

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Manusia adalah makhluk hidup yang tak bisa hidup sendiri tanpa orang lain, tolong-menolong, tukar-menukar untuk memenuhi kebutuhan hidupnya baik dengan cara jual-beli, sewa-menyewa, pinjam-meminjam, dan suatu usaha lain yang bersifat pribadimaupun untuk kemaslahatan umat.

Di zaman sekarang kebutuhan masyarakat selalu mengalami kemajuan yang relatif sangat tinggi, kebutuhan tempat usaha ialah salah satu yang bisa cukup berperan dalam mengembangkan perekonomian, seperti Cafe Solo yang menyewakan lahan untuk dijadikan tempat parkir agar orang yang datang berkunjung tidak sembarangan memarkir kendaraannya.

Ijarah merupakan salah satu akad *mu'awadhat*, yaitu transaksi yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan atau manfaat material. Disamping itu, akad *ijarah* termasuk akad bernama (*al-'uqud al-musamma*), yaitu akad yang batasan-batasannya ditemukan dalam Al-Quran dan/atau sunah Nabi Muhammad Saw. Sedangkan kebalikannya adalah akad tidak bernama (*al-'uqud ghair al-musamma*), yaitu akad-akad baru yang kriteria dan ketentuannya tidak ditentukan secara langsung dalam Al-Quran dan/atau sunah Nabi Muhammad Saw. Seperti akad mengenai tinggal dihotel dan fasilitas makan-minum serta jemputan.¹

Ijarah dipahami dalam dua dimensi kehidupan. *Ijarah* dimaknai sebagai proses perjanjian para pihak, salah satu pihak berkedudukan sebagai penyedia barang/jasa (*mu'jir*) dan pihak lain berkedudukan sebagai pengguna/penerima manfaat barang/jasa (*musta'jir*) akad *ijarah* semakna dengan akad *al-ijar*, *al-istijar*,

¹Jaih Mubaraok, *Fikih Mu'amalah Maliyyah*, (Bandung, Simbiosis Rekatama Media, 2017). 1

al-iktira'. Umat islam berkeyakinan bahwa dunia ini adalah *mazra'at al-akhirah* (tempat bercocok tanam untuk kebaikan untuk kebaikan di akhirat kelak) yang beekibat pada kehidupan akhirat nanti.²

Dalam memahami hubungan antara akad jual-beli dan akad *ijarah*, diketahui bahwa keduanya termasuk dalam ranah pertukaran. Jual beli secara etimologis adalah pertukaran harta. Disamping itu akad *ijarah* dan akad jual beli memiliki dua kesamaan, antara lain:

1. Akad *bai'* dan akad *ijarah* bersifat *tamluk wa tamalluk*, yaitu objek yang dipertukarkan, baik berupa *mutsman* (*manfaat*) maupun *tsaman* (*ujrah*) berpindah kepemilikannya.
2. Akad *bai'* dan akad *ijarah* bersifat *mulzim*. Oleh karena itu, tidak dapat diubah atau dibatalkan secara sepihak. Hanya saja, karakternya berbeda karena dalam jual beli berlaku *khiyar*. Sedangkan dalam pemanfaatan objek, *ijarah* bersifat kontinu dalam jangka waktu tertentu.³

Disamping persamaan, keduanya (akad *bai'* dan akad *ijarah*) memiliki karakter yang berbeda, terutama bila dihubungkan dengan syarat sah mengenai objek jual beli, yaitu bahwa objek jual beli yang berupa *mutsman* (barang yang dijual) dengan *tsaman* (harga) harus diketahui secara pasti (*ma'lum*). Sementara manfaat barang termasuk benda yang tidak dapat dilihat (*ghair ma'lum [jahalah]* atau *gharar*).⁴

Jumhur ulama fiqh berpendapat bahwa *ijarah* menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah memanfaatkan bukan bendanya, oleh karena itu mereka melarang

²Mubarok, *Fikih Mu'amalah Maliyyah*. 2

³Mubarok, *Fikih Mu'amalah Maliyyah*. 6

⁴Mubarok, *Fikih Mu'amalah Maliyyah*. 6

menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk di ambil airnya, dan lain-lain, sebab semua itu bukan manfaat tapi bendanya.⁵

Ada yang menerjemahkan kata ijarah berarti “balasan atau jasa”. Artinya imbalan yang diberikan sebagai upah suatu perbuatan, sedangkan menurut syara’ ijarah adalah perjanjian atau pebaikan mengenai pemakaian dan pemungutan hasil dari manusia, benda, atau binatang.⁶

Ijarah adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa. Atau ijarah adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah-mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan dan jasa. Menurut Dr. Muhammad Sfai’i Antonio, yang dikutip oleh mardani dalam buku yang berjudul Fiqh Ekonomi Syari’ah ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/mikiyah*) atas barang itu sendiri. Menurut kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, ijarah adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran. Ijarah dapat juga diartikan dengan *lease contrac* dan juga *hire contrac*. Karena itu, ijarah dalam konteks perbankan syariah adalah suatu *lease contrac*. *Lease contrac* adalah suatu lembaga keuangan menyewakan menyewakan peralatan (*equipment*), baik dalam bentuk sebuah bangunan maupun barang-barang, seperti mesin-mesin, pesawat terbang, dan lain-lain. Kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang sudah ditentukan secara pasti sebelumnya.⁷

⁵Sakinah, *Fiqh Muamalah*, (STAIN, 2006), 59

⁶Sakinah, *Fiqh Muamalah*. 59

⁷Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta, kencana, 2012), 247

Kata *ijarah* merupakan derivasi dari kata *al-ajr*, yang berarti upah (ganti) oleh karena itu, pahala juga disebut dengan istilah *al-ajr*. Adapun dalam istilah syaria, *ijarah* adalah suatu transaksi atas suatu manfaat dengan adanya ganti (upah). Adakalanya manfaat tersebut berupa barang, seperti menempati rumah atau menaiki mobil, adakalanya berupa keterampilan (jasa) seperti arsitek dan tukang bangunan, dan adakalanya berupa tenaga orang, seperti pelayan dan kuli. Selama transaksi *ijarah* masih berlaku dan sah, *musta'jir*(penyewa) memiliki hak atas manfaat, dan *mu'jir* (yang menyewakan) memiliki hak atas upah. Sebab, *ijarah* adalah transaksi pertukaran.⁸

Oleh karena itu penelitian yang akan diteliti yang menjadi fokus permasalahan peneliti adalah tentang sewa lahan yang disewakan kepada pihak ketiga, dimana pihak ketiga menyewa kepada pihak kedua (penyewa pertama), sedangkan pihak kedua atau penyewa pertama menyewa dengan jangka waktu satu tahun, dan pihak ketiga juga menyewa satu tahun juga, sedangkan pihak ketiga menyewa sudah beberapa bulan setelah pihak kedua menyewa, dan otomatis jika jangka waktu pihak kedua habis, apakah jangka waktu pihak ketiga akan juga habis.

Ijarah disyariatkan demi memenuhi kebutuhan manusia. Mereka membutuhkan rumah untuk ditempati, sebagian dari mereka membutuhkan pelayanan sebagian yang lain, membutuhkan hewan tunggangan untuk dikendarai dan membawa beban, membutuhkan tanah untuk ditanami, membutuhkan berbagai peralatan dan perkakas untuk digunakan sebagai kehidupan sehari-hari.⁹

⁸Sulaiman Ahmad Yahya Al-Faifi, *Ringkasan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*, (Jakarta,Pustaka Al-Kautsar, 2013), 803

⁹, Al-Faifi, *Ringkasan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*. 803

Kontrak sewa-menyewa merupakan kontrak jual-beli dengan mengambil manfaat, dan aturan yang berlaku pada kontrak jual-beli seperti *khiar ar-ru'yah*, *khiyar al-aib*, *khiyar asy-syarth*, *faskh*, dan *iqalah* (bukan *syuf'ah*) juga berlaku padanya. Kerugian yang terjadi setelah habis kontrak sewa memberikan hak kepada penyewa dan pemberi sewa untuk membatalkannya apabila kerugian atau kerusakan yang dimaksud menghalangi atau mengurangi kemungkinan pemakaian, misalnya karena sakitnya budak yang disewa atau runtuhnya rumah sewaaan.¹⁰

Penyewa dan pemberi sewa selanjutnya diberi hak untuk menunda atau membatalkan kontrak sewa-menyewa apabila ada alasan yang sah, terutama jika tujuan kontrak terhalang. Hal ini secara umum sangat ditegaskan, bahwa sewa kendaraan dapat dibatalkan jika penyewa urung melakukan perjalanan. Ijarah juga dapat dibatalkan karena kematian salah satu pihak yang mengadakan kontrak.¹¹

Akad ijarah identik dengan akad jual bel, namun demikian, dalam ijarah kepemilikan barang dibatasi dengan waktu. Secara harafiah, *al-ijarah* bermakna jual beli manfaat yang juga merupakan makna istilah syar'i. Al *ijarah* bisa diartikan sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batasan waktu tertentu, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang.¹²

Menurut Hanafiyah, *ijarah* adalah akad atas manfaat dengan adanya kompensasi tertentu. Syafiiyah menjelaskan, ijarah adalah akad atas manfaat tertentu.

¹⁰Joseph Schacht, *Pengantar Hukum Islam*, (Bandung, Nuansa, 2010), 221

¹¹Schacht, *Pengantar Hukum Islam* 221

¹²Dimyauddin Djuwani, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2008), 153

Malikiyyah mengatakan, ijarah adalah perpindahan kepemilikan manfaat tertentu yang diperbolehkan dalam jangka waktu tertentu, dengan kompensasi tertentu.¹³

Jangka waktu sewa merupakan bagian yang harus jelas dalam akad ijarah. Penyewaan atas rumah (*mahal al manfa'ah*), kost, hotel, vila, apartemen, atau kendaraan harus jelas satuan waktu penyewaannya, apakah satuan waktu yang dipakai adalah menit (misal 30 menit), jam (misalnya kendaraan yang disewa enam jam), harian (misalnya villa disewa selama lima hari), kos (misalnya yang disewa selama tiga bulan), tahunan (misal ruko disewa selama dua tahun) dan seterusnya.¹⁴

Mayoritas ulama, termasuk ulama Syafi'iyah, berpendapat bahwa ijarah, baik atas barang maupun jasa, boleh dalam waktu yang lama atau pendek sesuai dengan kesepakatan. Karena tidak ada ketentuan syar'i mengenai batas waktu paling singkat dan tidak ada pula batas waktu paling lamanya. Ulama sepakat tentang membolehkan menggunakan satuan waktu, baik satuan waktu tersingkat (jam) maupun satuan waktu yang lama (tahun), sebagai bagian dari upaya untuk menghindari ijarah dari *jalahah* (*gharar*).¹⁵

Sebagaimana telah dibahas dan dijelaskan dalam berbagai literatur fikih *mu'amalah maliyyah* bahwa ijarah pada dasarnya dapat dibedakan menjadi dua. *Pertama*, ijarah atas barang (*ijarat al-a'yan*), yaitu sewa barang yang dilakukan penyewa untuk diambil manfaatnya dalam waktu tertentu (misalnya sewa rumah untuk dijadikan tempat tinggal). *Kedua* ijarah atas jasa (*ijarat al-a'mal* atau *ijarat al-asykhash*), yaitu akad ijarah atas kegiatan yang dilakukan seseorang untuk melakukan pekerjaan tertentu dan karenanya berhak mendapatkan *ujrah* (upah), seperti *ujrah*

¹³ Dimyauddin Djuwani, *Pengantar Fiqh Muamalah*. 153

¹⁴ Mubaraok, *Fikih Mu'amalah Maliyyah*, 14

¹⁵ Mubaraok, *Fikih Mu'amalah Maliyyah*. 15

melakukan kegiatan belajar mengajar disekolah, *ujrah* atas kegiatan cuci mobil/motor, atau *ujrah* atas kegiatan angkut barang.¹⁶

Permasalahan yang terjadi di Cafe Solo Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan, dimana permasalahan antara pihak penyewa pertama dan pihak penyewa kedua juga menyewa lahan tersebut dengan jangka waktu yang sama dengan harga yang berbeda, permasalahan disini apakah jika masa kontrak si penyewa pertama dengan si pemilik lahan habis, apakah masa kontrak si penyewa kedua juga akan ikut habis

Untuk itu kemudian, peneliti tertarik untuk meneliti atau mengkaji suatu lahan yang disewakan dan disewakan kembali oleh pihak yang menyewa kepada pihak lain, dengan mengangkat judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sewa Pararel Lahan Parkir Cafe Solo Di Kelurahan Bugih kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan”

A. Fokus Penelitian

1. Bagaimana sistem akad sewa parallel lahan Parkir Café Solo di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan?
2. Bagaimana pandangan Hukum Ekonomi Syari’ah tentang Sewa Paralel Lahan Parkir Café Solo di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan?

B. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui sistem akad Sewa Pararel Lahan Parkir di Café Solo di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan

¹⁶Mubaraok, *Fikih Mu’amalah Maliyyah*, 73

2. Untuk mengetahui tentang pandangan Hukum Ekonomi Syari'ah tentang Sewa Pararell Lahan Parkir di Café Solo Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan.

C. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan nantinya dapat memberikan manfaat di tiga sector, baik itu secara akademis, teoritis, maupun secara praktis.

1. Secara Akademis

Penelitian ini dapat diharapkan menambah khazanah ilmu pengetahuan mengenai penerapan akad sewa lahan yang disewakan kepada pihak lain menurut pandangan Hukum Ekonomi Syariah.

2. Secara Teoritis

- a. Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini akan tambahan ilmu pengetahuan yang dapat memperluas pola pikir atau wawasan intelektual dalam mengamati setiap bentuk sewa menyewa lahan dikalangan masyarakat.

- b. Bagi Pembaca

Dari hasil penelitian ini semoga menjadi bahan bacaan sekaligus acuan referensi bagi kalangan pelajar atau mahasiswa

3. Secara Praktis

Adapun secara praktis hasil penelitian ini dapat memberikan makna beberapa kalangan instansi, antara lain:

- a. Bagi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Madura

Semoga penelitian ini menjadi salah satu sumber kajian atau rujukan baik dari segi pengayaan materi perkuliahan.

- b. Bagi Masyarakat Umum

Hasil penelitian ini diharapkan semoga menjadi acuan untuk semakin menumbuhkan pemahaman dan sesuai dengan aturan-aturan Hukum Ekonomi Syariah.

D. Definisi Istilah

Untuk menghindari kesalah pahaman mengenai maksud dari judul penelitian ini, perlu kiranya peneliti merumuskan definisi istilah yang terdapat dalam judul penelitian ini.

Adapun beberapa istilah yang dimaksud, antara lain:

1. Sewa Pararel adalah sewa-menyewa yang disewakan kembali oleh penyewa
2. Lahan Parkir adalah tempat dimana pemilik kendaraan menghentikan kendaraannya dan meninggalkan untuk beberapa saat
3. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah adalah kegiatan meninjau (menyelidiki) pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki) mempelajari yang bersumber dari Al-Qur'an, Hadist dan Pendapat Para Ulama.
4. Café Solo adalah tempat atau rumah makan yang terletak di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan.

Jadi yang dimaksud dengan judul diatas ialah pandangan menurut hukum ekonomi syari'ah mengenai sewa menyewa secara paralel pada lahan parkir yang dilakukan oleh

tiga pihak antara pemilik lahan, dan penyewa lahan serta yang disewakan kembali kepada pihak ketiga Di Kelurahan Bugih, Kecamatan Pamekasan, Kabupaten Pamekasan