menyewakan wajib menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa dan memberinya kebebasan untuk memanfaatkan barang sewaan tersebut. Apabila pihak yang menyewakan menghalangi atau membatasi pihak penyewa untuk memanfaatkan benda yang disewakan selama masa sewa berlangsung, maka pihak yang menyewakan tidak dapat memperoleh biaya uang sewa secara utuh. Hal ini

dikarenakan pihak yang menyewakan tidak memenuhi apa saja hak dan kewajiban yang harus dilakukan dalam perjanjian sewa menyewa yang sesuai dengan syariat agama Islam. Akad ijarah atau sewa menyewa adalah akad yang wajib diantara kedua belah pihak untuk dituntut terlaksanannya hal-hal yang harus diwujudkan didalamnya yaitu kepemilikan pihak penyewa terhadap manfaat barang yang disewa dan kepemilikan pihak yang menyewakan terhadap bayaran atau upah.

Oleh karena itu, supaya praktek sewa menyewa sesuai dengan syariat Islam, seharusnya pihak yang menyewakan lahan bertemu dengan pihak penyewa untuk mendiskusikan atau bermusyawarah, dan harus ada keterbukaan dari pihak penyewa apa saja yang menjadi keinginan pihak penyewa untuk menghindari kesalahpahaman dan kerugian yang akan dirasakan oleh salah satu pihak. Serta pihak penyewa harus menentukan kapan batasan waktu penyewaan lahan tersebut agar sesuai dengan rukun dan syarat sewa menyewa menurut hukum Islam dan mendiskusikan kembali tentang ketentuan-ketentuan berdagang bagi pihak penyewa yang berdagang di rest area agar lebih sesuai dengan syariat agama Islam dan tidak ada salah satu pihak yang merasa dirugikan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dari data penelitian yang diperoleh dari perpustakaan maupun dari data lapangan, maka pada bab ini dapat dikemukakan beberapa kesimpulan dari hasil penelitian, sebagai berikut :

1. Pelaksanaan sewa menyewa (Ijarah) lahan di Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu antara penyewa dan yang menyewakan lahan Diskoperindag (Dinas Koperasi Usaha kecil menengah, perindustrian, Dagang) diawali dengan kesepakatan dan kerelaan pada pihak untuk melakukan perjanjian sewa menyewa lahan secara tertulis, dimana pihak Diskoperindag menyewakan lahan kepada pihak pedagang untuk diambil manfaatnya dengan biaya sewa yang dibayar perbulan. Namun pada sewa menyewa di rest area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu tidak dijelaskan kapan berakhirnya waktu sewa menyewa.
2. Pelaksanaan sewa menyewa (Ijarah) lahan di Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu tidak memenuhi rukun dan syarat dalam akad sewa menyewa. Dijelaskan pada rukun ijarah bahwa dalam perjanjian sewa menyewa harus dijelaskan kapan waktu berakhirnya sewa menyewa tersebut, dan pihak penyewa juga tidak dapat memanfaatkan lahan yang disewa kan secara maksimal walaupun pihak penyewa sudah membayar uang sewa

dan dalam Islam dijelaskan apabila perjanjian yang dapat merugikan salah satu pihak penyewa itu tidak sah.

B. Saran

Mensikapi praktik sewa menyewa lahan berdasarkan pemaparan penulis sebelumnya yang tidak sesuai dengan ketentuan syara' dan dapat merugikan salah satu pihak, maka kesimpulan di atas penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Kepada kedua belah pihak untuk mendiskusikan kembali atau bermusyawarah guna menentukan ketentuan-ketentuan tentang perjanjian sewa menyewa lahan tersebut agar tidak ada yang merasa dirugikan baik dari pihak yang menyewakan maupun pihak yang menyewa lahan.
2. Untuk pihak yang menyewakan agar lebih mengerti tentang bagaimana praktik sewa menyewa sesuai dengan ajaran agama Islam agar salah satu pihak tidak merasa dirugikan

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung Perdata Indonesia, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti,2014)
- Adiwarman A. Karim, *Bank Indonesia Analisis Fiqh dan Keuangan*,(Jakarta, PT RajaGrafindo Persada:2013
- Ahmad Wardi Muslic, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: AMZAH, 2015)
- Al-Manhaj, "Mengenal Akad Sewa Menyewa" tersedia di <https://almanhaj.or.id/3243-mengenal-akad-sewa-menyewa.html> (diakses pada tanggal 01 Juli 2019, Pukul 20.30 WIB),
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,2012)
- Chairuman Pasaribu,Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika,2004)
- Departemen Agama RI, *Al-Quran Dan Terjemahnya Mushaf al-Azhar*, (JABAL:Bandung).
- Departemen Pedidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1990.
- Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syaiah*, (Jakarta: Sinar Grafika,2013)
- Firman setiawan, *Al-Ijarah Al-A'mal Al-Mustarakah Dalam Perspektif Hukum Islam*, *Jurnal Dinar*, Vol. 1 No.2 Januari 2015
- Hasan Alwi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi 3
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*,(Jakarta, PT RajaGrafindo Persada: 2016)
- Kementrian Agama Republik Indonesia,*Fikih*,(Jakarta: Kementrian Agama,2014
- Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia* (Pusat Penelitian dan Penerbitan IAIN Raden Intan LampungJl. Letkol H Suratmin Sukarame.2015
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) Pasal 1548
- Lukman Hakim, *Prinsip-Prinsip ekonomi Islam*,(Jakarta: Erlangga,2012
- Mas'ud Hasan, *Kamus Ilmiah Populer*, Bulan Bintang, Jakarta, 1989

- Miko Polindi, *Filosofi Dan Perwujudan Prinsip Tauhidullah, dan Al-Adalah dalam Ijarah dan Ijarah Muntahia Bi-Tamlik (IMBT)*, *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, vol 1, No.1, hlm.4
- Moh. Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis* (Jakarta: Pt Bumi Aksa,2006)
- Nasution, *metode Penelitian Riserch (Metode penelitian)*, (Bandung: Bumi Aksara: 1996)
- Ngainim Naim, *Sejarah Pemikiran Hukum Islam* (Yogyakarta : Penerbit Teras, 2009
- Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung : CV Pustaka Setia,cet 10)
- Rozalinda,*Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada,2016)
- Rosady Ruslan, *Metode Penelitian Public Relation danKomunikasi*,(Jakarta: Rajawali Pers,2010)
- Ruslan Abdul Ghofur, Kontruksi Akad Dalam Pengembangan Produk Perbankan Syariah Di Indonesia, *Al-‘Adalah*, Vol XII, No. 1 (2015), h. 505 (On-line), tersedia di <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/adalah/article/view/203/372> (23 Januari 2019, pukul 20.15), dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.
- Sri Purwati, *Pembayaran Uang Muka Dalam Penyewaan Kamar Kos di Desa Banjarrejo Kecamatan Batanghari Kabupaten Lampung Tengah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, IAIN Metro, 2018
- Sugiyono, *Metode penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta,2015
- Susiadi, *Metode Penelitian*,(Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbit LP2M Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung,2015
- Syamsul Hilal, “Urgensi Ijarah dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat”, *Asas*, Vol. V, No. 1, Januari 2013. (On-line) tersedia di <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/1692/1413> (25 Januari 2019, pukul 14.05), dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah.