

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Diarangi mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB III

TINJAUAN TENTANG TEORI PENELITIAN

A. Tinjauan Tentang Pasar Tradisional

1. Pengertian Pasar Tradisional

Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 mendefinisikan Pasar tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara, dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los, dan tenda yang dimiliki/ dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat, atau koperasi dengan usaha skala kecil, menengah, dengan usaha skala kecil.²³

Kasmir mendefinisikan pasar sebagai tempat bertemunya para penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi. Pengertian ini mengandung arti pasar memiliki tempat atau lokasi tertentu sehingga memungkinkan pembeli dan penjual bertemu. Pasar juga dapat diartikan sebagai suatu mekanisme yang terjadi antara pembeli dan penjual atau tempat pertemuan antara kekuatan permintaan dan penawaran.²⁴ Pasar adalah orang-orang yang mempunyai keinginan memenuhi kebutuhan, uang untuk belanja serta kemauan untuk membelanjakannya. Pasar menggambarkan semua pembeli dan penjual yang

²³ Peraturan Presiden Republik Indonesia, No. 112, *Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, pusat perbelanjaan dan toko modern*, th. 2007

²⁴ Kasmir, *Kewirausahaan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), h 156

terlibat dalam transaksi aktual atau potensial terhadap barang atau jasa yang ditawarkan.²⁵

2. Ciri-Ciri Pasar Tradisional

a. Pasar tradisional dimiliki, dibangun dan dikelola oleh pemerintah daerah

Pasar tradisional dimiliki dibangun dan dikelola oleh pemerintah yang didalamnya terdiri dari bangunan kios-kios, gerai, los dan dasara terbuka.

b. Adanya sistem tawar-menawar antara penjual dan pembeli

Tawar menawar ini adalah salah satu budaya yang terbentuk di dalam pasar. Hal ini yang dapat menjalin hubungan sosial antara pedagang dan pembeli yang lebih dekat.

c. Jenis usaha beragam dan menyatu dalam lokasi yang sama

Meskipun semua berada pada lokasi yang sama, barang dagangan setiap penjual menjual barang yang berbeda-beda. Selain itu juga terdapat pengelompokan dagangan sesuai dengan jenis dagangannya seperti kelompok pedagang ikan, sayur, buah, bumbu, dan daging.

d. Sebagian besar barang dan jasa yang ditawarkan berbahan lokal

Barang dagangan yang dijual di pasar tradisonal ini adalah hasil bumi yang dihasilkan oleh daerah tersebut. Meskipun ada beberapa dagangan yang diambil dari hasil bumi dari daerah lain yang berada tidak

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

²⁵ Sofjan Assauri, *Manajemen Pemasaran*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), h. 98.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

jauh dari daerah tersebut namun tidak sampai meng*import* hingga keluar pulau atau negara.²⁶

3. Fungsi Pasar Tradisional

Adapun fungsi dari pasar tradisional yaitu:

a. Fungsi Distribusi

Dalam kegiatan distribusi, pasar berfungsi mendekatkan jarak antara konsumen dengan produsen dalam melaksanakan transaksi. Dalam fungsi distribusi, pasar berperan memperlancar penyaluran barang dan jasa dari produsen kepada konsumen. Pasar memberikan kontribusi yang sngat besar dalam hal memperlancar pendistribusian barang-barang dari produsen kepada konsumen, contoh seperti barang-barang kebutuhan pokok, alat-alat dan masih banyak lagi. Pasar juga dapat menjadi tempat bertemunya produsen dengan konsumen, sehingga kedua-duanya diuntungkan berkat adanya pasar. Produsen tidak perlu sulit-sulit untuk mencari konsumen, karena konsumen yang akan datang dan sebaliknya konsumen juga tidak perlu sulit-sulit mencari produsen karena produsen tetap berada dipasar. Kelancaran proses distribusi juga dipengaruhi oleh kondisi dari pasar, distribusi akan lancar apabila pasar berfungsi dengan baik.

b. Fungsi Pembentukan Harga

Pasar berfungsi sebagai pembentuk harga pasar, yaitu kesepakatan harga antara penjual dan pembeli. Produsen akan menawarkan kepada konsumen barang yang mereka produksi dan biasanya terjadi penawaran antara pembeli dan penjual, jika mereka sudah sepakat terkait dengan harga,

²⁶E-journal.uajay.ac.id/835/3/2TA1204.pdf, (Diakses pada tanggal 06-04-2017, 20: 40)

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

maka uang akan diterima oleh produsen dan barang/jasa yang dibeli akan diterima pembeli

c. Fungsi Promosi

Pasar merupakan sarana paling tepat untuk ajang promosi. Pelaksanaan promosi dapat dilakukan dengan cara memasang spanduk, membagikan brosur, membagikan sampel, dll. Tujuan utama dari promosi adalah agar konsumen mengetahui barang yang kita produksi, sehingga mereka mau untuk membeli baran.²⁷

B. Tinjauan Tentang Tempat Usaha

1. Pengertian Tempat Usaha

Tempat Usaha adalah sebuah tempat perusahaan beroperasi atau tempat perusahaan melakukan kegiatan untuk menghasilkan barang dan jasa yang mementingkan segi ekonominya.²⁸ Tempat usaha adalah suatu tempat yang unik dan khusus dimana lahan tersebut dapat digunakan untuk berbelanja. Tempat yang yang strategis mempengaruhi seseorang dalam menimbulkan keinginan untuk melakukan pembelian karena lokasinya yang strategis, terletak di arus bisnis dan sebagainya. Keputusan tentang lokasi, baik untuk perusahaan manufaktur maupun perusahaan jasa bisa menentukan keberhasilan perusahaan, Kesalahan yang dibuat pada saat ini dapat menghambat efisiensi. Seleksi lokasi untuk perusahaan barang atau manufaktur perlu lebih dekat ke

²⁷E-Journal-chapter II.ac.id/001/B27/D23.pdf, pada tanggal 16 April 2017, 10.30 wib

²⁸Fandy Tjiptono, *Manajemen Operasional*, (Jakarta:Ghalia Indonesia, 2009), h. 91.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

bahan baku atau tenaga kerja, sedangkan untuk perusahaan jasa perlu lebih dekat dengan pelanggan.²⁹

2. Faktor yang mempengaruhi pemilihan tempat usaha

Lokasi usaha adalah pemacu biaya yang begitu signifikan, lokasi usaha sepenuhnya memiliki kekuatan untuk membuat (atau menghancurkan) strategi bisnis sebuah usaha. Disaat pemilik usaha telah memutuskan lokasi usahanya dan beroperasi di satu lokasi tertentu, banyak biaya akan menjadi tetap dan sulit untuk dikurangi. Pemilihan lokasi usaha mempertimbangkan antara strategi pemasaran jasa dan preferensi pemilik. Kedekatan dengan pasar memungkinkan sebuah organisasi memberikan pelayanan yang lebih baik kepada pelanggan, dan sering menghemat biaya pengiriman. Dari kedua keuntungan tersebut, memberikan layanan yang lebih baik biasanya adalah lebih penting. Usaha-usaha yang bergerak dibidang jasa harus lebih mendekati diri dengan semua pelanggan mereka sehingga mereka bisa dekat dengan pasar mereka. Beberapa faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi yakni lingkungan masyarakat, sumber-sumber alam, tenaga, kerja, pasar, transport, pembangkit tenaga, dan tanah untuk ekspansi.³⁰

Menurut Fandy Tjiptono pemilihan tempat/lokasi fisik memerlukan pertimbangan cermat terhadap faktor-faktor berikut:

- a. Akses, misalnya lokasi yang dilalui atau mudah di jangkau oleh orang-orang atau sarana transportasi umum,

²⁹Render dan Jay Heizer, *Prinsip-Prinsip Manajemen Operasi*, (Jakarta:Salemba Empat, . 2001), h. 33

³⁰H. A. Harding, *Manajemen Produksi*, (Jakarta :Balai Aksara,1978), h. 67

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Visibilitas, yaitu lokasi atau tempat yang dapat dilihat dengan jelas dari jarak pandang normal.
- c. Lalu lintas (traffic), menyangkut dua pertimbangan utama:
 - Banyaknya orang yang lalu-lalang bisa memberikan peluang besar terhadap terjadinya buying, yaitu keputusan pembelian yang sering terjadi spontan, tanpa perencanaan, dan atau tanpa melalui usaha-usaha khusus.
 - Kepadatan dan kemacetan lalu lintas bisa juga jadi hambatan. Tempat parkir yang luas, nyaman, dan aman, baik untuk kendaraan roda dua maupun roda empat.
- d. Ekspansi, yaitu tersedianya tempat yang cukup luas apabila ada perluasan di kemudian hari.
- e. Lingkungan, yaitu daerah sekitar yang mendukung produk yang ditawarkan. Sebagai contoh, restoran/rumah makan berdekatan dengan daerah pondokan, asrama, mahasiswa kampus, sekolah, perkantoran, dan sebagainya.
- f. Persaingan, yaitu lokasi pesaing. Sebagai contoh, dalam menentukan lokasi restoran, perlu dipertimbangkan apakah di jalan/daerah yang sama terdapat restoran lainnya.

Memilih lokasi berdagang merupakan keputusan penting untuk bisnis yang harus membujuk pelanggan untuk datang ke tempat bisnis dalam pemenuhan kebutuhannya. Tampak jelas bahwa karakteristik usaha jasa dengan usaha manufaktur berbeda. Perbedaan yang utama adalah pada waktu produksi dan

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

konsumsi. Usaha jasa selalu berusaha untuk memilih lokasi usaha yang dekat dengan pasar, hal ini karena salah satu karakteristik jasa adalah tidak dapat disimpan sehingga jasa harus diproduksi dan dikonsumsi secara bersamaan. Sedangkan usaha manufaktur memilih lokasi usahanya berdasarkan pertimbangan kedekatan dengan supply bahan mentah produksinya. Bagi usaha jasa lokasi yang strategis seringkali lebih mempengaruhi pendapatan daripada mempengaruhi biaya. Hal ini berarti bahwa fokus lokasi bagi usaha jasa seharusnya adalah pada volume bisnis dan pendapatan.³¹

C. Tinjauan Tentang Sewa-Menyewa

1. Pengertian Sewa-Menyewa

Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian sewa menyewa terdapat dalam pasal 1548 KUHPerdara yang menyebutkan sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.³²

Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang

³¹Fandy Tjiptono, *Op.cit*, h.92-93

³² Lukman Santoso Az, *Hukum Perjanjian Kontrak*, (Yogyakarta: Cakrawala, 2012), h.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

sewa.³³ Sewa-Menyewa adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu aset atau jasa sementara hak kepemilikan aset tetap pada pemberi sewa. Sebaliknya penyewa atau pengguna sewa memiliki kewajiban untuk membayar sewa atau upah.³⁴ Dalam pengertian lainnya sewa-menyewa adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.³⁵

Sedangkan dalam kaidah fiqh yang paling basic dalam Ekonomi Islam adalah “*al ashlu fi al muamalati al ibaha illah an yadulla daliilun ‘ala tahrimihaa*” artinya pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.³⁶ Secara etimologi sewa menyewa atau lebih dikenal dengan *al-ijarah* dalam istilah ekonomi Islam, diambil dari kata *al-ajru* yang berarti *al-‘Iwadh* atau penggantian. Dari sebab itulah at-Tsawabu dalam konteks pahala dinamai juga dengan istilah *al-ajru* atau upah.³⁷

Sewa-Menyewa adalah akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarah al’ain*, seperti sewa-menyewa rumah untuk ditempati, dan bila yang menjadi objek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga

³³Kamus Besar Bahasa Indonesia, h. 833

³⁴Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia* (Jakarta: Salemba Empat, 2012), h. 216.

³⁵ Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 117

³⁶Hermawan Kartajaya, *Marketing Syari’ah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2002), h.120

³⁷ Abdul Rahman Ghazali, dkk, *Loc.Cit.* h. 277

seseorang disebut *ijarah ad-Dzimah* atau upah mengupah, seperti upah mengetik skripsi, dan lain-lain.³⁸

Ada beberapa definisi *al-ijarah* yang dikemukakan para ulama fiqh:

a. Menurut Ulama Hanafiyah

Ijarah adalah transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan.

b. Menurut Ulama Syafi'iyah

Ijarah adalah transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, bersifat mubah dan boleh di manfaatkan dengan imbalan tertentu.

c. Menurut Ulama Malikiyah dan Hanabillah

Ijarah adalah pemilikan manfaat suatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.³⁹

d. Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah

Ijarah ialah akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.

e. Menurut Muhammad Al-Syarbini al-Khatib

Ijarah adalah pemilik manfaat dengan adanya imbalan dan syarat syarat.

f. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie

Ijarah ialah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.⁴⁰

³⁸*Ibid.* h. 285

³⁹Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007),h. 228

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Jumhur Ulama' Fiqih berpendapat bahwa *Ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain, sebab semua itu bukan manfaatnya tetapi bendanya.⁴¹ Adapula yang mendefinisikan bahwa *Ijarah* adalah akad atau manfaat yang dibolehkan, yang berasal dari benda tertentu atau yang disebut ciri-cirinya dalam jangka waktu yang diketahui atau akad atas pekerja yang diketahui dengan bayaran yang diketahui.⁴² Dari definisi-definisi tersebut dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang prinsip diantara para ulama dalam mengartikan sewa-menyewa. Maka dapat diambil intisari bahwa sewa-menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Dengan demikian, objek sewa-menyewa adalah manfaat atas suatu barang.⁴³

2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa

Dalam hukum *Ijarah* Jumhur Ulama menyatakan bahwa *Ijarah* disyari'atkan berdasarkan Al-Qur'an, Sunnah dan Ijma' para Ulama.⁴⁴

a. Dasar Hukum Sewa-Menyewa Berdasarkan Al-Qur'an

Dalam Alquran surat At-Thalaq ayat 6 diterangkan :

⁴⁰Hendi Suhendi, *Fikih Muamalat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), h. 114-115

⁴¹ Rachmat syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2006),h. 122.

⁴² Saleh Fauzan, *fiqih sehari-hari*, (Jakarta: Gema Insani, 2005), cet. 1, h. 482

⁴³ Ahmad Wardi Muslich, *Op.cit*, h. 317.

⁴⁴Ibnu Rusyd, *Bidayah al Mujtahid wa Nihayah al Muqtashidah, Juz II*, (Beirut: Dar Al-Fikr, 2002), h. 218.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۖ وَأَتَمُّوْا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۚ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم ۚ
فَسْتَرْضِعْ لَهُ أٰخْرٰى ۝

Artinya: 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”. (Q.S. At-Thalaq ayat 6).

b. Dasar hukum sewa menyewa berdasarkan As-Sunnah:

1. Hadits yang diriwayakan oleh Imam Bukhari :

إن النبي صلى الله عليه وسلم احتجم على الأذعنين وبين الكتفين وأعطى
الحجام أجره ولو كان حراما لم يعطه

Dari Ibnu Abbas, ra., ia berkata: “Bahwasanya Rasulullah saw. Telah diambil darahnya dan beliau memberi upah, bila hal itu haram maka tentunya beliau tidak memberinya”, (Hadist diriwayatkan oleh Imam Bukhori).⁴⁵

c. Dasar hukum sewa menyewa berdasarkan Ijma’:

Umat Islam pada masa Sahabat telah berIjma’ bahwa Ijarah diperbolehkan sebab bermanfaat bagi manusia, semua Ulama sepakat dan tidak ada seorang Ulamaupun yang membatah kesepakatan Ijma’ ini. Sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat.⁴⁶

Dengan tiga dasar hukum diatas 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 diperboehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh

⁴⁵ Moh. Machfuddin Aladip, *Terjemahan Bulughul Maram*, (Semarang: PT Karya Toha Putra 2005), h. 457

⁴⁶Hendi Suhendi, *Op.cit.* h. 117

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

karena itu, manusia antara satu dengan yang lainnya selalu terikat dan selalu membutuhkan, dan sewa menyewa adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

3. Rukun dan syarat Sewa-Menyewa

Sebelum kita mengetahui Rukun dan Syarat dari sewa-menyewa perlu diketahui juga mengenai akad atau perjanjian. Karena akad atau perjanjian merupakan salah satu rukun dan syarat dalam melakukan transaksi sewa-menyewa. Adapun pengertian perjanjian secara *etimologi* dalam bahasa arab diistilahkan dengan *Mu'ahada Ittifa'* atau akad. Dalam bahasa indonesia dikenal dengan kontrak, perjanjian atau persetujuan yang artinya adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikat dirinya terhadap seseorang lainnya atau lebih.⁴⁷

Adapun Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa (*Ijarah*) adalah sebagai berikut:

a. Rukun Sewa-Menyewa

Sebagai sebuah transaksi umum sewa menyewa baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lain. Menurut jumhur ulama' rukun sewa menyewa ada empat macam, yaitu :

⁴⁷ Abdul Ghofur Anshori, *pokok-pokok hukum perjanjian islam di Indonesia*, (Yogyakarta: Citra Media, 2006), cet.1, h. 20

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Dua belah pihak yang berakad

Di dalam istilah hukum Islam orang yang menyewa disebut dengan Mu'ajjir, sedangkan orang yang menyewakan disebut dengan Musta'jir. Kedua belah pihak yang melakukan akad merupakan orang yang cakap bertindak dalam hukum yaitu mempunyai kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk serta dewasa.⁴⁸

Orang yang berakad *Ijarah* juga disyaratkan mengetahui mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.⁴⁹

2. Adanya akad (Ijab dan Qobul).

Akad menurut bahasa berasal dari bahasa Arab Al 'aqdu yang berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan. Sedangkan menurut istilah akad adalah pertalian Ijab (pernyataan melakukan pertalian) dan qabul (pernyataan menerima perikatan), sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada objek perikatan.⁵⁰

Karena akad adalah suatu perikatan antara ijab dan qabul dengan cara yang dibenarkan syara' yang menetapkan adanya akibat hukum pada obyeknya. Agar ijab dan qabul benar-benar mempunyai akibat hukum, maka diperlukan adanya syarat yakni Ijab dan qabul oleh orang

⁴⁸Suhrawardi K.lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Ggrafindo, 2000), h. 145.

⁴⁹Hendi Suhendi, *Op.Cit.*, h. 118

⁵⁰M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), h. 101.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

yang sekurang-kurangnya telah mencapai umur (tamyiz), yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan.⁵¹

3. Ujrah (imbalan)

Uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan Ujrah. Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa dimana antara keduanya terjadi penawaran. Pada dasarnya Ujrah diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana dalam transaksi jual beli.

Para ulama telah menetapkan syarat Ujrah sebagai berikut:

- i. Berupa harta yang tetap dan dapat diketahui. Jika ujahtersebut berupa tanggungan maka ujarah harus disebutkan ketika akad, dan kedua belah pihak mengetahui jenis ukuran dan sifat ujarah tersebut.
- ii. Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari Ijarah, seperti upah sewa menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut.⁵²

4. Objek Sewa-Menyewa

Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini:

- i. Hendaknya barang yang menjadi objek akad sewa menyewa dapat dimanfaatkan kegunaannya.

⁵¹ Masduha Abdur Rahman, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Perdata Islam* (Surabaya: Central Media, 1992) h. 49

⁵² Hendi Suhendi, *Lop.Cit.*, h. 118

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- ii. Hendaknya benda yang menjadi objek sewa menyewa dapat diserahkan kepada penyewa beserta kegunaannya.
- iii. Manfaat dari benda yang disewakan adalah pekara yang mubah (boleh) menurut syara' bukan hal yang dilarang.
- iv. Benda yang disewakan disyaratkan kekal zatnya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.

Objek *ijarah* adalah sesuatu yang dihalalkan oleh syara'. Oleh sebab itu para ulama fikih sepakat menyatakan tidak boleh menyewa seseorang untuk mengajarkan ilmu sihir, menyewa seseorang untuk membunuh orang lain (pembunuh bayaran), dan orang Islam tidak boleh menyewakan rumah kepada orang non muslim untuk dijadikan tempat ibadah mereka.⁵³ Manfaat dari sesuatu yang menjadi objek transaksi *Ijarah* mestilah berupa sesuatu yang mubah, dan bukan sesuatu yang haram.⁵⁴

b. Syarat Sewa-Menyewa

1. Bagi Penyewa dan yang Menyewakan

Syarat bagi para pihak yang melakukan akad adalah telah baligh dan berakal (menurut mazhab Syafi'I dan Hanbali). Dengan demikian apabila pihak yang berakad belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila menyewakan hartanya atau diri mereka sebagai buruh maka akadnya tidak sah. Berbeda dengan pendapat dari mazhab Hanafi dan Maliki yang menyatakan bahwa orang yang melakukan akad tidak

⁵³Haroen Nasrun, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000),h. 233

⁵⁴ Helmi Karim, *Op.Cit.* h. 36

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah mumayyiz pun boleh melakukan akad sewa menyewa dengan ketentuan telah mendapat persetujuan walinya.⁵⁵

2. Adanya kerelaan kedua belah pihak

Masing-masing pihak menyatakan kerelaannya untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, kalau di dalam perjanjian sewa menyewa terdapat unsur pemaksaan maka sewa menyewa itu tidak sah.⁵⁶ Ketentuan ini sesuai dengan firman Allah dalam surat An-Nisa' ayat 29 yang berbunyi :

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً 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-Nisa ayat 29).*

3. Upah/Imbalan

Upah/imbalance dalam akad sewa menyewa harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta, hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya perselisihan dikemudian hari.

⁵⁵ Abdul Rahman Ghazali, dkk, *Op.Cit.* h. 279

⁵⁶ *Ibid.*

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dalam Fiqh Sunnah disebutkan bahwa imbalan itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai yang jelas diketahui, baik dengan menyaksikan atau dengan menginformasikan ciri-cirinya. karena ia merupakan pembayaran harga manfaat.⁵⁷

4. Hikmah sewa-menyewa

Hikmah dalam penyariatan sewa-menyewa sangatlah besar sekali, karena didalam sewa terdapat unsur saling bertukar manfaat antara manusia yang satu dengan yang lainnya. Karena perbuatan yang dilakukan oleh satu orang pastilah tidak sama dengan perbuatan yang dilakukan oleh dua orang, atau tiga orang misalnya, apabila penyewaan tersebut berbentuk barang maka dalam akad persewaan diisyaratkan untuk menyebutkan sifat dan kuantitasnya.

Hikmah dalam persewaan adalah untuk mencegah terjadinya permusuhan dan perselisihan, tidak boleh menyewakan suatu barang yang tidak ada kejelasan manfaatnya, yaitu sebatas perkiraan dan terkaan belaka, dan barangkali tanpa diduga barang tersebut tidak dapat memberikan faedah apapun.⁵⁸

5. Berakhirnya Sewa-Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa berlaku selama masa perjanjian yang telah ditentukan belum habis. Bila masa itu sudah habis, perjanjian itu dipandang telah berakhir, tidak berlaku lagi untuk masa berikutnya, dan barang sewa diminta harus dikembalikan kepada pemiliknya. Tanpa perjanjian baru, sewa-

⁵⁷ Sayyid Sabiq, *Op.Cit.*, h. 204

⁵⁸ Syekh Ali Ahmad Al-jarjawi, *Indahnya Syari'at Islam*, (Jakarta: Gema Insani, 2006), cet. Ke-1, h. 488.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

menyewa dipandang berhenti, kecuali ada keadaan yang memaksa untuk beberapa lamanya dilangsungkan. Perjanjian sewa-menyewa juga dipandang menjadi batal atau terhenti, menurut pendapat madzhab hanafi, karena kematian salah satu pihak yang menyewakan atau penyewa. Imam Malik, Imam Syafi'i dan Imam Ahmad tidak sependapat dengan ulama-ulama madzhab hanafi itu, mereka berpendapat bahwa perjanjian diteruskan oleh ahli warisnya sampai waktu yang telah ditentukan.⁵⁹

Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan akad sewa menyewa menjadi batal antara lain sebagai berikut :

- a. Terjadinya aib pada obyek sewa

Maksudnya bahwa jika pada barang yang menjadi obyek 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.⁶⁰

- b. Rusaknya obyek yang disewakan

Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat

⁵⁹ A. Syafii Jafri, *Op.Cit.*, h. 143

⁶⁰ Chairuman Pasaribu, *Op.Cit.*, h. 58

dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya terbakarnya rumah yang menjadi obyek sewa.⁶¹

c. Habisnya waktu perjanjian sewa-menyewa

Dengan lampaunya waktu sewa, maka perjanjian sewa-menyewa akan berakhir. Berakhirnya perjanjian sewa-menyewa menimbulkan kewajiban bagi pihak penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya.⁶² 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.⁶³ Namun jika terdapat uzur yang mencegah fasakh, seperti jika masa sewa menyewa tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman 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.⁶⁴

d. Adanya Uzur

Ulama Hanafiyah menambahkan bahwa adanya uzur merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa, sekalipun uzur tersebut datangnya dari salah satu pihak. Adapun yang dimaksud uzur adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin

⁶¹ *Ibid.* h. 58

⁶² Abdul Ghofur Anshori, *Op.cit*, h. 47

⁶³ *Ibid.* h. 58

⁶⁴ Sayyid sabiq, *Op.Cit.*, 285

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dapat 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.⁶⁵

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

⁶⁵ Chairuman Pasaribu, *Loc. Cit.*