

**PENYEWAAN TANAH MILIK KOTA BANDA ACEH UNTUK
USAHA PEDAGANG KECIL DI GAMPONG RUKOH
KECAMATAN SYIAH KUALA
(Analisis Menurut Perspektif Akad *Ijārah*)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

BAHTUN NAZAR

NIM. 121309927

**Mahasiswa Fakultas Syari'ah Dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah**

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSALAM-BANDA ACEH
2019 M/ 1440 H**

**PENYEWAAN TANAH MILIK KOTA BANDA ACEH UNTUK
USAHA PEDAGANG KECIL DI GAMPONG RUKOH
KECAMATAN SYIAH KUALA
(Analisis Menurut Perspektif Akad *Ijārah*)**

SKRIPSI

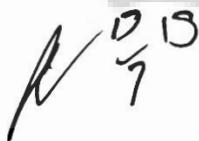
Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S1) Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh

BAHTUN NAZAR
NIM. 121309927
Mahasiswa Fakultas Syari'ah Dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah

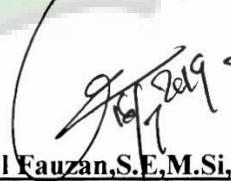
Disetujui Untuk Diuji/Dimunaqasyahkan Oleh :

Pembimbing I,



Dr. Ridwan Nurdin, MCL
NIP. 196607031993031003

Pembimbing II,



Faisal Fauzan, S.E., M.Si., Ak.CA
NIDN. 0113067802

**PENYEWAAN TANAH MILIK KOTA BANDA ACEH UNTUK
USAHA PEDAGANG KECIL DI GAMPONG RUKOH
KECAMATAN SYIAH KUALA
(Analisis Menurut Perspektif Akad *Tjārah*)**

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1)
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Pada Hari/Tanggal: Rabu, 24 Juli 2019 M
21 Dzuqaidah 1440 H
di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi:

Ketua,



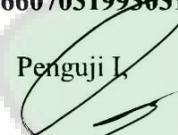
Dr. Ridwan Nurdin, MCL
NIP. 196607031993031003

Sekretaris,



Nahara Eriyanti, MH
NIP. 2020029101

Penguji I,



Edi Darmawijaya, S.Ag., M.Ag
NIP. 197001312007011023

Penguji II,



Zahlul Pasha, S.Sy., MH
NIP. 199302262016031008

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Darussalam-Banda Aceh



Muhammad Siddiq, MH., Ph.D
NIP. 197703032008011015

ABSTRAK

Nama : Bahtun Nazar
NIM : 121309927
Fakultas/ Jurusan : Syari'ah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul : Penyewaan Tanah Milik Kota Banda Aceh Untuk Usaha Pedagang Kecil di Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala (Analisis Menurut Perspektif Akad *Ijārah*)
Pembimbing I : Dr. Ridwan Nurdin, MCL
Pembimbing II : Faisal Fauzan, S.E., M.Si., Ak.CA
Kata Kunci : Tanah Milik Kota Banda Aceh, Usaha Pedagang Kecil, Gampong Rukoh, *Ijārah*

Dalam akad *ijārah* perjanjian bukan hanya sekedar penyerahan suatu barang kepemilikan kepada penyewa untuk digunakan melainkan memiliki syarat dan banyak unsur yang harus dipenuhi sebagaimana yang telah ditetapkan dalam agama Islam, hal tersebut sebagaimana yang terjadi di Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh bahwa secara kepemilikan tanah yang disewakan tersebut merupakan tanah Jalan Lingkar Kampus Kota Banda Aceh, namun dalam implemetasinya, pihak pedagang menyewa tanah tersebut dalam berjualan. Dari latar belakang tersebut melahirkan tiga rumusan masalah yaitu, bagaimanakah akad *ijārah* yang dilakukan antara pedagang kecil dengan pihak Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh, bagaimanakah pertanggungjawaban atas akad *ijārah* yang dilakukan pedagang kecil dengan pihak Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh dan bagaimanakah akad yang dilakukan antara pedagang kecil dengan pihak Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh menurut perspektif akad *Ijārah*. Metode penelitian yang digunakan adalah metode *kualitatif*, yaitu suatu metode yang bertujuan memusatkan pada pembahasan serta membuat gambaran secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta, sifat, hubungan antar fenomena yang diselidiki secara objektif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, *pertama* praktik penyewaan tanah negara oleh Gampong Rukoh terhadap pedagang kaki lima bertentangan dengan prinsip syari'ah, baik ketentuan menurut hukum positif maupun di dalam hukum Islam *Kedua*, pertanggungjawaban akad yaitu antara pedagang kaki lima dengan pihak Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala tidak memiliki kekuatan hukum yang jelas, pihak Gampong Rukoh tidak bertanggungjawab atas apapun yang terjadi setelah akad sewa tersebut berlangsung, selain itu bahwa tidak adanya perjanjian tertulis dalam akad tersebut, dan pemuda serta pihak Gampong tidak bertanggung jawab terhadap apapun risiko dikemudian hari, dan *ketiga*, Gampong Rukoh menyewakan lahan beserta tempat berjualan yang merupakan milik negara (*milk al-daulah*) kepada pedagang dengan biaya dan waktu yang telah ditentukan.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Swt, berkat *Qudrah* dan *Iradah*-Nya penulis telah dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Penyewaan Tanah Milik Kota Banda Aceh Untuk Usaha Pedagang Kecil di Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala (Analisis Menurut Perspektif Akad *Ijārah*)”. Shalawat beriring salam senantiasa penulis sampaikan keharibaan Nabi Muhammad Saw beserta keluarga dan sahabatnya. Tujuan dari penulisan skripsi ini merupakan salah satu tugas dan syarat dalam menyelesaikan studi dan mencapai gelar sarjana di Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry.

Keberhasilan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak yang telah memberi masukan serta saran sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Oleh karna itu dalam kesempatan ini dengan kerendahan hati penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Bapak Muhammad Shiddiq Armia, P.hD. Selaku dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry.
2. Bapak Arifin Abdullah, SHL.,MH. Selaku ketua Prodi Hukum Ekonomi Syari’ah yang telah memberikan saran dan masukan dalam menyelesaikan pendidikan.
3. Ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak Dr. Ridwan Nurdin, MCL dan Bapak Faisal Fauzan, SE.,MSi,Ak.CA selaku pembimbing penulis yang telah banyak meluangkan waktu untuk membimbing penulisan skripsi serta telah memberi dorongan dan masukan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
4. Teristimewa kepada ayahanda tercinta (Alm) Zainuddin Wahab dan Ibunda tercinta (Almh) Nasmiati yang selalu ananda rindukan, berkat do’a

dan kasih sayang beliau yang sudah mendidik ananda hingga akhir hayatnya.

5. Kakak Devianti, Kakak Novianti dan Kakak Icut Yuslina yang selalu memberikan semangat untuk terus melangkah ke depan demi menggapai cita-cita serta telah membimbing, mendo'akan sejak kecil hingga mampu menempuh pendidikan di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
6. Ucapan terima kasih kepada seluruh Bapak/Ibu dosen, para asisten, karyawan perpustakaan serta seluruh civitas akademika dalam lingkungan Fakultas Syari'ah dan Hukum yang telah membantu menyelesaikan penulisan skripsi ini.
7. Sahabat-sahabat, Muhajir.Mz, Rahmat Teunom, Fatdar Furqan, saudara Muhammad dan Asykari yang selama ini selalu setia menemani dalam keadaan suka duka dan selalu memberikan semangat serta seluruh teman-teman angkatan 2013.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi yang sangat sederhana ini masih banyak terdapat kekurangan dan kelemahan. Oleh karena itu penulis sangat berharap kritikan dan saran yang konstruktif dari pembaca demi kesempurnaan skripsi ini.

Akhir kalam kepada Allah Swt jualah penulis berserah diri dengan harapan semoga yang telah penulis lakukan selama penulisan ini bermanfaat serta mendapat ridha dan maghfirah dari Allah Swt. *Amin ya Rabbal 'Alamin.*

Banda Aceh, 2 Juni 2019
Penulis,

Bahtun Nazar

TRANSLITERASI

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

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط	ṭ	t dengan titik di bawahnya
2	ب	b		17	ظ	ẓ	z dengan titik di bawahnya
3	ت	t		18	ع	‘	
4	ث	ṣ	s dengan titik di atasnya	19	غ	g	
5	ج	j		20	ف	f	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	21	ق	q	
7	خ	kh		22	ك	k	
8	د	d		23	ل	l	
9	ذ	ẓ	z dengan titik di atasnya	24	م	m	
10	ر	r		25	ن	n	
11	ز	z		26	و	w	
12	س	s		27	ه	h	
13	ش	sy		28	ء	’	
14	ص	ṣ	s dengan titik di bawahnya	29	ي	y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

2. Vokal

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

a. Vokal Tunggal

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

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

b. Vokal Rangkap

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

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

Contoh:

كيف : *kaifa* هول : *hauila*

3. Maddah

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

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
◌َ ا	<i>Fathah dan alif atau ya</i>	\bar{A}

يِ	<i>Kasrah dan ya</i>	Ī
يُ	<i>Dammah dan waw</i>	Ū

Contoh:

قال : *qāla*

رمى : *ramā*

قيل : *qīla*

يقول : *yaqūlu*

4. Ta *Marbutah* (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

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

b. Ta *marbutah* (ة) mati

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

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

Contoh:

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

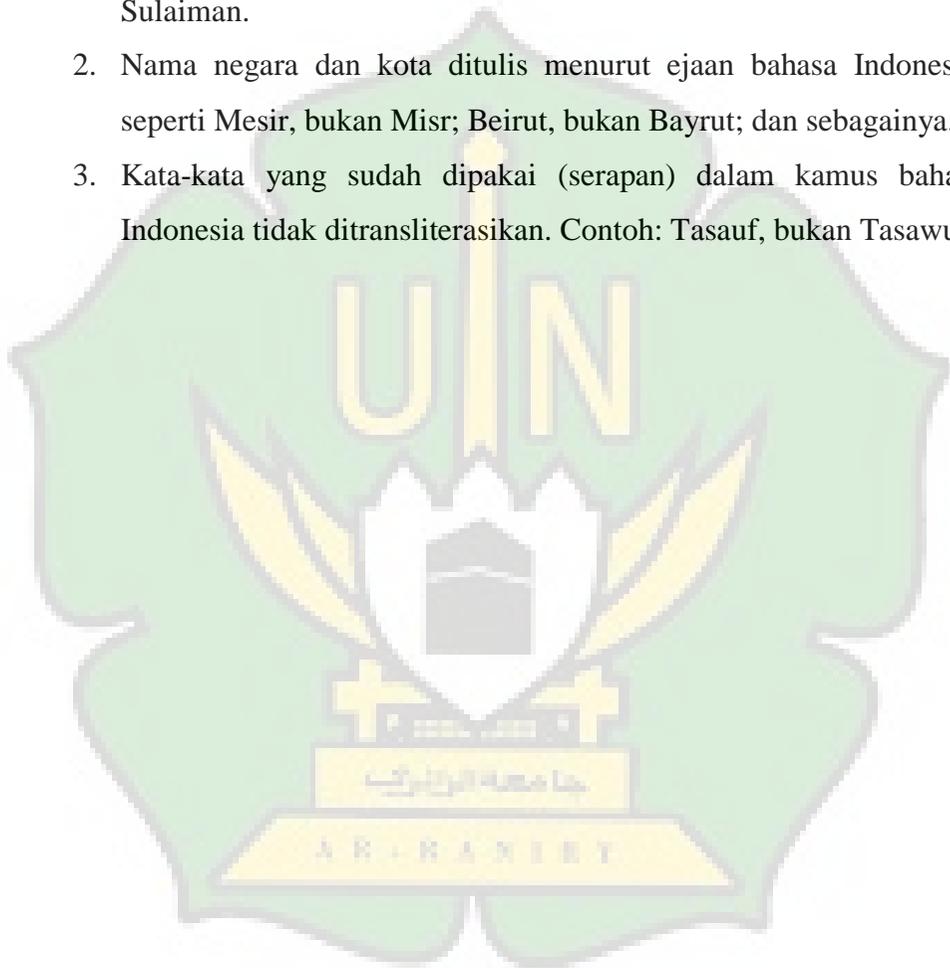
المدينة المنورة : *al-Madīnah al-Munawwarah/
al-Madīnatul Munawwarah*

طلحة : *Ṭalḥah*

Catatan:

Modifikasi

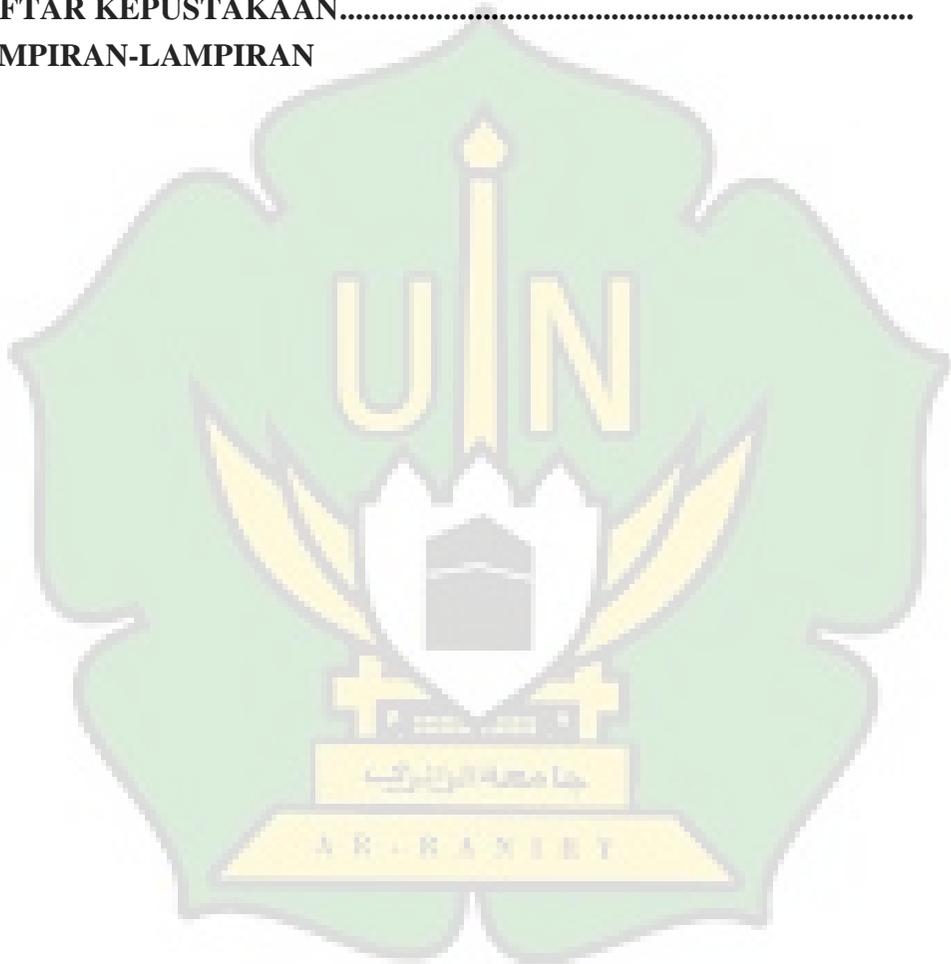
1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan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



DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
TRANSLITERASI ARAB	viii
DAFTAR ISI.....	xii
BAB SATU: PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Penjelasan Istilah.....	5
1.5 Kajian Kepustakaan.....	8
1.6 Metodologi Penelitian	9
1.7 Sistematika Pembahasan	15
BAB DUA: TINJAUAN TEORITIS KONSEP AKAD <i>IJĀRAH</i>	16
2.1 Pengertian <i>Ijārah</i>	16
2.1.1 Dasar Hukum <i>Ijārah</i>	22
2.1.2 Rukun dan Syarat <i>Ijārah</i>	20
2.1.3 Klasifikasi <i>Ijārah</i>	27
2.1.4 Hal-Hal yang Membatalkan Akad <i>Ijārah</i>	29
2.2 Sifat Akad <i>Ijārah</i>	32
2.3 Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	36
BAB TIGA: TINJAUAN AKAD <i>IJĀRAH</i> ANTARA PEDAGANG KECIL DENGAN PIHAK GAMPONG RUKOH KECAMATAN SYIAH KUALA KOTA BANDA ACEH	38
3.1 Gambaran Umum Pedagang Kecil dan Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh	38
3.2 Akad <i>Ijārah</i> Antara Pedagang Kecil dengan Pihak Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh.....	40
3.3 Pertanggungjawaban Akad <i>Ijārah</i> Antara Pedagang Kecil dengan Pihak Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh	44

3.4 Akad <i>Ijārah</i> Antara Pedagang Kecil dengan Pihak Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kula Kota Banda Aceh Menurut Hukum Islam	46
BAB EMPAT: PENUTUP	52
4.1 Kesimpulan.....	52
4.2 Saran.....	52
DAFTAR KEPUSTAKAAN	54
LAMPIRAN-LAMPIRAN	



BAB SATU

PEDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai makhluk sosial sehingga tidak dapat lepas untuk berhubungan dengan orang lain, dalam rangka menjalankan hidupnya selalu bergantung kepada orang lain baik menerima maupun memberikan, perannya kepada orang lain dengan cara saling membutuhkan dan menolong sesamanya.

Sebagai makhluk yang diciptakan untuk berinteraksiantara satu dengan yang lain, maka dari interaksi sosial tersebut timbul hubungan timbalbalik yang akan tercapai sebuah tatana hidup yang kompleks dan memerlukanaturan hukum yang mengatur hubungan antar sesama manusia dikenal denganistilah muamalat.¹

Dalam menjalankan praktek mu'amalah, manusia tidak hanya menggunakan rasio akal tetapi juga berpegang pada Al-Quran dan Hadis sebagai dasarnya. Namun terkadang lupa akan hakikat dari akad itu sendiri apakah akad yang dijalankan telah memenuhi syari'at Islam atau bahkan melenceng dari syari'at Islam.

Salah satu kegiatan muamalah yang tidak luput dari perjanjian adanya akad adalah kegiatan *ijārah* (sewa-menyewa). Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan denganpembayara sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Sewa menyewa atau dalam Bahasa Arab diistilahkan dengan *al-ijāruwal 'ijārah* (الإيجاروالإجارة). Menurut Sayid Sabiq Sewa menyewa diartikan sebagai

¹Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)* (Yogyakarta: UUI Press, 2004), hlm.11-12.

suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.² Pengertian diatas menunjukkan bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda. Berkaitan dengan hal ini, benda yang menjadi objek sewa tidak berkurang sama sekali karena yang berpindah hanyalah manfaat dari benda tersebut. Contoh dari manfaat barang seperti kendaraan, rumah dan manfaat karya seperti pemusik.³

Kebutuhan masyarakat untuk memperoleh manfaat suatu barang sering memerlukan pihak lain melalui akad *ijārah*, yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.⁴

Tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih tegas lagi tujuan akad adalah maksud bersama yang dituju dan hendak diwujudkan oleh parapihak melalui pembuatan akad. Akibat hukum akad dalam hukum Islam disebut “hukum akad” (*hukm al-‘aqd*). Tujuan akad untuk akad bernama sudah ditentukan secara umum oleh pembuat hukum syariah, sementara tujuannya akad tidak bernama ditentukan oleh para pihak sendiri sesuai dengan maksud mereka menutup akad

Dalam akad *ijārah* yang sah, ada unsur-unsur penting yang harus dipenuhi yaitu terdiri dari penyewa dan yang menyewakan, barang yang disewakan, harga sewa, persetujuan persewaan. Pihak-pihak yang melakukan perjanjian harus secara legal memenuhi syarat berpartisipasi dalam kontrak *ijārah* dan harus ada harga sewa yang pasti.⁵

²Sayyid Sabiq, *Fikih Sunah 13*, alih bahasa H.Kamaluddin A.Marzuki, cet. Ke-10 (Bandung: al-Ma’arif, 1996), hlm. 15.

³Chairuman Pasaribu Dan Suhrawadi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta:Sinar Grafika, 1993), hlm.52.

⁴Fatwa Dewan Syari’ah Nasional, No:09/DSN-MUI/IV/2000, Tentang Pembiayaan Ijarah, (Jakarta: DSN-MUI, 2000), hlm. 1.

⁵A. Rahman I. Doi, *Penjelasan Lengkap Hukum-Hukum Allah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996), hlm. 471.

Objek yang menjadi sasaran transaksi dapat diserahkan, berikut segala manfaatnya. Manfaat dari sesuatu yang menjadi objek transaksi *ijārah* mestilah berupa sesuatu yang mubah, bukan sesuatu yang haram. Dengan demikian agama tidak membenarkan terjadinya sewa atau perburuhan terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang agama. Sewa menyewa ini pula bisa saja batal (*Fasakh*) karena beberapa sebab yaitu diantaranya terjadinya cacat pada barang sewaan, rusaknya barang yang disewakan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesai pekerjaannya.⁶

Oleh karena itu maka dapat disimpulkan bahwa dalam akad *ijārah* bukan hanya sekedar penyerahan suatu barang kepemilikan kepada penyewa untuk digunakan melainkan memiliki syarat dan banyak unsur yang harus dipenuhi sebagaimana yang telah ditetapkan dalam agama Islam, sehingga perjanjian atau akad tersebut terhindar dari unsur *gharar* dan penipuan yang dapat merugikan pihak yang berakad.

Dinamika perkembangan zaman akan membuat seseorang berusaha untuk mengembangkan kehidupan perekonomiannya. Salah satu bentuk dari perdagangan kehidupan masyarakat ekonomi adalah bisnis yakni merupakan segala aktivitas yang dilakukan manusia guna menghasilkan keuntungan, baik berupa barang atau jasa untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat sehari.⁷

Tanah atau lahan merupakan suatu yang tidak luput dari objek yang disewakan dalam akad Sewa menyewa. Hal tersebut mengingat fungsi tanah sangat bermanfaat untuk manusia dalam segala bidang, seperti sebagai tempat untuk mendirikan bangunan, sebagai tempat bercocok tanam, bahkan dapat digunakan sebagai tempat usaha atau berdagang.

Penyewaan tanah sebagai tempat usaha atau dagang ini seperti yang terjadi di Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh, yaitu di seputaran Jalan Lingkar Kampus Darussalam Kota Banda Aceh, yaitu

⁶Helmi Karim, *fiqh Muamalah*(Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), hlm. 35.

⁷Kadir A. *Hukum Biisnis Syariah Dalam Al-Qur'an* (Jakarta : Amzah, 2010).hlm. 19.

banyaknya para pedagang yang mendirikan bangunan kecil atau kios untuk berjualan di pinggir jalan.

Para pedagang kecil tersebut diharuskan menyewakan sepetak tanah tersebut untuk berjualan kepada Gampong Rukoh dengan membayar atau menyetor uang setiap bulannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Akan tetapi dalam perjanjiannya, Gampong Rukoh tidak bertanggung jawab atas lahan atau tanah yang disewakan tersebut apabila terjadinya penggusuran oleh Pemerintah Kota Banda Aceh.⁸

Hal tersebut dibenarkan oleh salah satu masyarakat Gampong setempat, bahwa penggunaan atau penyewaan tanah atau lapak pedagang di harus membayar uang sewa kepada Gampong Rukoh, dalam hal ini adalah pemuda Gampong Rukoh dalam jangka waktu yang telah disepakati.⁹

Secara kepemilikan tanah tersebut merupakan tanah Jalan Lingkar Kampus Kota Banda Aceh, dengan demikian tempat jualan atau kios dagangan pedagang dapat digusur kapanpun oleh Pemerintah Kota Banda Aceh. Akan tetapi, selama ini pihak Gampong Rukoh tetap memungut biaya per-bulannya kepada para pedagang atas nama penyewaan tanah atau *lapak* oleh para pedagang tanpa adanya pertanggung jawaban apabila terjadinya penggusuran.¹⁰ Namun demikian, hingga kini tidak adanya penyelesaian terhadap tindakan dan sistem penyewaan tersebut.

Dari penjelasan latar belakang masalah tersebut, penulis bermaksud untuk mengkaji dan meneliti lebih lanjut dalam skripsi ini dengan judul "PENYEWAAN TANAH MILIK KOTA BANDA ACEH UNTUK USAHA PEDAGANG KECIL DI GAMPONG RUKOH KECAMATAN SYIAH KUALA (Analisis Menurut Perspektif Akad *Ijārah*)"

⁸Interview dengan Salah Satu Pedagang di Jalan Lingkar Kampus Gampong Rukoh Kota Banda Aceh, 16 April 2018.

⁹Wawancara dengan Abdullah, warga Gampong Rukoh, 18 April 2018.

¹⁰Interview dengan Salah Satu Pedagang di Jalan Lingkar Kampus Gampong Rukoh Kota Banda Aceh, 16 April 2018

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, agar penulisan ini mengarah pada persoalan yang dituju maka penulis membuat rumusan permasalahan yaitu:

1. Bagaimanakah akad yang dilakukan antara pedagang kecil dengan pihak Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh menurut perspektif akad *Ijārah*?
2. Bagaimanakah akad *ijārah* yang dilakukan antara pedagang kecil dengan pihak Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh?
3. Bagaimanakah pertanggungjawaban atas akad *ijārah* yang dilakukan antara pedagang kecil dengan pihak Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh?

1.3. Tujuan Penulisan

Sesuai dengan permasalahan yang telah diuraikan, maka tujuan dari penulisan ini adalah:

1. Untuk mengetahui akad yang dilakukan antara pedagang kecil dengan Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh menurut perspektif akad *Ijārah*
2. Untuk mengetahui bagaimana bentuk akad *ijārah* yang dilakukan antara pedagang kecil dengan pihak Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh.
3. Untuk mengetahui bagaimana pertanggungjawaban atas akad *ijārah* yang dilakukan antara pedagang kecil dengan pihak Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh.

1.4. Penjelasan Istilah

Untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman dan juga pembaca mudah memahami istilah dalam penulisan karya ilmiah ini, maka perlu adanya penjelasan istilah yang dimaksud antara lain:

1. *Ijārah*

Sewa menyewa dalam bahasa arab di istilahkan dengan *Ijārah* berasal dari kata *Al-Ajru* menurut bahasa artinya ialah “*Al-Iwadh*”. Dalam bahasa Indonesia diartikan ganti dan upah. Sedangkan menurut istilah, sewa (*Ijārah*) adalah menyerahkan (memberikan) manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran.¹¹

Transaksi *Ijārah* (sewa) dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi prinsip *Ijārah* (sewa) sama dengan prinsip jual beli, tetapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Pada dasarnya, *Ijārah* (sewa) didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan barang atau jasa tertentu dengan membayar imbalan tertentu.¹²

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 9/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijārah* (sewa), *Ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Jumhur Ulama fiqh berpendapat bahwa *Ijārah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain, sebab semua itu bukan manfaatnya melainkan bendanya.¹³

Berdasarkan definisi-definisi di atas, bahwa sewa menyewa adalah memberikan sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima, dimana orang yang menerima barang

¹¹Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 114.

¹²Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 138.

¹³Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 122.

itu harus memberikan imbalan bayaran sebagai bayaran atas penggunaan manfaat atau benda tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu.

2. Tanah

Secara etimologi tanah dapat diartikan sebagai permukaan bumi atau lapisan bumi yang berada diatas sekali, keadaan bumi disuatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas, bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya)¹⁴.

Secara terminologi tanah memiliki beberapa pengertian, berdasarkan geologis-agronomis tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi paling atas yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan, yang dikenal istilah tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian dan tanah perkebunan yang memiliki kedalaman satu irisan bajak, lapisan pembentukan humus dan lapisan dalam.¹⁵

Dalam kajian sosiologi, tanah merupakan salah satu faktor yang menentukan stratifikasi sosial seseorang, ini terjadi karena tanah merupakan benda yang dihargai sebagai tempat berinteraksi dan bermasyarakat sehingga menjadi bibit yang menumbuhkan sistem sosial masyarakat.

Dari uraian di atas dapat dipahami bahwa tanah mempunyai peran penting bagi manusia, tidak hanya memberi fungsi ekonomis, politik namun juga kultural, kehormatan/identitas/harga diri. Selain itu tanah sebagai tempat dibangun ruang sosial, berdagang, usaha, berbagai hubungan dijalin, persaingan terjadi, dan politik.

3. Pedagang Kecil

Pedagang kecil adalah pedagang yang dilakukan oleh pedagang kecil, yaitu orang yang kegiatannya membeli dan menjual barang atas nama sendiri dalam jumlah yang kecil. Pedagang memperoleh barang dengan membelinya

¹⁴*Kamus Besar Bahasa Indonesia edisi kedua*, (Jakarta: Balai Pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1994).

¹⁵Andi Hamsah, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), hal.32

dari pedagang besar atau perantara lain dalam jumlah kecil, kemudian di jual lagi kepada konsumen. Pedagang kecil tidak memerlukan gudang penyimpanan karena persediaan yang dimiliki dalam jumlah sedikit. Pengertian usaha kecil atau pedagang kecil dalam UUNo. 9 Tahun 1995 dalam pasal 1 ayat 1 yang menyebutkan bahwa usaha kecil adalah kegiatan ekonomi rakyat yang berskala kecil dan memenuhi kriteria kekayaan bersih atau hasil penjualan tahun serta kepemilikan sebagaimana diatur dalam undang undang ini.¹⁶

Pedagang merupakan pelaku ekonomi yang paling berpengaruh dalam sektor perdagangan karena kontribusinya adalah sebagai penghubung dari produsen ke konsumen. Kesejahteraan seorang pedagang dapat diukur dari penghasilannya, oleh karena itu faktor-faktor yang mempengaruhi pendapatan pedagang harus diperhatikan supaya pendapatan pedagang stabil dan kesejahteraannya meningkat sehingga kegiatan jual-beli di pasar tetap berjalan lancar, jumlah pedagang yang ada akan tetap bertahan dan semakin bertambah.

Oleh karena itu maka dapat disimpulkan bahwa pedagang adalah orang yang menjalankan usaha berjualan, usaha kerajinan, atau usaha pertukangan kecil. Pedagang juga bisa di artikan orang yang dengan modal relatif bervariasi yang berusaha di bidang produksi dan penjualan barang atau jasa-jasa untuk memenuhi kebutuhan kelompok masyarakat.

1.5. Kajian Pustaka

Menurut penelusuran yang telah penulis lakukan, belum ada kajian yang membahas secara mendetail dan lebih spesifik yang mengarah kepada tulisan “Penyewaan Tanah Milik Kota Banda Aceh Untuk Usaha Pedagang Kecil Pada Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala (Analisis Menurut Perspektif Akad *Ijārah*)”. Namun, terdapat karya ilmiah yang berkaitan dengan *ijārah* dan memiliki korelasi dengan penelitian yang sedang penulis lakukan.

¹⁶UUNo. 9 Tahun 1995 dalam pasal 1 ayat 1

Salah satu tulisan yang secara tidak langsung berkaitan dengan judul penulisan penulis adalah skripsi yang ditulis oleh Safriati mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry dengan judul “Pelaksanaan ‘*Urbun* Dalam Sewa Menyewa Kamar Kos di Gampong Lampenerut Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar Menurut Teori *Maslahah*”¹⁷ Skripsi ini secara umum membahas seputar bentuk perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak dalam sewa menyewa.

Salah satu tulisan juga yang tidak langsung berkaitan dengan judul penulisan penulis skripsi Husnul Mirzal mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Ar-Raniry tentang “Penggunaan Fasilitas Umum Untuk Kepentingan Pedagang Kaki Lima Dalam Prespektif *Milk Al-Daulah* dan Qanun Kota Banda Aceh Nomor 03 Tahun 2007 Tentang Pengaturan Dan Pembinaan Pedagang Kaki Lima (Suatu Penelitian Di Kecamatan Syiah Kuala)”¹⁸. Secara umum skripsi ini membahas tentang penggunaan fasilitas milik negara oleh pedagang kaki lima.

Mengingat tulisan yang meneliti tentang *ijārah* dalam akad perjanjian usaha masih terlalu minim, maka penulis dapat bertanggungjawab atas keaslian karya ilmiah ini secara hukum dan peluang untuk melakukan penulisan ini masih terbuka lebar.

1.6. Metodologi Penelitian

Penulisan sebuah karya ilmiah sangat dipengaruhi oleh metode penelitian yang digunakan agar dapat memperoleh data yang lengkap dan objektif dari

¹⁷Safriati, *Pelaksanaan ‘Urbun Dalam Sewa Menyewa Kamar Kos di Gampong Lampenerut Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar Menurut Teori Maslahah*, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2018.

¹⁸Husnul Mirzal, *Penggunaan Fasilitas Umum Untuk Kepentingan Pedagang Kaki Lima Dalam Prespektif Milk Al-Daulah Dan Qanun Kota Banda Aceh Nomor 03 Tahun 2007 Tentang Pengaturan Dan Pembinaan Pedagang Kaki Lima (Suatu Penelitian Di Kecamatan Syiah Kuala)*, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2017

penelitian yang akan diteliti. Metodologi penelitian mencakup semua kegiatan yang dilaksanakan secara terencana dan sistematis.¹⁹

1.6.1 Jenis penelitian

Metode dapat diartikan sebagai suatu cara atau teknik yang dilakukan dalam proses penelitian. Sedangkan penelitian adalah upaya dalam bidang ilmu pengetahuan yang dijalankan untuk dalam penelitian ini memperoleh fakta-fakta dan prinsip-prinsip dengan sabar, hati-hati dan sistematis untuk mewujudkan kebenaran.²⁰

Jenis penelitian yang digunakan yaitu pendekatan kualitatif, yaitu suatu proses penelitian dan pemahaman yang berdasarkan pada metodologi yang menyelidiki suatu fenomena sosial dan masalah manusia. Metode penelitian kualitatif sering disebut metode penelitian naturalistik karena penelitiannya dilakukan pada kondisi yang alamiah (*natural setting*), disebut juga sebagai metode etnographi, karena pada awalnya metode ini lebih banyak digunakan untuk penelitian bidang antropologi budaya, disebut sebagai penelitian kualitatif karena data yang terkumpul dan analisisnya lebih bersifat kualitatif.²¹

Metode penelitian yang digunakan dalam pembahasan skripsi ini adalah deskriptif analisis yaitu suatu metode yang bertujuan membuat gambaran yang sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta, sifat serta hubungan antara fenomena yang ingin diketahui.²²

Sebuah keberhasilan penelitian sangat dipengaruhi oleh metode penelitian yang dipakai untuk mendapatkan data yang akurat dari objek penelitian tersebut. Data yang dihasilkan dari pemakaian metode penelitian akan membantu penulis dalam menghasilkan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan nantinya. Secara tegas dapat dinyatakan bahwa

¹⁹Muhammad, *Metode Penelitian Ekonomi Islam, Pendekatan Kuantitatif*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm. 13.

²⁰Mardalis, *Metodelogi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksar, 2006), hlm. 24.

²¹Sugiono, *Metode Penelitian Bisnis*, Cet. Ke-16, (Bandung: Alfabeta, 2012), hlm. 13.

²²Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), hlm. 63.

penggunaan metodologi penelitian akan sangat mempengaruhi kualitas sebuah penelitian yang dihasilkan.

1.6.2 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah suatu tempat yang dipilih sebagai tempat yang ingin diteliti untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian karya ilmiah ini. Adapun lokasi dalam penelitian karya ilmiah ini adalah pedagang kecil di Jalan Lingkar Kampus Gampong Rukoh Kota Banda Aceh.

Dalam pengumpulan data yang berhubungan dengan objek kajian, baik data primer maupun data sekunder, penelitian menggunakan metode *library research* (penelitian kepustakaan) untuk memperoleh teori-teori yang bersangkutan dengan penelitian, dan *field research* (penelitian lapangan).

1.6.2.1 Penelitian kepustakaan (*library research*)

Library research yaitu penelitian dengan menelaah dan membaca kitab-kitab atau buku-buku yang berkaitan dengan topik pembahasan. Kemudian dikategorisasikan sesuai data yang terpakai untuk menuntaskan karya ilmiah ini sehingga mendapatkan hasil yang valid. Data primer dalam penelitian ini di peroleh dari informasi dan keterangan dari pedagang kecil di Jalan Lingkar Kampus Gampong Rukoh, pihak Pemerintah Gampong Rukoh Kota Banda Aceh serta tokoh masyarakat di Gampong Rukoh Kota Banda Aceh. Sedangkan data sekunder yaitu berbagai buku, hasil penelitian dan karya ilmiah yang berhubungan dengan konsep *Ijārah*. Dalam penelitian ini penulis juga menggunakan literatur-literatur pendukung lainnya, seperti artikel-artikel, media internet yang berkaitan dengan objek kajian

1.6.2.2 Penelitian lapangan(*field research*)

Field research adalah pengumpulan data primer dan merupakan suatu penelitian lapangan yang peneliti lakukan secara langsung dengan mendatangi

pedagang kecil dan yang bersangkutan. Dengan penelitian ini diharapkan akan memperoleh data yang valid dan akurat.

Pada saat wawancara, peneliti sudah melakukan analisis terhadap jawaban yang diwawancarai. Apabila jawaban yang diwawancarai setelah dianalisis terasa belum memuaskan, maka peneliti akan melanjutkan pertanyaan lagi sampai tahap tertentu, diperoleh data yang dianggap kredibel. Aktivitas dalam analisis data dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh.²³

1.6.3 Instrumen Penelitian

Supaya hasil wawancara dapat terekam dengan baik, dan peneliti memiliki bukti telah melakukan wawancara kepada informan atau sumber data, maka diperlukan bantuan alat-alat atau instrumen.²⁴ Instrumen yang peneliti gunakan untuk pengumpulan data dalam penelitian ini adalah alat tulis dan buku catatan yang berfungsi untuk mencatat semua percakapan dengan sumber data. Hasil wawancara dicatat dalam bentuk rangkuman dan dilakukan ketika wawancara sedang berlangsung.

1.6.4 Sampel dan Sumber Data

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh suatu populasi. Bila populasi besar, dan peneliti tidak mungkin mempelajari semua yang ada pada populasi, maka peneliti dapat menggunakan sampel yang diambil dari populasi itu. Apa yang dipelajari dari sampel itu, kesimpulannya akan dapat diberlakukan untuk populasi.²⁵

Adapun sampel dalam penelitian ini adalah 3 pedagang kecil dari seluruh populasi pedagang kecil di Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh.

²³ Sugiono, *Metode Penelitian...*, hlm. 430.

²⁴ *Ibid...*, hlm.421.

²⁵ *Ibid...*, hlm. 116.

1.6.5 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan.²⁶

1.6.5.1 wawancara (*interview*)

Wawancara (*interview*) merupakan suatu teknik pengumpulan data yang didapat dengan cara bertanya langsung kepada pihak pemberi informasi yang berperan penting dalam bidang yang akan diteliti atau di kaji.²⁷ Wawancara dilakukan dengan cara bertanya langsung kepada pedagang kecil di Jalan Lingkar Kampus Gampong Rukoh dan Keucehik Gampong Rukoh yang bersangkutan.

Jenis wawancara yang peneliti gunakan adalah wawancara terstruktur (*structured interview*), di mana peneliti menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya. Oleh karena itu dalam melakukan wawancara, peneliti telah menyiapkan instrumen penelitian berupa pertanyaan-pertanyaan tertulis yang alternatif jawabannya pun telah disiapkan. Dalam melakukan wawancara, selain harus menyediakan instrumen sebagai pedoman untuk wawancara, peneliti juga dapat menggunakan alat bantu seperti alat tulis dan material lain yang dapat membantu pelaksanaan wawancara menjadi lancar.

1.6.5.2 Observasi

Observasi merupakan suatu proses yang kompleks, suatau proses yang tersusun dari berbagai proses biologis dan psikologis. Dua diantara yang terpenting adalah proses-proses pengamatan dan ingatan.

²⁶*Ibid.*, hlm. 403.

²⁷Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 136.

Teknik pengumpulan data engan observasi digunakan bila, penelitian berkenaan dengan perilaku manusia, proses kerja, gejala-gejala alam dan bila responden yang diamati tidak terlalu besar.²⁸

Observasi bisa diartikan sebagai pengamatan terhadap fenomena yang terjadi di luar yang ditulis secara sistematis. Dalam hal ini penulis akan melakukan observasi bagaimana bentuk perjanjian sewa pedagang kecil dengan Gampong Rukoh Kota Banda Aceh. Observasi yang peneliti gunakan adalah observasi non-partisipan di mana peneliti hanya mengamati gejala yang ada dan tidak terlibat secara langsung dengan objek yang sedang diteliti. Dalam hal ini, peneliti dalam melakukan pengumpulan data menyatakan terus terang kepada sumber data, bahwa ia sedang melakukan penelitian. Jadi mereka yang diteliti mengetahui sejak awal hingga akhir tentang aktivitas peneliti.²⁹

1.6.6 Teknik Analisis Data

Setelah data terkumpul, selanjutnya adalah melakukan analisis terhadap data tersebut.³⁰ Analisis data merupakan proses penelaahan dan penguraian data hingga menghasilkan kesimpulan. Setelah data penelitian didapatkan, maka langkah selanjutnya mengolah data tersebut menjadi suatu pembahasan untuk menjawab permasalahan yang ada dengan didukung oleh data lapangan dan teori-teori yang berkaitan dengan Penyewaan Tanah Milik Kota Banda Aceh Untuk Usaha Pedagang Kecil Pada Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala (Analisis Menurut Perspektif Akad *Ijārah*). Analisis data dilakukan berdasarkan penjelasan dari para pihak yang terkait dengan masalah dalam penelitian ini.

²⁸Sugiono, *Metode Penelitian...*, hlm. 203.

²⁹*Ibid.*, hlm.405-406.

³⁰Muhammad, *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam, Pendekatan Kuantitatif*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm. 199.

Adapun untuk penyusunan dan penulisan skripsi ini penulis berpedoman pada buku panduan penulisan skripsi yang diterbitkan oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry, Darussalam, Banda Aceh.

1.7 Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan dalam penelitian ini, penulis menjabarkan karya ilmiah ini dalam empat bab, yang terdiri dari:

Bab satu merupakan pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab dua merupakan pembahasan teoritis yang memaparkan tentang konsep akad *ijārah* serta pengertian dan landasan hukumnya, selanjutnya mengenai *ijārah* yang mencakup tentang rukun, syarat, tujuan *ijārah*, pendapat ulama tentang *ijārah*, dan sebab-sebab batalnya *ijārah*. Serta juga membahas bagaimana konsep dalam akad *ijārah* dalam penyewaan tanah untuk usaha.

Bab tiga merupakan bab inti yang membahas tentang inti pembahasan yang diangkat sehingga bisa memberi atau menghasilkan jawaban, yang meliputi gambaran umum tentang perjanjian pedagang kecil dengan Gampong Rukoh serta bagaimana bentuk akad *ijārahnya*.

Bab empat merupakan bab yang terakhir dari kajian skripsi ini yang akan dipaparkan kesimpulan serta saran-saran yang dianggap perlu.

BAB DUA

TINJAUAN TEORITIS KONSEP AKAD *IJĀRAH*

2.1 Pengertian *Ijārah*

Menurut Sayyid Sabiq dalam Fiqih Sunah, *ijārah* berasal dari kata *al-ajru* (upah) yang berarti *al-iwadh* (ganti/kompensasi). Menurut pengertian syara' *ijārah* berarti akad pemindahan hak guna dari barang atau jasa yang diikuti dengan pembayaran upah atau biaya sewa tanpa disertai dengan perpindahan hak milik.¹

Secara terminologis, *ijārah* adalah transaksi atas suatu manfaat berupa barang tertentu atas dijelaskan sifatnya dalam tanggungan dalam waktu tertentu, atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui pula. Jumhur ulama fiqh berpendapat bahwa *ijārah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lainlain sebab semua itu bukan manfaatnya tetapi bendanya.²

Menurut fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijārah*, *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian akad *ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan pada penyewa.

Dalam syariat Islam, *ijārah* adalah jenis akad untuk mengambil manfaat dengan kompensasi.³ Ada beberapa definisi yang dikemukakan para ulama:⁴

¹ Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah Di Indonesia Edisi 3*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), hlm. 228.

² Rahmad Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 121-122.

³ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, terj. Nor Hasanuddin, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), jilid 4, 203.

1. Ulama Mazhab Hanafi mendefinisikan *ijārah* sebagai transaksi terhadap suatu manfaat dengan suatu imbalan.
2. Ulama Mazhab Syafi'i mendefinisikannya sebagai transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan, dengan suatu imbalan tertentu.
3. Ulama Malikiyah dan Hanbaliyah mendefinisikannya sebagai pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.

Menurut Amir Syarifuddin *ijārah* secara sederhana diartikan dengan transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut ijarat *al-'ain* (sewa menyewa); seperti menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut ijarat *al-zimmah* (upah mengupah) seperti upah menjahit pakaian.⁵

Menurut Hasbi Ash-Shiddiqi, *ijārah* adalah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.⁶

Dalam istilah hukum Islam, orang yang menyewakan disebut *mu'ajir*, sedangkan orang yang menyewa disebut *musta'jir*, benda yang diistilahkan *ma'jur* dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang disebut ajran atau ujarah. Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensual (kesepakatan). Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa-menyewa atau upah-mengupah berlangsung. Apabila akad sudah berlangsung, pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) wajib menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada penyewa (*musta'jir*).

⁴ Ali Hasan, Muhammad. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalat*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada. 200), hlm. 227.

⁵ Amir Syarifudin, *Garis Garis Besar Fiqh*, (Jakarta, Prenada Media, 2003), hlm. 215.

⁶⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 114.

Dengan diserahkan manfaat barang atau benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya (*ujrah*).⁷

Dari pengertian tersebut maka yang dimaksud dengan sewa menyewa adalah pengambilan manfaat sesuatu benda. Jadi dalam hal ini bendanya tidak kurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa-menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah dan manfaat karya seperti pemusik, bahkan dapat juga berupa karya pribadi seperti pekerja.

Jumhur ulama berpendapat bahwa *ijārah* adalah akad lazim yang tidak dapat dibatalkan dan dapat diwariskan. Adapun alasannya adalah bahwa akad *ijārah* itu merupakan akad imbalan. Karena itu, tidak menjadi batal karena meninggalkan salah satu pihak seperti dalam jual beli.⁸

Masalah yang paling penting dalam *ijārah* adalah menyangkut pemenuhan hak-hak *musta'jir*, terutama sekali hak untuk diperlakukan secara baik dalam lingkungan pekerjaan, hak-hak atas jaminan sosial, dan hak atas upah yang layak. Untuk itu perlu dikaji tentang ketentuan hak-hak *musta'jir* terutama tentang upah.

Pembayaran upah adalah suatu kewajiban yang harus ditunaikan oleh orang yang menyewa/mengupah seseorang untuk melakukan pekerjaan. Upah adalah hak yang harus diterima oleh orang yang dipekerjakan setelah pekerjaan itu dilakukan. Dalam ketentuan Islam dikatakan apabila seseorang menyewa atau mengupah seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan, maka hendaklah pembayaran upah itu mereka tentukan terlebih dahulu. Sedangkan pembayaran upah yang tidak ada aturan yang mengaturnya perlu ada perjanjian dan dilaksanakan sesuai perjanjian yang telah disepakati.

⁷ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm. 144.

⁸ Yuli Andriani, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap, kepemilikan Benang Pada Akad Ijārah Antara Pemilik Sulaman* (Skripsi),(Padang IAIN IB, 2009), hlm. 34.

Untuk itu dalam perjanjian *ijārah*, penyewa dan yang memberikan jasa harus menetapkan kapan dan berapa jumlah upah atau sewa yang akan diterima, agar terjadi kesepakatan dan kerelaan antara kedua belah pihak baik orang yang disewa maupun orang yang menyewa, sehingga tempat tersebut akan dilakukan dengan ikhlas dan senang hati serta dapat mencegah terjadinya perselisihan. Pembayaran ini dapat dipercepat dan dapat pula ditangguhkan.

Al-ijārah dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut jumhur ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh *syara'* berdasarkan ayat Al-qur'an, hadis-hadis Nabi, dan ketetapan Ijma Ulama.⁹

Perlu diketahui bahwa tujuan disyariatkan *al-Ijārah* itu adalah untuk memberikan keringanan kepada ummat dalam pergaulan hidup. Banyak orang yang mempunyai uang, tetapi tidak dapat bekerja. Dihak lain banyak orang yang mempunyai tenaga atau keahlian yang membutuhkan uang. Dengan adanya *al-Ijārah* keduanya saling mendapatkan keuntungan dan kedua belah pihak saling mendapatkan manfaat.

Dengan demikian *ijārah* itu adalah suatu bentuk muamalah yang melibatkan dua belah pihak, yaitu penyewa sebagai orang yang memberikan barang yang dapat dimanfaatkan kepada si penyewa untuk diambil manfaatnya dengan penggantian atau tukaran yang telah ditentukan oleh *syara'* tanpa diakhiri dengan kepemilikan.

Ada dua jenis *ijārah* dalam hukum islam, yaitu:

- a. *Ijārah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa.

⁹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh al-Islami Wa adhilatuhu*. Jilid V, cet. Ke-8 (Damaskus: Dar al-Fiqr al-mus'sshim, 2005) , hlm 3801.

- b. *Ijārah* yang berhubungan dengan sewa asset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari asset tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa.¹⁰

2.1.1 Dasar Hukum *Ijārah*

Al-ijārah dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut jumhur ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syara' berdasarkan ayat al-Qur'an, hadishadis Nabi dan ketetapan Ijma Ulama.

Adapun dasar hukum tentang kebolehan *al-ijārah* dalam al-Quran terdapat dalam beberapa ayat diantaranya firman Allah antara lain:

1. Surat at-Thalaq ayat 6

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ وَلَا تَضَارُّوهُنَّ لِيُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولِي حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمِّرُوا بَيْنَكُمُ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَاسْتَرْضِعْ لَهُنَّ أُخْرَى ۗ

Artinya: “Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.” (QS. at-Thalaq: 6).

¹⁰ Ascara, *akad dan produk bank syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 99.

2. Surat al-Qashash ayat 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ^ط إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Artinya: "Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".

3. Al Bukhari dan Muslim meriwayatkan dari Ibnu Abbas bahwa Nabi saw. bersabda:

إِحْتَجَمَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، وَأَعْطَ الَّذِي حَجَمَهُ أَجْرَهُ (رواه البخاري
ومسلم)

Artinya: "Rasulullah saw berbekam, kemudian beliau memberikan upah kepada tukang-tukang itu".¹¹

4. Hadist riwayat Ibnu Majah:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عُرْفُهُ (رواه ابن ماجه)

Artinya: "Berikanlah upah atau jasa kepada orang yang diupah sebelum kering keringatnya".¹²

Adapun dasar hukum *ijārah* berdasarkan ijma' ialah semua umat sepakat, tidak ada seorang ulama pun membantah kesepakatan (ijma') ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap. Umat Islam pada masa sahabat telah berijma' bahwa *ijārah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi manusia.¹³

¹¹ Syihabuddin Ahmad, *Ibanah Al-Ahkam Syarh Bulugh Al-Maram*, (Beirut: Daar Al-Fikr, 2004), hlm. 181.

¹² *Ibid*, hlm. 185.

¹³ Rahmat Syafé'i, *Fiqih Muamalah*, ..., hlm. 124.

Perlu diketahui bahwa tujuan disyariatkannya *ijārah* itu adalah untuk memberikan keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup. Seseorang mempunyai uang tetapi tidak dapat bekerja; dipihak lain ada yang punya tenaga dan membutuhkan uang. Dengan adanya *ijārah* keduanya saling mendapat keuntungan dan memperoleh manfaat.

2.1.2 Rukun dan Syarat *Ijārah*

Ijārah merupakan sebuah transaksi atas suatu manfaat. Dalam hal ini, manfaat menjadi obyek manfaat transaksi. Dari segi ini, *ijārah* dapat dibedakan menjadi dua. Pertama, *ijārah* yang mentransaksikan manfaat harta benda yang lazim disebut persewaan. Misalnya menyewa rumah, pertokoan, kendaraan, dan lain sebagainya. Kedua, *ijārah* yang mentransaksikan manfaat SDM (Sumber Daya Manusia) yang lazim disebut perburuhan.¹⁴

Oleh karena itu, transaksi *ijārah* dalam kedua bentuknya sebagai transaksi umum akan sah bila terpenuhi rukun dan syarat. Adapun rukun dan syaratnya sebagai berikut:

1. Rukun *Ijārah*

Rukun dari *ijārah* sebagai suatu transaksi adalah akad atau perjanjian kedua belah pihak, yang menunjukkan bahwa transaksi itu telah berjalan secara suka sama suka.¹⁵ Adapun unsur yang terlibat dalam transaksi *ijārah* itu adalah:

- a. Orang yang menggunakan jasa, baik dalam bentuk tenaga atau benda yang kemudian memberikan upah atas jasa tenaga atau sewa dari jasa benda yang digunakan, disebut pengguna jasa (*mūjir*)
- b. Orang yang memberikan, baik dengan tenaganya atau dengan alat yang dimilikinya, yang kemudian menerima upah dari tenaganya atau sewa dari benda yang dimilikinya, disebut pemberi jasa atau (*musta'jir*)

¹⁴ Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 183.

¹⁵ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, ...hlm. 217-218.

- c. Objek transaksi yaitu jasa, baik dalam bentuk tenaga atau benda yang digunakan disebut (*ma'jur*)
- d. Imbalan atau jasa yang diberikan disebut upah atau sewa (*ujrah*)

Menurut ulama mazhab Hanafi rukun *ijārah* hanya ada satu, yaitu ijab dan qabul.¹⁶ Sedangkan jumhur ulama berpendapat, bahwa rukun *ijārah* itu ada empat, sebagai berikut:¹⁷

- a. *'Aqid* (orang yang akad). *'Aqid* adalah orang yang melakukan perjanjian/transaksi, yaitu orang yang menyewakan (*mu'jir*) dan orang yang menyewa (*musta'jir*).
- b. *Sigat* akad. *Sigat* akad adalah pernyataan yang menunjukkan kerelaan atau kesepakatan dua pihak yang melakukan kontrak atau transaksi.¹⁸
- c. Ujrah (upah) Ujrah adalah member imbalan sebagai bayaran kepada seseorang yang telah diperintah untuk mengerjakan sesuatu pekerjaan tertentu dan bayaran itu diberikan menurut perjanjian yang telah disepakati bersama.¹⁹
- d. Manfaat.

2. Syarat *ijārah*

Supaya transaksi *ijārah* itu bisa dianggap sah, maka ada beberapa syarat yang mengiringi beberapa rukun yang harus dipenuhi. Syarat-syarat tersebut meliputi:

- a. *'Aqid* Kedua belah pihak yang melakukan akad disyaratkan memiliki kemampuan, yaitu berakal dan dapat membedakan (baik dan buruk). Jika salah satu pihak adalah orang gila atau anak kecil, akadnya dianggap tidak sah. Para penganut Mazhab Syafi'i dan Hambali menambah syarat lain, yaitu baligh. Jadi, menurut mereka, akad anak kecil meski sudah

¹⁶ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, ..hlm. 231.

¹⁷ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, ..hlm. 125.

¹⁸ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 51.

¹⁹ Labib Mz, *Etika Bisnis Dalam Islam*, (Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006) ,hlm. 43.

tamyiz, dinyatakan tidak sah jika belum balig.²⁰ Berbeda dengan kedua Mazhab di atas, Mazhab Hanafi dan Maliki mengatakan, bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah mumayyiz pun boleh melakukan akad *ijārah* dengan ketentuan disetujui oleh walinya.²¹

- b. *Sighat* akad antara *mu'jir* dan *musta'jir*. Syarat sah *sighat* akad dapat dilakukan dengan lafazd atau ucapan dengan tujuan orang yang melakukan perjanjian atau transaksi dapat dimengerti. Berkaitan dengan hal tersebut umum dilakukan dalam semua akad, karena yang dijadikan pedoman dalam ijab qabul adalah sesuatu yang dapat dipahami oleh dua orang yang melakukan akad sehingga tidak menimbulkan keraguan dan pertentangan.²² Selain itu, ketentuan umum yang ada dan menjadi pedoman hukum apabila perkataan yang dinyatakan adalah sesuai dengan niat dan kehendak dalam hati yang dinamakan sigat yang dapat dilakukan dengan secara lisan, tulisan dan isyarat yang memberikan yang jelas tentang adanya ijab qabul.
- c. *Ujrāh* (upah). Para ulama telah menetapkan syarat upah, yaitu: pertama, berupa harta tetap yang dapat diketahui. Kedua, tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari *ijārah*, seperti upah menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut.²³ Upah (*ujrāh*) dapat digolongkan menjadi 2, yaitu:
 1. Upah yang telah disebutkan (*ajr al-musamma*), yaitu upah yang telah disebutkan pada awal transaksi, syaratnya adalah ketika disebutkan harus disertai adanya kerelaan (diterima oleh kedua belah pihak).

²⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, terj. Nor Hasanuddin,...hlm. 205.

²¹ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, ...hlm. 231.

²² Abdurrahman Al-Jaziri, *Al Fiqih 'ala al Madzhabibil Arba'ah jilid 4* terj. Moh Zuhri Dkk, (Semarang: Asy-Syifa', 1994), hlm. 174.

²³ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*,... hlm. 129.

2. Upah yang sepadan (*ajr al-miṭli*) adalah upah yang sepadan dengan kerjanya serta sepadan dengan kondisi pekerjaannya. Maksudnya adalah harta yang dituntut sebagai kompensasi dalam suatu transaksi yang sejenis pada umumnya.²⁴

Sementara itu, menurut Sayyid Sabiq sebuah akad sewa (*ijārah*) dinyatakan sah jika memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:²⁵

1. Kerelaan kedua pihak pelaku akad. Apabila salah satu pihak dipaksa untuk melakukan akad, maka akadnya dinyatakan tidak sah sebagaimana yang telah disebutkan dalam al-Qur'an surat an-Nisaa' ayat 29:

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

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu" (QS. an-Nisaa' ayat 29)

2. Mengetahui manfaat barang tersebut dengan jelas guna mencegah terjadinya fitnah. Upaya dilakukan dengan melihat langsung barang. Atau cukup dengan penjelasan akan criteria barang termasuk masa sewa, sebulan atau setahun.
3. Barang yang menjadi obyek akad dapat diserahkan pada saat akad, baik secara fisik atau *definitive*.

²⁴ Nurul Huda, *Ekonomi Makro Islam: Pendekatan Teoritis* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hlm. 230.

²⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, terj. Nor Hasanuddin,..hlm. 205.

4. Barang dapat diserahterimakan, termasuk manfaat yang dapat digunakan oleh penyewa.
5. Manfaat barang tersebut status hukumnya mubah, bukan termasuk yang diharamkan.

Mengenai syarat pelaksanaan dan penyelesaian *ijārah* telah diatur dalam pasal 257-260 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, yakni: Pertama, untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijārah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum. Kedua, akad *ijārah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh. Ketiga, pihak yang menyewakan benda haruslah pemilik, wakilnya atau pengampunya.

Dengan demikian, jika rukun dan syaratnya terpenuhi, maka perjanjian akad *ijārah* tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum atas perjanjian yang sah, bahwasanya perjanjian tersebut harus dilaksanakan dengan *i'tikad* baik.

Apabila akad *Ijārah* telah sempurna dengan terpenuhinya rukun dan syarat, maka terdapat ketentuan sebagai berikut.

- a. Sahnya kepemilikan manfaat atas barang yang disewa sehingga ia boleh mempergunakan dan menghabiskannya.
- b. Sahnya kepemilikan orang yang menyewakan atas upah sewa yang dibayarkan penyewa saat akad.²⁶

Hal yang harus diperhatikan dalam kepemilikan ini adalah setiap kali telah lewat sebagian waktu sewa, sedangkan barang yang disewakan masih berada ditangan penyewa, sebagian upah sewa menjadi miliknya sebagai imbalan atas manfaat yang sudah dihabiskan.

Apabila seluruh manfaat telah digunakan secara sempurna atau waktu sewa telah habis, upah sepenuhnya telah menjadi haknya, sekalipun barang yang disewa belum dimanfaatkan sama sekali, asalkan barang itu berada ditangan penyewa. Karena manfaat sudah dihabiskan semua oleh penyewa, imbalannya

²⁶ Musthafa Dib Al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syari'ah*, (Jakarta, PT Mizan Publika), hlm. 165.

pun menjadi hak orang yang menyewakan sepenuhnya. Sama dengan barang yang dibeli sesudah dihabiskan oleh pembeli, pembayarannya menjadi hak penjual sepenuhnya.

Barang yang disewakan baru dimanfaatkan sebagian, lalu akad dibatalkan karena akadnya rusak (tidak memenuhi syarat), upah sewa pengganti wajib dibayarkan sesuai dengan kadar pemanfaatan barang. Sementara itu, sisa yang belum termanfaatkan tidak perlu diganti.

2.1.3 Klasifikasi *Ijārah*

Pembagian *ijārah* biasanya dilakukan dengan memperhatikan objek *ijārah* tersebut. Ditinjau dari segi objeknya, akad *ijārah* ada dua jenis yaitu *ijārah* atas manfaat dan *ijārah* atas pekerjaan.²⁷

1. *Ijārah 'ala al-manafi* (Sewa-menyewa atas manfaat)

Ijārah atas manfaat, yaitu *ijārah* yang objek akadnya adalah manfaat. Barang yang boleh disewakan adalah barang-barang mubah seperti sawah untuk ditanami, mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditempati, wadah dan bejana dipergunakan. Barang yang berada di tangan penyewa dibolehkan untuk dimanfaatkan sesuai kemauannya sendiri, bahkan boleh disewakan lagi kepada orang lain.

Sifat *Ijārah Bi Al-Manfaat* mengikat para pihak yang berakad. Mengikat yang dimaksud disini adalah apakah akad *ijārah* bisa dibatalkan secara sepihak atau tidak. Menurut ulama Hanafiyah, *ijārah bi al-manfaat* adalah akad yang lazim (mengikat) yang boleh dibatalkan. Menurutnyanya *Ijārah Bi Al-Manfaat* batal dengan meninggalnya salah seorang yang berakad dan tidak dapat dialihkan kepada yang lain selain pemilik barang tersebut. Alasannya adalah kematian itu merupakan perpindahan barang yang disewakan dari satu pemilik dan juga pemilik yang lain.

²⁷ Wahbah Az-Zuhaili, *al-Fiqhu al-Islami Wa Adillatuh*, Juz V (Damaskus: Dar al-Fikr, 1989), hlm. 411.

Apabila terjadi kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah adalah pemilik barang (*mu`jir*) dengan syarat kecelakaan tersebut bukan akibat dari kelalaian penyewa (*musta`jir*). Apabila kerusakan benda yang disewakan itu, akibat dari kelalaian penyewa (*musta`jir*) maka yang bertanggung jawab atas kerusakan barang tersebut adalah penyewa itu sendiri.

2. *Ijārah* atas pekerjaan

Ijārah atas pekerjaan yaitu *ijārah* yang objek akadnya adalah pekerjaan. Misalnya ongkos kendaraan umum, upah proyek pembangunan, dan lain-lain. Pada dasarnya pembayaran upah harus diberikan seketika juga, sebagaimana jual beli yang pembayarannya waktu itu juga. Tetapi sewaktu perjanjian boleh diadakan dengan mendahulukan upah atau mengakhirkan. Jadi pembayarannya sesuai dengan perjanjiannya, tetapi kalau ada perjanjian, harus segera diberikan jika pekerjaan sudah selesai.

Ijarāh 'alā al-'amal tersebut merupakan suatu akad pemanfaatan tenaga dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarāh 'alā al-'amal* menurut ulama fiqh harus tegas pada bentuk pekerjaan yang akan dilakukan oleh orang yang dipekerjakan hal ini penting dilakukan supaya ada kejelasan pada tanggung jawab dan konsekwensi yang timbul pada akad yang dilakukan oleh para pihak.²⁸

Akad *ijārah* khususnya *ijārah 'alā al-'amal* adalah manfaat dari setiap transaksi yang dilakukan oleh kedua belah pihak, dengan adanya upah atau imbalan yang diperoleh oleh pekerja yang menyewakan keahliannya dari setiap pekerjaan itu selesai, dan pihak yang telah disepakati untuk melakukan pekerjaan harus betul-betul ahli dalam bidang yang akan menjadi pekerjaannya, jika tidak hasil dari pekerjaan tersebut tidak sesuai dengan apa yang diharapkan oleh pihak penyewa tenaga, selanjutnya kejelasan antara para pihak yang

²⁸ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 236.

berakad tentang kejelasan spesifikasi-spesifikasi pekerjaan yang akan dikerjakan begitu juga kejelasan tentang waktu.

2.1.4 Hal-hal yang Membatalkan Akad *Ijārah*

Adapun Jumhur Ulama dalam hal ini mengatakan bahwa akad *Al-Ijārah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila salah seorang meninggal dunia. Menurut ulama Hanafiyah, apabila salah seorang meninggal dunia maka akad *Al-Ijārah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi, jumhur Ulama mengatakan, bahwa manfaat itu boleh di wariskan. Karena termasuk harta (*Al-Maal*). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak. Yang berakad tidak membatalkan akad *Ijārah*.²⁹

Sewa menyewa adalah jenis akad lazim yang salah satu pihak yang berakad itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian. Bahkan jika salah satu pihak yang menyewakan/yang menyewa meninggal, perjanjian sewa-menyewa tidak akan menjadi batal, asalkan saja yang menjadi obyek sewa-menyewa masih tetap ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal maka kedudukannya digantikan oleh ahli warisnya apakah dia sebagai pihak yang menyewakan atau sebagai pihak penyewa.³⁰

Namun tidak tertutup kemungkinan pembatalan perjanjian (*Fasakh*) oleh salah satu pihak jika alasan /dasar yang kuat untuk itu, adapun hal yang menyebabkan batal/berakhirnya sewa-menyewa menurut Sayyid Sabiq adalah disebabkan hal-hal sebagai berikut:³¹

²⁹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 236.

³⁰ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hlm. 57.

³¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 122.

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan, terjadinya cacat itu karena kesalahan penyewa.
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan kebakaran.
3. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya suatu pekerjaan.
4. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur 'alaih*) seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan.
5. Menurut madzhab Hanafi apabila ada uzur seperti rumah disita, maka akad berakhir. Sedangkan menurut jumbuh ulama, bahwa uzur yang membatalkan ijarah itu apabila obyeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang seperti kebakaran dan dilanda banjir.

Menurut Chairuman Pasaribu dalam bukunya hukum perjanjian dalam Islam bahwa hal yang menyebabkan berakhirnya sewa-menyewa disebabkan karena:³²

1. Terjadi aib pada barang sewaan

Maksudnya bahwa barang yang menjadi obyek sewa ada kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu di akibatkan kelalaian penyewa sendiri. Misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan petunjuk penggunaan barang tersebut, dalam hal ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.

Segolongan fuqaha, Imam Malik, Syafi'i, Abu Sufyan, Abu Tsaur dan lainnya mengatakan bahwa sewa-menyewa tersebut tidak bisa batal, kecuali dengan hal-hal yang membatalkan aqad-aqad yang tetap, seperti akadnya cacat/hilangnya tempat mengambil manfaat itu.

³² Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam...*, hlm. 57.

Dengan demikian dapatlah diketahui bahwa cacatnya barang yang tidak diketahui pada waktu akad berlangsung, akan dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa.

2. Rusaknya barang yang disewakan

Apalagi kalau yang menjadi obyek sewa-menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali, sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misal yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah rumah, kemudian rumah tersebut terbakar, maka perjanjian tersebut batal.

Menurut madzhab Hanafi bahwa boleh mem*fasakh ijārah* karena ada udzur, sekalipun di salah satu pihak. Seperti orang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian hartanya terbakar, dicuri/bangkrut, maka ia berhak mem*fasakh ijārah*.

3. Sudah terpenuhinya manfaat yang diperjanjikan/sudah selesainya pekerjaan.

Dalam hal ini, yang dimaksudkan ialah tujuan perjanjian sewa-menyewa telah tercapai. Misalnya, perjanjian sewa-menyewa rumah selama satu tahun, penyewa telah memanfaatkan rumah selama satu tahun, maka perjanjian sewa-menyewa batal dengan sendirinya.

Apabila masa yang telah ditetapkan dalam perjanjian telah berakhir, maka penyewa berkewajiban untuk mengembalikan barang yang disewakannya kepada pemilik semula (yang menyewakan). Adapun ketentuan pengembalian barang obyek sewa-menyewa adalah sebagai berikut:³³

- a. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang bergerak, maka penyewa harus mengembalikan barang itu kepada yang menyewakan/pemilik dengan menyerahkan langsung bendanya, misalnya sewa-menyewa kendaraan.

³³ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm. 150-151.

- b. Apabila obyek sewa-menyewakan dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka penyewa wajib mengembalikan kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong. Maksudnya, tidak ada harta pihak penyewa di dalamnya, misalnya dalam perjanjian sewa-menyewa rumah.
- c. Jika yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah barang yang berwujud tanah, maka penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.
- d. Menurut madzhab Hambali, manakala ijarah telah berakhir, penyewa harus mengangkat tangannya, dan tidak ada kemestian untuk mengembalikan atau menyerah terimaknya, seperti barang titipan, karena ia merupakan akad yang menuntut jaminan sehingga tidak mesti mengembalikan dan menyerahkannya.

2.2 Sifat Akad *Ijārah*

Ulama fiqih berbeda pendapat tentang sifat akad *Ijārah* (sewa menyewa), apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama mazhab Hanafi berpendirian bahwa akad *Ijārah* itu bersifat mengikat, tetapi bisa dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad. Seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan bertindak hukum.³⁴

Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan bahwa akad *ijārah* itu bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak bisa dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini terlihat dalam kasus apabila salah seorang meninggal dunia. Menurut ulama mazhab Hanafi, apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia, maka akad *Ijārah* batal, karena manfaat tidak bisa diwariskan, itu merupakan harta (*al- Mal*). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *Ijārah*.³⁵

³⁴ Sirrojuddin Ar, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta: Ihtiar Baru Van Hoeve, 2003), hlm. 662.

³⁵ *Ibid*, hlm. 663.

Dalam hukum Islam ada beberapa asas yang perlu diperhatikan dalam akad sewa menyewa *ijārah*, yaitu:

1. Asas *al-Ridha'iyah* (*Konsensualisme*)

Asas ini menekankan adanya kesempatan yang sama bagi para pihak untuk menyatakan keinginannya (*willsverklaaring*) dalam mengadakan transaksi. Dalam hukum Islam, suatu akad baru lahir setelah dilaksanakan ijab dan kabul. Ijab adalah pernyataan kehendak penawaran, sedangkan kabul adalah pernyataan kehendak penerimaan. Dalam hal ini diperlukan kejelasan pernyataan kehendak dan harus adanya kesesuaian antara penawaran dan penerimaan.

Mengenai kerelaan (*concent*) ini, harus terwujud dengan adanya kebebasan berkehendak dari masing-masing pihak yang bersangkutan dalam transaksi tersebut. Pada asas *al-ridha'iyah* ini, kebebasan berkehendak dari para pihak harus selalu diperhatikan. Pelanggaran terhadap kebebasan kehendak itu berakibat tidak dapat dibenarkannya akad tersebut. Misalnya, seseorang dipaksa menjual rumah kediamannya, padahal ia masih ingin memilikinya dan tidak ada hal yang mengharuskan ia menjual dengan kekuatan hukum. Jual beli yang terjadi dengan cara paksaan tersebut dipandang tidak sah.³⁶

2. Asas *al-Musawah* (Persamaan Hukum)

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak membeda-bedakan walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Asas ini berpangkal dari kesetaraan kedudukan para pihak yang bertransaksi. Apabila ada kondisi yang menimbulkan ketidakseimbangan atau ketidaksetaraan, maka UU dapat mengatur batasan hak dan kewajiban dan meluruskan kedudukan para pihak melalui pengaturan klausula dalam akad. Dalam hukum Islam, apabila salah satu pihak memiliki kelemahan (*Safih*) maka

³⁶ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah...* hlm. 116.

boleh diwakilkan oleh pengampunya atau orang yang ahli atau memiliki kemampuan dalam pemahaman permasalahan, seperti notaris atau akuntan.³⁷

3. Asas *al-Adalah* (Keadilan)

Perkataan adil adalah termasuk kata yang paling banyak disebut dalam Al-Qur'an, Adil adalah salah satu sifat Tuhan dan Al-Qur'an menekankan agar manusia menjadikannya sebagai ideal moral. Pada pelaksanaannya, asas ini menuntut para pihak yang berakad untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya.³⁸

Asas keadilan ini juga berarti bahwa segala bentuk transaksi yang mengandung unsur penindasan tidak dibenarkan. Misalnya, sewa menyewa barang jauh dibawah harga pantas karena yang menyewakan amat memerlukan uang untuk menutup kebutuhan hidup yang primer. Demikian pula sebaliknya, menyewakan barang diatas harga yang semestinya karena penyewa amat memerlukan barang itu untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yang primer. Kesemua transaksi ini bertentangan dengan asas keadilan

4. Asas *ash-Shidq* (Kejujuran dan kebenaran)

Kejujuran adalah suatu nilai etika mendasar dalam Islam. Islam adalah nama lain dari kebenaran, Allah berbicara benar dan memerintahkan semua muslim unutkan jujur dalam segala urusan dan perkataan. Islam dengan tegas melarang kebohongan dan penipuan bentuk apapun. Nilai kebenaran ini memberikn pengaruh pada pihak-pihak yang melakukan perjanjian (akad) untuk tidak berdusta, menipu dan melakukan pemalsuan. Pada saat asas ini tidak dijalankan, makaakan mmerusak lagalitas akad yang dibuat. Dimana pihak merasa dirugikan karena pada saat perjanjian (akad) dilakukan pihak lainnya

³⁷ *Ibid*, hlm. 117.

³⁸ Miriam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2001), hlm. 250.

tidak mendasarkan pada asas ini, dalam menghentikan proses perjanjian tersebut.

5. Asas Manfaat

Asas manfaat memerhatikan bahwa sesuatu bentuk transaksi dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari madharat dalam hidup masyarakat. Dalam suatu akad, objek dari apa yang diadakan pada tiap akad yang diadakan haruslah mengandung manfaat bagi kedua pihak. Dalam pengertian manfaat di sini jelas dikaitkan dengan ketentuan mengenai benda-benda yang nilainya dipandang dari pandangan hukum Islam. Islam mengharamkan akad yang berkenaan dengan hal-hal yang bersifat mudharat seperti jual beli benda yang tidak bermanfaat apalagi yang membahayakan. Barang-barang yang jelas dilarang (diharamkan) dalam hukum Islam tidaklah dipandang bermanfaat sama sekali.

6. Asas *al-Ta'awun* (saling menguntungkan)

Setiap akad yang dilkukan haruslah saling menguntungkan semua pihak yang berakad. Dalam kaitan dengan hal ini suatu akad juga harus memerhatikan kebersamaan dan rasa tanggungjawab terhadap sesama merupakan kewajiban setiap muslim. Rasa tanggungjawab ini tentu lahir dari sifat saling menyayangi mencintai, saling membantu dan merasa mentingkan kebersamaan untuk mendapatkan kemakmuran bersama dalam mewujudkan masyarakat yang beriman, takwa dan harmonis.

7. Asas *al-Kitabah* (Tertulis)

Prinsip lain yang tidak kalah pentingnya dalam melakukan akad yaitu agar akad yang dilakukan benar-benar berada dalam kebaikan bagi semua pihak yang melakukan akad, maka akad itu harus dilakukan dengan melakukan kitabah (penulisan perjanjian, terutama transaksi dalam bentuk kredit). Di

samping itu, juga diperlukan adanya saksi-saksi (*Syahadah*) seperti pada *rahn* (gadai), atau untuk kasus tertentu dan prinsip tanggung jawab individu.³⁹

2.3 Hak dan Kewajiban Para Pihak

Perjanjian/ aqad *ijārah* menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang membuatnya. Di bawah ini akan dijelaskan mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa- menyewa.

1. Pihak pemilik objek perjanjian sewa-menyewa atau pihak menyewakan.
 - a. wajib menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
 - b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
 - c. Memberikan si penyewa kenikmatan/manfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa-menyewa.
 - d. Menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangai pemakaian barang.
 - e. Ia berhak atas uang sewa yang besarnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan.
 - f. Menerima kembali barang obyek perjanjian di akhir masa sewa.
2. Pihak Penyewa
 - a. Ia wajib memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dngan keadaan.
 - b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.
 - c. Ia berhak menerima manfaat dari barang yang disewanya.
 - d. Menerima ganti kerugian, jika terdapat cacat pada barang yang disewa.
 - e. Tidak mendapatkan gangguan dari pihak lain, selama memanfaatkan barang yang disewa

³⁹ *Ibid*, hlm. 250.

Masing-masing pihak dalam sebuah perjanjian harus saling memenuhi prestasi. Dalam konteks sewa-menyewa ini berupa memberikan sesuatu (menyerahkan barang sewa/membayar uang sewa), berbuat sesuatu (memelihara barang yang disewakan sehingga dapat dimanfaatkan, bagi penyewa adalah menjadi bapak rumah yang baik), dan tidak berbuat sesuatu (penyewa dilarang menggunakan barang sewaan untuk kepentingan lain diluar yang diperjanjiakn, sedangkan bagi yang menyewakan dilarang selama waktu sewa mngubah wujud atau tataan barang yang disewakan).

Adanya wanprestasi bisa menyebabkan adanya pembatalan perjanjian, dan dalam hal tertentu bisa menimbulkan tuntutan ganti kerugian bagi pihak yang dirugikan. Dapat pula ada tuntutan ganti rugi dan pembatalan perjanjian sekaligus.⁴⁰

⁴⁰ Adul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), hlm. 73-74.

BAB TIGA
**TINJAUAN AKAD *IJĀRAH* ANTARA PEDAGANG KECIL DAN
GAMPONG RUKOH KECAMATAN SYIAH KUALA
KOTA BANDA ACEH**

3.1 Gambaran Umum Pedagang Kecil Dengan Pihak Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh

Kecamatan Syiah Kuala merupakan salah satu Kecamatan dari Kecamatan-Kecamatan yang berada dalam wilayah Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh. Gampong Lamgugob merupakan Ibu Kota dari Kecamatan Syiah Kuala. Luas wilayah Kecamatan mencapai 14,244 km² (1.424,2 Ha) dan letak geografis 95,30810⁰ BT dan 05,52230⁰. Secara administratif dan geografis, Kecamatan Syiah Kuala sebelah utaranya berbatasan dengan Selat Malaka, sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Ulee Kareng dan sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Aceh Besar, dengan jarak 4,5 Km dari pusat Pemerintahan Kota Banda Aceh.¹

Kecamatan Syiah Kuala Merupakan salah satu Kecamatan dalam wilayah Kota Banda Aceh yang sangat padat penduduknya, hal ini dikarenakan dalam Kecamatan Syiah Kuala terdapat dua perguruan tinggi terbesar dan menjadi *jantoeng hate* masyarakat Aceh yaitu Universitas Syiah Kuala dan Universitas Islam Negeri Ar-Raniry. Karena terdapatnya dua Universitas tersebut menyebabkan sebagian dari penduduk dalam Kecamatan Syiah Kuala berstatus sebagai Mahasiswa dan dosen, selain itu juga terdapat masyarakat yang berprofesi sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS), pengusaha, buruh swasta, petani, tukang bangunan dan pedagang. Semua profesi yang digeluti oleh masyarakat Syiah Kuala baik itu sebagai PNS, Mahasiswa, pengusaha dan buruh swasta dikerjakan dan dilaksanakan di tempat dan lokasinya masing-masing.

¹ Badan Pusat Statistik Kota Banda Aceh, *Kecamatan Syiah Kuala dalam Angka 2018*, (Banda Aceh: 2018), hlm. 2.

Dalam Kecamatan Syiah Kuala terdapat 10 Gampong yang terbagi kedalam 42 Dusun dengan jumlah total penduduk mencapai 35.817 dari 10.056 Rumah Tangga. Gampong- Gampong yang berada dalam Kecamatan Syiah Kuala adalah Ie Masen Kaye Adang, Pineung, Lamgugob, Kopelma Darussalam, Rukoh, Jelingke, Tibang, Deah Raya, Alue Naga dan Peurada.²

Kopelma Darussalam merupakan salah satu Gampong yang paling padat penduduknya dalam wilayah Kecamatan Syiah Kuala, dengan luas wilayah 200 Ha dan total jumlah penduduk mencapai 4, 552 jiwa dari total 1, 688 jumlah Rumah Tangga.³ Dalam wilayah Kopelma Darussalam lokasi tanah negara dan fasilitas publik yang sering digunakan untuk kepentingan pribadi dengan berbagai kepentingan adalah wilayah seputaran Lapangan Tugu Kopelma dan seputaran Pascasarjana UIN Ar-Raniry.

Dalam penelitian ini, dari sekian luasnya Kecamatan Syiah Kuala, dalam hal pengambilan sampel dan data lapangan penulis hanya ingin berfokus pada satu Gampong yaitu Gampong Rukoh. Pengambilan sampel di Gampong Rukoh ini dikarenakan praktik sewa menyewa terhadap tanah untuk lahan untuk berjualan terdapat di Gampong tersebut.

Dari hasil penelitian, di sepanjang jalan utama Rukoh banyak terdapat pedagang kecil yang berjualan yang terdiri dari usaha usaha kelontong, usaha jasa jahit pakaian, usaha kuliner, jasa perbaikan sepeda motor dan usaha penjualan pulsa. Berdasarkan hasil pengamatan peneliti, usaha-usaha tersebut berjumlah 43 buah usaha dan tidak termasuk pedagang kecil di depan toko permanen. Hal ini dikarenakan usaha atau pedagang kecil yang berjualan di depan toko atau rumah yang permanen, pihak pedagang kecil langsung menyewa tempat usaha tersebut kepada pemilik toko atau rumah tersebut.

Sebagian besar pedagang kecil tersebut berasal dari luar Kota Banda Aceh, hal tersebut sebagaimana penjelasan salah satu pedagang yaitu bapak

² *Ibid...*

³ *Ibid...*

Riski, bahwa ia berasal dari Kabupaten Pidie yang telah lama berjualan di seputaran daerah tersebut. Menurut penjelasannya bahwa sebagian besar pedagang di daerah tersebut bukanlah warga Kota Banda Aceh Sepenuhnya.⁴

Dalam menjalankan usaha tersebut, tidak pedagang menyewa lapak atau lokasi usaha kepada pihak Gampong dengan jumlah dan waktu yang telah ditentukan. Kisaran harga sewa tersebut bervariasi sesuai dengan ukuran dan besar lahan yang digunakan. Apabila para pedagang menyewa tanah beserta dengan kios yang telah disediakan, para pedagang dikenakan biaya sewa Rp.7.000.000,- hingga Rp.8.000.000,- per tahunnya. Namun apabila hanya menyewa tanah tanpa kios, maka biaya sewa berkisar Rp.3.000.000,- hingga Rp.5.000.000,- per tahunnya.⁵

3.2 Akad *Ijārah* Antara Pedagang Kecil Dengan Pihak Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh

Sebagai sistem kehidupan, Islam memberikan warna dalam setiap dimensi kehidupan manusia, tak terkecuali dunia ekonomi. Sistem Islam ini berusaha mendialektikkan nilai-nilai ekonomi dengan nilai akidah atau pun etika. Artinya, kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh manusia dibangun dengan dialektika nilai materialisme dan spiritualisme. Kegiatan ekonomi yang dilakukan tidak hanya berbasis nilai materi, akan tetapi terdapat sandaran transendental di dalamnya, sehingga akan bernilai ibadah.

Selain itu, konsep dasar Islam dalam kegiatan mu'amalah juga sangat konsep terhadap nilai-nilai humanis. Di antara kaidah dasar dan hukum fiqh mu'amalah adalah sebagai berikut:

1. Hukum asal dalam mu'amalah adalah mubah.
2. Konsentrasi Fiqh Mu'amalah untuk mewujudkan kemaslahatan.
3. Meninggalkan intervensi yang dilarang.
4. Menghindari eksploitasi.

⁴ Wawancara dengan Riski, *Pedagang Kaki Lima di Gampong Rukoh*, 12 Juni 2019.

⁵ Wawancara dengan Riski, *Pedagang Kaki Lima di Gampong Rukoh*, 12 Juni 2019.

5. Memberikan toleransi dan tanpa unsur paksaan.

Setiap kegiatan usaha yang dilakukan manusia pada hakikatnya adalah kumpulan transaksi-transaksi ekonomi yang mengikuti suatu tatanan tertentu. Dalam Islam, transaksi utama dalam kegiatan usaha adalah transaksi riil yang menyangkut suatu objek tertentu, baik objek berupa barang ataupun jasa. Kegiatan usaha jasa yang timbul karena manusia menginginkan sesuatu yang tidak bisa atau, tidak mau dilakukannya sesuai dengan fitrahnya manusia harus berusaha mengadakan kerjasama di antara mereka, begitu juga dalam hal kegiatan usaha.

Secara yuridis formal setiap hubungan yang menggunakan kontrak dalam bentuk tertentu baik dilakukan secara verbal maupun secara tulisan memiliki aspek yuridis sehingga mengikat para pihak yang terlibat dalam perjanjian yang disepakati. Untuk memastikan para pihak akan memenuhi keinginan dari pihak lainnya maka dalam kontrak harus mampu memuat diktum-diktum tertentu yang akan menjadi pedoman dan patokan standar terhadap realisasi yang harus dipenuhi.

Dalam urusan mu'amalah perlu memperhatikan kebaikan-kebaikan manusia yaitu sesuatu yang mendasar dalam syariat Islam dan merupakan salah satu asas hukum Islam, hal ini demi kemaslahatan umat manusia, memberikan manfaat dan meminimalisir kemudharatan bagi manusia. Oleh karena itu Islam memberikan batasan-batasan terhadap pola perilaku manusia agar tindakannya tidak menimbulkan kemudharatan baik bagi dirinya sendiri maupun bagi pihak lain. Dengan demikian manusia dapat mengambil manfaat antara satu dengan yang lain dengan jalan yang sesuai dengan norma-norma agama tanpa kecurangan dan kebatilan.

Perjanjian merupakan akad yang dilakukan oleh dua orang atau lebih, yaitu bila seseorang mengadakan janji kemudian ada orang lain yang menyetujui tersebut, serta menyatakan pula suatu janji yang berhubungan dengan janji yang pertama. Terjadinya perikatan dua buah janji (*'ahdu*) dari dua orang yang

mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang lain disebut perikatan ('*aqad*).

Perikatan atau perjanjian tersebut mengakibatkan adanya hubungan hubungan hukum atas perjanjian yang telah ditetapkan, sebagaimana firman Allah:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ اُحِلَّتْ لَكُمْ بَيِّمَةٌ اَلَّا تَعْمُرُوْا اِلَّا مَا يُتٰى عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُجَلِّى الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ اِنَّ اللّٰهَ تَحْكُمُ مَا يُرِيْدُ

Artinya:“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah *aqad*-*aqad* itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.” (QS. Al-Maidah, ayat 1).

Salah satu bentuk mu'amalah yang sering terjadi yaitu sewa menyewa. Sewa menyewa merupakan pemberian sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima, dimana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu.

Hal tersebut sebagaimana praktik sewa tanah untuk perdagangan di Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh. Dalam praktik sewa, para pedagang kaki lima di sepanjang jalan Gampong Rukoh harus menyewa lahan tersebut kepada pemuda Gampong Rukoh untuk berjualan di daerah tersebut. Hal tersebut sebagaimana yang disampaikan oleh salah satu pedagang bahwa para pedagang diharuskan membayar sera per tahunnya kepada pihak pemuda Gampong selama masih berjualan di area tersebut.⁶

Dalam penyewaan tanah tersebut, perangkat desa dalam hal ini Keuchik Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala telah melimpahkan sepenuhnya sistem penyewaan tersebut kepada pihak pemuda dan tanpa campur tangan

⁶ Wawancara dengan Hendra, *Pedagang Kaki Lima di Gampong Rukoh*, 12 Juni 2019.

pihak manapun. Dengan demikian, pihak pemuda sepenuhnya menguasai penyewaan tanah beserta lapak usaha kepada pedagang kecil khususnya di Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala.

Kisaran harga sewa tersebut bervariasi sesuai dengan ukuran dan besar lahan yang digunakan. Apabila para pedagang menyewa tanah beserta dengan kios yang telah disediakan, para pedagang dikenakan biaya sewa Rp.7.000.000,- hingga Rp.8.000.000,- per tahunnya. Namun apabila hanya menyewa tanah tanpa kios, maka biaya sewa berkisar Rp.3.000.000,- hingga Rp.5.000.000,- per tahunnya.⁷

Dalam praktik sewa menyewa (*ijārah*) antara penyewa yaitu pedagang kaki lima dengan pemuda Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala tidak adanya perjanjian tertulis dalam akad tersebut, selain itu dalam penggunaan lahan tersebut, pemuda Gampong tidak bertanggung jawab terhadap apapun risiko dikemudian hari, baik itu adanya larangan berjualan maupun pengusuran yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Banda Aceh.⁸

Tokoh masyarakat Gampong Rukoh sendiri menjelaskan bahwa pengutipan sewa tersebut merupakan suatu bentuk pajak bagi Gampong khususnya kepemudaan Rukoh sebagai fasilitasi berjualan bagi pedagang kaki lima di Gampong Rukoh.⁹

Apabila dilihat secara umum, lahan yang digunakan untuk berjualan oleh pedagang lima tersebut merupakan fasilitas umum dan lahan negara yang tepat berada di bibir jalan pemerintah yang seharusnya tidak dibolehkan dikuasai oleh individu atau kelompok tertentu.

Berkenaan dengan fasilitas umum yang sudah awal menjadi bagian dari kepemilikan negara dan menjadi bagian dari prasarana penduduk sekitarnya misalnya untuk kegiatan lalu lintas, baik apakah tanah itu berada dalam kawasan

⁷ Wawancara dengan Riski, *Pedagang Kaki Lima di Gampong Rukoh*, 12 Juni 2019.

⁸ Wawancara dengan Hendra, *Pedagang Kaki Lima....*

⁹ Wawancara dengan Abdullah, *Tokoh Masyarakat Rukoh*, 13 Juni 2019.

tersebut maupun di luarnya. Maka lahan tersebut menjadi milik mereka, bukan lagi menjadi lahan mati murni. Maka tanah itu tidak boleh dikuasai oleh individu tertentu, karena itu akan merugikan penduduk sekitar itu. Akan tetapi lahan tersebut digunakan untuk semua orang.¹⁰

Aktivitas monopoli terhadap kepemilikan dan fasilitas umum di lokasi tersebut dapat kita amati pada kelakuan beberapa individu yang memanfaatkan fasilitas umum tersebut sebagai tempat untuk membuka lapak dalam melakukan kegiatan usahanya. Dampak dari kelakuan ini adalah hilangnya hak pejalan kaki untuk secara aman, nyaman dan tenteram dan mempersempit badan jalan sehingga menimbulkan kemacetan bahkan kecelakaan. Selain itu dengan banyaknya sampah- sampah yang bertebaran di lokasi tersebut menyebabkan berkurangnya kebersihan dan kesehatan lingkungan.

3.3 Pertanggungjawaban Akad *Ijārah* Antara Pedagang Kecil dengan Pihak Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh

Akad atau perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹¹ Perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Ini berarti dari satu perjanjian lahirlah kewajiban atau prestasi dari satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut. Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut.

Secara yuridis formal setiap hubungan yang menggunakan kontrak dalam bentuk tertentu baik dilakukan secara verbal maupun secara tulisan memiliki aspek yuridis sehingga mengikat para pihak yang terlibat dalam perjanjian yang disepakati. Untuk memastikan para pihak akan memenuhi

¹⁰ Wahbah Az-Zuhaily, *Fiqh Islam Waadillatuhu*, Jilid, 4 (Terj: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk), (Jakarta: Gema Insani, 2013.), hlm. 498.

¹¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Burgerlijk Wetboek*, (Bandung: Citra Umbara, Cet. V, 2011), hal. 343

keinginan dari pihak lainnya maka dalam kontrak harus mampu memuat diktum-diktum tertentu yang akan menjadi pedoman dan patokan standar terhadap realisasi yang harus dipenuhi.

Dalam perjanjian *ijarâh*, para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut pasti akan memuat keinginan-keinginan tertentu yang mendasari timbulnya perjanjian. Pihak pengguna objek selalu mendominasi dalam membuat perjanjian tersebut, hal ini muncul disebabkan adanya akad dimaksud karena untuk memenuhi keinginan pengguna objek.

Jelasnya hubungan hukum yang dijalin antara para pihak dalam akad *ijarâh* merupakan hubungan sewa, hubungan penyediaan dan pemanfaatan objek. Oleh karena itu dalam hubungan itu melahirkan pertanggungjawaban antara kedua belah pihak dalam memenuhi syarat dan rukun akad *ijarâh*.

Dari hasil penelitian, bahwa pertanggungjawaban akad *ijarâh* antara pihak pedagang kecil dan pihak Gampong Rukoh tidak memiliki kekuatan hukum yang jelas, pihak Gampong Rukoh tidak bertanggungjawab atas apapun yang terjadi setelah akad sewa tersebut berlangsung, selain itu bahwa tidak adanya perjanjian tertulis dalam akad tersebut, dan pemuda serta pihak Gampong tidak bertanggung jawab terhadap apapun risiko dikemudian hari.

Hal tersebut sebagaimana yang dijelaskan oleh salah satu pedagang kecil yaitu bahwa mereka hanya diharuskan membayar sewa tempat berjualan sesuai dengan biaya yang telah ditentukan, namun tidak ada pertanggungjawaban atas akad tersebut, seperti adanya pengusuran ataupun masalah lainnya.¹²

Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa akad *ijarah* antara pedagang kecil dengan pihak Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh tidak memiliki pertanggungjawaban yang jelas sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum dalam akad sewa menyewa.

¹² Wawancara dengan Riski, *Pedagang Kaki Lima di Gampong Rukoh*, 12 Juni 2019.

3.4 Akad *Ijārah* Pedagang Kecil Dengan Pihak Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kula Kota Banda Aceh Menurut Hukum Islam

Membahas tentang konsep *ijārah* merupakan salah satu bagian dari akad *muamalah*, maka mengenai *muamalah*, tidak akan terlepas dari kaidah-kaidah syara' yang telah ditetapkan oleh ulama terdahulu. Para ahli Fiqh menetapkan hukum menyangkut masalah-masalah Syariah selalu mendasarkan ketetapanannya dengan suatu prinsip pokok bahwa “*segala sesuatu asalnya mubah (boleh)*”.

Beberapa ulama besar seperti Syaikh Muhammad Yusuf Qaradhawi mengenai pemikiran tersebut telah dituangkan dalam kitabnya yang terkenal *al-Halal wa al-Haram* mengatakan bahwa dasar pertama yang ditetapkan Islam adalah bahwa asal sesuatu yang diciptakan Allah adalah halal dan mubah. Tidak ada satupun yang haram, kecuali ada *nash* yang tegas melarangnya.¹⁰ Landasan pemikiran tersebut terus berkembang seiring dengan perkembangan pengetahuan dan modernisasi kehidupan umat manusia. Demikian juga umat Islam tidak luput dari kebutuhan *muamalah* dalam kehidupan sehari-hari.

Menurut pendapat ulama lainnya mengenai manfaat *ijārah* seperti Ibnu Qayyim, berpendapat bahwa terkadang *ijārah* berbentuk akad atas manfaat dan terkadang pula berbentuk akad atas barang yang tercipta dan muncul sedikit demi sedikit, tetapi pokok barangnya tetap, seperti susu dari perempuan yang menyusui dan manfaat dari kolam air. Barang ini karena ia tumbuh sedikit demi sedikit dengan tetapnya sosok pokok barang maka ia bagaikan manfaat. Misalnya, seperti menyewakan pohon untuk menghasilkan buah karena buah adalah barang, maka mayoritas pendapat ulama fiqh mengharamkan hal demikian. Mereka berpendapat *ijārah* merupakan akad penjualan manfaat, sedangkan pohon tidak dibolehkan karena buah dari pohon tersebut adalah barang.¹³

¹³ Wahbah az Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adhillatuhu*, Jilid VI (terj. Abdul Hayyie al Kattani, dkk) (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 388.

Dalam Islam, praktek sewa-menyewa yang dikenal dengan istilah *ijārah*. Apabila manfaat dalam penyewaan sesuatu barang merupakan manfaat yang diperbolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa menyewa. Seperti dalam surat Al-Thalaq ayat 6, Allah berfirman:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسَرِّضْ لَهُ أُخْرَىٰ ﴿٦﴾

Artinya: “Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.” (QS. Al- Thalaq ayat 6).

Ayat ini mererangkan tentang tempat tinggal istri pada masa ‘iddahnya yang boleh jadi bukan rumah suami, boleh jadi dipinjam atau disewa, atau rumah yang tidak layak dihuni oleh suami. Ini menjelaskan kebolehan sewa-menyewa dalam hukum Islam.

Dalam hal ini, pemuda Gampong Rukoh menyewakan lahan beserta kios kepada siapa saja yang ingin berjualan di Gampong Rukoh tersebut. Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa lahan yang disewakan tersebut merupakan lahan atau tanah negara (*milk al-daulah*).

Milk al-daulah atau kepemilikan negara adalah harta kepemilikan yang dimiliki dan dikuasai oleh negara atau di definisikan sebagai harta seluruh umat (fasilitas umum), pengkaitan kepemilikan negara dengan kepentingan umum tidak terlepas dari nilai guna benda-benda yang ada bagi kepentingan semua

orang tanpa diskriminatif dan memang ditujukan untuk kesejahteraan sosial. Oleh karena *Milk al-Daulah* ini merupakan harta negara atau harta kepemilikan umum¹⁴

Secara konseptual, *Milk al-Daulah* merupakan kepemilikan yang berorientasi dan memiliki fungsi untuk digunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan umum, fungsi dari *Milk al-Daulah* ini tidak bisa dialihkan, dimanfaatkan dan dikuasai serta dimonopoli untuk kepentingan satu individu atau kelompok tertentu melainkan harus digunakan dan dimanfaatkan secara kolektif. Hal ini dikarenakan pada suatu kepemilikan negara terdapat hajat dan kebutuhan masyarakat umum yang seandainya harta itu dimonopoli untuk kepentingan pribadi dan kelompok tertentu maka akan berakibat pada berkurangnya kualitas hidup masyarakat umum dan pada kondisi tertentu tindakan tersebut bisa menciderai ketertiban, keindahan dan kenyamanan yang sudah terbangun dalam sebuah sistem sosial kemasyarakatan.

Berkenaan dengan fasilitas umum yang sudah awal menjadi bagian dari kepemilikan negara dan menjadi bagian dari prasarana penduduk sekitarnya misalnya untuk kegiatan lalu lintas, baik apakah tanah itu berada dalam kawasan tersebut maupun di luarnya. Maka lahan tersebut menjadi milik mereka, bukan lagi menjadi lahan mati murni. Maka tanah itu tidak boleh dikuasai oleh individu tertentu, karena itu akan merugikan penduduk sekitar itu. Akan tetapi lahan tersebut digunakan untuk semua orang.¹⁵

Oleh karena itu, apabila dilihat dalam pandangan Islam, sah atau tidak sahnya suatu akad, kembali kepada syarat dan rukun akad itu sendiri. Apabila suatu akan telah memenuhi rukun serta syaratnya maka akad tersebut dianggap sah. Begitu juga dengan akad sewa lahan antara pemuda Gampong Rukoh dan pedagang kaki lima. Apabila dilihat dalam ketentuan dan syarat *ijārah* maka

¹⁴ Abdullah Abdul Husein at-Tariqi, *Ekonomi Islam, Prinsip Dasar, dan Tujuan*, (Terj: M.Irfan Sofwani), (Yogyakarta, Magistra Insania Press, 2004), hlm. 58.

¹⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Waadillatuhu*, Jilid, 4 (Terj: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk), (Jakarta: Gema Insani, 2013.), hlm. 498.

praktik sewa lahan antara pemuda Gampong Rukoh dan pedagang kaki lima adalah bathal disebabkan objek yang disewakan bukanlah hak kekuasaan penuh oleh Gampong Rukoh sendiri.

Selain itu, apabila merujuk kepada hukum positif bahwa penggunaan fasilitas umum untuk kepentingan Pedagang Kaki Lima ini juga bertentangan dengan Qanun Kota Banda Aceh Nomor 03 Tahun 2007 yang mengatur tentang Pengaturan dan penertiban Pedagang Kaki Lima, ketidak sesuaian antara praktek dan Qanun Ini dapat kita lihat dalam beberapa temuan pertentangan dari isi Qanun yaitu *Pertama*, para pemanfaat lokasi PKL tidak memiliki izin, padahal, didalam Pasal 9 Bab III tentang perizinan secara jelas disebutkan bahwa setiap individu yang ingin melakukan usaha PKL diharuskan untuk mendapatkan izin tertulis dari Walikota Banda Aceh.

Kedua, Pasal 13 secara gamblang menjelaskan larangan untuk mendirikan bangunan permanen di lokasi PKL yang telah ditetapkan, Melakukan kegiatan usaha diluar lokasi PKL yang telah ditetapkan dan mendirikan bangunan untuk tempat tinggal.

Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa, praktik sewa menyewa tersebut bathal secara hukum Islam dan bertentangan dengan Qanun Nomor 03 Tahun 2007 meupakan Qanun yang mengatur tentang permasalahan penertiban Pedagang Kaki Lima yang beraktivitas di tanah negara dalam wilayah hukum Kota Banda Aceh.

Pertentangan perbuatan kesewenangan ini dengan konsep hukum Islam bisa kita tinjau dari beberapa aspek.

1. Perbuatan ini menzalimi masyarakat umum. Agama Islam secara tegas melarang perbuatan yang menzalimi dan mengganggu masyarakat umum, sebagaimana disebutkan dalam hadits yang diriwayatkan oleh Imam al-Bukhari yang berbunyi:
- 2.

حَدِيثُ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِنَّ
الظُّلْمَ ظُلُمَاتٌ يَوْمَ الْقِيَامَةِ (رواه البخاري)

Artinya : Hadits Abdullah bin Umar Radhiyallahu anhuma, dari Nabi SAW, beliau bersabda, "kezaliman itu adalah kegelapan pada hari kiamat kelak," (HR. Bukhari)¹⁶

3. Perbuatan ini memberikan kemudharatan kepada khalayak ramai. Syariat Islam tidak menginginkan adanya kemudharatan pada hambanya, baik itu memudharatkan diri sendiri maupun orang lain. sebagaimana disebutkan dalam sebuah hadits yang diriwayatkan oleh Imam Ahmad yang berbunyi:

عَنْ عَبَادَةَ بْنِ الصَّامِتِ قَالَ : قَضَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنْ لَا ضَرَرَ
وَلَا ضِرَارَ وَقَضَى أَنَّهُ لَيْسَ لِعِرْقٍ ظَالِمٍ حَقٌّ (رواه أحمد)

Artinya : Dari Ubadah bin ash-Shamit, ia berkata : ‘Rasulullah Saw, telah memutuskan bahwa tidak boleh mendatangkan bahaya pada pada diri sendiri dan tidak boleh pula mendatangkan bahaya pada orang lain dan beliau juga memutuskan bahwa tidak ada hak hidup bagi akar zhalim’.” (HR. Ahmad).¹⁷

4. Perbuatan ini menyebabkan terjadinya kerusakan diatas permukaan bumi, karena ulah para pedagang tersebut menyebabkan arus lalu lintas menjadi terganggu, polusi dan pencemaran lingkungan sehingga menyebabkan lingkungan menjadi tidak seimbang. Allah secara tegas melarang setiap perbuatan yang mengarahkan kepada terjadinya

¹⁶ Muhammad Fuad Abdul Baqi, *Al-Lu'lu wa Al-Marjan*, (Terj: M. Salim Bareisyi), (Jakarta: Akbar Media. 2011), hlm. 722.

¹⁷ Mardani, *Ayat-Ayat dan Hadits Ekonomi Syariah*, (Jakarta : Rajawali Pers. 2014), hlm. 186.

kerusakan, sebagaimana disebutkan dalam firman Allah surat Al-A'raf ayat 56 yang berbunyi:

وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا وَادْعُوهُ خَوْفًا وَطَمَعًا إِنَّ رَحْمَتَ اللَّهِ قَرِيبٌ مِّنَ الْمُحْسِنِينَ ﴿٥٦﴾

Artinya: “dan janganlah kamu membuat kerusakan di muka bumi, sesudah (Allah) memperbaikinya dan Berdoalah kepada-Nya dengan rasa takut (tidak akan diterima) dan harapan (akan dikabulkan). Sesungguhnya rahmat Allah Amat dekat kepada orang-orang yang berbuat baik.”(QS. Al-A'raf ayat 56).

Selain itu apabila dilihat lebih lanjut, perbuatan atas penyewaan dampak dari penyewaan harta negara untuk pedagang kaki ini memiliki dampak yang serius bagi kemaslahatan ummat. *Pertama* kawasan tersebut merupakan sarana dan prasarana publik yang berupa pinggir jalan yang dimonopoli oleh individu dan kelompok tertentu. *Kedua* akibat dari bentuk monopoli tersebut menimbulkan permasalahan-permasalahan sosial seperti merampas dan mengurangi keselamatan hak pejalan kaki dan pengendara alat transportasi lainnya serta megurangi ketertiban umum dan keindahan tata kota.

Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa praktik penyewaan tanah negara oleh pemuda Gampong Rukoh terhadap pedagang kaki lima bertentangan dengan prinsip syari'ah, baik ketentuan menurut hukum positif maupun di dalam hukum Islam.

BAB EMPAT

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Dari hasil pembahasan di atas, maka pada bab ini dapat penulis menarik kesimpulan yaitu:

1. Pertanggungjawaban akad yaitu antara pedagang kaki lima dengan pemuda Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala tidak memiliki kekuatan hukum yang jelas, pihak Gampong Rukoh tidak bertanggungjawab atas apapun yang terjadi setelah akad sewa tersebut berlangsung, selain itu bahwa tidak adanya perjanjian tertulis dalam akad tersebut, dan pemuda serta pihak Gampong tidak bertanggung jawab terhadap apapun risiko dikemudian hari.
2. Akad penyewaan tanah negara antara Gampong Rukoh dengan pedagang kaki lima tidak memenuhi syarat dan ketentuan akad *ijārah* serta bertentangan dengan prinsip syari'ah, dikarenakan objek yang disewakan bukanlah hak kekuasaan penuh oleh Gampong Rukoh sendiri.
3. Akad *ijārah* yang dilakukan antara pedagang dengan Gampong Rukoh yaitu bahwa pihak Gampong menyewakan lahan beserta tempat berjualan yang merupakan milik negara (*milk al-daulah*) kepada pedagang dengan biaya dan waktu yang telah ditentukan.

4.2. Saran

Sebagai saran dalam menyusun skripsi ini, penulis ingin mengemukakan himbauan dan saran kepada beberapa pihak yang terlibat dalam sewa menyewa lahan pedagang kaki lima di Gampong Rukoh Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh khususnya dan kepada seluruh pembaca pada umumnya.

1. Diharapkan kepada Gampong Rukoh agar dapat menaati peraturan-peraturan terhadap larangan penyewaan atas harta dan fasilitas Negara

2. Dihimbau kepada para pedagang kaki lima di Gampong Rukoh agar dapat mematuhi peraturan dan ketentuan Wali Kota Banda serta Qanun tentang pedagang kaki lima.
3. Diharapkan kepada akademisi khususnya mahasiswa, agar masalah ini menjadi referensi serta menjadi rujukan dalam penelitian selanjutnya.



DAFTAR PUSTAKA

- A Rahman I. Doi, *Penjelasan Lengkap Hukum-Hukum Allah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996.
- Abdullah Abdul Husein at-Tariqi, *Ekonomi Islam, Prinsip Dasar, dan Tujuan*, Terj: M.Irfan Sofwani, Yogyakarta, Magistra Insania Press, 2004.
- Abdurrahman Al-Jaziri, *Al Fiqih 'ala al Madzhabibil Arba'ah jilid 4* terj. Moh Zuhri Dkk, Semarang: Asy-Syifa', 1994.
- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.
- Adul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010.
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*. Yogyakarta: UII Press, 2004.
- Ali Hasan, Muhammad. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2000.
- Amir Syarifudin, *Garis Garis Besar Fiqh*, Jakarta, Prenada Media, 2003.
- Ascara, *akad dan produk bank syariah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Badan Pusat Statistik Kota Banda Aceh, *Kecamatan Syiah Kuala dalam Angka 2016*, Banda Aceh: 2016.
- Chairuman Pasaribu Dan Suhrawadi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 1993.
- Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994.
- D. Sirrojuddin Ar, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2003.
- Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.

- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional, No:09/DSN-MUI/IV/2000, Tentang Pembiayaan Ijarah, Jakarta: DSN-MUI, 2000.
- Ghufron A. Mas'adi, *Fiqih Muamalah Kontekstual*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Helmi Karim, *fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997.
- Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.
- Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Husnul Mirzal, *Penggunaan Fasilitas Umum Untuk Kepentingan Pedagang Kaki Lima Dalam Prespektif Milk Al-Daulah Dan Qanun Kota Banda Aceh Nomor 03 Tahun 2007 Tentang Pengaturan Dan Pembinaan Pedagang Kaki Lima (Suatu Penelitian Di Kecamatan Syiah Kuala)*, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2017.
- Interview dengan Salah Satu Pedagang di Jalan Lingkar Kampus Gampong Rukoh Kota Banda Aceh, 16 April 2018.
- Kadir A. *Hukum Biisnis Syariah Dalam Al-Qur'an*. Jakarta : Amzah, 2010.
- Labib Mz, *Etika Bisnis Dalam Islam*, Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006.
- Mardalis, *Metodelogi Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksar, 2006.
- Mardani, *Ayat-Ayat dan Hadits Ekonomi Syariah*, Jakarta : Rajawali Pers. 2014.
- Miriam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2001.
- Muhammad Fuad Abdul Baqi, *Al-Lu'lu wa Al-Marjan*, Terj: M. Salim Bareisyi, Jakarta: Akbar Media. 2011.
- Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998.
- Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005.
- Muhammad, *Metode Penelitian Ekonomi Islam, Pendekatan Kuantitatif*, Jakarta: Rajawali Pers, 2008.
- Nurul Huda, *Ekonomi Makro Islam: Pendekatan Teoritis*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.

Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.

Safriati, *Pelaksanaan 'Urbun Dalam Sewa Menyewa Kamar Kos di Gampong Lampenerut Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar Menurut Teori Masalah*, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2018.

Sayyid Sabiq, *Fikih Sunah 13*, alih bahasa H.Kamaluddin A.Marzuki, cet. Ke-10. Bandung: Alma'arif, 1996.

Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah Di Indonesia Edisi 3*, Jakarta: Salemba Empat, 2013.

Sugiono, *Metode Penelitian Bisnis*, Cet. Ke-16, Bandung: Alfabeta, 2012.

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

Syihabuddin Ahmad, *Ibanah Al-Ahkam Syarh Bulugh Al-Maram*, Beirut: Daar Al-Fikr.

UU No. 9 Tahun 1995 dalam pasal 1 ayat 1.

Wahbah Az-Zuhaili, *al-Fiqhu al-Islami Wa Adillatuh*, Juz V. Damaskus: Dar al-Fikr, 1989.

Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Waadillatuhu*, Jilid, 4. Terj: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, Jakarta: Gema Insani, 2013.

Wawancara dengan Hendra, *Pedagang Kaki Lima di Gampong Rukoh*, 12 Juni 2019.

Wawancara dengan Riski, *Pedagang Kaki Lima di Gampong Rukoh*, 12 Juni 2019.