

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PENYEWAAN
LAHAN MASJID SEBAGAI TEMPAT BERDAGANG**

(Studi di Masjid Al-Furqon Bandar Lampung)

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi
Syarat-Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana S1
dalam Hukum Ekonomi Syari'ah**

Oleh

Ulfa Harya Wulandari

NPM.1621030110

Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)



**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1444H/2020M**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PENYEWAAN LAHAN MASJID
SEBAGAI TEMPAT BERDAGANG**

(Studi Di Masjid Al – Furqon Bandar Lampung)

Skripsi

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi
Syarat-Syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana S1
Dalam Hukum Ekonomi Syariah

Oleh

Ulfa Harya Wulandari

1621030110

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Pembimbing I : Drs. H. Irwantoni, M.Hum

Pembimbing II : Gatot Bintoro Putro Aji M.E. Sy.

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

RADEN INTAN LAMPUNG

1441 H / 2020 M

ABSTRAK

Ijarah secara sederhana diartikan dengan transaksi manfaat atau dengan imbalan tertentu. Kegiatan sewa menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantinya. Dari pengertian ini dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan sewa-menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda. Salah satu kegiatan sewa menyewa yang ada di Masjid Al Furqon Bandar Lampung ini ialah sewa menyewa lahan masjid yang digunakan sebagai tempat berdagang. Lahan masjid yang berada dibawah menara disewakan oleh oknum sebagai tempat berdagang kepada penyewa. Dalam penyewaan lahan masjid ini bersifat illegal karena pihak masjid atau pengurus masjid Al Furqon tidak tahu dan memang seharusnya lahan tersebut sudah tidak diperbolehkan lagi untuk tempat berdagang.

Permasalahan dalam penelitian ini adalah 1) bagaimana praktik penyewaan lahan masjid sebagai tempat berdagang di masjid Al Furqon 2) bagaimana tinjauan hukum islam tentang penyewaan lahan masjid sebagai tempat berdagang. Adapun tujuan penelitian ini untuk mengetahui praktik penyewaan lahan masjid sebagai tempat berdagang di masjid Al Furqon Bandar Lampung dan untuk mengetahui praktik hukum penyewaan lahan masjid sebagai tempat berdagang dalam hukum islam di Masjid Al Furqon Bandar Lampung. Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*) yang sifatnya deskriptif analisis yaitu memaparkan dan menggambarkan keadaan serta fenomena yang jelas mengenai situasi yang terjadi kemudian di analisis, maka jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian ini dapat dikemukakan bahwa praktik sewa menyewa lahan masjid yang digunakan sebagai tempat berdagang di Masjid Al Furqon Bandar Lampung ialah pada saat sewa menyewa lahan masjid yang digunakan sebagai tempat berdagang dengan menggunakan dua pola penyewaan. Yang pertama berada disisi utara penyewaan dianggap legal dan langsung bernegosiasi dan yang kedua berada dibawah menara penyewaan dilakukan pada pihak kedua dan tidak jelas maka dianggap penyewaan illegal. Dan Masalah uang sewa tempat pedagang yang satu dan yang lain tidak sama ada harga yang berbeda. Dalam hukum Islam sewa menyewa lahan masjid yang digunakan sebagai tempat berdagang tidak sesuai dengan hukum Islam ada yang sesuai dan ada yang tidak sesuai, yang sesuai adalah yang menyewa lahan masjid kepada pihak masjid atau kepada pengurus masjid karena sudah sesuai dengan ketentuan dan jelas terfasilitasi sudah di sediakan oleh pihak masjid beberapa ruko untuk dijadikan sebagai tempat berdagang. Dan pedagang yang berada di bawah menara itu tidak sesuai dengan ketentuan *syara'* atau ketentuan hukum Islam dikarenakan tempat berdagang yang berada di bawah menara masjid ini tampak mengandung unsur ketidakpastian, ketidakjelasan dari orang yang menyewakan maupun oleh penyewa. Jika hal ini terjadi maka pihak penyewa akan mengalami kerugian dan dapat merugikan salah satu pihak. sehingga tidak sah sewa menyewa lahan masjid tanpa adanya suatu manfaat untuk masjid itu. manfaat obyek sewa tidak dapat terpenuhi seperti terjadi bencana yang menyebabkan kerusakan lahan tempat berdagang. Oleh karena itu praktik sewa menyewa lahan masjid yang digunakan sebagai tempat berdagang di Masjid Al-Furqon Bandar Lampung alangkah baiknya jika tidak dilaksanakan karena lebih banyak mengandung unsur *mafsadah* daripada *maslahah* nya.



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

Jln. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung, Telp (0721) 703289

PERSETUJUAN

Tim pembimbing telah membimbing dan mengoreksi skripsi

Saudari:

Nama Mahasiswa: Ulfa Harya Wulandari

NPM : 1621030110

Program Studi : Mu'amalah (Hukum Ekonomi Syariah)

Fakultas : Syari'ah

**Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG
PENYEWAAN LAHAN MASJID
SEBAGAI TEMPAT BERDAGANG
(Studi Di Masjid Al-Furqon Bandar
Lampung)**


MENYETUJUI

Untuk di munaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang
Munaqasyah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Pembimbing II


Drs. H. Irwantoni, M.Hum
NIP. 196010211991031002


Gatot Bintoro Putro Aji M.E.Sy.
NIP.198311232019031005

**Mengetahui
Ketua Jurusan Mu'amalah**


Khoiruddin, M.S.I.
NIP. 197807252009121002



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

Jln. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung, Telp (0721) 703289

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul **“TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PENYEWAAN LAHAN MASJID SEBAGAI TEMPAT BERDAGANG (Studi di Masjid Al-Furqon Bandar Lampung)”** disusun oleh, **Ulfa Harya Wulandari, NPM: 1621030110** Program studi Muamalah, Telah diujikan dalam sidang Munaqosyah di Fakultas Syariah UIN Raden Intan.

Tim Penguji

Ketua : Yufi Wiyos Rini Masykuro, M.Si.

Sekretaris : Muslim S.H.I., M.H.I

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

Penguji II : Drs. H. Irwantoni, M.Hum.

Penguji III : Gatot Bintoro Putro Aji M.E. Sy.

**Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah**



Dr. Kha Ruddin, M.H.

NIP. 196210221993031002

MOTTO

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S. An-Nisaa' (4) : 29).



PERSEMBAHAN

Skripsi sederhana ini dipersembahkan dan didedikasikan sebagai bentuk ungkapan rasa syukur, tanda cinta dan kasih sayang, serta hormat yang tak terhingga kepada:

1. Teruntuk Ayahku tercinta Darwani dan Mamaku tercinta Cik Dah, atas segala jasa, pengorbanan, do'a, motivasi, dukungan moril dan materil serta curahan cinta dan kasih sayang yang tak terhingga, sehingga dengan upayaku bisa membuat ayah dan mama bangga.
2. Untuk kakakku tercinta dan terkasih Ayu Widya Puspita dan Adik kesayanganku Tri Arfi Al Arrasyid yang sudah memberi dorongan semangat, do'a, dan dukungan moril maupun materil, serta kasih sayang yang tak terhingga.
3. Untuk seluruh keluarga besarku (kakek-nenek, mang cik bik cik, sepupu-sepupu) yang selalu memberikan semangat dihidupku dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Almamater tercinta Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

RIWAYAT HIDUP

Ulfa Harya Wulandari, dilahirkan di Sukamarga kecamatan Abung Tinggi Kabupaten Lampung Utara pada tanggal 26 februari 1998, anak kedua dari tiga bersaudara anak dari pasangan Bapak Darwani dan Ibu Cik Dah.

Pendidikan dimulai dari Tk Pertiwi Bukit Kemuning dan selesai pada tahun 2004, Sekolah Dasar Negeri 1 Sukamarga dan selesai pada tahun 2010, Sekolah Menengah Pertama Negeri 1 Abung Tinggi dan selesai pada tahun 2013, Sekolah Menengah Atas Negeri 1 Bukit Kemuning dan selesai pada tahun 2016 dan mengikuti pendidikan tingkat perguruan tinggi pada Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung dimulai pada semester 1 Tahun Akademik 2016/2017 sampai dengan selesai.



Bandar Lampung, juni 2020

Yang membuat,

Ulfa Harya Wulandari
Npm. 1621030110

KATA PENGANTAR

Puji syukur kita kehadirat Allah SWT yang telah memberikan taufik dan hidayah-Nya sehingga dapat terselesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam semoga selalu tercurah kepada Nabi besar Muhammad SAW beserta para keluarga, sahabat dan para pengikutnya, dan semoga kita mendapat syafaat beliau di hari yaumul akhir kelak. Aamiin.

Adapun judul skripsi ini “Tinjauan Hukum Islam Tentang Penyewaan Lahan Masjid Sebagai Tempat Berdagang”. Skripsi ini disusun untuk melengkapi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Ilmu hukum ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

Penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan berkat bantuan dan dorongan semangat dari berbagai pihak. oleh karena itu ucapan terimakasih yang sebesar besarnya dan apresiasi yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang terlibat atas penulisan skripsi ini. Secara khusus kami ucapkan terimakasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. H. Moh Mukri., M,Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung yang telah memberikan kesempatan untuk menimba ilmu di kampus tercinta ini.
2. Bapak Dr. Khairuddin Tahmid, M.H. selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa tanggap terhadap kesulitan kesulitan mahasiswanya.

3. Bapak Khoiruddin, M.S.I. selaku ketua Jurusan Muamalah dan Ibu Juhrotul Khulwah, M.S.I. selaku sekretaris jurusan serta Bapak Muslim S.H.I., M.H.I selaku Staf Jurusan Muamalah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa membantu memberikan bimbingan serta arahan terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswanya.
4. Bapak Drs. H. Irwantoni, M.Hum selaku dosen pembimbing I sekaligus pembimbing akademik dan Bapak Gatot Bintoro Putro Aji M.E. Sy. selaku dosen pembimbing II yang selalu memberikan masukan, saran, serta meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Ibu Yufi Wiyos Rini Masykuro, M.Si. selaku ketua sidang, Muslim S.H.I., M.H.I selaku sekretaris sidang, Relit Nur Edi, S.Ag., M.Kom.I. selaku penguji I, Drs. H. Irwantoni, M.Hum selaku penguji II dan Bapak Gatot Bintoro Putro Aji M.E. Sy. selaku penguji III yang telah berkenan untuk melaksanakan sidang munaqasah serta memberi masukan dalam penyelesaian skripsi.
6. Kepala beserta staf perpustakaan pusat dan Syariah UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan kemudahan dalam menyediakan referensi yang dibutuhkan.
7. Bapak/ibu dosen fakultas Syariah yang telah mendidik dan membimbing juga seluruh staf kasubag yang telah banyak membantu menyelesaikan tugas akhirku.
8. Teman-teman seperjuangan Muamalah angkatan 2016, khususnya para sahabat dan keluarga besar Muamalah C angkatan 2016, yang telah membantu

dan memotivasi dalam menyelesaikan skripsi ini, serta memberikan warna dan berbagai pengalaman selama empat tahun masa perkuliahan.

9. Teruntuk Guruh Saputra terima kasih selalu mendukung penulis untuk menyelesaikan skripsi ini, terimakasih selalu mendukung dan memberikan motivasi, sukses ya buat kita berdua, semoga segala sesuatu yang kita inginkan tercapai dan selalu diberikan kemudahan untuk mencapai sesuatu yang kita cita-citakan Amiinn.
10. Sahabat-sahabatku Ria Novita Sari, Dinda Alferina G, Dian Pertiwi, Meli Yustika Hadi, Miranda Oktavia, Dhea Triana Putri, Pebri Miranda, Yenny Nur Sholeha, Yoga Anugrah Putra, Berian Yudha, Jopi Windarsah yang telah mendampingi, memberi semangat, canda tawa, suka duka, doa dukungan, serta pengalaman yang takkan terlupakan. Keluarga besar KKN Desa Banar Joyo, kelompok 33 angkatan 2016 yang telah memberikan banyak pengalaman yang takkan terlupakan. Serta teman Kamar Kostku selama kuliah ini sekaligus teman terbaikku, Dara Yulia Tamara dan Sisi Hs yang selalu menemaniku disaat susah maupun senang dan mampu memberikanku semangat untuk menulis skripsi ini. Untuk sahabatku Remy Dwi Agustian, Lisa Nadya, Cahya Tika yang sama-sama di daerah rantauterimakasih telah menemaniku memberi semangat dan canda tawa yang tak terlupakan.
11. Untuk Himpunanku, Himpunan Mahasiswa Islam yang telah mengajarkanku banyak hal dan ilmu yang begitu bermanfaat untuk kehidupanku kedepan untuk menjadi seorang pemimpin dan tidak hanya itu, di dalamnya aku diajarkan rasa kebersamaan, persaudaraan, bahkan teman lebih dari saudara.

Panjang umur Himpunanku, Yakinkan dengan Iman, Usahakan dengan Ilmu,
Sampaikan dengan Amal, Yakin Usaha Sampai!

12. Almamater tercinta Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. Semoga bantuan serta segalanya yang telah diberikan oleh semua pihak mendapatkan balasan serta pahala dari yang maha kuasa Allah SWT, Aamiin.

Bandar Lampung, 8 Mei 2020.

Penulis

Ulfa Harya Wulandari



DAFTAR ISI

Halaman

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

BAB I : PENDAHULUAN

A. Penjelasan Judul.....	1
B. Alasan Memilih Judul	2
C. Latar Belakang Masalah.....	3
D. Fokus Penelitian	8
E. Rumusan Masalah	8
F. Tujuan Penelitian	9
G. Signifikasi Penelitian	9
H. Metode Penelitian.....	9

BAB II : LANDASAN TEORI

A. Kajian Teori	
1. Hukum Islam Tentang Akad	16
a. Pengertian Akad	16
b. Dasar Hukum Akad.....	19
c. Rukun Dan Syarat Akad.....	19
d. Tujuan Akad.....	26
e. Macam-macam Akad	27
f. Berakhirnya Akad	34
2. Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa (al-Ijarah)	36
a. Pengertian Sewa Menyewa	36
b. Dasar Hukum Sewa Menyewa	39
c. Rukun Dan Syarat Sewa Menyewa.....	42
d. Macam-macam Sewa Menyewa	46
e. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa	50
B. Tinjauan Pustaka	53

BAB III : DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	58
1. Profil Masjid Al-Furqon	58
2. Kondisi Geografis Masjid Al-Furqon.....	59
3. Kondisi Demografi Masjid Al-Furqon	60
4. Struktur Organisasi Masjid Al-Furqon.....	61
B. Proses Pelaksanaan Penyewaan Lahan Masjid Di Masjid Al-Furqon Kota Bandar Lampung.....	63
1. Subyek dan Obyek Sewa Menyewa	
a. Subyek	63
b. Obyek	64
2. Pemanfaatan Lahan Masjid Yang Disewakan.....	64
3. Penentuan Harga Sewa Menyewa Lahan Masjid	65
4. Pembayaran dan Penyerahan Lahan Masjid yang Di sewa	
a. Proses Pembayara dan Penyerahan Lahan Masjid Yang Disewakan.....	68
b. Berakhirnya Sewa Menyewa	69

BAB IV : ANALISIS PENELITIAN

A. Praktik Penyewaan Lahan Masjid sebagai tempat berdagang di Masjid Al Furqon Bandar Lampung.	71
B. Praktik Penyewaan Lahan Masjid sebagai tempat berdagang Dalam Hukum Islam.	74

BAB V : PENUTUP

A. KESIMPULAN	82
B. REKOMENDASI.....	84

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Penjelasan Judul

Sebagai kerangka awal untuk memudahkan dan menghindari kesalahpahaman dalam memahami pengertian atau maksud dari skripsi ini dan sebelum melangkah kepada pembahasan selanjutnya, terlebih dahulu akan dijelaskan tentang arti atau definisi dari istilah-istilah yang terkandung didalam judul, adapun judul skripsi ini adalah: “**Tinjauan Hukum Islam Tentang Penyewaan Lahan Masjid Sebagai Tempat Berdagang**”, adapun istilah yang akan dijelaskan sebagai berikut:

Tinjauan yaitu hasil meninjau. Pandangan, pendapat sesudah menyelidiki, mempelajari dan sebagainya.¹

Hukum Islam adalah seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan Sunnah Rasul tentang tingkah laku manusia mukallaf yang diakui dan diyakini berlaku dan mengikat untuk umat yang beragama islam.²

Penyewaan adalah proses, cara, perbuatan menyewa atau menyewakan.³

Lahan adalah tanah tempat kegiatan atau usaha dilakukan (Pertanian, Permukiman) atau tanah garapan.⁴

¹ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008), h.1470.

² Muhammad Syah, *Filsafat Hukum Islam*, (Jakarta: Bumi Aksara , 1999), hlm 17.

³“ Pengertian Penyewaan” (On-line), tersedia di <https://typoonline.com/kbbi/penyewaan> (26 september 2019)

Masjid berasal dari kata kerja *sajada* dan berubah menjadi nama tempat (isim makan). Masjid secara fisik adalah bangunan yang merupakan tempat untuk shalat dan sujud serta ingat kepada Allah SWT.⁵

Tempat berdagang yaitu lahan yang digunakan oleh seseorang atau sekelompok orang untuk melakukan transaksi jual beli baik itu jual beli makanan, minuman, pakaian dan sebagainya.

Berdasarkan penjelasan judul diatas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan judul diatas adalah sebagai upaya mengkaji bagaimana penyewaan lahan masjid yang digunakan sebagai tempat berdagang di masjid al furqon.

B. Alasan Memilih Judul

Adapun alasan-alasan penulis tertarik dalam memilih dan menentukan judul tersebut adalah sebagai berikut:

1. Alasan Objektif

Alasan Objektifnya adalah dengan melihat munculnya masalah dalam penyewaan lahan masjid sebagai tempat berdagang di masjid al furqon, penyewaan lahan masjid sebagai tempat berdagang ini sudah sejak lama dilakukan. Dalam praktiknya si penjual berdagang di lahan masjid dengan membayar sewa lahan tersebut pada salah satu pengurus masjid al furqon tersebut. Adapun si penjual yang lain berdagang di masjid Al-Furqon yang menyewa dibawah menara

⁴ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008), h. 793.

⁵ Moh.E. Ayub Muhsin MK, Ramlan Marjoned, *manajemen masjid*, (Jakarta: Gema Insane Press, 1996) hlm.7

membayar kepada salah satu pihak yang memiliki tempat untuk berdagang. Masalah sewa lahan yang berbeda pembayarannya dan sewaan ilegal. Masalah ini penting untuk diteliti. Karena semakin banyak masyarakat yang melakukan hal tersebut tanpa mengetahui bagaimana sebenarnya hukum yang berlaku dalam Islam jika sewa menyewa tersebut di praktikan.

2. Alasan subjektif

Ditinjau dari aspek pembahasan judul penelitian ini sesuai dengan disiplin ilmu yang penulis pelajari di bidang Muamalah Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung serta di dukung oleh tersedianya data-data literatur yang dibutuhkan dalam penyusunan skripsi kali ini. Maka sangat memungkinkan untuk diteliti.

C. Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk sosial tidak dapat hidup sendiri. Manusia selalu membutuhkan orang lain dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya, maka manusia senantiasa terlibat dalam suatu akad atau hubungan muamalah. Salah satu praktik muamalah yang sering dilakukan adalah sewa menyewa. Sebagai umat islam sudah sewajarnya kita menjalankan praktik muamalah tidak hanya menggunakan rasio akal semata, namun tetap memegang teguh ajaran Al-Qur'an dan Al Hadits.

Setiap manusia perlu akan bantuan orang lain dan tidak sanggup berdiri sendiri untuk memenuhi kebutuhannya yang setiap hari semakin

bertambah. Oleh karena itu hukum Islam mengadakan aturan-aturan bagi keperluan manusia dan membatasi keinginannya hingga memungkinkan manusia memperoleh kebutuhannya tanpa memberi *mudharat* kepada orang lain.⁶

Islam adalah agama yang mudah atau tidak menyulitkan yang meliputi segala aspek kehidupan termasuk masalah jual beli dan sewa menyewa. Islam sebagai agama yang realistis, artinya hukum Islam tidak mengabaikan kenyataan dalam setiap perkara yang dihalalkan dan diharamkannya, juga tidak mengabaikan realitas dalam setiap peraturan dan hukum yang ditetapkan, baik individu, keluarga, masyarakat, negara maupun umat manusia.⁷

Menurut Yahya Harahap, 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.⁸

Sewa-menyewa dalam bahasa Arab disebut *ijarah*. Kata *ijarah* yaitu upah atau sewa. *Ijarah* secara sederhana diartikan dengan transaksi manfaat atau dengan imbalan tertentu.⁹ Menurut pengertian hukum islam, sewa menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantinya. Dari pengertian ini dapat disimpulkan

⁶ Nazar Bakry, *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam* (Jakarta: Raja Grafindo, 1994), h.57.

⁷ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), hlm. 184

⁸ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), h. 220.

⁹ Amir Syariffuddin, *Garis-Garis Besar Fikih* (Jakarta : Prenada Media, 2003), h. 215-216

bahwa yang dimaksud dengan sewa-menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda. Dan sewa-menyewa telah ada sebelum masa Rosulullah swt yang sesuai dengan hadits dibawah ini.

عَنْ حَنْظَلَةَ بْنِ قَيْسٍ الْأَنْصَارِيِّ قَالَ سَأَلْتُ رَافِعَ بْنَ خَدِيجٍ عَنِ كِرَاءِ الْأَرْضِ بِالذَّهَبِ وَالْوَرِقِ فَقَالَ لَا بَأْسَ بِهِ إِذَا كَانَ النَّاسُ يُؤَاجِرُونَ عَلَى عَهْدِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَلَى الْمَازِيَانَاتِ وَأَقْبَالِ الْجُدَاوِلِ وَأَشْيَاءَ مِنَ الزَّرْعِ فَيَهْلِكُ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا وَيَهْلِكُ هَذَا فَلَمْ يَكُنْ لِلنَّاسِ كِرَاءٌ إِلَّا هَذَا فَلِذَلِكَ زُجِرَ عَنْهُ. فَأَمَّا شَيْءٌ مَعْلُومٌ مَضْمُونٌ فَلَا بَأْسَ بِهِ
(رواية مسلم ٤٠٣٤)¹⁰



Artinya: Diriwayatkan dari Handolah bin Qois Al Anshori bahwa dia berkata : “Aku bertanya kepada Rafi’ bin Khudaj tentang sewa-menyewa tanah dengan emas dan perak. Maka dia berkata: “Tidak apa-apa. Dahulu para manusia saling menyewakan tanah pada masa sebelum Rasulullah shallallaahu ‘alaihi wa sallam dengan hasil tanah pada bagian yang dekat dengan air dan bendungan dan dengan bagian tertentu dari hasil tanam, sehingga bagian di sini binasa dan di bagian lain selamat, dan bagian ini selamat dan bagian lainnya binasa. Dan manusia tidak melakukan sewa menyewa kecuali dengan cara ini. Karena itulah hal ini dilarang. adapun sewa menyewa dengan sesuatu yang jelas diketahui, maka tidak apa-apa”. (Riwayat muslim hadis no 4034)

Dari hadist diatas dijelaskan Sewa menyewa memang sudah diperbolehkan dari zaman Rasulullah namun harus memiliki manfaat atas suatu barang yang di sewakan, Kemanfaatan obyek sewa haruslah barang yang dibolehkan dalam agama dan memenuhi syarat seperti :

¹⁰ Al-Imam Abi Husein, *Shahih Muslim Jilid 3*, Maktabah Dahlan Indonesia, Jakarta, h. 1183

1. Manfaat benda dapat dipahami dan dikenal.
2. Obyek sewa menyewa dapat diserahkan sebagaimana penyerahan harga (ada serah terima).
3. Obyek sewa menyewa dapat dimanfaatkan sampai kepada masa yang disepakati.
4. Penyerahan manfaat obyek sewa harus sempurna yakni adanya jaminan keselamatan obyek sewa sampai kepada masa yang disepakati.¹¹

Dan tidak diperbolehkan bilamana sewa menyewa itu tidak jelas atau tidak diketahui dengan pasti.

Dalam skripsi ini, ingin melihat sewaan ilegal dalam konteks Hukum Islam nya. permasalahan terdapat pada praktik penyewaan lahan masjid yang digunakan sebagai tempat berdagang di masjid Al-Furqon kota Bandar Lampung. Disini, penyewa menyewa lahan masjid sebagai tempat berdagang sudah sejak beberapa tahun yang lalu dan membayar uang sewa di setiap bulan nya. Pembayaran dilakakukan pada saat terjadinya akad. Adapun harga sewa disesuaikan pada saat terjadinya akad, sehingga tidak terjadi pengurangan ataupun penambahan harga setelah akad. Dalam praktiknya si penjual berdagang di lahan masjid dengan membayar sewa lahan tersebut pada salah satu pengurus masjid al furqon tersebut. Penyewa membayar uang sewa tempat setiap sebulan sekali.

¹¹ Chairuman Pasaribu , *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafindo, 1996), h. 54.

Masalah uang sewa tempat pedagang yang satu dan yang lain tidak sama ada harga yang berbeda. Penyewaan lahan masjid yang digunakan sebagai tempat berdagang dilahan atas dibayarkan kepda pengurus masjid dan penyewaan yang berada di dekat menara memiliki perbedaan. Uang sewa lahan yang dibawah menara tidak dibayar kan ke pengurus masjid ataupun untuk masjid itu sendiri, tetapi jika kita ingin menyewa lahan tersebut kita harus menyewa kepada salah satu pedagang di sana atau pada salah satu oknum yang memiliki tempat berdagang tersebut.

Penyewaan yang terjadi di seputaran Masjid Al-Furqon memiliki dua pola yaitu: Pola yang pertama disisi utara Masjid dengan cara penyewa langsung menyewa pada pengurus masjid, oleh karena itu penyewaan dianggap legal. Pola kedua posisi di depan masjid Al-Furqon di bawah menara, pedagang menyewa lahan pada pihak kedua yang status nya tidak jelas oleh karena itu penyewaan ini menurut penulis penyewaan illegal.

Sewa menyewa lahan masjid sebagai tempat berdagang yang disisi utara yang memang sudah dibangun seperti ruko-ruko untuk berdagang ini pembayarannya dibayarkan melalui salah satu pengurus masjid. Dalam penyewaan lahan tersebut pembayaran dilakukan setiap bulan. Adapun yang dibawah menara itu jika ingin menyewa sebagai tempat berdagang di sana penyewa membayar uang sewa kepada si pemilik tempat berdagang tersebut atau ke salah satu pihak yang tidak jelas, pihak masjid tidak

mengetahui dan ikut campur karena tempat tersebut ilegal dan sebenarnya tidak diperbolehkan sebagai tempat berdagang oleh pihak masjid dan pihak masjidpun tidak menyewakan nya. Apabila dalam jangka waktu yang cukup lama ada pihak pedagang yang ingin menyewa lahan masjid sebagai tempat berdagang lagi ataupun ada yang ingin mengakhiri maka disini nampak adanya unsur ketidakpastian atau ketidakjelasan dari pihak pengurus masjidnya.

Berdasarkan uraian-uraian di atas maka penelitian ini akan difokuskan pada masalah sewa-menyewa atau penyewaan lahan masjid sebagai tempat berdagang di Masjid Al-Furqon kota Bandar Lampung. Dalam bentuk karya ilmiah yang disusun dalam skripsi dengan judul **TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PENYEWAAN LAHAN MASJID SEBAGAI TEMPAT BERDAGANG (Studi Pada Masjid Al – Furqon Bandar Lampung).**

D. Fokus Penelitian

Berdasarkan hasil studi pendahuluan yang tertuang dalam latar belakang masalah diatas, maka fokus penelitian penulis adalah sewa menyewa lahan masjid sebagai tempat berdagang yang lahan nya disewakan dengan pihak yang tidak jelas di Masjid Al Furqon kota Bandar Lampung.

E. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang permasalahan di atas, adapun permasalahan yang akan diteliti dalam skripsi ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana Praktik Penyewaan Lahan Masjid sebagai tempat berdagang di Masjid Al Furqon Bandar Lampung?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam tentang Penyewaan Lahan Masjid sebagai tempat berdagang?

F. Tujuan Penelitian

Setelah di identifikasi terhadap masalah-masalah yang ada, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk Mengetahui Praktik Penyewaan Lahan Masjid sebagai tempat berdagang di Masjid Al Furqon Bandar Lampung.
2. Untuk Mengetahui Praktik Hukum Penyewaan Lahan Masjid sebagai tempat berdagang dalam Hukum Islam.

G. Signifikansi Penelitian

1. Secara teoritis berguna sebagai upaya menambah wawasan ilmu pengetahuan bagi penulis dan memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang ilmu pengetahuan khususnya dalam ketentuan penyewaan lahan untuk tempat berdagang.
2. Secara praktis penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar S.H. pada Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.

H. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

- a. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini adalah *field research*, yaitu suatu penelitian yang bertujuan mengumpulkan data dari lokasi atau lapangan dengan berkunjung langsung ketempat yang dijadikan objek penelitian.¹² Penelitian lapangan dimaksudkan untuk mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan dan posisi saat ini, serta interaksi lingkungan unit sosial tertentu yang bersifat apa adanya.¹³ Adapun yang menjadi subyek penelitian di sini adalah praktik penyewaan lahan masjid sebagai tempat berdagang di Masjid Al Furqon Kota Bandar Lampung. Selain *field research*, penelitian ini juga menggunakan *library research*, yaitu serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data dan informasi melalui media cetak atau buku-buku untuk memperoleh data penelitiannya.

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yang hanya memaparkan situasi dan peristiwa, tidak mencari atau menjelaskan hubungan, tidak menguji hipotesis atau membuat prediksi. Penelitian deskriptif menitikberatkan pada observasi dan *setting* alamiah. Peneliti bertindak sebagai pengamat yang hanya membuat kategori perilaku, mengamati gejala dan mencatatnya dengan tidak memanipulasi variable kemudian dilanjutkan dengan analisis berdasarkan hukum Islam.

¹² Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Riset Sosial* (Bandung: Mundur Maju, 1996), hlm 81.

¹³ Sudarwan Danim, *Menjadi Peneliti Kualitatif* (Bandung: Pustaka Setia, 2002), hlm 54-55.

2. Sumber Data Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini, maka sumber data yang diperlukan di bagi menjadi dua macam, yaitu:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objek yang diteliti. Data tersebut bisa di peroleh langsung dari peronel yang diteliti dan dapat pula berasal dari lapangan.¹⁴ Yang diperoleh dari lapangan dengan cara wawancara yaitu langsung bertemu para pihak yang melakukan akad penyewaan lahan masjid sebagai tempat berdagang. Sumber data primer ini diperoleh dari data-data yang tepat dari masjid al furqon kota Bandar Lampung sebagai tempat penelitian dan pelaksanaannya penelitian tersebut.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang telah lebih dulu dikumpulkan. Data skunder bisa di peroleh dari instansi- instansi, perpustakaan maupun pihak lainnya. Data sekunder umumnya berupa bukti, buku-buku, catatan atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip (data dokumenter) yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.¹⁵

3. Populasi dan Sampel

a. Populasi

¹⁴ Moh Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis* (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), h. 57

¹⁵ *Ibid.* h. 58

Populasi adalah keseluruhan obyek penelitian dengan ciri yang sama. Populasi diartikan sebagai wilayah generalisasi yang terdiri dari obyek atau subyek yang ditetapkan untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulan. Populasi juga dapat diartikan keseluruhan objek pengamatan atau objek penelitian. Penelitian ini menggunakan penelitian populasi karena semua narasumber diambil sebagai sumber data penelitian yaitu 7 pedagang yang menyewa di ruko Masjid, 9 pedagang yang menyewa dibawah menara, dan 2 orang pengurus Masjid.

b. Sampel

Sampel adalah sebagian atau wakil populasi yang diteliti. Dinamakan penelitian sampel apabila kita bermaksud untuk menggeneralisasikan hasil penelitian sampel.¹⁶ Sampel juga dapat diartikan sebagian objek pengamatan atau objek penelitian. Dalam penelitian adalah 18 orang sebagaimana dalam populasi. Oleh karena itu penelitian ini merupakan penelitian populasi.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Observasi (Pengamatan)

Observasi adalah cara dan tehnik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala atau fenomena yang ada pada objek penelitian.¹⁷ Dalam hal ini penulis akan mengobservasi praktek penyewaan lahan masjid

¹⁶ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta : Rineka Cipta, 2014), h.174

¹⁷ Moh Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis* (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), h. 58

sebagai tempat berdagang di masjid al furqon kota Bandar Lampung. Penelitian ini bertujuan mengetahui keadaan yang ada di masyarakat.

b. Wawancara (*Interview*)

Interview atau wawancara adalah suatu percakapan yang diarahkan pada suatu masalah tertentu, ini merupakan proses tanya jawab lisan (*verbal*), dimana dua orang atau lebih berhadapan secara fisik.¹⁸ Untuk memperoleh data, dilakukan wawancara dengan orang yang menyewakan, penyewa lahan masjid dan pengurus masjid al furqon di kota Bandar Lampung.

c. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, notulen rapat dan sebagainya.¹⁹ Adapun yang menjadi buku utama penulis dalam mengumpulkan data adalah buku-buku Fiqh serta dokumen-dokumen yang penulis peroleh di lapangan.

5. Metode Pengolahan Data

Pengolahan data dapat berarti menimbang, menyaring, mengatur, mengklarifikasikan. Dalam menimbang dan menyaring data, benar-benar memilih secara hati-hati data yang relevan dan tepat serta berkaitan dengan masalah yang diteliti sementara mengatur dan

¹⁸Susiadi, *Metodologi Penelitian Hukum* (Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbit LP2M IAIN Raden Intan Lampung, 2015), h. 4.

¹⁹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta, 2014), h.274.

mengklarifikasi dilakukan dengan menggolongkan, menyusun menurut aturan tertentu.²⁰

Melalui pengolahan data-data yang telah dikumpulkan, maka penulis menggunakan tahapan-tahapan sebagai berikut:

- a. *Editing* adalah pemeriksaan kembali data yang telah dikumpulkan dengan menilai apakah data yang telah dikumpulkan tersebut cukup baik atau relevan untuk diproses atau diolah lebih lanjut.²¹
- b. *Klasifikasi* adalah penggolongan data-data sesuai dengan jenis dan penggolongannya setelah diadakannya pengecekan.²²
- c. *Interprestasi* yaitu memberikan penafsiran terhadap hasil untuk menganalisis dan menarik kesimpulan.²³
- d. *Sistematisasi* yaitu melakukan pengecekan terhadap data-data dan bahan-bahan yang telah diperoleh secara sistematis, terarah dan berurutan sesuai dengan klasifikasi data yang diperoleh.²⁴

6. Analisa Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini disesuaikan dengan kajian penelitian dengan menggunakan metode kualitatif. Maksudnya ialah bahwa analisis ini bertujuan untuk mengetahui tentang sewa menyewa lahan masjid sebagai tempat berdagang.

²⁰ Moh Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis* (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), h. 75.

²¹ *Ibid.*

²² *Ibid.* h. 76.

²³ *Ibid.* h. 77.

²⁴ Moh Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*. h. 75-78.

Sedangkan metode berfikir skripsi menggunakan metode induktif, yaitu pengembangan konsep yang di dasarkan atas data yang ada, mengikuti desain penelitian yang fleksibel sesuai dengan konteks nya. Metode ini digunakan dalam membuat kesimpulan tentang berbagai hal yang berkenaan dengan permasalahan yang ada. Hasil analisisnya dituangkan di bab-bab yang telah dirumuskan dalam sistematika pembahasan dalam penelitian ini.²⁵



²⁵ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta, 2014), h.32.

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Hukum Islam Tentang Akad

1. Pengertian Akad

Lafal akad berasal dari lafal arab *al 'aqd* yang berarti perjanjian, perikatan dan pemufakatan.¹

Perkataan *al -'aqd* mengacu terjadinya dua perjanjian atau lebih, maksudnya ialah seseorang yang mengadakan sebuah perjanjian yang kemudian ada orang lain yang menyetujui janji tersebut serta menyatakan pula suatu janji yang berhubungan dengan janji dari dua orang yang mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang lain.²

Menurut bahasa, akad ialah *Ar-rabbth* (ikatan) yang mempunyai dua pengertian yaitu merupakan makna asal akad yang berarti menguatkan, mengikat, serta kebalikannya yang berarti melepaskan³.

Akad juga berasal dari bahasa arab yang artinya mengikat menetapkan dan membangun. Kata akad kemudian diserap kedalam bahasa Indonesia yang berarti janji, perjanjian kontrak.⁴

¹ Nasrun Harun, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h. 97.

² Sholikul Hadi, *Fiqh Muamalah* (Kudus: Nora Interprise, 2011), h. 45.

³ Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2016), h. 1.

⁴ Abdur Rohman, "Analisis Penerapan Akad Ju'alah dalam Multilevel Marketing". *Al-Adalah*, Vol. XII No. 2, h. 180. (On-Line) tersedia di: <https://doi.org/10.24042/adalah.v13i2.1856> (2Agustus 2019).

Mempunyai makna tali yang memikat kedua pihak, sedangkan menurut istilah akad memiliki dua maknanyaitu:

1). Secara khusus akad adalah *Ijab* dan *Qabul* yang melahirkan hak dan tanggung jawab terhadap objek akad (*ma-aqud'alaih*), *ijab* dalam definisi akad adalah ungkapan atau pernyataan kehendak melakukan perikatan (akad) oleh satu pihak, biasanya disebut dengan pihak pertama. Sedangkan *qabul* adalah “pernyataan atau ungkapan yang menggambarkan kehendak pihak lain, biasa disebut pihak kedua, menerima atau menyetujui pernyataan *ijab*”.⁵ Dengan demikian setiap pihak yang ingin mengikatkan diri dalam sebuah akad disebut dengan *mujib* dan pihak lain setelah *ijab* disebut *qabil*.⁶ Makna khusus ini yang dipilih oleh Hanafiyah, pada umumnya istilah akad berarti *ijab* dan *qabul* atau serah terima barang atau objek dalam bermuamalah.⁷

2). Secara umum akad adalah “Setiap perilaku yang melahirkan atau mengalihkan atau mengubah atau mengakhiri hak baik itu bersumber dari satu pihak ataupun dua pihak. definisi di atas ialah menurut Malikiyah, Syafi’iyah, Hanabilah. Istilah akad ini sinonim dengan istilah *iltizam* (kewajiban).”⁸

⁵Gufron A. Mas’adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, h. 76-77.

⁶Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam*, h. 63.

⁷*Ibid.*

⁸Abdur Rohman, “Analisis Penerapan Akad Ju’alah dalam Multilevel Marketing” *Al-Adalah*, Vol. XII No. 2 h. 180. (On-Line) tersedia di: <https://doi.org/10.24042/adalah.v13i2.1856> (2 Agustus 2019), dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

“Jumhur ulama mendefinisikan akad adalah pertalian antara *ijab* dan *qabul* yang dibenarkan oleh syara’ yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. Akad berarti berkaitan dengan *ijab* (pernyataan penawaran atau pemindahan kepemilikan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang diisyaratkan berpengaruh terhadap sesuatu seperti berpindahnya kepemilikan serta manfaat dari suatu barang.”⁹

Sedangkan menurut para ahli, akad di definisikan sebagai berikut:

Hasbi Ash-Shiddieqy

Mengemukakan bahwa akad adalah perikatan antara *ijab* dengan *qabul* secara dibenarkan syara’ yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak.¹⁰

Muhammad Aziz Hakim Mengemukakan bahwa akad adalah gabungan atau penyatuan dari penawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*) yang sah sesuai dengan hukum Islam. *Ijab* adalah penawaran dari pihak pertama, sedangkan *qabul* adalah penerimaan dari penawaran yang disebutkan oleh pihak pertama.¹¹

Berdasarkan makna akad sebagaimana mestinya, maka jual beli, sewa menyewa dan semua akad *muawadhah* lainnya serta nikah juga dinamakan dengan akad, karena setiap pihak berkomitmen serta memiliki tanggung jawab serta mempunyai hak

⁹Oni Sahroni, M hasanuddin, *Fikih Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 5.

¹⁰Tengku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh*, Bulan Bintang, Jakarta: 1992, h. 21

¹¹Muhammad Aziz Hakim, *Cara Praktis Memahami Transaksi dalam Islam*, Pustaka Hidayah, Jakarta, 1996, h. 192

dan kewajibannya dari akad yang telah terjalin.¹² Akad adalah suatu ikatan atau kesepakatan yang mengunci antara pihak pertama dan pihak kedua terhadap suatu transaksi yang dibenarkan oleh syar‘i yang meliputi subyek atau pihak-pihak, objek, dan ijab qabul.

2. Dasar Hukum Akad

1. Al – Qur’an

Akad memiliki dasar hukum berdasarkan Firman Allah SWT Surat Al-Maidah ayat 2 :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَحِلُّوْا شَعْبِرَ اَللّٰهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْيَ
وَلَا الْقَلَٰتِيْدَ وَلَا ءَامِيْنَ الْبَيْتِ الْحَرَامِ يَبْتَغُوْنَ فَضْلًا مِّنْ رَبِّهِمْ وَرِضْوَانًا
وَإِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوْا وَلَا تَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ اَنْ صَدُوْكُمْ
عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ اَنْ تَعْتَدُوْا وَتَعَاوَنُوْا عَلٰى الْبِرِّ وَالتَّقْوٰى
وَلَا تَعَاوَنُوْا عَلٰى الْاِثْمِ وَالْعُدُوْنِ وَاتَّقُوا اللّٰهَ ۗ اِنَّ اللّٰهَ شَدِيْدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

Artinya: “dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwaan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.”(Q.S. Al-Maidah : 2).¹³

3. Rukun dan Syarat Akad

1). Rukun Akad

Pengertian *fuqaha*’ rukun ialah asas, sendi atau tiang yaitu sesuatu yang menentukan sah (apabila dilakukan) dan tidaknya (apabila ditinggalkan) suatu pekerjaan tertentu dan sesuatu itu termasuk di

¹²Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2016), h. 3

¹³QS. Al-Maidah (5) : 2

dalam pekerjaan itu. Setelah diketahui bahwa akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh “Dua orang atau lebih berdasarkan keridhaan masing-masing, maka timbul bagi kedua belah pihak *haq* dan *iltijam* yang di wujudkan oleh akad.”¹⁴

Rukun-rukun akad adalah sebagai berikut:

a) *Aqid*

Aqid ialah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri dari satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang, misalnya penjual dan pembeli beras dipasar biasanya masing-masing pihak satu orang, ahli waris sepakat untuk memberikansesuatu kepada pihak yang lain yang terdiri dari beberapa orang. Seseorang yang berakad terkadang orang yang memiliki haq (*aqid ashli*) dan terkadang merupakan wakil dari yang memiliki haq.¹⁵

b). *Sighat al ‘Aqd*

Sighat al ‘Aqid yaitu *ijab qabul*. *Ijab* adalah ungkapan yang pertama kali di lontarkan oleh salah satu dari pihak yang akan melakukan akad, sedangkan *qabul* adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Pengertian *ijab qabul* dalam pengalaman dewasa ini ialah bertukarnya sesuatu dengan yang lain sehingga penjual dan pembeli dalam membeli sesuatuterkadang tidak berhadapan atau ungkapan

¹⁴Nur Huda, *Fiqh Muamalah* (Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015), h. 110.

¹⁵Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), h. 47.

yang menunjukkan kesepakatan dua pihak yang melakukan akad, misalnya yang berlangganan majalah, pembeli mengirim uang melalui pos wesel dan pembeli menerima majalah tersebut dari kantor pos.¹⁶

c). *Ma'qud 'Alaih*

Ma'qud 'alaih ialah setiap benda yang menjadi objek akad, seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli, benda dalam akad hibah, benda dalam akad gadai dan utang yang dijamin seseorang dalam akad kafalah. Diantara syaratnya ialah:

- (1) Objek akad harus ada ketika akad sedang berlangsung, atau ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.
- (2) Objek akad termasuk barang yang diperbolehkan.
- (3) Objek akad harus jelas kelihatan sehingga tidak menimbulkan kesamaran dan penipuan serta perselisihan di kemudian hari, baik sifat, warna, bentuk maupun kualitasnya.
- (4) Objek akad dapat diserahkan atau ditunda sesuai dengan kesepakatan.

Objek akad dimiliki penuh oleh pemiliknya.¹⁷

¹⁶Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Kencana, 2010), h. 51.

¹⁷Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah*. (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2016), h. 19.

d). *Maudhu' al'Aqd*

Maudhu' al'Aqd adalah tujuan atau maksud mengadakan akad. Berbeda akad maka berbedalah tujuan pokok akad.

Dalam akad jual beli tujuan pokoknya ialah :

“Memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan diberi ganti. Tujuan akad hibah ialah memindahkan barang dari pemberi kepada yang diberi untuk dimilikinya tanpa ada pengganti (*i'iwadh*). Tujuan pokok akad *ijarah* adalah memberikan manfaat dengan adanya pengganti. Tujuan pokok *ijarah* adalah memberikan manfaat dari seseorang kepada yang lain tanpa ada pengganti”.¹⁸

2). Syarat Akad

Syarat adalah sesuatu yang kepadanya tergantung sesuatu yang lain, dan sesuatu itu keluar dari hakikat sesuatu yang lain.

Syarat-syarat terjadinya akad merupakan syarat yang melekat pada unsur-unsur pembentuk terjadinya sebuah akad yang ditentukan *syara'* yang wajib disempurnakan.¹⁹ Syarat akad secara luas dibagi menjadi dua yaitu :

Yang pertama adalah syarat-syarat yang bersifat umum yaitu, syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam berbagai akad.

Yang kedua adalah syarat yang bersifat khusus yaitu syarat-syarat yang wujudnya wajib ada dalam sebagian akad. Syarat

¹⁸Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2014)h. 47.

¹⁹Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik* (Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015), h.

khusus ini juga bisa disebut dengan syarat *idhafi* (tambahan) yang harus ada disamping syarat-syarat yang umum, seperti syarat adanya saksi dalam pernikahan.²⁰

Berikut ini adalah syarat-syarat akad baik yang bersifat umum ataupun yang bersifat khusus:

a) Syarat-syarat yang bersifat umum yaitu :

(1) Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli).

Tidak sah akad orang yang tidak cakap bertindak, seperti orang gila, orang yang berada dibawah pengampunan (*mahjur*) dan karena boros.

(2) Yang dijadikan objek akad dapat menerimahukumnya.

(3) Akad itu diijinkan oleh *syara'*, dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya walaupun dia bukan *aqid* yang memiliki barang.

(4) Janganlah akad itu akad yang dilarang oleh *syara'*, seperti jual beli *mulasamah* (saling merasakan).

(5) Akad dapat memberikan faedah, sehingga tidaklah sah bila *rahn* (gadai) dianggap sebagai timbangan amanah (kepercayaan).

(6) *Ijab* itu berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi *qabul*.

Maka apabila orang yang ber*ijab* menarik kembali *ijabnya* sebelum *qabul* maka batallah *ijabnya*.

²⁰*Ibid.*

(7) *Ijab* dan *qabul* mesti bersambung, “sehingga bila seseorang yang ber*ijab* telah berpisah sebelum adanya *qabul*, maka *ijab* tersebut menjadi batal.”²¹

b) Syarat-syarat yang bersifat khusus yaitu :

(1) Syarat *ta'liqiyah* adalah syarat yang harus disertakan ketika akad berlangsung bila syarat itu tidak ada maka akad pun tidak terjadi. Misal, penjualan tanah berlaku jika disetujui oleh orangtuanya.

(2) Syarat *taqyid* adalah “syarat yang belum dipenuhinamun akad telah terjadi dengan sempurna dan hanya dibebankanoleh salah satu pihak.” Misal jual beli motor dengan ongkos kirim kerumah pembeli dibebankan kepada penjual.

(3) Syarat *idhafah*ialah syarat yang sifatnyamenangguhkan pelaksanaan akad. Contoh ketika menyewakan rumah dua bulan yang akan datang.²²

Beberapa unsur akad yang kemudian dikenal sebagai rukun akad memerlukan syarat agar dapat terbentuk dan mengikat antar pihak, diantaranya yaitu:

a) Syarat terbentuknya akad

²¹Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*.(Jakarta: Rajawali Pers, 2014) h. 50.

²²Nur Huda, *Fiqh Muamalah*. (Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015), h. 116.

Dalam hukum Islam syarat terbentuknya akad dikenal dengan nama *al-syuruth al-in'iqad*, syarat ini terkait dengan sesuatu yang harus dipenuhi oleh rukun-rukun akad yaitu:

- (1) Pihak yang berakad (*aqidain*), disyaratkan *tamyiz* dan berbilang.
- (2) *Shighat* akad (pernyataan dalam kehendak) adanya kesesuaian *ijab* dan *qabulnya* dilakukan dalam suatu majlis akad.
- (3) Objek akad dapat diserahkan, “Dapat ditentukan dan dapat ditransaksikan (dapat dikuasai dan dimiliki)” Jika ada suatu akad seperti jual beli tapi objek akad tidak bisa dikuasai seperti burung yang ada di udara atau ikan yang ada di laut maka akadnya tidak sah.
- (4) Tujuan akad tidak bertentangan dengan syari'at Islam.²³

b) Syarat keabsahan akad

Syarat keabsahan akad adalah “syarat tambahan yang dapat mengabsahkan akad setelah syarat *in'iqad* tersebut terpenuhi” Setelah rukun akad terpenuhi beserta beberapa persyaratannya yang menjadikan akad terbentuk, maka akad sudah terwujud. Akan tetapi ia belum dipandang sah jika tidak memenuhi syarat-syarat tambahan yang terkait dengan rukun-rukun akad, yaitu:

- (1) Pernyataan kehendak harus dilakukan secara bebas, tanpa ada tekanan dari pihak-pihak tertentu.

²³*Ibid.*

(2) Pernyataan akad tidak menimbulkan madharat.

(3) Bebas dari gharar (tipuan).²⁴

c) Syarat-syarat berlakunya akibat hukum (*al-syurut annafadz*)

Syarat tersebut adalah syarat yang diperlukan bagi akad agar akad tersebut dapat dilaksanakan akibat hukumnya. Syarat-syarat itu adalah:

(1) Adanya kewenangan mutlak atas objek akad.

(2) Adanya kewenangan atas tindakan hukum yang dilakukan.²⁵

d) Syarat mengikat (*al-syarth al-luzum*)

“Sebuah akad yang sudah memenuhi rukun-rukunnya dan beberapa macam syarat sebagaimana yang dijelaskan diatas, belum tentu membuat akad tersebut dapat mengikat pihak-pihak yang melakukan akad seperti akad *kafalah* (penanggungan) dan *khiyar*”.²⁶

4. Tujuan Akad

Tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum.

Tujuan akad ini ditandai dengan beberapa karakteristik, yaitu : yang pertama, bersifat objektif dan yang kedua, menentukan jenis tindakan hukum.

Tujuan akad merupakan fungsi hukum dari tindakan hukum dalam pengertian bahwa ia membentuk sasaran hukum ,baik dilihat dari sudut pandang ekonomi maupun sudut pandang sosial, yang

²⁴*Ibid.* h. 117-119.

²⁵*Ibid.*

²⁶Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik*. (Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015), h. 36-37.

hendak diwujudkan oleh tindakan hukum bersangkutan. Sementara itu, “Khalid ‘Abdullah ‘Id menyatakan tujuan akad (*al-maqshad al-ashli li al-‘aqd*) ini sesungguhnya merupakan kausa perjanjian dalam hukum Islam dengan melihat kaitan erat antara tujuan akad tersebut dengan objek akad (*mahall al-‘aqd*).

Dengan demikian, dapatlah dikatakan bahwa batalnya akad adalah karena tidak terpenuhinya tujuan akad.²⁷

5. Macam-macam Akad

Akad terbagi menjadi berbagai macam menurut sudut pandang yang berbeda :

1). Akad *shahih*

Akad *Shahih* yaitu akad yang telah memenuhi rukun dan Syarat-syaratnya. Hukum dari akad *shahih* ini adalah “berlakunya seluruh akibat hukum yang di timbulkan akad itu dan mengikat pada pihak-pihak yang berakad”.²⁸

Menurut Abdul Aziz Muhammad Azzam, akad *shahih* dibagi menjadi beberapa bagian yaitu :

- (1) Akad *shahih* yang *nafidz* adalah akad yang keluar dari orang yang memiliki legalitas dan kuasa untuk mengeluarkannya, baik kuasa langsung atau melalui perwalian seperti akad yang dibuat oleh seorang yang berakal dan bijak terhadap

²⁷Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h. 220

²⁸Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: UII Pers, 1982), h. 55.

dirinya dalam mengatur hartanya, atau akad yang dibuat oleh pemberi wasiat atau wali kepada orang yang *naqish* (belum *mumayyiz* secara sempurna) atau diadakan oleh orang yang mendapat perwakilan dari seseorang dengan cara yang sah. Hukumnya, mempunyai pengaruh terhadap apayang diadakan tanpa harus menunggu pbenaran dari seseorang.

- (2) Akad *shahih* yang *mauquf* adalah yang keluar dari pihak yang memiliki kemampuan untuk berakad namun tidak memiliki wewenang untuk melakukannya, seperti akad yang keluar dari *fudhulli* (orang yang menyibukkan dirinya dengan yang tidak perlu atau dari anak kecil yang *mummayiz* dan yang sama hukumnya jika akad tersebut tidak memerlukan pendapat wali, atau pemberi wasiat). Hukumnya, akad ini batal seperti tidak pernah ada.

Akad shahih dibagi menjadi dua dari segi wajib dan tidaknya :

- (1). Akad Lazim Akad *lazim* adalah akad shahih yang *nafidz* (dilaksanakan secara langsung). Satu pihak yang berakad tidak mempunyai hak fasakh (membatalkan dan melepaskannya). Akad ini terbagi kepada:²⁹

²⁹Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h.58.

(a) Akad *lazim* yang tidak bisa dibatalkan sama sekali walaupun kedua belah pihak sepakat untuk membatalkannya, seperti akad nikah.

(b) Akad *lazim* yang bisa dibatalkan jika kedua belah pihak yang berakad berniat begitu, seperti akad jual beli, sewa menyewa, *muzara'ah*, *menaqosah* dan *shulhu* (perdamaian).

(2). Akad yang tidak lazim (*ghair lazim*)

Akad *ghair lazim* adalah akad yang mana kedua belah pihak memiliki hak untuk membatalkan dengan cara fasakh tanpa harus menunggu kerelaan pihak lain. Contohnya, akad titipan, peminjaman, dan hadiah.

2). Akad Ghairu Shahih

Akad Ghairu Shahih adalah “akad yang terdapat kekurangan padarukun atau syarat-syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad”.³⁰ Menurut ulama Hanafiyah, akad batil adalah akad yang tidak memenuhi rukun atau tidak ada barang yang dibatalkan, seperti akad yang dilakukan oleh salah seorang yang bukan golongan ahli akad, seperti gila, dan lain-

³⁰Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: UII Pers, 1982), h. 55.

lain. Adapun akad fasid adalah akad yang memenuhi persyaratan dan rukun, tetapi dilarang syara'.³¹

3) Akad dilihat dari segi dilarang atau tidaknya

a) Akad *masyru'* adalah akad yang dibenarkan oleh *syara'* untuk dibuat dan tidak ada larangan untuk menutupnya, seperti akad jual beli dan sewa-menyewa.

b) Akad terlarang adalah akad yang "Dilarang oleh *syara'* untuk dibuat, seperti akad jual beli janin, akad donasi harta anak dibawah umur".³²

4) Akad dilihat berdasarkan tujuan dan alasan dilaksanakannya suatu akad.

Berdasarkan tujuan dan alasan dilaksanakannya akad, maka akad diklasifikasikan kepada enam, yaitu:

a) Akad kepemilikan (*'uqud at-tamlikat/acquiring of ownership*), contohnya adalah jual beli, sewa menyewa, valas (sharf).

b) Akad melepaskan hak (*'uqud al-isqathat/release*), contohnya adalah melepaskan hak tanggungan atas utang (*al-ibra'*) dan menarik diri dari hak *syuf'ah*.

c) Akad pemberi izin (*'uqud al-ithlaqat/permissions*), contohnya adalah *wakalah* (memberikan kuasa) dan melantik pegawai (*at-tauliyah*).

³¹Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h.58.

³²Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*.(Jakarta: Sinar Grafika, 2013),h. 84.

- d) Akad pembatasan (*'uqud al-taqdiyat/restrictions*), contohnya adalah larangan yang diberikan oleh hakim terhadap orang *muflis* (pailit) untuk bertindak atas harta yang dipailitkan.
- e) Akad kepercayaan (*'uqud al-tausiqat/security*), ialah akad yang dimaksudkan untuk menjamin utang atau memberikan penjaminan terhadap piutang, contohnya adalah akad *rahn*, *kafalah*, dan *hawalah*.
- f) Akad kerja sama (*'uqud al-isytiraq/partnership*), contohnya adalah akad *musyarakah*, *muzara'ah*, *musaqah*.
- g) Akad penjagaan atau simpanan (*'uqud al-hifdh/safe custody*), ialah akad yang dimaksudkan untuk menjaga keselamatan atas barang yang dititipkan, misalnya akad *wadi'ah* dan *wakalah*.³³
- 5) Akad menurut jenis dan dampaknya.

Setiap akad memiliki dampak tertentu yang mengikutinya. Dampak ini adalah tujuan pelaku akad dalam mengadakan sebuah akad. Tujuan dari adanya akad adakalanya memiliki tujuan lebih dari satu, sehingga memiliki lebih dari satu klasifikasi.³⁴ Adapun klasifikasi akad tersebut yaitu:

- a) Akad pengalihan kepemilikan (*uqud at-tamlik*), yaitu akad yang bertujuan mengalihkan kepemilikan barang atau manfaat dengan atau tanpa ganti, seperti akad jual beli, sewa dan *muzara'ah*.

³³Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h.58

³⁴Abdul Karim Zaidan, *Pengantar Studi Syari'ah: Mengenal Syari'ah Islam Lebih Dalam* (Yogyakarta: Robbani Pers, 2008), h.470

- b) Pengguguran (*isqathat*), yaitu akad yang dimaksudkan untuk menggugurkan hak manusia. Jika pengguguran tanpa disertai ganti disebut *isqath mahdhah* (pengguguran murni), dan jika disertai gantidisebut *isqath* (pengguguran) yang dimaknai tukar menukar, seperti akad memerdekakan budak dan perceraian yang dilakukan oleh istri dengan membayar kompensasi dari cerainya.
- c) Akad penyerahan (*'uqud at-tafwidh wa ithlaq*), yaitu akad yang memuat penyerahan kepada orang lain dan memberikan kuasanya untuk melakukan suatu pekerjaan yang tadinya terlarang sebelum penyerahan ini, seperti *wakalah* dan izin kepada anak kecil melakukan sebagian aktifitas jual beli.³⁵
- d) Akad pembatasan (*taqdiyat*), yaitu akad yang *tasharufnyadimaksudkan* untuk mencegah seseorang dari *tasharruf* yang sebelumnya dibolehkan baginya, seperti memberhentikan pengelolawakaf dan penerima wasiat.
- e) Akad pemberian kepercayaan (*'uqud at-tausiqat*), yaitu akad yang tujuannya adalah memberikan jaminan pada orang yang berhutang atas hutangnya dari orang yang berhutang, seperti akad *kafalah danhiwalah*.³⁶

³⁵*Ibid.* h. 471.

³⁶*Ibid.* h. 472.

- f) Akad *syirkah* ('*uqud asy-syirkah*), yaitu akad yang bertujuan melakukan kerjasama dalam pekerjaan dan laba, seperti *mudharabah* dan *muzara'ah*.
- g) Akad penjagaan ('*uqud al-hifzhi*), yaitu akad yang bertujuan menjaga harta, seperti akad *wadi'ah*.³⁷
- 6) Akad dilihat dari segi tukar menukar hak
- a) Akad *mua'awadhah*, adalah akad-akad yang berlaku atas dasar timbal balik, seperti akad jual beli dan sewa menyewa.
- b) Akad *tabarruat*, adalah akad-akad berdasarkan pemberian dan pertolongan, seperti *hibah* dan pinjaman.
- c) Akad yang mengandung *tabarru'* pada permulaan tetapi menjadi *mua'awadhah* pada akhirnya, seperti *kafalah* (tanggung), *qardh*.³⁸
- 7) Akad dari segi pengaruhnya
- a) Akad *Munjaz* (Akad tanpa syarat)
- Akad *munjaz* adalah akad yang diucapkan seseorang, tanpa memberi batasan dengan suatu kaidah atau tanpa menetapkan suatu syarat. Akad seperti ini dihargai syara' sehingga menimbulkan dampak hukum.
- b) Akad *Mudhaf'ila mustaqbal*
- Akad *Mudhaf'ila mustaqbal* yaitu akad yang disandarkan kepada waktu yang akan datang. Jika suatu akad tidak

³⁷*Ibid.* h. 473.

³⁸Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), h. 38.

dilaksanakan seketika, maka ada dua kemungkinan, yakni bersandar kepada waktu mendatang atau bergantung bergantung atas adanya syarat. Akad yang bersandar kepada waktu yang akan datang biasanya terjadi dalam akad sewa-menyewa rumah.³⁹

c) *Akad Mu'allaq*

Akad Mu'allaq adalah akad yang digantung atas adanya syarat tertentu. Akad dipandang terjadi dengan bergantung kepada adanya syarat tertentu dan syarat tersebut terpenuhi. Kedudukan hukum atas akad *muallaq* ini, yaitu bahwa akad ini dianggap sah atau telah terjadi akad, pada saat terpenuhinya syarat yang dibuat. Namun akad *muallaq* ini dianggap tidak sah akadnya, apabila syarat tersebut diantara lain berupa meghalangi terlaksananya rukun dengan sebaik-baiknya.

6. Berakhirnya Akad

Berakhirnya ikatan yang mengikat antara yang berakad ini terjadi karena sesudah adanya akad. Tidak mungkin terjadi berakhir atau putusnya akad sebelum terjadinya akad. Dan akad yang batal adalah akad yang sama sekali tidak putus adalah akad yang sudah sah adanya kemudian putus, baik dengan kehendak ataupun tidak. Apabila akad itu dirusakkan dengan kemauan sendiri dinamakan

³⁹Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h.63

fasakh. Dan apabila akad rusak disebabkan sesuatu yang tidak kita kehendaki dinamakan *infasakh*.⁴⁰

Biasanya dalam suatu perjanjian telah ditentukan saat kapan perjanjian telah ditentukan saat kapan suatu perjanjian akan berakhir, sehingga dengan lampaunya waktu maka secara otomatis perjanjian akan berakhir, kecuali kemudian ditentukan lain oleh para pihak.⁴¹

Akad yang mengikat seperti akad jual beli dan akad *ijarah* cara membatalkannya sama dengan mengakadkannya, yaitu harus dengan persetujuan kedua belah pihak. Persetujuan kedua belah pihak ini mempunyai dua gambaran yaitu memperhatikan kepentingan orang-orang yang berakad itu sendiri yang kemudian berakibat masing-masing pihak kembali kepada keadaan seperti “sebelum berakad dan memperhatikan kepentingan orang ketiga untuk melindungi haknya dari tindakan-tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak.”⁴²

Menurut Ulama Fiqh, akad dapat berakhir seperti :

- a. Berakhirnya masa berlaku akad itu, apabila akad itu memiliki tenggangwaktu.
- b. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu sifatnya tidak mengikat.

⁴⁰Tengku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Cet. Ke-4, Pustaka Rizki Putra, Semarang, 2001, h. 89

⁴¹Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 70.

⁴²Tengku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*. Cet. Ke-4 Pustaka Rizki Putra, (Semarang: 2001), h.79

c. Dalam akad yang bersifat mengikat, suatu akad bisa dianggap berakhir jika:

- 1) *Fasad*, seperti terdapat unsur-unsur tipuan salah satu rukun atau syarat tidak terpenuhi.
- 2) Berlakunya khiyar syarat, khiyar aib, atau yang lainnya.
- 3) Akad itu tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak.
- 4) Tercapainya tujuan akad itu secara sempurna.

d. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia.

Dalam hubungan ini ulama fiqh menyatakan bahwa tidak semua akad otomatis berakhir dengan wafatnya salah satu pihak yang melaksanakan akad. Akad yang bias berakhir karena wafatnya salah satu pihak yang berakad diantaranya adalah akad upah mengupah atau sewamenyewa, ar-rahn, al-kafalah, dan lain sebagainya.⁴³

B. Hukum Islam Tentang Sewa menyewa (al-Ijarah)

1. Pengertian Sewa-menyewa (Ijarah)

Pengertian sewa menyewa menurut bahasa (etimologi), sewa menyewa berarti Al-‘iwadl (belum ditulis arab) yang artinya ganti dan upah (imbalan).⁴⁴

Dan pengertian sewa menyewa menurut istilah bahasa Arab adalah “*al-ijarah*, yang artinya upah, sewa, jasa atau imbalan.”⁴⁵ *Ijarah*

⁴³Nasrun haroen, *fiqh Muamalah*, Cet. Ke-2, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2007, h.109

⁴⁴Khumedi ja'far, *Hukum Perdata Islam*, Cet. Ke-4 Permatanet,

⁴⁵Muhammad Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), h. 227.

secara sederhana diartikan dengan transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu.⁴⁶ Sayyid Sabiq mengemukakan bahwa *ijarah* menurut bahasa dan secara syara' memiliki makna jual beli manfaat.⁴⁷

Secara istilah para ulama mendefinisikan sewa menyewa sebagai berikut adalah :

- 1) Menurut Ulama Mazhab Hanafi mendefinisikan *ijarah* ialah:

عقد علمنا فبعوض

“Transaksi terhadap suatu manfaat dengan suatu imbalan”.⁴⁸

- 2) Menurut ulama Hanafiyah, sewa menyewa adalah :

عُقْدٌ يُفِيدُ تَمَلِّكَ مَنفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ
الْمُسْتَأْجِرَةِ بِعَوَضٍ.

“akad untuk membolehkan kepemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari zat yang di sewa dengan imbalan”.⁴⁹

- 3) Menurut Syaikh syihab Al-Din dan Syaikh Umairah, sewa menyewa adalah:

عُقْدٌ عَلَى مَنفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ قَا بَلَاءٌ لِلْبَدَلِ وَإِلَّا بَا حَةٍ
بِعَوَضٍ وَ ضَعَا

⁴⁶Amir Syariffuddin, *Garis-Garis Besar Fiki*, (Jakarta: Prenada Media, 2003), h. 215-216.

⁴⁷Eka Nuraini Rachmawati, Ab Mumin bin Ab Ghani, “Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih dan Praktiknya di Pasar Modal Indonesia”. *Al-Adalah Jurnal Hukum Islam*, Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung, Vol. XII, No. 4, Desember 2015), h. 793.

⁴⁸Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 227.

⁴⁹Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2014), h.114

“Akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu”.⁵⁰

4) Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie, sewa menyewa adalah :

عُقْدٌ مَوْضُوعَةٌ الْمُبَا دَلَّةٌ عَلَى مَنَفَعَةِ الشَّيْءِ بِمُدَّةٍ مَّحْدُودَةٍ أَيْ
تَمْلِكُهَا بِعَوَضٍ فَهِيَ بَيْعُ الْمَنَافِعِ.

“Akad yang objeknya penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, yakni sama dengan menjual manfaat”.⁵¹

Berdasarkan beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa adalah memberikan sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk di ambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima, dimana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang atau benda tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu.

2. Dasar Hukum Sewa menyewa

Dasar-dasar hukum sewa menyewa (Ijarah) adalah Al-Qur’an, Al-Sunnah dan Al-Ijma’.

⁵⁰Ibid. hlm. 114

⁵¹Ibid. hlm. 115

1) Landasar Al-Qur'an

- a) Firman Allah dalam surat al-Zukhruf ayat 32 yang berbunyi:

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



Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.

- b) Firman Allah dalam surat al-Qashash ayat 26-27 yang berbunyi :

قَالَتْ إِحَدُنَهُمَا يَأْتِيَّ اسْتَجْرَهُ ۗ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾
 قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَىٰ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حِجَابٍ ۖ فَإِنْ
 أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ ۖ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ ۚ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنْ

الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾

Artinya : “Salah seorang dari dua orang wanita itu berkata:

Ambilah ia sebagai orang yang bekerja pada kita, karena sesungguhnya orang yang paling baik kamu ambil untuk

bekerja ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya. Berkata ia (Nabi Syuaib): Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamudengan salah seorang dari dua anakku ini atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka hal itu adalah suatu kebijakan darimu dan aku tidak bermaksud memberatkan kamu dan insyaallah kamu akan mendapatkan aku termasuk kedalam orang-orang yang baik”.

- c) Firman Allah dalam surat Al-Thalaq ayat 6 yang berbunyi yaitu :

أَسْكِنُوهُنَّ مِّنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِّنْ وَّجَدِكُمْ وَلَا تَضَارُّوهُنَّ لِيُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِن كُنَّ
 أَوْلَاتٍ حَمَلٍ فَانْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمَلَهُنَّ ۚ فَإِن أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ
 أَجُورَهُنَّ وَأَتَمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِن تَعَاَسَرْتُمْ فَسَرِّضُوا لَهُنَّ أُخْرَىٰ ﴿٦﴾

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

kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”.

2) Landasan As-Sunnah

a) Hadist riwayat Ibnu Majah

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عُرْقُهُ

“Berikanlah olehmu upah orang sewaan sebelum keringatnya kering”

b) Hadist riwayat bukhari dari Aisyah yang berbunyi :

وَاسْتَأْجَرَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مِنْ بَنِي دَيْلٍ
هَادِيًا خَرِيتًا وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ فَأَاءَمَّنَاهُ فَدَفَعْنَا إِلَيْهِ
رَاحِلَتَيْهِمَا وَوَعَدَا هُ عَا رَالْتُورِبَعَدَ ثَلَاثَ لَيَالٍ فَأَتَا هُمَا
بَرَاحِلَتَيْهِمَا.

“Rasulullah dan Abu Bakar pernah menyewa seorang dari Bani al-Dil sebagai penunjuk jalan yang ahli dan orang tersebut beragama yang dianut oleh orang-orang kafir Quraisy. Mereka berdua memberikan kepada orang tersebut kendaraannya dan menjanjikan kepada orang tersebut supaya dikembalikan sesudah tiga malam dia Gua Tsur”.

3) Landasan Ijma'

Mengenai diperbolehkannya sewa menyewa, semua ulamabersepakat bahwa sewa menyewa diperbolehkan. “Tidak seorang ulamapun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini,

sekalipun ada beberapaorang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidaksignifikan.”⁵²

Dengan tiga dasar hukum yaitu Al-Qur'an, Hadits, dan *Ijma'* maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat karena ketiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalan hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar di atas, kiranya dapat dipahami bahwa sewa menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentuk pada keterbatasan dan kekurangan.⁵³

3. Rukun dan Syarat Sewa menyewa (Ijarah)

1. Rukun sewa menyewa (Ijarah)

Menurut ulama Hanafiyah, rukun ijarah rukun ijarah adalah ijab dan qabul, *Ijab* dan *qabul* adalah suatu ungkapan antara dua pihak dalam sewa menyewa suatu barang atau benda. *Ijab* adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad dengan menggambarkan kemauannya dalam mengadakan akad. *Qabul* adalah “kata yang keluar dari pihak yang lain sesudah adanya *ijab* untuk menerangkan persetujuannya”.⁵⁴ Dan anantara lain menggunakan kalimat :*al-ijarah, al-isti'jar dan al-ikra.*

⁵²Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Terjemahan Tirmidzi* (Jakarta: Pustaka al-Kautsar, 2013), h. 11.

⁵³*Ibid.*

⁵⁴Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*. h. 27.

Adapun menurut Jumbuh ulama, rukun ijarah ada empat yaitu :

1. Aqaid (orang yang akad)
 2. Shighat akad
 3. Ujrah (upah)
 4. Manfaat
2. Syarat-syarat sewa menyewa

Syarat *Ijarah* terdiri empat macam, sebagaimana syarat dalam jual-beli, yaitu *syarat al-inqad* (terjadinya akad), *syarat an-nafadz* (syarat pelaksanaan akad), *syarat sah* dan *syarat lazim*.⁵⁵

1. Syarat Terjadinya Akad

Syarat in “inqad (terjadinya akad) berkaitan dengan aqaid, zat akad dan tempat akad.

Sebagaimana telah dijelaskan, menurut ulama hanafiyah “ akad ijarah anak mumayyiz, dipandang sah bila telah diizinkan walinya.

Ulama Hanabilah dan Syafi’iyah mensyaratkan orang yang akad harus mukallaf, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak mumayyiz belum dapat dikategorikan akad.

2. Syarat Pelaksanaan (an-nafadz)

⁵⁵Rachmat Syafe’I, *fiqih muamalah* (Bandung : Pustaka Setia, 2001), h.125

Agar ijarah terlaksana, barang harus dimiliki oleh ‘aqid atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (ahliah). Dengan demikian, *Ijarah al-fudhul* (ijarah yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya ijarah.

3. Syarat Sah ijarah

- a) Adanya keridaan dari kedua pihak yang akad.

Syarat ini didasarkan Firman Allah SWT.

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

Artinya :“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakai harta sesamamu dengan jalan yang batal, kecuali dengan jalan perniagaan yang dilakukan suka sama suka”. (QS. An-Nisa’ : 29).⁵⁶

- b) Ma’qud ‘Alaih bermanfaat dengan jelas

Di antara cara untuk mengetahui ma’qud ‘alaih (barang) adalah menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika ijarah atas pekerjaan atau jasa seseorang.

4. Syarat barang sewaan (Ma’qud ‘alaih)

⁵⁶Ibid. h.125-126

Diantara syarat barang sewaan adalah dapat dipegang atau dikuasai.⁵⁷

Sewa menyewa dipandang sah jika memenuhi syarat-syarat yaitu :

1. Objek sewa menyewa harus jelas manfaatnya

Barang yang disewa itu perlu diketahui mutu dan keadaannya demikian juga mengenai jangka waktunya, misalnya sebulan, setahun bahkan lebih. “Pernyataan ini dikemukakan oleh fuqoha berlandaskan kepada *mashlahah*, karena tidak sedikit terjadi pertengkaran akibat sesuatu yang sama.”⁵⁸

2. Objek sewa menyewa haruslah terpenuhi

Dengan demikian sesuatu yang diakadkan haruslah sesuatu yang sesuai dengan kenyataan (realitas), bukan sesuatu yang tidak berwujud dengan sifat yang *gharar*, maka objek yang menjadi transaksi diserahkan terimakan berikut dengan manfaatnya.⁵⁹

3. Objek sewa menyewa haruslah barang yang halal

Islam tidak membenarkan sewa menyewa atau perburuhan yang terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang

⁵⁷Rachmat Syafe’I, *fiqih muamalah* (Bandung : Pustaka Setia, 2001), h. 126-129

⁵⁸Helmi Karim, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), h. 29.

⁵⁹Hamzah Ya’qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*. h. 321.

agama, misalnya sewa menyewa rumah untuk perbuatan maksiat.⁶⁰

4. Pembayaran (uang) harus bernilai dan jelas

Jumlah pembayaran sewa menyewa haruslah dirundingkan terlebih dahulu, atau kedua belah pihak mengembalikan kepada adat kebiasaan yang sudah berlaku.⁶¹

4. Macam-macam Sewa menyewa

Menurut objeknya macam-macam *ijarah*, para ulama fiqih membagi akad *ijarah* menjadi dua macam yaitu sebagai berikut:

1. *Ijarah bil, amal*, yaitu sewa-menyewa yang bersifat pekerjaan atau jasa. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan atau jasa ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *ijarah* ini menghimpun terhadap perbuatan atau tenaga manusia yang diistilahkan dengan upah-mengupah. *Ijarah* ini digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atau jasa dari pekerjaan yang dilakukannya. Menurut para ulama fiqih, *ijarah* jenis ini hukumnya dibolehkan apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, dan tukang sepatu. *Ijarah* seperti ini terbagi menjadi dua yaitu sebagai berikut:

⁶⁰*Ibid.*

⁶¹Sayid Sabiq, *Fiqh Sunnah Terjemahan Tirmidzi*. (Jakarta: Pustaka al-kautsar, 2013), h. 19-20.

- 1) *Ijarah* yang bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembanturumah tangga.
 - 2) *Ijarah* yang bersifat terikat yaitu, seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukangsepatu, buruh pabrik dan tukang jahit.
2. *Ijarah bil manfaat/ijarah ain*, yaitu sewa-menyewa yang bersifat manfaat yakni *ijarah* yang berhubungan dengan penyewaan benda yang bertujuan untuk mengambil manfaat dari benda tersebut tanpa memindahkan kepemilikan benda tersebut, baik benda bergerak, seperti menyewa kendaraan maupu benda tidak bergerak, seperti sewa rumah. *Ijarah* yang bersifat manfaat contohnya adalah:

- 1) Sewa-menyewa rumah
- 2) Sewa-menyewa toko
- 3) Sewa-menyewa kendaraan
- 4) Sewa-menyewa pakaian
- 5) Sewa-menyewa perhiasan dan lain-lain

Apabila manfaat dalam penyewaan sesuatu barang merupakan manfaat yang dibolehkan syara“ untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa-

menyewa. Sedangkan dilihat berdasarkan sifatnya macam-macam *ijarah*, dibagi oleh ulama fiqh menjadi dua macam, yaitu:⁶²

1. Bersifat manfaat

- a) Manfaat dari objek akad harus diketahui secara jelas, hal ini dapat dilakukan misalnya dengan memeriksa atau pemilik membarikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
- b) Objek *ijarah* dapat diserahkan terimakan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang dapat menghalangi fungsinya. Tidak dibolehkan akad *ijarah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.
- c) Objek dan manfaatnya tidak bertentangan dengan syara⁶² misalnya menyewakan rumah untuk maksiat, menyewakan VCD porno dan lain-lain.
- d) Objek persewaan harus manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya menyewakan mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditinggali. Tidak diperbolehkan menyewakan mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditinggali. Tidak diperbolehkan menyewakan tumbuhan yang diambil buahnya, sapi untuk diambil susunya dan sebagainya.
- e) Harta benda harus bersifat *isti⁶²maliy*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang-ulang tanpa

⁶²Ghufroon A. Mas⁶²adi, *Op. Cit.*, hal. 183-185

mengakibatkan kerusakan bagidzat dan pengurangan sifatnya.

2. Bersifat pekerjaan

Ijarah yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* semacam ini dibolehkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a) Perbuatan itu harus jelas jangka waktunya dan harus jelas jenis pekerjaannya misalnya, menjaga rumah sehari, seminggu, sebulan harus ditentukan. Pendek kata dalam hal *ijarah* pekerjaan, diharuskan adanya uraian pekerjaan. Tidak diperbolehkan mempekerjakan seseorang dengan periode tertentu dengan ketidakjelasan pekerjaan.
- b) Pekerjaan yang menjadi objek *ijarah* tidak boleh berupa pekerjaan yang seharusnya dilakukan atau telah menjadi kewajiban *mustajir* seperti membayar hutang, mengembalikan pinjaman dan lain-lain.

Sehubungan dengan prinsip ini mengenai *ijarah mu'adzin*, imam dan pengajar Al-Qur'an, menurut fuqaha Hanafiah dan Hanabilah tidak sah. Alasan mereka perbuatan tersebut merupakan *taqarrub* (pendeketandiri) kepada Allah. Akan tetapi menurut Imam Malik dan Imam Syafi'i melakukan *ijarah* dalam hal-hal tersebut boleh. Karena berlaku kepada pekerjaan yang jelas dan bukan merupakan kewajiban pribadi.

5. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa menyewa

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian, karena termasuk perjanjian timbal balik. Bahkan, jika salah satu pihak (pihak yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal, asal yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris. Demikian juga halnya dengan penjualan objek perjanjian sewa menyewa yang tidak menyebabkan putusya perjanjian yang diadakan sebelumnya. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan pembatalan perjanjian (*pasakh*) oleh salah satu pihak jika ada alasan dan dasar yang kuat.

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan “perjanjian yang lazim membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila di dapati hal-hal yang mengakibatkan atau yang mewajibkan *fasakh*”.⁶³ *Ijarah* akan menjadi (*fasakh*) batal apabila terdapat hal-hal sebagai berikut :

- 1) Terjadinya cacat pada barang sewaan

⁶³Sohari Sahari, *Fiqih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), h. 173.

Maksudnya bahwa pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada di tangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.⁶⁴

2) Rusaknya barang yang di sewa

Apabila barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya terbakarnya rumah yang menjadi obyek sewa,⁶⁵ dan demikian juga jika hewan yang menjadi obyek sewa mati maka akan berakhir masa sewanya.⁶⁶

3) Masa sewa menyewa telah habis

Maksudnya jika apa yang menjadi tujuan sewa menyewa “telah tercapai atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak, maka akad sewa menyewa berakhir”⁶⁷ Namun jika terdapat *uzur* yang mencegah *fasakh*, seperti jika masa sewa menyewa tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman

⁶⁴Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*. h. 57.

⁶⁵*Ibid.* h. 58.

⁶⁶R. Abdul Djamali, *Hukum Islam (Asas-asas Hukum Islam)*, Cet. 1, (Bandung: Mandar Maju, 1992), h. 155.

⁶⁷*Ibid.*

dipanen, maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai masa selesai diketam, sekalipun terjadi pemaksaan, hal ini dimaksudkan untuk mencegah adanya kerugian pada pihak penyewa, yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.⁶⁸ Namun apabila dalam akad sewa menyewa salah satu pihak baik penyewa maupun pemilik mengalami musibah yaitu kematian, maka akad sewa menyewa sebelum masa sewa habis akan tetap berlangsung dan diteruskan oleh ahli warisnya.⁶⁹

4) Adanya *uzur*

“Maksudnya *uzur* adalah sesuatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya, seorang yang menyewa toko untuk berdagang kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko tersebut dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa yang telah diadakan sebelumnya kepada pihak penyewa”.⁷⁰

Sewa-menyewa sebagai akad akan berakhir sesuai kata sepakat dalam perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa-menyewa ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Tetapi bagi barang-barang tertentu seperti rumah, hewan dan barang lainnya karena musibah, maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran.⁷¹

⁶⁸Sayid Sabiq, *Fiqh Sunnah Terjemahan Tirmidzi*. h. 285.

⁶⁹D. Sirrojuddin Ar, *Ensiklopedia Hukum Islam*, Cet. 4 (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2003), h. 663.

⁷⁰Kumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indoneisa*. h. 185.

⁷¹*Ibid.*

C. TINJAUAN PUSTAKA

Dalam tinjauan pustaka ini, peneliti mendeskripsikan beberapa penelitian yang telah dilakukan terdahulu, relevansinya dengan judul skripsi ini yaitu:

1. Peneliti Belleana Holy Rose (2019), *Pelaksanaan Sewa Menyewa Lahan Dagang Di RestArea Perspektif Hukum Islam“(Studi Kasus Di Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo KabupatenPringsewu).”* Hasil penelitiannya menunjukkan,

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

- 2) Pelaksanaan sewa menyewa (Ijarah) lahan di Rest Area Wates KecamatanGadingrejo Kabupaten Pringsewu tidak memenuhi rukun dan syarat dalam akad sewa menyewa. Dijelaskan pada rukun ijarah bahwa dalam perjanjian sewa menyewa harus

dijelaskan kapan waktu berakhirnya sewa menyewa tersebut, dan pihak penyewa juga tidak dapat memanfaatkan lahan yang disewakan secara maksimal walaupun pihak penyewa sudah membayar uang sewa dan dalam Islam dijelaskan apabila perjanjian yang dapat merugikan salah satu pihak penyewa itu tidak sah.⁷²

2. peneliti Rizki Sapitri (2018), *“Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan”* (Studi Pada Kontrakan Rumah di Kelurahan Tanjungkarang), Hasil penelitiannya menunjukkan.

- 1) Dalam prakteknya yang dilakukan penyewaan rumah yang disewakan kembali dalam bentuk kos-kosan itu, penyewa sudah meminta izin kepada pemilik rumah agar rumah yang dia sewa dapat disewakan kembali dalam bentuk kos-kosan. Tidak ada tambahan biaya dalam penyewaan tersebut tapi sudah ditentukan harga penyewaan tersebut di awal perjanjian penyewaan akaditu. Sedangkan dalam teorinya menurut Suwahrawardi K. Lubis jika seseorang menyewakan rumah dibolehkan untuk memanfaatkannya sesuai kemauannya, baik dimanfaatkan sendiri atau dengan orang lain, bahkan boleh disewakan lagi atau dipinjamkan pada orang lain.

⁷²Belleana Holy Rose (2019), Pelaksanaan Sewa Menyewa Lahan Dagang Di RestArea Perspektif Hukum Islam “(Studi Kasus Di Rest Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu).” (Skripsi Program Sarjana Hukum Islam Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung, 2019).

- 2) Pelaksanaan menyewakan kembali rumah sewaan yang terjadi pada kontrakan rumah di Kelurahan Tanjungkarang tidak jauh berbeda dengan pelaksanaan sewa-menyewa pada umumnya. Sewa menyewakan kembali rumah sewaan yang terjadi pada kontrakan rumah di Kelurahan Tanjungkarang merupakan suatu akad sewa-menyewa terhadap manfaat suatu barang/benda yang telah ditentukan manfaatnya dengan imbalan yang telah disepakati oleh keduanya. Dengan demikian dalam Islam, akad sewa manfaat seperti ini termasuk dalam kategori Ijarah (sewa-menyewa) dan dalam hal ini hukumnya sah atau diperbolehkan.⁷³
3. Penelitian Ali Nur Huda (2015) yang berjudul “*Analisis Hukum Islam terhadap Perhitungan Ganti Rugi Kelebihan Waktu dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian (Studi Kasus di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus)*”. Hasil penelitian menunjukkan
- 1) Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah, Dawe, Kudus dilakukan dengan pemilik pertanian menawarkan lahannya kepada penyewa atau sebaliknya penyewa mendatangi pemilik lahan pertanian untuk menyewa lahan pertanian dan kedua selanjutnya melakukan transaksi waktu sewa lahan pertanian baik secara tahunan maupun musiman kemudian terjadi kesepakatan harga.

⁷³Rizki Sapitri, “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan*” (*Studi Pada Kontrakan Rumah di Kelurahan Tanjungkarang*), (Skripsi Program Sarjana Hukum Islam Fakultas Syariah dan Hukum UIN RAden Intan Lampung, 2018).

2) Praktik perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dewe, Kudus biasanya dilakukan dengan kesepakatan presentase pembagian antara pemilik lahan pertanian dan penyewa ketika ada kelebihan waktu dalam sewatahunan sedangkan tanaman menunggu beberapa waktu untuk di panen, namun ada juga yang menentukan adalah pemilik lahan pertanian karena ketidakberdayaan penyewa terhadap surat perjanjian yang telah ditandatangani, terkadang juga pemilik yang menentukan ketika perjanjian dilakukan hanya secara lisan dan penyewa ngotot yang paling benar. Namun secara keseluruhan jumlah presentase pembagian banyak dilakukan dengan melakukan banyak kesepakatan bersama. Pandangan Hukum Islam terhadap perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dewe, Kudus tidak boleh jika ditentukan sepihak dan menjadi boleh apabila disepakati bersama.⁷⁴

Meskipun pada dasarnya judul-judul skripsi diatas memiliki permasalahan yang hampir sama, namun substansi penelitian yang diajukan berbeda. Pada judul skripsi ini peneliti mencoba mencari pandangan hukum Islam terhadap penyewaan lahan masjid sebagai tempat berdagang dilihat dari aspek manfaat obyek sewa dan sistem penyewaannya dalam hukum islam.

⁷⁴Ali Nur Huda, "Analisis Hukum Islam Terhadap Perhitungan Ganti Rugi Kelebihan Waktu Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian (Studi kasus di Desa Glagah Kulon, Dewe, Kudus)". (Skripsi Program Sarjana Hukum Islam di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang, 2015).

Selain itu oleh penelitian skripsi ini juga berbeda dengan relevansi di atas, skripsi ini berfokus di Masjid Al-Furqon kota Bandar Lampung, dalam pelaksanaan akadnya memiliki banyak perbedaan dengan relevansi di atas tersebut.

Berdasarkan pemaparan di atas, maka dapat diketahui bahwa judul skripsi yang diajukan oleh penulis memiliki substansi yang berbeda dengan karya-karya ilmiah yang telah ada. Oleh karena itu, permasalahan penyewaan lahan masjid sebagai tempat berdagang di Masjid Al-Furqon Kota Bandar Lampung sangat menarik dan layak untuk diteliti.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam*, Jakarta: IchtarBaru Van Hoeve, 1996.
- Abdul Djamali, (1992). *Hukum Islam (Asas-asas Hukum Islam)*, Cet.1 Bandung: Mandar Maju.
- Abdul Karim Zaidan, (2008). *Pengantar Studi Syari'ah: Mengenal Syari'ah Islam Lebih Dalam*. Yogyakarta: Robbani Pers.
- Ahmad Azhar Basyir, (1982). *Asas-Asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta: UII Pers.
- Ahmad Wardi Muslich, (2010). *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Al-Imam AbiHusein, (2003), *Shahih Muslim Jilid 3*. Jakarta :MaktabahDahlan Indonesia
- Al-Imam Al-Hafidz, (2005), *Sunan Daud*. Jakarta: Maktabah Dahlan Indonesia
- Amir Syarifuddin, (2003). *Garis-Garis Besar Fikih*. Jakarta: Prenada Media.
- Chairuman Pasaribu, (1996). *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafindo.
- Departemen Pendidikan Nasional, (2008). *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Dimyauddin Djuwaini, (2010). *Pengantar Fiqh Muamalah* Yogyakarta: Pustaka Kencana.
- D.Sirrojuddin Ar, (2003). *Ensiklopedia Hukum Islam*, Cet. 4 Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Enang Hidayat, (2016). *Transaksi Ekonomi Syariah*, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Hamzah Ya'qub, (1992), *Kode Etik Dagang Menurut Islam*. VC Dipenogoro.
- Hasbi Ash-Shiddieqy, (1997), *Pengantar Fiqh Muamalah*, Jakarta: BulanBintang,

- Helmi Karim, (1997). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- HendiSuhendi, (2014). *FiqhMuamalah*, Jakarta : Raja GrafindoPersada.
- Ismail Nawawi, (2012). *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* . Bogor: Ghalia Indonesia.
- Kartini Kartono. (1996). Pengantar Metodologi Riset Sosial. Bandung: Mundur Maju.
- Khumedija'far, (2016), *HukumPerdataIslam*, Lampung: Cet. Ke-4 Permatanet.
- Mardani, (2013). *HukumPerikatanSyariah di Indonesia*. Jakarta: SinarGrafika.
- Mohammad Nadzir, (2015). *Fiqh Muamalah Klasik*. Semarang: Karya Abadi Jaya.
- Moh.E. Ayub Muhsin MKdan Ramlan Marjoned, (1996). *Manajemen Masjid*. Jakarta: Gema Insane Press.
- Moh Pabundu Tika, (2006). *Metodologi Riset Bisnis*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Muhammad Ali Hasan, (2003). *Berbagai Macam Transaksi Dalam Fiqh Muamalah* Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Muhammad Aziz Hakim, (1996), *Cara Praktis Memahami Transaksi dalam Islam*, PustakaHidayah, Jakarta: PustakaHidayah,
- Muhammad Syah. (1999). *Filsafat Hukum Islam*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Nazar Bakry. (1994). *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Nur Huda, (2015). *Fiqh Muamalah*. Semarang: Karya Abadi Jaya.
- NasrunHarun, (2003). *FiqhMuamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Oni Sahroni, (2016). M hasanuddin, *Fikih Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Qomarul Huda, (2011). *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras.
- RachmatSyafe'I, (2001). *fiqhmuamalah*. Bandung :PustakaSetia.
- Sudarwan Danim, (2002). *Menjadi Peneliti Kualitatif* . Bandung: Pustaka Setia.

- Suharsimi Arikunto, (2002). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan praktek 6*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: SinarGrafika, 2000
- Susiadi, (2015). *Metodologi Penelitian Hukum*. Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbit LP2M IAIN Raden Intan Lampung.
- Sayyid Sabiq, (2013). *Fiqh Sunnah Terjemahan Tirmidzi*. Jakarta: Pustaka al-Kautsar.
- Syamsul Anwar, (2010). *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sholikul Hadi, (2011). *Fiqh Muamalah*. Kudus: Nora Interprise.
- Sohari Sahari, (2011). *Fiqh Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Tengku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, (1992). *Pengantar Fiqh*, Bulan Bintang, Jakarta.
- Yahya Harahap, (2002). *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Zakariya al-Anshari, *Asnaa al-Mathalib*, Maktabah Syamilah, Juz II, h. 435.

JURNAL

- Abdur Rohman, (2019). “Analisis Penerapan Akad Ju’alah dalam Multilevel Marketing”. *Al-Adalah*, Vol. XII No. 2, h. 180. (On-Line) tersedia di: <https://doi.org/10.24042/adalah.v13i2.1856>.
- Eka Nuraini Rachamawati, Ab Mumin bin Ab Ghani, “Akad Jual Beli Dalam Perspektif Fikih dan Praktiknya di Pasar Modal Indonesia “. *Al-Adalah Jurnal Hukum Islam*, Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung, Vol.XII, NO. 4 Desember 2015).

SUMBER SKRIPSI

- Ali Nur Huda, (2015). “Analisis Hukum Islam Terhadap Perhitungan Ganti Rugi Kelelahan Waktu Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian (Studi kasus di Desa Glagah Kulon, Dewe, Kudus)”. Skripsi Program Sarjana Hukum Islam di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.
- Belleana Holy Rose (2019), Pelaksanaan Sewa Menyewa Lahan Dagang Di RestArea Perspektif Hukum Islam “(Studi Kasus Di Rest Area Wates

Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu).” Skripsi Program Sarjana Hukum Islam Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung.

Rizki Sapitri, (2018). “*Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan*” (Studi Pada Kontrakan Rumah di Kelurahan Tanjungkarang), Skripsi Program Sarjana Hukum Islam Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung.

SUMBER INTERNET

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008).

<https://Typoonline.com/kbbi/penyewaan>, (2019). Pengertian penyewaan.

Pengertian Penyewaan” (On-line), tersedia di <https://typoonline.com/kbbi/penyewaan>
(26 september 2019)

