

**ANALISIS PRAKTIK SEWA-MENYEWA LAPAK DALAM
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
(Studi Kasus Pada Pedagang Kaki Lima di Rukoh, Banda Aceh)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

FAUZAN NUR

NIM. 121309839

Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH 2019 M / 1439 H**

**ANALISIS PRAKTEK SEWA-MENYEWA LAPAK DALAM
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

(Suatu Penelitian Pada Pedagang Kaki Lima di Rukoh, Banda Aceh)

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-raniry
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S.1) Dalam Ilmu Hukum Islam


Oleh:

FAUZAN NUR

Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Islam
NIM : 121309839

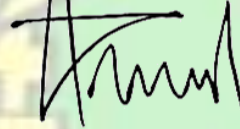
Disetujui untuk Diuji/*Dimunaqasyahkan* oleh:

Pembimbing I



Sitti Mawar, S.Ag., M.H.
NIP. 197104172006042024

Pembimbing II



Dr. Jamhir, M.Ag
NIP. 197804212014111001

**ANALISIS PRAKTIK SEWA-MENYEWA LAPAK DALAM
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

(Studi Kasus Pada Pedagang Kaki Lima di Rukoh, Banda Aceh)

SKRIPSI

Telah Diuji Oleh Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh dan Dinyatakan Lulus
Serta Diterima Sebagai Salah Satu Beban Studi Program
Sarjana (S-1) Dalam Ilmu Hukum Islam

Pada Hari/Tanggal :

Jumat, 24 Januari 2019 M

17Jumadil Awal 1440 H

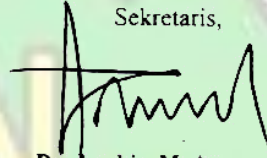
di Darussalam-Banda Aceh
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi

Ketua,



Sitti Mawar, S.Ag., M.H.
NIP. 197104152006042024

Sekretaris,



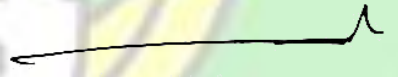
Dr. Jamhir, M. Ag
NIP: 197804212014111001

Penguji I,



Misran, M. Ag
NIP. 197507072006041004

Penguji II,



Amrullah, S.H.I., LLM
NIP. 198212110215031003

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam-Banda Aceh



Muhammad Siddiq M.H., Ph.D
NIP. 19703032008011015



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./ Fax. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Fauzan Nur
NIM : 121309839
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.**
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.**
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.**
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.**
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.**

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 22 Januari 2019
Yang Menyatakan



(Fauzan Nur)

ABSTRAK

Nama : Fauzan Nur
NIM : 121309839
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Analisis Praktik Sewa-menyewa Lapak Dalam Perspektif
Hukum Islam
Tebal Skripsi : 60 Halaman
Pembimbing I : Sitti Mawar, S.Ag., M.H.
Pembimbing II : Dr. Jamhir, M.Ag

Kata Kunci : *analisis, sewa-menyewa dan hukum Islam*

Latar belakang dalam skripsi ini mengenai kepemilikan area umum yang menjadi objek transaksi sewa-menyewa sebagaimana yang terjadi di pinggir sekitaran jln. Utama Rukoh, sebagaimana dalam konsep ekonomi Islam bahwa suatu barang hanya dapat dipindahkan haknya apabila memiliki secara sempurna barang tersebut. Sehingga penjabaran dari permasalahan tersebut penulis formulasikan dalam apa faktor-faktor pedagang untuk menyewa lapak di area tersebut, bagaimana mekanisme transaksi dalam praktek sewa-menyewa lapak pedagang kaki lima di Rukoh Banda Aceh, serta bagaimana pandangan hukum Islam terhadap praktek pengaturan tempat sewa-mnyewa lapak sebagaimana yang terjadi di Rukoh, Banda Aceh. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan dan menganalisis tentang penggunaan area publik yang di gunakan sebagai objek transaksi sewa-menyewa. Pengumpulan data dalam skripsi ini menggunakan metode wawancara, observasi, dan dokumentasi, jenis penelitian ini bersifat field research yang secara langsung berinteraksi dengan objek dan sumber data, sedangkan untuk menganalisis data yang telah terkumpul, penulis menggunakan deskriptif analisis untuk memberikan gambaran mengenai legalitas penggunaan area publik yang dijadikan objek transaksi sewa-menyewa yang terjadi di jalan utama Rukoh, Banda Aceh. Berdasarkan hasil penelitian di lapangan, penulis menarik kesimpulan bahwa praktek transaksi sewa-menyewa lapak sebagaimana yang terjadi di sekitaran jalan utama Rukoh dapat dikatakan tidak relevan dengan hukum Islam, dimana lapak (tempat) yang di jadikan objek transaksi ijarah merupakan bukan hak milik sempurna dari penyewa (musta'jir), akan tetapi tempat tersebut merupakan sarana umum yang berada di bawah payung kewenangan pemerintah yang digunakan untuk kepentingan umum.

KATA PENGANTAR



Puji dan syukur penulis sampaikan kehadirat Allah SWT. yang telah melimpahkan kasih sayang dan Rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyusun Karya Ilmiah ini. Shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW. beserta keluarga dan para sahabatnya sekalian yang telah membekali umatnya dengan pengetahuan dan pendidikan yang sempurna.

Dengan izin Allah Swt. serta berkat bantuan dari semua pihak, penulis telah dapat menyelesaikan skripsi ini, guna memenuhi beban studi untuk mencapai gelar sarjana pada Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Darussalam Banda Aceh yang berjudul “Analisis Praktik Sewa-menyewa Lapak Dalam Perspektif Hukum Islam (suatu penelitian pada pedagang kaki lima di Rukoh, Banda Aceh).

Keberhasilan yang telah di capai ini adalah berkat dorongan, bantuan serta nasihat dari berbagai pihak. Penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya terutama sekali kepada Ibu Sitti Mawar, S.Ag., M.H. sebagai Pembimbing I dan Bpk. Dr. Jamhir, M.Ag sebagai Pembimbing II, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

Selanjutnya Terima Kasih penulis ucapkan kepada Rektor UIN Ar-Raniry tidak lupa pula ucapan terima kasih kepada dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum, Dosen/Asisten dan Karyawan UIN Ar-Raniry dan serta rekan-rekan seperjuangan. Ucapan terima kasih penulis juga kepada kepala desa setempat, gampong Rukoh, yang bersedia memberikan data dan masyarakat responden yang juga bersedia memberikan tanggapan dalam penelitian ini.

Ucapan terima kasih yang tak terhingga juga penulis sampaikan kepada ayahanda, ibunda tercinta dan seluruh keluarga tercinta, yang telah memberikan dorongan dan pengorbanan serta do’anya sehingga studi dan penulisan skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu kritik saran yang membangun dari berbagai pihak sangat penulis harapkan demi perbaikan-perbaikan ke depan.

Akhirnya hanya kepada Allah SWT. penulis berserah diri serta memohon ampun atas segala kesilapan, dan mengharapkan ridha-Nya, semua jasa baik dari semua pihak akan mendapatkan balasan yang setimpal dan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri maupun bagi pembaca.

Aamiin Ya Rabbal 'Alamin...

Banda Aceh, 24 Juli 2018

Fauzan Nur



TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K
Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط	t	t dengan titik di bawahnya
2	ب	B		17	ظ	z	z dengan titik di bawahnya
3	ت	T		18	ع	'	
4	ث	ṡ	s dengan titik di atasnya	19	غ	G	
5	ج	j		20	ف	F	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	21	ق	Q	
7	خ	kh		22	ك	K	
8	د	d		23	ل	L	
9	ذ	z	z dengan titik di atasnya	24	م	M	
10	ر	r		25	ن	N	
11	ز	z		26	و	W	
12	س	s		27	ه	H	
13	ش	sy		28	ء	'	
14	ص	ṡ	s dengan titik di bawahnya	29	ي	Y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

2. Vokal

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

a. Vokal Tunggal

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

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َي	<i>Fathah dan ya</i>	Ai
◌ُو	<i>Fathah dan wau</i>	Au

Contoh:

كيف : *kaiifa*

هول : *haulā*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan tanda
◌َا	<i>Fathah dan alif atau ya</i>	<i>Ā</i>
◌ِي	<i>Kasrah dan ya</i>	<i>Ī</i>
◌ُي	<i>Dammah dan waw</i>	<i>Ū</i>

Contoh:

قال : *qāla*

رمى : *ramā*

قيل : *qīla*

يقول : *yaqūlu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

روضة الاطفال : *raudah al-atfal/ raudatul atfal*

المدينة المنورة : *al-Madīnah al-Munawwarah/*

al-Madīnatul Munawwarah

طلحة : *Talhah*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa Indonesia tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
LEMBARAN PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
LEMBARAN PENGESAHAN SIDANG	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vi
TRANSLITERASI.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
BAB SATU: PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah.....	5
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Penjelasan Istilah	6
1.5. Kajian Pustaka	8
1.6. Metode Penelitian	10
1.7. Sistematika Pembahasan.....	12
BAB DUA: SEWA-MENYEWA DALAM HUKUM ISLAM	13
2.1. Pengertian Sewa-Menyewa	13
2.2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa	14
2.3. Rukun Dan Syarat-Syarat Sewa-Menyewa	17
2.4. Pembatalan Dan Berakhirnya Sewa-Menyewa	23
2.5. Pengembalian Sewaan	23
2.6. Prinsip-Prinsip Muamalah Secara Umum	24
2.7. Hak Milik.....	26
BAB TIGA: BENTUK IMPLEMENTASI TRANSAKSI SEWA- MENYEWA LAPAK ILEGAL	31
3.1. Gambaran Umum Gampong Rukoh	31
3.2. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pedagang Untuk Menyewa Lapak Pada Lokasi Tersebut	41
3.3. Mekanisme Transaksi Dalam Praktik Sewa-Menyewa Lapak di Lapangan	42
3.4. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Pengaturan Tempat Sewa-Menyewa Lapak	44
BAB EMPAT: PENUTUP	
4.1. Kesimpulan	59
4.2. Saran	60
DAFTARPUSTAKA	61
LAMPIRAN	63
RIWAYAT HIDUP PENULIS.....	64

BAB SATU

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Manusia biasa dipandang sebagai *homoeconomicus*, yang berarti sebagai makhluk yang berorientasi pada ekonomi dan bertindak rasional.¹ Dalam konteks ekonomi, Islam menetapkan aturan komprehensif tentang keterkaitan antara dua orang yang melakukan transaksi melalui adanya hukum-hukum agama tentang masalah itu. Aturan itu merupakan rambu-rambu tentang bagaimana mencari dan mengembangkan harta sekaligus pengalokasian dan pembelanjannya. Manusia hanyalah penjaga harta yang harus mengoptimalkan usaha dan kekuatannya melalui strategi pengembangan sesuai dengan aturan yang ada.²

Dalam konteks yang berbeda, setiap masyarakat memiliki tradisi dan konvensi yang terambil dari lingkungan tempat tinggalnya. Setiap lingkungan mengontrol alokasi ekonomis dan proses transaksi yang ada di dalamnya melalui aturan-aturan yang telah ditetapkan. Masyarakat Islam juga dikuatkan oleh Islam dan kaum muslim mengambil hukum darinya. Dari Islam, kaum muslim akan mengembangkan tradisi dan konvensi mereka. Jika kaum muslim mengambil acuan yang lain, maka ia digambarkan seperti kain luas yang penuh lubang atau kain itu sempit yang keduanya tidaklah pantas dipakai. Oleh karena itu, ukuran dan etika Islam mengiringi penyari'atan hukum-hukum transaksi yang bermacam-macam. Ukuran dan etika Islam itu merupakan bentuk kecenderungan,

¹ Muhammad, *Ekonomi Mikro dalam Perspektif Islam* (BPFE-Yogyakarta), hlm.13

²Abdullah Abdul Husain At-Tariqi, *Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Magistra Insania Pers, 2004), hlm.3

pengaturan, pengambilan, konstruksi dan langkah preventif. Efeknya dapat menarik banyak manusia untuk bersikap jujur terhadap hak-hak orang lain yang kemudian membantu pertumbuhan dan penambahan harta.³

Manusia sebagai hamba Allah 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 bakal mungkin terjadi. Tatanan hukum tersebut lazim disebut “*Hukum Muamalat*”.⁴

Salah satu jenis praktek muamalah ialah *Ijarah*, dimana aqad ini merupakan aqad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri.⁵Keabsahan jenis muamalah tersebut telah disinggung dalam al-Quran. Dimana di dalam surah al-Kahfi ayat ke 77:

فَانْطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطَعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُضَ فَأَقَامَهُ ۗ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا ۗ⁶

³Abdullah Abdul Husain at-Tariqi, *Ekonomi Islam*, (Bandung: Kencana, 2009) hlm.7

⁴Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1993), hlm. 7

⁵Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah* (Jakarta: Kencana,2012) hlm.247.

⁶Al Quran, al-Kahfi (18): 77.

Artinya: "Maka keduanya berjalan; hingga tatkala keduanya sampai kepada penduduk suatu negeri, mereka minta dijamu kepada penduduk negeri itu, tetapi penduduk negeri itu tidak mau menjamu mereka, kemudian keduanya mendapatkan dalam negeri itu dinding rumah yang hampir roboh, maka Khidhr menegakkan dinding itu. Musa berkata: "Jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu"

Untuk Ijarah yang sah, ada unsur-unsur penting yang terdiri dari penyewa dan yang menyewakan, barang yang disewakan, harga sewa, persetujuan persewaan pihak-pihak yang melakukan perjanjian harus secara legal memenuhi syarat partisipasi dalam kontrak ijarah dan harus ada harga sewa yang pasti.⁷ Objek Ijarah tidak boleh di jual kepada penyewa dengan harga yang di tetapkan sebelumnya pada saat kontrak belum berakhir, dan boleh di jual apabila kontrak itu selesai.

Objek yang menjadi sasaran transaksi dapat diserahkan, berikut segala manfaatnya. manfaat dari sesuatu yang menjadi objek transaksi Ijarah mestilah berupa sesuatu yang mubah, bukan sesuatu yang haram. Ini berarti bahwa agama tidak membenarkan terjadinya sewa terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang oleh agama.⁸

Kegiatan Ijarah yang terjadi dimasyarakat modern saat ini sangat banyak, sebut saja praktek ijarah yang terjadi di Darussalam, Rukoh, Banda Aceh yaitu sewa-menyewa lapak pedagang kaki lima di Rukoh yang terjadi antara pemilik

⁷A Rahman I, *Penjelasan lengkap Hukum-Hukum Allah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996), hlm.471.

⁸Helmi Karim, *Fiqh muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), hlm, 35.

lapak dimana mereka yang telah lama berjualan di Rukoh dan penyewa yakni para pendatang. Bagi penyewa lapak hal ini dilakukan supaya memenuhi dan menambah penghasilan mereka.⁹

Ditinjau dari segi bisnis usaha sewa tempat berjualan ini sangat diminati oleh warga setempat. Hal ini dikarenakan latar belakang warga yang sebagian besar adalah masyarakat dinamis yang memiliki lahan tempat jualan yang lebih lama dan luas. Selain itu daerah di Rukoh merupakan daerah yang strategis dimana banyaknya mahasiswa yang sering melewati daerah tersebut dan karena letaknya di dekat dua Universitas terbesar di Provinsi Aceh tersebut. Faktor tersebut merupakan motivasi bagi para pedagang yang lebih dahulu memanfaatkan fasilitas yang diberikan oleh pemerintah setempat untuk menjadikan sebagian tempat berdagang mereka untuk di jadikan usaha sewa lapak berdagang..

Mengenai dengan eksistensi lokasi tempat pedagang kaki lima yang ada di Rukoh tersebut, Kepala desa di desa tersebut mengutarakan bahwa “Adanya lapak yang berada tersebut illegal benar atau tidak memiliki legal standing”.

Lebih lanjut beliau menuturkan bahwa terhadap “eksistensi lapak tersebut menjadi wewenang pemko dengan kata lain segenap perangkat desa tidak mempunyai wewenang mengeluarkan izin dan surat-surat yang terkait dengannya karena memang selain tidak mempunyai wewenang dalam pengurusannya tanah tersebut juga milik publik.

⁹wawancara dengan Muhajir, salah satu pedagang kios kelontong, pada hari kamis , 20 september 2017

Tugas kami terhadap kedudukan lapak tersebut hanyalah sebatas mengawasi terhadap pelanggaran-pelanggaran yang mungkin terjadi seperti pungutan liar, pergaulan bebas, dsb.”. Sebagaimana yang di terangkan oleh kepala desa Rukoh, Banda Aceh.¹⁰

Masalah-masalah di sini menurut penulis perlu di perhatikan karena di dalam mu’amalah sewa-menyewa harus di lakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum Islam dengan memelihara nilai-nilai keadilan serta menghindari unsur-unsur penganiayaan, serta kepemilikan penuh terhadap barang yang disewakan. Jadi, hendaklah dalam suatu hubungan dilandasi dengan prinsip di atas.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis ingin mengkaji lebih mendalam mengenai Praktek Sewa-menyewa lapak dalam perspektif hukum Islam terhadap para pedagang kaki lima di Rukoh, Banda Aceh.

1.2. Rumusan Masalah

Dari latar belakang di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi para pedagang kaki lima untuk menyewa lapak di Rukoh, Banda Aceh?
2. Bagaimana mekanisme transaksi dalam praktek sewa-menyewa lapak pedagang kaki lima di Rukoh, Banda Aceh?
3. Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap praktek pengaturan tempat sewa-menyewa lapak?

¹⁰Wawancara dengan Bpk. Harmidi (kepala gampong Rukoh, Banda Aceh), pada hari kamis, 20 september 2017

1.3. Tujuan Penelitian

Dari latar belakang di atas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme transaksi terhadap praktek sewa-menyewa lapak yang terjadi di Rukoh, Banda Aceh.
2. Untuk mengetahui apa faktor-faktor yang mempengaruhi para pedagang untuk menyewa lapak di sekitaran jalan utama di Rukoh.
3. Untuk mengetahui pandangan hukum Islam terhadap praktek pengaturan tempat Sewa-menyewa lapak.

1.4. Penjelasan Istilah

Supaya tidak terjadi pentimpangan dalam menjabarkan istilah yang terdapat dalam judul penelitian, maka perlu ada penjelasan istilah-istilah yang digunakan. Adapun istilah-istilah yang perlu dijelaskan sebagai berikut :

1. Sewa-Menyewa

Secara etimologis, Sewa-menyewa/*ijarah* adalah upah sewa yang diberikan kepada seseorang yang telah mengerjakan satu pekerjaan sebagai balasan atas pekerjaannya. Sedangkan secara terminologis, pengarang Mughni Al-Muhtaj mendefinisikan sewa-menyewa/*ijarah* sebagai transaksi atas manfaat dari sesuatu yang telah diketahui, yang mungkin diserahkan dan dibolehkan, dengan imbalan yang juga telah diketahui. Sementara menurut Al-Qaduri mendefinisikannya sebagai transaksi atas berbagai manfaat (sesuatu) dengan memberikan imbalan.

Menurut Dr. Muhammad Syafi'i Antonio, Sewa-menyewa/ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (ownership/milkiyah) atas barang itu sendiri.¹¹

2. Lapak

Lapak memiliki arti tempat orang berjualan. dapat diartikan secara fisik maupun maya seperti di internet forum jual-beli.

3. Hukum Islam

Secara kata hukum (*al-hukm*) berarti “mencegah” atau “memutuskan”. Menurut terminology Ushul Fiqh, Hukum (*al-hukm*) berarti: “Khitab (*kalam*) Allah yang mengatur amal perbuatan orang mukallaf, baik berupa iqtidla (perintah, larangan, anjuran untuk melakukan atau anjuran untuk meninggalkan), *Takhyir* (Kebolehan bagi orang mukallaf untuk memilih antara melakukan dan tidak melakukan), atau Wadl (ketentuan yang menetapkan sesuatu sebagai sebab, syarat, mani' [penghalang]).

Kitab Allah yang dimaksud dalam definisi tersebut ialah kalam Allah. Kalam Allah sebagai sifatnya adalah *al-kalam al-nafsi* (kalam yang ada pada diri Allah) yang tidak mempunyai huruf dan suara. Kalam Allah yang seperti itulah yang dimaksud dengan hakikat hukum syara'.¹²

¹¹<http://santri-kisahsuksestantri.blogspot.co.id/2015/04/definisi-ijarah-atau-sewa-menyewa.html>

¹²Satria Effendi, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: kencana Prenadamedia Group, 2005) Hal.36.

1.5 Kajian Pustaka

Dalam hal ini penulis melakukan penelusuran (Review) terhadap hasil penelitian ilmiah mahasiswa yang terkait dengan masalah yang diangkat penulis, maka telah ditemukan beberapa penelitian sebelumnya yang juga mengkaji tentang permasalahan berkaitan dengan praktek sewa-menyewa lapak yaitu:

1. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima Di Maliaboro Yogyakarta” oleh Chairur Rozikin Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta dalam skripsinya yang ia kaji berisi tentang pandangan Islam terhadap mekanisme sewa-menyewa lapak yang telah dipraktekkan dan tinjauan hukum Islam terhadap akad, objek kepemilikan dan wanprestasi serta penyelesaiannya dalam sewa-menyewa. (Online)¹³
2. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-Menyewa Lapak Bazar Di Jogja Expo Center” oleh Ali Yusuf Ritonga Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, dalam Skripsinya yang ia kaji berisi tentang tinjauan hukum Islam terhadap akad, objek kepemilikan dan wanprestasi serta penyelesaiannya dalam sewa-menyewa. (Online)¹⁴

¹³Chairur Rozikin, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Maliaboro Yogyakarta*”, (Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga, 2013), Di Akses Melalui <http://digilib.uin-suka.ac.id>, Tanggal 12 Februari 2018.

¹⁴Ali Yusuf Ritonga, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-Menyewa Lapak Bazar Di Jogja Expo Center*”, (Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga, 2016), Di Akses Melalui <http://digilib.uin-suka.ac.id>, Tanggal 12 Februari 2018.

3. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penggunaan Area Publik Sebagai Lapak Berdagang PKL oleh Khozinul Ulum Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo dalam skripsi mengkaji tentang legalitas penggunaan area yang digunakan dan tinjauan hukum Islam terhadap legalitas penggunaan area yang digunakan sebagai lapak berdagang. (Online)¹⁵
4. “Status Hukum Penyedia Lapak di Pasar Tradisional”, oleh Sadly Bakry Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, dalam skripsinya mengkaji tentang hubungan hukum antara penyedia lapak dan penyewa lapak dan bentuk tanggungjawab penyedia lahan lapak apabila terjadi pengusuran/penertiban pasar tradisional. (Online)¹⁶

Dalam beberapa paparan skripsi yang dikaji oleh masing-masing penulis diatas terdapat persamaan permasalahan yang hendak dikaji, namun juga terdapat perbedaan studi kasus yang hendak penulis teliti. Studi kasus yang hendak penulis teliti ialah pandangan hukum Islam terhadap mekanisme praktek sewa-menyewa lapak dan faktor-faktor yang mempengaruhi pedagang kaki lima untuk menyewa lapak di Darussalam, sedangkan paparan skripsi diatas studi kasusnya belum pernah ada yang meneliti di Aceh khususnya di Darussalam, Banda Aceh.

¹⁵ Khoizanul Ulum, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penggunaan Area Publik Sebagai Lapak Berdagang PKL*”, (Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Walisongo, 2016), Di Akses Melalui <http://eprints.walisongo.ac.id>, Tanggal 12 Februari 2018.

¹⁶ Sadly Bakry, “*Status Hukum Penyedia Lapak Di Pasar Tradisional*”, (Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin Makassar, 2016), Di Akses Melalui <http://repository.unhas.ac.id>, Tanggal 15 Desember 2017.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Jenis Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif-kualitatif, tipe penelitian yang mndeskripsikan objek penelitian berdasarkan data dan fakta, serta menganalisisnya melalui konsep-konsep yang telah di kembangkan sebelumnya, dengan peneliti sebagai instrument dalam memecakan permasalahannya, di sini peneliti terjun langsung pada lokasi penelitian dan dengan hasil penelitian yang di peroleh sesuai dengan judul penelitian maka peneliti memberi gambaran mengenai praktek sewa-menyewa lapak.

1.6.2. Metode Pengumpulan Data

a. Metode field research (penelitian lapangan)

Metode ini merupakan metode pengumpulan data atau fakta-fakta yang terjadi di lokasi peneliti melalui observasi maupun wawancara secara sistematis dan berlandaskan dengan objek penelitian.

b. Library research (penelitian pustaka)

Penulis lakukan dengan cara mebaca buku-buka yang primer dengan fiqh muamalah, dan sekunder yang berhubungan dengan tafsir, hadist dan lain-lain, dan buku-buku yang berkaitan dengan konsep akad sewa-menyewa. Dalam penelitian ini penulis juga menggunakan literatur-literatur lainnya seperti internet, serta yang berhubungan dengan objek penelitian.

1.6.3. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang peneliti gunakan untuk mendapatkan data yang sesuai dengan permasalahan, peneliti menggunakan dua teknik pengumpulan data, yaitu interview (wawancara), dan dokumentasi.

a. Interview (wawancara)

Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan cara percakapan langsung antara penulis dengan parapedagang dan dengan kepala desa serta pemerintah kota yang berwenang.

b. Dokumentasi

Yaitu suatu teknik yang dilakukan dengan cara mempelajari data-data tertulis dari pedagang maupun Pemkot., baik dalam bentuk buku, brosur, maupun peraturan-peraturan yang telah ditetapkan.

1.6.4. Instrumen Pengumpulan Data

Dari kedua teknik pengumpulan data yang penulis lakukan, masing-masing menggunakan instrumen: kertas, alat-tulis, serta recorder untuk mendapatkan data dari responden.

1.6.5. Langkah-Langkah Analisis Data

Setelah mendapatkan data yang dibutuhkan, penulis akan mengolah dan menganalisis data tersebut menggunakan metode yang bersifat studi kasus yaitu penelitian intensif mengenai unit sosial tertentu yang hasilnya merupakan gambaran yang lengkap, cermat, dan terorganisasi dengan baik mengenai urutan masalah. Data yang didapatkan dari hasil wawancara dan dokumentasi kemudian dikaji dengan teori yang sebenarnya.

1.7 Sistematika Pembahasan

Pembahasan karya ilmiah ini dilakukan secara sistematis dan membagi pembahasannya ke dalam empat bab yang saling mendukung antara satu bab dengan bab yang lainnya, yang masing-masing terdiri dari sub-sub bab sebagai pelengkap. Sistematika karya ilmiah ini dapat digambarkan secara umum sebagai berikut:

Bab Satu pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab Dua yang menyangkut dengan teori sewa-menyewa, yang menjelaskan dasar hukumnya, rukun dan syarat-syarat sewa-menyewa, berakhirnya sewa-menyewa, pengembalian sewaan, prinsip-prinsip muamalah secara umum serta konsep hak milik dalam ekonomi Islam.

Bab Tiga menjelaskan gambaran umum mengenai Gampong Rukoh, faktor-faktor yang mempengaruhi penyewaan, serta analisis hukum Islam terhadap praktek sewa-menyewa lapak. Dengan menjelaskan mekanisme praktek transaksi dan relevansi nya dengan konsep hukum Islam dengan sewa-menyewa lapak illegal terhadap pedagang kaki lima di Rukoh, Banda Aceh.

Bab Empat merupakan bab penutup yang merupakan bagian terakhir dari penulisan karya ilmiah ini yang terdiri dari beberapa kesimpulan, saran-saran dan daftar pustaka. Pada bab ini penulis menjelaskan hasil berupa kesimpulan dari karya ilmiah ini dan juga saran untuk kemajuan kedepan yang lebih baik.

BAB DUA

SEWA-MENYEWAWA DALAM HUKUM ISLAM

2.1. Pengertian Sewa-Menyewa

Menurut as-Sayyid Sabiq, secara bahasa *sewa* (ijarah) berasal dari kata *al-ajaru* yang berarti *al ilwad* (ganti) oleh karena itu *al-awab* (pahala) dinamakan *al-ajru* (pahala). Menurut pengertian syara', ijarah adalah suatu jenis aqad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.¹⁷ Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya bahwa ijarah memiliki pengertian umum yaitu meliputi upah atas pemanfaatan suatu benda atau imbalan suatu kegiatan atau upah karena melakukan pekerjaan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa-menyewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa, atau uang yang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu.¹⁸

Sedangkan dalam Kamus Ensiklopedia Umum, Sewa-menyewa adalah jumlah uang yang harus di bayar oleh penyewa untuk penggunaan barang milik orang lain.¹⁹ Dari pengertian baik menurut bahasa maupun istilah pada dasarnya *ijarah* atau sewa-menyewa adalah suatu perjanjian (*aqad*) timbal-balik yaitu memilih atau mengambil manfaat suatu benda atau pekerjaan dengan memberi imbalan upah sebagai gantinya.

¹⁷TM. Hasbi Ash- Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*. (Semarang: Pustaka Rizqi Putra, 1997) hlm, 94.

¹⁸Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. cet, ke-3, (Jakarta: Balai Pustaka 1990). hlm. 153.

¹⁹Hasan Saddily, *Ensiklopedia Umum*, cet, ke-10, (Yogyakarta: Kanisius, 1993). hlm. 85.

Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dimana suatu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu dalam jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya berkewajiban membayar sejumlah uang atau benda sehingga imbalan atas manfaat diterimanya, dan semuanya dilakukan atas dasar kerelaan sesuai dengan kesepakatannya masing-masing.

2.2. Dasar Hukum Sewa-menyewa

Ijarah telah di syari'atkan berdasarkan al-Quran, as-Sunnah dan Ijma'. Ijarah merupakan salah satu bentuk hubungan muamalah yang mana dasar hukumnya telah diatur baik dalam al-Qu'ran, as-Sunnah maupun Ijtihad para ulama. Sumber hukum Ijarah yang berdasarkan Firman Allah SWT:

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ وَعَلَى
 الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ
 وَالِدَةٌ بَوْلِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ^ج وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ^ط فَإِنْ أَرَادَا
 فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا^ظ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا
 أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ^ق وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا
 أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ^ر

Artinya: “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan

²⁰Al Quran, al-Baqarah (2): 233.

kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma'rif. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapuh (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمِّرُوا بَيْنَكُم بِمَعْرُوفٍ وَإِن تَعَاَسَرْتُم فَسَرِّضْ لَهُنَّ أُخْرَىٰ ۗ

Artinya: “Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah

²¹ Al Quran, At-talaq (65) : 6

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”

Dalam hadist Nabi Muhammad SAW mengenai Ijarah disebutkan:

يَجِفُّ عَرَقُهُ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ

“Berikan kepada seorang pekerja upahnya sebelum keringatnya kering.”

(HR. Ibnu Majah,²²)

Dengan hadist tersebut di atas umat Islam diperintahkan untuk memberikan upah kepada orang lain sebelum kering keringatnya, maka menyegerakan memberi upah atau imbalan lebih baik dan dapat dilakukan selama manfaat itu digunakan, karena selama manfaat itu digunakan maka di haruskan pula untuk memberikan upahnya. Landasan hukum lainnya yang digunakan adalah *Ijma'*, yaitu adanya kesepakatan fuqaha atau di perbolehkannya *Ijarah* (sewa-menyewa) meskipun ada sebagian kecil fuqaha yang berbeda pendapat. Dalam Hadits yang lain, Rasulullah SAW. bersabda:

كُنَّا نَكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوْأَةِ مِنَ الزَّرْعِ فَنَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَ

سَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نَكْرِيَ بِهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

²² Sunan Ibnu Majah, *Kitab ar-Rahn bab Ajru al- Ujara*”, (Beirut Dar al-Fikr), Hadist no, 2443 dan Abdullah Ibn Umar

“Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melerang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas dan perak” (Riwayat Ahmad dan Abu Dawud).”²³

Ayat al-Qur’an dan hadits tidak menyebutkan secara terperinci tentang hukum yang mencakup segala seginya, oleh karena itu untuk memperoleh ketentuan hukum Ijarah yang mencakup segala aspek yang di perlukan, maka harus ada usaha pemikiran ulama yaitu *Ijtihad*.²⁴

Landasan Ijma’nya adalah semua umat bersepakat, tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (Ijma’) ini, sekalipun ada beberapa orang di antara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.²⁵

Seperti halnya sewa-menyewa yang belum di sebutkan dalam nas baik dalam al-Quran dan Hadist itu perlu dikaji secara mendalam ketentuan-ketentuannya.

2.3 Rukun dan Syarat-syarat Sewa-menyewa

Sewa-menyewa adalah salah satu bentuk muamalah dalam masyarakat, agar nantinya tidak terjadi suatu perselisihan atau ketidak pahaman. Oleh karena itu perlu adanya suatu perjanjian yang dibuat sebelum dilakukannya sewa-menyewa. Dalam hukum Islam telah ditetapkan syarat sahnya (perjanjian) sewa-menyewa, sebagaimana dinyatakan oleh as-Sayyid Sabiq, sebagai berikut:

²³Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013). hlm. 116-117.

²⁴Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam Tentang Waqaf, Ijarah, Syirkah*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1993), hlm. 26.

²⁵Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013). hlm. 117.

1. Kerelaan dua pihak yang melaksanakan akad (*perjanjian*) jika nantinya salah seorang dari kedua belah pihak dipaksa untuk melakukan *Ijarah* (sewa-menyewa) maka perjanjian tersebut tidak sah, hal ini dinyatakan dalam ayat:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٦﴾

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 janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”

2. Mengetahui manfaat dengan sempurna, barang yang akan dijadikan objek sewa-menyewa nantinya tidak terjadi suatu perselisihan antara kedua belah pihak. Dengan jalan menyaksikan barang itu sendiri, atau kejelasan sifat-sifat dan barang-barang tersebut, jika dapat hal ini dilakukan untuk menjelaskan masa sewanya (masa berlakunya) seperti dalam waktu sebulan atau setahun, serta dalam perjanjian harus menjelaskan manfaat apa yang diharapkan.
3. Hendaknya, barang yang menjadi objek aqad (sewa-menyewa) dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita, dan sayara’.

²⁶Al Quran, An-Nisa (4) : 29.

dalam syarat ketiga ini para ulama berbeda pendapat. Ulama Hanafi mengatakan menyewakan barang yang tidak dapat di bagi tanpa dalam keadaan lengkap hukumnya tidak sah (tidak di perbolehkan). Sebab manfaatnya tidak dapat di tentukan saat itu juga, akan tetapi di kalangan para *jumhur* ulama dinyatakan, barang yang tidak dapat di bagi itu dapat disewakan (boleh disewakan) dan sah hukunya. Hal dimanfaatkan, begitu pula dengan tanah pertanian yang tandus dan ini dikarenakan barang tersebut termasuk juga dapat dan penyewanya dapat dilakukan dengan membaginya atau dengan cara mempersiapkannya untuk kegunaan tertentu. Sebagaimana juga hal ini diperbolehkan dalam hal jual-beli, dan transaksi sewa-menyewa itu adalah salah satu diantara kedua jenis jual-beli, dan apabila manfaat (barang yang telah dibagi-bagikan tersebut) masih belum jelas kegunaannya, maka transaksi sewa-menyewa itu tidak sah atau batal.

4. Dapat diserahkan sesuatu yang disewakan berikut kegunaannya (manfaat dari benda yang disewakan). Maka tidak sah penyewa binatang yang buron dan tidak sah pula binatang yang lumpuh, karena tidak dapat diserahkan dan binatang untuk pengangkutan yang lumpuh, karena tidak mendatangkan kegunaan yang menjadi objek dan akad (perjanjian) ini.
5. Bahwa manfaat adalah hal yang mubah bukan yang diharamkan, maka tidak sah sewa-menyewa dalam hal maksiat, karena kemaksiatan wajib di tinggalkan. Orang yang menyewa seseorang untuk membunuh atau

menganiaya seseorang, atau menyewakan rumahnya kepada orang yang menjual khamr atau untuk (digunakan sebagai tempat berjudi ataupun di jadikan gereja) maka semua itu menjadi *ijarah fasid*. demikian juga memberi upah kepada tukang ramal dan tukang hitung-hitung dan semua pemberian dalam rangka mengamalkan dan perhitungan, karena upah yang diberikan adalah penggantian dan hal yang haram dan termasuk kategori memakan harta dengan cara batil. Tidak sah pula *ijarah* puasa dan *ijarah* untuk menunaikan shalat (puasa ramadhan dan shalat lima waktu), karena hal ini termasuk fardhu ain yang wajib di kerjakan oleh orang-orang yang terkena kewajiban itu.²⁷

Selain syarat-syarat diatas, Ahmad Azhar Basyir dalam buku *Hukum Islam tentang Wakaf, Ijarah, Syirkah*, menambah tiga syarat, sebagai berikut:

1. *Mu'ajjir* (orang yang menyewakan) dan *Musta'jir* (orang yang menyewa) adalah orang yang *tamyiz*, berakal sehat (tidak gila atau hilang ingatan) atau tidak dalam pengampuan, dengan demikian aqad yang di lakukan orang gila atau anak kecil hukumnya tidak sah.
2. *Mu'ajjir* adalah pemilik brang sewaan, walinya atau orang yang menerima wasiat untuk bertindak sebagai wali.

²⁷As-Sayyid Sabiq. *Fiqh as-Sunnah*, III: hlm.198.

3. Jangka waktu sewa untuk menikmati manfaat barang harus jelas.²⁸

Disamping adanya syarat-syarat di atas, dalam suatu perjanjian sewa-menyewa atau Ijarah juga terdapat rukun-rukunnya, sebagai berikut:

1. Pihak-pihak yang mengadakan perjanjian atau akad (aqidah) para pihak (orang yang menyewakan dan penyewa) dalam suatu perjanjian disebut subjek perjanjian, artinya orang-orang yang melaksanakan atau orang-orang yang mengadakan perjanjian itulah subjek hukumnya, subjek hukum dapat berupa manusia (*perorangan*), atau badan hukum. Sesuatu yang dijadikan objek perjanjian (*akad*) atau disebut *Ma'jur* (sewaan). Dalam suatu perjanjian dalam perhubungan hukum perihal perjanjian adalah hal yang diwajibkan kepada pihak berkewajiban (*debitur*) dan hal yang terhadap mana pihak berhak (*kreditur*) mempunyai hak. Sesuatu yang dijadikan objek perjanjian (akad) kadang-kadang berupa manfaat tertentu atau materil tertentu. Misal dalam perjanjian jual-beli, objek perjanjian adalah barang yang diperjual-belikan, dalam sewa-menyewa objeknya adalah barang-barang yang disewakan. Kadang-kadang sesuatu yang dijadikan objek perjanjian itu berupa imateril, misal berupa pekerjaan tertentu seperti perjanjian mengerjakan suatu penelitian ilmu, perjanjian mengantarkan orang dengan becak yang terjadi antara pengayuh becak (orang yang menyewakan tenaga untuk mengantarkan seseorang) dengan

²⁸Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam Tentang Waqaf, Ijarah dan syirkah*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1993), hlm. 27.

penumpang (orang yang menyewa tenaga tukang becak). Oleh karena itu, barang yang dijadikan objek perjanjian itu paling tidak harus di tentukan jenisnya dan dapat dimiliki dengan sah oleh pemilik barang supaya nantinya tidak menimbulkan perselisihan.

2. Kesepakatan berakad atau sigah akad, yaitu suatu pernyataan kehendak dari pihak-pihak yang berakad, baik dengan lisan maupun tulisan. Menurut Ahmad Azhar Basyir, akad adalah suatu perikatan ijab dan qabul, dengan cara yang dibenarkan oleh syara' yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya.²⁹Jadi yang dimaksud dengan sigah aqad adalah cara bagaimana ijab dan qabul yang merupakan rukun-rukun aqad itu dinyatakan. sigah aqad terdiri dari dua unsur yaitu ijab dan qabul. Ijab adalah pernyataan pertama mengenai isi perkataan yang diinginkan, sedangkan qabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya, adapun syarat-syarat sigah adalah sebagai berikut:
 - a. Harus bersesuaian antara ijab dan qabul
 - b. Harus terang pengertiannya
 - c. Harus menggambarkan kesungguhan dari pihak-pihak yang bersangkutan³⁰

²⁹Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat, Edisi Revisi* (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1993), hlm.42.

³⁰T.M. Hasbi as-Syiddieqi, *Pengantar Fiqh Muamalah 1*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1974).hlm. 24.

2.4 Pembatalan dan Berakhirnya Sewa-menyewa

Ijarah adalah jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya fasakh pada salah satu pihak, karena ijarah merupakan akad pertukaran, kecuali jika di dapati hal-hal yang mewajibkan fasakh.

Ijarah akan menjadi batal (*fasakh*) bila ada hal-hal sebagai berikut:

1. Terjadinya cacat barang pada sewaan yang terjadi pada tangan penyewa
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya
3. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur 'alaih*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan
4. Terpenuhinya manfaat yang di akadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan
5. Menurut Hanafiyah, boleh fasakh ijarah dari salah satu pihak, seperti yang menyewa untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia di bolehkan menfasakhkan sewaan itu.³¹

2.5 Pengembalian Sewaan

Jika ijarah telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang itu dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkannya kepada pemiliknya, dan jika bentuk barang sewaan adalah benda tetap (*Iqar*) ia wajib menyerahkan kembali dalam kosong, jika barang sewaan itu tanah, ia wajib

³¹Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013). hlm. 122.

menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan untuk menghilangkannya.

Mazhab Hanbali berpendapat bahwa ketika ijarah telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerahkannya, seperti barang titipan.³²

2.6 Prinsip-prinsip Muamalah Secara Umum

Islam tidak melarang atas semua pelaksanaan semua jenis muamalah, apa saja asalkan tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan syara', sebagaimana aturan tersebut telah dirangkum dalam prinsip muamalah. Prinsip-prinsip sewa menyewa sebenarnya adalah saling rela. Saling rela ini di harapkan terjadi ketika akad ada prinsip-prinsip yang sama sekali tidak boleh untuk di langgar atau disalahi dalam praktek sewa-menyewa, prinsip tersebut adalah prinsip keadilan dan kemurahan hati.

Secara umum semua kegiatan muamalah haruslah memenuhi prinsip hukum muamalat, seperti:

1. Pada dasarnya segala bentuk *muamalah* adalah *mubah*, kecuali yang di tentukan lain oleh al-Quran dan as-Sunnah. Prinsip ini mengandung arti bahwa, Hukum Islam memberikan kesempatan yang luas terhadap perkembangan bentuk dan macam-macam mu'amalah.
2. *Muamalat* dilakukan atas dasar suka rela (suka sama suka) tanpa sedikitpun mengandung unsur-unsur paksaan. Unsur suka rela atau

³² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013). hlm. 123.

kerelaan pada setiap aqad dalam *muamalat* sangatlah penting sebab tanpa mengandung unsur kerelaan antara kedua belah pihak berarti dalam perjanjian tersebut mengandung unsur paksaan, unsur paksaan itulah yang nantinya akan mengakibatkan perjanjian (*akad*) menjadi tidak sah atau batal. Dalam prinsip kerelaan ini juga memperingatkan agar kebebasan berkehendak pihak-pihak yang bersangkutan senantiasa diperhatikan.

3. Muamalat dilakukan atas dasar pertimbangan yang manfaat dan menghindari mudharat dalam kehidupan di masyarakat.
4. Muamalat harusnya dilaksanakan dengan memelihara nilai keadilan, menjauhi unsur-unsur penganiayaan, dan unsur-unsur pengambilan kesempatan dalam kesempatan.³³

Hal ini sesuai dengan firman Allah SWT:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَايِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَيَنْهَىٰ عَنِ الْفَحْشَاءِ
وَالْمُنْكَرِ وَالْبَغْيِ ۚ يَعِظُكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ ﴿٩٠﴾³⁴

Artinya: “Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi kepada kaum kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkaran dan permusuhan. Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran” (an-Nahl, 90)

³³Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat, edisi revisi* (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1993), hlm.10.

³⁴Al Quran, An-Nahl (16): 90.

2.7 Hak Milik

Kepemilikan berasal dari kata milik yang berarti pendapatan seseorang yang diberi wewenang untuk mengalokasikan harta yang dikuasai orang lain dengan keharusan untuk selalu memperhatikan sumber (pihak) yang menguasainya

Milik secara bahasa, sebagaimana dikatakan oleh Raghib al- Ashfihani adalah: pembalajaan (alokasi harta) dengan dasar legal formal berupa perintah dan larangan yang berlaku ditengah masyarakat. Definisi ini di khususnya berdasarkan kebijakan yang diambil oleh pihak berwenang. Dengan demikian, milik merupakan kemurnian sesuatu yang dapat dibenlanjakan dengan berdasarkan atas hukum yang berlaku.

Milik menurut pendapat para ahli fikih sebagaimana yang didefinisikan oleh Qurafi adalah: Hukum syariat yang terkandung dalam suatu benda atau dalam suatu yang dimanfaatkan yang dituntut adanya pemberdayaan bagi siapapun yang menguasainya dengan cara memanfaatkan barang yang dimiliki itu. Dr Abdul Salam al-Abadi menyatakan bahwa kepemilikan adalah hak khusus manusia terhadap kepemilikan barang yang diizinkan bagi seseorang untuk memanfaatkan dan mengalokasikannya tanpa batas hingga terdapat alasan yang melarangnya.

A. Pembagian Jenis Kepemilikan dalam Islam

Pengaturan Islam terhadap semua jenis kepemilikan bertujuan untuk memberikan perlindungan agar tidak terjadi dua persoalan dasar, yaitu:

1. Penguasaan harta oleh seseorang secara berlebihan dan menjadikannya tidak terbatas

كَلَّا إِنَّ الْإِنْسَانَ لِرَبِّهِ لَكَنَّاظٍ ﴿٦﴾ أَنْ رَأَاهُ اسْتَكْبَرَ ﴿٧﴾

Artinya: “ketahuilah, sesungguhnya manusia benar-benar melampaui batas. Karena dia melihat dirinya serba cukup (al-‘Alaq: 6-7)

2. Munculnya kemiskinan dan efek-efek negatifnya, baik dalam ukuran individu maupun sosial.

Kepemilikan dalam Islam dibagi dua macam; kepemilikan umum dan kepemilikan khusus.

1) Kepemilikan Umum

Jika di analogikan pada saat ini, maka harta hanya dikhususkan untuk kegunaan umum, kegunaan bagi semua kaum muslim. Oleh karena itu, penulis berpendapat bahwa kepemilikan umum adalah hukum syar’i yang terkandung dalam suatu barang atau kegunaan yang menuntut adanya kesempatan seluruh manusia secara umum atau salah seorang diantara mereka untuk memanfaatkan dan menggunakan dengan jalan penguasaan. Dalam kajian kontemporer pemikiran arab, Al-Khailani menyebutkan bahwa jenis kepemilikan ini dapat disamakan dengan kepemilikan negara, sehingga ia mendefinisikan kepemilikan umum atau kepemilikan negara sebagai kepemilikan yang nilai gunanya berkaitan dengan semua kewajiban negara terhadap rakyatnya, termasuk bagi kelompok non-muslim. Yang mencakup dalam jenis kepemilikan ini adalah semua kekayaan

yang tersebar di atas dan perut bumi wilayah negara itu. Pengkaitan kepemilikan negara sebagai kepemilikan umum tidak terlepas dari nilai guna benda-benda yang ada bagi kepentingan semua orang tanpa diskriminatif dan memang ditujukan untuk menciptakan kesejahteraan sosial. Dalam masa Nabi, contoh konkretnya adalah adanya tanah protektif, yaitu tanah yang diproteksi oleh penguasa untuk dimanfaatkan bagi kepentingan umum kaum muslim dan disediakan untuk menjamin kebutuhan kaum muslim secara umum.³⁵

2) Kepemilikan Khusus

Dalam konteks ini penulis mendefinisikannya sebagai; hukum syari'at yang di berlakukan untuk memberikan manusia hak khusus dalam kepemilikan benda atau manfaat serta hak untuk membelanjakannya tanpa adanya sesuatu yang melarangnya. Dengan kata lain, kepemilikan semacam ini dimaksudkan agar manusia memiliki hak atas harta, hasil usaha, hak pemanfaatan dan hak membelanjakannya sesuai dengan fungsinya. Ia juga mempunyai hak memanfaatkan apa yang dimiliki sesuai dengan aturan pokok dalam ekonomi Islam, tidak terlalu boros dan juga tidak terlalu ekonomis.³⁶

Kepemilikan barang dalam sistem sewa-menyewa adalah mutlak hukumnya, karena barang yang di sewa-menyewakan harus termasuk dalam barang yang dimiliki secara sempurna. Kepemilikan yang sempurna adalah hak milik terhadap zat sesuatu (*bendanya*) dan manfaatnya bersama-sama, sehingga

³⁵ Abdullah Abdul Husain at-Tariqi, *Ekonomi Islam* (Yogyakarta:Magistra Insania pers, 2004) hlm.55

³⁶ *Ibid.*, hlm. 84.

dengan demikian semua hak-hak yang diakui oleh syara' tetap ada di tangan pemilik.³⁷

Muhammad Abu Zahrah mengemukakan beberapa keistimewaan dari hak milik yang sempurna ini sebagai berikut:

1. Milik yang sempurna memberikan hak kepada si pemilik untuk melakukan *ta'arruf* terhadap barang dan manfaatnya dengan berbagai macam cara yang di benarkan oleh syara' seperti *jual-beli, hibah, ijarah* dan lain-lain.
2. Milik yang sempurna juga memberikan hak dan manfaat penuh kepada si pemilik tanpa dibatasi dengan aspek pemanfaatan, masa, kondisi, dan tempatnya, karena yang menguasainya hanya satu orang, yaitu si pemilik.
3. Milik yang sempurna tidak dibatasi dengan masa dan waktu tertentu, ia hak yang mutlak tanpa dibatasi dengan waktu, tempat dan syarat.
4. Orang yang menjadi pemilik yang sempurna apabila merusakkan atau menghilangkan barang yang di milikinya, ia tidak di bebani ganti kerugian, baik dengan mal miqli maupun qimi, karena penggantian tersebut tidak ada artinya baginya, karena ia mengganti untuk dirinya sendiri.

Ketentuan dan keabsahan material yang disewa-menyewakan dalam Islam yaitu:

³⁷Ahmad Wardi Mukhlis, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Amzah, 2010) hlm. 72

- a) Barang yang di sewakan harus ada, oleh karena itu tidak sah sewa-menyewa barang yang tidak ada atau di khawatirkan tidak ada
- b) Barang yang di sewakan harus *mal mutaqawwin*. *Mal mutaqawin* yaitu setiap barang yang bisa di kuasai secara langsung dan boleh diambil manfaatnya dalam keadaan *ikhtiyar*
- c) Barang yang di jual harus barang yang sudah dimiliki (dikuasai)



BAB TIGA

BENTUK IMPLEMENTASI TRANSAKSI SEWA-MENYEWA LAPAK ILEGAL

3.1 Gambaran Umum Gampong Rukoh

3.1.1. Keadaan Geografis

Gampong Rukoh pemukiman Tgk. Chik Dilamnyong merupakan salah satu desa yang terletak pada Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh. Secara geografis Gampong Rukoh terletak didekat perbatasan antara Kota Banda Aceh dan Aceh Besar. Tepatnya sebelah utaranya Desa Baet Kecamatan Baitussalam, jarak dari pusat Kota Banda Aceh dengan Gampong Rukoh sekitar 8 km sedangkan dengan Kecamatan Syaiah Kuala sekitar 1,5 km.

Gampong Rukoh merupakan salah satu desa dari kecamatan Syiah Kuala akan tetapi letak Gampong Rukoh cukup luas, karena menjadi lokasi yang strategis untuk para mahasiswa yang akan berangkat dan pulang kuliah tepat waktu dari kampus UIN Arraniry maupun Unsyiah.

Gampong Rukoh dapat didiskripsikan sebagai berikut:

Batas	Gampong/Desa	Kecamatan
Sebelah Utara	Baet	Baitussalam
Sebelah Selatan	Kopelma Darussalam/Tanjung Selamat	Syiah Kuala/Darussalam
Sebelah Timur	Blang Krueng	Darussalam
Sebelah Barat	Krueng Aceh	Syiah Kuala

Dilihat dari segi keberadaan daerah Gampong Rukoh merupakan kawasan yang ramai. Dibuktikan dengan terdapatnya pasar disekitaran tempat tersebut dan juga terdapat beberapa kampus sehingga di waktu malam pun Gampong Rukoh ini masih tetap ramai dengan adanya para pedagang yang menjajakan beberapa makanannya di warung kopi dan kios kelontong.

Letak geografis daerah Gampong Rukoh sangat mudah dijangkau, karena dekat kampus, perbankan, maupun pusat perbelanjaan. Selain itu kondisi jalan yang berada di Gampong Rukoh sudah dalam kondisi aspal, sehingga ketika mendatangi daerah tersebut sudah lancar dan tidak terganggu dengan genangan-genangan air ketika dalam kondisi hujan.

Struktur keberadaan Gampong Rukoh yang tidak terlalu luas daerahnya mempunyai areal tanah seluas 124,82 Ha dan Gampong Rukoh terdiri dari 5 dusun yang masing-masing di kepalai oleh 1 orang kepala dusun.

Struktur Organisasi Gampong Rukoh:

Kepala Gampong : Harmidi, S.Pd

Sekretaris Gampong : Kausar, SE

Imeum Meunasah : Drs. H. Tgk. Nurdin Ali

Tuha Peut Gampong : Fathullah, SH

Kasie Pemerintahan : Afit Munandar, SH

Kasie Kesejahteraan : Ramli Ismail

Kasie Pelayanan : Ralizar Efendi

Kaur Umum : Nona Arianita, SE

- Kaur Keuangan : Tuanku Eddy Rinaldi, ST
- Kepala Dusun : 1. Drs. Dahlan, M.Pd (Dusun Lamnyong)
2. Rusdi (Dusun Silang)
3. Darwin (Dusun Lam Ara)
4. Dzulhijaani (Meunasah Baro)
5. Nasruddin ZZ (Dusun Meunasah Tuha)

Tugas-tugas serta fungsi perangkat desa:

1. Kepala Desa

Kepala desa mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintah, pembangunan dan kemasyarakatan. Kepala Desa mempunyai fungsi:

- a. Memimpin penyelenggaraan Pemerintah Desa berdasarkan kebijakan yang ditetapkan bersama BPD.
- b. Mengajukan rancangan Peraturan Desa.
- c. Menetapkan Peraturan Desa yang telah mendapat persetujuan bersama BPD.
- d. Menyusun dan mengajukan rancangan Peraturan Desa mengenai APBDes untuk dibahas dan ditetapkan bersama BPD
- e. Membina kehidupan masyarakat Desa.
- f. Membina perekonomian Desa.
- g. Mengkoordinasi pembangunan desa secara partisipatif.
- h. Mewakili desanya di dalam dan di luar pengadilan dan dapat menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya sesuai dengan peraturan perundang-

undangan Dan melaksanakan tugas lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

2. Sekretaris Desa

Sekretaris Desa memiliki tugas yakni:³⁸

- a. Menyelenggarakan administrasi pemerintah, pembangunan dan kemasyarakatan.
- b. Mengkoordinasikan tugas-tugas dan membina kepala urusan.
- c. Membantu pelayanan ketatausahaan Kepala Desa.
- d. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala desa.
- e. Pelaksanaan urusan surat-menyurat, kearsipan dan pelaporan.
- f. Pelaksanaan koordinasi terhadap kegiatan yang dilaksanakan oleh perangkat desa.
- g. Pelaksanaan pelayanan kepala masyarakat.
- h. Penyiapan program kerja dan pelaporannya.

3. Imuem Meunasah

Imuem meunasah memiliki tugas yakni:

- a. Mengurus, menyelenggarakan dan memimpin seluruh kegiatan yang berkenaan dengan kemamkmuran mushalla.
- b. Mengkoordinasi pelaksanaan kegiatan keagamaan dan peningkatan peribadatan serta pelaksanaan syariat Islam dalam kehidupan masyarakat.
- c. Mengurus dan mengelola harta dan kekayaan agama di wilayah Gampong yang bersangkutan.

³⁸ Peraturan Pemerintah RI Nomor 72 Tahun 2005 Pasal 9 Tentang Sekretaris Desa

- d. Mengkoordinasikan pelaksanaan kegiatan hari-hari besar Islam.
 - e. Mengurus dan mengkoordinasikan pelaksanaan Zakat, Infak dan Shadaqah melalui Baitul Mal Gampong.
 - f. Menyusun dan menyampaikan rencana kerja di bidang keagamaan dan syariat Islam kepada Tuha Peut Gampong melalui Keuchik.
 - g. Mengkoordinasi dan mengawasi kegiatan guru-guru pengajian dan kegiatan balai pengajian pada tingkat Gampong.
 - h. Menjadi anggota peradilan adat dalam rapat-rapat adat pada tingkat gampong.
 - i. Menjadi penasehat dalam acara nikah, talak dan rujuk.
4. Tuha peut/Badan permusyawaratan Desa
- Tuha peut memiliki tugas Yakni:
- a. Meningkatkan upaya-upaya pelaksanaan syariat Islam dalam adat istiadat masyarakat.
 - b. Memelihara kelestarian adat istiadat, kebiasaan-kebiasaan dan budaya setempat yang memiliki asas manfaat.
 - c. Melaksanakan fungsi legislatif, yaitu membahas/merumuskan dan memberikan persetujuan terhadap penetapan Keuchik.
 - d. Melaksanakan fungsi anggaran, yaitu membahas/merumuskan dan memberikan persetujuan terhadap Rencana Anggaran Pendapatan Belanja Gampong sebelum ditetapkan menjadi Anggaran Pendapatan dan Belanja Gampong.

- e. Melaksanakan fungsi pengawasan, yaitu meliputi pengawasan terhadap pelaksanaan Reusam Gampong, pelaksanaan keputusan dan kebijakan lainnya dari Keuchik.
- f. Menampung dan menyalurkan aspirasi masyarakat kepada pemerintah Gampong.

5. Kasi Pemerintahan

Kasi pemerintahan memiliki tugas dan fungsi yakni:

- a. Melaksanakan penyusunan program dan kegiatan Pemerintahan Kelurahan.
- b. Melaksanakan penyusunan rencana kerja Pemerintahan Kelurahan.
- c. Melaksanakan pelayanan administrasi kependudukan kepada masyarakat yang terkait dalam Pemerintahan.
- d. Melaksanakan pengumpulan dan pengelolaan data administrasi pemerintahan.
- e. Melaksanakan koordinasi pelaksanaan tugas dengan lurah.
- f. Memfasilitasi pelaksanaan pemilihan, pengangkatan dan pemberhentian Ketua RW dan Ketua RT, serta membantu penyelesaian proses administrasinya.
- g. Melaksanakan administrasi pertahanan.
- h. Melaksanakan fasilitasi kegiatan dalam rangka Pemilihan Umum Legislatif, Presiden dan Wakil Presiden.
- i. Mengevaluasi Pelaksanaan tugas dan menginvenarisasi permasalahan yang terjadi serta mencari alternatif Pemecahannya.

- j. Membagi tugas, memberi petunjuk, menilai dan mengevaluasi hasil kerja bawahan agar pelaksanaan tugas dapat berjalan lancar sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
 - k. Menghadiri rapat baik yang diadakan oleh tingkat kecamatan maupun pemerintah kota.
 - l. Menyampaikan laporan hasil rapat dan pelaksanaan tugas atau kegiatan lainnya kepada atasan.
 - m. Melaksanakan tugas kedinasan lainnya yang diberikan atasan.
6. Kasi Kesejahteraan
- Kasi Kesejahteraan memiliki tugas yakni:
- a. Program Raskin
 - b. Validasi PMKS (Penyandang Masalah Kesejahteraan)
 - c. Validasi Coklit Pendataan BLT
 - d. Validasi Pendataan Jamkesmas
 - e. Kelompok Usaha Bersama (KUBE)
 - 1) Peningkatan Kesejahteraan Penghasilan
 - 2) Pelatihan Keterampilan
 - f. Pembinaan sarana peribadatan, keagamaan dan kelompok pengajian.
 - g. Pembinaan Lembaga LPM, Karang Taruna, IKPSM, PKK, Ormas.
 - h. Pembinaan Pendidikan/BOS, PAUD, Pembinaan keterampilan melalui program.
 - i. Pemerintah antara lain pelatihan komputer.
 - j. Pembinaan PKK.

7. Kasi Pelayanan

Kasi Pelayanan memiliki tugas yakni:

- a. Berkedudukan sebagai unsur pelaksana teknis bidang pelayanan.
- b. Bertugas membantu kepala desa sebagai pelaksana tugas.
- c. Melaksanakan penyuluhan dan motivasi terhadap pelaksanaan hak dan kewajiban masyarakat desa.
- d. Meningkatkan upaya partisipasi masyarakat desa.
- e. Melaksanakan pelestarian nilai sosial budaya masyarakat.
- f. Melaksanakan pelestarian nilai sosial budaya, keagamaan dan ketenagakerjaan masyarakat desa.
- g. Melaksanakan pekerjaan teknis pelayanan nikah, talak, cerai dan rujuk.
- h. Melaksanakan pekerjaan teknis urusan kelahiran dan kematian.
- i. Melaksanakan tugas-tugas kedinasan lain yang diberikan oleh atasan.

8. Kaur Umum

Kaur Umum memiliki tugas yakni Membantu sekretaris desa dalam melaksanakan administrasi umum dalam melaksanakan administrasi umum, tata usaha dan kearsipan, pengelolaan inventaris kekayaan desa serta mempersiapkan agenda rapat dan laporan.

9. Kaur Keuangan

Kaur Keuangan memiliki tugas yakni:

- a. Melaksanakan pengelolaan administrasi keuangan Desa,
- b. Mempersiapkan bahan penyusunan APB Desa.

- c. Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh Sekretaris Desa.

10. Kepala Dusun

Kepala Dusun memiliki tugas yakni:

- a. Melaksanakan kegiatan Pemerintahan Gampong di wilayah kerjanya.
- b. Melaksanakan Reusam Gampong dan keputusan Keuchik.
- c. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Pemerintahan Gampong/Keuchik.

3.1.2. Kondisi Demografis

Penduduk Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala sesuai dengan catatan kantor Kelurahan jumlah penduduknya 5034 jiwa, dengan perincian sebagai berikut:

Data penduduk berdasarkan Umur:

a. Jumlah Kepala Keluarga	:	1435 KK
b. Jumlah Laki-laki	:	2348 Orang
1. Anak-anak/Remaja (<17 Tahun)	:	887 Orang
2. Usia Produktif (17-55 Tahun)	:	1174 Orang
3. Manula (>55 Tahun)	:	287 Orang
c. Jumlah Perempuan	:	2199 Orang
1. Anak-anak/Remaja(<17 Tahun)	:	683 Orang
2. Usia Produktif (17-55 Tahun)	:	926 Orang
3. Manula (>55 Tahun)	:	243 Orang

Data penduduk berdasarkan Gender:

1. Jumlah Penduduk	:	5034 Orang
--------------------	---	------------

2. Jumlah Laki-laki	:	2348 Orang
3. Jumlah Perempuan	:	2199 Orang
4. Jumlah Fakir Miskin	:	193 KK

Data penduduk berdasarkan tingkat pendidikan:

1. Jumlah Penduduk Tidak Tamat SD/MIN	:	154 Orang
2. Jumlah Penduduk Tamat SD/MIN	:	213 Orang
3. Jumlah Penduduk Belum Bersekolah	:	203 Orang
4. Jumlah Penduduk Tamat SLTP/MTsN	:	785 Orang
5. Jumlah Penduduk SMU/MAN	:	1479 Orang
6. Jumlah Penduduk Tamat D-I	:	126 Orang
7. Jumlah Penduduk Tamat D-II	:	163 Orang
8. Jumlah Penduduk Tamat D-III	:	257 Orang
9. Jumlah Penduduk Tamat S-I	:	663 Orang
10. Jumlah Penduduk Tamat S-II	:	104 Orang
11. Jumlah Penduduk Tamat S-III	:	25 Orang

Kesemuanya ini merupakan struktural organisasi yang ada di gampong Rukoh, Banda Aceh. Yang dalam konteks ruang lingkup pemerintahan sebagai lembaga yang menjadi pembuat aturan serta pengawasan dalam memelihara gampong termasuk mengenai aturan-aturan berdirinya aktivitas usaha (UMKM) di gampong tersebut.

3.2. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pedagang untuk Menyewa Lapak

Faktor pendorong timbulnya kerjasama sewa lapak pedagang kaki lima di Gampong Rukoh adalah dimulai dari adanya rasa ingin memenuhi kebutuhan dan pemanfaatan lahan yang dipandang berpotensi bagus untuk dijadikan tempat berdagang. Dikarenakan tempatnya yang strategis maka membuat para pedagang berminat untuk berdagang ditempat tersebut.

Dari hasil wawancara yang di lakukan pada beberapa pedagang kaki lama, didapati suatu informasi mengapa para pedagang berminat menyewa lapak tersebut yaitu jika melakukan penjualan di wilayah tersebut dapat mengundang lebih banyak pembeli dikarenakan kondisi wilayahnya yang strategis karena berdekatan dengan kampus dan membantu mahasiswa membeli beberapa kebutuhannya.³⁹

Salah satu pedagang juga mengatakan bahwasanya mereka mengakui bahwa lapak yang mereka tempati ilegal dan sudah pernah mendapat teguran dari pihak terkait (WH/satpol PP). Terkait dengan hal ini dia mengatakan bahwa mereka akan rela membongkar lapak tersebut apabila pihak berwenang memberikan alasan yang jelas, bermanfaat bagi masyarakat disekitar tersebut dan realistis. Selanjutnya dia menambahkan bahwa sebelumnya mereka (pedagang) sudah pernah membongkar lapak tersebut atas instruksi pihak terkait, namun malah menimbulkan efek negatif di sekitaran wilayah tersebut, seperti saluran air yang tidak terurus seharusnya bisa tertutup tapi faktanya tidak sehingga menimbulkan wabah untuk sekitaran wilayah tersebut dan juga menimbulkan efek

³⁹ Wawancara dengan Mitra Juanda, pemilik dagangan kios kelontong, Gampong Rukoh, Banda Aceh

lain. Menurut ia dengan adanya lapak tersebut menimbulkan dampak positif yaitu dapat mengfungsikan lahan serta lingkungan sekitar terjaga.⁴⁰

3.3. Mekanisme Transaksi dalam Praktek Sewa-Menyewa Lapak di Lapangan

Mekanisme praktek sewa-menyewa lapak yang terjadi di sekitaran jl. Utama Rukoh hanya melibatkan kedua belah pihak saja yakni antara penyewa lapak dengan yang menyewa lapak tersebut, tidak melibatkan aparatur pemerintahan setempat dan juga pihak lainnya sebagaimana yang berlaku pada mekanisme sewa pada umumnya secara sah berdasarkan hukum yang berlaku setempat, dimana pola sederhana yang berlaku pihak yang menyewa menjumpai pihak penyewa untuk melakukan perjanjian sewa tempat dengan beberapa kesepakatan saja diantaranya dengan membayar tunai uang sewa di awal aqad secara lunas.

Disini jelas terlihat bahwa tidak ada aturan-aturan khusus yang berlaku dalam praktek tersebut, karena memang keberadaan lapak tersebut tidak diakui secara hukum sehingga tidak ada aturan-aturan teknis yang berlaku terhadap praktek yang “ilegal” tersebut.

Hasil wawancara dengan salah satu penyewa setempat, Agus salim⁴¹. Mengutarakan “untuk mekanisme sewa-menyewa ijarah lapak ini yang pertama mereka melihat kondisi lapak atau tempat yang akan digunakan. Kalau cocok barulah kedua belah pihak baru melakukan transaksi pembayaran dengan cara

⁴⁰ Wawancara dengan Zaky Satria, Pemilik Jasa Taylor, Gampong Rukoh, Banda Aceh

⁴¹ Wawancara dengan Agus Salim, Pedagang kios kelontong, Gampong Rukoh, Banda Aceh

tunai/cash sebesar Rp. 4.000.000,00. Setelah semuanya sepakat dan melakukan transaksi barulah si penyewa bisa menempati bangunan lapak yang telah disiapkan oleh penyewa lapak”.

“Proses transaksi tersebut tanpa adanya perjanjian tertulis dan juga tanpa harus mendatangi pengurus gampong setempat untuk kemudian di keluarkan izin karena memang kami sendiri menyadari bahwa tempat tersebut ilegal secara hukum, dan itu merupakan konsekuensi tersendiri bagi kami jika sewaktu-waktu pihak berwenang atas tempat tersebut (dalam hal ini pemerintah) melakukan langkah-langkah yang merugikan kami”.⁴²

Konsep perjanjian yang kemudian di kemukakan oleh kedua belah pihak merupakan konsep perjanjian yang tanpa ada nya landasan hukum yang jelas dan juga tanpa adanya bukti tertulis apalagi perjanjian (dalam bentuk surat) yang di buat di hadapan pejabat yang bewenang yang dapat di jadikan alat bukti jika suatu saat terjadi persengketaan antara kedua belah pihak.

Jadi dari data yang penulis peroleh, bahwa mekanisme atau ketentuan sewa-menyewa lapak PKL di gampong Rukoh telah ditentukan oleh pihak pengelola sewa lapak. Dalam ketentuannya bahwa lapak tersebut dapat digunakan setelah membayar sewa di awal.

Dan juga disini tidak ada suatu kontrak baku yang terjadi dalam bingkai ijarah, yang terjadi hanyalah pengetahuan semata mengenai kondisi tempat serta perjanjian sepihak saja diantara para pelaku kontrak.

⁴² Wawancara dengan Zaky Satria, Pemilik Jasa Taylor, Gampong Rukoh, Banda Aceh

3.4. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Pengaturan Tempat Sewa-Menyewa Lapak

Area yang digunakan lapak berdagang PKL dulunya adalah gorong-gorong untuk melancarkan aliran air namun saat ini telah dimanfaatkan oleh pihak-pihak terkait menjadi lapak pedagang seperti saat ini. Sebelum menggunakan lapak tersebut PKL terlebih dahulu melakukan pembayaran sewa kepada pihak penyewa.

Pemanfaatan area yang dilakukan PKL berupa perjanjian yang dilakukan dengan pihak terkait merupakan area yang bisa dijangkau oleh publik atau siapapun sebagai ruang terbuka. Kepemilikan lapak yang dilakukan oleh pihak penyewa awalnya didasarkan untuk memanfaatkan area gorong-gorong untuk menutupi saluran air agar tidak terlihat kotor dan tidak ramah lingkungan.

Dalam Islam sebab-sebab kepemilikan telah dikemukakan dalam fiqh yakni karena berbagai sebab yaitu:

1. *Ikhraj al-mubahat* (harta yang *mubah*), yaitu benda tersebut belum dimiliki oleh seseorang atau harta yang tidak termasuk sebagai harta yang dihormati (milik yang sah) dan tidak ada penghalang syara' untuk dimiliki.
2. *Khalafiyah* yaitu penggantian seseorang atau sesuatu yang baru menempati posisi yang lama, penggantian ini dapat berupa penggantian atas seseorang oleh orang lain, misalnya dalam hal waris dan penggantian atas benda yang lainnya seperti terjadi pada *tadlmin* (pertanggunggaan) hal ini terjadi jika ketika seseorang merusak atau menghilangkan harta benda orang lain, atau dapat pula terjadi pada *ta'widl* (pengganti kerugian) ketika seseorang mengenakan atau menyebabkan kerusakan harta benda orang lain.

3. *Tawallud mianal mamluk* yaitu segala yang terjadi dari benda yang telah dimiliki, menjadi hak yang memiliki benda tersebut. Misalnya setiap peranakan atas segala sesuatu yang tumbuh (muncul) dari harta milik adalah miliknya seperti tumbuhan yang berbuah, binatang yang beternak.⁴³
4. *Al-uqd* (akad) yaitu cara kepemilikan melalui transaksi dengan suatu lembaga hukum seperti jual beli, *ijarah*, hibah, wakaf dan lain sebagainya.⁴⁴

Terdapat dua macam kepemilikan dalam Islam, kepemilikan sempurna dan kepemilikan tidak sempurna, kepemilikan sempurna merupakan kepemilikan terhadap harta benda sekaligus manfaatnya, pemilik memiliki hak mutlak atas kepemilikan harta tanpa dibatasi dengan waktu. Selain itu, kepemilikan harta tidak bisa digugurkan kecuali dengan jalan yang dibenarkan syara', seperti jual beli, mekanisme hukum waris ataupun wasiat.⁴⁵

Muhammad Abu Zahrah dikutip dari Muslich, memberikan definisi kepemilikan sempurna yaitu hak milik yang sempurna adalah sesuatu hak milik yang mengenai zat barang dan manfaatnya.⁴⁶

Keistimewaan yang dapat dimiliki dari kepemilikan sempurna yaitu memberikan hak kepada pemilik untuk melakukan *tasaruf* terhadap barang dan manfaatnya dengan berbagai macam cara yang di benarkan syara'. Kepemilikan sempurna juga memberikan hak manfaat penuh kepada pemilik tanpa dibatasi dengan aspek pemanfaatannya, masa, kondisi, dan tempatnya. Tidak dibatasi

⁴³ Dimyauddin, Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), hlm. 46

⁴⁴ Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2010), hlm. 49

⁴⁵ Dimyauddin, Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), hlm. 36

⁴⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 73

dengan syarat, setiap syarat yang bertentangan dengan tujuan akad tidak berlaku, hak milik akan berakhir dengan perpindahan hak dengan cara *tasarruf*. Serta seseorang yang menjadi pemilik sempurna apabila menghilangkan dan merusakkan barang yang dimilikinya tidak dibebani dengan ganti kerugian.⁴⁷

Kepemilikan tidak sempurna atau *al-milk an naqish* merupakan kepemilikan atas salah satu unsur harta benda saja dapat berupa atas bendanya atau manfaatnya saja.⁴⁸ Definisi ini pun sama dengan yang diungkapkan oleh Wahbah Zuhaily yang dikutip dari Muslich yaitu *Milk Naqish* (tidak sempurna) adalah memiliki bendanya saja, atau memiliki manfaatnya saja.⁴⁹

Salah satu yang dimiliki dalam kepemilikan tidak sempurna yaitu kepemilikan manfaat, dapat disebut juga dengan hak manfaat (*Haq al-intifa'*). Hak untuk memanfaatkan harta benda orang lain melalui sebab-sebab yang dibenarkan oleh syara'. Terdapat lima sebab yang dapat menimbulkan *haq al-intifa'* yakni *i'arah*, *ijarah*, wakaf, wasiat dan hibah.⁵⁰

Sementara jika direlevansi dengan konteks permasalahan yang penulis teliti, jenis kepemilikan yang dilakukan oleh si penyewa lapak adalah kepemilikan tidak sempurna dikarenakan hanya memiliki manfaatnya saja, hal ini berdasarkan pada perjanjian yang disepakati jika lapak tersebut di gusur maka penyewa (PKL) tidak dapat meminta ganti rugi kepada penyewa. Kepemilikan yang dilakukan

⁴⁷ *Ibid.*, hlm. 94

⁴⁸ Dimyauddin, Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), hlm. 36

⁴⁹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 74

⁵⁰ Dimyauddin, Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), hlm. 37

oleh penyewa merupakan pinjaman dengan pihak pemerintah dan bersifat ilegal karena pihak pemerintah merupakan pihak yang berwenang.

Menurut pendapat mazhab Hanafiyah dan Malikiyah, *i'arah* merupakan akad *ghair lazim* (dapat dirujuk sewaktu-waktu).⁵¹ Karena sesungguhnya akad *ghair lazim* atau akad *jaiz* tersebut merupakan akad yang bisa di *fasakh* (dibatalkan) oleh salah satu pihak tanpa memerlukan persetujuan dari pihak yang lain.⁵² Menurut Syafi'iyah dan Hanabilah, *i'arah* membolehkan orang lain mengambil suatu manfaat tanpa ada kompensasi. Dengan demikian, *musta'ir* (peminjam) tidak diperkenankan meminjamkan kepada orang lain.⁵³

Sedangkan perjanjian yang dilakukan oleh PKL kepada penyewa untuk menempati area di atas gorong-gorong tersebut menggunakan akad sewa, dalam Islam suatu perjanjian atau akad harus memenuhi rukun dan syarat sebuah akad, karena didalam rukun akad segala sesuatu dapat digunakan untuk mengungkapkan kesepakatan atau dua kehendak yang bisa disamakan.⁵⁴

Dalam *ijab* dan *qabul* yang oleh Hanafiah yang dipandang sebagai satu-satunya rukun akad, timbul dari orang-orang yang melakukan akad. Dialah pelaku dari setiap transaksi. Namun tidak semua orang layak untuk melakukan suatu akad, sebagai dari manusia ada yang sama sekali tidak layak untuk melakukan semua akad, sebagian lagi ada yang layak untuk melakukan sebagian akad dan sebagian lagi ada yang layak sepenuhnya untuk melakukan akad.⁵⁵

⁵¹ *Ibid.*, hlm. 54.

⁵² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 156

⁵³ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah: Klasik dan Kontemporer Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis dan Sosial*, (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2012), hlm. 59

⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 90.

⁵⁵ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 115

Dalam melakukan perjanjian ada dua hal yang melekat berkaitan dengan para pihak yang melakukan akad yaitu *Ahliyah* dan *Wilayah* dan harus memenuhi kriteria-kriteria tersebut. Para pihak antara penyewa dengan PKL tidak ada masalah dengan *ahliyahnya*, karena pihak tersebut telah cakap untuk melakukan suatu perjanjian, sedangkan di*wilayahnya* khususnya penyewa harus memiliki kekuasaan kepemilikannya atas objek yang diakadkan. Kekuasaan ini bisa berupa kepemilikan sempurna atau atas izin pihak yang berwenang, area yang digunakan objek sebagai lapak sewa merupakan area yang kewenangan pengelolaannya adalah milik pemerintah.

Hal-hal yang berhubungan antara *ahliyah* dan *wilayah*, berakibat pada hukum akad yaitu:

- a. Apabila *aqid* (orang yang melakukan akad) *ahliyahnya* sempurna dan ia mempunyai wilayah (kekuasaan), maka akadnya sah dan dapat dilangsungkan (*nafidz*).
- b. Apabila akad itu timbul dari orang-orang yang tidak memiliki *ahliyah* sama sekali dan memiliki *wilayahnya* (kekuasaan) maka menjadi batal seperti akad yang dilakukan oleh orang gila atau anak yang belum *mumayyiz*.
- c. Apabila akad dilakukan oleh orang yang memiliki *ahliyatul* ada, tetapi tidak memiliki *wilayah* (kekuasaan) untuk melakukan transaksi, maka akadnya itu disebut akad *fudhuli* dan hukum akadnya *mauquf*

(ditanggihkan) menunggu persetujuan dari orang yang memiliki barang.⁵⁶

Menurut Zuhayli yang dikutip dari Nawawi,⁵⁷ mengungkapkan akad *fudhuli* yaitu orang yang transaksi atas perkara atau hak orang lain tanpa memiliki wilayah atas perkara atau hak orang lain tersebut. Orang yang melakukan transaksi atas hak orang lain tanpa mendapat izin syara'. Akad *fudhuli* sendiri menurut istilah para fuqaha adalah orang yang melakukan *tasarruf* di dalam urusan orang lain, tanpa memperoleh kekuasaan untuk melakukan *tassaruf* di dalam hak orang lain tanpa persetujuan yang dibenarkan syara'.⁵⁸

Menurut mazhab Hanafiiyah dan Malikiyah, *fudhuli* itu sah adanya, namun terhenti atas izin orang yang memiliki hak atau wilayah atas barang yang ditransaksikan. Jika pemiliknya menyetujui maka sah adanya dan sebaliknya. Menurut pendapat Syafi'iyah dan Hanabilah, transaksi *fudhuli* dilakukan atas sesuatu yang tidak dimiliki, transaksi seseorang atas sesuatu yang tidak dimiliki, transaksi seseorang atas sesuatu yang tidak dimiliki dilarang oleh syara'.⁵⁹

Tasarruf fudhuli merupakan akad yang *ghair mulzam* (tidak mengikat) bagi orang-orang yang berkepentingan. Oleh karena itu, akad tersebut bisa di *fasakh*. *Fasakh* dapat dilakukan oleh orang-orang yang berkepentingan.⁶⁰

⁵⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 117

⁵⁷ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah: Klasik dan Kontemporer Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis dan Sosial*, (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2012), hlm. 22

⁵⁸ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 127

⁵⁹ Muhammad Nashiruddin Al Albani, *Shahih Sunan Ibnu Majjah*, Terj. Ahmad Taufiq Abdurrahman, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), hlm. 314

⁶⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 127

Kepemilikan area sekitar gorong-gorong Gampong Rukoh merupakan tanggungjawab pemerintah dalam pengelolaannya karena area tersebut merupakan area yang diperuntukkan untuk semua orang, apabila akad yang dilakukan oleh penyewa lapak tersebut dan PKL untuk dapat menempati area tersebut maka penyewa lapak dalam hal ini belum memiliki wilayah yang terdapat pada setiap orang yang melakukan transaksi atau disebut akid. Sehingga salah satu akid melakukan akad *fudhuli*.

Dalam melakukan sebuah perjanjian tidak hanya akad yang harus dipenuhi, tetapi juga syarat-syarat yang menjamin kelangsungan akad atau disebut dengan *nafadz* atau syarat berlakunya akibat hukum. Syarat *nifadz* merupakan salah satu dari syarat-syarat yang dalam akad selain syarat terbentuknya akad (*syuruth al-in'iqad*), syarat keabsahan sah (*syuruth ash-shibah*) dan syarat yang mengikat akad (*syuruthul luzum*).⁶¹

Dalam syarat *nafadz*, apabila telah memenuhi rukun-rukunnya, syarat sah, dan syarat keabsahan maka akad tersebut sah tetapi jika syarat *nafadz* belum terpenuhi maka akad tersebut akan menjadi akad *mauquf* (terhenti atau tergantung). Untuk dapat melakukan *tasarruf* maka akad tersebut harus memenuhi dua syarat berlakunya akibat hukum yaitu:⁶²

- a. Adanya kewenangan sempurna atas objek akad.
- b. Adanya kewenangan atas tindakan hukum yang dilakukan.

⁶¹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 97

⁶² Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 101

Kewenangan sempurna atas akad terpenuhi dengan para pihak mempunyai kepemilikan atas objek bersangkutan atau mendapat kuasa dari pemilik dan pada objek tersebut tidak tersangkut hak orang lain.⁶³ Apabila didalam barang yang menjadi objek akad terdapat hak orang lain, maka akadnya *mauquf*, tidak *nafidz*, hak orang lain tersebut antara lain:

- a. Hak orang lain tersebut berkaitan dengan jenis barang yang menjadi objek akad.
- b. Hak tersebut berkaitan dengan nilai dari harta yang menjadi objek akad, seperti *tasarruf* orang yang pailit yang belum dinyatakan *mahjur 'alaih* terhadap hartanya yang mengakibatkan kerugian kepada kreditor.⁶⁴

Islam mempunyai pandangan terhadap harta yang berbeda dari pada kapitalisme maupun sosialisme. Islam mengakui kepemilikan pribadi dan kepemilikan umum, masing-masing memiliki peran penting dalam kehidupan sehingga tidak tumpang tindih.⁶⁵

Kepemilikan individu dapat mewujudkan kekuasaan pada seseorang terhadap kekayaan yang dimilikinya dengan menggunakan mekanisme tertentu sehingga menjadikan kepemilikan tersebut sebagai hak yang diberikan kepada seseorang.⁶⁶ Islam telah menetapkan adanya kebolehan bagi setiap individu untuk

⁶³ *Ibid.*, hlm. 102

⁶⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 152

⁶⁵ Husain Husain Syahatah, *Perlindungan Aset Publik dalam Perpektif Hukum Islam*, Terj. M. Zainal Ariffin, (Jakarta: Amzah, 2005), hlm. 5

⁶⁶ Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm.

memiliki harta benda secara pribadi, kebolehan ini terdapat pada firman Allah dalam surah An-Nisa' ayat 2 dan ayat 32 sebagai berikut:

وَأَتُوا الْيَتَامَىٰ أَمْوَالَهُمْ ۖ وَلَا تَتَبَدَّلُوا الْخَيْرَ بِالْطَّيِّبِ ۖ وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَهُمْ إِلَىٰ
أَمْوَالِكُمْ ۚ إِنَّهُ كَانَ حُوبًا كَبِيرًا ﴿٢﴾

Artinya: *Dan berikanlah kepada anak-anak yatim (yang sudah baligh) harta mereka, jangan kamu menukar yang baik dengan yang buruk, dan jangan kamu makan harta mereka bersama hartamu. Sesungguhnya tindakan-tindakan (menukar dan memakan) itu ada adalah, dua dosa yang besar (An-nisa: 2)*

وَلَا تَتَمَنَّوْا مَا فَضَّلَ اللَّهُ بِهِ بَعْضَكُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ ۚ لِلرِّجَالِ نَصِيبٌ مِّمَّا
اَكْتَسَبُوا ۖ وَلِلنِّسَاءِ نَصِيبٌ مِّمَّا اَكْتَسَبْنَ ۚ وَسَأَلُوا اللَّهَ مِنْ فَضْلِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ
بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمًا ﴿٣٢﴾

Artinya: *Dan janganlah kamu iri hati terhadap apa yang dikaruniakan Allah kepada sebahagian kamu lebih banyak dari sebahagian yang lain. (karena) bagi orang laki-laki ada bahagian dari apa yang mereka usahakan, dan bagi Para wanita (pun) ada bahagian dari apa yang mereka usakan, dan mohonlah kepada Allah sebagian dari karunia-Nya. Sesungguhnya Allah Maha mengetahui segala sesuatu. (An-Nisa:32)*

Saat ini manusia lebih banyak memperhatikan kepemilikan pribadi dari pada kepemilikan umum. Akibatnya terjadilah berbagai aksi penjarahan aset publik yang mengakibatkan ketimpangan dalam pembangunan ekonomi.⁶⁷

Aset publik merupakan kekayaan yang menjadi hak milik semua orang atau segolongan manusia dan hak pemanfaatannya dapat dinikmati oleh mereka semua tanpa monopoli atau dieksploitasi secara sepihak untuk kepentingan pribadi. Dengan kata lain, aset publik dapat dinikmati oleh seluruh komponen masyarakat atau seluruh anggota kelompok tertentu (yang memilikinya), tanpa ada penyempitan hak prerogatif pada suatu individu.⁶⁸

Aset publik yang dimiliki secara khusus oleh segolongan anggota masyarakat atau organisasi. Pemanfaatan aset ini dilakukan sesuai kebutuhan, pengelolaan aset jenis ini ditangani oleh pemerintah atau sejumlah orang yang ditunjuk di bawah pengawasan negara sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Contoh aset publik jenis ini adalah fasilitas umum, sumber daya alam, harta wakaf, aset organisasi, aset sindikat profesi, aset klub dan aset-aset sejenis.⁶⁹

Pemerintah (penguasa) merupakan pihak yang dibebani Allah SWT. untuk mengontrol dan melindungi aset publik dalam hal ini merupakan area tersebut dengan otoritas kekuasaan dan beragam sarana yang dimilikinya.⁷⁰ Sebagaimana dalam firman-Nya Surah Al-Hajj Ayat 41:

⁶⁷Husain Husain Syahatah, *Perlindungan Aset Publik dalam Perpektif Hukum Islam*, Terj. M. Zainal Ariffin, (Jakarta: Amzah, 2005), hlm. 5

⁶⁸*Ibid.*, hlm.6

⁶⁹*Ibid.*, hlm.28

⁷⁰*Ibid.*, hlm.101

الَّذِينَ إِن مَّكَّنَّهِمْ فِي الْأَرْضِ أَقَامُوا الصَّلَاةَ وَآتَوُا الزَّكَاةَ وَأَمَرُوا
بِالْمَعْرُوفِ وَنَهَوْا عَنِ الْمُنْكَرِ ۗ وَلِلَّهِ عَاقِبَةُ الْأُمُورِ ﴿٤١﴾

Artinya: (yaitu) orang-orang yang jika kami teguhkan kedudukan mereka di muka bumi niscaya mereka mendirikan sembahyang, menunaikan zakat, menyuruh berbuat ma'ruf dan mencegah dari perbuatan yang mungkar; dan kepada Allah-lah kembali segala urusan. (Al-Hajj: 41)

Sementara itu imam Syafi'i mengatakan: "barang yang tidak boleh dimiliki oleh seseorang secara pribadi ada dua yaitu:⁷¹

1. Barang yang dimiliki oleh orang yang mengelolanya adalah orang mati.
2. Barang yang bisa diambil manfaatnya langsung seperti barang-barang tambang baik yang berada di permukaan bumi maupun yang ada di dalam perut bumi seperti emas, perak dan logam-logam lain.

Seluruh orang Islam berhak atas aset tersebut, kecuali tumbuh-tumbuhan yang tidak boleh dimiliki secara pribadi oleh siapapun.

Aset publik tidak boleh dijarah, baik individu maupun kelompok manapun, penjagaan dan perlindungan aset ini menjadi tanggungjawab pemerintah dan masyarakat sesuai dengan prinsip atau kaidah *amar ma'ruf nahi mingkar*. Tetapi saat ini aset publik lebih rentan terhadap penjarahan dan

⁷¹ *Ibid.*, hlm. 10

penyelewengan serta pelanggaran dari pada aset pribadi. Modus-modus yang paling populer adalah pencurian, penggelapan, pemalsuan, eksploitasi jabatan, penyalahgunaan wewenang, pengrusakan, kualitas rendah, salah penggunaan, tidak terpenuhinya hak-hak negara.⁷²

Faktor-faktor pemicu keserakahan dan penyimpangan aset publik dewasa ini adalah lemahnya nilai-nilai keimanan, merebaknya kebobrokan lintas dimensi moral, sosial, ekonomi dan politik, serta masih lemahnya penerapan hukum.⁷³ Sesungguhnya Allah telah mengakui legalitas aset publik berdasarkan dalil dalam surah Al-Hasyr (59) ayat 7:

مَا أَفَاءَ اللَّهُ عَلَى رَسُولِهِ مِنْ أَهْلِ الْقُرَىٰ فَلِلَّهِ وَلِلرَّسُولِ وَلِذِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ
وَالْمَسْكِينِ وَابْنِ السَّبِيلِ كَيْ لَا يَكُونَ دُولَةً بَيْنَ الْأَغْنِيَاءِ مِنْكُمْ وَمَا آتَاكُمُ
الرَّسُولُ فَخُذُوهُ وَمَا نَهَاكُمْ عَنْهُ فَانْتَهُوا وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٧﴾

Artiya: Apa saja harta rampasan (fai-i) yang diberikan Allah kepada RasulNya (dari harta benda) yang berasal dari penduduk kota-kota Maka adalah untuk Allah, untuk rasul, kaum kerabat, anak-anak yatim, orang-orang miskin dan orang-orang yang dalam perjalanan, supaya harta itu jangan beredar di antara orang-orang Kaya saja di antara kamu. apa yang diberikan Rasul kepadamu, Maka terimalah. dan apa yang dilarangnya bagimu, Maka

⁷² *Ibid.*, hlm. 17

⁷³ *Ibid.*, hlm. 18

tinggalkanlah. Dan bertakwalah kepada Allah. Sesungguhnya Allah amat keras hukumannya. (Al-Hasyr: 7)

Sistem ekonomi Islam bersumber dari sekumpulan hukum yang di syari'atkan oleh Allah yang ditujukan untuk menyelesaikan berbagai problem kehidupan, terutama dalam bidang ekonomi yang bertujuan untuk menciptakan kemakmuran dan keadilan dalam kehidupan manusia.

Juga dalam konteks kepemilikan, ekonomi Islam juga mengakui hak kepemilikan umum disamping kepemilikan individu. Jika dianalogikan pada saat ini, maka harta hanya dikhususkan untuk kegunaan umum, kegunaan bagi semua kaum muslim. Kepemilikan umum adalah hukum syar'i yang terkandung dalam suatu barang atau kegunaan yang menuntut adanya kesempatan seluruh manusia secara umum atau salah seorang diantara mereka untuk memanfaatkan dan menggunakan dengan jalan penguasaan. Dalam kajian kontemporer pemikiran arab, Al-Khailani menyebutkan bahwa jenis kepemilikan ini dapat disamakan dengan kepemilikan negara, sehingga ia mendefinisikan kepemilikan umum atau kepemilikan negara sebagai kepemilikan yang nilai gunanya berkaitan dengan semua kewajiban negara terhadap rakyatnya, termasuk bagi kelompok non-muslim.

Sementara konsep kepemilikan khusus memiliki makna sebagai hukum syari'at yang diberlakukan untuk memberikan manusia hal khusus dalam kepemilikan benda atau manfaat serta hak untuk membelanjakannya tanpa adanya sesuatu yang melarangnya. Dengan kata lain, kepemilikan semacam ini dimaksudkan agar manusia memiliki hak atas harta, hasil usaha, hak pemanfaatan

dan hak membelanjakannya sesuai dengan fungsinya. Ia juga mempunyai hak memanfaatkan apa yang dimiliki sesuai dengan aturan pokok dalam ekonomi Islam, tidak terlalu boros dan juga tidak terlalu ekonomis. Tentunya kedua konsep fundamental ini merupakan salah satu pijakan bagi argumen penulis dalam membuat suatu kesimpulan dari penelitian yang penulis lakukan.

Walaupun pada prinsipnya setiap masyarakat memiliki tradisi dan konvensi yang terambil dari lingkungan tempat tinggalnya. Dimana Setiap lingkungan mengontrol alokasi ekonomis dan proses transaksi yang ada di dalamnya melalui aturan-aturan yang telah ditetapkan. Namun masyarakat Islam juga dikuatkan oleh Islam dan kaum muslim mengambil hukum darinya. Dari Islam, kaum muslim akan mengembangkan tradisi dan konvensi mereka. Jika kaum muslim mengambil acuan yang lain, maka ia digambarkan seperti kain luas yang penuh lubang atau kain itu sempit yang keduanya tidaklah pantas dipakai. Oleh karena itu, ukuran dan etika Islam mengiringi penyari'atan hukum-hukum transaksi yang bermacam-macam. Ukuran dan etika Islam itu merupakan bentuk kecenderungan, pengaturan, pengambilan, konstruksi dan langkah preventif. Efeknya dapat menarik banyak manusia untuk bersikap jujur terhadap hak-hak orang lain yang kemudian membantu pertumbuhan dan pertambahan harta

Jadi, dari tulisan di atas maka, penulis menarik benang merah bahwa praktek transaksi sewa-menyewa lapak sebagaimana yang terjadi di sekitaran jalan utama Rukoh dapat dinyatakan tidak sah (batal) menurut pandangan hukum Islam, dikarenakan lapak (tempat) yang dijadikan objek transaksi sewa-menyewa tersebut merupakan tempat yang bukan hak milik sempurna dari penyewa

(*musta'jir*), akan tetapi tempat tersebut merupakan kepunyaan umum yang berada di bawah payung kewenangan pemerintah yang digunakan untuk kepentingan umum. Aset publik tidak boleh diijarah, baik secara individu maupun secara kolektif manapun, penjagaan dan perlindungan aset ini menjadi tanggungjawab pemerintah dan masyarakat sesuai dengan prinsip atau kaidah *amar ma'ruf nahi mungkar*.



BAB EMPAT

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan mengenai analisis praktek sewa-meyewa lapak dalam perspektif hukum Islam suatu penelitian pada pedagang kaki lima di Rukoh Banda Aceh dapat disimpulkan bahwa:

1. Faktor pendorong timbulnya kerjasama sewa lapak pedagang kaki lima di Gampong Rukoh adalah dimulai dari adanya rasa ingin memenuhi kebutuhan dan pemanfaatan lahan yang berpotensi bagus untuk dijadikan tempat berdagang. Dikarenakan tempatnya yang strategis maka membuat para pedagang berminat untuk berdagang ditempat tersebut.
2. Mekanisme atau ketentuan sewa-menyewa lapak PKL di Rukoh telah ditentukan oleh pihak pengelola sewa lapak. Dalam ketentuannya bahwa lapak tersebut dapat digunakan setelah membayar sewa di awal. Dan juga disini tidak ada suatu kontrak baku yang terjadi dalam bingkai ijarah, yang terjadi hanyalah pengetahuan semata mengenai kondisi tempat serta perjanjian sepihak saja diantara para pelaku kontrak.
3. Menurut perspektif hukum Islam, bahwasanya kepemilikan yang dilakukan pihak penyewa lapak tersebut merupakan kepemilikan yang tidak sempurna, sehingga tidak sah secara hukum Islam karena objek yang di transaksikan bukan hak milik sempurna penyewa (musta'jir).

B. Saran

Dari uraian kesimpulan analisis yang telah penulis paparkan, perlu kiranya penulis berikan saran-saran dan pertimbangan sebagai masukan bagi para pihak:

1. Bagi pihak PKL dan Penyewa lapak hendaknya saling memahami dan mengerti tentang peraturan-peraturan atau undang-undang agar aktivitas yang mereka lakukan tidak menyalahi aturan yang telah dilegalkan.
2. Bagi pemerintah agar memberikan pengawasan yang lebih untuk area-area dan fasilitas umum untuk kemaslahatan semua orang, jangan sampai area menjadi sarat akan kepentingan yang akan memunculkan anggapan akan adanya aktivitas privat di area.



DAFTAR PUSTAKA

- ‘Atha bin khalil, *Ushul Fiqih*, (Bogor, Pustaka Thariqul izzah, 2011)
- Abdukadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011)
- Abdullah Abdul Husain at-Tariqi, *Ekonomi Islam* (Yogyakarta, Magistra Insania Pers, 2004)
- Adiwarman Azwar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam* (Jakarta: Raja Grafindo Indonesia, 2004)
- Ash-shadiq Abdurrahman al-Gharyani (Surabaya: Pustaka Prograssif)
- C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu HUKUM ndonesia*, (Jakarta:Rineka Cipta, 2011)
- <http://elib.unikom.ac.id/download.php?id=162517>di akses pada tanggal 21 desember 2016
- <https://febriirawanto.wordpress.com>
- Izomiddin, *pemikiran dan filsafat hukum Islam* (Jakarta: Prenamedia Group, 2018)
- Khozainul Ulum”*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penggunaan Area Publik Sebagai Lapak Berdagang Pkl*”Jurusan Muamalah Fakultas Syari’ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri
- M. Faruq an-Nabahan, *sistem ekonomi Islam* (yogyakarta: Uin Press Yogyakarta, 2002)
- Mahmud Yunus, *Kamus Arab - Indonesia*, (Jakarta: PT. Mahmud Yunus wa Dzurriyat, 1989)
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah:fiqh Muamalah* (jakarta: kencana,2013)
- Muhajir, *Metode, Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: Raker Serasin, 2000)
- Muhammad djakfar, *Hukum Bisnis* (Yogyakarta: Uin Malang Press, 2009)
- Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005)
- Muhammad, *Ekonomi Islam* [Jakarta: Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (P3EI), Rajawali Pers, 2011]

Muhammad, *Ekonomi Mikro dalam Perspektif Islam* (Yogyakarta: BPFE, 2004)

Muhammad, *Fiqh Ekonomi Syari'ah* (Jakarta: Mardani Kencana Prenamedia Group, 2012)

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

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

Rachmad Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001)

RachmatSyafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2006)

RachmatSyafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2006).

Ridwan Nurdin, *Hukum Ekonomi Syari'ah* (Aceh Besar, Aceh: Sahifah, 2018)

Sadly Bakry, "Status Hukum Penyedia Lapak Di Pasar Tradisional"
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, 2016

Satria Effendi, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: kencana Prenamedia Group, 2005)

Sayyidal-Imam Muhammad Ibn Ismail al-Kahlani Al-Sanani, *Subul Al-Salam Juz III*, (Kairo: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, 1988).

Sayyiq Sabiq, *fiqh sunnah*, Jilid 4 (Depok: fathan media prima t.t)

Yusuf Qardhawi, *Peran Nilai dan moral Ekonomi Islam*, terj. (Surabaya: Risalah Gusti, 1999)

RIWAYAT HIDUP PENULIS

1. Nama : Fauzan Nur
2. Tempat/Tanggal Lahir : Sigli/11 Februari 1995
3. Jenis Kelamin : Laki-Laki
4. Pekerjaan : Mahasiswa
5. Agama : Islam
6. Kebangsaan/Suku : Indonesia/Aceh
7. Status Perkawinan : Belum Kawin
8. Alamat : Blangkrueng, Baitussalam, Aceh Besar
9. Orang tua/Wali
 - a. Ayah : Abdurrahman Puteh
 - b. Pekerjaan : PNS
 - c. Ibu : Asnidar
 - d. Pekerjaan : IRT
 - e. Alamat : Lingk. Lambeusou kel. Keramat Luar Kec. Kota Sigli Kab. Pidie
10. Jenjang Pendidikan
 - a. SD : MIN Kota Sigli Kab. Pidie, Tahun Berijazah 2007
 - b. SLTA : MTSN Jeumala Amal, Tahun Berijazah 2010
 - c. SMA : MAS Jeumala Amal, Tahun Berijazah 2013
 - d. Perguruan Tinggi : Fakultas Syari'ah dan Hukum, Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah (HES), Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry tahun 2013.

Banda Aceh, 24 Desember 2018

Fauzan Nur