BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Penelitian Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Akad Sewa Menyewa telah banyak dilakukan seperti penelitian dari Sri utami (2018) dengan judul *"Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Stand Pasar Di Desa Pangean Maduran Lamongan"*. Dalam skripsinya peneliti lebih menitikberatkan pembashasan mengenai letak stand yang disewakan kepada para penyewa, terjadi perselisihan akibat adanya perubahan kebijakan pengelola pasar terhadap letak stand yang sudah di sewakan di Desa Pangean Maduran lamongan.[1] Feryza rahmadani dengan skripsi "*Tanggungjawab Hukum Terhadap Sewa Menyewa Kios Pasar Antara Pedagang Dengan Disperindag"* penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif dan menggunakan pendekatan normatif, dimana akan meneliti setiap hasil peraturan yang ada dan yang berkaitan dengan perjanjian sewa-menyewa kios pasar. pembahasan ini bertujuan untuk mengetahui proses perjanjian sewa-menyewa kios pasar antara pihak yang menyewa kios dan pihak penyewa kios. Dan tanggung jawab hukum apabila ada yang melakukan perbuatan melawan hukum atau wanprestasi antara kedua belah pihak.[2]

Bahrudin muhammad hasan dengan judul "*Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko(Ruko)Secara Lisan Di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata"* dalam pembahasannya ini lebih menitikberatkan kepada perjanjian sewa-menyewa secara lisan berdasarkan pemahaman masyarakat dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa masih banyak yang tidak memahami dan salah dalam mengartikan bagaimana secara lisan dan tertulis, dimana dalam praktik lapangannya masih banyak terjadi masalah dalam hak dan kewajiban para pihak. Secara tinjauan hukun perdata

---

[1] Sri Utami,"Analisis Hukum Islam terhadap Praktek Sewa-menyewa Stand Pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan."(*skripsi*, Fakultas syariah dan Hukum universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2018).

[2] Feryza Rahmadani,"Tanggungjawab Hukum terhadap Sewa Menyewa Kios Pasar antara Pedagang dengan Disperindag (Dinas Perindrustian dan Perdagangan Kabupaten Grobongan), "(*skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2019).

Perjanjian sewa-menyewa lisan memiliki kekuatan hukum yang lemah karena dalam kasus perdata pembuktian adalah salah satu unsur penting untuk menunjukan pernyataan dari para pihak. [3] Beberapa penelitian yang sudah dilakukan oleh banyak peneliti masih seputar perjanjian sewa menyewa secara perdata, lisan dan hukum ekonomi syariah dalam konteks umum. Akan tetapi dalam penelitian yang akan penulis lakukan adalah terkait keberadaan kios/ruko yang belum dibangun, tata letak yang belum ditentukan sehingga menimbulkan beberapa masalah dari kalangan pedagang yang mungkin mendapatkan letak kios yang tidak strategis dan terakhir adalah bagaimana hukum ekonomi syariah menanggapi hal yang demikian.

Ekonomi merupakan aspek penting yang dapat menunjang kemajuan suatu bangsa. Bangsa yang besar adalah bangsa yang mepunyai kemajuan dan menumbuhan dari sektor ekonomi. Baik itu dari sektor formal ataupun informal, untuk memperhatikan pemerantaan pendapat bagi warga negaranya. Perkembangan ekonomi erat kaitanya dengan perkembangan zaman, dan salah usaha yang dapat meningkatkan suatu perekonomian adalah berdagang. Perdagangan merupakan sebuah konsep perekonomian dari zaman rasulullah SAW sampai saat ini. Perdagangan adalah menawarkan produk untuk memenuhi kebutuhan hidup, baik itu untuk yang memproduksi maupun untuk yang membeli, dan sebagian besar terjadinya suatu perdagangan adalah di pasar.

Kegiatan Ekonomi bukanlah sekedar uang, uang hanyalah sebagian kecil dari kegiatan Ekonomi. Ekonomi dilakukan untuk pilihan berdasarkan untung dan rugi dengan membandingkan biaya yang dikeluarkan dan hasil yang diperoleh sehingga terjadilah kegiatan bisnis. Kegiatan bisnis tidak semata karena faktor pemenuhan kebutuhan fisik/nonfisik untuk pemenuhan kebutuhan masyarakat, tapi pembinaan komunikasi positif, perilaku mutualis (saling menguntungkan), realisasi keadilan, dan perilaku tidak saling

[3] Baharudin Muhammad Hasani, Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) secara Lisan di Kota Palangka Raya Ditinjau dari Hukum Perdata."(*skripsi*, Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya, 2017).

merugikan merupakan sebagian dari sekian banyak faktor krusial bagi terciptanya tatanan kegitan bisnis yang baik.[4]

Muamalah memiliki wilayah pembahasan yang sangat luas, dibanding bidang-bidang lainnya. Pada akidah dan ibadah tidak diperkenankan menambah atau mengurangi. Berbeda dengan *muamalah* yang cukup akomodatif terhadap perubahan bahkan penambahan melalui ijtihad yang benar dan akurat. Interaksi manusia dengan sesama bersifat dinamis, seiring berjalannya waktu dan tempat serta perkembangan hubungan manusia dalam rangka memenuhi kebutuhannya.

Sudah jelas bahwa *muamalah* adalah hukum-hukum Syara' yang mengatur hubungan manusia dengan sesama. Dinamika ini menuntut kepastian hukum sebagai bentuk ketundukan kepada Allah SWT. *Muamalah* merupakan aturan interaksi sosial. Pada aturan ini ada konsekuensi antar individu berupa hak orang lain yang wajib ditunaikan. Ibnu Abidin menjelaskan jenis-jenis interaksi manusia di dunia yang tergolong *muamalah* yaitu: *al-muawadlat*, *al-maliyah*, (pertukaran harta), *al-munakahat* (pernikahan), *al-mukhashamat* (pertikaian), *al-amanat* (titipan), dan *al tirkat* (harta peninggalan).[5]

Muamalah merupakan satu bagian dari syariat Islam yang mengatur kehidupan manusia dalam hubungan dengan manusia lainnya. Kata muamalah sendiri menggambarkan suatu aktivitas seseorang atau beberapa orang dalam memenuhi kebutuhan masing-masing. Adapun yang dimaksud di dalam kitab fikih kegiatan muamalah merupakan kegiatan yang dilakukan oleh seseorang dengan orang lain, baik yang bersifat tabarru' (saling tolong-menolong tanpa mengharap balasan kecuali dari Allah SWT), maupun yang bersifat tija>rah (transaksi dengan tujuan mencari keuntungan).[6] Telah terjadi sunnatullah

---

[4] Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis Islam*, (Yogyakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2003), 38.

[5] Imam Muhammad Amin/ Ibnu Abidin. *"Kitab Fiqh Madzhab Imam Abu Hanifah an-Nu'man asyiah Roddul Muhtar 'alad Durril Mukhtar (Syarh Tanwirul Abshor)".* Dar Alamiyyah Mesir dalam Fordebi dan Adesy, Ekonomi dan Bisnis Islam (Depok: PT. Raja Grafindo Persada, 2017), 146.

[6] Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014), 71.

bahwa manusia bermasyarakat saling tunjang menunjang, topang menopang, dan tolong menolong antar satu dengan yang lainnya. Sebagai makhluk yang tidak dapat hidup sendiri, manusia menerima dan membiarkan andil nya kepada orang lain. Saling bermuamalah untuk memenuhi hajat hidup dan mencapai kemaslahatan dalam hidupnya.[7]

Salah satu bentuk akad muamalah yang sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari adalah akad *ijarah* (sewa-menyewa). Sewa menyewa merupakan menjual manfaat yang dilakukan oleh seseorang dengan orang lain dengan menggunakan ketentuan syariat Islam. Transaksi ijārah dilandasi dengan adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik).[8] Melalui perjanjian pihak penyewa dapat menikmati manfaat barang yang ia sewa, sedangkan pihak yang menyewakan berhak atas imbalan atau uang sewa.[9] Dan jangka waktu yang ditentukan dalam sewa-menyewa tersebut biasanya disebutkan di dalam akad (*ijab* dan *qabul*) yang terkandung di dalam rukun dan syarat sewa-menyewa (*Ijarah*). Sewa-menyewa yang bisa dilakukan oleh masyarakat bermacam-macam misalnya: sewa-menyewa rumah, mobil, sepeda motor, kios dan lain-lain.

Kemajuan suatu daerah dapat dilihat dari pertumbuhan kegiatan bisnis dari kalangan kecil, menengah maupun atas, dengan adanya pertumbuhan kegiatan bisnis tersebut menyebabkan terjadi perkembangan perekonomian ditengah masyarakat. Kegiatan bisnis bukalah menjadi faktor utama yang menyebabkan perkembangan perekonomian suatu daerah, pembangunan pada sarana dan prasarana umum yang dilakukan oleh Pemerintah suatu daerah tersebut juga berdampak besar terhadap perkembangan perekonomian daerah.[10]

---

[7] Hamzah Ya'kub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam II* (Bandung: CV. Diponegoro, 1992), 13.

[8] Adiwarna Karim, *Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), 137.

[9] Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian di Indonesia* (Yogyakarta: Citra Media, 2006), 51.

[10] Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis Islam*, (Yogyakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2003) 29.

Sarana dan prasarana umum tersebut salah satunya adalah pasar. Pasar adalah salah satu dari berbagai sistem, institusi, prosedur, hubungan sosial dan infrastruktur dimana usaha menjual barang, jasa dan tenaga kerja untuk orang-orang dengan imbalan uang, Barang dan jasa yang dijual menggunakan alat pembayaran yang sah seperti uang flat.[11] Pasar secara sederhana dapat diartikan sebagai tempat bertemunya penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi, di pasar tersebut para pembeli dan penjual saling tawar menawar untuk menentukan harga berbagai jenis barang.

Pasar secara sederhana dapat di artikan sebagai tempat bertemunya penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi, dimana terjadinya tawar menawar harga barang dan jasa antara penjual dan pembeli. Pasar dalam sebuah daerah merupakan salah satu sarana tolak ukur dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pasar juga merupakan central perekonomian bagi masyarakat sekitarnya.[12] Dan dalam islam pun sangat menghargai dengan adanya pasar sebagai wahana bertrasaksi dan berniaga yang halal. Sehingga secara umum merupakan mekanisme alokasi dan distribusi sumber daya ekonomi yang sangat ideal, sehingga aktivitas pasar mencerminkan persaingan yang sehat, juju, dan keadilan, makan tidak akan ada segelintir orang yang menguasai pasar. karena islam melarang setiap usaha yang mengarah kepada penumpukan kekayaan yang tidak layak kepada segelintir orang.[13]

Pembangunan pasar atau renovasi bangunan pasar mulai dilakukan di setiap daerah agar dapat memajukan perekonomian daerah tersebut dan menjadi roda penggerak perekonomian skala besar. Salah satunya adalah di Desa Cikijing Kecamatan Cikijing Kabupaten Majalengka, dimana pemerintah Desa melakukan renovasi bangunan pasar agar lebih bersih dan lebih nyaman bagi para pembeli dan menunjang sebuah transaksi. Karena Pasar Desa

---

[11] Dwi Susantii, Gendrowati, *Ekonomi 2 (Kelas XI)*, (Jakarta: Erlangga, 2004), 36.

[12] Azis Busrofi, ”Persepsi Pedagang Pasar Tradisional terhadap Praktek Sewa-menyewa *Al-IJARAH* (Studi Kasus Desa Sidomulyo Kec. Tunggal Ilir Kab. Banyuasin), ”(*skripsi*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Radenfatah Palembang, 2017).

[13] Yuliawati Kartika, ”Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Kios dengan Syarat Hubungan Darah (Studi Kasus di Pasar Induk Buah dan Sayur” Gemah Ripah” Yogyakarta)”(*skripsi*, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015).

Cikijing yang dulu sudah tidak layak untuk di gunakan maka pemerintah Desa Cikijing melakukan renovasi pasar agar layak untuk di gunakan bertransaksi dan menjadi Pasar Desa Cikijing lebih modern. dengan adanya renovasi pasar desa cikijing ini maka kegiatan pasar sangat lah terganggu, namun pemeritah desa cikijing tidak tinggal diam, maka di bangun lah pasar darurat untuk masayarakat melakukan jual beli agar ekonomi masyarakat tidak turun.

Pasar yang sudah lama berdiri di Desa Cikijing ini dalam menjalakan kegiatan ekonominya itu di atur oleh Perangkat Desa, dimana kebersihan dan keamana di lakukan oleh pihak Desa Cikijing, tetapi dengan adanya renovasi pasar ini para pedagang banyak mengeluhkan terhadap sewa ruko/lapak bagi pedagang yang ingin berjualan di pasar tersebut. Untuk bisa berjualan di pasar, pedagang harus terlebih dahulu sewa ruko kepada pihak desa agar bisa berjualan, maka dari itu akad sewa (*Ijarah*) terjadi antara penyewa dan pihak desa sebagai pengelola pasar.

Dalam islam sewa menyewa di sebut *Ijarah*, akad *ijarah* adalah pemindahan hak guna (manfaat) suatu barang dan jasa dalam waktu tertentu dengan melalui bayar upah sewa. Ijarah ini mulai berkembang pada masa khalifah umar bin khatab dan dengan perkembangan zaman yang semakin modern dan banyak juga berbagai sistem kerjasama dalam menjalankan suatu usaha sehingga membuat para pedagang sering bertansaksi dengan akad sewa-menyewa (*Ijarah*). Jika kita lihat lebih dalam, menyewa tempat sewaan kepada orang lain dengan syarat penggunaan tempat itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad, seperti penyewaan ruko di pasar cikijing ini. Dalam prakteknya, sebelum terjadinya akad sewa-menyewa *(Ijarah)* tempat, maka seharusnya pemerintah terlebih dahulumemberi tau kondisi tempat yang akan di sewakan atau sebaliknya para pedagang harus mengetahui tempat yang akan di gunakan oleh para penyewa. Agar tidak terjadi kesalah pahaman antara dua belah pihak yang nantinya akan mengakibatkan ketidakpuasan dan kekecewaan.[14]

---

[14] Azis Busrofi.”Persepsi Pedagang Pasar Tradisional Terhadap Prakteksewa-Menyewa *Al-IJARAH (Studi Kasus Desa Sidomulyo Kec. Tunggal Ilir Kab.*

Dengan adanya sewa-menyewa ruko pasti ada nilai/harga yang sudah ditentukan, nilai sewa ruko merupakan suatu informasi yang penting untuk keputusan kepemilikan sementara dalam memiliki suatu barang, baik itu dari sektor usaha ataupun sektor jasa, pihak desa membutuhkan informasi mengenai nilai sewa guna menentukan lokasi ruko dan sebagai dasar untuk menentukan pemberian nilai sewa pada setiap ruko yang akan di sewakan kepada para pedagang, untuk melihat seberapa perbandingan setiap ruko-ruko yang disewakan dari segi ukuran dan lokasi letak ruko oleh para pedagang, karena pasti setiap ruko memiliki nilai atau harga ruko yang berbeda.[15]

Dalam hal ini pemerintah Desa Cikijing berwenang dalam mengelola pasar untuk kepentingan masyarakat Kecamatan Cikijing, dalam hal ini Pemerintah Desa Cikijing dapat mengalihkan kepada masyarakat atau pedagang untuk mendapatkan suatu ruko dengan izin dan membayar sewa dan retribusi, sebagai bukti dari kepemilikan ruko tersebut oleh Pemerintah Desa Cikijing yang dituangkan dalam surat perjanjian yang berisikan para pihak mengenai hak sewa yang di berikan kepada pedagang selaku penyewa ruko, sewa-menyewa itu sendiri menurut pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.[16]

Renovasi atau Pembangunan ulang pasar yang dilakukan oleh perangkat Desa Cikijing menimbulkan beberapa permasalaha yang muncul. Salah satunya adalah dengan kondisi pasar yang belum jadi kemudian perangkat desa sudah melakukan transaksi awal atau uang awal tanda jadi sewa terhadap

---

Banyuasin)"(*Skripsi*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Fatah Palembang, 2017).

[15] Putri Andini,"Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Sewa Ruko di Tinjau dari Perspektif Ekonomi Islam *(Studi Pada Pasar Plaza Bandar Jaya Lampung Tengah)*."(*skripsi*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2018).

[16] Heri Hardinata,"Pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa Kios Antara Pedagang Dengan Dinas Pasar Dikabupaten Sijungjung."(*Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Andalas, 2016).

salah satu ruko atau kios yang akan dibangun. Selain Pasar yang belum jadi tetapi uang muka sewa sudah diberikan, pedagang juga belum mengetahui pasti lokasi ruko atau kios yang akan mereka tempati. Oleh karena itu dalam penulisan skripsi ini penulis menelaah dan menganalisis fenomena ini, bagaimana Hukum Ekonomi Syariah menanggapi fenomena yang seperti ini, diperbolehkan atau tidak.

Fenomena yang terjadi di Pasar Desa Cikijing menjadi fenomena yang baru muncul terutama diaerah Cikijing itu sendiri, oleh karena itu penulis berharap dengan adanya penelitian ini kita menjadi semakin memahami kaidah-kaidah dalam Hukum Ekonomi Islam dalam menjawab persoalan zaman. Dan semoga dengan adanya penelitian ini juga pihak aparatur Desa Cikijing menjadi terbuka terhadap masyarakat dan lebih bijak lagi untuk mengambil Langkah kedepan agar masyarakat tidak kecewa dengan hasil dari Renovasi Pasar dan lokasi yang bakal menjadi ruko atau kios masyarakat yang sudah memberikan uang muka sewa kios atau ruko.

Dari latar belakang sebagiamana yang sudah di jelaskan di atas maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan pengangkat permasalahan mengenai Bagaimana Praktek Sewa Kios atau Ruko di Pasar Cikijing Desa Cikijing Kabupaten Majalengka menurut pandangan Hukum Ekonomi Syariah. Bagaimana Hukum Ekonomi Syariah Menanggapi Pembayaran uang Muka diawal Sebelum Pembangunan Kios atau Ruko di Pasar Desa Cikijing Kecamatan Cikijing Kabupaten Majalengka dilakukan. Dengan judul Skripsi ”**Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Akad Sewa-Menyewa Ruko Pasar Di Desa Cikijing (Studi Kasus di Pasar Cikijing Kec. Cikijing Kab. Majalengka).**

B. Perumusan Masalah

Untuk memudahkan pengkajian dalam penelitian, perlu adanya perumusan masalah yaitu sebagai berikut :

1. Identifikasi masalah
   a. Kajian wilayah

      Wilayah ini termasuk kedalam wilayah kajian macam-macam akad dengan sub kajian kebebasan berkontrak dalam sewa-menyewa ruko pasar menurut hukum Islam.
   b. Pendekatan penelitian

      Pendekatan penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif
   c. Pembatasan masalah

      Untuk mengantisipasi dan meminimalisir meluasnya masalah yang dibahas, maka penulis memberikan batasan masalah dalam penelitian ini. Penulis hanya akan membahas tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap akad sewa-menyewa ruku/lapak pasar di desa cikjing (studi kasus di Pasar Cikijing kec. Cikjing kab. Majalengka)
   d. Rumusan masalah
      1. Bagaimana Praktek Sewa Kios atau Ruko di Pasar Cikijing Kecamatan Cikijing Kabupaten Majalengka?
      2. Bagaimana pandangan hukum Islam tentang sewa menyewa Ruko dipraktekan Pasar Cikijing Kecamatan Cikijing Kabupaten Majalengka?

C. Tujuan penelitian

Berdasarkan Rumusan Masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui Praktek Sewa Kios atau Ruko di Pasar Cikijing Kecamatan Cikijing Kabupaten Majalengka?
2. Untuk mengetahui pandangan hukum Islam tentang sewa menyewa Ruko dipraktekan Pasar Cikijing Kecamatan Cikijing Kabupaten Majalengka?

D. Manfaat penelitian

1. Kegunaan Teoritis

   Penelitian ini diharapkan dapat menambah bahan kajian bagi akademis ntuk menambah wawasan ilmu pengetahuan khususnya mengenai tinjauan tinjauan Hukum Islam terhadap sewa-menyewa ruko/lapak pasar yang terjadi di pasar cikjing kecamatan cikijing kabupaten majalengka.

2. Kegunaan Praktis

   Hasil penelitian ini diharapkan menjadi sumbangan pemikiran dan masukan bagi para pihak yang berkepentingan terutama sewa-menyewa ruko/lapak pasar yang terjadi di pasar cikjing kecamatan cikijing kabupaten majalengka.

E. Meneliti Terdahulu

Ada beberapa peneliti sebelumnya yang telah melakukan penelitian yang berkaitan dengan akad sewa-menyewa ruko/lapak, ada 5 peneliti terdahulu yang akan saya cantumkan yang berkaitan dengan kagiatan sewa-menyewa diantaranya sebagai berikut :

1. Sri utami dengan judul *"analisis hukum Islam terhadap praktek sewa-menyewa stand pasar di desa pangean maduran lamongan"* jenis penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, metode pengumpulan data yang digunakan adalah survey pustaka, observasi dan wawancara. Dalam skripsinya peneliti lebih menitikberatkan pembashasan mengenai letak stand yang disewakan kepada para penyewa, terjadi perselisihan akibat adanya perubahan kebijakan pengelola pasar terhadap letak stand yang sudah di sewakan di desa pangean maduran lamongan.[17] Persamaan penelitiannya adalah tentang pembahasan tata letak ruko/kios yang sudah membayar uang muka sewa, perbedaannya adalah tentang prakter uang muka sewa.
2. Naili rif'atul latifah dengan judul "*tinjauan hukum islam terhadap sewa ruko yang belum dibangun di desa kuwasen kecapatan gunungpati*

[17] Sri Utami, "Analisis Hukum Islam terhadap Praktek Sewa-menyewa Stand Pasar di Desa Pangean Maduran Lamongan."(*skripsi*, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2018).

semarang" penelitian ini menggunakan metode deskriptif analisis dan penddekatan kualitatif dengan maksud menggambarkan kejadian atau fakta yang terdapat di suatu objek yang diteliti, maka pembahasan dalam skripsi ini membicarakan mengenai praktek sewa-menyewa ruko yang belum di bangun di desa kuwasen kecamatan gunungpati semarang. Dalam pelaksanaan sewa-menyewa ruko, pihak pemilik menyewakan rukonya kepada penyewa untuk di tempati dan di ambil manfaatnya, dengan harga sewa yang sudah di tentukan pemilik, tetapi ruko tersebut belum di bangun namun pemilik sudah menyewaakan kepada orang yang mau menyewa. Bawasannya dalam hal ini masalah yang terjadi adalah objek tidak ada pada saat akad.[18]

3. Rendi aditia dengan judul "*tinjauan hukum islam tentang sewa mnyewa tanah dengan sistem pembayaran panen"*jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan metode deskriptif normative. Penelitian deskriptif normative adalah penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat sesuatu, individu, gejala, keadaan atau kelompok tertentu. Dalam pembahasannya dapat disimpulkan bahwa pelaksanaaannya akad dilakukan secara lisan tidak ada kesepakatan secara tertulis kedua belah pihak mendasarkan rasa saling percaya antara dua belah pihak dan mereka mengadakan transaksi sewa-menyewa tanah dengan sistem pembayaran panen jadi dalam hal ini merugikan pihak penyewa dikarenakan sistem pembayaran tersebut tidak ada kejelasan, dan pelaksanaa sewa tanag di pekon gunung sugih kecamatan batu brak kabupaten lampung barat tidak memenuhi syarat dalam akad sewa-menyewa dalam perspektif Hukum Islam.[19]
4. Feryza rahmadani dengan skripsi "*Tanggungjawab Hukum terhadap sewa menyewa kios pasar antara pedagang dengan disperindag"* penelitian ini

[18] Naili Rif'atul Latifah, "Tinjauan Hukum Islam terhadap Sewa Ruko yang Belum Dibangun di Desa Kuwasen Kecamatan Gunungpati Semarang." (*Skripsi,* Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo, 2016).

[19] Rendi Aditia, "Tinjauan Hukum Islam tentang Sewa-menyewa Tanah dengan Sistem Pembayaran Panen," (*skripsi,* Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Randen Intan Lampung, 2018).

bersifat deskriptif kualitatif dan menggunakan pendekatan normatif, dimana akan meneliti setiap hasil peraturan yang ada dan yang berkaitan dengan perjanjian sewa-menyewa kios pasar. pembahasan ini bertujuan untuk mengetahui proses perjanjian sewa-menyewa kios pasar antara pihak yang menyewa kios dan pihak penyewa kios. Dan tanggung jawab hukum apabila ada yang melakukan perbuatan melawan hukum atau wanprestasi antara kedua belah pihak.[20]

5. Bahrudin muhammad hasan dengan judul "*praktik perjanjian sewa menyewa rumah toko(ruko)secara lisan di kota palangka raya ditinjau dari hukum perdata"* metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualititif deskriptif yaitu penelitian yang berorientasi untuk menggambarkan secara sistematik, bertujuan untuk memahami fenomena yang di alami oleh subjek dalam pembahasannya ini lebih menitikberatkan kepada perjanjian sewa-menyewa secara lisan. Berdasarkan pemehaman masyarakat dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa masih banyak yang tidak memahami dan salah dalam mengartikan bagaimana secara lisan dan tertulis, dimana dalam praktik lapangannya masih banyak terjadi masalah dalam hak dan kewajiban para pihak. Secara tinjauan hukun perdata perjanjian sewa-menyewa lisan memiliki kekuatan hukum yang lemah karena dalam kasus perdata pembuktian adalah salah satu unsur penting untuk menunjukan pernyataan dari para pihak. [21]

F. Kerangka Pemikiran

Ijarah berasal dari kata al-ajr yang berarti sama dengan kata iwad yaitu ganti rugi atau upah. Wahbah al-Zuhaily menjelaskan ijārah menurut bahasa, yaitu bai' al-manfaah yang berarti jual beli manfaat.[22] Karena itu, lafadz ijārah

---

[20] Feryza Rahmadani, "Tanggungjawab Hukum terhadap Sewa Menyewa Kios Pasar antara Pedagang dengan Disperindag (Dinas Perindrustian dan Perdagangan Kabupaten Grobongan). "(*skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2019).

[21] Baharudin Muhammad Hasani, "Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) secara Lisan di Kota Palangka Raya Ditinjau dari Hukum Perdata."(*skripsi*, Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya, 2017).

[22] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 129.

mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas pemanfaatan sesuatu benda atau imbalan sesuatu kegiatan, atau upah karena melakukan sesuatu aktivitas.[23] Menurut M. A. Tihami, ijārah (sewa-menyewa) ialah akad (perjanjian) yang berkenaan dengan kemanfaatan (mengambil manfaat sesuatu) tertentu, sehingga sesuatu itu ilegal untuk diambil manfaatnya, dengan memberikan pembayaran (sewa) tertentu.

Pasar cikijing merupakan pasar tradisional yang berlokasi di desa cikijing kecamatan cikijing kabupaten majalengka, pasar ini berdiri sudah cukup lama dan menjadi pusat perbelanjaan kecamatan cikijing terutama desa cikijing. Adanya pasar ini sangat membantu menumbukan perekonomian masyrakat sekitar dan membawa pundi-pundi rupiah yang tidak sedikit nilainya. Aktivitas jual beli di pasar ini saat aktif, bahkan tidak sedikit masyarakat luar yang ikut berjualan di pasar ini.

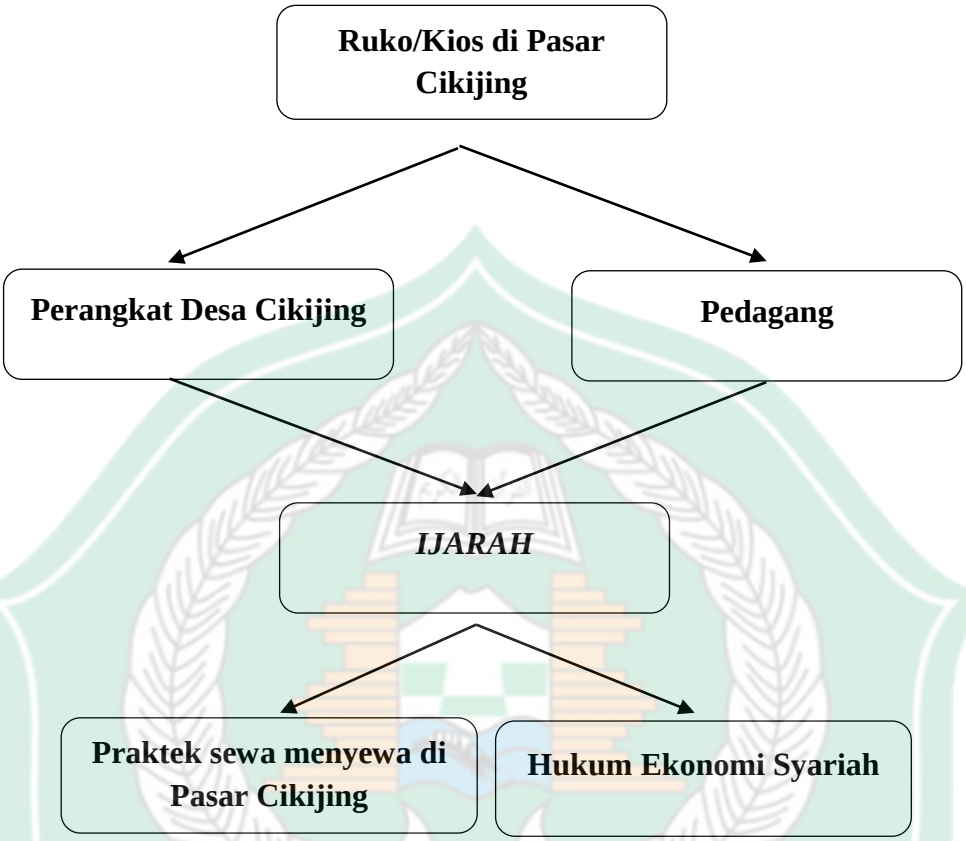
Menurut Hanafiyah rukun ijārah hanya satu yaitu ijab dan qabul dari dua belah pihak yang bertransaksi. Adapun menurut jumhur ulama rukun ijārah ada empat yaitu:[24] 1. *Sighat al-'aqad (ijab* dan *qabul)* 2. *Aqid* (kedua orang yang bertransaksi) 3. Ujrah (upah/sewa) 4. Manfaat sewa Sebagai bentuk transaksi.

Syarat sahnya akad Syarat sah ijārah berkaitan dengan pelaku akad, objek akad, tempat, upah, dan akad itu sendiri. Diantaranya syarat sah akad ijārah adalah sebagai berikut: 1. Kerelaan kedua belah pihak *('An-taradin minkum),* Hendaknya objek akad (yaitu manfaat) diketahui sifatnya guna menghindari perselisihan Apabila manfaat yang akan menjadi objek akad ijārah itu tidak jelas, maka akadnya tidak sah.[25] Hendaknya objek akad dapat diserahkan baik secara nyata (hakiki) maupun syara' Hendaknya manfaat yang dijadikan objek ijārah dibolehkan secara syara'

Adapun kerangka pemikiran yang telah diuraikan di atas dapat digambarkan sebagai berikut :

---

[23] Mardani, Fiqih Ekonomi Syariah (Jakarta: Kencana, 2012), 247.
[24] Az-Zuhaili, Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu, 3807.
[25] Nasrun Haroen, Fiqih Muamalah (Jakarta: Gaya Media Pratama: 2007), 232.



Gambar 1.1
Kerangka Pemikiran

G. Metodologi Penelitian

1. Lokasi Penelitian

   Penelitian ini mengambil lokasi di pasar Desa cikijing Kecamatan cikijing Kabupaten Majalengka.

2. Pendekatan dan Jenis penelitian

   Penelitian ini menggunakan jenis pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif adalah sebuah prosedur penelitian yang akan menghasilkan data-data deskriptif kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang yang prilakunya diamati. Proses dalam penelitian ini melibatkan upaya-upaya penting, seperti mengajukan pertanyaan-pertanyaan dan prosedur-prosedur, mengumpulkan data spesifik dari para partisipan, menganalisis data secara induktif mulaai dari tema-tema yang khusus ke tema-tema

yang umum, dan menafsirkan makna sebuah data. Laporan akhir untuk penelitian ini memiliki struktur atau kerangka yang fleksibel.[26]

Pada penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis studi kasus, dimana didalam studi kasus penulis atau peneliti menyelidiki dengan cermat suatu program, peristiwa, proses, aktivitas, atau sekelompok individu. Dan peneliti mengumpulkan informasi atau data secara lengekap dengan menggunakan berbagai prosedur.[27]

3. Data dan sumber data

a. Data

Data kualitatif adalah data yang berbentuk sebuah kata-kata atau uraian, bukan dalam bentuk angka. Dan data kualitatif di peroleh melalui berbagai macam teknik pengeumpulan data seperti observasi, wawancara, analisis dokumen atau diskusi terfokus.

Kemudian bentuk lain dari data kualitatif adalah gambar yang diperoleh melalui pemotretan atau rekaman video. Data kualitatif berfungsi untuk mengetahui kualitas dari sebuah objek yang diteliti.

Data ini bersifat abstrak sehingga peneliti harus benar-benar memehami kualitas dari objek yang akan diteliti karena dalam abstrak memuat keterangan-keterangan tentang suatu hal.[28]

b. Data primer

Data primer adalah data yang memuatu sebuah informasi secara langsun, serta data tersebut memiliki hubungan dengan masalah pokok penelitian sebagai bahan informasi yang dicari.[29] Dengan demikian data primer dalam peneitian ini diperoleh secara langsung dilapangan melalui observasi, wawancara dengan semua yang terlibat di kegiatan

---

[26] John W. Creswell, *Research Design "Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed",* terj. Achmad Fawaid, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2013), 4-5.

[27] John W. Creswell, *Research Design "Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed",* terj. Achmad Fawaid, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2013), 4-5.

[28] Lexy J. Meleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Cet.X (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2005), 6.

[29] Safidin Azwar, *Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998), 91.

sewa-menyewa ruko di pasar desa Cikijing Kecamatan cikijing Kabupaten Majalengka.

c. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang memuat informasi menunjang dan melengkapi dalam suatu analisis, selanjutnya data ini disebut data tidak langsung.[30] Dalam data sekunder yang digunakan diantaranya adalah buku, artikel, serta sember lainnya yang mengenai sewa-menyewa ruko pasar.

4. Teknik pengumpulan data

a. Observasi

Observasi adalah sebuah kemapuan seseorang untuk mengunakan pengamatannya melalui hasil pancaindra mata serta dibantu dengan pancaindra lainnya.[31]

Dalam penelititian observasi dilakukan untuk mengambil data sekunder seperti melihat kondisi objektifitas kegiatan sewa-menyewa ruko pasar di Desa Cikijing Kecamatan Cikijing Kabupaten Majalengka.

b. Wawancara

Wawancar adalah suatu proses untuk memperoleh keterangan dari hasil penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka langsung antara pewawancara dan informan yang diwawancarai. Dengan atau tanpa menggunakan pedoman (*guide)* wawancara, dimana pewawancara sudah terlibat lama dengan informan dalam kehidupan sosialnya.[32]

Wawancara berfungsi umtuk memperoleh informasi tentang kondisi kegiatan sewa-menyewa ruko pasar di Desa cikjing Kecamatan Cikijing Kabupaten Majalengka. dalam pelaksanannya, peneliti akan

---

[30] Safidin Azwar, *Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998), 92.

[31] M. Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, Dan Ilmu Sosial Lainnya*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), 118.

[32] M. Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), 111.

mewawancarai langsung pihak-pihak yang terkait dengan kegiatan sewa-menyewa ruko di pasar Cikijing.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah salah satu metode pengumpulan data yang digunakan dalam.[33] Catatan atau peristiwa yang sudah terjadi yang berbentuk sebuah tulisan, gambar ataupun karya manumental dari seseorang peneliti.[34] Hal ini dilakukan untuk memperoleh data yang berkaitan dengan kegiatan sewa-menyewa ruko pasar di desa Cikijing Kecamatan Cikijing Kabupaten Majalengka.

d. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data merupakan suatu proses mencari menyusun secara sistematik data yang telah di peroleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi.[35] Penelitian ini menggunakan suatu analisis data kualitatif deskriptif yaitu data yang dikumpulkan pada umumnya berbentuk kata-kata, gambar dan kebanyakan buka angka-angka, kalaupun terdapat sebuah angkat dalam penelitian itu hanya sebagai penunjang. Data yang dimaksud seperti wawancara, catatan lapangan, dokumentasi pribadi, gambar, ataupun catatan lainnya.[36]

H. Sistematika penelitian

BAB I merupakan bab yang di dalamnya berisikan **PENDAHULUAN.** Pendahuluan berisikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Penelitian Terdahulu, Kerangka Pemikiran, Metodologi Penelitian dan Sistematika Penelitian.

BAB II merupakan bab yang di dalamnya berisikan **KAJIAN TEORI,** landasan teori ini perlu dikemukakan definisi setiap yang diteliti, dan bab ini

---

[33] M. Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), 111.

[34] Gunawan, Imam. *metode penelitian kualitatif*, (Jakarta: Bumii Aksara,2015), 176

[35] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2010), 423.

[36] Sudarwan Damim, *Menjadi Peneliti Kualitatif*(Bandung: Pustaka Setia, 2002), 61.

terdari dari beberapa sub yaitu, pengertian pasar, macam-macam akad, sewa-menyewa dalam perspektif Hukum Islam.

BAB III merupakan bab yang didalamnya berisikan **KONDISI OBJEKTIF** pasar Cikijing yang meliputi, gambaran umum desa cikijing, data geografi, dimensi sosial, dimensi ekonomi dan aktivitas desa. Kondisi objektif pasar cikijing yang meliputi, sejarah pasar, lokasi pasar, dana pembanunan pasar, uraian pengelolaan pasar dan struktur organisasi pasar cikijing.

BAB IV merupakan bab yang di dalamnya berisikan **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN,** mendeskripsikan gambaran mengenai Tinjauan Hukum Islam terhadap akad sewa-menyewa ruko pasar, hal yang mempengaruhi nilai sewa ruko pasar di desa cikijing

BAB V merupakan bab yang didalamnya berisikan **PENUTUP,** yang terdiri dari Kesimpulan dari seluruh pembahasan dan saran saran.

IAIN
SYEKH NURJATI
CIREBON