

**ANALISIS TINGKAT KEMAMPUAN PELAKU USAHA MIKRO  
UNTUK PENYEWAAN LAPAK MAKANAN DI WARUNG KOPI  
MENURUT KONSEP *UJRAH* PADA AKAD *IJÂRAH ALA AL-MANÂFI*  
DI KOTA BANDA ACEH**

**(Studi tentang *Cash Flow* Usaha dan Harga Sewa Lapak di Ata Kopi)**

**SKRIPSI**



Diajukan Oleh:

**MUHAMMAD IHSAN ALFARABI**

Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum

Prodi Hukum Ekonomi Syariah

NIM: 210102156

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
DARUSSALAM-BANDA ACEH  
TAHUN 2026 M/1447 H**

**ANALISIS TINGKAT KEMAMPUAN PELAKU USAHA MIKRO  
UNTUK PENYEWAAN LAPAK MAKANAN DI WARUNG KOPI  
MENURUT KONSEP *UJRAH* PADA AKAD *IJÁRAH ALA AL-MANÁFI* DI  
KOTA BANDA ACEH  
(Studi Tentang *Cash Flow* Usaha dan Harga Sewa Lapak di Ata Kopi)**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh  
Sebagai Salah Satu Persyaratan Penulisan Skripsi  
Dan Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Diajukan Oleh

**MUHAMMAD IHSAN ALFARABI**

**NIM. 210102156**

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prodi Hukum Ekonomi Syariah

Disetujui untuk Dimunaqasyahkan oleh :

Pembimbing I,



**Muhammad Iqbal, SE., MM**  
**NIP. 197005122014111001**

Pembimbing II,



**Muslem, M.H.**  
**NIP.197705112023211008**

**ANALISIS TINGKAT KEMAMPUAN PELAKU USAHA MIKRO  
UNTUK PENYEWAAN LAPAK MAKANAN DI WARUNG KOPI  
MENURUT KONSEP *UJRAH* PADA AKAD *IJÁRAH ALA AL-MANÁFI*  
DI KOTA BANDA ACEH**

**(Studi tentang *Cash Flow* Usaha dan Harga Sewa Lapak di Ata Kopi)**

**SKRIPSI**

Telah Diuji Oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi  
Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh

Dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima

Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S1)

Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Pada Hari/Tanggal: Senin, 26 Januari 2026 M

7 Sya'ban 1447 H

Di Darussalam Banda Aceh

Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi:

Ketua



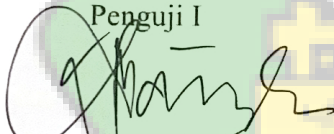
Dr. Iur. Chairul Fahmi, MA  
NIP 198106012009121007

Sekretaris



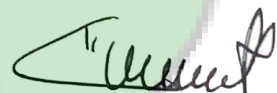
Muslem, M.H.  
NIP 197705112023211008

Penguji I



Prof. Dr. H. Muhammad Maulana, M.Ag.  
NIP 197204261997031002

Penguji II



Dr. Safira Mustaqilla, S.Ag., MA  
NIP 197511012007012027

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum  
UIN Ar-Raniry Banda Aceh



Prof. Dr. Kamaruzzaman, M.Sh.

NIP 197809172009121006

## PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Ihsan Alfarabi  
NIM : 210102156  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Fakultas Syari'ah 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 dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.*

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

Demikian Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya

Banda Aceh, 26 Januari 2026

Yang menyatakan



Muhammad Ihsan Alfarabi

## ABSTRAK

Nama : Muhammad Ihsan Alfarabi  
NIM : 210102156  
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah  
Judul : Analisis Tingkat Kemampuan Pelaku Usaha Mikro untuk Penyewaan Lapak Makanan di Warung Kopi Menurut Konsep *Ujrah* pada Akad *Ijârah Ala Al-Manâfi* di Kota Banda Aceh (Studi tentang Cash Flow Usaha dan Harga Sewa Lapak di Ata Kopi)  
Tanggal Sidang : 26 Januari 2026  
Tebal Skripsi : 68 Halaman  
Pembimbing I : Muhammad Iqbal, S.E., M.M.  
Pembimbing II : Muslem, M.H.  
Kata Kunci : Tingkat Kemampuan, Pelaku Usaha Mikro, *Ujrah*, Akad *Ijârah 'ala al-manâfi*, *Cash Flow*, Harga Sewa Lapak.

Warung Kopi Ata Kopi di Kota Banda Aceh merupakan tempat strategis yang menyediakan lapak bagi pelaku usaha mikro untuk berjualan makanan. Perubahan sistem pembayaran sewa dari harian sebesar Rp50.000 menjadi bulanan sebesar Rp1.500.000 menimbulkan permasalahan terkait kemampuan finansial pedagang dalam memenuhi kewajiban *Ujrah*. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat kemampuan pelaku usaha mikro dalam memenuhi kewajiban *Ujrah*, meninjau kesesuaian praktik penyewaan dengan konsep *Ujrah* pada akad *ijârah 'ala al-manâfi*, serta mengkaji implikasi kenaikan harga sewa terhadap keberlangsungan usaha pedagang. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif sosiologis dengan metode kualitatif deskriptif analisis. Data diperoleh melalui wawancara mendalam dengan pedagang dan pengelola, serta dokumentasi terkait praktik penyewaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat kemampuan pedagang dalam memenuhi kewajiban *Ujrah* sangat bervariasi. Pedagang dengan omset tinggi mampu membayar sewa bulanan, namun pedagang dengan pendapatan tidak stabil mengalami kesulitan signifikan. Tinjauan konsep *Ujrah* menunjukkan bahwa penetapan harga sewa belum sepenuhnya mencerminkan prinsip keadilan dan proporsionalitas karena dilakukan secara sepihak tanpa musyawarah. Implikasi kenaikan harga sewa sangat merugikan pelaku usaha mikro, terbukti dengan banyaknya lapak yang tutup dan digantikan pedagang baru. Dalam perspektif akad *ijârah 'ala al-manâfi*, penetapan *Ujrah* idealnya harus mempertimbangkan kemampuan finansial penyewa dan dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak untuk mewujudkan keadilan dan kemaslahatan bersama.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dengan mengucapkan alhamdulillahirabbil'alamin, segala puji beserta syukur kepada Allah Swt yang telah melimpahkan rahmat, hidayah dan inayahNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah yang sederhana ini berjudul *“Analisis Tingkat Kemampuan Pelaku Usaha Mikro untuk Penyewaan Lapak Makanan di Warung Kopi Menurut Konsep Ujrah pada Akad Ijârah Ala Al-Manâfi di Kota Banda Aceh (Studi tentang Cash Flow Usaha dan Harga Sewa Lapak di Ata Kopi)”* sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh. Shalawat dan salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad Saw, teladan umat manusia yang telah membawa cahaya kebenaran dan petunjuk menuju kehidupan yang penuh berkah.

Skripsi ini terwujud dari perjalanan panjang, penuh dengan pelajaran berharga, tantangan serta momen kebahagiaan yang tak terlupakan. Dalam setiap langkahnya, penulis merasakan begitu banyak cinta, dukungan dan doa dari orang-orang yang tidak pernah lelah menyemangati ketika penulis hampir menyerah. Pada kesempatan ini, dengan penuh rasa hormat dan kerendahan hati, penulis mengucapkan terima kasih yang tulus kepada:

1. Bapak Muhammad Iqbal, S.E., M.M. selaku Pembimbing I dan Bapak Muslem, M.H. selaku Pembimbing II yang telah memberikan arahan ikhlas serta tulus dan memberikan motivasi, ilmu serta buah pikiran yang sangat bermanfaat bagi penulis dari awal hingga akhir sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini tepat pada waktunya.
2. Bapak Dr.iur Chairul Fahmi, M.A. selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah dan Ibu Azka Amalia Jihad, S.H.I., M.E.I selaku Sekretaris Prodi Hukum Ekonomi Syariah, serta seluruh staf yang ada di Prodi Hukum

Ekonomi Syariah yang telah banyak membantu dan membimbing kami mahasiswa/i Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.

3. Bapak Prof. Dr. Kamaruzzaman, M.Sh., selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum, Bapak Dr. Hasnul Arifin Melayu, M.A., Wakil Dekan I, Ibu Prof. Dr. Soraya Devy, M.A., Wakil Dekan II dan Bapak Prof. Dr. Ali Abu Bakar, M.Ag., Wakil Dekan III yang telah membimbing kami mahasiswa/i di Fakultas Syariah dan Hukum.
4. Bapak Prof. Dr. Mujiburrahman, M.Ag., sebagai Rektor Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.
5. Segenap Bapak/Ibu dosen pengajar dan seluruh pegawai di lingkungan Fakultas Syariah dan Hukum, yang telah dengan penuh dedikasi membagikan ilmu, bimbingan, serta keteladanan selama masa studi penulis. Terima kasih atas setiap pelajaran, baik di dalam maupun di luar kelas. Ilmu yang diberikan telah menjadi bekal berharga dan manfaatnya akan terus penulis rasakan sepanjang perjalanan keilmuan dan pengabdian di masa mendatang. Semoga segala kebaikan Bapak/Ibu mendapatkan balasan yang setimpal dari Allah SWT.
6. Teruntuk kedua orang tua tercinta, Bapak Ridwan dan Ibu Suryani. Dengan segala kerendahan hati, penulis mengucapkan terima kasih yang tiada terhingga atas limpahan cinta, kasih sayang, dan doa. Orang tua adalah anugerah paling berharga yang Allah titipkan dalam hidup penulis. Setiap langkah dan capaian penulis tak pernah lepas dari doa dan rida yang senantiasa mengiringi perjalanan ini. Teruntuk Ayah, sosok pahlawan dan tulang punggung keluarga, yang meskipun tidak bisa merasakan pendidikan perguruan tinggi, namun selalu mengusahakan pendidikan setinggi-tingginya bagi anak-anaknya. Keringat dan lelah Ayah menjadi saksi bisu atas perjuangan yang tak pernah terucap. Dan teruntuk Ibu, sosok yang dengan kasih tanpa batas senantiasa menguatkan, mendoakan,

dan mengupayakan yang terbaik dalam setiap keadaan. Doa-doa Bunda yang terucap di setiap sujud menjadi cahaya yang menerangi langkah penulis hingga sampai pada titik ini. Semoga hal-hal baik selalu menyertai kalian dan senantiasa dilimpahkan kesehatan, kebahagiaan, dan keberkahan usia oleh Allah SWT kepada keduanya.

7. Adik perempuan penulis, terima kasih atas segala dukungan, bantuan, dan semangat yang senantiasa diberikan kepada penulis dalam proses penyelesaian skripsi ini. Kehadiran, perhatian, serta doa yang tulus menjadi penguat tersendiri di tengah perjalanan panjang dan melelahkan.
8. Sahabat dan teman-teman penulis yang telah menjadi bagian tak terpisahkan dalam perjalanan penyusunan skripsi ini. Meskipun tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih atas perhatian, dukungan, dan kebersamaan yang selalu diberikan, termasuk pertanyaan sederhana seperti "*gimana skripsinya, sudah siap?*" yang justru menjadi pengingat sekaligus penyemangat bagi penulis. Dukungan moral, canda, serta doa yang terus mengalir menjadi energi tersendiri sehingga penulis tetap bersemangat hingga skripsi ini dapat diselesaikan.

Di akhir tulisan ini, penulis menyadari bahwa tulisan ini jauh dari kesempurnaan dan banyak kekurangan. Oleh karena itu, perlulah kritikan serta saran yang sifatnya membangun agar dapat diperbaiki kedepannya. Semoga proposal skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan para pembaca. Semoga kita selalu berada dalam naungan nya. Amin-amin Ya Rabbal ‘Aalamin.

Banda Aceh, 19 Januari 2026  
Penulis,

Muhammad Ihsan Alfarabi

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan  
Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543b/U/1987

### 1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus. Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin         | Nama                       | Huruf Arab | Nama | Huruf Latin | Nama                        |
|------------|------|---------------------|----------------------------|------------|------|-------------|-----------------------------|
| ا          | Alīf | tidak di-lambangkan | tidak dilambangkan         | ط          | ṭā'  | t           | te (dengan titik di bawah)  |
| ب          | Bā'  | b                   | be                         | ظ          | ẓa   | z           | zet (dengan titik di bawah) |
| ت          | Tā'  | t                   | te                         | ع          | 'ain | '           | koma terbalik (di atas)     |
| ث          | Śa'  | ś                   | es (dengan titik di atas)  | غ          | Gain | g           | ge                          |
| ج          | Jīm  | j                   | je                         | ف          | Fā'  | f           | ef                          |
| ح          | Hā'  | ḥ                   | ha (dengan titik di bawah) | ق          | Qāf  | q           | ki                          |
| خ          | Khā' | k <sub>h</sub>      | ka dan ha                  | ك          | Kāf  | k           | ka                          |
| د          | Dāl  | d                   | de                         | ل          | Lām  | l           | el                          |
| ذ          | Żal  | ż                   | zet (dengan titik di atas) | م          | Mīm  | m           | em                          |

|   |      |    |                            |    |            |   |          |
|---|------|----|----------------------------|----|------------|---|----------|
| ر | Rā'  | r  | er                         | ن  | Nūn        | n | en       |
| ز | Zai  | z  | zet                        | و  | Wau        | w | we       |
| س | Sīn  | s  | es                         | هـ | Hā'        | h | ha       |
| ش | Syīn | sy | es dan ye                  | ء  | Hamz<br>ah | ‘ | apostrof |
| ص | Ṣād  | ṣ  | es (dengan titik di bawah) | ي  | Yā'        | y | ye       |
| ض | Ḍad  | ḍ  | de (dengan titik di bawah) |    |            |   |          |

## 2. Vokal

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

### 1) Vokal Tunggal

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

| Tanda | Nama           | Huruf Latin | Nama |
|-------|----------------|-------------|------|
| ـَ    | <i>fathah</i>  | a           | a    |
| ـِ    | <i>kasrah</i>  | i           | i    |
| ـُ    | <i>dhammah</i> | u           | u    |

### 2) Vokal Rangkap

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

| Tanda | Nama huruf            | Gabungan huruf | Nama    |
|-------|-----------------------|----------------|---------|
| ـَيَ  | <i>fathah dan yā'</i> | ai             | a dan i |
| ـَوَ  | <i>fathah dan wāu</i> | au             | a dan u |

Contoh:

كَتَبَ - *kataba*

فَعَلَ - *fa'ala*

|          |                  |
|----------|------------------|
| ذُكِرَ   | - <i>zūkira</i>  |
| يَذْهَبُ | - <i>yazhabu</i> |
| سُئِلَ   | - <i>su'ila</i>  |
| كَيْفَ   | - <i>kaifa</i>   |
| هَوَّلَ  | - <i>haula</i>   |

### 3. Maddah

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

| Harakat dan huruf | Nama                                          | Huruf dan Tanda | Nama                |
|-------------------|-----------------------------------------------|-----------------|---------------------|
| ا...ى...          | <i>fathah</i> dan <i>alīf</i> atau <i>yā'</i> | ā               | a dan garis di atas |
| ي...ى             | <i>kasrah</i> dan <i>yā'</i>                  | ī               | i dan garis di atas |
| و...و             | <i>dhammah</i> dan <i>wāu</i>                 | ū               | u dan garis di atas |

Contoh:

|         |                 |
|---------|-----------------|
| قَالَ   | - <i>qāla</i>   |
| رَمَى   | - <i>ramā</i>   |
| قِيلَ   | - <i>qīla</i>   |
| يَقُولُ | - <i>yaqūlu</i> |

### 4. Tā' marbūṭah

Transliterasi untuk *tā' marbūṭah* ada dua:

#### 1. Tā' marbūṭah hidup

*Tā' marbūṭah* yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah 't'.

#### 2. Tā' marbūṭah mati

*Tā' marbūṭah* yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah 'h'.

3. Kalau pada kata yang berakhir dengan *tā' marbūṭḥah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *tā' marbūṭḥah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

|                             |                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ       | - <i>raudah al-atfāl</i>          |
|                             | - <i>raudatul atfāl</i>           |
| الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ | - <i>al-Madīnah al-Munawwarah</i> |
|                             | - <i>al-Madīnatul-Munawwarah</i>  |
| طَلْحَة                     | - <i>talhah</i>                   |

## 5. Syaddah (Tasydīd)

*Syaddah* atau *tasydid* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau tanda *tasydīd*, dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

|          |                  |
|----------|------------------|
| رَبَّنَا | - <i>rabbanā</i> |
| نَزَّلَ  | - <i>nazzala</i> |
| الْبِرِّ | - <i>al-birr</i> |
| الْحَجِّ | - <i>al-hajj</i> |
| نُعِمْ   | - <i>nu‘ima</i>  |

## 6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu *al*, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

- 1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*, ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.
- 2) Kata sandang diikuti oleh huruf *qamariyyah* ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf

*syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| الرَّجُلُ    | - <i>ar-rajulu</i>    |
| السَّيِّدَةُ | - <i>as-sayyidatu</i> |
| الشَّمْسُ    | - <i>asy-syamsu</i>   |
| القَلَمُ     | - <i>al-qalamu</i>    |
| البَدِيعُ    | - <i>al-badī'u</i>    |
| الْجَلَالُ   | - <i>al-jalālu</i>    |

## 7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alīf*.

Contoh:

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| تَأْخُذُونَ | - <i>ta'khuzūna</i> |
| التَّوْءُ   | - <i>an-nau'</i>    |
| شَيْءٌ      | - <i>syai'un</i>    |
| إِنَّ       | - <i>inna</i>       |
| أُمِرْتُ    | - <i>umirtu</i>     |
| أَكَلُ      | - <i>akala</i>      |

## 8. Penulisan kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّ اللَّهَ لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ - *Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn*

- *Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn*

وَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ - *Wa auf al-kaila wa-almīzān*

- *Wa auful-kaila wal-mīzān*

إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلَ - *Ibrāhīm al-Khalīl*

- *Ibrāhīm al-Khalīl*

بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا - *Bismillāhi majrahā wa mursāhā*

وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ - *Walillāhi ‘alan-nāsi hijju al-baiti*

مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا *man istatā ‘a ilaihi sabīla.*

- *Walillāhi ‘alan-nāsi hijjul-baiti*

*manistatā ‘a ilaihi sabīlā*

## 9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ - *Wa mā Muhammadun illā rasūl*

إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ لَلَّذِي - *Inna awwala baitin wudi ‘a linnāsi lallaẓī*

بِبَكَّةٍ مُبَارَكَةٍ - *bibakkata mubārakan*

شَهْرُ الرَّمَضَانَ الَّذِي أُنْزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ - *Syahru Ramadān al-laẓī unzila fīhil Qur’ānu*

وَلَقَدْ رَأَاهُ بِالْأُفُقِ الْمُبِينِ - *Wa laqad ra ‘āhu bil-ufuq al-mubīn*

*Wa laqad ra ‘āhu bil-ufuqil-mubīni*

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ - *Alhamdu lillāhi rabbi al-‘ālamīn*

*Alhamdu lillāhi rabbil ‘ālamīn*

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital

tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرٌ مِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ - *Nasrun minallāhi wa fathun qarīb*

لِلَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعًا - *Lillāhi al-amru jamī'an*

*Lillāhil-amru jamī'an*

وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ - *Wallāha bikulli syai'in 'alīm*

## 10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

### 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: Samad ibn Sulaimān.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrūt; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

## DAFTAR LAMPIRAN

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Lampiran 1 Surat Keputusan Penetapan Pembimbing Skripsi..... | 62 |
| Lampiran 2 Ptotokol Wawancara.....                           | 63 |
| Lampiran 3 Dokumentasi .....                                 | 65 |



## DAFTAR ISI

|                                                                                                                                                                                        |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>LEMBAR PENGESAHAN PEBIMBING .....</b>                                                                                                                                               | <b>i</b>    |
| <b>LEMBAR PENGESAHAN SIDANG .....</b>                                                                                                                                                  | <b>ii</b>   |
| <b>LEMBAR KEASLIAN KARYA ILMIAH .....</b>                                                                                                                                              | <b>iii</b>  |
| <b>ABSTRAK.....</b>                                                                                                                                                                    | <b>iv</b>   |
| <b>KATA PENGANTAR .....</b>                                                                                                                                                            | <b>v</b>    |
| <b>TRANSLITERASI ARAB LATIN.....</b>                                                                                                                                                   | <b>ix</b>   |
| <b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>                                                                                                                                                            | <b>xvi</b>  |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>                                                                                                                                                                | <b>xvii</b> |
| <b>BAB SATU: PENDAHULUAN.....</b>                                                                                                                                                      | <b>1</b>    |
| A. Latar Belakang Masalah.....                                                                                                                                                         | 1           |
| B. Rumusan Masalah .....                                                                                                                                                               | 8           |
| C. Tujuan Penelitian.....                                                                                                                                                              | 8           |
| D. Penjelasan Istilah.....                                                                                                                                                             | 9           |
| E. Kajian Pustaka.....                                                                                                                                                                 | 11          |
| F. Metodologi Penelitian .....                                                                                                                                                         | 15          |
| G. Sistematika Penelitian .....                                                                                                                                                        | 19          |
| <b>BAB DUA: KONSEP <i>UJRAH</i> PADA AKAD <i>IJÂRAH ‘ALA AL-MANÂFI</i>...</b>                                                                                                          | <b>21</b>   |
| A. Pengetian dan Dasar Hukum <i>Ujrah</i> Pada <i>Ijârah Ala Al-Manâfi</i><br>.....                                                                                                    | 21          |
| B. Rukun <i>Ujrah</i> pada Akad <i>Ijarah Ala Al-Manafi</i> .....                                                                                                                      | 28          |
| C. Syarat <i>Ujrah</i> dalam Akad <i>Ijârah ‘ala al-manâfi</i> .....                                                                                                                   | 31          |
| D. Penerapan <i>Ujrah</i> pada Sistem Penyewaan Lapak .....                                                                                                                            | 33          |
| <b>BAB TIGA: ANALISIS KONSEP <i>UJRAH</i> PADA TINGKAT<br/>KEMAMPUAN PELAKU USAHA UNTUK PENYEWAAN<br/>LAPAK.....</b>                                                                   | <b>37</b>   |
| A. Gambaran Umum Lapak di Warkop Ata Kopi .....                                                                                                                                        | 37          |
| B. Tinjauan Konsep <i>Ujrah</i> pada Akad <i>Ijârah ala al-manâfi</i><br>Terhadap Praktik Penyewaan Lapak Makanan di Warung<br>Kopi Ata Kopi .....                                     | 40          |
| C. Tingkat Kemampuan Pelaku Usaha Mikro Dalam Memenuhi<br>Kewajiban <i>Ujrah</i> Pada Akad <i>Ijârah ala al-manâfi</i> Terkait<br>Penyewaan Lapak Makanan di Warung Kopi Ata Kopi..... | 43          |
| D. Implikasi dari Kenaikan Harga Sewa yang Diberlakukan oleh<br>Pengelola Terhadap Keberlangsungan Usaha Pedagang di<br>Warung Kopi Ata Kopi.....                                      | 51          |
| <b>BAB EMPAT: PENUTUP .....</b>                                                                                                                                                        | <b>55</b>   |
| A. Kesimpulan.....                                                                                                                                                                     | 55          |
| B. Saran.....                                                                                                                                                                          | 57          |



## BAB SATU

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

*Ijārah ‘ala al-manāfi’* secara konseptual merupakan akad yang digunakan untuk mengambil atau menggunakan manfaat dari suatu barang atau fasilitas, di mana pihak pemilik (*mu’jir*) menyewakan manfaat tersebut kepada penyewa (*musta’jir*). Dalam akad ini, *musta’jir* diberikan hak untuk menggunakan fasilitas atau barang sesuai dengan ketentuan dan kesepakatan yang telah disetujui bersama pada saat akad berlangsung. Kebebasan dalam pemanfaatan tersebut tetap berada dalam batas-batas syariah dan perjanjian yang telah disepakati.<sup>1</sup>

Akad *ijārah ‘alâ al-manâfi’* pada hakikatnya bertujuan untuk memberikan keuntungan yang proporsional bagi kedua belah pihak. Pihak *mu’jir* memperoleh imbalan yang layak atas manfaat barang atau fasilitas yang disewakan, sementara pihak *musta’jir* berhak menikmati manfaat dari objek sewa sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan. Dengan adanya kesepakatan yang jelas mengenai hak dan kewajiban masing-masing, hubungan antara *mu’jir* dan *musta’jir* dibangun di atas prinsip keadilan, transparansi, dan saling ridha.<sup>2</sup>

Sebagai imbalan dalam sewa menyewa, pihak *musta’jir* wajib membayar biaya sewa (*Ujrah*) sesuai dengan sistem pembayaran yang telah ditentukan dalam akad. Pembayaran *Ujrah* ini dapat dilakukan secara tunai di awal, secara berkala, atau di akhir masa sewa, tergantung kesepakatan antara kedua belah pihak. Setelah akad dinyatakan sah dan berlaku, *mu’jir* berkewajiban menyerahkan barang atau fasilitas (*ma’jur*) kepada *musta’jir* agar dapat digunakan sebagaimana mestinya. Pada saat penyerahan ini, umumnya penyewa

---

<sup>1</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm.144.

<sup>2</sup> Muhammad, *Fiqh Muamalah al-Maliyah*, Cet. ke-4, Jakarta: Rajawali Pers, 2018, hlm.155.

juga melakukan pembayaran *Ujrah* sebagai bentuk realisasi dari akad yang telah disepakati.<sup>3</sup>

Para pihak wajib menyepakati besaran *Ujrah* atau harga sewa sebagai imbalan atas manfaat dari objek yang disewakan. *Ujrah* ini merupakan kewajiban yang harus dibayarkan oleh pihak penyewa (*musta'jir*) dalam jumlah tertentu yang telah disepakati sejak awal. Kejelasan mengenai nilai *Ujrah* sangat penting guna menghindari perselisihan serta memastikan bahwa interaksi antara pemilik manfaat (*mu'jir*) dan penyewa (*musta'jir*) berlangsung secara adil dan saling menguntungkan.

Dalam diskursus ulama fiqh, *Ujrah* dalam akad *ijârah ala al-manâfi'* merupakan konsekuensi yang timbul dari hubungan antara penyewa dan pemberi sewa. Dalam akad ini, penyewa memperoleh manfaat dari barang atau jasa yang disewakan, sementara pemberi sewa menerima *Ujrah* atau imbalan sebagai kompensasi atas manfaat tersebut.<sup>4</sup>

Mazhab Hanafi menekankan bahwa *Ujrah* harus ditentukan pada saat akad dan penggunaannya tidak boleh menyimpang dari kesepakatan awal. Apabila penyewa memanfaatkan barang atau jasa lebih dari yang telah disepakati, maka penyewa wajib memberikan tambahan *Ujrah* sesuai dengan manfaat yang diterima. Dalam mazhab Maliki dan Hanbali, *Ujrah* wajib diberikan sesuai manfaat yang diterima, dengan tanggung jawab pemberi sewa terhadap kerusakan barang yang bukan diakibatkan oleh kelalaian penyewa. Sementara itu, mazhab Syafi'i menekankan bahwa *Ujrah* harus sebanding dengan manfaat yang telah diterima oleh penyewa.<sup>5</sup>

Dalam ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad *ijarah* , disebutkan bahwa *Ujrah* merupakan imbalan atau kompensasi yang

---

<sup>3</sup> Hama, Zakariya, *Konsep Ujrah dari Perspektif Fiqh, Kertas kerja, Muzakarah Cendekiawan Syariah Nusantara ke-7*, Hotel Fairmont, Singapura, 2013.

<sup>4</sup> Muhammad, *Fiqh Muamalah al-Maliyah*, Cet. ke-4 (Jakarta: Rajawali Pers, 2018), hlm. 155–156.

<sup>5</sup> Dr. Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqhul Islami Wa Adillatuhu*, Jilid Iv, Hlm, 731-733

dibayarkan oleh penyewa (*musta'jir*) kepada pemilik manfaat (*mu'jir*) sebagai ganti atas pemanfaatan manfaat dari suatu barang atau jasa yang disewakan. *Ujrah* harus ditetapkan secara jelas dan pasti pada saat akad berlangsung, baik dari segi jumlah, bentuk, maupun waktu pembayarannya. Penetapan *Ujrah* tersebut harus berdasarkan kesepakatan yang dibuat antara para pihak yang terlibat dalam kontrak.<sup>6</sup>

Penetapan nilai *Ujrah* pada akad *ijârah ala al-manâfi* didasarkan pada beberapa aspek yang disepakati oleh para pihak yang terlibat. Nilai *Ujrah* harus seimbang dengan manfaat atau jasa yang diberikan, dengan ketentuan semakin besar manfaatnya maka semakin tinggi nilai *Ujrah* yang dapat dikenakan. Selain itu, penentuan nilai *Ujrah* juga dapat mengacu pada standar atau tarif umum yang berlaku di pasar untuk jasa atau manfaat serupa. Kesepakatan antara pemberi dan penerima manfaat menjadi elemen penting dalam menentukan nilai *Ujrah*, dengan catatan harus dilakukan tanpa adanya unsur paksaan.<sup>7</sup>

Penetapan nilai *Ujrah* juga harus berfokus pada manfaat spesifik yang diterima oleh penyewa selama masa sewa berlangsung. Nilai *Ujrah* ditentukan berdasarkan kualitas, durasi, dan tingkat kemanfaatan dari objek yang disewakan. Semakin besar manfaat yang diterima penyewa seperti lokasi strategis, fasilitas yang mendukung, atau aksesibilitas yang mudah maka nilai *Ujrah* yang dikenakan juga akan lebih tinggi, selama hal tersebut tetap sejalan dengan prinsip keadilan.

Jika manfaat dari objek sewa dalam akad *ijârah ala al-manâfi* tidak terpenuhi atau tidak sesuai dengan kesepakatan awal, hal ini dapat berpengaruh langsung pada nilai *Ujrah* yang telah ditetapkan. Penyewa memiliki hak untuk meminta penyesuaian nilai sewa sebagai kompensasi atas manfaat yang tidak diterima sepenuhnya. Penetapan nilai *Ujrah* harus mencerminkan hubungan yang

---

<sup>6</sup>Fatwa DSN-MUI No. 112/DSN-MUI/XI/2017, Tentang Akad *Ijarah*, <https://dsnemui.or.id>, Diakses pada tanggal 09 Desember 2024

<sup>7</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Islam: Teori dan Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, hlm. 112-113.

adil antara manfaat yang diterima dan biaya yang dibayarkan, sehingga menciptakan keseimbangan antara hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Secara umum, para fuqaha menetapkan beberapa syarat terkait manfaat dalam akad sewa (*ijarah*). Manfaat tersebut harus memiliki nilai menurut syariat (*mutaqaiwim*), diizinkan oleh syariat, serta diketahui secara jelas baik dari segi durasi maupun tujuan penggunaannya. Selain itu, manfaat tersebut harus dapat diserahkan dan memberikan keuntungan kepada penyewa, meskipun telah digunakan, dan kepemilikannya harus tetap berada pada pihak pemberi sewa selama masa sewa berlangsung.<sup>8</sup>

Dalam ketentuannya penyewa perlu memahami hak dan kewajibannya, termasuk tanggung jawab dalam pemeliharaan objek sewa serta konsekuensi jika manfaat yang dijanjikan tidak terpenuhi. Selain itu, nilai sewa harus disesuaikan dengan kemampuan finansial pelaku usaha mikro, mengingat keterbatasan *cash flow* yang sering mereka alami. Penyesuaian ini sejalan dengan ketentuan Pasal 7 UU Nomor 20 Tahun 2008 tentang UMKM, yang menekankan pentingnya keterjangkauan nilai sewa bagi pelaku usaha kecil. Jika manfaat dari objek sewa tidak terpenuhi sepenuhnya, penyewa memiliki hak untuk mengajukan penyesuaian nilai sewa sebagai bentuk kompensasi, hal tersebut dapat berupa fasilitas yang tidak dapat digunakan atau manfaat tertentu tidak tercapai.

Kerterjangkauan harga sewa sangat berpengaruh terhadap pelaku usaha mikro. Tidak hanya berkaitan dengan finansial, tetapi juga berdampak langsung terhadap keberlanjutan usaha. Sebagai salah satu komponen biaya tetap, sewa lapak memiliki pengaruh signifikan terhadap alur kas (*cashflow*) usaha mikro. Jika harga sewa terlalu tinggi, pelaku usaha berpotensi menghadapi kendala likuiditas yang mengganggu operasional, bahkan berisiko menyebabkan usaha mereka berhenti beroperasi.

---

<sup>8</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5, Damaskus: Dar al-Fikr, 1989, hlm. 3374.

Arus kas (*cash flow*) merupakan indikator utama yang digunakan untuk menilai kemampuan finansial pelaku usaha mikro dalam memenuhi kewajiban sewa lapak. Usaha mikro sering menghadapi tantangan keuangan karena pendapatan harian yang tidak stabil dan biaya operasional yang terus berjalan. Oleh karena itu, analisis arus kas menjadi langkah penting dalam menentukan kelayakan nilai sewa yang dibebankan agar tidak mengganggu keberlanjutan usaha.

Pendapatan harian pelaku usaha mikro umumnya bergantung pada tingkat permintaan konsumen yang fluktuatif dan tidak selalu dapat diprediksi. Sementara itu, biaya operasional, seperti pembelian bahan baku, transportasi, dan tenaga kerja, memakan sebagian besar pendapatan harian tersebut. Selain itu, dalam banyak kasus, pelaku usaha mikro menggunakan sebagian dari pendapatan usahanya untuk kebutuhan pribadi, sehingga dana yang tersisa untuk membayar sewa menjadi lebih terbatas.<sup>9</sup>

Arus kas yang sehat memungkinkan pelaku usaha untuk terus beroperasi secara optimal, menjaga daya saing, dan bahkan berkontribusi terhadap perekonomian lokal. Sebaliknya, jika arus kas terganggu karena beban sewa yang tidak seimbang, pelaku usaha mikro dapat menghadapi risiko kegagalan usaha. Dengan demikian, baik pemberi maupun penyewa perlu bekerja sama untuk menetapkan nilai sewa yang adil, yang tidak hanya mendukung keberlangsungan usaha tetapi juga mencerminkan prinsip keadilan dalam akad *ijarah al-manafi*.

Harga sewa yang terjangkau dapat menciptakan ruang bagi pelaku usaha mikro untuk mengalokasikan lebih banyak sumber daya ke aspek lain yang mendukung pertumbuhan usaha, seperti pembelian bahan baku, inovasi produk, dan pemasaran. Selain itu, keterjangkauan sewa juga mendorong terciptanya hubungan jangka panjang yang saling menguntungkan antara pemberi dan penyewa, sehingga memastikan penggunaan fasilitas yang berkelanjutan.

---

<sup>9</sup> Suryana, *Kewirausahaan: Pedoman Praktis*, Jakarta: Salemba Empat, 2014, hlm. 57.

Dalam hal ini, keterjangkauan harga sewa menjadi sangat krusial karena sebagian besar pelaku usaha ini memiliki sumber pendapatan yang terbatas dan tidak stabil. Pendapatan harian mereka cenderung fluktuatif, sehingga menetapkan harga sewa yang sesuai dengan kapasitas keuangan, ini merupakan langkah penting untuk mendukung kestabilan usaha. Penyesuaian ini juga sejalan dengan Pasal 7 UU Nomor 20 Tahun 2008 Tentang UMKM, yang menggarisbawahi pentingnya memberikan dukungan bagi usaha kecil, termasuk dalam bentuk akses yang lebih terjangkau terhadap fasilitas usaha.

Dalam konsep *ijârah ala al-manâfi* ditekankan bahwa transaksi sewa-menyewa harus memberikan manfaat yang jelas bagi penyewa sesuai dengan akad yang disepakati. Dalam konteks sewa lapak di Warung Kopi, manfaat utama yang diharapkan penyewa adalah lokasi strategis dan potensi pelanggan yang tinggi. Jika dalam praktiknya manfaat ini tidak dapat terwujud misalnya karena perubahan kebijakan Warung Kopi atau penurunan jumlah pengunjung maka penyewa memiliki hak untuk meninjau ulang kesepakatan sewa agar lebih sesuai dengan kondisi usaha mereka.

Berdasarkan data yang penulis peroleh dari beberapa pedagang di Ata Kupa bahwa pihak manajemen Warung Kopi tersebut menaikkan harga sewa lapak pedagang makanan secara sepihak dan hal ini lazimnya dilakukan untuk lapak-lapak yang memiliki omset dan konsumen yang naik secara signifikan. Hal ini dapat diketahui dari jumlah transaksi penjualan baik melalui pembuktian pada faktor pembayaran maupun dari jumlah transaksi real.

Berdasarkan informasi dari Ismail, seorang pedagang nasi bebek yang telah berjualan selama beberapa bulan di Ata kopi, bahwa pihak manajemen Warung Kopi ini telah menaikkan harga sewa lapak yang semula ditarifkan hanya sebesar Rp. 50.000 perhari dengan perjanjian pembayaran dilakukan setelah pihak pedagang lapak menutup penjualan. Kebijakan ini berimplikasi pada pembayaran yang hanya dilakukan saat pedagang berjualan di lapak ini. Namun kebijakan ini

tidak berlangsung lama karena pihak Ata Kopi mengubah sistem sewa lapak kemudian menjadi Rp.1.500.000 per bulan.<sup>10</sup>

Beberapa pedagang mampu membayar sewa lapak secara rutin karena pendapatan mereka masih mencukupi, namun terdapat beberapa pedagang yang kesulitan menutupi biaya sewa yang disebabkan oleh beberapa kondisi, yang dapat berupa pendapatan tidak cukup, pedagang harus menambah modal atau berharap adanya peningkatan penjualan pada hari-hari berikutnya. Namun, bagi sebagian pedagang, kenaikan biaya sewa yang tidak sebanding dengan peningkatan pendapatan menyebabkan mereka terpaksa menutup usaha. Hal ini terlihat dari seringnya pergantian pedagang di lapak sewa Warung Kopi Ata Kopi, sering kali pemilik Warung Kopi akan mencari pedagang baru setiap kali ada pedagang yang tidak mampu lagi bertahan.

Para pedagang merasa lebih nyaman dengan sistem pembayaran harian karena dapat menyesuaikan dengan kondisi penjualan. Jika pedagang mengalami hari yang buruk dengan sedikit pelanggan, maka pedagang tidak perlu mengeluarkan uang untuk sewa lapak pada hari itu. Namun, sejak diberlakukannya sistem pembayaran bulanan, para pedagang terpaksa untuk membayar uang sewa meskipun penjualan sedang menurun atau bahkan jika pedagang memutuskan untuk tidak berjualan pada hari tertentu.<sup>11</sup>

Bagi pedagang yang memiliki penjualan stabil, perubahan ini tidak menjadi masalah yang signifikan. Namun, bagi beberapa pedagang dengan pendapatan yang fluktuatif, sistem ini menambah beban finansial yang dapat mengancam kelangsungan usaha mereka. Fenomena ini menunjukkan bahwa kemampuan finansial pedagang dalam memenuhi kewajiban sewa lapak sangat dipengaruhi oleh sistem pembayaran yang diterapkan, serta faktor eksternal seperti tingkat penjualan harian dan kondisi pasar.

---

<sup>10</sup> Hasil Wawancara dengan Ismail, seorang pedagang nasi bebek, pada tanggal 19 Januari 2025 di Warkop Ata Kopi.

<sup>11</sup> Ibid.,

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis menganggap bahwa permasalahan ini bersifat urgent untuk diteliti karena menyangkut keberlangsungan usaha mikro. Ketidakseimbangan antara kemampuan finansial pelaku usaha dan besaran *Ujrah* yang ditetapkan secara sepihak berpotensi menimbulkan ketidakadilan dalam praktik akad sewa-menyewa (*ijârah ala al-manâfi*). Oleh karena itu, penelitian ini penting untuk dilakukan guna mengetahui kesesuaian praktik tersebut dengan prinsip fikih muamalah serta untuk mengevaluasi dampaknya terhadap stabilitas usaha para pelaku usaha mikro. Atas dasar urgensi tersebut, penulis mengangkat tema ini dalam penelitian dengan judul **"Analisis Tingkat Kemampuan Pelaku Usaha Mikro Untuk Penyewaan Lapak Makanan di Warung Kopi Menurut Konsep *Ujrah* Pada Akad *Ijârah ala al-manâfi* di Kota Banda Aceh (Studi Tentang Cash Flow Usaha Dan Harga Sewa Lapak di Ata Kopi)."**

## **B. Rumusan Masalah**

Untuk mempertegas permasalahan yang menjadi fokus kajian dalam riset yang penulis lakukan ini, maka format rumusan permasalahan penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana tingkat kemampuan pelaku usaha mikro dalam memenuhi kewajiban *Ujrah* pada akad *ijârah ala al-manâfi* terkait penyewaan lapak makanan di Warung Kopi Ata Kopi?
2. Bagaimana implikasi dari kenaikan harga sewa yang diberlakukan oleh pengelola terhadap keberlangsungan usaha pedagang di Warung Kopi Ata Kopi?
3. Bagaimana tinjauan konsep *Ujrah* pada akad *ijârah ala al-manâfi* terhadap praktik penyewaan lapak makanan di Warung Kopi Ata Kopi?

### C. Tujuan Penelitian

Sebagai riset ilmiah, penulis telah menetapkan tujuan penelitian sebagai sasaran pencapaian dalam kajian ini. Adapun tujuan penelitian skripsi ini yaitu:

1. Untuk mengetahui tingkat kemampuan pelaku usaha mikro dalam memenuhi kewajiban *Ujrah* pada akad *ijârah ala al-manâfi* terkait penyewaan lapak makanan di Warung Kopi Ata Kopi.
2. Untuk menganalisis tinjauan konsep *Ujrah* pada akad *ijârah ala al-manâfi* terhadap praktik penyewaan lapak makanan di Warung Kopi Ata Kopi.
3. Untuk menganalisis implikasi dari kenaikan harga sewa yang diberlakukan oleh pengelola terhadap keberlangsungan usaha pedagang di Warung Kopi Ata Kopi.

### D. Penjelasan Istilah

Penjelasan istilah dalam penelitian ini diperlukan untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai definisi operasional yang telah diuraikan dalam judul penelitian. Hal ini bertujuan untuk membantu penulis dalam memahami setiap kata serta menegaskan makna dari setiap frasa, sehingga tidak terjadi kesalahpahaman dalam memahami substansi penelitian ini. Berikut adalah istilah-istilah yang perlu dijelaskan:

#### 1. Tingkat Kemampuan

Tingkat kemampuan merupakan frasa yang terdiri dari dua kata, yaitu tingkat dan kemampuan. Kata tingkat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diartikan sebagai kedudukan, pangkat, atau taraf tertentu dalam suatu ukuran atau skala. Sementara itu, kemampuan berasal dari kata dasar "mampu", yang berarti dapat, kuasa, sanggup, atau bisa melakukan sesuatu.<sup>12</sup>

Dalam konteks penelitian ini, tingkat kemampuan mengacu pada daya atau kecakapan finansial yang dimiliki pelaku usaha mikro dalam menyewa lapak makanan di warung kopi. Kemampuan finansial menjadi faktor utama

---

<sup>12</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/kemampuan>, diakses pada 15 Maret 2025.

dalam menentukan kesanggupan pelaku usaha mikro untuk membayar biaya sewa lapak secara konsisten sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Tingkat kemampuan ini ditentukan tidak hanya oleh besarnya pendapatan yang diperoleh, tetapi juga oleh pengelolaan keuangan usaha, mencakup perencanaan, pengeluaran, serta efisiensi dalam penggunaan modal kerja.

## 2. Pelaku Usaha Mikro

Kata pelaku dalam KBBI diartikan sebagai orang yang melakukan atau menjalankan suatu kegiatan. Sementara itu, usaha didefinisikan sebagai kegiatan yang dilakukan dengan tujuan memperoleh keuntungan, baik dalam bentuk barang maupun jasa. Kata mikro dalam KBBI memiliki arti kecil atau sangat kecil. Oleh karena itu, secara umum, pelaku usaha mikro dapat diartikan sebagai individu atau kelompok yang menjalankan usaha berskala kecil dengan keterbatasan modal, aset, serta cakupan pasar yang lebih sempit dibandingkan usaha kecil, menengah, atau besar.

Dalam UU Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) menjelaskan bahwa usaha mikro adalah usaha produktif milik perorangan atau badan usaha perorangan yang memiliki kriteria kekayaan bersih paling banyak Rp50 juta, tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha, atau memiliki hasil penjualan tahunan paling banyak Rp300 juta. Dengan demikian, pelaku usaha mikro mencakup para pedagang kecil, pengusaha rumahan, dan pemilik warung atau kios kecil yang menjalankan usaha dengan modal terbatas dan skala operasi yang tidak terlalu besar.<sup>13</sup>

Dalam konteks penelitian ini, pelaku usaha mikro merujuk pada individu atau kelompok yang menyewa lapak makanan di warung kopi untuk menjalankan usaha kuliner. Mereka biasanya memiliki keterbatasan dalam modal, pendapatan, serta akses terhadap fasilitas bisnis yang lebih besar.

## 3. Ujrah

---

<sup>13</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 93.

*Ujrah* merupakan istilah dalam bahasa Arab *al-Ujrah* yang berarti bayaran, atau imbalan atas jasa atau manfaat yang diberikan. kata *Ujrah* diartikan sebagai imbalan yang diberikan atas jasa atau pekerjaan yang dilakukan seseorang. Upah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diartikan sebagai sejumlah uang atau bentuk pembayaran lainnya yang diberikan sebagai imbalan atas jasa atau tenaga yang telah dikeluarkan dalam melaksanakan suatu pekerjaan.<sup>14</sup>

### E. Kajian Pustaka

Kajian pustaka dalam penelitian ini memiliki peran penting dalam menegaskan otentisitas dan orisinalitas karya, sehingga terbebas dari unsur plagiasi serta tetap mematuhi kaidah ilmiah yang berlaku. Dalam kajian ini, penulis mengidentifikasi dan menginventarisasi beberapa karya ilmiah yang memiliki kesamaan dalam permasalahan atau variabel yang dibahas. Namun demikian, penelitian ini tetap memiliki perbedaan yang signifikan dibandingkan dengan karya-karya sebelumnya, sehingga tidak terindikasi sebagai duplikasi.

Secara akademis, penulis menegaskan bahwa karya ilmiah ini merupakan hasil penelitian yang orisinal dan disusun sebagai salah satu syarat kelulusan pada Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Ar-Raniry. Adapun beberapa penelitian terdahulu yang memiliki relevansi dengan penelitian ini, antara lain:

*Pertama*, skripsi yang ditulis oleh Fauzan Nur pada tahun 2019 dengan judul “*Analisis Praktik Sewa-Menyewa Lapak Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Pada Pedagang Kaki Lima Di Rukoh, Banda Aceh)*”. Pada skripsi ini mengkaji tentang legalitas sewa lapak oleh pedagang kaki lima di Rukoh, Banda Aceh. Penelitian ini menyoroti faktor-faktor yang mempengaruhi penyewaan, mekanisme transaksi di lapangan, serta tinjauan hukum Islam terhadap praktik

---

<sup>14</sup> Departemen pendidikan, Kamus Besar Bahasa Indonesia, ( Jakarta : Balai Pustaka, 2000), hal. 1108.

tersebut. Ditemukan bahwa penyewaan dilakukan secara lisan tanpa kontrak tertulis, didorong oleh lokasi strategis dan minimnya regulasi pemerintah.<sup>15</sup>

Penelitian ini memiliki kesamaan dengan skripsi penulis dalam hal pembahasan transaksi sewa-menyewa lapak dalam perspektif hukum Islam dan faktor-faktor yang memengaruhi praktik tersebut. Namun, perbedaan terletak pada objek dan pendekatannya yang meneliti lapak di area publik, sementara penelitian ini fokus pada lapak makanan di warung kopi dengan pendekatan *ijârah ala al-manâfi*, menekankan analisis kemampuan finansial pelaku usaha mikro serta arus kas dan dampak harga sewa terhadap kelangsungan usaha.

Kedua, artikel yang dipublikasikan pada *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Perdata Universitas Syiah Kuala* oleh Abul Khairi dan Muzakkir Abubakar pada tahun 2021 yang berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tempat Usaha Penjualan Makanan di Warung Kopi (Penelitian di Kota Banda Aceh)”. Penelitian ini mengkaji tentang praktik pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa antara pemilik warung kopi dan penyewa lapak makanan di Kota Banda Aceh. Fokus utama dari penelitian ini adalah pada bentuk perjanjian yang digunakan, kendala-kendala yang muncul selama masa sewa, serta upaya yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam menyelesaikan persoalan tersebut.<sup>16</sup>

Persamaan artikel ini dengan riset yang penulis lakukan yaitu pada fokus penelitian yang sama-sama membahas objek yang serupa, yaitu penyewaan lapak makanan di warung kopi yang berada di Kota Banda Aceh. keduanya juga sama-sama menyoroti bentuk hubungan antara pemilik usaha dan penyewa, khususnya dalam hal sistem pembayaran sewa serta bentuk perjanjian yang umumnya bersifat lisan. Perbedaan penelitian ini dengan riset penulis pada pendekatan hukum perdata dan lebih menitikberatkan pada aspek pelaksanaan perjanjian serta

---

<sup>15</sup>Fauzan Nur, “Analisis Praktik Sewa-Menyewa Lapak Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Pada Pedagang Kaki Lima Di Rukoh, Banda Aceh)”, *Skripsi*, Banda Aceh: Universitas Syiah Kuala 2019.

<sup>16</sup> Khairi, Abul, and Muzakkir Abubakar, "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tempat Usaha Penjualan Makanan di Warung Kopi (Penelitian di Kota Banda Aceh)," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan* 5.4 2021.

hambatan yang terjadi di lapangan. Sementara itu, penelitian penulis menggunakan pendekatan fikih muamalah dengan konsep *ijārah ala al-manāfi* dengan fokus pada analisis kemampuan finansial pelaku usaha mikro dalam membayar sewa berdasarkan konsep *Ujrah* dalam *akad ijārah ala al-manāfi*.

*Ketiga*, skripsi yang ditulis oleh Hayzid Muhdi pada tahun 2023 dengan judul “*Tarif Sewa Kios dan Lapak di Pasar Al-Mahirah Lamdingin dan Penetapan Biaya Operasionalnya Menurut Konsep Ijārah 'Ala Al-Manāfi'*”. Pada skripsi tersebut mengkaji tentang mekanisme penetapan tarif sewa kios dan lapak di Pasar Al-Mahirah Banda Aceh berdasarkan Peraturan Wali Kota Banda Aceh No. 1 Tahun 2022. Hasil dari penelitian tersebut menegaskan bahwa praktik pembayaran sewa tidak sepenuhnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku, karena para pedagang umumnya hanya membayar setengah dari tarif yang ditetapkan dalam Perwal. Hal ini menyebabkan akad sewa-menyewa dinilai tidak memenuhi salah satu rukun, yaitu tidak terpenuhinya kewajiban *Ujrah* yang telah disepakati dalam akad.<sup>17</sup>

Kajian skripsi ini memiliki persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang penulis kaji. Persamaannya terletak pada akad *ijārah 'ala al-manāfi'* sebagai perspektif utama dalam menilai praktik sewa-menyewa kedua penelitian juga menyoroti pentingnya keadilan dalam penetapan tarif sewa agar tidak memberatkan pelaku usaha kecil, serta memperhatikan hak dan kewajiban antara pihak penyewa dan pemberi sewa. Perbedaannya terletak pada mekanismenya. Pada skripsi tersebut mekanisme tarif sewa kios dan lapak yang ditetapkan oleh pemerintah melalui regulasi resmi (Perwal Banda Aceh) di sebuah pasar milik pemerintah, sedangkan penelitian penulis berfokus pada penyewaan lapak makanan di warung kopi swasta, tanpa campur tangan regulasi pemerintah.

---

<sup>17</sup> Hayzir Muhdi, “Tarif Sewa Kios dan Lapak di Pasar al-Mahirah lamdingin dan Penetapan Biaya Operasionalnya Menurut konsep *Ijārah 'Ala Al-Manāfi'*”, *Skripsi*, (Aceh: Universitas Islam Negeri Ar-raniry, 2023).

*Keempat*, artikel yang dipublikasikan pada *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Islam* oleh Muhajir, Hajar Makaromah, Purnama Zafi Najibi pada tahun 2021 yang berjudul “*Analisis Hukum Islam tentang Praktik Sewa Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Kelurahan Sindurjan, Purworejo*” membahas keabsahan akad sewa lapak yang dilakukan antara pedagang kaki lima dengan pihak kelurahan sebagai pengelola. Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif dengan fokus pada aspek hukum Islam, terutama sah atau tidaknya akad sewa yang tidak memiliki batas waktu secara jelas, namun tetap dilandasi kesepakatan penggunaan.

Artikel ini memiliki kesamaan dengan proposal penulis dalam hal pembahasan akad sewa dalam perspektif Islam dan pentingnya kesepakatan kedua belah pihak. Perbedaannya terletak pada objek dan pendekatan: artikel meneliti sewa di ruang publik milik negara, sementara proposal ini menelaah sewa lapak makanan di warung kopi swasta dengan fokus pada *cash flow* pelaku usaha mikro dan dampak harga sewa terhadap keberlangsungan usaha.<sup>18</sup>

*Kelima*, Skripsi yang ditulis oleh Qori'atin Husnaini pada tahun 2024 dengan judul “*Analisis Fikih Muamalah terhadap Kenaikan Biaya Sewa Kios (Studi Kasus di Warung Kopi Ceria, Kabupaten Pamekasan)*” pada skripsi tersebut mengkaji tentang praktik kenaikan biaya sewa kios dan menilainya dari perspektif fikih muamalah. Penelitian ini fokus pada bentuk perjanjian, alasan kenaikan sewa, serta dampaknya terhadap penyewa, dengan menekankan pentingnya keadilan dalam akad sewa-menyewa.<sup>19</sup>

Kajian skripsi ini memiliki persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang penulis kaji. Persamaannya terletak pada subjek penelitiannya yang melibatkan pelaku usaha mikro sebagai responden atau objek utama serta

---

<sup>18</sup> Mukaromah & Najibi (2021), Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Kelurahan Sindurjan Purworejo, *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah*.

<sup>19</sup> Qori'atin Husnaini, “Analisis Fikih Muamalah terhadap Kenaikan Biaya Sewa Kios (Studi Kasus di Warung Kopi Ceria, Kabupaten Pamekasan)”, *skripsi*, (Jawa Timur: Institut Agama Islam Madura, 2024).

menyoroti dampak dari kenaikan harga sewa terhadap pelaku usaha. Sedangkan perbedaannya terletak pada pendekatan yang digunakan dalam penelitian. Pada skripsi tersebut menggunakan pendekatan normatif dengan menekankan aspek keadilan dalam akad dan berbeda dengan pendekatan yang penulis teliti menggunakan pendekatan yuridis empiris dengan menilai kondisi riil pelaku usaha berdasarkan *cash flow*.

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan suatu cara, tahapan, atau proses yang ditempuh oleh peneliti dengan tujuan memperoleh informasi berupa data yang diperlukan dalam pelaksanaan penelitian. Dalam melaksanakan penelitian, penggunaan metode sangat penting untuk memperjelas tahapan serta alur kerja yang akan dilakukan, sehingga penelitian dapat berjalan secara sistematis, terarah, dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

### **1. Pendekatan Penelitian**

Dalam suatu penelitian, pendekatan merupakan hal yang urgen dilakukan untuk mendapatkan data yang akurat sehingga sesuai dengan fokus penelitian yang ingin diteliti. Dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah normatif sosiologis yaitu pendekatan yang menggabungkan aspek normatif (hukum sebagai norma atau aturan) dan aspek sosiologis (hubungan hukum dengan masyarakat). Pendekatan ini berfokus pada hukum sebagai seperangkat aturan yang tertulis dan berlaku secara formal dengan menganalisis interaksi antara hukum dan masyarakat.

Adapun pengaplikasian pendekatan ini dilakukan dengan cara menganalisis ketentuan-ketentuan hukum positif yang berkaitan dengan praktik sewa menyewa (*ijārah 'ala al-manāfi'*), baik dari perspektif hukum Islam maupun hukum positif di Indonesia, khususnya yang tercantum dalam UU Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah, serta peraturan lain yang relevan. Di sisi lain, pendekatan ini juga diterapkan dengan mengamati dan mengkaji secara langsung praktik yang terjadi di masyarakat,

khususnya para pelaku usaha mikro yang menyewa lapak di Warung Kopi. Penelitian ini dilakukan melalui wawancara dan observasi. Hal ini mencakup peninjauan terhadap bagaimana pihak Warung Kopi menetapkan sistem penyewaan, kesepakatan antara pihak yang menyewakan dan penyewa, kejelasan manfaat yang menjadi objek sewa, serta ketentuan harga dan jangka waktu sewa yang diberlakukan.

## 2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif analisis, yaitu dengan memaparkan dan menjelaskan permasalahan terkait praktik penyewaan lapak makanan di warung kopi. Pendekatan deskriptif analisis digunakan untuk menguraikan secara sistematis tentang mekanisme penyewaan, kemampuan finansial pelaku usaha mikro dalam membayar sewa, serta kesesuaian praktik tersebut dengan konsep *ijārah 'ala al-manāfi'*. Analisis dilakukan terhadap proses pelaksanaan akad sewa-menyewa, termasuk faktor-faktor yang mendukung atau menghambat keterpenuhan *Ujrah*, berdasarkan ketentuan fikih muamalah dan prinsip keadilan dalam transaksi ekonomi syariah.

## 3. Sumber Data

Sumber data adalah segala sesuatu yang dapat memberikan informasi mengenai data yang diteliti.<sup>20</sup> Sumber data yang akan digunakan dalam penelitian ini berasal dari sumbernya, yaitu:

### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terdapat hubungan serta kaitan dengan permasalahan yang sedang dikaji dalam penelitian ilmiah.<sup>21</sup> Adapun data primer yang dibutuhkan dalam penelitian ini melalui wawancara dengan pihak-pihak yang terkait secara langsung dengan objek penelitian, yaitu pemilik usaha

---

<sup>20</sup> Muhammad Siddiq, *"Buku Pedoman Penulisan Skripsi"*, (Banda Aceh: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry, 2019), hal. 17-18.

<sup>21</sup> Amiruddin, *"Pengantar Metode Penelitian Hukum"* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), hal. 30.

atau pengelola lapak makanan di Warung Kopi Ata Kopi. Penulis juga menggunakan data dokumentasi dalam bentuk perjanjian tertulis antara pihak Warung Kopi dengan penyewa dan juga faktur sebagai tanda pembayaran harga sewa.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang telah diolah peneliti sebelumnya, sehingga dengan data tersebut bisa digunakan untuk mendeskripsikan konsep atau teori yang dibutuhkan untuk membangun pembahasan yang akan digunakan untuk menganalisis permasalahan di bab tiga. Adapun data ini sekunder ini penulis dapatkan melalui telaah literatur, seperti buku-buku, jurnal, laporan penelitian, setelah data tersebut diperoleh maka penulis menganalisisnya sesuai dengan prosedur penelitian.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data dalam penelitian ini, penulis menetapkan metode pengumpulan data yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian. Adapun tata cara pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara merupakan proses pengumpulan data yang dilakukan dengan bertanya secara langsung kepada responden. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan dengan menggunakan panduan (*guideline interview*) berupa daftar pertanyaan yang disiapkan sebelumnya, untuk diajukan kepada penyewa lapak makanan di warung kopi. Wawancara ini bertujuan untuk memperoleh informasi tentang mekanisme sewa-menyewa, kemampuan finansial dalam membayar sewa, serta pemahaman mereka mengenai konsep akad *ijārah 'ala al-manāfi'*. Selama proses wawancara, pewawancara memastikan bahwa jawaban yang diberikan oleh responden bersifat objektif dan valid.

b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan metode yang digunakan untuk memperoleh data tertulis yang berkaitan dengan objek penelitian. Dalam penelitian ini, dokumentasi berfungsi untuk mengumpulkan data dari berbagai sumber yang tidak dipublikasikan secara luas, guna mendapatkan informasi yang akurat. Dokumentasi yang dikumpulkan meliputi bukti pembayaran sewa, catatan transaksi, perjanjian sewa sederhana antara pemilik warung kopi dan penyewa, serta dokumen lain yang mendukung analisis praktik penyewaan lapak makanan di Warung Kopi Ata Kopi.

**5. Instrumen Penelitian**

Instrumen penelitian yang digunakan dalam pengumpulan data melalui teknik wawancara adalah kertas, pulpen, dan alat perekam suara (*audio recorder*). Instrumen ini bertujuan untuk mencatat dan merekam poin-poin penting yang diperoleh dari proses wawancara dengan pelaku usaha mikro yang menyewa lapak makanan di warung kopi, khususnya terkait mekanisme akad sewa, sistem pembayaran sewa, dan tantangan yang dihadapi.

Adapun instrumen yang digunakan dalam pengumpulan data melalui teknik dokumentasi adalah kamera, yang digunakan untuk mengambil gambar maupun video terkait aktivitas sewa-menyewa lapak makanan yang menjadi objek kajian penelitian ini.

**6. Langkah Analisis Data**

Langkah analisis data merupakan proses mengolah data yang diperoleh peneliti untuk menghasilkan jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian. Pada tahap ini, data yang didapatkan akan dikumpulkan dan diolah secara sistematis untuk memperoleh jawaban yang valid dan relevan dengan rumusan masalah, kemudian disajikan dalam bentuk analisis sehingga dapat menghasilkan kesimpulan yang tepat.

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif analisis dengan pendekatan kualitatif. Data yang dianalisis meliputi hasil wawancara

dengan pelaku usaha mikro yang menyewa lapak makanan di warung kopi, serta dokumen-dokumen pendukung seperti bukti pembayaran sewa atau perjanjian sewa sederhana. Dengan demikian, untuk menghasilkan kesimpulan yang objektif dan faktual, diperlukan proses analisis data secara kritis dan mendalam berdasarkan prinsip-prinsip akad *ijārah 'ala al-manāfi'* dalam fikih muamalah.

## 7. Pedoman Penulisan

Dalam menyusun penelitian ini agar sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah, penulis merujuk kepada *Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh Edisi Revisi Tahun 2019*, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, serta *Al-Qur'an* dan terjemahannya yang diterbitkan oleh Kementerian Agama Republik Indonesia. Selain itu, penulis juga mengacu pada pedoman lain yang relevan, seperti literatur tentang akad *Ijārah 'Ala Al-Manāfi'*, buku-buku fikih muamalah, hasil penelitian terdahulu, serta ketentuan hukum terkait yang memiliki keterkaitan dengan praktik penyewaan lapak makanan di warung kopi. Berdasarkan sumber-sumber tersebut, penulis berupaya menyajikan penelitian ini secara sistematis, ilmiah, dan mudah dipahami oleh pembaca.

## G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini penting untuk dipaparkan agar mempermudah proses penulisan serta pemahaman pembaca terhadap isi karya ilmiah. Penelitian ini terdiri dari empat bab dan masing-masing bab tersebut terdapat sub-bab di dalamnya yang saling memiliki kaitan, adapun sistematika yang terdapat dalam penelitian ini yaitu:

Bab satu, merupakan yang memberikan gambaran umum mengenai keseluruhan isi skripsi. Dalam bab ini dijelaskan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, penjelasan istilah, tinjauan pustaka, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

Bab dua berisi kajian teori yang menjadi dasar berpikir dalam penelitian. Pada bab ini diuraikan mengenai konsep *ijārah al-manāfi* yang mencakup pengertian, rukun dan syarat, serta pendapat para ulama mengenai konsep tersebut. Selain itu, dibahas pula mengenai tingkat kemampuan pelaku usaha mikro dalam akad *ijārah al-manāfi*, ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penyewaan tempat usaha, serta teori *cash flow* dalam konteks kemampuan membayar sewa.

Bab tiga merupakan pembahasan yang memuat hasil penelitian dan analisis data yang diperoleh di lapangan. Peneliti memaparkan praktik penyewaan lapak makanan oleh pelaku usaha mikro di Warung Kopi Ata Kopi Banda Aceh, serta menganalisis tingkat *cash flow* pelaku usaha, kesesuaian kemampuan keuangan dengan harga sewa lapak, dan tinjauan praktik tersebut berdasarkan konsep *ijārah al-manāfi* serta perspektif hukum ekonomi syariah.

Bab empat, Merupakan penutup yang berisi kesimpulan dari pembahasan yang telah dipaparkan, serta saran yang menyangkut dengan penelitian dan penyusunan karya ilmiah.

## BAB DUA

### KONSEP *UJRAH* PADA AKAD *IJÂRAH ALA AL-MANÂFI* DALAM FIQH MUAMALAH

#### A. Pengertian dan Dasar Hukum *Ujrah* Pada *Ijârah Ala Al-Manâfi*

##### 1. Pengertian *Ujrah* Pada *Akad Ijârah Ala Al-Manâfi*

Kata *Ujrah* berasal dari bahasa Arab yang berarti upah, imbalan, atau bayaran atas jasa atau manfaat yang diberikan oleh seseorang kepada orang lain sebagai bentuk kompensasi atas suatu pekerjaan, layanan, atau pemanfaatan suatu barang. Kata *Ujrah* berasal dari akar kata *ajr* yang memiliki konotasi imbalan atas sesuatu yang dilakukan atau diberikan. Dalam terminologi fiqh muamalah, *Ujrah* merupakan bayaran yang sah secara syar'i dan wajib diberikan kepada seseorang yang telah memberikan jasa atau memperbolehkan pemanfaatan barang miliknya kepada pihak lain sesuai kesepakatan.

Menurut Abdurrahman Abdulqadir, *Ujrah* dapat diartikan sebagai bayaran yang diberikan oleh penyewa (*musta'jir*) kepada pemberi sewa (*mu'jir*) sebagai imbalan atas manfaat yang diperoleh, baik dari benda (*'ayn*) yang disewakan maupun dari pekerjaan atau perkhidmatan yang dilakukan oleh *mu'jir*. Dengan kata lain, *Ujrah* merupakan bentuk pembayaran sebagai kompensasi atas penggunaan manfaat atau jasa yang diberikan oleh pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan.<sup>22</sup>

Jika yang menjadi objek dalam suatu akad *ijârah* adalah manfaat dari suatu benda atau barang, maka akad tersebut disebut sebagai *ijârah 'ala al-manâfi*. Dalam akad ini, yang disewakan bukanlah barang secara fisik, melainkan hak untuk memanfaatkan barang tersebut dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Abdurrahman Abdulqadir al-Baghdadi, *al-Ijarah fi al-Fiqh al-Islami* (Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyah, 1995), hlm. 45–47.

<sup>23</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm. 144.

Dalam konteks akad *ijârah ala al-manâfi*, *Ujrah* merujuk pada imbalan atau bayaran yang diberikan oleh pihak penyewa (*musta'jir*) kepada pihak pemberi sewa (*mu'jir*) atas pemanfaatan suatu objek sewa (*ma'jûr*). objek yang disewa bukanlah barang secara fisik, melainkan manfaat dari barang atau jasa tersebut. Maka, *Ujrah* adalah nilai tertentu yang dibayarkan sebagai imbal balik atas manfaat tersebut.<sup>24</sup>

Terdapat beberapa definisi mengenai *Ujrah* dalam akad *Ijârah ala al-manâfi* yang diungkapkan oleh para ulama. menurut ulama Hanafiyah *Ujrah* adalah kompensasi yang wajib diberikan atas pemanfaatan manfaat dari benda atau jasa yang sah menurut syariat. Ulama Hanafiyah menekankan bahwa *Ujrah* harus diketahui secara jelas dalam hal jumlah, waktu pembayaran, serta jenis manfaat yang disewa. Jika terjadi ketidakjelasan dalam salah satu unsur tersebut, maka akad dikategorikan sebagai *fasid* (rusak), meskipun sebagian manfaat telah digunakan. Mereka juga membolehkan akad *ijarah* berdasarkan adat kebiasaan (*'urf*) selama tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah.<sup>25</sup>

Ulama Malikiyah juga memiliki pandangan yang serupa dengan ulama hanafiyah dalam hal ini. Ulama hanafiyah menganggap *Ujrah* sebagai bayaran atas manfaat yang dapat digunakan secara sah dan tidak mengandung unsur yang dilarang. Ulama Malikiyah memberikan kelonggaran dalam akad *ijarah* , termasuk dalam bentuk manfaat yang diperoleh, selama dapat ditentukan dengan jelas dan tidak mengandung unsur penipuan. Mazhab ini juga membolehkan bentuk *Ujrah* yang berdasarkan pada hasil pekerjaan (misalnya dalam sistem borongan), asal manfaatnya dapat diukur dan tidak mengandung ketidakpastian.<sup>26</sup>

Ulama Syafi'iyah memiliki pandangan yang lebih ketat dalam hal *Ujrah*, *Ujrah* harus ditentukan secara rinci dan jelas sebelum akad dilakukan. Jika *Ujrah*

---

<sup>24</sup> Rozalinda, Fikih Ekonomi Syariah (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 131–132.

<sup>25</sup> Idri, *Hadis Ekonomi (Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi)*, (Kencana: Jakarta, 2015), hlm. 90.

<sup>26</sup> Kutbuddin Aibak, *Kajian Fikih Kontemporer*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2007), hlm. 213-214

atau manfaat tidak dijelaskan secara rinci, maka akad *ijarah* menjadi batal (bâtil). Syafi'iyah menekankan kejelasan dan spesifikasi *Ujrah* dalam akad, baik dari segi jumlah, bentuk, maupun jangka waktu penggunaannya dan tidak menerima unsur spekulasi dalam akad yang dapat menimbulkan perselisihan. Oleh karena itu, kejelasan *Ujrah* menjadi syarat sahnya akad *ijârah al-manâfi'* menurut Syafi'iyah. Mazhab ini menekankan pentingnya kejelasan dan spesifikasi objek sewa serta besaran upah yang disepakati. Dalam Mazhab Syafi'i juga mengharuskan adanya kesepakatan yang jelas antara kedua belah pihak sebelum kontrak sewa-menyewa dilaksanakan.<sup>27</sup>

Ulama Hanbali juga memandang *Ujrah* sebagai imbalan atas manfaat yang diberikan dalam akad sewa. Mereka membolehkan pembayaran *Ujrah* dilakukan di awal, di akhir, atau secara berkala, selama hal itu disepakati oleh kedua belah pihak. Ulama Hanbali juga menekankan pentingnya kejelasan dalam kontrak sewa menyewakan juga menekankan pentingnya kesepakatan yang jelas antara kedua belah pihak sebelum kontrak sewa-menyewa dilaksanakan.<sup>28</sup>

Hampir semua ulama fiqh sepakat bahwa *Ujrah* diperbolehkan dalam Islam. meskipun terdapat variasi pandangan antar mazhab mengenai detail pelaksanaan dan syarat-syarat *Ujrah*, seluruhnya sepakat bahwa *Ujrah* adalah unsur yang sah dan dibenarkan dalam Islam selama memenuhi prinsip-prinsip dasar transaksi syariah, yaitu adanya kejelasan (*ta'yîn*), kerelaan (*tarâdhin*), dan tidak mengandung unsur *gharar*, *maisir*, maupun *riba*.

## 2. Dasar Hukum *Ujrah* Pada Akad *Ijârah Ala Al-Manâfi'*

*Ujrah* disebut didalam al-Quran dan al-Sunnah yang mana Al-Quran dan Al-Sunnah mengangkap *Ujrah* sebagai kewajiban para *musta'jir* (penyewa) yang mesti memberi bayaran kepada *mu'ajir* sepenuhnya atas pekerjaan atau khidmat yang diberikan, sedangkan *mu'ajir* pula mesti melakukan pekerjaan atau

---

<sup>27</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press), hlm. 177.

<sup>28</sup> Muhammad Amin Ibnu Abidin, *Raddu Al-Muhtar „Ala Dur Al-Mukhtar Syarh Tanwir Alabshar, Juz VII*, (Riyad: Dar Al-Alimi Al-Kutub, 2003), hlm. 4-5

perkhidmatan dengan sebaik-baiknya, kegagalan dalam memenuhi syarat-syarat ini dianggap sebagai kegagalan moral baik dari pihak *musta'jir* maupun *mu'ajir* dan ini mesti dipertanggung jawabkan kepada Allah. Sehubungan dengan itu, fuqaha telah menggariskan satu kaedah bahwa setiap sesuatu yang boleh dijadikan sebagai bayaran harga dalam aqad jual beli maka ia boleh dijadikan sebagai bayaran sewaan (*Ujrah*).

*Ujrah* pada akad *ijârah ala al-manâfi* telah disyariatkan dalam Islam. Menurut jumhur ulama hukumnya adalah mubah (boleh) selama pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan *syara'*, yaitu berlandaskan pada Al-Qur'an, Hadis Nabi, serta *ijma'* para ulama. Adapun dasar hukum yang menjadi landasan kebolehan *Ujrah* antara lain adalah sebagai berikut:

a. Dasar Hukum Al-qur'an

1) Surah Al-Qashash ayat 26-27

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾ قَالَ إِنِّي أَرِيدُ أَنْ اتَّخِذَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمْنِي حِجَجًا فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَمْلِكَ عَلَيْكَ سِتْرًا فَإِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾

Arinya: “Salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku, pekerjakanlah dia. Sesungguhnya sebaik-baik orang yang engkau pekerjakan adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya. Dia (ayah kedua perempuan itu) berkata, “Sesungguhnya aku bermaksud menikahkanmu dengan salah seorang dari kedua anak perempuanku ini dengan ketentuan bahwa engkau bekerja padaku selama delapan tahun. Jika engkau menyempurnakannya sepuluh tahun, itu adalah (suatu kebaikan) darimu. Aku tidak bermaksud memberatkanmu. Inshaallah engkau akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik.”

Ayat tersebut mengisahkan peristiwa ketika Nabi Musa disewa oleh Nabi Syu'aib untuk menggembalakan ternak, setelah salah satu putrinya merekomendasikan Nabi Musa karena melihat sifat kekuatan dan kejujurannya. Bahkan diceritakan bahwa Musa mampu mengangkat batu yang biasanya hanya bisa dipindahkan oleh sepuluh orang. Kisah ini menjadi pijakan hukum bagi para ulama dan ahli fikih dalam menetapkan kebolehan praktik sewa-menyewa

(*ijârah*), yang bertujuan untuk menyelesaikan pekerjaan secara efisien dan memberi manfaat bagi kedua belah pihak. Di samping itu, ayat ini juga mengandung nilai moral yang menekankan pentingnya kejujuran dalam bekerja, karena kejujuran merupakan sifat mulia yang meningkatkan kredibilitas seorang pekerja di mata pemberi upah dan membawa kebaikan bagi semua pihak. Dalam konteks akad *ijârah*, seseorang yang memberikan jasa atau manfaat sudah selayaknya memperoleh imbalan yang sepadan, dan pihak yang menyewa hendaknya memberikan kompensasi yang adil atas manfaat yang diterimanya.<sup>29</sup>

## 2) Surah Al-kahfi ayat 77

فَانْطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ ۖ اسْتَطَعَا أَهْلُهَا فَابُوا أَن يُضَيَّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا  
يُرِيدُ أَن يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ ۚ قَالَ لَوْ شِئْتَ لَتَخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا ﴿٧٧﴾

*Artinya: “Lalu, keduanya berjalan, hingga ketika keduanya sampai ke penduduk suatu negeri, mereka berdua meminta dijamu oleh penduduknya, tetapi mereka tidak mau menjamu keduanya. Kemudian, keduanya mendapati dinding (rumah) yang hampir roboh di negeri itu, lalu dia menegakkannya. Dia (Musa) berkata, “Jika engkau mau, niscaya engkau dapat meminta imbalan untuk itu.”*”

Surah Al-Kahfi memuat kisah perjalanan Nabi Musa bersama Nabi Khidir. Setelah keduanya menyepakati untuk menjalin persahabatan. Dalam perjalanannya, Nabi Khidir menetapkan syarat bahwa Nabi Musa tidak boleh bertanya mengenai hal-hal yang tampak ganjil sebelum Nabi Khidir sendiri menjelaskannya. Setelah beberapa waktu, mereka tiba di sebuah negeri yang oleh sebagian riwayat disebut Elia, Li’ama, atau Bakhla. Namun, penduduk negeri tersebut enggan menjamu mereka. Di tempat itu, mereka menemukan sebuah rumah yang hampir runtuh, lalu Nabi Khidir memperbaikinya dan menegakkannya kembali. Melihat hal itu, Nabi Musa pun menyarankan agar Nabi

<sup>29</sup> Diyamuddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2006), hlm. 154

Khidir meminta upah (*Ujrah*) dari penduduk setempat atas jasanya, mengingat mereka telah diperlakukan tidak ramah dan tidak diberi jamuan sedikit pun.

#### b. Dasar Hukum Hadis

Dalam hadis yang diriwayatkan oleh Abu Hurairah bahwa Rasulullah SAW. bersabda:

عن أبي هريرة قال قال النبي أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه

Artinya: “Dari Abdullah bin Umar radliyallahu anhuma berkata, Rasulullah shallallahu alaihi wasallam bersabda "Berikan upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering." (HR Ibnu Majah).

Hadis di atas menunjukkan bahwa Rasulullah saw. menegaskan untuk membayar *Ujrah* (upah) secara tepat waktu. Beliau mengajarkan agar setiap bentuk jasa atau pekerjaan yang telah dilakukan harus segera diberikan imbalannya tanpa ada penundaan, sebagai bentuk penghormatan terhadap kerja keras dan jerih payah seseorang.

Dalam hadis lain, Rasulullah SAW. menegaskan pentingnya membayar upah atas suatu pekerjaan, yang kemudian dijadikan sebagai dasar hukum dalam akad *ijarah*. Hadis tersebut memiliki lafaz sebagai berikut:

حَدَّثَنِي بَشْرُ بْنُ مَرْحُومٍ حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ سُلَيْمٍ عَنْ إِسْمَاعِيلَ بْنِ أُمَيَّةَ عَنْ سَعِيدِ بْنِ أَبِي سَعِيدٍ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَنْ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ قَالَ اللَّهُ ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ غَدَرَ وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِ أَجْرَهُ.  
(رواه البخاري)

Artinya: “Telah menceritakan kepadaku Bisyr bin Marhum telah menceritakan kepada kami Yahya bin Sulaim dari Isma’il bin Umayyah dari Sa’id bin Abi Sa’id dari Abu Hurairah ra. dari Nabi SAW. bersabda: “Allah Ta’ala berfirman: Ada tiga jenis orang yang Aku menjadi musuh mereka pada hari kiamat, seseorang yang bersumpah atas namaku lalu mengingkarinya, seseorang yang menjual orang yang telah merdeka, lalu memakan hasil penjualannya (harganya) dan seseorang yang

*memperkerjakan pekerja kemudian pekerja itu menyelesaikan pekerjaannya, namun tidak memberi upahnya” (HR Al-Bukhari).*

Hadis ini menegaskan bahwa terdapat tiga golongan manusia yang akan dimusuhi oleh Allah di hari kiamat, salah satunya adalah orang yang mempekerjakan seseorang namun tidak memberikan upah setelah pekerja tersebut menyelesaikan tugasnya dengan baik. Hadis tersebut menjelaskan mengenai pentingnya menunaikan hak pekerja atas jasa yang telah diberikan.

c. Dasar Hukum *Ijma'*

Mengenai disyariatkannya *Ujrah* pada akad *ijârah ala al-manâfi*, para sahabat telah ber-*ijma'* bahwa *Ujrah* pada akad *ijârah ala al-manâfi* diperbolehkan karena memberikan manfaat bagi manusia. Kesepakatan ini juga terus dipegang oleh para ulama dan cendekiawan dari masa ke masa hingga sekarang. Tidak terdapat satu pun ulama yang menolak atau berselisih mengenai *ijma'* tersebut, meskipun memang terdapat perbedaan pandangan dalam hal-hal teknis pelaksanaannya, bukan pada esensi atau pokok akad *Ujrah* itu sendiri.

Berdasarkan dalil-dalil yang ada, para ulama telah ber-*ijma'* bahwa akad *ijârah* dibolehkan karena pada hakikatnya manusia senantiasa memerlukan manfaat dari barang atau jasa orang lain. *Ujrah* menjadi bentuk aktivitas yang dibutuhkan oleh individu yang tidak mampu memenuhi seluruh kebutuhannya secara mandiri, sehingga mereka membutuhkan sistem sewa-menyewa maupun pemberian upah. Tujuan dari transaksi *Ujrah* adalah untuk mempermudah hubungan sosial antar sesama, oleh karena itu Islam membenarkan dan membolehkan pelaksanaannya.

Kebutuhan manusia terhadap manfaat barang atau jasa tidak dapat dihindari dalam kehidupan sehari-hari. Tidak semua individu mampu memenuhi kebutuhannya sendiri tanpa bantuan orang lain. Oleh karena itu, Islam memfasilitasi bentuk hubungan muamalah yang memberikan ruang bagi pemanfaatan tenaga, keahlian, atau benda milik orang lain dengan imbalan tertentu yang disebut *Ujrah*.

Konsep *Ujrah* memiliki pengertian yang luas, meliputi kompensasi atas pemanfaatan suatu barang atau bayaran atas jasa dari suatu pekerjaan tertentu. Oleh karena itu, *Ujrah* dapat dipahami sebagai bentuk transaksi yang berkaitan dengan pemanfaatan suatu benda atau layanan, dengan imbalan yang dikenal sebagai sewa atau upah. Selain itu, *Ujrah* juga mencakup transaksi atas pekerjaan tertentu yang diberikan imbalan berupa sejumlah nilai yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang berakad.<sup>30</sup>

Dapat disimpulkan bahwa para ulama telah sepakat mengenai kebolehan *Ujrah* pada akad *ijârah ala al-manâfi*, dan tidak ditemukan adanya perbedaan pendapat di kalangan ulama terkait hal ini. Berdasarkan dalil dari Al-Qur'an, hadis, serta kesepakatan para ulama tersebut, dapat ditegaskan bahwa praktik *Ujrah* diperbolehkan dalam Islam, selama pelaksanaannya tidak bertentangan dengan ketentuan hukum syara'.<sup>31</sup>

#### **B. Rukun *Ujrah* Pada Akad *Ijârah Ala Al-Manâfi***

Dalam setiap transaksi terdapat hal-hal yang harus dipenuhi agar tujuan dari transaksi atau akad tersebut dapat tercapai. Hal-hal yang wajib ada dalam suatu akad dikenal sebagai rukun dan syarat. Jika rukun dan syarat ini tidak terpenuhi secara lengkap, maka akad tersebut dianggap tidak sah atau batal.

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa rukun *Ujrah* pada akad *ijârah ala al-manâfi* ialah *sighah*, yaitu pernyataan akad yang terdiri atas *ijab* (penawaran) dari pihak pemberi sewa dan *qabul* (penerimaan) dari pihak penyewa. Selama terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak melalui lafaz yang jelas dan saling menunjukkan kerelaan, maka akad dianggap sah. Menurut mazhab ini, objek sewa (*ma'qud 'alayh*) dan pihak-pihak yang berakad termasuk dalam syarat, bukan rukun. Dengan demikian, selama *sighah* telah terpenuhi dan tidak terdapat larangan secara *syar'i*, maka akad dapat diberlakukan meskipun objek atau

---

<sup>30</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 131.

<sup>31</sup> Hendri Suhendi, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 117.

manfaat yang disewakan diatur dalam ketentuan tersendiri sebagai bagian dari syarat sahnya akad.<sup>32</sup>

Sedangkan menurut jumhur ulama, rukun *Ujrah* pada akad *ijârah ala al-manâfi* terdiri dari *aqid* (orang yang berakad), *sighat (ijab qabul)*, dan manfaat.<sup>33</sup> Adapun penjelasan rukunnya sebagai berikut:

#### 1. *Aqid* (orang yang berakad)

Terdapat dua pihak yang terlibat dalam akad yaitu *mu'jir* dan *musta'jir*. *Mu'jir* merupakan pihak yang memberikan manfaat atau menyewakan sesuatu, baik berupa barang maupun jasa, sedangkan *musta'jir* adalah pihak yang menerima manfaat tersebut dengan memberikan imbalan atau *Ujrah* sesuai kesepakatan. Kedua belah pihak yang melakukan akad *ijârah* harus memenuhi syarat tertentu, yaitu telah baligh, berakal sehat, mampu melakukan *tasharruf* (pengelolaan harta), serta sama-sama melakukannya atas dasar kerelaan. Apabila salah satu pihak yang terlibat dalam akad adalah seseorang yang belum berakal atau masih anak-anak yang belum *mukallaf* (meskipun sudah *mumayyiz*), maka akad *ijârah* tersebut dianggap tidak sah atau batal. Selain itu, para pihak yang terlibat dalam akad juga disyariatkan untuk memahami secara jelas manfaat dari objek akad agar tidak menimbulkan perselisihan di kemudian hari.<sup>34</sup>

#### 2. *Sighat* akad

*Sighat* akad merujuk pada ungkapan yang dihasilkan dari dua pihak yang terlibat dalam perjanjian, yang mencerminkan niat dan pemahaman mereka mengenai pelaksanaan akad tersebut. Akad dapat diketahui melalui berbagai bentuk komunikasi termasuk ucapan, tindakan, isyarat, dan tulisan. Dalam hal ini *sighat* bertujuan untuk menyepakati penggunaan suatu barang atau jasa dengan imbalan tertentu yang disetujui bersama. Pernyataan *ijab* dan *qabul*

<sup>32</sup> Al-Haskafi, *al-Dur al-Muhtar Hashiyah Rad al-Muhtar, Dar al-Fikr, Beirut*, 1992.

<sup>33</sup> H. Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 125.

<sup>34</sup> Hendri Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 117

dalam akad ini memegang peran penting dalam memastikan bahwa kesepakatan antara kedua pihak sah dan sesuai dengan ketentuan syariat yang berlaku, yakni memberikan hak kepada penyewa untuk memperoleh manfaat dari barang atau jasa yang disewa, serta mewajibkan pihak pemilik untuk menyerahkan barang atau jasa tersebut dengan cara yang sesuai dan tidak bertentangan dengan syarat-syarat yang telah disepakati sebelumnya.<sup>35</sup>

Secara umum, *sighah* yang mencakup *ijab* dan *qabul* dianggap sah, baik diungkapkan secara jelas dan langsung (*sharīh*), maupun dengan ungkapan tidak langsung (*kināyah*).<sup>36</sup> Bahkan dalam sebagian pandangan Mazhab Maliki dan sebagian ulama Syafi'iyah, bentuk perbuatan yang secara umum diterima dalam kebiasaan masyarakat (*'urf*) juga dapat menjadi dasar sahnya akad. Menurut mereka, hal yang paling utama dalam pelaksanaan akad adalah adanya kesepakatan dan kerelaan dari kedua belah pihak yang berakad.<sup>37</sup>

### 3. Manfaat

Dalam menetapkan *ma'qūd 'alayh* (objek akad), perlu dilakukan penjelasan yang jelas mengenai manfaat dari barang tersebut, baik dalam hal jangka waktu penyewaan maupun jenis pekerjaan jika berkaitan dengan jasa atau tenaga kerja seseorang. Secara umum, semua benda dapat dijadikan objek sewa-menyewa asalkan memenuhi beberapa syarat berikut:

- a. Objek sewa harus dapat diserahkan dan tidak memiliki cacat yang menghalangi fungsinya secara optimal.
- b. Manfaat dari objek sewa harus dijelaskan secara rinci dan dapat dipahami dengan baik, yang dapat dilakukan melalui pemeriksaan langsung atau penyediaan informasi yang transparan terkait kualitas barang tersebut.
- c. Objek dan manfaatnya tidak boleh bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum syariat Islam.

<sup>35</sup> Syaifullah Aziz, *Fiqih Islam Lengkap*, Surabaya: Asy, Syifa, 2005, hlm. 378.

<sup>36</sup> Ibnu 'Abdin, Hashiyah Rad al-Muhtar, *Dar al-Fikr*, Beirut, 1992.

<sup>37</sup> Al-Nawawi, *Raudhah al-Talibin*, *Dar 'alim al-Kutub*, Beirut, 2003, hlm. 247.

- d. Barang yang disewakan harus memberikan manfaat langsung dari barang itu sendiri, seperti menyewakan rumah untuk dihuni. Tidak diperbolehkan menyewakan barang yang manfaatnya bersifat tidak langsung, seperti menyewakan hewan ternak hanya untuk memperoleh keturunannya.
  - e. Harta yang menjadi objek sewa harus bersifat *istimâlî* (dapat digunakan berulang kali tanpa merusak substansinya). Sebaliknya, barang yang bersifat *istihlâkî* (mudah rusak atau mengalami penurunan kualitas jika digunakan berulang kali), seperti buku tulis, makanan, dan barang-barang sejenis, tidak dibolehkan untuk dijadikan objek sewa.<sup>38</sup>
4. *Ujrah* (upah)

*Ujrah* adalah imbalan atau kompensasi yang diberikan sebagai balasan atas suatu manfaat, baik berupa penggunaan barang maupun jasa dari seseorang. *Ujrah* merupakan bayaran yang disepakati oleh kedua belah pihak antara *mu'jir* (pemberi upah) dan *musta'jir* (penerima upah). Pemberian upah harus sesuatu yang bernilai baik dalam bentuk uang maupun jasa sesuai dengan kesepakatan. Dalam hal ini upah biasanya berupa uang dalam bentuk gaji.

### C. Syarat *Ujrah* Pada Akad *Ijârah Ala Al-Manâfi*

Syarat-syarat *Ujrah* dalam akad *ijârah ala al-manâfi* mencakup beberapa hal penting yang harus dipenuhi agar akad tersebut sah dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Di antara beberapa syarat *Ujrah* tersebut adalah:

1. Besaran upah atau biaya sewa harus diketahui dan disepakati secara jelas oleh kedua belah pihak pada saat perjanjian dilakukan, serta termasuk dalam kategori aset yang memiliki nilai. Durasi penyewaan juga wajib disepakati dan dipahami oleh kedua pihak ketika kontrak disusun, guna menghindari ketidakjelasan dan potensi perselisihan di kemudian hari. Selain itu, objek manfaat yang menjadi dasar penyewaan harus dijelaskan secara rinci, baik dalam bentuk waktu, ruang lingkup, maupun jenis. Hal ini bertujuan untuk

---

<sup>38</sup> H. Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 127.

- memastikan bahwa manfaat yang diberikan sesuai dengan apa yang telah dijanjikan, serta meminimalisir kemungkinan sengketa antara para pihak.
2. Harga sewa bukanlah bentuk manfaat yang sejenis dengan objek akad (*ma'qūd 'alaih*), melainkan suatu harta yang diberikan sebagai kompensasi untuk melindungi dari potensi kerugian pihak yang menyewakan. Contohnya, dalam akad sewa menyewa rumah, penyewa wajib memberikan *Ujrah* berupa harta yang bernilai, seperti uang, dan bukan dalam bentuk manfaat yang sejenis, seperti tempat tinggal lainnya. Artinya, tidak dibenarkan jika penyewa membayar harga sewa dengan menawarkan tempat tinggal sebagai gantinya, karena hal tersebut menjadikan akad mengandung unsur pertukaran manfaat yang serupa.<sup>39</sup>
  3. Kesepakatan mengenai tanggung jawab dan risiko harus dijelaskan secara tegas sejak awal. Selama masa sewa, pemilik barang tetap memikul tanggung jawab atas risiko yang berkaitan dengan kepemilikan barang, termasuk kerusakan atau kehilangan yang disebabkan oleh faktor-faktor di luar kendali penyewa, seperti bencana alam atau kerusakan teknis yang bukan akibat kelalaian penyewa. Namun demikian, apabila kerusakan atau kehilangan tersebut terjadi karena penggunaan yang tidak semestinya, kelalaian, atau kesengajaan dari pihak penyewa, maka tanggung jawab sepenuhnya beralih kepada penyewa.
  4. Penggunaan barang yang sah dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, yang berarti bahwa barang tersebut tidak boleh dimanfaatkan untuk tujuan yang dilarang dalam Islam. Misalnya, tidak diperkenankan menggunakan barang sewaan untuk aktivitas yang mengandung unsur riba, perjudian, maksiat, atau hal-hal yang bertentangan dengan syariat. Dalam konteks ini, akad *ijārah* harus bebas dari unsur riba, termasuk dalam hal penetapan *Ujrah* (biaya sewa). Oleh karena itu, nilai sewa harus bersifat tetap dan tidak boleh berubah-ubah secara

---

<sup>39</sup> Sayyid Imam Muhammad Ibnu Ismail Al-kahlani as-Shan'ani, *Subul Al-Salam*, jilid IV, (Bairut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, t.t.), hlm.400.

tidak pasti atau berdasarkan faktor yang tidak disepakati sebelumnya. Kenaikan atau penyesuaian harga sewa hanya dapat dibenarkan apabila telah disepakati secara eksplisit dalam akad sejak awal.

5. Kelayakan pihak-pihak yang terlibat dalam akad, baik *mu'jir* (pihak yang menyewakan) maupun *musta'jir* (pihak yang menyewa), merupakan aspek penting yang menentukan keabsahan suatu akad. Keduanya harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan, seperti berakal sehat ('*āqil*'), telah baligh, serta memiliki kapasitas hukum (*ahliyah al-'adā'*) yang memungkinkan mereka untuk memahami dan menjalankan konsekuensi hukum dari akad yang disepakati. Dengan demikian, mereka dianggap cakap secara hukum untuk membuat komitmen, memahami hak dan kewajiban masing-masing, serta bertanggung jawab atas segala akibat dari perjanjian tersebut.
6. Para pihak harus memastikan bahwa akad dilaksanakan dalam keadaan sadar, tanpa adanya tekanan, paksaan, atau ketidaktahuan terhadap isi akad. Karena akad yang dilakukan secara terpaksa dianggap tidak sah.<sup>40</sup>

#### **D. Penerapan *Ujrah* pada Sistem Penyewaan Lapak**

Akad *ijārah* pada dasarnya adalah perjanjian pemanfaatan suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan (*Ujrah*) yang disepakati. Dalam konteks penyewaan lapak, pemilik tempat atau lahan (*mu'jir*) memberikan hak kepada pihak penyewa (*musta'jir*) untuk memanfaatkan lapak tersebut sebagai tempat usaha, dengan imbalan tertentu yang disebut *Ujrah* atau biaya sewa.

*Ujrah* dalam penyewaan lapak harus ditetapkan secara jelas dan transparan sejak awal akad dilakukan. Penetapan ini meliputi jumlah nominal sewa, sistem pembayaran (bulanan, tahunan, atau berdasarkan waktu tertentu lainnya), serta jangka waktu penyewaan. Dalam pelaksanaannya, sistem penyewaan lapak juga harus memperhatikan aspek legalitas barang yang

---

<sup>40</sup> Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2009, hlm. 535.

disewakan dan kesesuaian penggunaannya dengan nilai-nilai Islam. Lapak yang disewakan tidak boleh digunakan untuk aktivitas yang bertentangan dengan syariat.<sup>41</sup>

Penerapan *Ujrah* dalam akad *ijārah ‘ala al-manāfi’* dipengaruhi oleh berbagai faktor yang berkaitan dengan objek sewa, kondisi pasar, serta kesepakatan antar pihak yang terlibat dalam akad. Adapun beberapa faktor yang mempengaruhi penetapan harga sewa adalah:

### 1. Lokasi Objek Sewa

Lokasi merupakan salah satu faktor utama yang menentukan nilai sewa. Objek yang terletak di kawasan strategis, seperti pusat perdagangan atau area yang memiliki akses transportasi yang baik, umumnya memiliki nilai sewa yang lebih tinggi. Hal ini disebabkan oleh tingginya permintaan dari penyewa yang ingin memperoleh keuntungan dari lokasi tersebut. Selain itu, besarnya manfaat yang dihasilkan dari objek sewa juga berpengaruh terhadap nilai *Ujrah*. Semakin besar dan penting manfaat tersebut misalnya digunakan sebagai tempat tinggal maka semakin tinggi pula nilai sewa yang ditetapkan.

### 2. Kondisi Pasar

Harga sewa dalam akad *ijārah* juga dipengaruhi oleh kondisi pasar, khususnya permintaan dan penawaran. Ketika permintaan atas suatu jenis objek sewa lebih tinggi daripada jumlah yang tersedia, harga sewa akan cenderung naik. Sebaliknya, apabila terdapat banyak penyedia sewa dengan objek sejenis yang ditawarkan secara kompetitif, maka harga sewa akan menurun agar tetap bisa bersaing di pasar. Interaksi antara permintaan, penawaran, dan tingkat persaingan menjadi faktor signifikan dalam menentukan harga sewa.

### 3. Jangka Waktu Penyewaan

---

<sup>41</sup> Uswatun Hasanah, Rahmat Hidayat, dan Muhammad Zali, “Penerapan Akad Ijarah pada Pembiayaan Multi Jasa dalam Perspektif Hukum Islam,” *Journal of Science and Social Research* Vol. VI, No. 2 (Juni 2023): 300–303.

Durasi penyewaan juga menjadi faktor penting dalam penetapan harga sewa. Pada umumnya, semakin lama jangka waktu sewa yang disepakati, maka harga sewa per unit waktu (harian atau bulanan) cenderung lebih rendah. Hal ini sering terjadi karena adanya potongan harga atau kesepakatan khusus bagi penyewa jangka panjang. Sebaliknya, untuk jangka waktu sewa yang lebih singkat, harga sewa biasanya lebih tinggi karena tingginya permintaan dan meningkatnya risiko bagi pihak yang menyewakan. Dengan demikian, jangka waktu tidak hanya memengaruhi total biaya sewa, tetapi juga mencerminkan strategi pasar dan dinamika transaksi sewa menyewa.

#### 4. Kondisi dan Kualitas Objek Sewa

Kondisi fisik dan kualitas objek yang disewakan sangat mempengaruhi nilai sewa. Objek dengan kualitas yang baik dan memenuhi standar yang diharapkan, seperti rumah yang baru direnovasi atau alat berat yang terawat, cenderung memiliki harga sewa yang lebih tinggi dibandingkan dengan objek dalam kondisi rusak atau kurang layak. Sebaliknya, bangunan dalam keadaan usang atau banyak mengalami kerusakan akan menurunkan nilai sewanya. Usia barang juga berpengaruh barang yang masih baru dan modern biasanya memiliki nilai sewa yang lebih tinggi dibandingkan barang lama atau usang.

#### 5. Faktor Ekonomi Makro

Faktor-faktor ekonomi secara umum, seperti inflasi, tingkat pengangguran, dan pertumbuhan ekonomi, turut memengaruhi daya beli masyarakat dan keputusan penyewa dalam memilih objek dan lokasi sewa. Dalam kondisi ekonomi yang baik, ketika pendapatan masyarakat meningkat, harga sewa juga cenderung naik seiring meningkatnya kemampuan dan kemauan untuk berinvestasi dalam kegiatan usaha. Sebaliknya, dalam situasi ekonomi yang menurun, harga sewa umumnya disesuaikan ke bawah agar tetap terjangkau oleh pasar. Perubahan tingkat inflasi juga berdampak langsung terhadap penyesuaian harga sewa karena berkaitan erat dengan perubahan nilai barang dan jasa.

## 6. Kebijakan Pemerintah dan Regulasi

Pemerintah sering kali menetapkan kebijakan atau regulasi yang berpengaruh terhadap harga sewa, seperti batasan maksimal harga sewa pada sektor tertentu (contohnya sewa rumah atau tempat usaha kecil). Selain itu, kebijakan fiskal, perpajakan, atau insentif pemerintah juga dapat mendorong penyesuaian harga sewa, terutama dalam sektor-sektor yang dinilai penting bagi masyarakat. Dalam beberapa kasus, pemerintah dapat memberikan subsidi sewa bagi pelaku usaha mikro atau masyarakat kurang mampu agar tetap dapat mengakses tempat usaha yang layak.

## 7. Kesepakatan Antara Pihak (*Mu'jir* dan *Musta'jir*)

Penentuan *Ujrah* juga sangat bergantung pada hasil kesepakatan antara pihak yang menyewakan (*mu'jir*) dan pihak penyewa (*musta'jir*). Dalam banyak kasus, harga sewa ditentukan berdasarkan negosiasi terbuka, selama tidak merugikan salah satu pihak dan tetap sesuai dengan prinsip keadilan dalam muamalah Islam. Hubungan bisnis yang baik antara kedua pihak juga dapat menciptakan fleksibilitas dalam penetapan harga sewa. Terkadang, keberadaan pihak ketiga seperti agen atau tawaran dari calon penyewa lain dapat memengaruhi keputusan *mu'jir* dalam menetapkan harga sewa.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Adiwarman Azwar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012, hlm. 306.

## BAB TIGA

### ANALISIS KONSEP *UJRAH* PADA TINGKAT KEMAMPUAN PELAKU USAHA UNTUK PENYEWAAN LAPAK

#### A. Gambaran Umum Lapak di Warkop Ata Kopi

Warkop Ata Kopi merupakan warung kopi yang terletak di pusat Kota Banda Aceh tepatnya di Kampung Baru, Kecamatan Baiturrahman yang memiliki luas sekitar 3600 m<sup>2</sup>. Secara koordinat pada peta warkop Ata Kopi terletak pada 5.56011, 95.31699. Warkop Ata Kopi ini juga berbatasan dengan Jalan WR Supratman di sebelah Utara, Jalan Tentara Pelajar di sebelah Barat, Jalan Teratai di sebelah Selatan, dan Jalan Cut Mutia di sebelah Timur. Keberadaan warkop Ata Kopi ini sangat strategis karena berdekatan dengan pasar Peunayong yang merupakan pusat.

Warkop Ata Kopi merupakan salah satu warung kopi yang berlokasi di jantung Kota Banda Aceh, tepatnya di kawasan Kampung Baru, Kecamatan Baiturrahman, dengan luas area mencapai kurang lebih 3.600 m<sup>2</sup>. Secara geografis, posisi warkop ini berada pada koordinat 5.56011, 95.31699. Lokasinya berbatasan langsung dengan Jalan WR Supratman di sisi utara, Jalan Tentara Pelajar di sisi barat, Jalan Teratai di sisi selatan, serta Jalan Cut Mutia di sisi timur. Letaknya yang strategis menjadikan Warkop Ata Kopi mudah diakses dari berbagai arah. Selain itu, posisinya yang berdekatan dengan Pasar Peunayong salah satu pusat perdagangan dan aktivitas ekonomi utama di Banda Aceh menjadikan tempat ini ramai dikunjungi oleh berbagai kalangan, baik mahasiswa, pekerja kantoran, maupun masyarakat umum yang ingin menikmati secangkir kopi sambil bersantai atau berdiskusi.

Warkop Ata Kopi pertama kali berdiri pada tahun 2014 dan berlokasi di Jalan Rama Setia, Merduati, tepatnya di sebelah kiri Bank BNI 46. Namun, karena area parkir yang tergolong sempit dan tidak mampu menampung banyak pengunjung, pada tahun 2017 pengelola memutuskan untuk memindahkan lokasi usaha ke

kawasan Blower, tepatnya di samping rumah dinas Kapolda Aceh dan berhadapan langsung dengan Lapangan Blang Padang, Banda Aceh.

Di lokasi baru tersebut, Ata Kopi menyewa lahan dengan jangka waktu lima tahun, dan selama masa itu usaha semakin berkembang pesat. Tempat yang strategis serta suasana yang ramai membuat warkop ini menjadi salah satu destinasi favorit masyarakat Banda Aceh untuk bersantai dan bersosialisasi. Namun, menjelang berakhirnya masa sewa, pemilik lahan menaikkan harga sewa hampir 100 persen, sehingga pengelola tidak dapat melanjutkan kontrak di lokasi tersebut.

Akhirnya, pada tahun 2023, pemilik Ata Kopi Pak Deni saputra, mengambil keputusan untuk memindahkan usahanya ke lokasi baru yang lebih permanen, yaitu di Jalan WR Supratman No. 1B, Kampung Baru, Kecamatan Baiturrahman, Banda Aceh. Lahan baru ini merupakan bekas area Lembaga Pemasyarakatan (Lapas) yang sudah tidak lagi difungsikan dan merupakan aset milik Kementerian Hukum dan HAM Aceh. Tanah tersebut kemudian disewa oleh pengelola Ata Kopi untuk jangka waktu enam tahun dengan nilai sewa sebesar Rp250 juta per tahun. Setelah melalui proses renovasi dan penataan ulang, Ata Kopi resmi dibuka kembali pada 20 Mei 2023 dengan konsep yang lebih modern, luas, dan nyaman.<sup>43</sup>

Warkop Ata Kopi menjadi salah satu tempat yang paling diminati oleh masyarakat Banda Aceh. Setiap harinya, warkop ini ramai dikunjungi oleh berbagai kalangan, baik mereka yang baru pulang dari kantor, mahasiswa yang ingin berdiskusi, maupun masyarakat yang hanya ingin bersantai sambil menikmati secangkir kopi. Suasana yang nyaman dan pelayanan yang ramah menjadikan Warkop Ata Kopi tempat yang ideal untuk melepas penat setelah beraktivitas seharian. Dengan area parkir yang luas dan tertata dengan baik menjadi daya tarik sendiri bagi pengunjung. Area parkir mobil terletak di sisi

---

<sup>43</sup> Hasil wawancara dengan Deni saputra selaku pemilik Warkop Ata Kopi pada Tanggal 28 September 2025, di Warkop Ata Kopi

timur warkop, Sementara area parkir untuk sepeda motor tersedia di sisi barat dan selatan, dengan kapasitas yang cukup besar untuk menampung banyak kendaraan.

Di Warkop Ata Kopi, pengunjung tidak hanya dapat menikmati kopi khas Aceh, tetapi juga berbagai pilihan makanan yang tersedia di area warkop. Hal ini terbukti dengan banyaknya lapak jualan yang beroperasi di sana mencapai sekitar 17 lapak terdiri dari 9 lapak disisi selatan dan 8 lapak disisi barat dan masing-masing menawarkan menu berbeda, mulai dari makanan tradisional Aceh, jajanan ringan, hingga hidangan modern.

Pengelolaan lapak-lapak di Warkop Ata Kopi dilakukan dengan sistem sewa, di mana setiap pedagang menempati lapaknya berdasarkan kesepakatan dengan pemilik warkop. Mekanisme penyewaan ini tidak dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis, namun didasarkan pada kesepahaman dan kepercayaan antara kedua belah pihak. Dalam perjanjian lisan tersebut, telah disepakati berbagai ketentuan penting, seperti besaran harga sewa, jangka waktu penyewaan, serta aturan-aturan yang wajib dipatuhi oleh penyewa selama masa sewa berlangsung.

Sistem penyewaan yang bersifat lisan dan didasarkan pada rasa saling percaya ini menciptakan hubungan yang bersifat fleksibel antara pedagang dan pemilik warkop. Dalam praktiknya, komunikasi yang terbuka dan hubungan yang baik menjadi faktor penting dalam menjaga kelancaran kerja sama tersebut. Oleh karena itu, sistem sewa menyewa ini mencerminkan adanya dinamika dalam hubungan antara pedagang dan pengelola, di mana kepercayaan serta hubungan yang harmonis dapat berpengaruh terhadap penentuan harga sewa. Karena itu, pengelola perlu memperhatikan kemampuan finansial para pedagang dalam menetapkan ketentuan sewa, sehingga tidak menimbulkan beban berlebih dan dapat mendukung kelangsungan usaha mereka.

Dengan segala fasilitas dan sistem pengelolaan yang ada, Warkop Ata Kopi terus berkembang menjadi salah satu pusat sosial dan ekonomi yang penting di Banda Aceh. Dengan area yang luas serta keberagaman lapak makanan yang tersedia, tempat ini tidak hanya berhasil menarik banyak pengunjung dari

berbagai kalangan, tetapi juga memberikan peluang besar bagi para pelaku UMKM untuk menjalankan usaha mereka. Melalui pengelolaan yang baik, Warkop Ata Kopi diharapkan dapat menjadi salah satu penggerak utama dalam meningkatkan perekonomian lokal serta mendorong kemajuan para pelaku UMKM. Dengan menyediakan ruang usaha yang terjangkau dan lingkungan yang mendukung, Warkop Ata Kopi mampu membuka kesempatan bagi masyarakat untuk mengembangkan potensi kewirausahaannya.

### **B. Tinjauan Konsep *Ujrah* pada Akad *Ijârah ala al-manâfi* Terhadap Praktik Penyewaan Lapak Makanan di Warung Kopi Ata Kopi.**

Ata Kopi merupakan salah satu warung kopi terbesar sekaligus ruang publik yang memiliki lokasi strategis di Kota Banda Aceh. Tempat ini berperan penting sebagai pusat aktivitas ekonomi, dengan keberadaan berbagai lapak pedagang yang menjadi bagian dari dinamika usaha mikro di kawasan tersebut. Namun demikian, tingginya harga sewa lapak di Ata Kopi kerap menjadi permasalahan yang krusial, karena menimbulkan pertanyaan mengenai aspek keadilan serta perlindungan hukum bagi para pedagang. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat kemampuan pelaku usaha mikro untuk penyewaan lapak makanan di ata kopi dari perspektif hukum islam, khususnya dalam konsep *Ujrah* pada akad *ijârah ala al-manâfi*.

*Ijârah ala al-manâfi* adalah bentuk perjanjian pemanfaatan manfaat suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan yang disepakati. Dalam konteks penyewaan lapak di Ata Kopi, yang menjadi objek akad adalah manfaat dari lapak tersebut, yaitu hak untuk menggunakan ruang atau tempat tertentu untuk berjualan dalam periode waktu yang telah ditentukan.

Pihak-pihak yang terlibat dalam akad adalah pengelola Ata Kopi sebagai *mu'jir* (pemberi sewa) dan para pedagang sebagai *musta'jir* (penyewa). Dari segi subjek hukum, kedua belah pihak telah memenuhi syarat sebagai *'aqid* yang cakap, yaitu baligh, berakal sehat, dan mampu melakukan *tasharruf* (pengelolaan harta).

Pengelola Ata Kopi, yang diwakili oleh Pak Deni Saputra selaku pemilik, memiliki kewenangan penuh untuk menyewakan lapak-lapak yang ada karena lahan tersebut telah disewa secara sah dari Kementerian Hukum dan HAM dengan kontrak resmi selama enam tahun. Sementara itu, para pedagang juga merupakan individu yang memiliki kapasitas hukum untuk melakukan transaksi sewa-menyewa, sehingga dari aspek *'aqid*, praktik ini telah memenuhi salah satu rukun dalam akad *ijârah*.

Dalam praktiknya, akad penyewaan lapak di Ata Kopi dilakukan secara lisan tanpa adanya perjanjian tertulis yang mengikat. Proses akad dimulai dengan penawaran dari pihak pengelola mengenai ketersediaan lapak, harga sewa, dan ketentuan-ketentuan umum yang berlaku. Pedagang yang berminat kemudian menyatakan kesediaannya untuk menyewa, dan kesepakatan dianggap sah setelah terjadi persetujuan lisan antara kedua belah pihak, karena dari perspektif fikih muamalah, *sighat* akad tidak selalu harus dalam bentuk tertulis.

Aspek paling krusial dalam praktik penyewaan lapak di Ata Kopi adalah penetapan *Ujrah* atau biaya sewa. *Ujrah* merupakan imbalan atau kompensasi yang wajib dibayarkan oleh penyewa kepada pemberi sewa atas manfaat yang diperoleh. Dalam konteks Ata Kopi, *Ujrah* yang ditetapkan adalah sebesar Rp 1.500.000 per bulan dengan sistem pembayaran bulanan. Dari perspektif fikih muamalah, penetapan *Ujrah* harus memenuhi beberapa syarat. Besaran *Ujrah* harus diketahui dan disepakati secara jelas oleh kedua belah pihak pada saat akad dilakukan. Dalam praktik di Ata Kopi, besaran sewa memang telah ditetapkan secara jelas, yaitu Rp 1.500.000 per bulan. Namun, permasalahan muncul karena penetapan tersebut dilakukan secara sepihak oleh pengelola tanpa melibatkan pedagang dalam proses negosiasi atau musyawarah. Perubahan dari sistem harian sebesar Rp 50.000 per hari menjadi sistem bulanan sebesar Rp 1.500.000 dilakukan tanpa pemberitahuan yang memadai dan tanpa memberikan kesempatan kepada pedagang untuk menyampaikan pendapat atau keberatan mereka.

Nilai *Ujrah* harus sebanding dengan manfaat yang diterima oleh penyewa. Berdasarkan hasil penelitian, pandangan pedagang mengenai keseimbangan antara *Ujrah* dan manfaat sangat bervariasi tergantung pada tingkat omset dan stabilitas pendapatan mereka. Pedagang dengan omset tinggi seperti Amir, penjual sate matang, yang memiliki pendapatan kotor harian antara Rp 2.000.000 hingga Rp 4.000.000, menganggap bahwa harga sewa Rp 1.500.000 per bulan masih wajar dan sebanding dengan manfaat lokasi strategis yang mereka peroleh. Lokasi Ata Kopi yang berada di pusat kota, mudah diakses, dan ramai pengunjung memberikan nilai tambah yang signifikan bagi usaha mereka, sehingga biaya sewa tersebut masih dapat ditolerir dalam struktur biaya operasional mereka. Namun, bagi pedagang dengan omset rendah dan tidak stabil, seperti Ismail yang berjualan nasi bebek dengan pendapatan bersih bulanan hanya sekitar Rp 2.500.000 hingga Rp 7.500.000, harga sewa sebesar Rp 1.500.000 dianggap terlalu tinggi dan tidak sebanding dengan manfaat yang mereka terima.<sup>44</sup>

Para ulama dan fuqaha menegaskan bahwa dalam akad *ijārah ‘ala al-manāfi*, penentuan *Ujrah* harus berlandaskan prinsip keadilan. Keadilan yang dimaksud ialah adanya keseimbangan atau kesesuaian antara besaran sewa dengan manfaat yang diterima penyewa dari penggunaan lapak tersebut. Prinsip ini mencontoh pada praktik Rasulullah SAW, para sahabat, serta para ahli fikih yang menghendaki agar pedagang tetap dapat memenuhi kebutuhan hidupnya dari hasil usaha yang dijalankan. Dalam kaitannya, QS. An-Nahl ayat 97 menegaskan bahwa setiap manusia akan memperoleh balasan sesuai dengan jerih payahnya, yang mengandung makna perlunya keselarasan antara usaha yang dilakukan dalam hal ini pendapatan pedagang dan biaya yang dikeluarkan, yaitu harga sewa lapak.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Hasil wawancara dengan Ismail selaku pedagang nasi bebek di Wakop Ata Kopi pada Tanggal 19 Januari 2025, di Warkop Ata Kopi.

<sup>45</sup> Lukman Hakim, *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*, (Jakarta: Erlangga, 2012), hlm. 202.

Secara konseptual, penetapan harga sewa lapak di Ata Kopi seharusnya disesuaikan dengan potensi pendapatan yang diperoleh oleh pedagang. Akan tetapi, dalam praktiknya, seringkali terjadi ketimpangan antara besaran sewa yang ditetapkan oleh pengelola dan kemampuan pedagang dalam meraih keuntungan yang wajar. Apabila harga sewa ditetapkan terlalu tinggi hingga tidak proporsional dengan pendapatan yang mungkin dihasilkan, maka kondisi tersebut dapat dikategorikan sebagai bentuk ketidakadilan dalam akad *ijarah* dan bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah yang menekankan keseimbangan dan kemaslahatan kedua belah pihak.

Penetapan tarif sewa lapak oleh pengelola Ata Kopi belum sepenuhnya mencerminkan prinsip keadilan karena belum seimbang dengan kemampuan pendapatan para pedagang. Dalam praktiknya, nilai sewa yang dibayarkan seringkali tidak sepadan dengan potensi keuntungan yang dapat diperoleh, sehingga hal ini menjadi perhatian penting, khususnya bagi pihak pengelola dalam upaya mewujudkan kesejahteraan pedagang sebagai mitra usaha.

Dalam akad *ijārah*, idealnya pengelola dan pedagang berpartisipasi langsung dalam proses penentuan besaran *Ujrah*, agar kesepakatan yang tercapai benar-benar berdasarkan musyawarah dan saling ridha. Namun, realitas di lapangan menunjukkan bahwa nominal *Ujrah* yang diberlakukan masih belum mencerminkan kemampuan finansial pedagang secara keseluruhan. Terdapat kesenjangan yang cukup nyata antara tarif sewa dan potensi pendapatan yang bisa diraih, sehingga kebijakan yang diterapkan pengelola belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip keadilan dan proporsionalitas sebagaimana diatur dalam konsep *ijārah ‘ala al-manāfi*.

### **C. Tingkat Kemampuan Pelaku Usaha Mikro Dalam Memenuhi Kewajiban *Ujrah* Pada Akad *Ijārah ala al-manāfi* Terkait Penyewaan Lapak Makanan di Warung Kopi Ata Kopi.**

Kemampuan pelaku usaha mikro dalam memenuhi kewajiban pembayaran *Ujrah* merupakan aspek fundamental yang menentukan keberlangsungan usaha

mereka. Dalam konteks penyewaan lapak di Warkop Ata Kopi, tingkat kemampuan ini dapat diukur melalui analisis arus kas (*cash flow*) usaha, yang mencerminkan kesanggupan pedagang dalam membayar sewa secara rutin tanpa mengganggu operasional usaha sehari-hari.

### **1. Profil dan Karakteristik Pelaku Usaha Mikro di Ata Kopi**

Para pedagang di Warkop Ata Kopi umumnya mulai membuka lapak dagangannya pada pukul 17.00 hingga 00.00 malam. Waktu operasional tersebut dipilih karena pada rentang jam tersebut aktivitas ramai pengunjung. Jam operasional yang dimulai sore hingga larut malam ini juga menyesuaikan dengan karakteristik Warkop Ata Kopi sebagai pusat kuliner malam yang ramai dikunjungi. Pada jam-jam tersebut, arus pengunjung yang datang mampu memberikan peluang penjualan yang lebih tinggi dibandingkan siang hari, ketika aktivitas ekonomi di kawasan tersebut relatif sepi.

Berdasarkan hasil penelitian lapangan yang dilakukan penulis, terdapat beragam jenis usaha yang beroperasi di Warkop Ata Kopi. Dari 17 lapak yang tersedia, mayoritas pedagang merupakan pelaku usaha mikro dengan karakteristik modal terbatas dan pendapatan yang fluktuatif. Jenis usaha yang dijalankan meliputi makanan berat seperti nasi bebek, mie aceh, nasi ayam penyet, sate matang hingga makanan ringan seperti gorengan dan aneka jajanan tradisional.

Para pedagang ini umumnya memulai usaha dengan modal pribadi yang berkisar antara Rp 3 juta hingga Rp 10 juta. Modal tersebut digunakan untuk membeli peralatan dasar, bahan baku awal, serta menutupi kebutuhan operasional pada tahap awal usaha. Berbeda dengan sebagian pelaku usaha mikro yang bekerja secara mandiri, para pedagang di lokasi ini umumnya mempekerjakan satu hingga dua orang karyawan dengan gaji berkisar antara Rp 1,5 juta hingga Rp 2 juta per bulan. Kondisi ini menyebabkan peningkatan pada biaya operasional bulanan, karena selain harus menanggung biaya bahan

baku dan sewa tempat, pedagang juga perlu mengalokasikan dana khusus untuk upah tenaga kerja. Meskipun demikian, keberadaan karyawan membantu menjaga kelancaran operasional usaha dan meningkatkan efisiensi pelayanan terhadap pelanggan.

Dari segi usia dan keberlangsungan usaha, para pedagang di Ata Kopi memiliki kondisi yang beragam. Sebagian pedagang masih bertahan sejak awal berdirinya Warkop Ata Kopi dan terus berjualan hingga saat ini, menunjukkan ketahanan usaha yang cukup kuat. Beberapa contoh usaha yang masih bertahan sampai sekarang antara lain pedagang sate matang, mie goreng, dan ayam penyet. Namun, tidak sedikit pula pedagang yang sudah tidak berjualan lagi atau mengalami kebangkrutan, sehingga lapak mereka digantikan oleh pedagang baru. Pergantian ini terjadi karena adanya ketidakseimbangan antara pendapatan yang diperoleh dan biaya operasional yang semakin meningkat, terutama dengan adanya beban tambahan seperti gaji karyawan, biaya bahan baku, serta sewa tempat.

## **2. Sistem Pembayaran Sewa dan Perubahan Kebijakan**

Sistem pembayaran sewa lapak di Warkop Ata Kopi telah mengalami perubahan signifikan sejak awal beroperasi. Pada periode awal, pengelola menerapkan sistem pembayaran harian sebesar Rp 50.000 per hari. Sistem ini dianggap lebih fleksibel bagi pedagang karena mereka hanya perlu membayar sewa pada hari-hari ketika mereka berjualan. Apabila pedagang memutuskan untuk tidak berjualan pada hari tertentu, maka mereka tidak dibebani kewajiban pembayaran sewa pada hari tersebut.

Namun, seiring dengan perkembangan usaha dan pertimbangan efisiensi pengelolaan, pihak manajemen Ata Kopi mengubah sistem pembayaran menjadi bulanan dengan tarif sebesar Rp 1.500.000 per bulan. Perubahan ini dilakukan secara sepihak tanpa melalui proses negosiasi atau musyawarah dengan para pedagang. Kebijakan baru ini mengharuskan pedagang untuk

membayar biaya sewa penuh setiap bulan, terlepas dari berapa hari mereka aktif berjualan.

Perubahan sistem ini menuai reaksi beragam dari para pedagang. Bagi pedagang dengan omset stabil dan tinggi, perubahan tersebut tidak menimbulkan masalah berarti karena pendapatan mereka masih mampu menutupi biaya sewa bulanan. Namun, bagi pedagang dengan pendapatan yang tidak menentu, sistem bulanan ini menimbulkan beban finansial yang cukup berat.

### 3. Analisis *Cash Flow* Pelaku Usaha dan Kemampuan Memenuhi Kewajiban Ujrah.

Sistem pembayaran sewa lapak di Warkop Ata Kopi telah mengalami perubahan signifikan sejak awal beroperasi. Pada periode awal, pengelola menerapkan sistem pembayaran harian sebesar Rp 50.000 per hari. Sistem ini dianggap lebih fleksibel bagi pedagang karena mereka hanya perlu membayar sewa pada hari-hari ketika mereka berjualan. Apabila pedagang memutuskan untuk tidak berjualan pada hari tertentu, maka mereka tidak dibebani kewajiban pembayaran sewa pada hari tersebut.

Namun, seiring dengan perkembangan usaha dan pertimbangan efisiensi pengelolaan, pihak manajemen Ata Kopi mengubah sistem pembayaran menjadi bulanan dengan tarif sebesar Rp 1.500.000 per bulan. Perubahan ini dilakukan secara sepihak tanpa melalui proses negosiasi atau musyawarah dengan para pedagang. Kebijakan baru ini mengharuskan pedagang untuk membayar biaya sewa penuh setiap bulan, terlepas dari berapa hari mereka aktif berjualan.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan pihak pengelola sekaligus pemilik Warung Kopi Ata Kopi, diperoleh keterangan bahwa perubahan sistem pembayaran sewa lapak dari sistem harian ke sistem bulanan dilakukan atas dasar pertimbangan stabilitas pendapatan usaha warung kopi. Pada sistem pembayaran harian yang sebelumnya diterapkan, para pelaku usaha mikro

yang menyewa lapak tidak memiliki kewajiban untuk berjualan secara rutin setiap hari, sehingga aktivitas jual beli berlangsung tidak menentu. Kondisi tersebut menyebabkan jumlah pembayaran sewa yang diterima pengelola setiap bulan menjadi tidak konsisten dan sulit diprediksi, yang pada akhirnya berdampak langsung terhadap pendapatan Warung Kopi Ata Kopi. Selain itu, pihak pengelola juga menghadapi beban pajak yang relatif tinggi dari Pemerintah Kota Banda Aceh sebagai usaha warung kopi, sehingga diperlukan kepastian pendapatan untuk menutup biaya operasional dan kewajiban pajak tersebut. Oleh karena itu, pihak pengelola memutuskan untuk mengubah sistem pembayaran sewa lapak menjadi sistem bulanan guna menciptakan kepastian pendapatan dan menjaga keberlangsungan usaha warung kopi, meskipun kebijakan tersebut berdampak pada meningkatnya beban keuangan yang harus ditanggung oleh para penyewa lapak.<sup>46</sup>

Penulis melakukan analisis *cash flow* terhadap beberapa pedagang yang menjadi responden dalam penelitian ini Untuk mengetahui tingkat kemampuan pelaku usaha dalam memenuhi kewajiban *Ujrah*. Analisis ini meliputi pendapatan harian, biaya operasional, dan sisa pendapatan yang dapat dialokasikan untuk pembayaran sewa.

Tabel 3. 1 Perbandingan *cash flow* Pedagang di Ata Kopi

| No. | Nama Pedagang | Jenis Usaha | Pendapatan Kotor    | Biaya Operasional | Pendapatan Bersih | Kemampuan Bayar Sewa |
|-----|---------------|-------------|---------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| 1   | Ismail        | Nasi bebek  | 400.000-800.000     | 300.000-450.000   | 100.000-300.000   | Sulit                |
| 2   | Rian          | Es krim     | 800.000-1.200.000   | -                 | 96,000-144,000    | Sulit                |
| 3   | Amir          | Sate matang | 2.000.000-4.000.000 | 700.000-1.500.000 | 500.000-2.500.000 | Mampu                |
| 4   | Nur           | Nasi Pagi   | 400.000-700.000     | 300.000-400.000   | 100.000-300.000   | Sulit                |

<sup>46</sup> Hasil wawancara dengan Deni saputra selaku pemilik Wakop Ata Kopi pada Tanggal 1 Februari 2026, di Warkop Ata Kopi

|   |           |                       |                         |                         |                       |       |
|---|-----------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------|
| 5 | Ihsan     | Mie Aceh              | 800.000-<br>1.200.000   | 400.000-<br>600.000     | 400.000-<br>800.000   | Mampu |
| 6 | Awak Awai | Martabak<br>dan canai | 500.000-<br>800.000     | 300.000-<br>400.000     | 200.000-<br>400.000   | Mampu |
| 7 | Eka       | Ayam<br>geprek        | 2.000.000-<br>3.000.000 | 1.500.000-<br>2.000.000 | 500.000-<br>1.000.000 | Mampu |

*Ket: Sewa bulanan yang harus dibayar Rp 1.500.000*

Berdasarkan wawancara dengan Ismail, seorang pedagang nasi bebek, diperoleh informasi bahwa rata-rata pendapatan kotornya berkisar antara Rp 700.000 hingga Rp 800.000 per hari pada hari-hari ramai, dan menurun menjadi Rp 400.000 hingga Rp 500.000 pada hari-hari sepi. Dari pendapatan tersebut, biaya operasional yang harus dikeluarkan meliputi pembelian bahan baku sebesar Rp 250.000 hingga Rp 400.000, biaya transportasi dan gas sebesar Rp 50.000, serta gaji karyawan sebesar Rp 70.000 per hari.

Dengan demikian, pendapatan bersih harian Ismail berkisar antara Rp 100.000 hingga Rp 300.000, tergantung kondisi penjualan. Jika dikalkulasikan dalam satu bulan dengan asumsi berjualan 25 hari (dengan 5 hari libur), maka pendapatan bersih bulannya berkisar antara Rp 2.500.000 hingga Rp 7.500.000. Dari jumlah tersebut, sebagian harus dialokasikan untuk kebutuhan rumah tangga, sehingga dana yang tersedia untuk membayar sewa menjadi lebih terbatas.<sup>47</sup>

Situasi serupa juga dialami oleh Rian, yang bekerja sebagai karyawan penjual es krim di salah satu lapak di Ata Kopi. Berbeda dengan pedagang lain yang menjalankan usaha milik sendiri, Rian menjual produk milik pemilik usaha (bosnya) dan memperoleh penghasilan berdasarkan sistem bagi hasil. Ia menerima 12 persen dari total pendapatan kotor harian sebagai upah.

Berdasarkan hasil wawancara, rata-rata pendapatan kotor dari penjualan es krim tersebut berkisar antara Rp 800.000 hingga Rp 1.200.000 per hari,

---

<sup>47</sup> Hasil wawancara dengan Ismail selaku pedagang nasi bebek di Wakop Ata Kopi pada Tanggal 19 Januari 2025, di Warkop Ata Kopi.

tergantung pada kondisi cuaca dan tingkat keramaian pengunjung. Dari jumlah tersebut, Rian memperoleh penghasilan harian sekitar Rp 96.000 hingga Rp 144.000. Meskipun tidak menanggung biaya operasional seperti bahan baku, gas, dan transportasi, pendapatan yang diterima Rian masih tergolong fluktuatif dan bergantung pada tingkat penjualan setiap harinya.<sup>48</sup>

Selain itu, terdapat pula Amir, salah satu pedagang sate matang yang sudah berjualan cukup lama di Ata Kopi dan menjadi salah satu usaha yang masih bertahan hingga saat ini. Berdasarkan hasil wawancara, Amir memperoleh omzet harian berkisar antara Rp 2.000.000 hingga Rp 4.000.000, tergantung pada tingkat keramaian pengunjung, terutama pada akhir pekan. Dari total pendapatan tersebut, biaya operasional harian yang dikeluarkan mencapai sekitar Rp 700.000 hingga Rp 1.500.000. Biaya ini mencakup pembelian bahan baku seperti daging, bumbu, dan arang, dan upah dua orang karyawan yang membantunya dalam proses penyiapan dan penyajian makanan.<sup>49</sup>

Berdasarkan hasil analisis *cash flow* terhadap tujuh pelaku usaha mikro di Warkop Ata Kopi, terlihat adanya perbedaan kemampuan finansial yang cukup signifikan dalam memenuhi kewajiban pembayaran sewa lapak sebesar Rp1.500.000 per bulan. Pedagang dengan tingkat pendapatan bersih tinggi seperti Amir (sate matang), Bang Ihsan (mie Aceh), dan Kak Eka (ayam geprek) berada pada kategori mampu, karena pendapatan bersih bulanan mereka jauh melampaui kewajiban sewa, sehingga masih menyisakan dana yang memadai untuk kebutuhan hidup maupun pengembangan usaha. Bahkan, pedagang dengan omzet terbesar seperti Kak Eka menunjukkan ketahanan finansial yang sangat baik dan relatif tidak terpengaruh oleh beban sewa.

Sebaliknya, pedagang dengan pendapatan bersih rendah hingga menengah seperti Ismail (nasi bebek), Bu Nur (nasi pagi), Rian (es krim dengan sistem

---

<sup>48</sup> Hasil wawancara dengan Rian selaku pedagang Eskrim Hokuba di Wakop Ata Kopi pada Tanggal 15 Oktober 2025, di Warkop Ata Kopi.

<sup>49</sup> Hasil wawancara dengan Amir selaku pedagang Sate Matang di Wakop Ata Kopi pada Tanggal 15 Oktober 2025, di Warkop Ata Kopi.

bagi hasil), mengalami kesulitan signifikan dalam memenuhi kewajiban sewa. Pendapatan bersih bulanan mereka setelah dikurangi biaya operasional hanya sedikit di atas atau bahkan mendekati jumlah sewa, sehingga menyisakan dana yang sangat terbatas untuk kebutuhan hidup. Kondisi ini menyebabkan sebagian pedagang harus menunda pembayaran sewa atau mencari bantuan dari pihak lain, terutama pada bulan-bulan dengan penjualan rendah.

Berdasarkan analisis tersebut, dapat disimpulkan bahwa tingkat kemampuan pelaku usaha mikro dalam memenuhi kewajiban *Ujrah* sangat bervariasi. Pedagang dengan omset tinggi dan stabil, seperti pedagang sate matang dan ayam geprek yang memiliki pelanggan tetap, umumnya mampu memenuhi kewajiban pembayaran sewa bulanan tanpa mengalami kesulitan berarti. Namun, bagi pedagang dengan omset rendah dan fluktuatif, pembayaran sewa bulanan menjadi tantangan besar yang dapat mengancam keberlangsungan usaha mereka.

#### **4. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kemampuan Membayar *Ujrah*.**

Beberapa faktor yang mempengaruhi kemampuan pedagang dalam memenuhi kewajiban *Ujrah* antara lain:

##### **a. Fluktuasi Pendapatan Harian**

Pendapatan pedagang sangat dipengaruhi oleh jumlah pengunjung Warkop Ata Kopi setiap malamnya. Pada akhir pekan atau hari libur, jumlah pengunjung meningkat signifikan, sehingga omset pedagang juga naik. Sebaliknya, pada hari kerja atau saat cuaca buruk, jumlah pengunjung menurun drastis, yang berdampak langsung pada penurunan pendapatan.

##### **b. Persaingan Antar Pedagang**

Dengan adanya 17 lapak yang menawarkan berbagai jenis makanan, persaingan antar pedagang menjadi cukup ketat. Pedagang yang menawarkan menu unik atau memiliki kualitas rasa yang lebih baik

cenderung memiliki pelanggan tetap, sementara pedagang lain harus berjuang lebih keras untuk menarik pembeli.

c. Biaya Operasional yang Tinggi

Kenaikan harga bahan baku, terutama untuk komoditas seperti daging, sayuran, dan minyak goreng, turut mempengaruhi margin keuntungan pedagang. Ketika harga bahan baku naik namun harga jual tidak dapat dinaikkan karena pertimbangan daya beli konsumen, maka keuntungan pedagang menjadi semakin tipis.<sup>50</sup>

**D. Implikasi dari Kenaikan Harga Sewa yang Diberlakukan oleh Pengelola Terhadap Keberlangsungan Usaha Pedagang di Warung Kopi Ata Kopi**

Kenaikan harga sewa lapak yang diberlakukan oleh pihak pengelola Ata Kopi memiliki implikasi yang signifikan terhadap keberlangsungan usaha para pedagang. Tidak semua pedagang mampu menyesuaikan diri dengan kebijakan tersebut, terutama bagi mereka yang memiliki pendapatan tidak stabil dan margin keuntungan yang kecil. Bagi sebagian pedagang yang memiliki omzet tinggi, kenaikan sewa mungkin masih dapat ditanggung, namun bagi pedagang kecil atau baru memulai usaha, beban tersebut menjadi cukup berat dan berdampak langsung pada kelangsungan usaha mereka.

Kondisi ini terbukti dengan banyaknya lapak yang telah tutup dan digantikan oleh pedagang baru, karena keuntungan yang diperoleh tidak sebanding dengan besarnya biaya sewa lapak dan operasional harian. Banyak pedagang mengalami kesulitan dalam menutupi biaya produksi, bahan baku, serta gaji karyawan, sehingga pendapatan bersih yang tersisa tidak cukup untuk membayar sewa secara rutin. Beberapa pedagang bahkan memilih berhenti berjualan atau pindah ke lokasi lain yang memiliki biaya sewa lebih terjangkau.

Selain itu, faktor tingkat keramaian pengunjung juga menjadi salah satu penyebab utama ketidakstabilan pendapatan pedagang di Ata Kopi. Berdasarkan

---

<sup>50</sup> Hasil wawancara dengan Ismail selaku pedagang nasi bebek di Wakop Ata Kopi pada Tanggal 19 Januari 2025, di Warkop Ata Kopi.

data yang penulis peroleh dari hasil wawancara dengan beberapa pedagang, diketahui bahwa tingkat kunjungan konsumen tidak merata setiap harinya. Biasanya, peningkatan jumlah pengunjung terjadi pada malam Sabtu, Minggu, dan Senin, di mana banyak masyarakat. Pada hari-hari tersebut, pedagang dapat memperoleh pendapatan yang relatif lebih tinggi dibandingkan hari lainnya.

Namun, situasi berbeda terjadi pada malam Rabu dan malam Kamis, di mana jumlah pengunjung cenderung menurun drastis. Pendapatan pedagang pada hari-hari tersebut bahkan bisa turun hingga setengah dari pendapatan yang biasanya diperoleh pada malam ramai. Kondisi ini menunjukkan bahwa omzet pedagang sangat bergantung pada fluktuasi jumlah pengunjung yang tidak menentu.<sup>51</sup>

Faktor cuaca juga berpengaruh besar terhadap tingkat penjualan. Ketika terjadi hujan atau cuaca buruk, jumlah pengunjung akan jauh berkurang karena sebagian besar pelanggan enggan keluar rumah atau menghindari perjalanan ke lokasi warung kopi yang terbuka. Akibatnya, pendapatan pedagang pada malam-malam seperti ini bisa menurun drastis, sementara biaya operasional seperti bahan baku, listrik, dan gaji karyawan tetap harus ditanggung.

Kenaikan harga sewa yang diberlakukan oleh pengelola Ata Kopi, dari sistem pembayaran harian sebesar Rp 50.000 per hari menjadi sistem bulanan sebesar Rp 1.500.000 per bulan, membawa implikasi yang signifikan terhadap keberlangsungan usaha para pedagang. Dengan sistem pembayaran bulanan, biaya sewa menjadi komponen biaya tetap yang harus dibayar oleh pedagang setiap bulan tanpa memperhitungkan kondisi penjualan. Hal ini berbeda dengan sistem harian sebelumnya, di mana pedagang hanya membayar sewa pada hari-hari ketika mereka berjualan. Perubahan ini menyebabkan peningkatan beban finansial yang signifikan, terutama bagi pedagang dengan omset tidak stabil.

---

<sup>51</sup> *Ibid.*,

Sistem pembayaran bulanan menimbulkan tantangan likuiditas bagi pedagang, terutama di awal bulan ketika mereka harus menyiapkan dana sebesar Rp 1.500.000 sekaligus. Berbeda dengan sistem harian yang memungkinkan pedagang membayar secara bertahap sesuai dengan pendapatan harian, sistem bulanan menuntut ketersediaan dana yang cukup besar di satu waktu tertentu.

Kesulitan yang dihadapi para pedagang akibat penetapan kenaikan harga sewa lapak secara sepihak oleh pihak pengelola membuat sebagian pedagang berusaha mencari cara agar tetap dapat menutupi biaya operasional mereka. Salah satu langkah yang ditempuh adalah dengan menaikkan harga jual menu yang ditawarkan kepada konsumen.

Sebagaimana disampaikan oleh salah satu pedagang, Pak Ismail penjual nasi bebek yang juga menjual *sie ruboh*, ia mengaku terpaksa menaikkan harga jual dari semula Rp20.000 per porsi menjadi Rp25.000 per porsi. Kenaikan harga ini bukan semata-mata untuk meningkatkan keuntungan, melainkan sebagai upaya untuk menyesuaikan dengan beban biaya sewa yang semakin tinggi, di samping harga bahan baku yang juga mengalami kenaikan.<sup>52</sup>

Tingginya harga sewa lapak di Warkop Ata Kopi mendorong sebagian pedagang yang memiliki omset kecil untuk mencari solusi agar tetap dapat bertahan dalam menjalankan usaha. Salah satu strategi yang ditempuh oleh para pedagang untuk meminimalisir kerugian akibat beban sewa yang tinggi adalah dengan melakukan pembagian lapak. Dalam praktik ini, satu unit lapak digunakan bersama oleh dua pedagang yang berbeda, sehingga biaya sewa dapat dibagi dua dan beban finansial yang harus ditanggung oleh masing-masing pedagang menjadi lebih ringan.

Sistem pembagian lapak ini biasanya dilakukan dengan kesepakatan antara dua pedagang yang memiliki jenis dagangan yang saling melengkapi atau tidak berkompetisi langsung. Sebagai contoh, lapak makanan Kak War yang

---

<sup>52</sup> *Ibid.*,

menjual kerang rebus melakukan kerja sama dengan “Dapur Nyegerin” yang menjual salad buah dan sayur segar. Keduanya berbagi satu area lapak yang sama dengan pengaturan waktu dan ruang yang disepakati bersama. Dengan pembagian seperti ini, kedua pedagang dapat memanfaatkan lapak secara bersamaan tanpa harus saling berebut pelanggan, bahkan dalam beberapa kasus justru saling menguntungkan karena dapat menawarkan variasi menu yang lebih lengkap kepada pengunjung.

Perubahan harga sewa lapak yang diberlakukan oleh pihak pengelola dapat menimbulkan ketidakstabilan dalam perencanaan bisnis para pedagang. Banyak pedagang di Ata Kopi yang menggantungkan kehidupannya pada pendapatan harian, sehingga ketika terjadi kenaikan harga sewa secara tiba-tiba, hal tersebut dapat mengganggu kestabilan arus keuangan dan perencanaan usaha mereka. Pedagang yang tidak memiliki cadangan modal atau tabungan yang memadai akan kesulitan menyesuaikan diri dengan perubahan biaya tetap tersebut. Selain itu, faktor eksternal seperti cuaca, waktu, dan tingkat kunjungan konsumen juga sangat berpengaruh terhadap pendapatan harian. Oleh karena itu, sangat penting bagi pihak pengelola untuk mempertimbangkan kemampuan finansial para pedagang dalam menetapkan harga sewa. Kebijakan sewa yang adil dan proporsional tidak hanya membantu menjaga keberlangsungan usaha para pedagang kecil, tetapi juga berkontribusi terhadap stabilitas ekonomi dan sosial di lingkungan usaha seperti Ata Kopi.

## BAB EMPAT PENUTUP

### A. Kesimpulan

Bab ini merupakan bab terakhir dari riset penelitian ini guna untuk memudahkan para pembaca untuk memahami isi dari penelitian ini. Adapun kesimpulan dari penelitian ini adalah:

1. Tingkat kemampuan pelaku usaha mikro dalam memenuhi kewajiban *Ujrah* pada akad *ijârah ala al-manâfi* terkait penyewaan lapak makanan di Warung Kopi Ata Kopi sangat bervariasi dan bergantung pada stabilitas pendapatan serta struktur biaya operasional masing-masing pedagang. Pedagang dengan omset tinggi dan stabil, seperti pedagang sate matang yang memiliki pendapatan kotor harian antara Rp2.000.000 hingga Rp4.000.000, mampu memenuhi kewajiban pembayaran sewa bulanan sebesar Rp1.500.000 tanpa mengalami kesulitan berarti. Sebaliknya, pedagang dengan omset rendah dan fluktuatif, seperti pedagang nasi bebek dengan pendapatan bersih bulanan hanya sekitar Rp2.500.000 hingga Rp7.500.000, mengalami kesulitan signifikan dalam memenuhi kewajiban *Ujrah* tersebut. Fluktuasi pendapatan harian yang dipengaruhi oleh tingkat keramaian pengunjung, kondisi cuaca, dan persaingan antar pedagang menjadi faktor utama yang mempengaruhi kemampuan finansial pelaku usaha mikro dalam membayar sewa secara rutin.
2. Tinjauan konsep *Ujrah* pada akad *ijârah ala al-manâfi* terhadap praktik penyewaan lapak makanan di Warung Kopi Ata Kopi menunjukkan adanya ketidaksesuaian dengan prinsip-prinsip dasar yang ditetapkan dalam fikih muamalah. Meskipun dari aspek subjek hukum (*'aqid*) dan objek akad (*ma'qud 'alayh*) telah memenuhi syarat formal, namun penetapan *Ujrah* belum sepenuhnya mencerminkan prinsip keadilan dan proporsionalitas. Perubahan sistem pembayaran dari harian sebesar

Rp50.000 per hari menjadi bulanan sebesar Rp1.500.000 per bulan dilakukan secara sepihak oleh pengelola tanpa melalui proses musyawarah atau negosiasi dengan para pedagang. Hal ini bertentangan dengan prinsip kesepakatan (*tarâdhin*) yang menjadi rukun penting dalam akad *ijârah*. Lebih lanjut, besaran *Ujrah* yang ditetapkan tidak proporsional dengan kemampuan finansial sebagian besar pelaku usaha mikro, sehingga tidak memenuhi prinsip keseimbangan antara manfaat yang diterima dan biaya yang dibayarkan. Penetapan *Ujrah* idealnya harus mempertimbangkan potensi pendapatan pedagang agar tidak memberatkan dan tetap sejalan dengan konsep keadilan dalam muamalah Islam.

3. Implikasi dari kenaikan harga sewa yang diberlakukan oleh pengelola terhadap keberlangsungan usaha pedagang di Warung Kopi Ata Kopi sangat signifikan dan berdampak negatif bagi sebagian besar pelaku usaha mikro. Perubahan sistem pembayaran menjadi bulanan menciptakan beban finansial yang lebih berat, terutama bagi pedagang dengan pendapatan tidak stabil. Hal ini terbukti dengan banyaknya lapak yang telah tutup dan digantikan oleh pedagang baru karena ketidakmampuan mempertahankan usaha akibat margin keuntungan yang semakin tipis. Kenaikan harga sewa juga memaksa sebagian pedagang untuk menaikkan harga jual produk mereka, yang berpotensi mengurangi daya saing dan jumlah konsumen. Beberapa pedagang terpaksa menerapkan strategi pembagian lapak dengan pedagang lain untuk mengurangi beban biaya sewa. Secara keseluruhan, kebijakan kenaikan sewa yang tidak disertai dengan pertimbangan kemampuan finansial pedagang telah mengganggu stabilitas usaha, mengurangi tingkat kesejahteraan pelaku usaha mikro, dan tidak sejalan dengan prinsip kemaslahatan yang menjadi tujuan utama dalam ekonomi Islam.

## B. Saran

1. Pengelola Warung Kopi Ata Kopi disarankan untuk meninjau kembali kebijakan penetapan harga sewa lapak dengan mempertimbangkan prinsip keadilan dan kemampuan finansial pelaku usaha mikro. Pengelola perlu menyusun perjanjian tertulis yang komprehensif dan mengikat secara hukum. Perjanjian ini tidak hanya memuat besaran sewa dan jangka waktu, tetapi juga mencakup hak dan kewajiban kedua belah pihak secara rinci, mekanisme penetapan dan penyesuaian harga sewa yang transparan, prosedur penyelesaian sengketa yang adil, serta ketentuan perpanjangan kontrak. Pengelola sebaiknya melibatkan para pedagang dalam proses penetapan atau perubahan harga sewa melalui musyawarah, sehingga tercipta kesepakatan yang saling menguntungkan dan mencerminkan prinsip *tarâdhin* dalam akad *ijârah*. Pengelola juga dapat menerapkan sistem pembayaran sewa lapak berbasis persentase penjualan. Melalui skema ini, semakin besar jumlah penjualan yang dihasilkan oleh pedagang, maka semakin besar pula kewajiban pembayaran sewa yang dibayarkan kepada pengelola, sementara pedagang dengan tingkat penjualan yang lebih rendah akan dikenakan pembayaran sewa yang lebih kecil. Skema tersebut dinilai lebih adil karena menyesuaikan beban sewa dengan kemampuan ekonomi masing-masing pedagang, serta dapat meminimalkan risiko ketimpangan dan penutupan usaha akibat beban sewa yang tidak sebanding dengan keuntungan yang diperoleh.
2. Para pelaku usaha mikro yang menyewa lapak di Warung Kopi Ata Kopi disarankan untuk meningkatkan pengelolaan keuangan usaha (*cash flow management*) dengan lebih baik. Langkah fundamental adalah menerapkan sistem pembukuan sederhana namun konsisten untuk mencatat setiap transaksi harian, minimal mencakup pencatatan pendapatan kotor, biaya bahan baku, biaya operasional, gaji karyawan,

dan pendapatan bersih. Untuk meningkatkan daya saing dan stabilitas pendapatan, pedagang perlu mengembangkan strategi diferensiasi produk dengan menciptakan menu signature yang unik, membangun loyalitas pelanggan, serta memanfaatkan media sosial dan platform delivery makanan untuk memperluas jangkauan pasar. Hal tersebut menjadi penting karena pada perkembangan pola konsumsi masyarakat saat ini, penyediaan layanan penjualan makanan secara daring merupakan kebutuhan yang tidak dapat diabaikan. Seiring dengan kemajuan teknologi dan perubahan gaya hidup, semakin banyak konsumen yang lebih memilih memesan makanan melalui platform daring dibandingkan datang langsung ke lokasi usaha. Kondisi ini menuntut pelaku usaha mikro untuk beradaptasi dengan memanfaatkan layanan delivery makanan sebagai bagian dari strategi pemasaran dan distribusi produk. Lebih penting lagi, pedagang perlu lebih proaktif dalam mengkomunikasikan kendala finansial kepada pengelola dengan keterbukaan dan komunikasi yang baik untuk menciptakan solusi yang saling menguntungkan.

3. Meskipun hasil penelitian ini memberikan gambaran yang cukup jelas mengenai praktik penyewaan lapak dan dampak penetapan *Ujrah* terhadap kemampuan finansial pedagang di Warkop Ata Kopi, penelitian ini masih memiliki sejumlah keterbatasan, antara lain jumlah responden yang terbatas, penggunaan data arus kas yang bersumber dari wawancara tanpa dukungan pembukuan formal dengan periode observasi yang relatif singkat, serta tidak adanya studi perbandingan dengan lokasi usaha sejenis. Namun demikian, keterbatasan tersebut tidak mengurangi substansi temuan utama penelitian, melainkan menunjukkan perlunya penelitian lanjutan dengan cakupan responden yang lebih luas, data keuangan yang lebih akurat dan jangka waktu pengamatan yang lebih panjang, pelibatan seluruh pihak yang terlibat

dalam akad, serta pengembangan model *Ujrah* yang lebih adil, aplikatif, dan berkelanjutan sesuai dengan prinsip akad *ijârah ala al-manâfi*’ dalam ekonomi Islam.



## DAFTAR PUSTAKA

- Abul Khairi dan Muzakkir Abubakar, "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Tempat Usaha Penjualan Makanan di Warung Kopi Penelitian di Kota Banda Aceh," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan*, Vol. 5, No. 4, 2021.
- Abdurrahman Abdulqadir al-Baghdadi, *al-Ijarah fi al-Fiqh al-Islami*, Beirut: Dar al-Kutub al-‘Ilmiyah, 1995.
- Al-Haskafi, *al-Dur al-Muhtar Hashiyah Rad al-Muhtar*, Dar al-Fikr, Beirut, 1992.
- Al-Nawawi, *Raudhah al-Talibin*, Dar ‘alim al-Kutub, Beirut, 2003.
- Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006.
- Adiwarman Azwar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012.
- Departemen Pendidikan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka, 2000.
- Diyamuddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2006.
- Fatwa DSN-MUI No. 112/DSN-MUI/XI/2017 tentang Akad *Ijarah* .
- Fauzan Nur, “Analisis Praktik Sewa-Menyewa Lapak Dalam Perspektif Hukum Islam Studi Kasus Pada Pedagang Kaki Lima Di Rukoh Banda Aceh”, *Skripsi*, Banda Aceh: Universitas Syiah Kuala, 2019.
- H. Rachmat Syafe’i, *Fiqih Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Hama, Zakariya, *Konsep Ujrah dari Perspektif Fiqh*, Kertas kerja, Muzakarah Cendekiawan Syariah Nusantara ke-7, Hotel Fairmont, Singapura, 2013.
- Hasil Wawancara dengan Ismail, seorang pedagang nasi bebek, pada tanggal 19 Januari 2025.
- Hasil wawancara dengan Rian selaku pedagang Eskrim Hokuba di Wakop Ata Kopi pada Tanggal 15 Oktober 2025.

Hasil wawancara dengan Amir selaku pedagang Sate Matang di Wakop Ata Kopi pada Tanggal 15 Oktober 2025.

Hayzir Muhdi, “Tarif Sewa Kios dan Lapak Di Pasaral-Mahirahlamdingin dan Penetapan biaya operasionalnya Menurut konsep *ijārah ‘Ala Al-Manafi’*”, *Skripsi*, Banda Aceh: Universitas Islam Negeri Ar-raniry, 2023.

Hendri Suhendi, *Fikih Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.

Idri, *Hadis Ekonomi (Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi)*, Jakarta: Kencana, 2015.

Ibnu ‘Abdin, Hashiyah Rad al-Muhtar, Dar al-Fikr, Beirut, 1992.

Kutbuddin Aibak, *Kajian Fikih Kontemporer*, Yogyakarta: Kalimedia, 2007.

Lukman Hakim, *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*, Jakarta: Erlangga, 2012.

Muhammad Amin Ibnu Abidin, Raddu Al-Muhtar, Ala Dur Al-Mukhtar Syarh Tanwir Alabshar, Juz VII, Riyad: Dar Al-Alimi Al-Kutub, 2003.

Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2009.

Muhammad, *Fiqh Muamalah al-Maliyah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2018.

Muhammad Siddiq, *Buku Pedoman Penulisan Skripsi*, Banda Aceh: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry, 2019.

Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Islam: Teori dan Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001.

Mukaromah & Najibi, “Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima Di Kelurahan Sindurjan Purworejo”, *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 6, No. 2, 2021.

Qori’atin Husnaini, “Analisis Fikih Muamalah terhadap Kenaikan Biaya Sewa Kios (Studi Kasus di Warung Kopi Ceria, Kabupaten Pamekasan)”, *Skripsi*, Madura: Institut Agama Islam Madura, 2024.

Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.

Rozalinda, Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.

Sayyid Imam Muhammad Ibnu Ismail Al-kahlani as-Shanʿani, Subul Al-Salam, jilid IV, Bairut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah.

Suhrawardi K. Lubis, Hukum Ekonomi Islam, Jakarta: Sinar Grafika, 2000.

Suryana, Kewirausahaan: Pedoman Praktis, Jakarta: Salemba Empat, 2014.

Syaifullah Aziz, *Fiqh Islam Lengkap*, Surabaya: Asy, Syifa, 2005.

UU Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4866).

Uswatun Hasanah, Rahmat Hidayat, dan Muhammad Zali, “Penerapan Akad *Ijarah* pada Pembiayaan Multi Jasa dalam Perspektif Hukum Islam,” *Journal of Science and Social Research*, Vol. VI, No. 2, 2023.

Wahbah Az-zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5, Damaskus: Dar al-Fikr, 1989.

## Lampiran 1: SK Penetapan Bimbingan Skripsi



SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH  
Nomor: 3100/Un.08/FSH/PP.00.9/07/2025

TENTANG

PENETAPAN PEMBIMBING TUGAS AKHIR MAHASISWA

- Menimbang : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKK Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKK Tugas Akhir tersebut;
- b. Bahwa yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKK Tugas Akhir.
- c. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan keputusan Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

- Mengingat : 1. Undang-Undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden RI Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS di lingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH TENTANG BIMBINGAN TUGAS AKHIR

- KESATU : Menunjuk Saudara (i):
- a. Muhammad Iqbal, MM Sebagai Pembimbing I
- b. Muslem, M.H. Sebagai Pembimbing II
- untuk membimbing KKK Skripsi Mahasiswa (i):
- Nama : Muhammad Ihsan Alfarabi
- NIM : 210102156
- Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
- Judul : Analisis Tingkat Kemampuan Pelaku Usaha Mikro untuk Penyewaan Lapak Makanan di Warung Kopi Menurut Konsep Ujrah Pada Akad Ijarah Ala Al-Manafi di Kota Banda Aceh (Studi Tentang Cash Flow Usaha dan Harga Sewa Lapak di Ata Kopi)
- KEDUA : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- KETIGA : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2025;
- KEEMPAT : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Banda Aceh  
pada tanggal 16 Juli 2025  
DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM,

  
KAMARUZZAMAN

Tembusan:

1. Rektor UIN Ar-Raniry;
2. Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah;
3. Mahasiswa yang bersangkutan;
4. Arsip.

### Lampiran 3: Protokol Wawancara

#### PROTOKOL WAWANCARA

Judul Skripsi : Analisis Tingkat Kemampuan Pelaku Usaha Mikro untuk Penyewaan Lapak Makanan di Warung Kopi Menurut Konsep *Ujrah* pada Akad Ijârah Ala Al-Manâfi di Kota Banda Aceh (Studi tentang Cash Flow Usaha dan Harga Sewa Lapak di Ata Kopi)

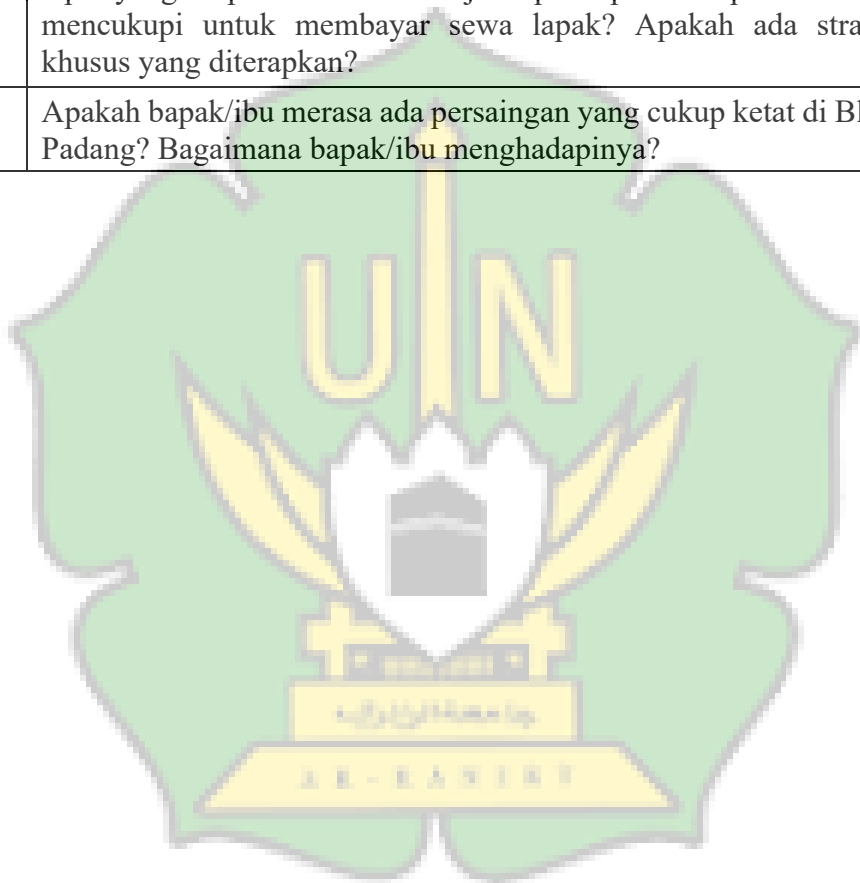
Waktu Wawancara : 16.30 s.d selesai

Hari/Tanggal : 19 Januari 2024  
15 Oktober 2024

Narasumber : Pelaku Usaha Mikro

| No | Daftar Pertanyaan Wawancara                                                                                                                                                                             |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Sejak kapan bapak/ibu berjualan di Blang Padang? Bagaimana perubahan harga sewa lapak dalam beberapa tahun terakhir? Apakah ada kenaikan yang signifikan?                                               |
| 2  | Menurut bapak/ibu, apakah harga sewa lapak di Blang Padang lebih tinggi atau lebih rendah dibandingkan dengan tempat lain di Kota Banda Aceh? Mengapa?                                                  |
| 3  | Apakah bapak/ibu merasa harga sewa lapak ini memberatkan pendapatan bapak/ibu sebagai pedagang? Berapa rata-rata pendapatan yang bapak/ibu peroleh per hari atau per bulan dari berdagang di lapak ini? |
| 4  | Apakah pendapatan bapak/ibu cukup untuk menutupi biaya operasional, termasuk sewa lapak dan kebutuhan lainnya?                                                                                          |
| 5  | Berapa biaya sewa lapak di Blang Padang yang bapak/ibu bayar setiap bulan? Apakah harga sewa lapak yang bapak/ibu bayar sesuai dengan fasilitas dan lokasi yang disediakan?                             |
| 6  | Apakah ada fluktuasi (naik turun yang tidak stabil) yang signifikan dalam pendapatan bapak/ibu? Faktor apa yang paling memengaruhinya?                                                                  |

|    |                                                                                                                                                                                                                             |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7  | Apakah bapak/ibu memiliki penghasilan tambahan selain dari berdagang di lapak ini? Jika ya, dari mana sumber pendapatan tersebut?                                                                                           |
| 8  | Bagaimana bapak/ibu mengelola keuangan untuk memastikan bahwa bapak/ibu dapat membayar sewa lapak tepat waktu? Apakah bapak/ibu merasa pendapatan dari berjualan di lapak ini cukup untuk memenuhi kebutuhan hidup keluarga |
| 9  | Apa yang bapak/ibu lakukan jika pendapatan bapak/ibu tidak mencukupi untuk membayar sewa lapak? Apakah ada strategi khusus yang diterapkan?                                                                                 |
| 10 | Apakah bapak/ibu merasa ada persaingan yang cukup ketat di Blang Padang? Bagaimana bapak/ibu menghadapinya?                                                                                                                 |



### Lampiran 3: Dokumentasi



*Gambar 1. Wawancara dengan Pelaku Usaha Mikro di Warkop Ata Kopi*



*Gambar2. Keseluruhan Lapak Pelaku Usaha Mikro di Warkop Ata Kopi*

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### Data Diri

Nama : Muhammad Ihsan Alfarabi  
 NIM : 210102156  
 Tempat/Tanggal Lahir : Pulolon, 28 September 2003  
 Jenis Kelamin : Laki-Laki  
 Pekerjaan : Mahasiswa  
 Agama : Islam  
 Status : Belum Kawin  
 Kebangsaan/Suku : Aceh  
 E-mail : m.ihsanalfarabi@gmail.com  
 Alamat : Jalan Tgk di Blang II, Rukoh, Kecamatan Syiah Kuala,  
 Kota Banda Aceh.

### Data Orang Tua

Nama Ayah : Ridwan  
 Pekerjaan Ayah : Petani  
 Nama Ibu : Suryani  
 Pekerjaan Ibu : Guru  
 Alamat : Desa Pulo lon/Pulo Dayah, Kecamatan Glumpang Tiga,  
 Kabupaten Pidie

### Riwayat Pendidikan

SD/MI : MIN 36 Pidie  
 SMP/MTs : SMP Unggul YPPU Sigli  
 SMA/MA : MAS Ruhul Islam Anak Bangsa  
 Perguruan Tinggi : Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Demikian riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya agar dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Banda Aceh 19 Januari 2026

Penulis

Muhammad Ihsan Alfarabi