

**LEGALITAS SEWA-MENYEWA KIOS DI HUTAN NEGARA SAREE  
DITINJAU MENURUT KONSEP IJARAH ‘ALA AL-MANFA’AH**

**SKRIPSI**



**Diajukan Oleh :**

**ZIA IKA FITRIA**

**Mahasiswi Fakultas Syariah dan Hukum**

**Prodi Hukum Ekonomi Syariah**

**NIM. 121309956**

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
DARUSSALAM, BANDA ACEH  
2018 M / 1439 H**

**LEGALITAS SEWA-MENYEWA KIOS DI HUTAN NEGARA SAREE  
DITINJAU MENURUT KONSEP *LIJAH 'ALA AL-MANFA'AH***

**SKRIPSI**

**Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry  
Darussalam Banda Aceh Sebagai Salah Satu Beban Studi  
Program Sarjana (S-1) Dalam Ilmu Hukum Islam**

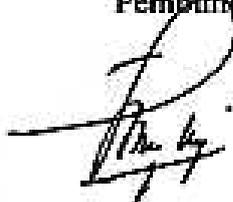
Oleh:

**ZIA IKA FITRIA**

**Mahasiswi Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah  
NIM : 121309956**

Disetujui untuk diuji/*dimunagasyahkan* oleh:

Pembimbing I,



**Dr. Tarmizi M. Jakfar, M.Ag  
NIP: 196011191990011001**

Pembimbing II,



**Amrullah, S.Hi. LLM  
NIP: 198212110215031003**

**LEGALITAS SEWA-MENYEWA KIOS DIHUTAN NEGARA SAREE  
DITINJAU MENURUT KONSEP IJARAH 'ALA AL-MANFA'AH**

**SKRIPSI**

Telah Diuji Oleh Panitia Munaqasyah Skripsi Fakultas Syari'ah  
dan Hukum UIN Ar-Raniry dan Dinyatakan Lulus serta Diterima sebagai  
Salah satu Beban Program Sarjana (S.1)  
dalam Ilmu Hukum Islam

Pada Hari/ Tanggal : Jum'at, 02 Februari 2018 M  
Jum'at, 16 Jumada Al-Awwal 1439 H

Di Darussalam – Banda Aceh

Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi

Ketua,

Dr. H. Nurdin Bakri, M.Ag  
NIP: 195706061992031002

Sekretaris,

Amrullah, S.Hi, LL.M  
NIP: 198212110215031003

Penguji I,

Dr. H. M. Yusran Hadi, Lc., MA  
NIP: 197802192003121004

Penguji II,

Dr. Jamhir S.Ag, M. Ag  
NIP: 197804212014111001

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



Dr. Khilrudin S.Ag, M.Ag  
NIP: 197309141997031001



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

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

**LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH**

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Zia Ika Fitria  
NIM : 121309956  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

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

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 31 Januari 2018

Yang Menyatakan



  
(Zia Ika Fitria)

## ABSTRAK

Nama : ZIA IKA FITRIA  
Nim : 121309956  
Fakultas/Prodi : FSH/HES  
Judul : Legalitas Sewa-Menyewa Kios Di Hutan Negara Saree  
Ditinjau Menurut Konsep *Ijarah 'Ala Al-Manfa'ah*  
Tanggal Munaqasyah : 02 Februari 2018  
Tebal Skripsi : 70 Halaman  
Pembimbing I : Dr. Tarmizi M. Jakfar, M.Ag  
Pembimbing II : Amrullah, S.Hi., LL.M

Kata Kunci : Sewa-menyewa, di hutan negara, konsep *ijarah 'ala al-manfa'ah*

Sewa-menyewa adalah suatu bentuk hubungan kerja sama antara dua pihak, dimana pihak pertama memberikan barangnya untuk disewa oleh pihak kedua dengan jangka waktu tertentu dan biaya sewa yang disepakati bersama sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh hukum *syara'*. Penelitian ini bertujuan untuk mencari jawaban dari permasalahan pokok, yaitu bagaimana proses penyewaan kios yang berada di atas tanah hutan negara, bagaimana status hukum terhadap sewa-menyewa kios yang berada di hutan negara Saree, bagaimanakah praktik sewa-menyewa kios di hutan negara Saree menurut perspektif *ijarah 'ala al-manfa'ah*. Adapun metode penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan dan metode deskriptif analisis yaitu meneliti fenomena-fenomena yang sebenarnya terjadi di gampong Suka Damai Kecamatan Lembah Seulawah. Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa, transaksi sewa-menyewa kios yang dilakukan oleh masyarakat di gampong Suka Damai adalah menyewakan kios yang berada di atas tanah yang bukan miliknya, yaitu menyewakan kios yang berada diatas tanah hutan negara. Praktik sewa-menyewa yang dilakukan oleh masyarakat gampong Suka Damai ini bertentangan dari ketentuan *syara'* yang ditetapkan, karena transaksi sewa-menyewa tersebut tergolong kedalam sewa-menyewa yang fasid, yaitu sewa-menyewa yang tidak terpenuhi salah satu syarat *ma'qud 'alaih* (objek akad) dan juga bertentangan dengan aturan yang telah ditentukan oleh negara.

## KATA PENGANTAR



Syukur Alhamdulillah berkat rahmat dan hidayah Allah SWT, sehingga penulis telah dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat beriring salam tak lupa pula penulis hantarkan kepada qudwah dan uswah hasanah kita, yaitu Nabi Besar Muhammad SAW, beserta seluruh keluarga beliau, para sahabat dan orang-orang yang istiqamah berjalan di bawah naungan sunnah hingga hari kiamat kelak. Berkat pengorbanan dan jasa beliau lah yang telah membawa umat manusia dari alam kebodohan ke alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Penulisan karya tulis ilmiah merupakan salah satu tugas mahasiswa/i dalam menyelesaikan studi di suatu lembaga pendidikan. Dalam memenuhi hal tersebut penulis telah memilih judul **“Legalitas Sewa-Menyewa Kios Di Hutan Negara Saree Ditinjau Menurut Konsep Ijarah ‘Ala Al-Manfa’ah (Analisis Terhadap Syarat Ma’qud ‘Alaih)”** penulisan skripsi bertujuan untuk melengkapi persyaratan dalam menyelesaikan studi di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh.

Penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak. Dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada Bapak Dr. Tarmizi M. Jakfar, M.Ag sebagai pembimbing I dan Bapak Amrullah, S.Hi., LL.M sebagai pembimbing II yang

pada saat-saat kesibukannya masih dapat meluangkan waktu untuk memberi bimbingan dan pengarahan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Ucapan terima kasih kepada ketua sidang bapak Dr. H. Nurdin Bakri, M.Ag, penguji I bapak Dr. H. M. Yusran Hadi, Lc., MA dan penguji II bapak Dr. Jamhir S.Ag. M. Ag, yang telah meluangkan waktu untuk menguji dan memberikan saran serta masukan untuk perbaikan skripsi saya.

Ucapan terima kasih yang tak terhingga juga penulis ucapkan kepada Bapak Dr. Bismi Khalidin selaku ketua prodi HES Fakultas Syariah dan Hukum beserta seluruh staf dan jajarannya, juga penasehat akademik Bapak Dr. Ali Abubakar M.Ag, yang telah banyak memberikan nasehat serta arahan dalam masalah perkuliahan dan juga dosen-dosen yang telah memberikan ilmunya semasa kuliah.

Ucapan terima kasih juga penulis ucapkan kepada ayahanda Fauzi dan ibunda tercinta Ramlah, kakak terbaik Khairia Khairunnisa Amd.Keb, nenek serta keluarga besar yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu namanya, yang selalu senantiasa memberikan dukungan serta do'a kepada penulis sehingga penulis selalu mendapatkan kelancaran dalam penulisan skripsi ini.

Selanjutnya ucapan terima kasih juga penulis ucapkan kepada teman-teman seperjuangan prodi HES angkatan 2013 terkhusus kepada unit 7, serta para sahabat-sahabat tercinta, yaitu Mona Hilul Irfan, Kufyatul Wardana, Nisrina, Rachmi Shafarni, Nurmakrufiana, Tina Ramadhana, Amna Maulida, Devi Maulita, Nur Azizah dan Evi Darwina, yang selama ini telah memberikan do'a, dukungan dan semangat kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini

Tidak lupa juga ucapan terima kasih penulis kepada anggota KPM POSDAYA Ganpong Rukoh tahun 2017 sebagai teman sekaligus menjadi kakak bagi penulis, dan keluarga baru sewaktu KPM. Dan teman-teman penulis lainnya yang tidak bisa disebutkan satu persatu. Akhirnya, penulis menyadari bahwa penulisan karya ilmiah ini masih jauh dari kesempurnaan dan banyak kekurangan, dengan demikian kritik dan saran dari semua pihak sangat diharapkan demi memperbaiki tulisan ini agar bermanfaat bagi penulis sendiri serta masyarakat umum.

Banda Aceh, 30 Januari 2018

Penulis

## TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Transliterasi yang dipakai dalam penulisan skripsi ini berpedoman pada Surat 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		t dengan titik di bawahnya
2	ب	B		17	ظ		z dengan titik di bawahnya
3	ت	T		18	ع	'	
4	ث		s dengan titik di atasnya	19	غ	g	
5	ج	J		20	ف	f	
6	ح		h dengan titik di bawahnya	21	ق	q	
7	خ	Kh		22	ك	k	
8	د	D		23	ل	l	
9	ذ		z dengan titik di atasnya	24	م	m	
10	ر	R		25	ن	n	
11	ز	Z		26	و	w	
12	س	S		27	هـ	h	
13	ش	Sy		28	ء	'	
14	ص		s dengan titik di bawahnya	29	ي	y	
15	ض		d dengan titik di bawahnya				

## 2. Konsonan

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
ـَ	<i>Fat ah</i>	a
ـِ	<i>Kasrah</i>	i
ـُ	<i>Dammah</i>	u

### b. Vokal Rangkap

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

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
ـِ ي	<i>Fat ah</i> dan ya	ai
ـِ و	<i>Fat ah</i> dan wau	au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *hauला*

### c. Maddah

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

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
اَ / اِ	<i>Fat ah</i> dan <i>alif</i> atau <i>ya</i>	$\bar{a}$
اِ	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	
اُ	<i>Dammah</i> dan <i>wau</i>	

Contoh:

قال : *q la*

رمى : *ram*

قيل : *q la*

يقول : *yaq lu*

d. Ta *Marbutah* ( )

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

a) Ta *marbutah* ( ) hidup

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

b) Ta *marbutah* ( ) mati

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

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

Contoh:

روضة الاطفال : *rau ah al-a f l/rau atul a f l*

المدينة المنورة : *al-Mad nah al-Munawwarah/  
al-Mad natul Munawwarah*

طلحة : *al ah*

### **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 LAMPIRAN**

- LAMPIRAN 1 : SK Pembimbing Skripsi
- LAMPIRAN 2 : Surat Kesediaan Memberi Data
- LAMPIRAN 3 : Daftar Riwayat Hidup Penulis

## DAFTAR ISI

<b>LEMBARAN JUDUL</b>	
<b>PENGESAHAN PEMBIMBING</b>	
<b>PENGESAHAN SIDANG</b>	
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>TRANSLITERASI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB SATU PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	5
1.3. Tujuan Penelitian .....	6
1.4. Penjelasan Istilah.....	6
1.5. Kajian Pustaka.....	8
1.6. Metode Penelitian.....	10
1.7. Sistematika Pembahasan .....	17
<b>BAB DUA   SEWA MENYEWA DAN IJARAH ‘ALA</b>	
<b>AL-MANFA’AH.....</b>	<b>18</b>
2.1. Sewa Menyewa Dalam Hukum Perdata.....	18
2.1.1. Konsep Sewa Menyewa .....	18
2.1.2. Kewajiban Pihak Yang Menyewakan .....	21
2.1.3. Kewajiban Pihak Penyewa .....	23
2.1.4. Risiko Dalam Sewa Menyewa .....	24
2.1.5. Berakhirnya Sewa Menyewa.....	25
2.2. Sewa-menyewa Dalam Hukum Islam.....	27
2.2.1. Pengertian Akad <i>Ijarah</i> .....	27
2.2.2. Jenis Akad <i>Ijarah</i> .....	31
2.2.3. Dasar Hukum <i>Ijarah</i> .....	34
2.3. <i>Ijarah ‘ala al-manfa’ah</i> .....	38
2.3.1. Pengertian <i>Ijarah ‘ala al-manfa’ah</i> .....	38
2.3.2. Rukun dan Syarat <i>Ijarah ‘ala</i> <i>Al-Manfa’ah</i> .....	40
2.3.3. Pendapat Ulama Tentang Objek <i>Ijarah</i> ‘ <i>Ala Al- Manfa’ah</i> .....	47
2.3.4. Berakhirnya <i>Ijarah ‘ala Al-Manfa’ah</i> .....	49

2.3.5. Penggunaan Dan Pemanfaatan Objek <i>Ijarah</i> <i>'Ala Al-Manfa'ah</i> .....	50
<b>BAB TIGA SEWA MENYEWAWA KIOS DI HUTAN NEGARA SAREE DITINJAU MENURUT KONSEP IJARAH 'ALA AL-MANFA'AH</b> .....	<b>52</b>
3.1. Gambaran Umum Hutan Negara Saree Yang Berada Di Kecamatan Lembah Seulawah .....	52
3.2. Aturan Pemakaian Tanah Negara.....	54
3.3. Praktek Sewa Menyewa Kios Di Hutan Negara Saree .....	56
3.4. Sewa Menyewa Kios Di Hutan Negara Saree Ditinjau Menurut Konsep <i>Ijarah 'Ala Al-Manfa'ah</i> .....	59
<b>BAB EMPAT PENUTUP</b> .....	<b>65</b>
4.1. Kesimpulan .....	65
4.2. Saran.....	66
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	<b>68</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	
<b>RIWAYAT HIDUP PENULIS</b>	

# **BAB SATU**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan unsur yang penting dalam kehidupan manusia, terutama untuk tempat tinggal dan tempat usaha. Pertumbuhan penduduk yang pesat, menyebabkan semakin terbatasnya ketersediaan tanah sebagai lokasi pembangunan. Hal ini berpengaruh pada semakin kompleks permasalahan yang berkaitan dengan tanah. Negara mempunyai peran penting untuk mengatasi masalah yang berkaitan dengan keberadaan tanah tersebut. Pasal 33 ayat 3 Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 mengatur bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Segala bentuk kekayaan alam Indonesia berupa bumi, air dan ruang angkasa dimiliki oleh Negara. Dikuasai dalam arti mengatur dan menyelenggarakan persediaan, peruntukan, penggunaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa untuk kemakmuran rakyat. Negara memiliki kewenangan untuk mengatur dan membuat regulasi untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dari pemanfaatan tanah. Bahkan sebagian wilayah teritorial dikuasai dan dijaga oleh pemerintah.

Dalam Islam pemanfaatan kekayaan alam tidak semuanya bisa dikuasai oleh individu, ada kekayaan alam tertentu yang pengelolaannya hanya dibenarkan untuk dikelola oleh pemerintah yang sah. Harta yang wewenang pengelolaannya dikelola

oleh negara dalam fiqh muamalah dikenal dengan istilah *milk ad-daulah*. *Milk ad-daulah* adalah milik negara, dan merupakan kekayaan negara sebagai hak bagi seluruh kaum muslim (harta milik umum) dan wewenang pengelolaannya dan hak penguasaannya atas properti tersebut sepenuhnya milik negara. Kepala negara atau kekuasaan pemerintahan memiliki kekuasaan untuk mengelolanya. Misalnya: penguasaan dan pengelolaan atas barang tambang, sungai dan laut serta kekuasaan hutan tertentu sebagai hutan lindung, cagar alam, atau taman hutan. Semua kekuasaan ini pengelolaan dan penguasaannya dilakukan negara dan berhak mengatur tentang tata kelola dan pemeliharannya demi kemaslahatan masyarakat sebagaimana yang dijelaskan dalam ketentuan normatif Islam dan teks positif di Indonesia.<sup>1</sup>

Salah satu kawasan hutan lindung yang dikelola dan dikuasai Negara di wilayah Kabupaten Aceh Besar terletak di kawasan Saree Kecamatan Lembah Seulawah. Saree terletak di bawah kaki gunung Seulawah Agam ini berada di Kecamatan Aceh Besar. Saree merupakan sebuah kota pesinggahan bagi para musafir yang menuju Banda Aceh. Dulunya mayoritas dihuni oleh para transmigran yang kemudian mengolah tanah untuk memperoleh hasil pertanian. Saat konflik memuncak, mereka terpaksa dan dipaksa untuk meninggalkan daerah ini karena alasan keamanan.

Tanah gunung yang subur dan cuaca yang dingin membuat berbagai tanaman pertanian tumbuh dengan baik, sehingga kawasan Saree menjadi daerah potensial penghasil palawija dan buah-buahan yang baik. Daerah yang dulunya merupakan

---

<sup>1</sup>Sholahuddin, *Asas-asas Ekonomi Islam* (Jakarta: PT. Grapindo Persada, 2007), hlm. 114.

hutan belukar di kiri kanan jalan sudah beralih fungsi menjadi kebun. Ada hamparan kebun pisang yang luas, ada juga ladang-ladang yang ditanami dengan segala macam tanaman.

Beragam hasil pertanian dan olahan industri pangan dibangun dan dipasarkan di Saree berdampak pada berkembangannya perekonomian kota kecil ini. Hal ini didukung oleh letaknya yang strategis berada tepat dalam perlintasan B.Aceh-Medan membuat tempat ini menjadi rest area dan persinggahan yang tepat. Pedagang makanan membuka tempat berjualan di berbagai tempat di sepanjang jalan di Seulawah.

Kini wilayah saree dipenuhi dengan kios-kios yang dibangun sepanjang jalan menuju Banda Aceh. Daerah Saree yang dulunya dipenuhi dengan hutan menjadi ramai dengan adanya kios-kios tersebut. Kios-kios yang dibangun oleh warga setempat juga ada yang disewakan. Hal tersebut karena sebagian warga lebih memilih fokus untuk bertani dan berkebun daripada berdagang. Transaksi sewa-menyewa kios tersebut dilakukan secara personal. Kios yang berada diatas tanah hutan negara tersebut seharusnya dibangun dengan izin dari pemerintah dan sewa-menyewa kios tersebut juga seharusnya diberitahukan kepada pemerintah, tetapi realitanya tidak demikian.

Harta sebagai sesuatu yang berguna bagi kehidupan manusia menurut ajaran Islam dapat dimanfaatkan oleh pemiliknya atau orang lain. Pemanfaatan harta oleh

orang lain dapat dilakukan dengan berbagai cara, seperti menyewakan (*ijarah*) dimana pemiliknya mendapatkan imbalan berupa materi atau sebagainya.<sup>2</sup>

*Ijarah 'ala al-manfa'ah* disebut juga sewa menyewa yang objeknya manfaat dari suatu benda.<sup>3</sup>*Ijarah 'ala al-manfa'ah* dilandasi adanya perpindahan kepemilikan yang pada dasarnya sama saja dengan prinsip jual beli, tetapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya adalah barang, sedangkan pada *ijarah* yang dijadikan sebagai objek transaksi adalah manfaat.<sup>4</sup>

Objek akad *ijarah* harus ditentukan dengan jelas, harga dan persyaratan harus jelas serta diketahui oleh kedua pihak (maklum). Hal ini berlaku umum untuk semua objek yang dapat diukur, dihitung atau ditimbang.<sup>5</sup> Kemudian jika manfaat itu tidak jelas dan menyebabkan perselisihan, maka akadnya tidak sah karena ketidakjelasan menghalangi penyerahan dan penerimaan sehingga tidak tercapai maksud akad tersebut. Kejelasan objek akad (manfaat) terwujud dengan kejelasan tempat manfaat, waktu, dan objek kerja dalam penyewaan para pekerja.<sup>6</sup>

Dalam sewa-menyewa kios yang berada di hutan negara Saree terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi agar sewa-menyewa tersebut sah. Hal tersebut

---

<sup>2</sup> Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah (Sejarah, Hukum dan Perkembangannya)*, (Banda Aceh: PeNA, 2010), hlm.85.

<sup>3</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 329.

<sup>4</sup>Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 137-138.

<sup>5</sup>Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance A-Z Keuangan Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2009), hlm. 93

<sup>6</sup> Wahbah az Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu jilid 5*, (terj. Abdul Hayyie al kattani, dkk) (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 391.

agar nanti tidak akan ada kerugian yang timbul dari kedua belah pihak. Jika dilihat dari konsep *ijarah 'ala al-manfa'ah*, praktik sewa-menyewa kios yang berada di hutan Negara sepertinya tidak dibolehkan karena kepemilikannya tidak diketahui dengan jelas. Namun harus dikaji juga terhadap syarat *ma'qud 'alaih* yang ada pada sewa-menyewa tersebut agar adanya kepastian hukum dan kejelasan praktek yang dibolehkan dalam konsep *ijarah 'ala al-manfa'ah*, sehingga masyarakat dapat melakukan praktik sewa menyewa sesuai dengan konsep muamalah dalam Islam. Dalam sewa-menyewa kios yang berada di wilayah saree, tidak ada perlindungan hukum terhadap penyewa, sehingga nantinya akan ada pihak yang dirugikan dari sewa-menyewa tersebut. Dalam sewa-menyewa seharusnya pihak penyewa mendapatkan perlindungan hukum terhadap kegiatan yang mereka lakukan. Setiap kegiatan harus sah atau legal baik dalam hukum Islam maupun dalam hukum positif.

Dari pemaparan latar belakang di atas, terdapat beberapa permasalahan, sehingga penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut permasalahan tersebut dalam sebuah karya ilmiah skripsi dengan judul “Legalitas Sewa-Menyewa Kios di Hutan Negara Saree Ditinjau Menurut Konsep *Ijarah 'Ala Al-Manfa'ah* (Analisis Terhadap Syarat *Ma'qud 'Alaih*).”

## 1.2. Rumusan Masalah

Sesuai dengan latar belakang masalah yang telah dipaparkan di atas, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan yang akan dicari jawabannya dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana proses penyewaan kios yang berada di atas tanah hutan Negara?
2. Bagaimana status hukum terhadap sewa-menyewa kios yang berada di hutan negara Saree?
3. Bagaimanakah praktik sewa-menyewa kios di hutan negara Saree menurut perspektif *ijarah 'ala al-manfa'ah*?

## 1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang penelitian dan perumusan masalah yang dikemukakan di atas, maka penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui proses penyewaan tempat berjualan yang berada di atas tanah Negara.
2. Untuk mengetahui status hukum terhadap sewa-menyewa kios yang berada di hutan negara Saree Kec. Lembah Seulawah
3. Untuk mengetahui praktik sewa-menyewa kios di hutan negara Saree menurut perspektif *ijarah 'ala al-manfa'ah*

## 1.4. Penjelasan Istilah

Untuk menghindari kesalahpahaman dalam menafsirkan istilah-istilah yang terdapat dalam judul skripsi ini, penulis akan menjelaskan istilah-istilah berikut ini, yaitu:

### 1.4.1. Legalitas

Legalitas berasal dari kata legal yang artinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau hukum. Sedangkan legalitas adalah kelegalan perihal atau keadaan sah.<sup>7</sup>

### 1.4.2. Sewa-menyewa

Dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* sewa menyewa berarti memakai dan meminjam, yaitu pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.<sup>8</sup> Sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.

Sewa-menyewa adalah suatu bentuk hubungan kerja sama antara dua pihak, dimana pihak pertama memberikan barangnya untuk disewa oleh pihak kedua dengan jangka waktu tertentu dan biaya sewa yang disepakati bersama.<sup>9</sup> Sewa-menyewa juga

---

<sup>7</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cet IV, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2005), hlm.244.

<sup>8</sup> J.C.T. Simorangkir, dkk., *Kamus Hukum*, cet VI, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm. 833.

<sup>9</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1999), hlm. 914.

berarti transaksi ekonomi yang dilakukan oleh dua pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan barangnya.<sup>10</sup>

#### 1.4.3. Kios

Kios ialah tempat usaha sekal kecil yang menjual barang dagangannya secara eceran, yang macam barangnya itu hanya satu ataupun beberapa macam saja.

#### 1.4.4. *Ijarah 'ala al-manfa'ah*

*Ijarah 'ala al-manfa'ah* adalah sewa-menyewa yang bersifat manfaat, contohnya sewa-menyewa rumah, sewa-menyewa toko, sewa-menyewa kendaraan, sewa-menyewa pakaian, sewa-menyewa perhiasan dan lain-lain.<sup>11</sup>

### 1.5. Kajian Pustaka

Penelitian mengenai Legalitas Sewa Menyewa Kios di Hutan Negara Saree Ditinjau Menurut Konsep *Ijarah 'Ala Al-Manfa'ah* belum dilakukan. Akan tetapi secara umum penelitian mengenai akad-akad *ijarah* dapat dijumpai pada beberapa penelitian yang telah dilakukan seperti *Analisis Penyewaan Ruko Sebagai Asset Dari Yayasan Pembangunan Islam (YPUI) Terhadap Pengembangan Pesantren Darul 'Ulum (Ditinjau Menurut Konsep Ijarah)*,<sup>12</sup> skripsi Fakultas Syariah tahun 2012 ditulis oleh Safriati. Skripsi ini menjelaskan bahwa pengembangan pesantren Darul 'Ulum merupakan dana dari asset penyewaan ruko. Namun tidak terlihat adanya

---

<sup>10</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 146.

<sup>11</sup> Wahbah az Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu jilid 5*, hlm. 412.

<sup>12</sup> Safriati, " *Analisis Penyewaan Ruko Sebagai Asset Dari Yayasan Pembangunan Islam (YPUI) Terhadap Pengembangan Pesantren Darul 'Ulum (Ditinjau Menurut Konsep Ijarah)*" (skripsi tidak dipublikasikan). Fakultas Syariah, IAIN Ar-Raniry, 2012, hlm.55.

pembangunan bangunan baru apapun dari hasil penyewaan ruko yang dilakukan pihak yayasan di kalangan pesantren, tetapi oleh pihak yayasan sendiri membantu pengembangan pesantren dengan cara menekan tingginya pembayaran atau pengeluaran dana setiap bulannya dan memperbaiki fasilitas-fasilitas dayah yang mengalami kerusakan, seperti bangku, meja, ranjang, dan lain-lain. Penyewaan ruko YPUI sudah sesuai dengan ketentuan konsep *ijarah*, karena telah terpenuhi rukun dan syarat yang ditetapkan dalam konsep *ijarah*.

Selain itu, pembahasan tentang tanah Negara dapat juga ditemukan dalam jurnal penelitian Irmina Tutik Sundari dengan judul *Pelaksanaan Pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangunan Bagi Sekolah Swasta Dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum Di Kota Tangerang Selatan*.<sup>13</sup> Jurnal tersebut menjelaskan bahwa pelaksanaan pemberian hak sewa tanah untuk bangunan bagi sekolah swasta di kota Tangerang Selatan belum sepenuhnya mewujudkan perlindungan hukum bagi yayasan pengelola sekolah swasta sebagai hak penyewa. Ditinjau dari isi perjanjian sudah memenuhi syarat-syarat perjanjian. Meskipun demikian syarat “sepakat mereka mengikatkan diri” belum terpenuhi dalam perjanjian sewa tersebut.

Pembahasan mengenai *ijarah* juga dapat ditemukan dalam penelitian Sarjan Nirwadi dengan judul *Analisis Tentang Sewa Lahan Parkir di Banda Aceh Menurut Perspektif Hukum Islam*. Penelitian ini menyimpulkan bahwa sistem yang digunakan oleh Dinas perhubungan, komunikasi dan informatika dalam menentukan nilai sewa

---

<sup>13</sup><http://e-jurnal.uajy.ac.id/9213/1/JURNALHK10858.pdf>, diunduh tanggal 9 maret 2017, 10.44 wib

lahan yang akan dijadikan tempat redistribusi parkir yaitu dengan sistem penafsiran. Hukum Islam membenarkan penyewaan lahan parkir yang telah menjadi milik pemerintah demi kemaslahatan umum.<sup>14</sup>

Dari penelitian yang telah dilakukan di atas, walaupun terdapat persamaan dalam tema yaitu mengenai akad *ijarah* tetapi masalah yang akan diteliti dalam skripsi berbeda sekali. Oleh karena itu, penelitian ini dirasa perlu untuk dilakukan lebih lanjut terutama tentang akad *Ijarah 'ala Al-Manfa'ah* dan tentunya dengan permasalahan yang berbeda pula. Penelitian ini difokuskan pada Legalitas Sewa-Menyewa Kios di Hutan Negara Saree Ditinjau Menurut Konsep *Ijarah 'ala Al-Manfa'ah* (Analisis Terhadap Syarat *Ma'qud 'Alaih*).

## 1.6. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisa. Suatu penelitian hukum dapat dipercaya kebenarannya apabila disusun dengan menggunakan suatu metode penelitian yang tepat. Metode penelitian adalah suatu tulisan atau karangan mengenai penelitian disebut ilmiah atau dipercaya kebenarannya apabila pokok-pokok pemikiran yang dikemukakan disimpulkan melalui prosedur yang sistematis dengan menggunakan pembuktian yang menyakinkan, oleh karena dilakukan secara

---

<sup>14</sup>Sarjan Nirwadi, “*Analisis Tentang Sewa Lahan Parkir di Banda Aceh Menurut Perspektif Hukum Islam*” (skripsi tidak dipublikasikan), Fakultas Syariah, IAIN Ar-Raniry, 2011, hlm.74-75.

objektif dan telah melalui tes dan pengujian.<sup>15</sup> Namun dalam hal pengumpulan data-data ini penulis menggunakan metode penelitian kualitatif. Yang dimaksudkan dengan metode kualitatif adalah suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan, dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Dengan langkah-langkah sebagai berikut:

#### 1.6.1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.<sup>16</sup> Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian deskriptif-analisis yaitu suatu metode yang bertujuan untuk memusatkan pada pembahasan dan pembelahan masalah serta membuat gambaran secara sistematis, factual, akurat mengenai fakta, sifat dan hubungan antara fenomena yang diselidiki secara objektif.

---

<sup>15</sup> Winarto Surakhmad, *Dasar dan Teknik Riset*, (Bandung : CV Tarsi, 2001), hlm. 26.

<sup>16</sup> Amiruddin, Zainal Asikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2012) , hlm. 25

### 1.6.2. Pendekatan penelitian

Dalam pendekatan penelitian ini penulis menggunakan pendekatan hukum empiris. Pada penelitian maka akan diteliti awalnya adalah data sekunder untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan (field research), yaitu dengan melakukan wawancara dengan Camat Kec. Lembah Seulawah, Keuchik Gampong Suka Damai, pemilik kios, dan penyewa kios.

### 1.6.3. Lokasi penelitian

Dalam penelitian ini penulis mengambil lokasi di Gampong Suka Damai, Kecamatan Lembah Seulawah.

### 1.6.4. Jenis dan sumber data penelitian

Data adalah hasil penelitian yang baik yang berupa fakta-fakta atau angka-angka yang dapat dijadikan bahan dalam suatu informasi dimana memiliki peran penting dalam suatu penelitian. Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

#### 1. Jenis data

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung melalui penelitian dilapangan atau lokasi penelitian, baik dengan cara mengambil data

maupun wawancara.<sup>17</sup> Data primer yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah berupa hasil wawancara yang diperoleh dari Camat Kec. Lembah Seulawah, Keuchik Gampong Suka Damai, pemilik kios, dan penyewa kios.

- b. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari jumlah keterangan atau fakta-fakta yang digunakan oleh seseorang dan secara tidak langsung bersumber dari bahan-bahan yang diperoleh melalui studi pustaka, meliputi buku, arsip, catatan peraturan perundang-undangan, media masa, internet dan bahan pustaka lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

## 2. Sumber data

- a. Sumber data primer adalah sumber data yang diperoleh dari pihak yang terkait langsung dengan permasalahan yang diteliti, yaitu wawancara dengan
- b. Sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh oleh peneliti selain dari narasumber atau data-data yang mendukung data primer, meliputi buku, arsip, catatan peraturan perundang-undangan, media masa, internet dan bahan pustaka lainnya yang berkaitan dengan masalah yang akan penulis teliti.

---

<sup>17</sup> M. Iqbal Hasan, *Pokok-pokok Materi Penelitian Dan Aplikasinya*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2002), hlm. 11.

### 3. Teknik pengumpulan data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam skripsi ini adalah:

- a. Wawancara, merupakan teknik pengumpulan data dengan cara mengadakan wawancara atau Tanya jawab secara langsung dengan responden, baik secara lisan maupun tertulis atas sejumlah data yang diperlukan. Wawancara ini bertujuan untuk memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara Tanya jawab antara peneliti dengan responden yaitu Camat Kec. Lembah Seulawah, Keuchik Gampong Suka Damai, pemilik kios, dan penyewa kios.
- b. Studi dokumen atau bahan pustaka, studi dokumen adalah kegiatan mengumpulkan data yang dilakukan dengan mempelajari buku-buku, dokumen-dokumen serta bahan-bahan lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang akan penulis teliti.

### 4. Teknik analisis data

Menurut Nasution, analisis data adalah proses penyusunan data agar dapat ditafsirkan, yang berarti digolongkan dalam satu pola, kemudian diinterpretasikan dalam artian memberinya makna dan cari hubungan berbagai konsep yang telah dikumpulkan.<sup>18</sup> Adapun cara yang digunakan dalam menganalisa data dalam

---

<sup>18</sup> Nasution. S, *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*, (Bandung : Tarsita, 1992) hlm.26

penelitian yang menghasilkan data yang deskriptif, yang bersumber dari tulisan atau ungkapan dan tingkah laku yang dapat diobservasi dari manusia.<sup>19</sup> Dimana sifat data yang dikumpulkan itu berjumlah besar, kemudian dibahas dan dianalisis berdasarkan data sekunder sebagai landasan teoritis dan dipadukan dengan sumber-sumber data primer yang didapatkan dari penelitian lapangan dan dilakukan dengan konsep dan prinsip-prinsip yang berlaku. Setelah data terkumpul, maka akan dianalisa, karena dengan menganalisa data yang sudah didapat bisa memberi makna yang bermanfaat dalam memecahkan masalah yang diteliti. Adapun pedoman untuk penulisan karya ilmiah ini peneliti akan merujuk pada “Al-qur’an dan terjemahannya” yang diterbitkan oleh departemen agama RI tahun 2005 dan buku panduan skripsi dan laporan akhir studi mahasiswa yang diterbitkan oleh fakultas syariah dan hukum tahun 2014.

Analisis data merupakan hal yang sangat penting dalam metode ilmiah, karena dengan menggunakan analisis data tersebut dapat mempunyai makna dan bermanfaat untuk menjawab masalah. Dalam penelitian ini digunakan teknik analisis data kualitatif. Teknik analisis kualitatif adalah suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan, dan juga perilaku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Teknik analisis kualitatif ini terdiri dari tiga komponen pokok analisis data, yaitu reduksi data, sajian data dan penarikan kesimpulan yang

---

<sup>19</sup> Burhan Asshafa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2007), hlm. 16

aktifitasnya berbentuk interaksi dengan proses pengumpulan data dan penarikan kesimpulan yang aktifitasnya berbentuk sebagai proses siklus antara tahap-tahap tersebut. berikut ini penjelasan dari ketiga komponen analisa data tersebut:

- a. Reduksi data harus disusun pada waktu penelitian, dan sudah mendapatkan data dari sejumlah unit yang diperlukan dalam penelitian.
- b. Sajian data merupakan sekumpulan informasi yang tersusun memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Hal tersebut dirancang untuk merakit informasi secara teratur supaya mudah dilihat dan dimengerti, sehingga sajian data ini merupakan suatu bagian dari analisis.
- c. Penarikan kesimpulan, pada waktu pengumpulan data sudah berakhir, peneliti mulai melakukan usaha untuk menarik kesimpulan berdasarkan semua hal yang terdapat dalam reduksi maupun sajian datanya. Bila kesimpulan belum bisa menjawab permasalahan, maka peneliti wajib kembali melakukan pengumpulan data yang sudah berfokus untuk mencari pendukung kesimpulan yang ada dan juga bagi pendalaman data.

### 1.7. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan pembahasan penelitian ini, penulis merasa perlu memaparkan sistematika pembahasan, yaitu sebagai berikut:

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

Bab kedua menjelaskan landasan teoritis yang memaparkan tentang sewa-menyewa dalam hukum perdata, sewa-menyewa dalam hukum Islam, *ijarah 'ala al-manfa'ah*, pengertian dan dasar hukum *ijarah*, rukun dan syarat *ijarah'ala al-manfa'ah*, pendapat ulama tentang objek *ijarah'ala al-manfa'ah*, berakhirnya *ijarah'ala al-manfa'ah*, penggunaan dan pemanfaatan objek *ijarah'ala al-manfa'ah*

Bab ketiga membahas gambaran umum hutan negara Saree yang berada di Kecamatan Lembah Seulawah, aturan pemakaian tanah negara, praktek sewa-menyewa di atas tanah hutan negara Saree, sewa-menyewa di atas tanah hutan negara ditinjau menurut konsep *ijarah 'ala al-manfa'ah*.

Bab empat berisi tentang kesimpulan sebagai jawaban dari permasalahan penelitian yang kemudian dilengkapi dengan saran-saran yang kiranya dapat bermanfaat sebagai masukan atau pertimbangan bagi pihak-pihak terkait.

## **BAB DUA**

### **SEWA MENYEWAWA DAN IJARAH 'ALA AL-MANFA'AH**

#### **2.1 Sewa Menyewa Dalam Hukum Perdata**

##### **2.1.1 Konsep Sewa Menyewa Dan Dasar Hukum**

Sewa-menyewa adalah perjanjian, dimana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu (Pasal 1548 KUHPdt).<sup>1</sup>

Dalam kamus besar bahasa Indonesia pengertian sewa adalah, pemakaian sesuatu dengan membayar uang, sedangkan menyewa adalah, memakai (meminjam/menampung) dengan membayar uang sewa. Sewa-menyewa, seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur 2 pokoknya, yaitu barang dan harga. Meskipun demikian, peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat dalam bab ketujuh dari Buku III B.W. berlaku untuk segala macam sewa-menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena "waktu tertentu" bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa-menyewa.

---

<sup>1</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010), hlm.345.

Dalam sewa-menyewa terdapat beberapa unsur penting, yakni; subyek, obyek, perbuatan, dan jangka waktu sewa-menyewa.

#### 1. Subyek sewa-menyewa

Subyek sewa-menyewa adalah kedua belah pihak yang berikat atau mengikatkan diri dalam kegiatan sewa-menyewa. Mereka adalah penyewa dan yang menyewakan. Penyewa merupakan pihak yang membutuhkan benda yang akan dinikmati manfaatnya dan membayar hak guna pakainya melalui perjanjian sewa-menyewa. Sedangkan yang menyewakan adalah mereka yang menyediakan barang yang akan disewakan dan membutuhkan uang hasil sewa tersebut, biasanya berbentuk instansi, perorangan, dan sebagainya.<sup>2</sup>

#### 2. Obyek sewa-menyewa

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

---

<sup>2</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia...*, hlm.345

mencurigai benda sewaan tersebut. harga sewa selalu dinyatakan dalam jumlah uang, tetapi boleh juga dinyatakan berupa benda atau jasa.

Harga sewa yang dapat diberlakukan sering juga dalam bentuk *carter*. Bentuk *carter* sering digunakan dalam kegiatan pengangkutan benda atau penumpang, misalnya kapal laut, kapal terbang, mobil dan lain-lain. Bentuk *carter* sering digunakan menurut waktu menurut perjalanan, yang dilengkapi dengan pengemudinya yang akan tunduk pada perintah-perintah yang diberikan oleh si pencarter.

### 3. Perbuatan Sewa-Menyewa

Perbuatan sewa menyewa melingkupi lima unsur, yaitu persetujuan, penyerahan benda sewaan, pembayaran uang sewa, waktu sewa, dan persyaratan sewa menyewa, yaitu:<sup>3</sup>

- a. Persetujuan, yakni perbuatan yang terwujudnya kata sepakat oleh kedua belah pihak.
- b. Penyerahan, yakni perbuatan mengalihkan hak penguasaan benda.
- c. Pembayaran uang sewa, yakni memberikan sejumlah biaya kepada yang menyewakan sesuai dengan kesepakatan keduanya.
- d. Waktu sewa, yaitu batas waktu yang digunakan untuk penguasaan benda yang disewa oleh penyewa.

---

<sup>3</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia...*, hlm.346

- e. Persyaratan sewa-menyewa, yakni ketentuan-ketentuan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

#### 4. Jangka Waktu Sewa-Menyewa

Dalam uraian pasal 1548 KHUPdt dengan “waktu Tertentu”, dalam maksud yang telah dijelaskan atau tidak berapa lama barang disewanya, asal sudah disetujui berapa harga sewanya, yakni menurut keladziman, apakah itu beberapa jam, satu hari, satu bulan atau satu tahun. Dalam pasal. 1579 KUHPdt "Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya". Untuk mengetahui jangka waktu tertentu ada beberapa cara:

- a. Kepastian jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian
- b. Tarif sewa untuk setiap unit waktu
- c. Penafsiran pasal-pasal tertentu dalam peraturan sewa menyewa.

#### **2.1.2 Kewajiban Pihak Yang Menyewakan**

Menurut ketentuan pasal 1550 KUHPdt, pihak yang menyewakan mempunyai tiga kewajiban yang wajib dipenuhi, yaitu:<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup>Ninieki Suparni, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2007), hlm. 373.

1. Menyerahkan benda sewaan kepada penyewa;

Hal yang diserahkan itu hanya penguasaan benda (bezit), bukan hak milik. Penyerahan benda sewaan bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa. Menurut ketentuan pasal 1551 KUHPdt, pihak yang menyewakan wajib menyerahkan benda sewaan dalam keadaan terpelihara dengan baik. Selain itu dalam waktu sewa, pihak yang menyewakan juga wajib melakukan perbaikan-perbaikan pada benda sewaan, kecuali perbaikan ringan yang dibebankan kepada pihak penyewa.

2. Memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud;

Pemeliharaan ini berlangsung sejak diadakan sewa-menyewa sampai berakhirnya sewa-menyewa tersebut. Tujuan diadakannya pemeliharaan adalah keselamatan, keamanan, dan kenikmatan penyewaan.

3. Menjamin penyewa untuk menikmati benda sewaan selama berlangsung sewa-menyewa.

Kewajiban ketiga pihak yang menyewakan adalah wajib menjamin pihak penyewa terhadap cacat benda sewaan yang mengganggu pemakaian meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahui ketika sewa-menyewa itu dibuat.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia...*, hlm.355.

### 2.1.3 Kewajiban Pihak Penyewa

Pihak penyewa harus memenuhi empat kewajiban utama, yaitu:

1. Memakai benda sewaan dengan baik.

Menggunakan barang sewa dengan tujuan yang sesuai dengan perjanjian, menggunakannya sesuai dengan baik, seolah-olah barang tersebut milik penyewa, sehingga digunakan, dijaga, dirawat dengan semestinya.

2. Membayar uang sewa, sesuai dengan waktu yang ditetapkan.

Berdasarkan pada pasal 1560 KUHpd pihak npenyewa harus membayar uang sewa, secara periodik atau langsung tunai.<sup>6</sup>

3. Mengembalikan benda sewaan setelah berakhirnya sewa menyewa.

Kewajiban ini muncul setelah berakhirnya sewa-menyewa, dari kedua belah pihak. Jika pihak penyewa menerima benda dalam keadaan baik, pengembaliannya pun dalam bentuk baik. Setidak-tidaknya, sesuai dengan isi kesepakatan. Jika kedua belah pihak telah membuat rincian mengenai benda sewaan, pihak penyewa wajib mengembalikan benda sewaan menurut rincian ketika benda sewaan itu diterimanya, dengan pengecualian apa yang telah musnah atau berkurang nilainya. Karena ketuaan atau karena peristiwa yang tidak disengaja yang tidak dapat dihindarkan.

---

<sup>6</sup> Niniek Suparni, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata...*, hlm. 375-376.

4. Tidak mengulang sewakan pada pihak ketiga.

Penyewa tidak boleh mengalih sewakan atau mengulangsewakan benda sewaan kepada orang lain, dengan ancaman pembatalan sewa-menyewa dan pembayaran ganti kerugian, sedangkan pihak yang menyewakan setelah pembatalan sewa, tidak wajib mentaati perjanjian ulang sewa.

#### **2.1.4 Resiko Dalam Sewa-Menyewa**

1. Keadaan memaksa dan resiko

Dalam suatu perikatan atau perjanjian sewa-menyewa, terkadang mengalami suatu kerusakan akibat suatu peristiwa yang bukan dari kesalahan pihak yang menyewa atau penyewa. Hal ini juga disebut dengan keadaan memaksa, yang artinya, bahwa suatu peristiwa yang terjadi akibat ketidaksengajaan dan terjadinya tidak dapat diduga. Maka yang bertanggung jawab atas ini adalah masalah resiko dalam sewa-menyewa. Resiko di sini dijelaskan bahwa kewajiban yang menanggung kerugian yang timbul akibat, keadaan memaksa.

2. Resiko ditanggung oleh pemilik benda.

Dalam perjanjian sewa menyewa hanya terdapat satu pasal KUHPdt. Yang mengatur tentang resiko yaitu pasal 1553 KUHPdt. Dalam pasal ini pun dijelaskan apabila waktu sewa menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa menyewa “gugur demi hukum”. Menunjukkan bahwa sewa menyewa ini lenyap seperti tidak ada apa-apa

sebelumnya. Memang untuk ketentuan tentang resiko pada sewa menyewa tidak begitu tegas diatur dalam pasal 1553 KUHPdt.ketentuan itu menjadi beban pihak yang menyewakan ataupun penyewa. Dalam pasal tersebut hanya dijelaskan “gugur demi hukum”.<sup>7</sup> Berdasarkan pada rumusan tersebut maka perlu disimpulkan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut prestasi terhadap satu dengan yang lainnya. Hal ini dapat diartikan bahwa kerugian akibat musnah benda yang disewakan sepenuhnya menjadi beban pihak pemilik benda, yakni yang menyewakan. Berarti resiko kerugian ditanggung oleh pihak pemilik benda.

### **2.1.5 Berakhirnya Sewa Menyewa**

Perjanjian sewa menyewa dapat berakhir secara normal maupun tidak. Berakhir secara normal, maksudnya perjanjian sewa-menyewa telah dipenuhi sebagaimana mestinya sesuai dengan waktu yang disepakati dan kedua belah pihak telah mencapai tujuannya. Sedangkan berakhir secara tidak normal artinya perjanjian sewa menyewa tidak dipenuhi sebagaimana mestinya karena ada beberapa faktor yang mempengaruhinya sehingga sebelum jangka waktu habis sewa menyewa dihentikan.

---

<sup>7</sup>Ninie Suparni, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata...*, hlm. 374.

Ada tiga alasan perjanjian sewa-menyewa berakhir, yakni:

1. Jangka waktu sewa berakhir<sup>8</sup>

Dalam habis waktu sewa ini memutuskan sewa-menyewa suatu barang, yang telah sesuai dengan pasal 1570 KUHPdt , jika dibuat secara tertulis sewa-menyewa berakhir demi hukum setelah habis waktu yang ditentukan tanpa diberikan pemberitahuan penghentiannya. Akan tetapi berdasarkan pasal 1571 KUHPdt sewa-menyewa dapat berakhir setelah ada pemberitahuan penghentiannya kepada penyewa dengan menggigatkan jangka waktu berdasarkan kebiasaan setempat.

2. Benda sewaan musnah

Pasal 1553 KUHPdt. Dalam pasal ini pun dijelaskan apabila waktu sewa menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa menyewa “gugur demi hukum” berarti penghentian sewa-menyewa ini berakhir bukan karena kehendak pihak-pihak, tetapi karena keadaan memaksa.<sup>9</sup>

3. Pembatalan sewa-menyewa.

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian yang lazim, dimana masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian, karena jenis perjanjian

---

<sup>8</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia...*, hlm. 366.

<sup>9</sup>HAJ. JSG. Sitohang, *Ikhtisar Kitab UU Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: PT. Kudamas Intra Asia, 1989) Hlm. 398

termasuk kepada perjanjian timbal balik. Namun demikian tidak tertutup kemungkinan pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak jika ada alasan/dasar yang kuat untuk itu.<sup>10</sup> Perjanjian sewa-menyewa dapat berakhir karena pembatalan sewa menyewa, baik oleh penyewa atau yang menyewakan, pembatalan ini berdasarkan persetujuan, misalnya: benda sewaan musnah sebagian, pihak penyewa mengambil alternatif pembatalan sewa menyewa (pasal 1553 (2) KUHPdt), perbaikan benda sewaan sehingga tidak dapat didiami (pasal 1555 (3) KUHPdt), karena benda sewaan dijual (pasal 1576 KUHPdt).

## 2.2. Sewa-Menyewa dalam Hukum Islam

### 2.2.1. Pengertian Akad *Ijarah*

Syariat Islam mengatur berbagai aspek kehidupan, baik mengenai hubungan manusia dengan Allah maupun hubungan dengan sesama manusia. Salah satu masalah yang diatur dalam hukum Islam, terkait dengan aspek muamalah adalah persoalan sewa menyewa, dalam literatur Fiqh dinamai dengan *ijarah*.

*Ijarah* menurut bahasa berasal dari kata *ajara – yajri – ujratan*. *Ijarah* dapat dimaknai dengan “*al-‘iwadh*” yaitu ganti. Jadi *ijarah* dalam bahasa Arab dapat diartikan sebagai upah, sewa, jasa atau imbalan.<sup>11</sup> Menurut terminology *ijarah* dapat

---

<sup>10</sup>Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 57.

<sup>11</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm.228.

diartikan dengan suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>12</sup>

Akad *ijarah* dapat dipahami sebagai akad yang didasari atas pengambilan manfaat terhadap suatu benda yang bermanfaat, dengan ketentuan benda yang diambil manfaatnya tersebut tidak berkurang materinya dan dapat diserahkan dengan kompensasi yang disepakati. Dengan kata lain, praktek *ijarah* adalah mengambil manfaat tanpa menghabiskan barangnya, dan tidak berpindah hak milik atas barang tersebut dan juga membayar sewa atas pemanfaatan barang tersebut.

Dengan konsep tersebut di atas maka *ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa menyewa, kontrak atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain. Dalam pembahasan fiqh muamalah istilah yang digunakan untuk orang yang menyewakan yaitu “*mu’jir*”, sedangkan penyewa disebut “*musta’jir*” dan benda yang disewakan disebut “*makjur*”. Imbalan atas pemakaian manfaat disebut “*ajran*” atau “*ujrah*”. Perjanjian sewa menyewa dilakukan sebagaimana perjanjian konsensual lainnya, yaitu setelah berlangsung akad, maka para pihak saling serah terima. Pihak yang menyewa (*mu’ajjir*) berkewajiban menyerahkan barang (*ma’jur*) kepada penyewa (*musta’jir*) dan pihak penyewa berkewajiban membayar uang sewa (*ujrah*).<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup>Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, (terj. Kamaluddin A. marzuki), jilid 13, (Bandung: Al-Ma’arif, 1997), hlm.15.

<sup>13</sup>Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Islam*, Cet.I. (Jakarta: Sinar Grafika,1994), hlm.42.

Para fuqaha menjelaskan pengertian *ijarah* dalam beberapa kitabnya. Hanafiyah mengatakan bahwa *ijarah* adalah akad atas manfaat disertai imbalan.<sup>14</sup> *Ijarah* juga diartikan sebagai akad yang berisi kepemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati.<sup>15</sup> Mazhab Hanafiyah berpendapat bahwa *ijarah* adalah suatu akad atas suatu manfaat yang dibolehkan menurut syara' dan diketahui besarnya manfaat tersebut yang diambil sedikit demi sedikit dalam waktu tertentu dengan adanya '*iwadh*'.<sup>16</sup> Dapat dipahami, menurut Hanafiyah *ijarah* adalah akad memanfaatkan suatu benda dalam waktu tertentu dengan adanya '*iwadh*' kepada pemilik barang dengan jumlah yang disepakati antara si penyewa dengan yang menyewakan.

Syafi'iyah mendefinisikan *ijarah* sebagai transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu. Syafi'iyah melarang menggantungkan *ijarah* atas barang kemasa yang akan datang sebagaimana larangan jual beli, kecuali menggantungkan *ijarah* atas tanggungan. Pendapat ulama syafi'iyah yang paling benar dalam masalah *ijarah* atas barang adalah membolehkan seorang pemilik untuk memperbaharui masa sewa bagi penyewa barang sebelum berakhirnya akad, dikarenakan dua masa sewa itu berkaitan dengan satu pembayaran.<sup>17</sup>

---

<sup>14</sup>Al-Kasani, *al-Bada'i al-Shana'I*, Jilid IV, (Beirut: Dar al-Fikr, t.t), hlm.174.

<sup>15</sup>Helmi Karim, *Fiqh Mu'amalah*, (Bandung: al-Ma'arif, 1997), hlm.73.

<sup>16</sup>Abdurrahman al-Jaziry, *Kitab Fiqh 'ala al-azahib al-Arba'ah*, Jilid III, (Beirut: Dar al-Fikr, t.t), hlm.98.

<sup>17</sup>Asy-Syarbani al-Khathib, *Mughni al-Muhtaj*, Jilid II (Beirut: Dar al-Fikr, 1978), hlm.233.

Ulama Malikiyah mengatakan bahwa *ijarah* diistilahkan dengan *kira'* yang mempunyai arti sama dengan *ijarah*. Tetapi untuk istilah *ijarah*, mereka berbeda pendapat bahwa *ijarah* adalah suatu akad atau perjanjian terhadap manfaat dari manusia dan benda-benda bergerak lainnya, seperti kapal laut dan binatang. Sedangkan untuk *kira'*, digunakan untuk benda tetap. Namun demikian, dalam hal tertentu penggunaan istilah ini kadang-kadang juga saling digunakan. Ulama Malikiyah mendefinisikan *ijarah* sebagai memberikan hak kepemilikan manfaat sesuatu yang mubah dalam masa tertentu disertai imbalan. Definisi ini sama dengan definisi ulama Hanabilah.<sup>18</sup>

Dari beberapa pengertian di atas, dapat dipahami bahwa *ijarah* yang didefinisikan oleh keempat mazhab Fiqh tersebut merupakan akad *ijarah* dalam konteks pemanfaatan terhadap sesuatu secara umum, baik manfaat yang diambil tersebut dari harta yang bersifat materil yang bisa bergerak maupun tidak bergerak, bahkan dalam akad *ijarah* tersebut bila dianalisis dari literal maknanya maka termasuk pemanfaatan terhadap jasa yang diberikan seseorang terhadap orang lain. Dalam konteks ini *ijarah* dapat dipahami sebagai perjanjian yang didasari pada pengambilan manfaat terhadap suatu benda, dengan ketentuan bahwa benda yang diambil tidak berkurang sama sekali. Dengan perkataan lain, dalam praktek sewa-menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan, sedangkan kepemilikan tetap pada pemilik barang. Sebagai imbalan pengambilan manfaat dari suatu benda, penyewa berkewajiban memberikan bayaran.

---

<sup>18</sup> Ibnu Majah, Sunan Ibnu Majah, (Kairo: Darul Fikri, t.t.), hlm.20.

Dengan demikian dapat ditegaskan, bahwa *ijarah* merupakan suatu kesepakatan yang dilakukan oleh satu atau beberapa orang yang melaksanakan kesepakatan yang tertentu dan mengikat, yang dibuat oleh kedua belah pihak untuk dapat menimbulkan hak serta kewajiban antara keduanya dalam pemanfaatan terhadap suatu harta atau jasa yang dimiliki manusia yang dilimpahkan pemanfaatan kepada pihak lain dengan didasarkan pada imbalan yang disepakati.

### 2.2.2. Jenis Akad *Ijarah*

Dari perspektif objek sewa (*al-ma'qud 'alaih*), *ijarah* menurut Sayyid Sabiq terbagi kepada tiga macam, yaitu:<sup>19</sup>

1. *Ijarah 'ain* adalah sewa menyewa atas manfaat yang berhubungan langsung dengan bendanya, seperti sewa menyewa tanah atau rumah 2 juta perbulan untuk satu tahun. Skema *ijarah 'ain* (*ijarah* dengan objek manfaat barang), yaitu:
  - a. Para pihak yang berakad (*musta'jir dan mu'ajjir*)
  - b. Pembayaran upah
  - c. Pengalihan hak guna barang
  - d. Pengambilan barang saat akhir masa akad.

---

<sup>19</sup>Sayyid sabiq, *Fiqh Sunnah...*, hlm.21.

2. *Ijarah al-'amal* adalah upah kepakaran seseorang dalam bekerja, seperti dokter, guru atau dosen, tukang jahit dan lain sebagainya. Skema *ijarah 'amal* (*ijarah* dengan objek manfaat tenaga/jasa), yaitu:
  - a. Para pihak yang berakad (*musta'jir dan mu'ajjir*)
  - b. Pembayaran tunai
  - c. Pengalihan hak guna tenaga.
  
3. *Ijarah mawshufah fi al-zimmah* yaitu sewa menyewa dalam bentuk tanggungan, misalnya seseorang menyewakan mobil dengan cirri tertentu untuk kepentingan tertentu. Dalam konteks modern misalnya, tuan A menyewakan rumahnya di lokasi dan ukuran tertentu kepada tuan B, tetapi rumah tersebut akan siap dalam tempo dua bulan lagi. Namun tuan B telah awal menyewakannya untuk tempo 3 tahun dengan bayaran bulanan 3 juta. Ini adalah *ijarah fi al-zimmah*, karena manfaat yang disewakan menjadi seperti tanggung jawab hutang kepada tuan A. Pemberi sewa perlu memastikan spesifikasi manfaat sewa rumah itu ditepati apabila sampai temponya. Mayoritas ulama Maliki, Syafi'I dan Hambali berpendapat mubah dengan syarat-syaratnya.

Adapun menurut Wahbah az Zuhaili dilihat dari objek sewa, para ulama Fiqh membagi akad *ijarah* kepada dua macam:<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup>Wahbah az Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu jilid 5*, (terj. Abdul Hayyie al Katani, dkk)(Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm.411.

1. *Ijarah ala al-'amal* yaitu sewa menyewa yang bersifat pekerjaan/jasa. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan/jasa ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Menurut para ulama Fiqh, *ijarah* jenis ini hukumnya dibolehkan apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan tukang sepatu.<sup>21</sup> *Ijarah* seperti ini terbagi dalam dua, yaitu:
  - a. *Ijarah* yang bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga.
  - b. *Ijarah* yang bersifat serikat yaitu, seseorang atau kelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang sepatu, buruh pabrik dan tukang jahit.
2. *Ijarah 'ala al-manfa'ah*, yaitu sewa menyewa yang bersifat manfaat, contohnya adalah sewa menyewa rumah, sewa menyewa toko, sewa menyewa kendaraan, sewa menyewa pakaian, sewa menyewa perhiasan dan lain-lain. Apabila manfaat dalam penyewaan sesuatu barang merupakan manfaat yang diperbolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama Fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa menyewa.

---

<sup>21</sup>Ibid., hlm.417.

### 2.2.3. Dasar Hukum *Ijarah*

Ulama Fiqih sepakat atas legalnya akad *ijarah* kecuali Abu Bakar Al-Asham, Ismail Bin Ulayyah, Hasan Basri, Al-Qasyani, An-Nahrawi, dan Ibnu Kaisan. Mereka melarang akad ini karena *ijarah* adalah menjual manfaat, padahal manfaat-manfaat tersebut tidak pernah ada saat melakukan akad, hanya dengan berjalannya waktu akan terpenuhi sedikit demi sedikit. Sesuatu yang tidak ada, tidak dapat dilakukan jual beli atasnya. Sebagaimana tidak boleh pula menggantungkan jual beli pada masa yang akan datang. Hal ini dibantah oleh Ibnu Rusyd bahwa manfaat tersebut walaupun tidak ada saat akad, tetapi secara umum dapat tercapai. Syariat hanya memperhatikan manfaat-manfaat yang pada umumnya tercapai dan manfaat yang antara tercapai dan tidaknya adalah seimbang. Mayoritas ulama memperbolehkan akad *ijarah* dengan dalil Al-Qur'an, sunnah, dan ijma' sebagai berikut.<sup>22</sup>

#### 1. Dalil Al-Qur'an

Dasar hukum dalam Al-Qur'an yang menerangkan tentang *ijarah* terdapat dalam surat Al-Baqarah ayat 233, Allah berfirman:

أَوْلَادِكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْ

وَ اتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ { }

<sup>22</sup>Wahbah Az Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatahu* jilid 5, hlm. 385-386.

Artinya: *Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikannya pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.* (QS. Al-Baqarah: 233)

Surat Al-Baqarah ayat 233 ini merupakan dasar yang bisa dijadikan landasan hukum dalam persoalan sewa-menyewa. Ayat di atas membolehkan seorang ibu untuk menyusukan anaknya pada orang lain. Di situ diterangkan bahwa memakai jasa juga merupakan suatu bentuk sewa-menyewa, oleh karena itu harus diberikan upah atau pembayarannya sebagai ganti dari sewa terhadap jasa tersebut.<sup>23</sup>

Dalam surat Al-Nisa' ayat 29 juga dijelaskan tentang *ijarah*, Allah berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ  
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 diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah maha Penyayang kepadamu.* (QS. An-Nisa': 29)

Dalam ayat ini dijelaskan larangan memakan harta dengan cara yang batil dan memperbolehkan memakan harta dari hasil perniagaan yang berlaku seperti jual beli dan sewa-menyewa dengan syarat suka sama suka di antara para pelaku akad.

---

<sup>23</sup>Syaikh Muhammad bin Shaleh al-Utsaimin, *Tafsir al-Qur'an al-Karim*, (Mesir: Dar Ibnul Jauzi, t.t), hlm.143.

Kemudian juga diterangkan mengenai *ijarah* dalam surat Al-Thalaq ayat 6.

Allah berfirman:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ  
أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ  
يَبْغِيكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَمَنْعُكُمْ لَهُ أُخْرَى { }

Artinya: *Tempatkanlah mereka (para istri dimana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah diantara kamu(segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya. (Q.S. Ath-Thalaq: 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.

## 2. Dalil Sunnah Nabi Muhammad SAW

Hadits diriwayatkan oleh Ibnu Majah yang berbunyi sebagai berikut:

: ل رسول الله صلى الله عليه وسلم اعطوا الأيدي

ن يجف عرقه {رواه ابن ماجه} <sup>24</sup>

Artinya: *Dari Abdullah bin ‘Umar, ia berkata: Telah bersabda Rasulullah SAW, “berikanlah upah jasa kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringatnya”. (HR. Ibnu Majah).*

Hadits ini menjelaskan bahwa dalam akad sewa yang menggunakan jasa untuk mengerjakan sesuatu pekerjaan harus menyegerakan upahnya atau pembayarannya dengan tidak menunda-nunda waktunya.

Perintah memberikan upah adalah bukti diperbolehkannya akad *ijarah*.

Dalam hadis yang lain, Rasulullah SAW bersabda:

:

كريمها بالماء منها، فنهانا رسول الله صل الله عليه وسلم عن ذلك و

هب .

{ <sup>25</sup> }

Artinya: *Dari Sa’ad bin Abi Waqqash ia berkata: Dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah*

<sup>24</sup> Muhammad bin Yazid Abu ‘Abdullah al-Qazwiniy, *Sunan Ibnu Majah*, (Beirut: Dar al-Fikr, 2004), Jilid II, hlm. 20.

<sup>25</sup> Abu Daud, *Sunan Abu Daud*, (Riyadh: Darussalam Linasyrik wa Tauji’, 1994), hlm. 271.

*melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan emas dan perak.* (HR. Abu Daud).

Hadits tersebut menerangkan bahwa pada zaman dahulu praktik sewamenyewa tanah pembayarannya dilakukan dengan mengambil hasil tanaman yang ditanam yang disewa tersebut. Rasulullah SAW melarang cara membayar tanah dengan hasil yang tumbuh dari tanaman tersebut dan beliau memerintahkan agar membayarkan dengan upah sewa tanah tersebut dengan emas dan perak.

### 3. Dalil Ijma'

Umat Islam pada masa sahabat telah sepakat membolehkan akad *ijarah*. Hal ini didasarkan pada kebutuhan masyarakat terhadap manfaat *ijarah* sebagaimana kebutuhan mereka terhadap kebutuhan yang ril. Selama akad jual beli barang diperbolehkan maka akad *ijarah* manfaat harus diperbolehkan juga.<sup>26</sup>

## 2.3. *Ijarah 'Ala Al-Manfa'ah*

### 2.3.1. Pengertian *Ijarah 'Ala Al-Manfa'ah*

*Ijarah 'ala al-manfa'ah*, yaitu sewa menyewa yang bersifat manfaat, contohnya adalah sewa menyewa rumah, sewa menyewa toko, sewa menyewa kendaraan, sewa menyewa pakaian, sewa menyewa perhiasan dan lain-lain.

---

<sup>26</sup> Wahbah Az Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatahu* jilid 5, hlm. 386.

Hukum *ijarah 'ala al-manfa'ah* seperti *ijarah* rumah, warung, kebun, binatang tunggangan untuk ditunggangi dan membawa barang, pakaian dan perhiasan untuk dipakai, wadah dan bejana untuk dipergunakan. Boleh melakukan akad *ijarah* atas manfaat yang dibolehkan dan tidak boleh melakukan akad *ijarah* atas manfaat yang diharamkan, seperti kita ketahui, karena manfaatnya diharamkan maka tidak boleh mengambil imbalan atasnya, seperti bangkai dan darah. Hal ini berdasarkan kesepakatan para ulama.

Mengenai cara tercapainya akad *ijarah 'ala al-manfa'ah*, ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa tercapai sedikit demi sedikit mengikuti muncul dan adanya objek akad yaitu manfaat. Hal itu karena manfaat tersebut terjadi atau diambil secara sedikit demi sedikit. Sedangkan menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, hukum *ijarah* tercapai seketika pada saat akad. Adapun masa *ijarah* dianggap ada secara hukmi, seakan-akan ia adalah barang yang berwujud.<sup>27</sup>

*Ijarah* yaitu akad untuk mengambi manfaat, jadi benda yang di sewakan itu disiapkan untuk diambil manfaatnya dengan menempatnya seperti pada sewa menyewa rumah. Bentuk-bentuk pemanfaatan terhadap benda yang disewakan tidak perlu penyebutan dan penentuan. Alasan tidak boleh menempatkan barang-barang yang membahayakan karena keumuman akad diartikan sesuai dengan kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat. Sedangkan barang-barang yang membahayakan dapat berpengaruh pada keselamatan bangunan, yang terkadang dapat

---

<sup>27</sup>Wahbah Az Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatahu* jilid 5, hlm.412.

menyebabkan kerusakan fisik barang yang disewakan. *Ijarah* sendiri merupakan jual beli manfaat, bukan jual beli fisik barang.

### 2.3.2. Rukun dan Syarat Ijarah 'Ala Al-Manfa'ah

Akad *ijarah* merupakan bagian dari muamalah yang sering diaplikasikan dalam kehidupan sehari-hari. *Ijarah* sebagai salah satu bentuk muamalah memiliki rukun dan syarat tertentu yang harus dipatuhi. Rukun merupakan hal yang sangat esensial. Artinya, apabila rukun tidak terpenuhi atau salah satu dari rukun tidak terpenuhi maka satu perjanjian menjadi tidak sah (batal).<sup>28</sup> Para ulama telah sepakat bahwa yang menjadi rukun *ijarah* adalah:

1. *Akid* (pihak yang melakukan perjanjian atau orang yang melakukan akad)
2. *Ma'qud 'alaih* (objek sewa atau objek dari perjanjian sewa)
3. Manfaat
4. *Sighat*.<sup>29</sup>

Menurut Ulama Mazhab Hanafi, rukun *ijarah* hanya satu, yaitu *ijab* (ungkapan menyewakan) dan *qabul* (persetujuan terhadap sewa-menyewa). Jumhur ulama mengatakan bahwa rukun *ijarah* ada empat, yaitu: orang yang berakad, sewa/imbalan, manfaat, dan *sighah* (ijab dan kabul). Ulama Mazhab Hanafi menyatakan bahwa

---

<sup>28</sup>Ibid., hlm. 387-391.

<sup>29</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, hlm. 231.

orang yang berakad, sewa/imbalan, manfaat, termasuk syarat *ijarah*, bukan rukunnya.<sup>30</sup>

*'Aqid* adalah para pihak yang melakukan perjanjian, yaitu pihak yang menyewakan atau pemilik barang sewaan yang disebut dengan "*mu'ajjir*" dan pihak penyewa yang disebut "*musta'jir*" yaitu pemilik barang dan "*mu'tari*" kepada pihak yang mengambil manfaat dari satu benda. Para pihak yang melakukan perjanjian haruslah cakap hukum. Artinya para pihak harus berakal dan dapat membedakan mana yang baik dan mana yang tidak baik. Jika salah seorang yang berakad itu gila atau anak-anak yang belum bisa membedakan mana yang baik dan mana yang buruk maka akad itu tidak sah. Mazhab Syafi'i dan Hambali bahkan menambahkan satu syarat lagi yaitu, baligh (sampai umur dewasa). Menurut mereka, akad anak kecil meskipun sudah bisa membedakan mana yang baik dan mana yang tidak baik dinyatakan tidak sah.

*Ma'qud 'alaih* adalah barang yang dijadikan objek sewa, berupa barang tetap dan barang bergerak yang merupakan milik sah pihak *mu'ajjir*. Kriteria barang boleh disewakan adalah segala sesuatu yang dapat diambil manfaatnya secara agama dan mafaatnya tetap utuh selama masa persewaan.

Rukun *ijarah* yang terakhir adalah sighthat. Sighthat terdiri dari dua yaitu ijab dan qabul. Ijab merupakan pernyataan dari pihak yang menyewakan dan qabul adalah

---

<sup>30</sup> Abdul azis dahlan(ed), *Ensiklopedi Hukum Islam*, cet.1, (Jakarta : Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996), hlm.660.

pernyataan dari pihak penyewa. Ijab dan qabul boleh dilakukan secara sharih (jelas) dan boleh secara kiasan (*kinayah*).<sup>31</sup>

Namun seiring perkembangan zaman, perjanjian *ijarah* lazimnya dilakukan dalam bentuk perjanjian tertulis. Sehingga ijab dan qabul tidak lagi diucapkan, tetapi tertuang dalam surat perjanjian. Tanda tangan dalam surat perjanjian berfungsi sebagai ijab dan qabul dalam bentuk kiasan (*kinayah*).

Selain rukun yang telah dijelaskan di atas, *ijarah* juga mempunyai syarat-syarat, jika ini tidak terpenuhi maka *ijarah 'ala al-manfa'ah* menjadi tidak sah. Dalam akad *ijarah* ada empat macam syarat sebagaimana dalam akad jual beli, yaitu syarat wujud (*syarth al-in'iqaad*), syarat berlaku (*syarth na-nafaadz*), syarat sah (*syarth ash-sihah*), dan syarat kelaziman (*syarth al-luzuum*).

#### 1. Syarat Wujud (*syarth al-in'iqaad*)

Ada tiga macam syarat wujud, sebagian berkaitan dengan perilaku akad, sebagian berkaitan dengan akad sendiri, dan sebagian lagi berkaitan dengan tempat akad. Syarat wujud yang berkaitan dengan pelaku akad yaitu berakal (pelaku akad orang yang berakal). Sebagaimana dalam jual beli, akad *ijarah* yang dilakukan oleh orang gila atau anak kecil tidak *mumayyiz* adalah tidak sah. Menurut ulama Hanafiyah mengenai usia baligh tidak termasuk syarat wujud atau syarat berlaku. Jika ada anak kecil yang *mumayyiz* yang menyewakan harta atau dirinya, maka

---

<sup>31</sup> Abdul Rahamn Al-Jaziry, *Al-Fiqh 'ala Mazahib al-Arba'ah*, Juz III, (Beirut: Dar al-Fikr, t.t.), hlm.101.

apabila diizinkan oleh walinya maka akad itu dianggap sah, dan apabila ia dibatasi hak membelanjakan hartanya, maka tergantung pada izin walinya.

Ulama Malikiyah berpendapat bahwa mencapai usia *mumayyiz* adalah syarat dalam *ijarah* dan jual beli, sedangkan *baligh* adalah syarat berlaku (*syarth na-nafaadz*). Jika ada anak yang *mumayyiz* menyewakan diri dan hartanya, maka hukumnya sah dan akad itu digantungkan pada kerelaan walinya. Adapun ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa syarat *taklif* (pembebasan kewajiban syariat), yaitu *baliqh* dan *berakal* adalah syarat wujud akad *ijarah*.

## 2. Syarat berlaku (*syarth na-nafaadz*)

Syarat berlaku akad *ijarah* adalah adanya hak kepemilikan atau kekuasaan (*al-wilayah*). Akad *ijarah* yang dilakukan oleh seorang *fudhuli* (orang yang membelanjakan harta orang lain tanpa izin) adalah tidak sah karena tidak adanya kepemilikan atau hak kuasa. Menurut Hanafiyah dan Malikiyah, akad ini digantungkan pada pemilik sebagaimana berlaku pada akad jual beli. Hal ini berbeda dengan pendapat ulama Syafi'iyah dan Hanabilah.

Terdapat beberapa syarat agar sebuah persetujuan dari pemilik dapat berlaku pada akad *ijarah* yang tergantung. Di antaranya adanya wujud objek *ijarah*. Jika ada seorang *fudhuli* melakukan akad *ijarah* lalu mendapatkan persetujuan dari pemilik, maka perlu diperhatikan hal berikut. Jika persetujuan atas akad tersebut terjadi

sebelum manfaat barang yang digunakan, maka akad *ijarah* itu sah dan pemilik barang berhak atas upahnya karena objek akadnya ada.

Sebaliknya jika persetujuan atas akad tersebut terjadi setelah manfaat barang digunakan, maka akad itu tidak sah dan upah tersebut dikembalikan kepada pelaku akad, karena objek akad telah lenyap sehingga tidak ada pada saat pelaksanaan akad *ijarah*. Maka akad itu menjadi tidak ada karena tidak terdapat objek akadnya sehingga objek akad *ijarah* tidak sah sebagaimana yang terdapat dalam akad jual beli. Dengan demikian, pelaku akad *fudhuli* dianggap sebagai pelaku ghasab ketika ia mengembalikan barang kepada pemiliknya.

### 3. Syarat sah (*syarth ash-sihah*)

Syarat sah *ijarah* berkaitan dengan pelaku akad itu sendiri.<sup>32</sup> Di antara syarat sah akad *ijarah* adalah sebagai berikut:

#### 1. Kerelaan kedua pelaku akad

Syarat ini ditetapkan sebagaimana dalam akad jual beli. Allah berfirman dalam surat Al-Nisa ayat 29 “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 diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu”. *Ijarah* disebut juga *tijarah* (berdagang) karena di dalamnya ada pertukaran harta dengan harta.

---

<sup>32</sup>Wahbah Az Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatahu* , jilid 5, hlm. 390.

2. Hendaknya objek akad (manfaat) diketahui sifatnya guna menghindari perselisihan di kemudian hari.<sup>33</sup>

Jika objek akad tidak jelas dan menyebabkan perselisihan, maka akadnya tidak sah karena ketidakjelasan menghalangi penyerahan dan penerimaan sehingga tidak tercapai maksud akad tersebut. Kejelasan objek akad (manfaat) terwujud dengan jelasnya tempat manfaat, masa waktu dan kejelasan objek kerja dalam penyewaan para pekerja. Di samping rukun dan syarat yang telah dijelaskan di atas, *ijarah ala al-manfa'ah* juga mempunyai syarat-syarat, apabila syaratnya tidak terpenuhi maka *ijarah ala al-manfa'ah* menjadi tidak sah. Syarat tersebut yaitu:<sup>34</sup>

- a. Objek sewa-menyewa harus jelas dan transparan

Mengenai objek sewa haruslah jelas barangnya (jenis, sifat, kadar) dan hendaknya si penyewa menyaksikan dan memilih sendiri barang yang hendak disewakan. Selain itu juga haruslah jelas masa sewa dimulainya waktu sewa sampai berakhir waktu sewa. Besarnya uang sewa sebagai imbalan pengambilan manfaat barang sewaan harus jelas diketahui oleh kedua belah pihak. Dan tata cara pembayaran haruslah jelas sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

- b. Objek transaksi dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita dan syara'

---

<sup>33</sup>Abdul azis dahlan(ed), *Ensiklopedi Hukum Islam...*, hlm. 661.

<sup>34</sup>Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 233.

Sebagian dari ulama ahli fiqh yang membebaskan persyaratan ini, mereka berpendapat bahwa menyewakan barang yang tidak dapat dibagi dalam keadaan lengkap hukumnya tidak boleh. Sebab kegunaan manfaatnya tidak dapat ditentukan. Pendapat ini adalah pendapat mazhab Abu Hanifah. Akan tetapi jumhur ulama (mayoritas para ulama fiqh) menyatakan bahwa menyewakan barang yang tidak dapat dibagi dalam keadaan utuh secara mutlak diperbolehkan, apakah kelengkapan dari aslinya maupun bukan. Sebab barang dalam keadaan tidak lengkap termasuk juga dapat dimanfaatkan dan penyerahan dilakukan dengan mempraktekkan atau dengan cara mempersiapkannya untuk kegunaan tertentu, sebagaimana diperbolehkan dalam jual beli. Transaksi sewa-menyewa itu sendiri satu di antara kedua jenis transaksi jual beli dan apabila manfaat barang tersebut masih belum jelas kegunaannya, maka transaksi sewa-menyewa tidak sah.

- c. Objek *ijarah* dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak cacat

Para ulama ahli Fiqh sepakat menyatakan bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak bisa diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya, apabila seseorang menyewakan rumah, maka rumah tersebut langsung ia terima kuncinya dan langsung boleh ia manfaatkan. Apabila rumah tersebut masih berada di tangan orang lain, maka akad *ijarah* hanya berlaku sejak rumah itu diterima dan

dipakai oleh penyewa. Demikian pula hanya apabila atap rumah itu bocor dan sumurnya kering, sehingga membawa mudharat bagi penyewa, dalam peristiwa seperti ini, para ulama Fiqh sepakat menyatakan bahwa penyewa berhak memilih apakah melanjutkan akad atau membatalkan.<sup>35</sup>

d. Manfaat adalah hal yang mubah, bukan yang diharamkan

Agama tidak membenarkan terjadinya sewa-menyewa atau perburuhan terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang agama, seperti tidak boleh menyewakan rumah untuk perbuatan maksiat, baik kemaksiatan itu datang dari pihak penyewa atau yang menyewakan. Demikian pula tidak dibenarkan menerima upah atau memberi upah untuk sesuatu perbuatan yang dilarang agama.<sup>36</sup>

e. Objek *ijarah* merupakan sesuatu yang bisa disewakan

Tidak boleh dilakukan akad sewa-menyewa terhadap sebatang pohon yang dimanfaatkan penyewa sebagai penjemur kain cucian, karena pohon bukan dimaksudkan untuk penjemur pakaian.

f. Objek *ijarah* harus diketahui secara sempurna

Apabila manfaat barang yang akan menjadi objek *ijarah* itu tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya, penjelasan berupa manfaat di tangan si

---

<sup>35</sup>Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 233.

<sup>36</sup>Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997), hlm. 36.

penyewa. Dalam masalah penentuan waktu penyewaan seperti ini imam Syafi'i memberikan syarat yang ketat.

### 2.3.3. Pendapat Ulama Tentang Objek Ijarah 'Ala Al-Manfa'ah

Terdapat perbedaan pendapat ulama tentang objek akad ijarah. Sebagaimana telah dijelaskan di awal bahwa akad *ijarah* adalah penjualan manfaat. Mayoritas ahli Fiqh tidak membolehkan sewa-menyewa pohon untuk menghasilkan buah karena buah adalah barang, sedangkan ijarah adalah menjual manfaat bukan menjual barang. Oleh karena itu setiap hal yang dimanfaatkan disertai tetapnya sosok barang maka dibolehkan *ijarah* atasnya, dan jika tidak maka tidak diperbolehkan.<sup>37</sup>

Sedangkan menurut Ibnu Qayyim, pohon boleh dijadikan sebagai objek ijarah. Ibnu Qayyim berkata, "konsep yang digunakan oleh para fuqaha bahwa yang bisa dijadikan objek ijarah adalah manfaat bukan barang. Apabila objeknya barang, itu merupakan konsep yang salah karena yang seperti itu tidak ada dalilnya baik dalam Al-Quran, sunnah, *ijma'*, maupun qiyas yang benar. Akan tetapi sumber sumber hukum justru menunjukkan bahwa barang yang muncul sedikit demi sedikit tetap disertai pokok barangnya, maka dihukumi sebagai manfaat. Seperti buah pada pohon, susu pada hewan, dan air di sumur. Oleh karena itu, dalam akad waqaf disamakan antara barang dan manfaat sehingga dibolehkan memanfaatkan binatang ternak untuk diambil susunya. Begitu juga dalam akad *tabarru'* disamakan antara

---

<sup>37</sup> Wahbah Az Zuhaili, *fiqh Islam Wa Adillatuhu* jilid 5, hlm.388.

barang dan manfaat, seperti akad *ariyah* yang memanfaatkan barang kemudian mengembalikannya lagi, akad *munihah* yang memberikan hewan ternak untuk diminum susunya kemudian dikembalikan lagi, akad *qardh* yang meminjamkan dirham lalu dikembalikan gantinya, maka demikian pula dalam akad *ijarah* terkadang 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. Yang menyatukan keduanya adalah tercapainya maksud akad sedikit demi sedikit, baik yang tercapainya adalah barang maupun manfaat.<sup>38</sup>

#### **2.3.4. Berakhirnya Ijarah ‘Ala Al-Manfa’ah**

Menurut jumhur ulama, akad *ijarah* tidak batal (*fasakh*) dengan meninggalnya salah satu pelaku akad, karena adanya akad lazim (mengikat) seperti jual beli. Pertama, penyewa memiliki kepemilikan yang lazim atas manfaat barang dengan sekaligus, maka hal itu dapat diwariskan darinya. Kedua, *ijarah* juga berakhir dengan pengguguran akad (*iqalah*). Hal itu karena *ijarah* adalah akad (*mu’awadhah*) tukar menukar harta dengan harta, maka ia memungkinkan untuk digugurkan seperti jual beli. Ketiga, *ijarah* akan berakhir dengan rusaknya barang yang disewakan. Dan yang keempat, *Ijarah* akan berakhir dengan sebab habisnya masa *ijarah* kecuali karena

---

<sup>38</sup> Wahbah Az Zuhaili, *fiqh Islam Wa Adillatuhu* jilid 5, hlm.388-389.

uzur (halangan), karena sesuatu yang ditetapkan sampai batas tertentu maka ia dianggap habis ketika sampai pada batasnya itu.

Menurut ulama Mazhab Hanafi, wafatnya salah seorang yang berakad, karena akad *ijarah*, menurut mereka tidak bisa diwariskan. Akan tetapi menurut jumbuh ulama, akad *ijarah* tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad, karena manfaat menurut mereka bisa diwariskan dan *ijarah* sama dengan jual beli, yaitu mengikat kedua belah pihak yang berakad.<sup>39</sup>

### **2.3.5. Penggunaan Dan Pemanfaatan Objek *Ijarah* ‘Ala Al-Manfa’ah**

Objek dari *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan asset serta sewa atas manfaat tersebut. Oleh karena manfaat *ijarah* tersebut yakni, penggunaan sebuah asset yang spesifikasinya diterima berdasarkan apa yang dijelaskan oleh pemberi sewa. Manfaat harus diuraikan secara spesifik dengan menyatakan keadaan rinci objek tersebut serta jangka waktunya.

Berdasarkan uraian tentang manfaah tersebut, *ijarah* dibagi menjadi dua kategori:

1. *Ijarah* asset yang manfaatnya dipenuhi dengan asset tertentu. Dalam *ijarah* ini, jika asset rusak maka *ijarah* menjadi batal. Contohnya penyewaan rumah untuk tempat tinggal. Bila rumah tersebut ternyata tidak bisa ditempati, *ijarah* pun batal.

---

<sup>39</sup> Abdul azis dahlan(ed), *Ensiklopedi Hukum Islam...*, hlm. 663.

2. *Ijarah* yang spesifikasinya diterima berdasarkan penjelasan pemberi sewa.

Dalam *ijarah*, perumusan manfaat didasarkan pada apa yang dijelaskan oleh pemberi sewa. Bila dalam waktu tertentu manfaat tidak terpenuhi, misalnya karena kerusakan asset, pemberi sewa harus menyediakan penggantian.<sup>40</sup>

Orang yang menyewakan (*al-mu'jir*) mendapatkan keuntungan berupa ujah (uang sewa dari hasil penyewaan) barang atau jasa dari pihak penyewa (*musta'jir*) yang telah mengambil manfaat atas barang/jasa yang telah diberikan kepada pihak yang menyewakan (*mu'jir*).

Dalam pemanfaatan objek *ijarah 'ala al-manfa'ah* seperti halnya sewa rumah, jika seseorang menyewa rumah, dibolehkan memanfaatkan sesuai kemauannya, baik dimanfaatkan sendiri atau dengan orang lain, bahkan boleh disewakan lagi atau dipinjamkan pada orang lain.<sup>41</sup> Begitu juga dalam sewa menyewa tanah, sewa tanah diharuskan untuk menjelaskan tanaman apa yang akan ditanam atau bangunan apa yang akan didirikan di atasnya. Jika tidak dijelaskan, *ijarah* dipandang rusak. Hal yang sama juga berlaku dalam menyewa kendaraan, baik hewan atau kendaran lainnya harus dijelaskan salah satu dari dua hal, yaitu waktu dan tempat. Juga harus dijelaskan barang yang akan dibawa atau benda yang akan diangkut.

---

<sup>40</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah Wacana Ulama dan Cendikiawan*, (Jakarta: Tazkia Institut, 1999), hlm.157-158.

<sup>41</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), hlm.132.

**BAB TIGA**

**SEWA MENYEWA KIOS DI HUTAN NEGARA SAREE DITINJAU**

**MENURUT KONSEP IJARAH ‘ALA AL-MANFA’AH**

**3.1. Gambaran Umum Hutan Negara Saree Yang Berada Di Kecamatan Lembah Seulawah**

Indonesia merupakan negara yang memiliki kawasan hutan yang sangat luas. Jumlah luas daratan kawasan hutan Indonesia mencapai 124.023 (ribu ha). Di dalamnya terdapat kawasan hutan lindung 29.917 (ribu ha), suaka alam dan pelestarian alam 27.399 (ribu ha), hutan produksi terbatas 27.687 (ribu ha), hutan produksi tetap 28.897 (ribu ha), hutan produksi yang dapat dikonservasi 15.527 (ribu ha). Dan sedangkan jumlah luas hutan dan perairan Indonesia mencapai 129.425 (ribu hektar). Dengan luas hutan tersebut akan mampu memenuhi kebutuhan hidup masyarakat Indonesia khususnya. Namun, apabila tidak dikontrol dengan baik oleh pemerintah tentunya bukan hanya tidak mampu untuk memenuhi kebutuhan masyarakat melainkan juga akan mengundang bencana yang berakibat pada kerusakan lingkungan. Oleh karena itu, pemerintah harus melakukan pengawasan serta evaluasi demi mengantisipasi terjadinya hal buruk tersebut.

Hutan berdasarkan fungsi pokok terbagi kepada beberapa bentuk yaitu, hutan konservasi, hutan lindung dan hutan produksi. Tahura pocut meurah intan tergolong ke dalam hutan konservasi. Sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6 ayat (2) huruf

a, hutan konservasi terdiri dari: kawasan hutan suaka alam, kawasan hutan pelestarian alam, dan taman buru. Tahura saree ini tergolong ke dalam hutan dengan tujuan khusus, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperlukan untuk kepentingan umum seperti: penelitian dan pengembangan, pendidikan dan latihan, dan realigi dan budaya. Kawasan hutan dengan tujuan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak mengubah fungsi pokok kawasan hutan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6.

Keberadaan tahura pocut meurah intan sebagai hutan konservasi belum secara optimal difungsikan. Terdapat pelanggaran pemanfaatan lahan tahura yang mengancam kelestarian serta keutuhan tahura tersebut. Hal ini terbukti dengan adanya 11 kasus pelanggaran *illegal logging* yang terdata pada tahun 2014 dan 2 kasus yang sama pada tahun 2015. Selain *illegal logging*, terdapat pula penyalahgunaan tahura dalam bentuk membuka lahan perkebunan baru di kawasan tahura. Serta terdapat pula yang memperjualbelikan lahan tahura yang telah dijadikan perkebunan tanpa sepengetahuan pemerintah setempat. Beberapa penyalahgunaan lahan tahura tersebut dapat berdampak negatif pada keutuhan tahura sebagai hutan konservatif serta dapat menghilangkan kemaslahatan bagi banyak orang.

Kecamatan lembah Seulawah terletak di Kabupaten Aceh Besar. Letak Geografis Kecamatan Lembah Seulawah sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Seulimum, sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Pidie, sebelah barat dengan Kecamatan Seulimum dan sebelah selatan berbatasan dengan Kota Jantho.

Kecamatan Lembah Seulawah memiliki iklim tropis. Hal ini dikarenakan terletak di daerah yang dekat dengan pegunungan dan hutan. Luas wilayah Kecamatan Lembah Seulawah totalnya 319,60 Km<sup>2</sup>. Kecamatan Lembah Seulawah terdiri dari 2 kemukiman dengan jumlah gampong sebanyak 12 gampong.

Gampong yang terletak di Kecamatan Lembah Seulawah yaitu gampong Panca, Panca Kubu, Lam Kubu, Lon Asan, Lon Baroh, Paya Keureuleh, Lambaro teunong, Teuladan, Lamtamot, Suka Damai, Suka Mulia dan Saree Aceh.

### **3.2. Aturan Pemakaian Tanah Negara**

Hutan Negara Saree merupakan hutan atau tanah yang langsung dikuasai oleh Negara dan pemerintah mempunyai hak yang penuh terhadap tanah tersebut. Masyarakat tidak dapat menguasai tanah tersebut secara mutlak namun harus memperoleh izin dari Negara. Negara mempunyai hak untuk memberikan hak pakainya kepada masyarakat ataupun instansi pemerintah untuk mengelolanya agar lebih optimal dalam pemanfaatannya serta dapat menguntungkan dan menambah devisa atau pendapatan Negara.

Hak pakai pada dasarnya adalah pemerintah hanya memberikan tanahnya kepada masyarakat untuk dapat dikelola dan dimanfaatkan untuk kepentingan bersama atau tidak menimbulkan kerusakan terhadap tanah tersebut. Hak pakai atas tanah juga merupakan hak atas tanah yang bersifat primer. Hak pakai atas tanah memiliki cara-cara tersendiri yang tidak akan dijumpai pada hak-hak atas tanah

lainnya.<sup>1</sup> Hak pakai menurut Undang-Undang pokok agraria no. 5 tahun 1960 pasal (41) ayat 1 adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.<sup>2</sup>

Adapun ciri-ciri dari hak pakai berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 adalah:

- a. Hak pakai tujuan utama penggunaannya bersifat sementara, oleh karena itu umumnya hak pakai diberikan dengan jangka waktu sepuluh tahun dan seringkali diberikan sementara sambil menunggu keputusan mengenai permohonan untuk menguasai tanahnya dengan hak milik, hak bangunan, dan hak guna usaha.
- b. Dengan didaftarkannya hak pakai yang diberikan oleh pemerintah (peraturan pemerintah menteri Agraria No.1 tahun 1966) maka hak tersebut menjadi mudah dipertahankan terhadap gangguan lain.
- c. Hak pakai dapat diberikan dengan ketentuan bahwa jika tanah tersebut yang punyanya meninggal dunia hak tersebut tidak jatuh kepada ahli warisnya, akan tetapi batal dengan sendirinya.

---

<sup>1</sup> Darwin Ginting, Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2002), hlm.88.

<sup>2</sup> Kartini Muljadi, Dkk, Hak-Hak Atas Tanah, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hlm.245.

- d. Hak pakai tidak dapat dipakai sebagai jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.
- e. Hak pakai dapat dialihkan kepada pihak lain, tetapi jika mengenai tanah Negara diperlukan izin pejabat yang berwenang. Jika mengenai tanah milik, hak pakai itu hanya dapat dialihkan kalau dalam hal tersebut dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.
- f. Hak pakai dapat dilepaskan oleh yang punya tanah.

Hak pakai dapat diberikan oleh pemerintah, tetapi juga dapat diberikan oleh pemilik tanah itu sendiri, mengenai luasnya yang dikuasai oleh hak pakai atas tanah tidak ada ketentuannya dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960.

Tanah yang berada di wilayah hutan Negara Saree Kecamatan Lembah Seulawah telah mendapatkan hak pakai dari pemerintah untuk digunakan dikelola oleh masyarakat di daerah tersebut. Jadi masyarakat di daerah tersebut membangun kios-kios untuk berjualan makanan yang berasal dari hasil perkebunan setempat. Misalnya seperti ubi yang diolah menjadi tape dan kripik dengan berbagai rasa.

### **3.3. Praktek Sewa-Menyewa Kios Di hutan Negara Saree**

Setiap tanah Negara harus mendapatkan izin dari pemerintah sebelum digunakan. Dalam hal sewa-menyewa kios di hutan Negara saree tidak adanya izin dari pemerintah. Sewa-menyewa kios tersebut dilakukan secara personal tanpa melibatkan pihak pengelola gampong maupun pemerintah. Pemerintah dapat

sewaktu-waktu membongkar paksa kios yang telah dibangun oleh masyarakat. Dan hal tersebut dapat merugikan pihak penyewa karena hak mereka tidak terpenuhi secara sempurna. Tidak ada kejelasan pada sewa-menyewa tersebut dalam hal perlindungan hukumnya. Penyewa harus menerima segala konsekuensi sendiri terhadap perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan.

Menurut kepala UPTD Pajak, bapak Sabri bahwa pemanfaatan hutan Negara untuk dijadikan kios tidak menggunakan izin dari pemerintah. Maka dari itu tidak dapat dilakukan pemungutan pajak ataupun pemungutan retribusi sampah dan lainnya. Pemungutan pajak di wilayah Saree telah tidak dilakukan lagi sejak tahun 2011. Namun hanya ada pengumuman retribusi sampah. Sebelumnya sudah ada wacana untuk melakukan penarikan pajak terhadap kios sepanjang hutan negara Saree karena lahan atau hutan negara sudah digunakan dan mengakibatkan kerusakan terhadap wilayah sekitar daerah tersebut. tetapi hal tersebut tidak dapat dilaksanakan dengan baik karena tidak ada tanggapan dari pemerintah terhadap wacana tersebut.

Kios yang berada di hutan Negara saree dibangun secara pribadi tanpa ada campur tangan dari pemerintah. Pemerintah hanya memberikan hak untuk menggunakan atau mengelola (hak pakai) tanah tersebut. Kios tersebut untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari masyarakat yang bertempat tinggal di daerah tersebut. Rata-rata masyarakat di daerah Saree bertani dan berkebun, namun ada juga yang berdagang. Hasil panen dari perkebunan mereka pasarkan lagi sendiri. Apabila hasil panen melimpah maka akan dipasarkan ke luar daerah tersebut.

Dalam praktik sewa-menyewa kios di hutan negara Saree, pemilik kios tidak memberitahukan kepada aparat gampong bahwasanya pemilik kios akan menyewakan kios yang berada di atas tanah hutan negara tersebut. hal itu terjadi karena tidak adanya Peraturan Gampong yang mengatur tentang perizinan pembangunan kios, sehingga masyarakat di gampong Suka Damai dengan leluasa menggunakan tanah hutan negara tersebut sebagai lahan pencaharian.

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa penyewa kios di hutan negara Saree, rata-rata penyewa berasal dari luar wilayah Aceh Besar. Mereka pada awalnya datang ke Saree untuk bekerja atau membantu saudaranya. Ketika sudah banyak kios yang dibangun di area hutan negara mereka memutuskan untuk mencoba berdagang sendiri. Mereka kemudian mendatangi pemilik kios tersebut untuk meminta agar disewakan.<sup>3</sup>

Kios di gampong Suka Damai kurang lebih sebanyak 100 kios. Adapun harga kios yang disewakan bervariasi sesuai dengan fasilitas dan kualitas kios yang disewakan, umumnya harga kios yang disewakan di gampong Suka Damai mulai dari 5 juta sampai 12 juta rupiah per tahun.

---

<sup>3</sup> Wawancara dengan Ibu Nurul, penyewa kios , pada tanggal 8 Januari 2018 di gampong Suka Damai

### **3.4. Sewa-Menyewa Kios Di Hutan Negara Saree Ditinjau Menurut Konsep Ijarah ‘Ala Al-Manfa’ah**

Masyarakat yang tidak mempunyai tanah untuk melakukannya, diperkenankan dalam Islam untuk memanfaatkan tanah yang dimiliki oleh Negara atau penguasa. Namun harus memenuhi beberapa syarat. Masyarakat berkewajiban memelihara dan merawat asset Negara tersebut yaitu berupa tanah. Seseorang yang memiliki hak milik tanah, baik itu tanah milik pribadi maupun tanah milik umum atau tanah Negara, ia berkewajiban untuk memanfaatkan tanah tersebut sebaik mungkin. Artinya, hak kepemilikan tanah menimbulkan konsekuensi kewajiban pemanfaatan dapat menimbulkan konsekuensi hak kepemilikan.

Apabila seseorang tidak mampu memanfaatkan tanah tersebut maka sebaiknya tanah tersebut diserahkan kepada yang lebih mampu, demikian pula apabila ia menganggurkannya atau melantarkannya maka pihak lain dapat mengambilnya untuk kemudian dapat dimanfaatkan. Lama waktu penganguran tanah tersebut adalah tiga tahun. Dalam konteks perekonomian modern, proses pemindahan hak milik sebaiknya dilakukan oleh Negara, sebab jika setiap individu diperkenankan bertindak sendiri-sendiri maka hal ini dapat menimbulkan kekacauan. Pada prinsipnya Negara harus melakukan berbagai upaya yang diperkenankan oleh syariat Islam tidak terbengkalai dan dimanfaatkan secara optimal.

Hak pengelola tanah milik orang lain baik tanah milik pribadi maupun tanah milik Negara dalam Islam belum ada perundang-undangan yang khusus, karena hukum Islam tersebut bersifat universal atau umum, yang pengaturannya bersumber dari al-Qur'an dan hadits. Salah satunya adalah penguasaan tanah milik orang lain adalah hak pakai, dimana di dalam kitab-kitab fiqh hak pakai hanya diuraikan secara umum, tidak diuraikan secara rinci. Jadi pengertian hak pakai menurut kitab-kitab fiqh adalah hak yang dimiliki seseorang terhadap suatu benda kepunyaan orang lain, untuk diambil dan dimanfaatkan dari benda tersebut (tanah), dimana orang lain tidak ikut bersama mereka dengan haknya.<sup>4</sup>

Seorang imam atau pemimpin boleh memasrahkan (*al-iqtha'*) suatu lahan mati kepada seseorang untuk ia makmurkan dan lahan itu berubah menjadi miliknya.<sup>5</sup> Dalam Islam pengalihan ataupun pemberian tanah kepada pihak lain (selain pemerintah) dikenal dengan istilah *al-Iqtha'*. *Al-Iqtha'* adalah tanah umum (negara) yang diberikan pemerintah kepada seseorang untuk menjadi tanah milik atau hanya sekedar hak guna pakai agar diberdayakan, seperti ditanami tanam-tanaman, pepohonan, atau didirikan bangunan di atasnya. Hukum *al-Iqtha'* hanya boleh dilakukan oleh pemimpin kaum muslimin saja (pemerintah), sebab pada masa Nabi pun langkah ini hanya dilakukan oleh beliau saja. Begitu juga pada masa Abu Bakar As-Siddiq, Umar Bin Khatab dan para pemimpin sesudah mereka.

---

<sup>4</sup> Hasbi Ash Shiddieqy, Pengantar Fiqh Muamalah, (Jakarta: Bulan Bintang, 1974), hlm. 129.

<sup>5</sup> Wahbah az-Zuhaili, Fiqih Islam Wa Adilatuhu 6), hlm. 527.

Dalam Islam praktek sewa-menyewa kios untuk berjualan dikenal dengan istilah *Ijarah 'ala al-manfa'ah*. *Ijarah 'ala al-manfa'ah*, yaitu sewa-menyewa yang bersifat manfaat. 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  
 وَأَتَمِّرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۗ وَإِن تَعَاَسَرْتُمْ فَمَنْزُوعٌ لَهُ الْاُخْرَىٰ { }

Artinya: *Tempatkanlah mereka (para istri dimana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah diantara kamu(segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya. (Q.S. Ath-Thalaq: 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 praktek sewa menyewa kios di hutan negara Saree, lahan tempat dibangunnya kios merupakan milik negara, tetapi lahan tersebut telah diberikan izin

untuk digunakan walaupun tidak ada hak milik atas lahan tersebut. Lahan tersebut banyak digunakan oleh masyarakat sekitar untuk dibangun kios untuk membantu memenuhi kebutuhan sehari-hari dengan cara berdagang. Namun tidak semua kios tersebut digunakan langsung oleh orang yang membangun kios tersebut. sebagian dari kios tersebut disewakan.<sup>6</sup>

Sewa-menyewa kios di hutan negara Saree merupakan praktik yang terjadi antara satu pihak dengan pihak lainnya yang objek sewanya yaitu sebuah bangunan kios untuk berjualan. Dalam konsep *ijarah ala al-manfa'ah* praktik ini memenuhi semua rukun namun syarat terhadap *ma'qud 'alaih* tidak terpenuhi secara sempurna. Konsep *ijarah 'ala al-manfa'ah* memandang suatu objek haruslah bermanfaat. Artinya objek yang disewakan adalah segala sesuatu yang dapat diambil manfaatnya secara agama dan keadannya tetap utuh selama masa persewaan. Selain itu benda yang disewakan juga harus milik pribadi. Tidak boleh menyewakan benda yang merupakan milik orang lain. Sedangkan pada praktek sewa-menyewa kios di hutan negara Saree, kios tersebut merupakan milik sendiri namun lahan tempat kios dibangun merupakan milik negara. apabila ingin menggunakan atau memanfaatkan lahan tersebut harus meminta izin terlebih dahulu kepada pemerintah.

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan bapak Rahmat, pemilik kios, pada tanggal 17 November 2017 di Gampong Suka Damai.

Praktek sewa-menyewa kios dilakukan dengan perjanjian lisan. Artinya tidak ada kontrak khusus secara tertulis yang menjelaskan hak dan kewajiban masing-masing pihak.<sup>7</sup>

Sah atau tidak sahnya akad *ijarah 'ala al-manfa'ah* tidak terlepas dari terpenuhinya rukun dan syaratnya, baik syarat-syarat bagi orang yang berakad maupun syarat terhadap objek akad (*ma'qud 'alaih*). Sebagaimana syarat-syarat yang telah disebutkan dipembahasan sebelumnya, dalam transaksi *ijarah 'ala al-manfa'ah* bahwa barang atau objek akad harus benar-benar milik yang menyewakan, dalam artian objek akad tersebut harus dikuasai secara mutlak oleh yang menyewakan. Serta transaksi yang dibenarkan dalam Islam adalah transaksi yang sama-sama menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Adapun transaksi sewa-menyewa kios yang berada di hutan negara Saree merupakan sewa-menyewa yang tidak jelas, karena kios tersebut berada diatas tanah hutan negara yang seharusnya digunakan untuk kepentingan umum. Dalam hukum Islam, setiap benda yang akan disewakan ataupun dijual harus merupakan milik sendiri atau dapat dimiliki secara sempurna (*milik tam*). Sedangkan dalam hal ini barang yang disewakan bukan milik sendiri namun merupakan milik Negara (*milik ad-daulah*). Sewa-menyewa kios di hutan negara Saree ini tidak sah dan tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh hukum syara' karena tidak sesuai

---

<sup>7</sup> Wawancara dengan Bapak Rizky, penyewa kios, pada tanggal 8 Januari 2018 di gampong Suka Damai.

dengan syarat-syarat *ma'qud 'alaih* yang telah ditetapkan oleh hukum Islam dan tidak diketahuinya secara sempurna, sehingga berapa lama manfaat berada di tangan penyewa.

## **BAB EMPAT**

### **PENUTUP**

#### **4.1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan dalam bab-bab sebelumnya, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam praktik sewa-menyewa kios di hutan negara Saree, pemilik kios tidak memberitahukan kepada aparat gampong bahwasanya pemilik kios akan menyewakan kios yang berada di atas tanah hutan negara tersebut. Praktek sewa-menyewa kios dilakukan dengan perjanjian lisan. Artinya tidak ada kontrak khusus secara tertulis yang menjelaskan hak dan kewajiban masing-masing pihak
2. Setiap segala sesuatu yang dilakukan di tanah Negara membutuhkan izin dari pemerintah. Pembangunan kios di hutan Negara saree tidak adanya izin dari pemerintah. Meskipun pemerintah memberikan hak pakai untuk masyarakat sekitar agar dapat meningkatkan kesejahteraan tapi tidak adanya izin secara tertulis dari pemerintah. Selanjutnya kios yang telah dibangun tersebut kemudian disewakan. Dalam hukum perdata sewa-menyewa tersebut tidak legal. Hal tersebut karena segala sesuatu yang dilakukan di atas tanah Negara harus ada izin.

3. Dalam hukum muamalah, sewa-menyewa kios termasuk ke dalam *ijarah 'ala al-manfa'ah*, karena yang disewakan merupakan manfaat dari kios tersebut. Syarat *ma'qud alaih* dari *ijarah 'ala al-manfa'ah* adalah benda yang disewakan merupakan milik sendiri, tidak boleh menyewakan barang milik orang lain. Dalam sewa-menyewa kios di hutan Negara yang disewakan adalah kios. Kios tersebut merupakan milik pribadi karena didirikan oleh masyarakat sekitar. Namun kios tersebut tidak dapat dimiliki secara sah karena lahan tempat dibangun kios tersebut bukan sepenuhnya milik pribadi, lahan tersebut merupakan milik Negara. maka sewa-menyewa tersebut tidak sah karena tidak tercapainya salah satu syarat *ma'qud 'alaih*.

#### **4.2. Saran**

Setelah melakukan penelitian tentang legalitas sewa-menyewa di hutan Negara Saree ditinjau menurut konsep *ijarah 'ala al-manfa'ah* (analisis syarat *ma'qud 'alaih*) ada beberapa saran yang ingin penulis sampaikan:

1. Dalam sewa-menyewa di hutan Negara Saree sebaiknya ada ketentuan hukum yang mengatur tentang sewa menyewa tersebut sehingga adanya kepastian hukum terhadap penyewa.
2. Masyarakat sekitar sebaiknya memberitahukan terlebih dahulu kepada pemerintah sebelum mendirikan dan menyewakan kios untuk berjualan.

3. Penulis berharap karya ilmiah ini dapat membuka wawasan dan kesadaran pembaca agar lebih peduli terhadap praktik muamalah yang ada di sekitar kita sehingga praktik yang dilakukan sesuai dengan aturan syara' dan penulis juga berharap agar para pembaca dapat melakukan praktik muamalah sesuai dengan aturan tidak sebatas pada kajian teoritis semata.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul azis dahlan(ed), *Ensiklopedi Hukum Islam*, cet.1, (Jakarta : Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996)
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010)
- Abdurrahman al-Jaziry, *Kitab Fiqh 'ala al-azahib al-Arba'ah*, Jilid III, (Beirut: Dar al-Fikr, t.t)
- Abu Daud, *Sunan Abu Daud*, (Riyadh: Darussalam Li an-nasyri wa at-Tauji', 1994)
- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013)
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010)
- Al-Kasani, *al-Bada'i al-Shana'I*, (Beirut: Dar al-Fikr, t.t)
- Asy-Syarbani al-Khathib, *Mughni al-Muhtaj*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1978)
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004)
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Islam*, Cet.I. (Jakarta: Sinar Grafika,1994)
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1999)

- HAJ. JSG. Sitohang, *Ikhtisar Kitab UU Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: PT. Kudamas Intra Asia, 1989)
- Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997)
- Helmi Karim, *Fiqh Mu'amalah*, (Bandung: al-Ma'arif, 1997)
- Ibnu Majah, Sunan Ibnu Majah, (Kairo: Darul Fikri, t.t.)
- J.C.T. Simorangkir, dkk., *Kamus Hukum*, cet VI, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000)
- Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance A-Z Keuangan Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2009)
- Muhammad bin Yazid Abu 'Abdullah al-Qazwiniy, *Sunan Ibnu Majah*, (Beirut: Dar al- Fikr, 2004)
- Muhammad Nazir, *Metodologi Penelitian*, Cet.IV, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998)
- Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah Wacana Ulama dan Cendikiawan*, (Jakarta: Tazkia Institut, 1999)
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000)
- Niniek Suparni, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2007)
- Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004)
- Ridwan Nurdin, *Fiqh Muamalah (Sejarah, Hukum dan Perkembangannya)*, (Banda Aceh: PeNA, 2010)
- Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, (terj. Kamaluddin A. marzuki), (Bandung: Al-Ma'arif, 1997)
- Sholahuddin, *Asas-asas Ekonomi Islam* (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2007)

Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cet IV, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2005)

Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004)

Syaikh Muhammad bin Shaleh al-Utsaimin, *Tafsir al-Qur'an al-Karim*, (Mesir: Dar  
Ibnul Jauzi, t.t)

Wahbah az Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu*, (terj. Abdul Hayyie al Katani,  
dkk)(Jakarta: Gema Insani, 2011)





**KEMENTERIAN AGAMA RI**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY**  
**BANDA ACEH**  
**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

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

Nomor : 3885/Un.08/FSHLI/11/2017

06 Desember 2017

Lampiran : -

Hal : Permohonan Kesiediaan Memberi Data

Kepada Yth.

1. Camat, Kecamatan, Lembah Seulawah
2. Geuchik Gampong Suka Damai
3. Kepala UPTD Pajak, Kec. Seulimeum

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Zia Ika Fitria  
NIM : 121309956  
Prodi / Semester : Hukum Ekonomi Syariah / IX (Sembilan)  
Alamat : Lampiulo

adalah benar mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh terdaftar pada Semester Ganjil Tahun Akademik 2017/2018, dan sedang menyusun Skripsi yang berjudul "**Legalitas Sewa Menyewa Kios di Hutan Negara Saree Ditinjau Menurut Konsep Ijarah "Ala Al-Manfa'ah (Analisis Terhadap Syarat Ma'qud "Alaih)"**", maka kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat memberikan data-data serta penjelasan seperlunya yang berhubungan dengan Judul tersebut diatas.

Demikian, atas bantuan dan kerja sama yang baik kami haturkan terimakasih.



Ridwan Nurdin

## RIWAYAT HIDUP PENULIS

1. Nama : Zia Ika Fitria
2. Tempat/ Tanggal lahir : Pulo Tanjong, 15 Oktober 1995
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Pekerjaan/ NIM : Mahasiswi/ 121309956
5. Agama : Islam
6. Kebangsaan/Suku : Indonesia/ Aceh
7. Status Perkawinan : Belum Kawin
8. Alamat : Jl. Anggrek, Lampulo
9. Orangtua/ Wali
  - a. Ayah : Fauzi Marhaban
  - b. Pekerjaan : wiraswasta
  - c. Ibu : Ramlah Ahmad
  - d. Pekerjaan : IRT
  - e. Alamat : Jl. Anggrek, Lampulo
10. Jenjang Pendidikan
  - a. SD/MI : SDN 02 ANDEUE Berijazah Tahun 2007
  - b. SLTP/MTs : SMPN 1 MILA Berijazah Tahun 2010
  - c. SMA/MA : SMAN 13 BANDA ACEH Berijazah Tahun 2013
  - d. Perguruan Tinggi : Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry, Tahun Masuk 2013
11. Email : zikafia29@gmail.com

Demikianlah daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Banda Aceh, 18 APRIL 2018

ZIA IKA FITRIA