

BAB IV

PAPARAN DATA, TEMUAN PENELITIAN, DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini peneliti akan memaparkan hasil temuan yang ada di lapangan, baik berupa observasi, wawancara dan dokumentasi dengan menyesuaikan pada fokus penelitian yang telah ditentukan, mengenai Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Akad Pemanfaatan Tanah Sewa Kedai Garasi oleh Bakso De Stadion, yang dalam pembahasannya meliputi tiga fokus penelitian.

A. Profil Usaha Kedai Garasi dan Bakso De Stadion

1. Profil Usaha Kedai Garasi

Kedai Garasi berdiri pada tanggal 01 September 2013 yang merupakan suatu rumah makan yang bersifat permanen yang target pasarnya ke semua kalangan. Bukan hanya anak muda saja, tetapi untuk orang tua juga. Tidak melihat umur, semua usia bisa. Karena genrenya bukan untuk tempat nongkrong, tetapi benar-benar untuk tempat makan. Sangat nyaman ditempati nongkrong untuk membahas sesuatu yang penting seperti rapat atau obrolan-obrolan untuk meeting. Karena kelebihanya pertama; tempatnya luas, kedua; ada lesehannya, yang ketiga; ada wifi kalau pengunjung akan mengerjakan tugas kelompok atau ada rapat meeting perusahaan-perusahaan tertentu.

Kedai garasi terletak di jalan Pintu Gerbang III/2, Rt: 02, Rw: 08 Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan dan menempati tanah sewa atas nama Yayasan

Dharmasiswa Madura dengan luas bangunan ukuran 135 m,¹ juga tersedia fasilitas yang berupa Wifi dan tempat duduk lesehan yang luas. Income yang diperoleh kurang lebih $6.000.000,00 \times 30 \text{ hari} = 180.000.000,00$ satu bulan diperoleh $180.000.000,00 \times 12 \text{ bulan} = 2.160.000.000,00$. Jadi, omset setiap tahunnya diperoleh Rp2.160.000.000,00 penanggung jawab/pengelolanya ibu Nanik Sofia Ningsih.²

Kedai Garasi juga menyajikan berbagai aneka makanan yang lengkap. Bukan hanya nasi goreng atau mie, tetapi juga ada aneka ikan seperti gurami, kakap dan lain sebagainya dan cocok untuk liburan keluarga. Ide menu Kedai Garasi pertama kali dirintis dari keluarga besar secara bersama-sama. Dulu menunya hanya ada nasi goreng dan mie.

Kedai Garasi membuat ide bagaimana caranya agar menunya banyak dan diminati serta membuat penasaran setiap orang. Kedai Garasi membuat ide agar berbeda dengan kafe-kafe yang lain. Dibuatlah nama level yang berbeda dengan lainnya yang disesuaikan dengan keinginan dan selera orang-orang yang suka pedas atau tidak. Kedai Garasi menggunakan jajaran pendidikan seperti level TK, SD, SMP, dan SMA untuk menarik para pelanggan. Kelebihannya terletak pada levelnya yang membuat penasaran para konsumen.

2. Profil Usaha Bakso De Stadion

Awal mula berdirinya Bakso De Stadion yaitu pada tanggal 01 Januari 2014 Bakso De Stadion pertama kali dibuka di Batu Malang, dinamakan Bakso De Stadion karena dekat dengan Stadion Batu.

¹ Surat Perjanjian Sewa-Menyewa, No. 039/YDM/III/11/2017, (1 November 2017).

² Nanik Sofia Ningsih, Pemilik Kedai Garasi, Wawancara Langsung, (11 Desember 2019).

Pada tanggal 29 September 2018, Bakso De Stadion didirikan di Madura sebagai cabang di jalan Pintu Gerbang III/2, Rt: 02, Rw: 08 Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan dan menempati tanah sewa kepada Kedai Garasi yang hanya diucapkan secara lisan oleh pihak Bakso De Stadion.³ Bakso De Stadion berbeda dengan Bakso-Bakso yang lain. Biasanya Bakso dijual berdasarkan takaran dan harga. Namun Bakso De Stadion menyajikan olahan Baksonya dengan menu prasmanan. Varian menunya lebih dari 40 macam. Sehingga pengunjung bebas memilih menu kesukaannya. Disinilah perbedaan penyajian Bakso De Stadion di banding Kedai Bakso lainnya.

Bakso De Stadion memperoleh income kurang lebih sekitar $3.000.000,00 \times 30$ hari = $90.000.000,00$ satu bulan diperoleh $90.000.00,00 \times 12$ bulan = $1.080.000.000,00$. Jadi, omset setiap tahunnya diperoleh $Rp1.080.000.000,00$.⁴ Dan penanggung jawab/ pengelolanya Achmad Sofyan.

B. Paparan Data

1. Akad sewa tanah antara Yayasan Dharmasiswa Madura dengan Kedai Garasi

Yayasan Dharmasiswa Madura merupakan lembaga badan hukum yang sudah diatur dalam UU RI No. 28 tahun 2004 mengenai tugas dan wewenang yayasan. Yayasan itu sendiri merupakan badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan untuk kepentingan sosial dan bersifat publik, maka tak heran bahwasanya

³ Achmad Sofyan, Pemilik Bakso De Stadion, Wawancara Langsung, (11 Desember 2019).

⁴ Achmad Sofyan, Pemilik Bakso De Stadion, Wawancara Langsung, (11 Desember 2019).

dalam akad *ijarah* tanah yang berlangsung saat ini harus melalui tahap perjanjian secara tertulis agar tidak terjadi masalah hukum di kemudian hari.

Yayasan Dharmasiswa Madura memiliki banyak lahan tanah yang siap untuk disewakan kepada pihak lain dengan berbagai keperluan masing-masing. Termasuk salah satunya tanah disewakan kepada Kedai Garasi yang terletak di Jl. Pintu Gerbang Gg. III. Tempat tersebut dijadikan lahan usaha kuliner yang bersifat permanen.

Kedai Garasi menyewa tanah kepada yayasan dengan perjanjian tertulis dan bahkan didaftarkan pada register Notaris. Batas waktu sewa tidak terbatas sepanjang Kedai Garasi mampu membayar uang sewanya setiap tahun. Hal ini berdasarkan pengakuan dari pihak Kedai Garasi yang dituturkan kepada peneliti. “Istri saya menyewa tanah dari Yayasan Dharmasiswa Madura dijadikan sebagai Kafe dengan perjanjian tertulis yang telah diwaarmerking dengan jangka waktu sewa satu tahun yang diperpanjang setiap tahunnya dan bayar setiap tahun ke kantor Yayasan Dharmasiswa Madura.”⁵

Bahwasanya akad sewa tanah antara Kedai Garasi kepada Yayasan Dharmasiswa Madura untuk dijadikan tempat usaha Kafe. Hal ini dibenarkan bapak H. Wachdin Achmad selaku pimpinan Yayasan Dharmasiswa Madura, bahwa *ijarah* yang dilakukan yayasan kepada Kedai Garasi itu menggunakan sistem akta perjanjian tertulis sebagaimana pemaparannya:

“Benar saya menyewakan tanah kepada Kedai Garasi dengan akad sebagai tempat usaha kuliner yang ada di jalan Pintu Gerbang III/2, Rt: 02, Rw: 08 Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan, dengan sistem kontrak resmi tertulis

⁵ Achmad Tri Adiyanto, suami *musta'jir*, Wawancara Langsung, (11 Desember 2019).

dengan jangka waktu tanpa batas. Namun, apabila pihak Kedai Garasi tidak mampu membayar sewanya pertahun maka perjanjian tersebut dinyatakan batal.”⁶

Dari hasil wawancara yang di lakukan dengan pihak yayasan maka dapat diketahui bahwasanya sewa tanah yang berlangsung saat ini memang benar adanya. Masa sewa tanah dalam jangka waktu tidak terbatas maksudnya bahwa akad sewa dapat diperbaharui setiap tahun. Sebagaimana disebutkan oleh ibu Nanik Sofia Ningsih selaku pemilik Kedai Garasi. “Saya menyewa tanah ke Yayasan Dharmasiswa Madura dengan perjanjian resmi secara tertulis yang telah dinotariskan dan tidak ada batasan waktu. Apabila waktu sewanya sudah mencapai satu tahun maka diperpanjang kembali kepada Yayasan Dharmasiswa Madura.”⁷ Hal ini juga ditegaskan oleh ibu Esti sebagai pemegang kas di Yayasan Dharmasiswa Madura.

“Yayasan menyewakan tanah kepada Kedai Garasi untuk usaha Kafe, sistem kontraknya bersifat resmi dan sudah didaftarkan. Jangka waktu sewa tanahnya tidak ada batas bisa jadi turun-temurun karena kontraknya setiap tahun bukan langsung ditentukan semisal 3 tahun atau 5 tahun, apabila mencapai satu tahun kontraknya maka diperpanjang kembali ke kantor yayasan.”⁸

Dengan demikian, Kedai Garasi setiap tahun harus memperbaharui/memperpanjang kontrak tanahnya kepada yayasan. Terkait perjanjian kontrak yang dilakukan setiap tahun ini dibenarkan oleh pengelola arsip yayasan sebagaimana pernyataannya, “Saya selaku Administrasi yayasan yang mengarsip data serta mengelola dokumen mengetahui bahwasanya telah terjadi sewa antara

⁶ Wachdin Achmad, Pimpinan Yayasan Dharmasiswa Madura, Wawancara Langsung, (09 Desember 2019).

⁷ Nanik Sofia Ningsih, Pemilik Kedai Garasi, Wawancara Langsung, (11 Desember 2019).

⁸ Q. Esti Rahayu, Pemegang Kas Yayasan Dharmasiswa Madura, Wawancara Langsung (09 Desember 2019).

Yayasan Dharmasiswa Madura dengan Kedai Garasi, sistemnya menggunakan kontrak resmi yang telah didaftarkan/waarmerking. Jangka waktu sewa tanah yang ada diperjanjian diperpanjang setiap tahun dan tidak ada batasan waktu.⁹

Mengenai harga sewa tanah yang dilakukan Kedai Garasi kepada Yayasan Dharmasiswa Madura, yang diawali sejak tahun 2013 adalah *Rp6.000.000,00*. Sebagaimana informasi dari ibu Nanik Sofia Ningsih, “Harga sewa tanah *Rp6.000.000,00* pertahun. Untuk pertama kali Kedai Garasi harus membayar uang muka terlebih dahulu sebesar *Rp4.000.000,00*. Dan sisanya dibayar pada akhir tahun sebesar *Rp2.000.000,00*.”¹⁰

Bahwasanya Pihak Kedai Garasi diawal akad sewa tanah membayar uang muka terlebih dahulu dan dilunasi pada akhir tahun. Hal ini senada dengan apa yang dikatakan ibu Esti:

”Harganya *Rp6.000.000,00* pada awal sewa. Harga sewanya bisa naik. Tetapi tidak setiap tahun. Harus melihat usahanya itu berjalan apa tidak. Apabila usahanya macet maka yayasan tidak menaikkan. Jika usahanya berjalan maka yayasan akan menaikkannya, tergantung situasi. Karena ada kebijakan dari yayasan asalkan kenaikan tersebut tidak memberatkan pihak penyewa.”¹¹

Kenaikan harga akan dilihat dari situasi dan kondisi perkembangan kafe oleh yayasan. Sepanjang kenaikan harga sewa itu tidak memberatkan kepada pihak penyewa. Sewa tanah oleh Kedai Garasi sudah dimulai sejak tanggal 1 November

⁹ Irwan Asmara, Administrasi Yayasan Dharmasiswa Madura, Wawancara langsung, (11 Desember 2019).

¹⁰ Nanik Sofia Ningsih, Pemilik Kedai Garasi, Wawancara Langsung, (11 Desember 2019).

¹¹ Q. Esti Rahayu, Pemegang Kas Yayasan Dharmasiswa Madura, Wawancara Langsung (09 Desember 2019).

2013 hingga saat ini. Sejak saat itulah akad sewa/surat perjanjian sewa tanah diperbaharui setiap tahunnya sekaligus membayar uang sewanya.

Pada tanggal 01 April 2018 Kedai Garasi melakukan sewa lahan kepada Yayasan Dharmasiswa Madura sebagai area perluasan tempat usaha Kafe. Sebagaimana diakui oleh ibu Nanik Sofia Ningsih, “Kedai Garasi melakukan tambahan sewa lahan dengan biaya sewa *Rp3.000.000,00* kepada yayasan.”¹²

Sebagai akibat perluasan lahan oleh Kedai Garasi, maka mengakibatkan pembayaran sewa baru sebesar *Rp3.000.000,00*. Dan hal ini berbeda dengan lahan yang disewa sejak pertama kalinya. Artinya, lahan ini merupakan lahan tambahan yang harga sewa dan perjanjiannya berbeda. Hal ini dikaitkan informasi dari ibu Esti, “Dari tambahan sewa tersebut Kedai Garasi bayar *Rp3.000.000,00* Sistem bayarnya dilakukan ke kantor Yayasan Dharmasiswa Madura dengan bayar cash, tetapi ada toleran dari yayasan apabila tidak mampu dengan cas maka bisa dicicil.”¹³

Pembayarannya dapat dilakukan secara tunai/cash. Tetapi apabila Kedai Garasi tidak mampu membayar secara tunai/cash, biaya sewa tersebut dapat dibayar dengan cara menyicil. Paparan dari bapak Irwan selaku pengelola arsip yayasan, “Tambahan sewa Kedai Garasi sebesar *Rp3.000.000,00*. Maka jika digabung dengan sewa sebelumnya, berjumlah *Rp9.000.000,00* pertahunnya.”¹⁴

¹² Nanik Sofia Ningsih, Pemilik Kedai Garasi, Wawancara Langsung, (11 Desember 2019).

¹³ Q. Esti Rahayu, Pemegang Kas Yayasan Dharmasiswa Madura, Wawancara Langsung (09 Desember 2019).

¹⁴ Irwan Asmara, Administrasi Yayasan Dharmasiswa Madura, Wawancara langsung, (11 Desember 2019).

Mengenai beda tanggal sewa dan harganya dapat dilihat pada bukti surat perjanjian No. 039/YDM/III/11/2017, tanggal 1 November 2017 dengan surat perjanjian Nomor 040/YDM/III/4/2018, tanggal 1 April 2018.

Terkait akad sewa-menyewa yang tidak boleh disewakan kembali kepada orang lain, para pihak sudah mafhum sebagaimana telah ditulis dalam surat perjanjian. Sekalipun klausul dalam surat perjanjian tersebut terkadang menimbulkan multi tafsir. Hal ini dipertegas oleh pernyataan Ibu Nanik Sofia Ningsih, “Sewa tanah yang saya lakukan diawal sudah ada kesepakatan dengan diadakannya surat perjanjian sewa-menyewa bahwasanya tidak boleh menyewakan tanah sewa tersebut kepada orang lain tanpa persetujuan pihak pertama yaitu Yayasan Dharmasiswa Madura.”¹⁵

Dari pemaparan diatas dapat diketahui bahwa pihak Kedai Garasi dengan Yayasan Dharmasiswa Madura sepakat tidak akan menyewakan tanah sewa tersebut kepada orang lain dengan dibuatkan surat perjanjian. Menurut bapak H. Wachdin Achmad, “Diawal Yayasan Dharmasiswa Madura dan pihak Kedai Garasi tidak ada perjanjian bahwasanya tanah sewa tersebut boleh disewakan kembali kepada orang lain.”¹⁶

Tentang aturan sewa menyewa sudah jelas bahwasanya Kedai Garasi tidak boleh menyewakan tanah sewa tersebut kepada orang lain tanpa sepengetahuan Yayasan Dharmasiswa Madura. Sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian sewa-

¹⁵ Nanik Sofia Ningsih, Pemilik Kedai Garasi, Wawancara Langsung, (11 Desember 2019).

¹⁶ Wachdin Achmad, Pimpinan Yayasan Dharmasiswa Madura, Wawancara Langsung, (09 Desember 2019).

menyewa dalam pasal 1 ayat (3) dengan No. surat 039/YDM/III/11/2017 tanggal 1 November 2017. Berikut penuturan dari bapak Achmad Tri Adiyanto, “Saya mengetahui bahwasanya istri saya membuat kesepakatan yang diajukan Yayasan Dharmasiswa Madura dengan syarat tidak boleh menyewakan kembali tanah sewa tersebut tanpa sepengetahuan salah satu pihak.”¹⁷

Dalam hal tersebut penulis mengambil kesimpulan bahwasanya diantara salah satu pihak tidak boleh melanggar kesepakatan tersebut. Selanjutnya menurut ibu Esti, ”Antara yayasan dengan Kedai Garasi diawal sudah ada akad bahwasanya tidak boleh menyewakan barang sewaan kepada orang lain tanpa sepengetahuan Yayasan Dharmasiswa Madura karena yayasan punya wewenang sendiri atau yayasan yang menentukan.”¹⁸

Sesuai dengan penjelasan diatas bahwasanya akad diawal sudah ada perjanjian tidak boleh menyewakan kepada orang lain tanpa sepengetahuan pihak yayasan. Hal ini juga sesuai dengan akta perjanjian.¹⁹ Berikut kutipan penuturan dari bapak Irwan, “Dalam surat perjanjian tersebut telah tercantum bahwasanya tidak boleh melanggar akad yang telah disepakati, tidak boleh mengadakan perubahan dan/atau tambahan yang dikehendaki kecuali dengan persetujuan terlebih dahulu dari Yayasan Dharmasiswa Madura.”²⁰

¹⁷ Achmad Tri Adiyanto, suami *musta'jir*, Wawancara Langsung, (11 Desember 2019).

¹⁸ Q. Esti Rahayu, Pemegang Kas Yayasan Dharmasiswa Madura, Surat Perjanjian Sewa-Menyewa, Wawancara Langsung (09 Desember 2019).

¹⁹ Peneliti, Observasi Langsung, (10 Desember 2019).

²⁰ Irwan Asmara, Administrasi Yayasan Dharmasiswa Madura, Wawancara langsung, (11 Desember 2019).

Sesuai dengan surat perjanjian No. 039/YDM/III/11/2017 tanggal 1 November 2017 sudah dijelaskan bahwasanya sewa-menyewa tanah tersebut tidak diperbolehkan disewakan kembali tanpa seizin Yayasan Dharmasiswa Madura.

2. Akad sewa tanah antara Kedai Garasi dan Bakso De Stadion

Dalam kehidupan bermasyarakat tentu sudah dikenal transaksi yang disebut *ijarah*. Dimana *ijarah* yang dilakukan oleh Kedai Garasi juga melibatkan Bakso De Stadion di dalamnya sebagai usaha kuliner yang juga bersifat permanen. Akad yang dilakukan oleh Kedai Garasi kepada Bakso De Stadion tersebut tanpa sepengetahuan Yayasan Dharmasiswa Madura.

Karena di tanah sewa tersebut masih ada tanah kosong yang tidak ditempati oleh Kedai Garasi, maka Bakso De Stadion menyewa tanah tersebut kepada Kedai Garasi. Hal ini dituturkan oleh bapak Achmad Sofyan selaku pemilik Bakso De Stadion, “Saya menyewa tanah kepada Kedai Garasi karena ada tanah kosong disampingnya yang tidak ditempati. Saya punya niatan untuk membuka kuliner yaitu Bakso De Stadion. Saya menyewa tanpa akta tertulis tetapi dengan lisan hanya bermodal saling percaya satu sama lainnya.”²¹

Dari penjelasan bapak Achmad Sofyan diketahui bahwasanya Akad *ijarah* tersebut dilakukan secara lisan dengan mengandalkan saling percaya satu sama lain. Seperti penuturan yang dibenarkan oleh ibu Nanik Sofia Ningsih selaku pemilik Kedai Garasi, “Dengan diadakannya perluasan tanah ke Yayasan Dharmasiswa Madura maka ada tanah kosong yang tidak ditempati dan disewa oleh Bakso De

²¹ Achmad Sofyan, Pemilik Bakso De Stadion, Wawancara Langsung, (11 Desember 2019).

Stadion dan dijadikan tempat usaha dengan perjanjian secara lisan. Dan Bakso De Stadion juga mengetahui bahwasanya tanah tersebut tanah sewaan.”²²

Dari petikan wawancara diatas dapat dipahami bahwa Kedai Garasi memanfaatkan tanah kosong hasil perluasan yang kemudian disewakan kembali kepada Bakso De Stadion.

Harga sewa yang dipatok oleh Kedai Garasi kepada Bakso De Stadion adalah 5% dari income setiap hari. Artinya Bakso De Stadion harus membayar uang sewa tanah kepada Kedai Garasi setiap hari sebanyak 5% dari income yang dihasilkan pada hari itu. Hal ini sebagaimana dituturkan oleh bapak Achmad Sofyan, “Saya membayar uang sewa kepada Kedai Garasi setiap hari dari hasil penjualan sebanyak 5% yang di bayarkan langsung apabila sudah tutup.”²³

Lebih lanjut tentang pembayaran 5% tersebut adalah dari netto hasil penjualan. Artinya bahwa income pada hari itu dihitung seluruhnya kemudian di kurangi bruto (modal dan biaya operasional). Sisanya yang merupakan keuntungan kemudian di ambil 5% untuk dibayarkan kepada Kedai Garasi. Ketentuan ini berdasarkan intruksi dari ibu Nanik Sofia Ningsih, “Dari tanah sewa yang saya sewakan kepada Bakso De Stadion saya menerima bayaran 5% dari income bersih yang diperoleh perharinya, sistem bayarnya tersebut dilakukan secara cas kepada pihak Kedai Garasi.”²⁴

Demikian juga apa yang dituturkan ibu Shela Anggiatika, “Bakso De Stadion membayar setiap hari 5% dari profit bersih kepada Kedai Garasi setelah tutup dan

²² Nanik Sofia Ningsih, Pemilik Kedai Garasi, Wawancara Langsung, (11 Desember 2019).

²³ Achmad Sofyan, Pemilik Bakso De Stadion, Wawancara Langsung, (11 Desember 2019).

²⁴ Nanik Sofia Ningsih, Pemilik Kedai Garasi, Wawancara Langsung, (11 Desember 2019).

dilakukan semua total pendapatannya setelah diketahui profit bersihnya maka langsung dilakukan pembayaran kepada pihak Kedai Garasi.”²⁵

Akad sewa tanah yang dilakukan Kedai Garasi dengan Bakso De Stadion adalah akad secara lisan tanpa perjanjian hitam diatas putih. Tanah yang disewakan oleh Kedai Garasi kepada Bakso De Stadion adalah tanah atas tambahan perluasan yang di sewa dari Yayasan Dharmasiswa Madura sesuai surat perjanjian No. 040/YDM/III/4/2018 tanggal 01 April 2018. Hasil wawancara yang peneliti lakukan dengan pihak terkait (pihak Kedai Garasi, pihak Bakso De Stadion dan pihak Yayasan), bahwa tanah tersebut disewakan kepada Bakso De Stadion tanpa sepengetahuan pemilik tanah, yaitu Yayasan Dharmasiswa Madura. “Saya melakukan akad sewa tanah tersebut hanya kepada Kedai Garasi tanpa melibatkan Yayasan Dharmasiswa Madura sebagai pemilik tanah, sehingga pihak-pihak yang terlibat hanyalah pihak Bakso De Stadion dan Kedai Garasi sebagai subjek dari sewa menyewa tersebut.”²⁶ Demikian pengakuan bapak Achmad Sofyan selaku pemilik Bakso De Stadion.

Pernyataan bahwa Kedai Garasi tidak memberitahukan apalagi melibatkan pihak Yayasan Dharmasiswa Madura di benarkan dan tidak dibantah oleh pihak Kedai Garasi. Sebagaimana ibu Nanik Sofia Ningsih memberikan keterangan. “Saya menyewakan kembali tanah sewaan tersebut kepada bakso De Stadion tanpa

²⁵ Shela Anggiatika, istri *musta'jir*, Wawancara Langsung, (11 Desember 2019).

²⁶ Achmad Sofyan, Pemilik Bakso De Stadion, Wawancara Langsung, (11 Desember 2019”).

sepengetahuan Yayasan Dharmasiswa Madura hanya melibatkan pihak Bakso De Stadion.”²⁷

Dari wawancara diatas dapat diketahui bahwasanya tanah sewa tersebut disewakan kembali kepada Bakso De Stadion tanpa sepengetahuan Yayasan Dharmasiswa Madura, sesuai dengan pernyataan dari pihak Yayasan Dharmasiswa Madura sebagai berikut. “Pihak Yayasan Dharmasiswa Madura tidak mengetahui bahwasanya sewa yang dilakukan Kedai Garasi dilakukan ulang sewa kepada Bakso De Stadion.”²⁸

Pihak yayasan tidak mengetahui bahwasanya tanah sewa tersebut disewakan kembali kepada Bakso De Stadion.

C. Temuan Penelitian

Pada uraian sebelumnya telah dideskripsikan paparan data dari hasil penelitian. Paparan data tersebut didasarkan pada hasil pengumpulan, baik yang diperoleh dari hasil wawancara maupun observasi terhadap yayasan Dharmasiswa Madura, Kedai Garasi dan Bakso De Stadion. Ada beberapa temuan yang menjadi pokok persoalan terkait paparan data yang telah disajikan.

1. Akad sewa tanah antara Yayasan Dharmasiswa Madura dengan Kedai Garasi

- a. Kedai Garasi melakukan sewa lahan/tanah dua kali dengan tempo, luas dan harga yang berbeda.

²⁷ Nanik Sofia Ningsih, Pemilik Kedai Garasi, Wawancara Langsung, (11 Desember 2019).

²⁸ Wachdin Achmad, Pimpinan Yayasan Dharmasiswa Madura, Wawancara Langsung, (09 Desember 2019).

- 1) Menyewa lahan ukuran 135 m dengan harga *Rp6.000.000.00* yang jatuh tempo setiap tanggal 1 November setiap tahunnya;
 - 2) Menyewa lahan ukuran 10 x 7,5 m dengan harga *Rp3.000.000.00* yang jatuh temponya setiap tanggal 1 April setiap tahunnya.
- b. Kedai Garasi ternyata menyewakan tanah hasil sewa yang kedua kalinya kepada Bakso De Stadion;
 - c. Perihal pemanfaatan tanah sewa yang disewakan kembali oleh Kedai Garasi tanpa pemberitahuan kepada pihak yayasan;
 - d. Perjanjian dalam bentuk tertulis namun dibawah tangan dan didaftarkan pada register Notaris (Waarmerking) R. Ramali, S.H. notaris di Pamekasan.

2. Akad sewa tanah antara Kedai Garasi dan Bakso De Stadion

- a. Bakso De Stadion menyewa tanah kosong kepada Kedai Garasi dengan perjanjian secara lisan, tidak tertulis;
- b. Pembayaran biaya sewa Bakso De Stadion kepada Kedai Garasi dibayarkan setiap hari dari hasil income netto sebesar 5%.

D. Pembahasan

Pada bagian ini berisi tentang penjelasan mengenai analisis hasil temuan di lapangan. Selain itu penjelasan ini akan disesuaikan dengan literatur yang berkaitan dengan hasil temuan sesuai dengan fokus yang telah ditetapkan. Peneliti melakukan pembahasan mengenai tiga hal sesuai dengan fokus penelitian sebagai berikut:

1. Akad sewa tanah antara Yayasan Dharmasiswa Madura dengan Kedai Garasi

Allah Swt menciptakan manusia sebagai makhluk sosial yang membutuhkan orang lain untuk saling berinteraksi untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Hubungan manusia yang satu dengan yang lainnya disebut dengan muamalah. Salah satunya seperti akad *ijarah* tanah yang berlangsung saat ini yang dilakukan oleh pihak Kedai Garasi yang beralamat di jalan Pintu Gerbang III/2, Rt: 02, Rw: 08 Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan kepada Yayasan Dharmasiswa Madura yang ada di Jl. Jingga, Rw. 03, Barurambat Kota, Kecamatan Pamekasan, Kabupaten Pamekasan.

Kegiatan *ijarah* (sewa-menyewa) tanah ini diperbolehkan dan sudah ada sejak zaman Nabi Muhammad Saw sehingga berlangsung sampai sekarang. Tanah sewa ada yang digunakan untuk pertanian atau untuk tempat usaha guna memperoleh manfaat.

Akad sewa-menyewa antara Yayasan Dharmasiswa Madura dengan Kedai Garasi prosesnya dilakukan oleh pihak pertama (yang menyewakan/*mu'ajir*) dan pihak kedua (yang menyewa/*musta'jir*) yang telah sama-sama sepakat mengadakan perjanjian sewa-menyewa dan dibuat secara tertulis serta didaftarkan. Sehingga tidak perlu lagi diragukan keasliannya dan sudah tercantum di dalamnya berbagai syarat-syarat dan ketentuan lainnya. Pihak Kedai Garasi datang ke kantor yayasan langsung untuk menyatakan bahwa akan melakukan akad sewa-menyewa karena pihak yayasan merupakan lembaga yang hanya menunggu para *musta'jir* untuk melakukan akad sewa-menyewa atau *musta'jir* yang akan membayar uang sewanya. Dilakukan secara

tertulis dan dibawah tangan serta didaftarkan pada register Notaris (Waarmerking) R. Ramali, S.H. notaris di Pamekasan.

Dengan diserahkannya obyek sewa maka kedua belah pihak disini sudah dinyatakan saling terikat antara *mu'ajir* dan *musta'jir* yang keduanya mempunyai hak dan tanggung jawab masing-masing, penyewa (*musta'jir*) bertanggung jawab untuk memelihara tanah yang disewa dan membayar upah kepada yayasan. Dan yang menyewakan (*mu'ajir*) berhak menerima uang bayaran atau *ujrah* dari Kedai Garasi atas barang yang disewanya.

Dari akad yang berlangsung antara Kedai Garasi dengan Yayasan Dharmasiswa Madura yang dilakukan secara tertulis dan diwaarmerking dibenarkan dengan aturan hukum Islam, karena apabila perjanjian itu berlangsung dalam jangka waktu yang lama maka diharuskan akad tersebut tercantum secara tertulis dan ada saksi supaya tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari, sehingga antara pihak yang terikat tidak terjadi kesalah pahaman apabila terjadi udzur dan hal ini bisa menjadi bukti bahwa telah terjadi akad sewa-menyewa yang sudah resmi secara tertulis. Jika akad telah berlangsung dan terpenuhinya rukun dan syarat-syaratnya maka akad mempunyai akibat-akibat hukum diikuti dan dilaksanakan oleh pihak-pihak yang melakukan akad. Hal ini juga tercantum dalam firman Allah Swt QS. al-Baqarah (2): 282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ.²⁹

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.³⁰

²⁹ Al-Qur'an, al-Baqarah (2): 282.

³⁰ Departemen Agama RI, *Al-Quran*, hlm. 49.

Ayat diatas dapat di *qiyaskan* dengan sewa bahwasanya akad dalam muamalah yang jangka waktunya lama diharuskan secara tertulis agar tidak terjadi tindakan hukum dikemudian hari dan bisa menjadi bukti yang kuat karena ada bukti surat secara tertulis. Bahwasanya telah ada ketentuan akad dalam KHES pasal 296 ayat (2) perjanjian ada tiga macam yaitu secara lisan, tertulis dan isyarat.

Sistem pembayarannya dengan kontrak satu tahun tanpa batasan berapa tahun sewanya itu berakhir. Apabila sewanya telah sampai satu tahun maka dapat diperpanjang kembali kepada Yayasan Dharmasiswa Madura dengan ketentuan secara tertulis. Artinya sewa-menyewa disini bisa berlangsung secara turun-temurun karena tidak ada batasan waktu.

Pembayarannya harus secara tunai (*cash*) untuk masa sewa satu tahun. Kecuali ada perintah khusus dari salah satu kedua belah pihak untuk membayar jatuh tempo sebelum tahun itu.

2. Akad sewa tanah antara Kedai Garasi dan Bakso De Stadion

Secara hakekatnya *ijarah* memang sudah diatur di dalam agama Islam mengenai tata cara dan pelaksanaannya. Pada dasarnya *ijarah* merupakan suatu akad sewa-menyewa antara *mu'ajir* dan *musta'jir*. *Ijarah* dilakukan dalam rangka saling membantu dan saling mendapatkan keuntungan antara kedua belah pihak.

Akad merupakan kesepakatan antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.³¹ Dalam pelaksanaan akad yang

³¹ Dewi, Wirdyaningsih, dan yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 52.

dilakukan Kedai Garasi dan Bakso De Stadion menggunakan perjanjian secara lisan, hal ini hanya mengandalkan saling percaya diantara keduanya *mu'ajir* dan *musta'jir*.

Pada dasarnya perjanjian ada tiga macam yaitu secara tertulis, lisan dan isyarat yang tercantum dalam KHES pasal 296 ayat (2). Perjanjian secara lisan memang tidak melanggar hukum Islam karena hal ini termasuk dalam rukun akad yaitu dengan adanya *sighat* (ijab dan qabul) dan juga adanya kedua belah pihak yang akan terlibat dalam perjanjian sewa menyewa maka dinyatakan sah apabila tidak melanggar akad yang telah disepakati diawal diantara keduanya.

Bakso De Stadion menyewa tanah kepada Kedai Garasi karena Bakso De Stadion ingin membuka cabang di Madura. Usaha Kedai Garasi sudah berjalan selama lima tahun. Dua tahun kemudian muncul Bakso De Stadion sebagai penyewa (*musta'jir*) karena ada tanah kosong disebelahnya yang tidak ditempati. Maka dari itulah Bakso De Stadion menyewa tanah tersebut kepada Kedai Garasi dengan perjanjian bayar setiap hari. Dan Bakso De Stadionpun sudah mengetahui bahwasanya tanah itu tanah sewaan.

Mengenai boleh atau tidak Kedai Garasi menyewakan kembali tanah sewa tersebut kepada Bakso De Stadion menurut buku karangan Hendi Suhendi yang berjudul Fiqh Muamalah bahwasanya *Musta'jir* diperbolehkan menyewakan lagi barang sewaan kepada orang lain dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad.³² Semisal dalam akad ini tanah yang disewa akadnya untuk dijadikan tempat kuliner perjajian diawal dari pihak Kedai Garasi kepada Yayasan Dharmasiswa Madura. Namun, tanah sewa tersebut juga disewa

³² Suhendi, *Fiqh Muamalah*, hlm. 121.

kembali oleh pihak Bakso De Stadion dengan akad yang sama yaitu dijadikan tempat kuliner. Maka hal ini diperbolehkan karena sesuai dengan akad diawal. Tetapi ada pengecualian dalam KHES pasal 310 bahwasanya *musta'jir* dilarang menyewakan dan meminjamkan *ma'jur* kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan.³³ Dari pendapat ulama Hanabilah membolehkan penyewa mengulang sewakan barang yang disewanya, di antaranya Ibnu Qudamah, dalam kitab al-Mughni (VIII: 56), sebagaimana dikutip Jaih Mubarak dan Hasanudin dalam buku Fikih Mu'amalah Maliyyah menjelaskan:³⁴

وَيَجُوزُ لِلْمُسْتَأْجِرِ إِجَارَةُ اللَّعِينِ بِمِثْلِ الْأَجْرِ وَزِيَادَةً.

Artinya: Penyewa boleh menyewakan benda yang disewanya dengan sejumlah bayaran (sewa) yang sama atau lebih tinggi.

Mengenai perjanjian sewa menyewa yang melibatkan pihak Kedai Garasi dan Bakso De Stadion juga tidak diperbolehkan oleh pihak Yayasan Dharmasiswa Madura, karena sudah tidak sesuai dengan akad diawal dimana diawal hanya ada satu pihak (Kedai Garasi) yaitu sebagai *Musta'jir* sebagai pihak pertama yang menyewa kepada pihak Yayasan Dharmasiswa Madura.

Kontrak sewanya tidak ada batasan, namun mengikuti Kedai Garasi yang menyewa kepada yayasan dengan sistem membayar setiap hari kepada Kedai Garasi. Usaha kuliner Kedai Garasi dan Bakso De Stadion buka pada jam yang sama yaitu jam 10:00 WIB Kedai Garasi tutup pada jam 21:30 WIB. Sedangkan Bakso De Stadion tutup jam 21:00 WIB. Sistem pembayarannya dilakukan apabila Kedai

³³ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, hlm. 90.

³⁴ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Muamalah Maliyyah Akad Ijarah dan Ju'alah* (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017), hlm. 155-156.

Garasi sudah tutup. Apabila Bakso De Stadion tutup, maka langsung menghitung semua pendapatan selama sehari. Keuntungan bersihnya itu diperoleh berapa dan dibagi 5%. Untuk dibayarkan kepada Kedai Garasi. Misalnya seperti uraian berikut:
 $Rp2.050.000,00 \times 5 : 100 = Rp102.500,00$ yang dibayarkan kepada Kedai Garasi sebesar $Rp102.500$.

Pendapatan bersih selama sehari diperoleh $Rp2.050.000,00$. Jadi, $Rp2.050.000,00 \times 5 : 100\% = Rp102.500,00$ dibulatkan menjadi $Rp100.000,00$ yang dibayarkan kepada pihak Kedai Garasi dan sisa yang $1.950.000,00$ untuk pihak Bakso De Stadion.

3. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah mengenai akad sewa tanah Bakso De Stadion kepada Kedai Garasi

Menurut pengertian hukum Islam sewa menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.³⁵ Sebagaimana penulis sebutkan dalam kajian teoretik bahwasanya *ijarah* itu diperbolehkan yang terdapat dalam kaidah fikih:³⁶

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Syarat-syarat *ijarah* yaitu: 1) Untuk kedua orang yang berakad, menurut ulama Syafi’iyah dan Hanabilah, disyaratkan telah baligh dan berakal. 2) Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaan untuk menyatakan akad sewa-menyewa. 3) Manfaat yang menjadi objek sewa-menyewa harus diketahui secara sempurna

³⁵ Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, hlm. 155-156.

³⁶ *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI* (Jakarta: Erlangga, 2014), hlm. 94.

sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. 4) Objek sewa-menyewa tidak boleh diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak bercacat. 5) Objek sewa-menyewa itu sesuatu yang dihalalkan oleh syara'. 6) Yang disewa itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa. 7) Objek sewa-menyewa itu merupakan sesuatu yang biasa disewakan seperti rumah, mobil, dan hewan tunggangan. 8) Upah atau sewa dalam akad sewa-menyewa harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta. 9) Ulama Hanafiyah mengatakan upah atau sewa itu tidak sejenis dengan manfaat yang disewa dibolehkan.³⁷

Syari'at Islam memerintahkan umatnya untuk saling tolong-menolong, *dalam* bentuk *ijarah*. Sehingga dalam hukum Islam tidak diperbolehkan diantara salah satu pihak ada yang dirugikan dalam akad *ijarah* tersebut. Melihat dari syarat yang tercantum di atas terdapat kesesuaian bahwasanya diantara *musta'jir* dan *mu'ajir* telah memenuhi salah satu syarat diantaranya baligh dan berakal, karena jika salah satu pihak yang berakad itu gila atau anak kecil yang belum bisa membedakan antara yang baik dan yang buruk, maka akadnya tidak sah. serta menyatakan kerelaan akad sewa-menyewa yang dilakukan Kedai Garasi dengan Yayasan Dharmasiswa Madura sejak awal akad sewa tersebut berlangsung. Upah atau sewa dalam akad sewa-menyewa harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta, maksudnya harus jelas dan terang mengenai objek sewa-menyewa maupun upah sehingga barang yang disewa harus disaksikan sendiri termasuk juga masa sewa yang berlangsung dan besarnya uang sewa yang dijanjikan. Disini diketahui bahwasanya sudah sesuai transaksi akad *ijarah* yang sedang berlangsung saat ini Bakso De stadion yang

³⁷ Moh. Zaini, *Fiqh Muamalah*, hlm. 39-40.

membayar 5% dari income perharinya yang sudah ditentukan dan bervariasi tergantung pendapatan yang diperolehnya. Dari kasus pembayaran yang dilakukan oleh Bakso De Stadion kepada Kedai Garasi yang bervariasi sehingga menimbulkan akibat hukum yang diperbolehkan oleh syari'at Islam karena telah sesuai akad di awal bayar 5% perharinya berapapun yang di dapat dari netto. Terdapat juga ketidaksesuaian dari akad yang dilakukan oleh pihak Kedai Garasi dengan Bakso De Stadion dimana Objek sewa-menyewa yang dilakukan oleh Kedai Garasi tanpa izin dari pihak Yayasan Dharmasiswa Madura, karena sudah ada perjanjian diawal secara tertulis bahwasanya tidak diperbolehkan disewakan kembali kecuali atas izin dari pihak yayasan. Diketahui bahwa objek sewa tersebut diserahkan kepada pihak Bakso De Stadion secara langsung hanya ada perjanjian dengan Kedai Garasi tanpa izin dari pihak yayasan, hal ini sudah tidak sesuai dengan syarat-syarat *ijarah*.

Isu hukum mengenai boleh tidaknya jumlah *ujrah* ulang sewa lebih tinggi dibandingkan dengan jumlah *ujrah* sewa sebelumnya. Berkaitan dengan hal ini, ulama berbeda pendapat, antara lain:

- a. Ulama Hanafiah, sebagaimana terdapat dalam kitab *al-Mabsuth* (15/130), sebagaimana dikutip dalam buku Fikih Mu'amalah Maliyyah karangan Jaih Mubarak dan Hasanudin, berpendapat bahwa penyewa tidak boleh melakukan ulang sewa atas barang yang telah di sewanya kepada pihak lain (ketiga) dengan harga yang lebih tinggi. Apabila terjadi, kelebihan atau keuntungannya wajib dijadikan dana sosial karena termasuk *bai' ma lam yudhman*.

- b. Ulama Malikiah, Syafi'iyah, dan Hanabilah, diakui dalam *Mi'yar Syar'i* yang diterbitkan AAOIFI (*Accounting and Auditing Standards for Islamic Financial Institutions*), menetapkan sebagai berikut:³⁸

وَيَجُوزُ لِمَنْ اسْتَأْجَرَ عَيْنًا أَنْ يُوجِرََهَا لِغَيْرِ الْمَالِكِ بِمِثْلِ الْأُجْرَةِ أَبْقَلَّ أَوْ
بِأَكْثَرِ بِأُجْرَةٍ حَلَّةً أَوْ مُوَجَّلَةً (وَهُوَ مَا يُسَمَّى التَّاجِيرُ مِنَ الْبَاطِنِ) مَا لَمْ
يُشْتَرَطْ عَلَيْهِ الْمَالِكُ الْإِمْتِنَاعُ عَنِ الْإِجَارِ لِلْغَيْرِ أَوْ الْحُصُولِ عَلَى مُوَافَقَةٍ
مِنْهُ.

“Penyewa boleh melakukan ulang sewa barang yang telah disewanya kepada pihak lain (pihak ketiga) dengan jumlah *ujrah* yang sama, lebih tinggi (lebih mahal), atau lebih rendah/lebih murah (akad ini disebut ulang sewa), baik dengan cara tunai maupun tangguh dengan syarat pemilik barang sewa tidak melarangnya”.

Dalilnya adalah analogi (*qiyas*) kepada jual beli, sebagaimana dijelaskan dalam kitab *al-Mughni* (5/355) karya Ibn Qudamah dan *al-Ma'ayir al-Syar'i*.

Tanah sewa yang disewa oleh Bakso De Stadion tanpa melibatkan Yayasan Dharmasiswa Madura menimbulkan akibat hukum yang tidak diperbolehkan karena sudah tercantum dalam KHES pasal 310 mengenai *musta'jir* yang tidak boleh menyewakan *ma'jur* kembali tanpa seizin pihak pertama dan juga terdapat dalam surat perijinan sewa-menyewa No. 039/YDM/III/11/2017 tanggal 01 November 2017 yang terdapat dalam pasal 6 yang menimbulkan multi tafsir bahwasanya tidak boleh mengadakan perubahan dan/atau tambahan yang dikehendaki, kecuali dengan persetujuan terlebih dahulu dari pihak kesatu. Dari penjelasan ini diketahui bahwasanya pihak Kedai Garasi telah melenceng dari akad diawal yang telah disepakati dengan pihak yayasan.

³⁸ Mubarok dan Hasanudin, *Fikih Muamalah Maliyyah*, hlm. 155.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menurut pasal 301 bahwasanya untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijarah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum.³⁹ Dan juga terdapat dalam pasal 310 bahwasanya *musta'jir* dilarang menyewakan dan meminjamkan *ma'jur* kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan.⁴⁰ Dalam hal ini akad sewa tanah Bakso De Stadion kepada Kedai Garasi tidak sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah karena di awal akadnya hanya ada satu yaitu Kedai Garasi namun pihak Kedai Garasi tersebut menyewakan lagi kepada Bakso De Stadion tanpa sepengetahuan pihak yayasan (pemilik tanah).

Transaksi *ijarah* adalah transaksi yang dilandasi dengan adanya perpindahan hak guna atau manfaat bukan perpindahan hak atas kepemilikan yang objek transaksinya bisa barang atau jasa, Transaksi sewa-menyewa tanah tersebut dimanfaatkan untuk dijadikan tempat usaha Kafe.

Menurut hukum Islam suatu perbuatan dalam hal ini adalah sewa tanah baru dikatakan sah jika telah terpenuhi unsur-unsur *ijarah*, yaitu rukun dan syarat *ijarah*. Rukun *ijarah* dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 295 rukun *ijarah* adalah: (a) *musta'jir*/pihak yang menyewa; (b) *mu'ajir*/pihak yang menyewakan; (c) *ma'jur*/benda yang diijarahkan; dan (d) akad.⁴¹

a. pihak yang menerima dan memberikan *ijarah* (*mu'ajir* dan *musta'jir*)

praktik akad yang dilaksanakan dalam sewa-menyewa tanah dimana *ma'jur* diberikan apabila *musta'jir* datang kepada Kedai Garasi (*mu'ajir*) setelah

³⁹ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Prenada Media Group, 2009), hlm. 88.

⁴⁰ *Ibid.* 90.

⁴¹ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, hlm. 86-87.

keduanya melakukan akad. Akad yang dilakukan oleh Bakso De Stadion langsung kepada Kedai Garasi tanpa melibatkan pihak Yayasan Dharmasiswa Madura. Dan kedua pihak tersebut juga sudah memenuhi persyaratan sebagaimana dijelaskan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 301 dimana pihak-pihak yang melakukan harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum.⁴²

b. barang yang disewakan (*ma'jur*)

barang *ijarah* yang digunakan disini ialah tanah, jenis *ma'jur* terdapat dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pada pasal 318 ayat (1) *ma'jur* harus benda yang halal atau mubah; ayat (2) *ma'jur* harus digunakan untuk hal-hal yang dibenarkan menurut syariah; ayat (3) setiap benda yang dapat dijadikan objek *bai'* dapat dijadikan *ma'jur*.⁴³

c. Akad (*ijab qabul*)

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 296 ayat (1) *sighat* akad *ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas; ayat (2) akad *ijarah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan/atau isyarat.⁴⁴ Hal ini juga telah dilakukan oleh para pihak dimana pihak Bakso De Stadion dan Kedai Garasi menggunakan akad secara lisan,

hal ini sesuai dengan penjelasan dari narasumber dan observasi peneliti, bahwa akad yang dilakukan secara lisan yang melibatkan kedua belah pihak saja atas dasar saling percaya.

⁴² Ibid. 88.

⁴³ Ibid. 92.

⁴⁴ Ibid. 87.

Ijarah merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa menyewa, kontrak, atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.⁴⁵ Dalam hukum Islam, *ijarah* merupakan salah satu bentuk yang diperbolehkan sebagai salah satu kerja sama antara dua orang atau lebih.

Kebolehan akad *ijarah* itu sendiri didasarkan pada akadnya banyak dalil baik dari al-Quran atau Sunnah, sebagaimana salah satu dalil yang tertera dalam al-Quran surah al-Qashash ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ صَلَّى إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ⁴⁶

Artinya: Salah seorang dari wanita itu berkata: “Wahai bapakku, ambillah dia sebagai pekerja kita karena orang yang paling baik untuk dijadikan pekerja adalah orang yang kuat dan dapat dipercaya (al-Qashash: 26).⁴⁷

Ayat diatas merupakan salah satu dalil yang dapat digunakan sebagai salah satu dalil kebolehan dari akad *ijarah*. Namun dibalik kebolehan tersebut, dalam praktiknya harus memenuhi rukun dan syarat dari pada akad *ijarah* itu sendiri.

Selanjutnya akan dibahas mengenai temuan dalam penelitian ini, salah satu temuan peneliti adalah dalam akad sewa yang dilakukan antara pihak Bakso De Stadion dan Kedai Garasi yang akadnya dilakukan hanya dengan pihak Kedai Garasi tanpa sepengetahuan pihak yayasan.

Jika hal tersebut dikaji berdasarkan hukum Islam, peneliti berkesimpulan bahwa akad tersebut merupakan akad yang tidak diperbolehkan dalam hukum Islam karena hal tersebut tidak sesuai dengan rukun muamalah. Karena rukun *ijarah* ada akad dimana akad (*sighat*) tersebut harus menggunakan kalimat yang jelas,

⁴⁵ Abd. Hadi, *Dasar-Dasar Hukum Ekonomi Islam*, hlm. 194.

⁴⁶ Al-Qur'an, al-Qashash (28): 26.

⁴⁷ Departemen Agama RI, *Al-Quran*, hlm.389.

sedangkan akad yang berlangsung saat ini dari peruntukannya itu sudah jelas akan tetapi masih menyeleweng dari akad diawal bahwasanya perjanjian diawal tidak boleh menyewakan kembali tanah yang disewa Kedai Garasi kepada orang lain tanpa sepengetahuan Yayasan Dharmasiswa Madura (pemilik tanah).

Akad yang terjadi antara Yayasan Dharmasiswa Madura dengan Kedai Garasi telah memenuhi unsur yang harus ada dalam transaksi, dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 296 ayat (1) *shingat ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas, ayat (2) akad *ijarah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan/atau isyarat.⁴⁸ Bahwasanya akad antara yayasan dengan Kedai Garasi perjanjiannya secara tertulis dan *shingat*-Nya (ijab qabul) jelas bahwasanya pertahunnya sudah ditentukan harganya itu sekian.

Akad sewa tanah antara Kedai Garasi dan Bakso De Stadion belum sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang terdapat dalam pasal 310 bahwasanya *musta'jir* dilarang menyewakan dan meminjamkan *ma'jur* kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan.⁴⁹ Karena *musta'jir* tidak meminta izin terlebih dahulu kepada *mu'ajir*.

⁴⁸ *Kompilasi hukum Ekonomi Syariah*, hlm. 87.

⁴⁹ *Ibid.* 90.