

**PENERAPAN DENDA PADA SEWA TOKO PASAR TRADISIONAL  
MODERN DITINJAU DARI EKONOMI ISLAM**



**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh  
Gelar Sarjana Ekonomi Islam (SE.I)  
dalam Bidang Ekonomi Islam**

**Oleh :**

**YETTI KOMARIAH  
NIM. 212 313 9559**

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH  
JURUSAN EKONOMI ISLAM  
FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMI ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU  
BENGKULU, 2016 M/1437 H**

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Skripsi yang ditulis oleh Yetti Komariah NIM: 212 313 9559 dengan  
judul **“Penerapan Denda Pada Sewa Toko Pasar Tradisional Modern**

**Ditinjau Dari Ekonomi Islam”** Program Studi **Ekonomi Syaria’h Jurusan**  
**Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam**  
**Negeri (IAIN) Bengkulu** telah diperiksa dan diperbaiki sesuai dengan saran

pembimbing I dan Pembimbing II. Oleh karena itu, skripsi ini sudah layak  
untuk diujikan dalam sidang Munaqasyah Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Islam IAIN Bengkulu.

Bengkulu,            Juli 2016 M  
Syawal 1437 H

Pembimbing I

Pembimbing II

Dra. Fatimah Yunus, MA

Yosy Arisandy, MM

NIP.19630319-200003 2 003

NIP.19850801 201403 2 001



**KEMENTERIAN AGAMA RI**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI BENGKULU**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Alamat : Jl. Raden Fatah Pagar Dewa Telp. (0736) 51276,51771 Fax (0736) 51771 Bengkulu

**PENGESAHAN**

Skripsi oleh: **Yeti Komariah**, NIM: 212 313 9559 dengan judul  
**"Penerapan Denda Pada Sewa Toko Pasar Tradisional Modern di Tinjau  
Dari Ekonomi Islam"**, Program Studi **Ekonomi Syariah** Jurusan **Ekonomi  
Islam**, telah diuji dan dipertahankan di depan **Tim Sidang Munaqasah Fakultas  
Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu** pada:

**Hari** : Minggu

**Tanggal** : 31 Juli 2016

Dan dinyatakan **LULUS**, dan dapat diterima dan disahkan sebagai syarat  
guna memperoleh gelar **Sarjana Ekonomi Islam (S.E.I)** dalam Ilmu **Ekonomi  
Islam**.

Bengkulu,

31 Juli 2016 M  
Syawal 1437 H



**Dr. Asnani, MA**

NIP. 9730412 199803 2 003

**Tim Sidang Munaqasah**

**Ketua**

**Sekretaris**

**Dra. Fatimah Yunus, MA**

**Yosy Arisandy, MM**

NIP. 19630319.200003 2.003

NIP. 19850801.201403 2.001

**Penguji I**

**Penguji II**

**Dr. Fofa Andiko, M.Ag**

**Khairiah El Wardah, M.Ag**

NIP. 197508272000031001

NIP. 19780807.200501 2 008

## MOTTO

**"Tidaklah seorang yang meniti jalan untuk mencari ilmu melainkan Allah akan mempermudah baginya jalan menuju Surga. Dan barangsiapa yang lambat amalannya maka nasibnya tidak akan memberinya manfaat." (hr.Abu Daud)"**

**"Janganlah menilai seorang hanya dari bentuk luarnya, berfikir positif untuk terus maju dan sukses"**

## PERSEMBAHAN

Skripsi Iniku Persembahkan Kepada:

1. Kedua Orang Tuaku Yang Sangat Saya Cintai Dan Saya Sayangi, Bapak Nana Amaludin Dan Ibu Yus Maladewi. Tak habisnya Saya Mengucapkan Terimakasih Kepada Kalian. Terimakasih Untuk Doa Yang Selalu Kalian Berikan, Terimakasih Untuk Perjuangan Kalian Yang Tidak Pernah Ada Lelahnya Sampai Saat Ini.
2. Untuk Ketiga Saudara/I Kakak Dan Adikku Sherly Yuliana Wulan Dari, Diah Sri Yuningsih Dan Asep Anugrah Putra.
3. Seseorang Yang Spesial Dihati Ini Yang Selalu Memberikan Dorongan Dan Semangat Kepada Saya Julian Marendra Permadi.
4. Sahabat-Sahabat Saya Ririn Resky Adinda, Yuliana Septi, Puspa Arum Kusuma Wardani, Jamila Maria Ulfa, Ayu Mardalena, Rini Maleha, Masita Oktaviani Yang Setia Memberikan Masukan Dan Kritikan Demi Kesuksesanku.
5. Teman-Teman Sperjuangan Di Fakultas Syariah Dan Ekonomi Islam, Angkatan 2012-2016, Ekis E Yang Terus Memberikan Informasi Dan Kritikan Saya Ucapkan Terimakasih.
6. Agama, Bangsa Dan Almamater Yang Telah Menempahku.

## SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan:

1. Skripsi dengan judul **“Penerapan Denda Pada Sewa Toko Pasar Tradisional Modern ditinjau dari Ekonomi Islam”**. Adalah aslimdan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di IAIN maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini murni gagasan, pemikiran dan rumusan saya sendiri tanpa bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali arahan tim pembimbing.
3. Di dalam skripsi ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan didalam naskah saya dengan disebutkan nama pengarangnya dan dicantumkan pada daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu, Juli 2016  
Mahasiswa yang menyatakan



  
**Yetti Komariah**  
**NIM. 212 313 9559**

## ABSTRAK

Yetti Komariah, NIM: 212 313 9559, dengan judul “**Penerapan Denda Pada Sewa Toko Pasar Tradisional Modern di Tinjau dari Ekonomi Islam**”

Permasalahan pokok dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana praktek penerapan denda pada sewa menyewa toko di Pasar Tradisional Modern Kota Bengkulu.

Sedangkan tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui penerapan denda pada sewa toko di Pasar Tradisional Modern dan untuk mengetahui tinjauan Ekonomi Islam terhadap penerapan denda pada sewa toko di Pasar Tradisional Modern Kota Bengkulu. Jenis penelitian ini termasuk jenis penelitian *Field Research* (penelitian lapangan). Adapun jenis dan pendekatan yang dilakukan peneliti adalah *deskriptif kualitatif*. Sedangkan teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara dan dokumentasi. Teknik Analisis data yang digunakan adalah Reduksi Data, Penyajian Data dan Penarikan Kesimpulan. Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa 1). Praktek penerapan denda pada sewa toko pasar tradisional modern dikenakan 0,01% dari jumlah uang sewa setiap harinya. 2) Praktek pelaksanaan denda sewa toko dalam adalah di bolehkan dalam ekonomi Islam dikarenakan telah sesuai dengan prinsip ekonomi Islam yang tidak *maghrib*, *maisyr* dan *gharar*.

**Kata Kunci: Penerapan denda, Sewa ( *Ijarah* )**

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kepada Allah SWT atas segala nikmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Penerapan Denda Pada Sewa Toko Pasar Tradisional Modern Ditinjau Dari Ekonomi Islam”.

Shalawat dan salam untuk Nabi besar Muhammad SAW, yang telah berjuang untuk menyampaikan ajaran Islam sehingga umat Islam mendapatkan petunjuk kejalan yang lurus baik didunia maupun diakhirat.

Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu syarat guna untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Islam (S.E.I) pada program studi Ekonomi Syari’ah jurusan Ekonomi Islam Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu. Dalam proses penyusunan skripsi ini penulis mendapat bantuan dari berbagai pihak. Dengan demikian penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Sirajuddin M, M.Ag, MH, selaku rektor IAIN Bengkulu yang telah memberikan kesempatan untuk menimba ilmu di IAIN Bengkulu.
2. Dr. Asnaini, MA. Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu yang selalu mendukung memberikan masukan demi kesuksesan kelak.
3. Desi Isnaini, MA selaku Ketua Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu yang telah memberikan motivasi dan saran demi kesuksesan penulis.
4. Dra. Fatimah Yunus, MA selaku pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan arahan dengan penuh kesabaran demi suksesnya penulis.
5. Yosi Arisandy, MM selaku pembimbing II, yang telah memberikan bimbingan, motivasi, semangat dan arahan dengan penuh kesabaran.
6. Kedua orang tuaku yang selalu mendoakan kesuksesan penulis.
7. Bapak dan Ibu dosen Jurusan Ekonomi Islam IAIN Bengkulu yang telah mengajar dan membimbing serta memberikan berbagai ilmunya dengan penuh keikhlasan.



8. Staf dan karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Bengkulu yang telah memberikan pelayanan dengan baik dalam hal administrasi.
9. Bapak Akhmad Mathori, MA selaku Pembimbing Akademik yang telah membimbing penulis dengan baik.
10. Pihak Pengelola Pasar Tradisional Modern atas bantuan dan kerjasamanya.
11. Informan penelitian yang telah memberikan waktu dan informasi secara terbuka.
12. Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari akan banyak kelemahan dan kekurangan dari berbagai sisi. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi ini kedepan.

Bengkulu, Juli 2016

Penulis

Yetti Komariah

## DAFTAR ISI

|   |             |
|---|-------------|
| <b>HALAMAN JUDUL .....</b>                        | <b>i</b>    |
| <b>HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>       | <b>ii</b>   |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>                   | <b>iii</b>  |
| <b>HALAMAN MOTTO .....</b>                        | <b>iv</b>   |
| <b>HALAMANPERSEMBAHAN .....</b>                   | <b>v</b>    |
| <b>HALAMAN PERNYATAAN .....</b>                   | <b>vi</b>   |
| <b>ABSTRAK.....</b>                               | <b>vii</b>  |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                        | <b>viii</b> |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>                           | <b>x</b>    |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b>                          |             |
| A. Latar Belakang Masalah .....                   | 1           |
| B. Rumusan Masalah.....                           | 8           |
| C. Batasan Masalah.....                           | 9           |
| D. Tujuan Penelitian.....                         | 9           |
| E. Kegunaan Penelitian .....                      | 9           |
| F. Kajian Terdahulu .....                         | 10          |
| G. Metode Penelitian .....                        | 12          |
| H. Sistematika Penulisan .....                    | 14          |
| <br><b>BAB II LANDASAN TEORI</b>                  |             |
| A. Denda Dalam Islam .....                        | 16          |
| B. Sewa Dalam Konsep Ekonomi Islam .....          | 18          |
| C. Landasan Hukum <i>Ijarah</i> .....             | 24          |
| D. Rukun dan Syarat <i>Ijarah</i> .....           | 28          |
| E. Hak dan Kewajiban.....                         | 33          |
| F. Pembayaran Sewa.....                           | 34          |
| G. Pembatalan dan Berakhirnya <i>Ijarah</i> ..... | 36          |
| H. Pengembalian Sewa.....                         | 28          |

### **BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN**

|  |    |
|--|----|
| A. Sejarah Pasar Tradisional Modern.....           | 39 |
| B. Visi dan Misi .....                             | 41 |
| C. Fasilitas-Fasilitas .....                       | 42 |
| D. Struktur Pasar Tradisional Modern Bengkulu..... | 44 |

### **BAB VI HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

|   |    |
|---|----|
| A. Ketentuan dan Perjanjian Sewa Toko Pasar<br>Tradisional Modern Bengkulu..... | 45 |
| B. Penerapan Denda Pada Sewa Toko Ditinjau Dari<br>Ekonomi Islam .....          | 48 |
| C. Perhitungan Sewa Toko Pasar Tradisional Modern .....                         | 53 |
| D. Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Sistem Sewa<br>Dan Denda.....                | 54 |

### **BAB V PENUTUP**

|                     |    |
|---------------------|----|
| A. Kesimpulan ..... | 62 |
| B. Saran .....      | 62 |

### **DAFTAR PUSTAKA**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Sebagai makhluk sosial, manusia tidak bisa lepas untuk berhubungan dengan orang lain dalam kerangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan manusia sangat beragam, sehingga terkadang secara pribadi ia tidak mampu untuk memenuhinya, dan harus berhubungan dengan orang lain. hubungan antara manusia dengan manusia lain dalam memenuhi kebutuhan, harus terdapat aturan yang menjelaskan hak dan kewajiban keduanya berdasarkan kesepakatan. Proses untuk membuat kesepakatan dalam rangka memenuhi kebutuhan keduanya lazim disebut proses untuk berakad atau melakukan kontrak. Hubungan ini merupakan fitrah yang sudah ditakdirkan oleh Allah. Karena itu merupakan kebutuhan sosial sejak manusia mulai menegenal arti hak milik. Islam sebagai agama yang komprehensif dan universal memberikan aturan yang cukup jelas dalam akad untuk dapat diimplementasikan dalam setiap masa.

Dalam pembahasan *Fiqh* akad atau kontrak yang dapat digunakan bertransaksi sangatlah beragam, sesuai dengan karakteristik dan spesifikasi kebutuhan yang ada. *Fiqh* Muamalah sendiri memiliki pengertian pengetahuan tentang kegiatan atau transaksi yang bedasarkan hukum-hukum Islam, mengenai prilaku manusia dalam kehidupannya yang diperoleh dari dalil-dalil Islam secara rinci.

Ruang lingkup Fiqh Muamalah adalah seluruh kegiatan muamalah manusia berdasarkan hukum-hukum Islam yang berupa peraturan-peraturan yang berisi perintah atau larangan seperti wajib, sunnah, haram, makruh dan mubah. Ruang lingkup Fiqh Muamalah mencakup segala aspek kehidupan manusia seperti sosial, ekonomi, politik hukum dan sebagainya. Aspek ekonomi dalam kajian Fiqh sering disebut dengan istilah *Iqtishady* yaitu suatu cara bagaimana manusia dapat memenuhi kebutuhan hidupnya dengan membuat pilihan antara berbagai pemakaian atas alat pemuas kebutuhan yang ada, sehingga kebutuhan manusia yang tidak terbatas dapat dipenuhi oleh alat pemuas kebutuhan yang terbatas.

Dalam kajian Fiqh terdapat beberapa ruang lingkup muamalah yakni: Harta, Hak Milik, Fungsi Uang, *Buyu'* (tentang jual beli), *Ar-Rahn* (tentang pergadaian), *Hiwalah* (pengalihan hutang), *Ash-Shulhu* (perdamaian bisnis), *Syirkah* (tentang perkongsian), *Wakalah* (tentang perwakailan), *Wadiah* (tentang penitipan), *Mudharabah* (syirkah modal dan tenaga), *Ijarah* (sewa-menyewa) dan lain sebagainya.

*Ijarah* berasal dari kata *Ajru* yang berarti *Al 'Iwadhu* (ganti). Dan *Ats tsab* (pahala). Dalam syara', *Al Ijarah* ialah: "Suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian."<sup>1</sup> Dalam arti luas, *Ijarah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu.<sup>2</sup> Tidak semua harta boleh diakadkan *Ijarah* di atasnya. Objek *Ijarah* harus diketahui manfaatnya secara

---

<sup>1</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Jilid 13, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 15

<sup>2</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993) h. 29

jelas, dapat diserahterimakan secara langsung, pemanfaatannya tidak bertentangan dengan hukum syara', obyek yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda dan harta benda yang menjadi obyek *Ijarah* adalah harta yang sifatnya *isti'maly*.<sup>3</sup>

Hal ini sesuai dengan Fatwa DSN Nomor 09/DSN/MUI/IV/2000 yang mengatakan bahwa *ijarah* yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan barang itu sendiri.<sup>4</sup>

Perjanjian sewa – menyewa juga diatur didalam bab VII Buku III KUH perdata yang berjudul “Tentang sewa menyewa” yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUH perdata. Definisi perjanjian sewa – menyewa menurut pasal KUH perdata menyebutkan bahwa: “perjanjian sewa–menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut untuk belakangan telah disanggupi pembayarannya.”<sup>5</sup>

Salah satu bentuk kegiatan sewa-menyewa yang nyata adalah dengan dibangunnya Pasar Tradisional Modern yang menyediakan berbagai jenis pertokoan yang sesuai dengan tujuan pembangunan nasional adalah

---

<sup>3</sup>Gufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontektual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,2002) h. 184

<sup>4</sup>Nurul Huda, Mohammad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam*, (Jakarta: Kencana,2010), h. 79

<sup>5</sup><http://myklangenan.blogspot.co.id/2009/10/sewa-menyewa.html>Diakses pada tanggal 14 Desember 2015

mewujudkan kesejahteraan masyarakat adil dan makmur yang merata baik materil maupun spritual. Salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat tersebut adalah dengan semakin di tingkatkannya pembangunan pusat-pusat perbelanjaan terutama yang terjangkau oleh daya beli masyarakat. Hal ini mengingat bahwa pusat perbelanjaan merupakan suatu tempat yang menyediakan kebutuhan primer bagi manusia setelah pangan dan juga papan.

Salah satu bentuk pembangunan pusat perbelanjaan yang di lakukan oleh pemerintah adalah pembangunan Pasar Tradisional Modern Kota Bengkulu yang berada di jalan KZ. Abidin. Pasar Tradisional Modern adalah bangunan yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bangunan - bangunan yang distrukturkan secara fungsional terbagi dalam arah horizontal maupun vertikal dan yang masing-masing dapat digunakan secara terpisah, terutama untuk memenuhi kebutuhan manusia.

Praktek di masyarakat, banyak masyarakat yang masih belum mampu untuk membuat ataupun membeli toko sendiri, sehingga pemerintah mendirikan Pasar Tradisional Modern bagi masyarakat dengan cara menyewakannya.

Menyewa toko tentu saja memiliki keterbatasan dan juga larangan, terutama terbatas waktu yang harus di penuhi oleh calon penyewa dan adanya hak dan kewajiban masing-masing apabila calon penyewa tersebut tidak memenuhi peraturan tersebut maka pihak pengelola akan memberi sanksi. Masyarakat atau pedagang yang ingin menyewa toko terlebih dahulu harus

membicarakannya dengan pemilik toko ataupun pengelola Pasar tradisional modern atau dalam hal ini di perlukan adanya perjanjian sewa menyewa antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan.

Dalam hal ini pengelola PTM menjadikan barang atau benda sebagai objek transaksinya dan pihak pengelola PTMpun membolehkan apabila ada pedagang yang ingin membeli toko yang disewakannya.

Masa sewa di Pasar Tradisional Modern Bengkulu dilaksanakan dalam dua bentuk yang pertama bulanan dan tahunan yang di tuangkan dalam surat perjanjian sewa menyewa. Dalam perjanjian sewa menyewa telah di atur ketentuan kerjasama, diantaranya adalah pihak pengelola ataupun pemilik toko menyediakan toko dengan ukuran yang beragam diantaranya ukuran 4x6 m<sup>2</sup>, 2x1 m<sup>2</sup>, 4x2 m<sup>2</sup> dan lain-lain, dengan fasilitas berupa tenaga angkat (kuli angkut) yang digunakan apabila ada barang yang masuk, adanya petugas kebersihan, disediakannya listrik, keamanan dan lain sebagainya. Dari Survey awal pada tanggal 31 Maret 2016 telah diketahui jumlah toko atau auning yang khusus menjual keperluan sandang atau pakaian adalah berjumlah 235 toko yang masing-masing memiliki pembayaran uang sewa yang berbeda.

Dari survei awal yang peneliti lakukan kepada Bapak Alisman mengatakan bahwa dia menyewa toko di PTM terhitung sejak tahun 2014 dengan ukuran toko 2x3 m<sup>2</sup> dengan uang sewa setiap bulannya sebesar Rp365.750, yang mana apabila tidak memenuhi aturan pembayaran maka akan dikenakan denda sebesar 0.01% setiap harinya dari jumlah uang sewa, maka apabila Bapak Alisman terlambat membayar terhitung 30 hari maka



akan dikenakan denda Rp37.400. dan itu memberatkan bagi pedagang karena masih banyak pembayaran yang harus mereka lakukan setiap harinya yaitu kebersihan, keamanan dan upah kuli angkut barang.<sup>6</sup>

Pihak penyewa di haruskan untuk melakukan pembayaran uang sewa setiap bulannya, menjaga keamanan dan ketertiban pertokoan. Selain itu, di dalam perjanjian juga sudah diatur mengenai sanksi apabila terjadi pelanggaran khususnya yang berkaitan dengan keterlambatan dalam pembayaran sewa, listrik, retribusi dan lain sebagainya yaitu berupa denda atau ganti rugi.<sup>7</sup>

Denda atau ganti rugi ini sebenarnya memberatkan pedagang toko Pasar Tradisional Modern Bengkulu. Apalagi jika keterlambatan pembayaran sewa disebabkan oleh tidak terpenuhinya target penjualan sehingga menyebabkan kerugian dikarenakan lemahnya daya beli konsumen dengan kondisi mayoritas penduduk Kota Bengkulu adalah petani. Tetapi pedagang mau tidak mau harus membayar uang sewa yang sama setiap bulannya.<sup>8</sup>

Agama Islam telah mengajarkan kepada umatnya tentang penanggulangan resiko terhadap keterlambatan membayar uang sewa, yaitu:

- a. Analisa sebab kemacetan, yaitu melakukan penilaian terhadap penyewa yang mungkin kurang cakap dalam mengelola usahanya

---

<sup>6</sup>Wawancara dengan Bapak lasiman, Selaku Penyewa Toko di PTM, Pada Tanggal 31 Maret 2016

<sup>7</sup>Wawancara dengan Bapak Zaidar, *Selaku Penyewa Toko Pasar Tradisional Modern Bengkulu*, Pada Tanggal 21 November 2015

<sup>8</sup>Wawancara dengan ibu Beti, *Selaku penyewa Toko Pasar Tradisonal Modern Kota Bengkulu*, Pada Tanggal 22 November 2015

b. Menggali potensi penyewa, yaitu penyewa yang mengalami kemacetan membayar uang sewa diberikan motivasi untuk membenahi manajemen usahanya, sehingga dapat berjalan dengan baik.

Contohnya : pemberi sewa memberikan masukan kepada penyewa dengan cara menginformasikan bagaimana manajemen keuangan yang baik dan manajemen pemasaran yang benar untuk melakukan wirausaha atau diberikan buku bacaan bagaimana menjadi wirausaha yang sukses.

c. Melakukan perbaikan akad.

d. Penundaan pembayaran

e. Memperkecil uang sewa dengan memperpanjang waktu (*rescheduling*)

f. Penyitaan dengan tetap memperhatikan nilai-nilai simpati dan empati<sup>9</sup>

Dari pemaparan tersebut sesuai dengan Qs. Al-Baqarah:280 :<sup>10</sup>

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ  
لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

<sup>9</sup>Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta : UPP AMP YKPN,2002), h. 269

<sup>10</sup>Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan* (Bandung: CV Penerbit J-Art, 2004),

Artinya:

*“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”<sup>11</sup>*

Ayat ini menjelaskan bahwa ketika seseorang berhutang dalam kesukaran, maka diperintahkan kepada yang memberi hutang untuk memberikan penangguhan sampai orang yang berhutang tersebut mampu untuk membayar dan apabila orang yang memberikan hutang menyedekahkan baik sebagian ataupun keseluruhan hutang tersebut, maka hal ini merupakan kebaikan bagi dirinya.

Dari realitas diatas muncullah pertanyaan sudah sesuaikah kegiatan penerapan denda dalam sewa menyewa toko Pasar Tradisional Modern dengan Ekonomi Islam yang mengedepankan prinsip keadilan serta tidak berperilaku zalim diantara keduanya. Maka dari itu, peneliti tertarik untuk mengangkat judul:

***” Penerapan Denda Sewa Toko Pasar Tradisional Modern Ditinjau Dari Ekonomi Islam.”***

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah penelitian ini adalah

---

<sup>11</sup>AL – Quran Surat Al Baqarah ayat 280

1. Bagaimanakah penerapan denda pada sewa toko di Pasar Tradisional Modern kota Bengkulu?
2. Bagaimanakah tinjauan Ekonomi Islam terhadap penerapan denda pada sewa toko di Pasar Tradisional Modern kota Bengkulu?

### **C. Batasan Masalah**

Agar penelitian ini focus pada penerapan denda sewa toko pasar tradisional modern di tinjau dari ekonomi Islam, maka di batasi masalahnya hanya pada penerapan denda pada sewa toko yang menyediakan kebutuhan sandang.

### **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan Perumusan Masalah diatas, maka tujuan dari dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui penerapan denda pada sewa toko di Pasar Tradisional Modern.
2. Untuk mengetahui tinjauan Ekonomi Islam terhadap penerapan denda pada sewa toko di Pasar Tradisional Modern Kota Bengkulu.

### **E. Kegunaan Penelitian**

Beberapa kegunaan yang bisa diberikan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis hasil penelitian ini dapat menambah wawasan bacaan, referensi, dalam rangka menambah khasanah ilmu pengetahuan bagi pembaca khususnya bagi penulis pada bidang sewa menyewa dan permasalahannya.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi tambahan pada pihak atau lembaga terkait khususnya Dinas Pendapatan Nasional Kota Bengkulu.

## **F. Kajian Terdahulu**

1. Penelitian yang dilakukan oleh Laili Soraya, IAIN Walisongo Semarang, tahun 2010, yang berjudul *Penerapan Penentuan Biaya Ijarah Dalam Sistem Gadai Syariah di Perum Pegadaian Syariah Pekalongan*.

Kajian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*). Penulisan skripsi ini penyusun menggunakan dalil-dalil normatif yaitu berdasarkan dengan al-quran, hadis, serta dalil-dalil pendukung lainnya yang kemudian hasilnya dapat diperoleh secara maksimal. Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa operasinal yang seperti itu boleh dan sesuai dengan landasan syariah. Persoalan yang membedakan antara pegadaian non syariah dan syariah adalah dipegadaian konvensional sewa modal dihitung dengan bunga akumulatif sedangkan dipegadaian syariah dengan nilai barang itu sendiri (jadi perhitungan biaya yang ada bukan dilihat dari

jumlah pinjaman nasabah). Inilah letak kesyariahan pegadaian syariah, karena biaya ijarah yang diterapkan adalah biaya sewa yang dihitung sesuai nilai barang tersebut.

2. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Ahmad Pahrudin, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Negeri Jakarta, tahun 2014, yang berjudul “*Analisis Penerapan Akad Ijarah pada pembiayaan Ijarah dikoperasi Jasa Keuangan Syariah Pekerja Pos Indonesia*”. Penelitian ini adalah penelitian *field Ressearch* yakni pengamatan langsung ke objek yang diteliti guna mendapatkan data yang relevan. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yaitu penelitian yang dilakukan tidak dapat dicapai dengan menggunakan prosedur statistik. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder untuk menjawab pertanyaan yang akan diteliti agar mendapatkan hasil yang sesuai. Pada praktek pembiayaan Ijarah di KOSSPI ada yang dinamakan perjanjian pembiayaan Ijarah antara pihak pembiayaan dan pihak nasabah, serta praktek perjanjian akad tanpa dihadiri oleh notaris. Dalam berbagai sumber yang diperoleh dapat disimpulkan bahwa dalam penelitian penelitian sebelumnya mengenai Ijarah sudah banyak ditemukan. Namun perbedaannya terdapat pada objek penelitian, tempat penelitian dan permasalahan penelitian. Persamaannya adalah bahwa sama-sama merupakan penelitian lapangan, sama-sama penelitian kualitatif.

## **G. Metodologi penelitian**

### **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan studi lapangan (*fieldresearch*), yaitu dengan cara peneliti langsung kelapangan untuk memperoleh data dan informasi dari sumber data. Adapun jenis dan pendekatan penelitian yang dilakukan adalah *deskriptif kualitatif* dan, maksudnya adalah penelitian yang dilakukan dengan mengamati keadaan dalam memperoleh informasi dan data menurut situasi yang terjadi sekarang.<sup>12</sup>Dimana dalam hal ini mengambil data kepada pengelola pemasaran toko Pasar Tradisional Modern dan juga pedagang toko pakaian Pasar Tradisional Modern.

### **2. Informan Penelitian dan Teknik Sampling**

Informan dalam penelitian Analisis Penerapan Denda Sewa Toko Pasar Tradisional Modern Ditinjau dari Ekonomi Islam adalah pengelola dan juga pedagang Pasar Tradisional Modern Kota Bengkulu

Teknik Sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah *nonprobability* sampling, menggunakan teknik *purposive sampling* yang merupakan teknik pengambilan sampel yang telah dipertimbangkan oleh peneliti, karena diharapkan dapat memberikan jawaban yang sesuai dengan harapan peneliti. Pada penelitian ini peneliti mengambil 15 informan untuk di jadikan sampel penelitian.

---

<sup>12</sup> Burhan, Ashofa. *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2001) h. 31

### **3. Sumber Data**

#### a. Data Primer

Sumber data yang didapatkan oleh peneliti melalui wawancara dengan pengelola pemasaran toko Pasar Tradisional Modern Kota Bengkulu dan pedagang Pasar Tradisional Modern Kota Bengkulu.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang sifatnya mendukung data primer. Pada data sekunder ini peneliti memakai buku-buku yang berisi tentang ijarah atau sewa, serta materi yang terkait dengan tema atau judul tersebut.

### **4. Teknik Pengumpulan Data**

. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah pengumpulan data dengan wawancara mendalam atau *in depth interview*, observasi dan dokumentasi. Penelitian ini menggunakan instrumen penelitian yaitu buku untuk mencatat semua percakapan dengan informan

Dalam hal ini pengelola dan pedagang Pasar Tradisional Modern Kota Bengkulu menjadi objek wawancara, diharapkan memberikan jawaban yang baik.

### **5. Teknik Analisis Data**

Teknik analisis data dalam penelitian Analisis Penerapan Denda Sewa Toko Pasar Tradisional Modern ditinjau dari Ekonomi Islam menggunakan metode analisis Mikes dan Huberman:



1. Reduksi Data (*data reduction*). Reduksi data adalah proses berupa membuat singkatan, memuaskan tema, dan membuat batas-batas permasalahan. Dalam hal ini peneliti melakukan reduksi data dengan memfokuskan pada penerapan denda sewa ditinjau dari ekonomi islam.
2. Penyajian Data (*data display*), adalah suatu rakitan organisasi informasi yang memungkinkan kesimpulan riset dapat dilakukan. Dalam hal ini peneliti menyajikan data dari hasil penelitian yang terdapat dalam bab 4.
3. Penarikan Kesimpulan (*conclusion*). Data awal pengumpulan data, peneliti sudah harus mengerti apa arti dari hal-hal yang ia temui dengan melakukan pencatatan-pencatatan data-data yang telah terkumpul dianalisis secara kualitas untuk ditarik kesimpulan. Dalam hal ini peneliti menarik kesimpulan dilakukan setelah penyajian data dilakukan maka penulis membuat kesimpulan dan bab 5 berdasarkan hasil dari penelitian dalam bab4.

## **H. Sistematika Penulisan**

Adapun sistematika penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

Bab Satu, Pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, tinjauan pustaka, dan sistematika penulisan penelitian.

Bab Dua, adalah kerangka teori yang berisikan kajian teori landasan teori merupakan suatu kajian teori yang ada dalam penelitian ini, kerangka berpikir

merupakan langkah-langkah mempersempit permasalahan dalam penelitian ini.

Bab Tiga, adalah Metode Penelitian bab ini mendeskripsikan tentang bagaimana penelitian yang dilakukan akan dilaksanakan secara operasional, terdiri atas pendekatan dan jenis penelitian, definisi operasional variabel, lokasi penelitian, sumberdata penelitian, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.

Bab Empat, adalah Analisis Data dan Pembahasan pada bagian ini akan dijelaskan mengenai hasil dari data yang telah diolah.

Bab Lima, adalah penutup, sebagai bab terakhir dalam penulisan skripsi yang memuat kesimpulan, saran dan implikasi hasil penelitian. Dimana kesimpulan merupakan penyajian secara singkat apa yang telah diperoleh dari pembahasan. Saran merupakan anjuran yang disampaikan kepada pihak yang berkepentingan terhadap hasil penelitian dan berguna bagi penelitian selanjutnya. Sedangkan implikasi hasil penelitian menjelaskan kontribusi yang dimungkinkan dari penelitian ini.

## **BAB II**

### **Kajian Teori**

#### **A. Denda Dalam Islam**

##### **1. Pengertian Denda dalam Islam**

Denda dalam Islam disebut dengan *Ta'widh* yaitu kata *al-ta'widh* berasal dari kata *'iwadha* (عوض), yang berarti ganti rugi atau denda. Sedangkan *al-ta'widh* sendiri secara bahasa berarti mengganti (rugi) atau membayar kompensasi. Adapun menurut istilah adalah menutup kerugian yang terjadi akibat pelanggaran atau kekeliruan.

Adanya dhaman (tanggung jawab) untuk menggantikan atas sesuatu yang merugikan dasarnya adalah kaidah hukum Islam, “bahaya (beban berat) dihilangkan,” (*adh-dhararu yuzal*), artinya bahaya (beban berat) termasuk didalamnya kerugian harus dihilangkan dengan menutup melalui pemberian ganti rugi. Kerugian disini adalah segala gangguan yang menimpa seseorang, baik menyangkut dirinya maupun menyangkut harta kekayaannya, yang terwujud dalam bentuk kuantitas, kualitas ataupun manfaatnya.

Dalam kaitan dengan akad, kerugian yang terjadi lebih banyak menyangkut harta kekayaan yang memang menjadi objek dari suatu akad atau menyangkut fisik seseorang. Sedangkan yang menyangkut moril kemungkinan sedikit sekali yaitu kemungkinan terjadinya kerugian moril. Misalnya seorang dokter datang dengan membukakan rahasia pasiennya yang diminta untuk disembunyikan sehingga menimbulkan

rasa malu pada pasien tersebut. Dalam kasus ini tentu saja menyangkut harta kekayaan atau suatu yang telah dikeluarkan.

## 2. Dasar Hukum Denda

a. Q.S Al-Maidah : 1

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ اُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيْمَةُ الْاَنْعَامِ  
 اِلَّا مَا يَتَلَبَسُ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرْمٌ اِنَّ اللّٰهَ يَحْكُمُ مَا  
 يُرِيْدُ

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu*”

b. Hadis Nabi SAW. riwayat ibnu majah dari ‘Ubadah bin Shamit, riwayat Ahmad dari Ibnu ‘Abbas, dan Malik dari Yahya :

Artinya: “*Tidak boleh membahayakan diri sendiri dan tidak boleh pula membahayakan orang lain.*”

## 3. Ketentuan Umum Berdasarkan Fatwa DSN

- a. Denda atau *ta'widh* hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja ataupun karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akan dan menimbulkan kerugian pihak lain.
- b. Kerugian yang dapat dikenakan *ta'widh* sebagaimana dimaksud ayat 1 adalah kerugian rill yang dapat diperhitungkan dengan jelas.
- c. Kerugian rill sebagaimana dimaksud ayat adalah biaya-biaya rill yang dikeluarkan dalam rangka penagihan hak yang seharusnya dibayarkan.

- d. Besaran denda (*Ta'widh*) adalah disesuaikan dengan nilai kerugian rill (*Rellos*) yang pasti dialami (*Fixedcost*) dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*Potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss* atau *al-furshahal dha-i'ah*).
- e. Denda (*Ta'widh*) hanya boleh dikenakan pada transaksi (akad) yang menimbulkan utang piutang (*dain*), seperti *istishna*, *murabahah* dan *ijara*.
- f. Dalam akad *Mudharabah* dan *Musyarakah*, ganti rugi hanya dibolehkan oleh *Shahibulmal* atau salah satu pihak dalam *musyarakah* apabila bagian keuntungannya sudah jelas tetapi tidak dibayarkan.

#### 4. Ketentuan Khusus

- a. Ganti rugi yang diterima dalam transaksi di lembaga keuangan syariah dapat diakui sebagai hak (pendapatan) bagi pihak yang menerimanya.
- b. Jumlah ganti rugi besarnya harus tetap sesuai dengan kerugian rill dan tata cara pembayarannya tergantung pada satu pihak.
- c. Besarnya ganti rugi ini boleh dicantumkan dalam akad.

## B. Sewa dalam Konsep Ekonomi Islam

### 1. Pengertian Ekonomi Islam

Ekonomi Islam dalam bahasa Arab di istilahkan dengan *al-iqtishad al-islami*. *Al-istiqlhad* secara bahas adalah *al-qashdu* yaitu pertengahan dalam berkeadilan. Perngertian pertengahan dan berkeadilan ini banyak ditemukan dalam Alquran di antaranya “ *Dan sederhanakanlah kamu*

*dalam berjalan.*” (Lukman:19) dan “*Di antara mereka ada golongan pertengahan.*” (Al-Maidah: 66) maksudnya orang yang jujur, lurus dan tidak menyimpang dari kebenaran.

*Iqtishad* (Ekonomi) didefinisikan dengan pengetahuan tentang aturan yang berkaitan dengan produksi kekayaan, mendistribusikan, dan mengonsumsinya. Ekonomi pada umumnya didefinisikan sebagai kajian tentang perilaku manusia dalam hubungannya dengan pemanfaatan sumber-sumber produksi yang langka untuk diproduksi dan dikonsumsi. Dengan demikian, bidang garapan ekonomi adalah perilaku manusia yang berhubungan dengan produksi, distribusi dan konsumsi.

Hakikat ekonomi Islam itu merupakan penerapan syariat dalam aktivitas ekonomi. Pengertian ini sangat tepat untuk dipakai dalam menganalisis persoalan-persoalan aktivitas ekonomi ditengah masyarakat.

Pentingnya ekonomi Islam diterapkan dalam perekonomian adalah disebabkan populasi umat Islam dari seluruh penduduk dunia saat ini lebih kurang 800.000.000 jiwa atau sekitar 15% dari penduduk dunia. Seluruh umat Islam terikat dengan satu ikatan yakni *akidah Islamiyah*, mereka terikat baik dari segi keyakinan, psikologis, maupun terikat secara politis dan ekonomis. Untuk menerapkan kembali sistem Ekonomi Islam yang sudah digariskan Rasulullah SAW. Pada awal pemerintahan Islam pada abad ke-7 M, sangat relevan dan penting demi terwujudnya perubahan dan pembangunan ekonomi dunia Islam. Di samping itu untuk menguatkan umat Islam dalam kemandirian ekonomi karena

perekonomian dunia belakangan ini di kuasai oleh paham individualisme dan komunis yang masing-masing kelompok memiliki politik ekonomi yang berbeda dengan politik ekonomi Islam.<sup>13</sup>

Pembahasan sewa dalam Ekonomi Islam terkategori dalam konsep *Ijarah*. Sedangkan *Ijarah* sendiri lebih cenderung membahas masalah sewa, seperti “seorang mahasiswa menyewa kamar untuk tempat tinggal selama kuliah”. Dalam bahasa Arab sewa disebut juga dengan *Ijarah*.<sup>14</sup> *Ijarah* atau sewa-menyewa sering dilakukan orang-orang dalam berbagai keperluan mereka yang bersifat harian, bulanan dan tahunan.<sup>15</sup>

## 2. Pengertian Sewa (*Ijarah*)

Sebelum dijelaskan pengertian sewa-menyewa dan upah atau *Ijarah*, terlebih dahulu akan dikemukakan mengenai makna oprasional *Ijarah* itu sendiri. Idris Ahmad dalam bukunya yang berjudul *fiqh Syafi'i*, berpendapat bahwa *Ijarah* berarti upah-mengupah. Hal ini terlihat ketika beliau menerangkan rukun dan syarat upah-mengupah, yaitu *mu'jir* dan *musta'jir* (yang memberikan upah dan yang menerima upah), sedangkan Kamaluddin A. Marzuki menjelaskan makna *ijarah* adalah sewa-menyewa.

Dari dua buku tersebut ada perbedaan terjemahan kata *ijarah* dari bahas Arab ke dalam bahasa Indonesia. Antara sewa dan upah juga ada

---

<sup>13</sup>Rozalinda, *Ekonomi Islam (Teori dan Aplikasinya pada aktivitas Ekonomi)*, Cet 1, (PT. Raja Grafindo Persada, 2014) h.2-4

<sup>14</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Cet. I, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), h.113

<sup>15</sup>Saleh Al-Fauzan, *Fiqh sehari-hari*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2005), h.481

perbedaan makna operasional, sewa biasanya digunakan untuk benda seperti “ seorang mahasiswa menyewa kamar untuk tempat tinggal selama kuliah”, sedangkan upah digunakan untuk tenaga, seperti, “para karyawan bekerja dipabrik dibayar gajinya (upahnya) satu kali dalam satu minggu. Dalam bahasa Arab upah dan sewa disebut *ijarah*.

*Al-Ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang arti menurut bahasanya ialah al’iwadh yang arti dalam bahasa Indonesianya ialah ganti dan upah.

Menurut etimologi, *Ijarah* adalah berarti menjual manfaat.<sup>16</sup> *Ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan manusia, seperti sewa menyewa, kontrak atau menjual jasa pehotelan dan lain-lain.<sup>17</sup> Menurut pengertian syara’, *Al-Ijarah* ialah urusan sewa menyewa yang jelas manfaat dan tujuannya, dapat diserahkan, boleh dengan ganti (upah) yang telah diketahui.<sup>18</sup> Untuk lebih jelasnya, dibawah ini akan dikemukakan beberapa definisi *Ijarah* menurut pendapat ulama fiqih :

a. Ulama Hanafiyah bahwa *ijarah* adalah

“Akad atas sesuatu dengan pengganti.”

Dalam buku lain disebutkan juga bahwa pengertian *Ijarah* menurut Hanafiyah yang berarti “Akad untuk membolehkan kepemilikan

<sup>16</sup>Rachmad Syafe’i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004) h.121

<sup>17</sup>Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000) h.228

<sup>18</sup>Syamsudin Abu Abdillah, *Terjemahan Fhathul Qarib*, (Surabaya: CM Grafika, 2010) h.



manfaat yang diketahui dan dilakukan dengan sengaja dari suatu zat yang disewa beserta imbalan.”<sup>19</sup>

b. Ulama Asy-Syafi’iyah bahwa *ijarah* adalah

“Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.”<sup>20</sup>

c. Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah bahwa yang dimaksud dengan *ijarah* adalah

“akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu

d. Menurut Sayyid Sabiq bahwa *ijarah* adalah suatu jenis akad yang mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

e. Ulama Malikiyah dan Hanbilah bahwa *ijarah* adalah

“Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.”<sup>21</sup>

Ada yang menterjemahkan, *Ijarah* sebagai jual beli jasa (upah-mengupah), yakni mengambil manfaat tenaga manusia, ada pula yang menterjemahkan sewa-menyewa yakni mengambil manfaat dari barang. Jadi, *Ijarah* dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu *Ijarah* atas jasa dan *Ijarah* atas benda.

---

<sup>19</sup>Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011) h. 77

<sup>20</sup>Rachmat Syafe’i, *Fiqh Muamalah*, . . . h.121

<sup>21</sup>Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, . . . h. 129

Jumhur ulama fiqh berpendapat bahwa *Ijarah* 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 itu semua bukan manfaatnya, tetapi bendanya. Namun sebagian ulama memperbolehkan mengambil upah mengajar Al-Quran dan ilmu pengetahuan yang bersangkutan dengan agama, sekedar untuk memenuhi kebutuhan hidup, karena mengajar itu telah memakai waktu yang seharusnya dapat mereka gunakan untuk pekerjaan mereka yang lain.<sup>22</sup>

Pada dasarnya, *Ijarah* didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan barang/jasa dengan membayar imbalan tertentu. Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional, *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian, dalam akad *Ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.<sup>23</sup> Pemilik yang menyewakan manfaat disebut *Mu'jir* (orang yang menyewakan). Pihak lain yang memberikan sewa disebut *Musta'jir* (penyewa), dan sesuatu yang diakad untuk diambil manfaatnya disebut *Ma'jur* (sewaan). Sedangkan jasa yang diberikan sebagai imbalan

---

<sup>22</sup>Sulaiman Rajid, *Fiqh Islam* (Hukum Fiqh Lengkap), (Bandung: Sinar Baru Algensido, 1994) h.304

<sup>23</sup>Adiwarman Karim, *Bank Analisis Fiqh dan keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011) h. 138

manfaat disebut *Ujrah* (upah). Setelah akad *Ijarah* berlangsung orang yang menyewakan berhak mengambil upah dan penyewa berhak mengambil manfaat.<sup>24</sup>

Hal ini sesuai dengan hadis berikut:

و حَدَّثَنِي مَالِكٌ عَنْ ابْنِ شِهَابٍ أَنَّهُ سَأَلَ سَالِمَ بْنَ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ  
عَنْ كِرَاءِ الْمَزَارِعِ فَقَالَ لَا بَأْسَ بِهَا بِالذَّهَبِ وَالْوَرَقِ قَالَ ابْنُ شِهَابٍ فَقُلْتُ لَهُ أَرَأَيْتَ الْحَدِيثَ الَّذِي يُذَكِّرُ عَنْ  
رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ فَقَالَ أَكْثَرَ رَافِعٌ وَلَوْ كَانَ لِي مَزْرَعَةٌ أَكْرَيْتُهَا

Artinya:

*Telah menceritakan kepadaku Malik dari Ibnu Syihab Bahwasanya ia bertanya kepada Salim bin Abdullah bin Umar tentang sewa menyewa kebun, lalu dia menjawab; "Tidak mengapa jika menggunakan emas maupun perak." Ibnu Syihab berkata; "Saya bertanya; 'Bagaimana menurutmu dengan hadits yang disebutkan dari Rafi' bin Khudaij?' Dia menjawab; 'Rafi' terlalu berlebihan. Jika saya memiliki kebun, niscaya akan saya sewakan'."*<sup>25</sup>

### C. Landasan Hukum Tentang Sewa

Ada beberapa landasan Hukum tentang sewa yang dapat dijadikan landasan dalam menjalankannya yaitu Al-Qashas, At- Thalaq, Al-Baqarah, diantaranya adalah:

<sup>24</sup>Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Bandung: PT. AL-Ma'arif, 1987) h.9

<sup>25</sup>Cecep Syamsul Hari dan Tholib Anis, *Ringkasan Shahih Al-Bukhari, Cet. 12*, (Mizan Media Utama: 2006), h 167

## a. Al-qashas ayat 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنِّي خَشِيتُ أَنْ تَحْتَجِرَ الْقَوِيُّ  
الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Artinya: “ salah satu dari kedua wanita itu berkata: “ Ya bapakku ambillah ia sebagian uang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.” (QS. Al-qashas:26)<sup>26</sup>

## b. At-Thalaq ayat 6

اسْكُنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكُنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تَضَارُوهُنَّ لِيُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ  
وَإِنْ كُنَّ أَوْلَاتٍ حَمَلٍ فَانْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمَلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ  
لَكُمْ فَتَأْتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ وَأَتَمِرُوا بِبَنَاتِكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَاسْتَزِغْ  
لَهُنَّ أُخْرَىٰ ﴿٦﴾

Artinya : “Tempatkanlah mereka (para istri) dimana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anakmu) untukmu berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarakkanlah diantara kamu (segala sesuatu) dengan baik dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya. (QS. At-Thalaq:6)<sup>27</sup>

## c. Hadis Abu Hurairah r.a

حَدَّثَنَا أَحْمَدُ بْنُ مُحَمَّدٍ الْمَكِّيُّ حَدَّثَنَا عَمْرُو بْنُ يَحْيَىٰ عَنْ جَدِّهِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَنْ  
النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ مَا بَعَثَ اللَّهُ نَبِيًّا إِلَّا رَعَى الْعَنْتَمَ فَقَالَ أَصْحَابُهُ وَأَنْتَ فَقَالَ نَعَمْ كُنْتُ  
أَرْعَاهَا عَلَى قَرَارِيطٍ لِأَهْلِ مَكَّةَ

<sup>26</sup>Kementrian Agama RI, *Al-Qur'anul Karim*, . . ., h.310

<sup>27</sup>Kementrian Agama RI, *Al-Qur'anul Karim*, . . ., h. 446

Artinya: telah menceritakan kepada kami Ahmad bin Muhammad Al Makkiy telah menceritakan kepada kami 'Amru bin Yahya dari Kakeknya dari Abu Huraira radiallahu'anhu dari Nabi Shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Tidaklah Allah mengutus seorang Nabi melainkan dia mengembalakan kambing." Para sahabat bertanya: "Termasuk engkau juga?" Maka beliau menjawab: "Ya, akupun mengembalaknya dengan upah beberapa qirat (keping dinar) milik penduduk Makkah." (H.R Muslim)<sup>28</sup>

#### d. Hadis Riwayat Bukhari dan Aisyah

حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ بُكَيْرٍ حَدَّثَنَا اللَّيْثُ عَنْ عُقَيْلٍ قَالَ ابْنُ شِهَابٍ فَأَخْبَرَنِي عُرْوَةُ بْنُ الزُّبَيْرِ أَنَّ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا زَوْجَ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَتْ وَاسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ هَادِيًا خَرِيئًا وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارٍ فُرَيْشٍ فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاغِبَتَيْهِمَا وَوَاعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ بِرَاغِبَتَيْهِمَا صُبْحَ ثَلَاثِ

Artinya:

Telah menceritakan kepada kami Yahya bin Bukair telah menceritakan kepada kami Al Laits dari 'Uqail berkata, Ibnu Syihab telah mengabarkan kepada saya 'Urwah bin Az-Zubair bahwa 'Aisyah radiallahu'anha istri Nabi Shallallahu 'alaihi wasallam berkata: Rasulullah Shallallahu 'alaihi wasallam dan Abu Bakar menyewa seorang dari suku Ad-Dil sebagai petunjuk jalan yang dipercaya orang itu masih memeluk agama kafir Quraisy. Maka keduanya mempercayakan kepadanya perjalanan keduanya lalu keduanya meminta kepadanya untuk singgah digua Tsura setelah perjalanan tiga malam." (H.R Bukhari dan Muslim)<sup>29</sup>

- e. حَدَّثَنَا إِسْمَاعِيلُ بْنُ أَبِي أُوَيْسٍ قَالَ حَدَّثَنِي مَالِكٌ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ دِينَارٍ مَوْلَى عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ بْنِ الْخَطَّابِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ عَلَى إِنَّمَا مَثَلُكُمْ وَالْيَهُودُ وَالنَّصَارَى كَرَجُلٍ اسْتَعْمَلَ عَمَلًا فَقَالَ مَنْ يَعْمَلُ لِي إِلَى نِصْفِ النَّهَارِ ثُمَّ أَنْتُمْ قَبْرًا قَبْرًا فَعَمِلْتُ الْيَهُودُ عَلَى قَبْرًا قَبْرًا ثُمَّ عَمِلْتُ النَّصَارَى عَلَى قَبْرًا قَبْرًا فَعَصَبْتُ الْيَهُودُ الَّذِينَ تَعْمَلُونَ مِنْ صَلَاةِ الْعَصْرِ إِلَى مَغَارِبِ الشَّمْسِ عَلَى قَبْرًا قَبْرًا

<sup>28</sup>Zainuddin Ahmad, *Terjemah Hadis Shahih Bukhari 1*, (Semarang: Toha Putra, 2007), h.

<sup>29</sup>Zainuddin Ahmad, *Terjemah Hadis Shahih Bukhari 1*, . . . . h 568

وَالنَّصَارَى وَقَالُوا نَحْنُ أَكْثَرُ عَمَلًا وَأَقْلُ عَطَاءً قَالَ هَلْ ظَلَمْتُمْ مَنْ حَقَّكُمْ شَيْئًا قَالُوا لَا فَقَالَ فَذَلِكَ فَضْلِي أَوْتِيهِ مَنْ أَشَاءُ

Artinya:

Telah menceritakan kepada kami Isma'il bin Abi Uwais berkata, telah menceritakan kepadaku Malik dari 'Abdullah bin Dinar, maula 'Abdullah bin 'Umar dari 'Abdullah bin 'Umar bin Al Khaththab radliallahu 'anhuma bahwa Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: Sesungguhnya perumpamaan kalian dibandingkan orang-orang Yahudi dan Nashrani seperti seseorang yang memperkerjakan para pekerja yang dia berkata; Siapa yang mau bekerja untukku hingga pertengahan siang dengan upah satu qirath, maka orang-orang Yahudi melaksanakannya dengan upah satu qirath per satu qirath. Lalu orang-orang Nashrani mengerjakannya dengan upah satu qirath per satu qirath. Kemudian kalian mengerjakan mulai dari shalat 'Ashar hingga terbenamnya matahari dengan upah dua qirath per dua qirath. Maka orang-orang Yahudi dan Nashrani marah seraya berkata: Kami yang lebih banyak amal namun lebih sedikit upah! Lalu orang itu berkata; Apakah ada yang aku zhalimi dari hak kalian? Mereka menjawab; Tidak ada. Orang itu berkata; Itulah karunia dari-Ku yang Aku memberikannya kepada siapa yang aku kehendaki.<sup>30</sup>

- f. حَدَّثَنَا يُوسُفُ بْنُ مُحَمَّدٍ قَالَ حَدَّثَنِي يَحْيَى بْنُ سُلَيْمٍ عَنْ إِسْمَاعِيلَ بْنِ أُمَيَّةَ عَنْ سَعِيدِ بْنِ أَبِي سَعِيدٍ  
ثَلَاثَةٌ أَنَا عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ قَالَ قَالَ اللَّهُ تَعَالَى  
اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا خَصَمْتُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ غَدَرَ وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ وَرَجُلٌ  
فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ

Artinya:

Telah menceritakan kepada saya Yusuf bin Muhammad berkata, telah menceritakan kepada saya Yahya bin Sulaim dari Isma'il bin Umayyah dari Sa'id bin Abi Sa'id dari Abu Hurairah radliallahu 'anhu dari Nabi shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: Allah Ta'ala berfirman: Ada tiga jenis orang yang aku berperang melawan mereka pada hari qiyamat, seseorang yang bersumpah atas namaku lalu mengingkarinya, seseorang yang berjualan orang merdeka lalu memakan (uang dari) harganya dan seseorang yang memperkerjakan pekerja kemudian pekerja itu menyelesaikan pekerjaannya namun tidak dibayar upahnya<sup>31</sup>

<sup>30</sup> Mu'amal Hamidy, Dkk, Nailul Authar Himpunan Hais-hadis Hukum Jilid 4, (Surabaya: Bina Ilmu, 1993), h.1861

<sup>31</sup> Mu'amal Hamidy, Dkk, Nailul Authar Himpunan Hais-hadis Hukum Jilid 4, . . . . h 1862

Berdasarkan ayat Alquran dan Hadis diatas dapat disimpulkan bahwa menyewakan tanah pertanian ataupun menyewakan sesuatu seperti rumah, gedung atau pertokoan itu hukumnya boleh (*Mubah*). Walaupun sebagian Ulama berpendapat bahwa pada awal Islam Nabi Muhammad SAW. melarang sahabatnya dari menyewakan ladang atau tanah pertanian.

#### D. Rukun dan Syarat Sewa( *Ijarah* )

##### 1. Adapun rukun *Ijarah* yaitu sebagai berikut:

- a. ‘Aqid atau orang yang berakad yaitu orang yang melakukan akad sewa menyewa atau upah mengupah yang terdiri dari *Mu’jir* dan *Musta’jir*.

*Mu’jir* adalah orang yang memberikan upah dan yang menyewakan nya.<sup>32</sup> Sedangkan *Musta’jir* adalah orang yang menyewa sesuatu. Kedua belah pihak yang melangsungkan akad sewa menyewa adalah orang yang baligh, berakal, cakap mengendalikan harta (*Tasharruf*) dan tanpa paksaan.

Allah SWT. Berfirman:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

<sup>32</sup>Muslih Ahmad, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), h. 321

Artinya:

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu secara bathil, kecuali dengan perniagaan secara suka sama suka.”*

- b. *Shighat* ijab kabul antara *Mu’jir* dan *Musta’jir* yaitu serah terima antara kedua belah pihak, misalnya: “aku sewakan mobil ini kepadamu setiap hari Rp 50.000’-, maka *Musta’jir* menjawab “aku terima sewa mobil tersebut dengan harga demikian setiap hari.”
- c. *Ujrah* yaitu upah atau sewa  
Disyaratkan diketahui jumlahnya kepada kedua belah pihak, baik sewa menyewa ataupun upah mengupah.
- d. *Ma’qud ‘Alaihi* yaitu barang yang disewakan dalam sewa menyewa atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah.

## **2. Adapun syarat-syarat *Ijarah* adalah sebagai berikut:**

### a. Syarat ‘Aqid

Ulama Hanabilah dan Syafi’yah mensyaratkan orang yang berakad harus mukallaf, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak mumayyiz belum dapat dikategorikan sebagai ahli akad. Sedangkan menurut ulama Malikiyyah, akad anak mumayyiz adalah sah, tetapi tergantung atas keridhaan walinya.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup>Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, . . . h.80



Dalam buku lain disebutkan bahwa syarat *mu'jir* dan *musta'jir* adalah baligh, berakal, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan Harta) dan saling meridhai.

Allah berfirman dalam Q.S An-nisa : 29

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ  
بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا  
اَنْفُسَكُمْ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah maha penyayang kepada mu.”

Kata suka sama suka pada ayat diatas bermaksud bahwa masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa, jika didalam perjanjian sewa menyewa itu terdapat pemaksaan maka sewa menyewa itu tidak sah.<sup>34</sup>

- b. Syarat *Sighat* yaitu diucapkan baik secara lisan ataupun tulisan dan dipahami oleh para pihak tentang maksud dan tujuannya.
- c. Syarat *Ujrah*

Pemberian *ujrah* atau imbalan dalam *Ijarah* mestilah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang ataupun jasa yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. *Ujrah* disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa menyewa maupun dalam upah mengupah.<sup>35</sup> Sebagaimana yang disebutkan dalam salah satu hadis yang diriwayatkan dari Abu Hurairah yakni:

<sup>34</sup>Suhrawadi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, . . . h. 53

<sup>35</sup>Sulaiman bin Ahmad, *Mukhtasar Fiqh Sunnah sunnah sayyid Sabiq*, Terjemahan Abdul Majid, Dkk, (Solo:Aqwam Media Profetika, 2010), h.308

أَخْبَرَنَا مُحَمَّدُ بْنُ حَاتِمٍ قَالَ أَنْبَأَنَا جِبَانُ قَالَ أَنْبَأَنَا عَبْدُ اللَّهِ عَنْ شُعْبَةَ عَنْ حَمَّادٍ عَنْ إِبْرَاهِيمَ عَنْ أَبِي سَعِيدٍ قَالَ  
إِذَا اسْتَأْجَرْتَ أَجِيرًا فَأَعْلِمْهُ أَجْرَهُ

Artinya:

*Telah mengabarkan kepada kami Muhammad bin Hatim berkata; telah memberitakan kepada kami Abdullah dari Syu'ban dari Muhammad dari Ibrahim dari Abu Sa'id berkata, " Jika kamu memperkerjakan orang, maka beritahukanlah upahnya." (HR. Nasa'i).*<sup>36</sup>

d. Syarat *ma'qud alaihi*

Diantara syarat barang sewaan adalah dapat dipegang atau dikuasai. Hal itu didasarkan pada hadis Rasulullah yang melarang menjual barang yang tidak dapat dipegang atau dikuasai, sebagaimana dalam jual beli. Selain itu juga disyaratkan adalah penjelasan manfaat, waktu dan jenis pekerjaan.

Jika dijelaskan secara rinci, maka syarat *ma'qud alaihi* dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Objek sewa menyewa harus jelas dan terang

Objek sewa menyewa harus jelas dan terang yaitu barang yang disewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.<sup>37</sup>

<sup>36</sup>Muhammad bin Ismail, *Subulus Salam Syarah Bulughul Maram juz 3*,(Darul Fiqr:1991), h.157

<sup>37</sup>Suhrawadi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, . . .h.54

2. Objek sewa menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya

Maksudnya kegunaan barang yang disewakan itu harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaan) barang tersebut, andainya barang itu tidak dapat dipergunakan sebagaimana yang diperjanjikan maka perjanjian sewa itu dapat dibatalkan.<sup>38</sup>

3. Objek sewa menyewa dapat diserahkan

Maksudnya barang yang diperjanjikan dalam sewa menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh karena itu maka sesuatu yang akan ada atau baru rencana untuk dibeli ataupun sesuatu yang rusak tidak dapat dijadikan sebagai objek sewa menyewa, sebab barang yang demikian tidak dapat mendatangkan kegunaan bagi pihak penyewa (*musta'jir*).<sup>39</sup>

4. Kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang diperbolehkan dalam agama

Perjanjian sewa menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh ketentuan hukum agama adalah tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan, misalnya perjanjian sewa menyewa rumah, yang mana rumah itu digunakan untuk menjual minuman keras atau untuk tempat perjudian. Selain itu juga tidak sah perjanjian pemberian uang (*ujrah*) puasa atau sholat, sebab puasa dan sholat termasuk kewajiban individu yang mutlak dikerjakan oleh orang yang terkena kewajiban.

---

<sup>38</sup>Muslih Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat*, . . . h.326

<sup>39</sup>Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, . . .h.129

Syarat tersebut tidak hanya disebutkan dalam hukum islam akan tetapi juga dijelaskan dalam KUHPerdara yang mengatakan bahwa syarat yang menjadikan objek dalam perjanjian sewa menyewa adalah barang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kasusilaan.<sup>40</sup>

### E. Hak dan Kewajiban

a. Hak dan kewajiban *mu'jir*, yaitu:

1. *Mu'jir* berhak menerima pembayaran sewa sesuai dengan harga yang telah disepakati ketika melakukan akad sewa menyewa.
2. *Mu'jir* berkewajiban menyerahkan barang yang disewakan dan memberi izin pemanfaatan barang kepada *musta'jir*.
3. Bertanggung jawab atas kerusakan barang sewaan yang bukan karena kelalaian atau kesalahan *musta'jir* dalam penggunaan barang.
4. Memastikan kenyamanan kepada *musta'jir* dari barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa menyewa.<sup>41</sup>

b. Adapun hak dan kewajiban bagi *musta'jir* yaitu:<sup>42</sup>

- 1) *Musta'jir* berhak menerima dan memanfaatkan barang yang disewa sesuai kesepakatan.
- 2) *Musta'jir* berkewajiban membayar sewa sesuai dengan harga yang telah disepakati ketika melakukan akad sewa.

---

<sup>40</sup>Salim H.S, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), h 59

<sup>41</sup>Abdul Ghofir Anshori, *Hukum perjanjian Islam di Indonesia*, Cet ke-1, (Yogyakarta:Gadjah Mada University Press, 2010),h.74

<sup>42</sup>Abdul Ghofur Ansori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, . . . ,h. 73

- 3) *Musta'jir* bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewa karena kelalaiannya.
- 4) *Musta'jir* berkewajiban mengembalikan barang yang disewa setelah habis waktu sewa atau ada sebab – sebab lain yang menyebabkan berakhirnya sewa menyewa

#### **F. Pembayaran Sewa**

Jika *ijarah* itu suatu pekerjaan yang sering disebut dengan istilah upah mengupah, maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Jika akad sudah berlangsung dan tidak disyariatkan mengenai pembayaran dan tidak ada penangguhannya, menurut Abu Hanifah wajib diserahkan upahnya secara berangsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Menurut Imam Syafi'i dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Jika *Mu'jir* menyerahkan benda yang disewa kepada *Musta'jir*, ia berhak menerima bayarannya karena penyewa (*Musta'jir*) sudah menerima kegunaan.<sup>43</sup>

Ketika pembayaran sewa telah sampai pada waktu yang telah ditentukan maka pihak *mu'jir* berhak untuk menerima upahnya/uang sewa, hal ini berdasarkan hadis yang diriwayatkan Ibnu Majah. Rasulullah SAW bersabda:

---

<sup>43</sup>Hendi Suhendi, *fiqh Muamalah*, . . . , h.121

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدَّمَشْقِيُّ حَدَّثَنَا وَهْبُ بْنُ سَعِيدِ بْنِ عَطِيَّةَ السَّلْمِيِّ حَدَّثَنَا عَبْدُ الرَّحْمَنِ بْنُ زَيْدِ بْنِ

أَسْلَمَ عَنْ أَبِيهِ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ

قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

Artinya: telah menceritakan kepada kami Al-Abbas bin Al Walid Ad Dimasyqi berkata, telah menceritakan kepada kami wahb bin Sa'id bin Athiah As Salami Berkata, telah menceritakan kepada kami 'Abdurrahman bin Zaid bin Aslam dari ayahnya dari Abdullah bin Umar berkata,"Rasulullah Shalallahu 'alaihi Wasallam bersabda: "berikanlah upah kepada pekerja sebelum kering keringatnya."(HR. Ibnu Majah)<sup>44</sup>

Jika *Ijarah* dalam bentuk sewa menyewa benda maka harus ada kejelasan juga tentang masa sewa dan nilai sewa (*Ujrah*) yang harus dibayarkan oleh *Musta'jir*. Menurut ulama ahlul bait, syafi'i, Abu Yusuf dan Muhammad berpendapat bahwa menentukan upah itu wajib. Maka dari itu dalam sewa menentukan Upah sewa itu diwajibkan, pendapat ini didasarkan pada hadis Rasulullah berikut:

حَدَّثَنَا حَسَنُ حَدَّثَنَا حَمَادُ بْنُ سَلَمَةَ عَنْ حَمَادِ عَنْ إِبرَاهِيمَ عَنْ أَبِي سَعِيدِ الْخُدْرِيِّ

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ اسْتِئْجَارِ الْأَجِيرِ حَتَّى يُبَيَّنَ لَهُ أَجْرُهُ وَعَنْ إِقَاءِ الْحَجَرِ

وَاللَّمْسِ وَالنَّجْشِ

Artinya: "Telah menceritakan kepada kami Hasan berkata: telah menceritakan kepada kami Hammad bin Salamah dari Hammad dari Ibrahim dari Abu Sa'id Al Khudri bahwa Rasulullah Shallallahu 'alaihi Wasallam melarang menyewa pekerja hingga dijelaskan berapa upah yang akan ia terima, dan melarang dari melempar batu (barang yang terkena lemparan harus dibeli), lams (barang yang sudah dipegang harus di beli) dan Najsy (menaikkan harga untuk menipu pembeli)". (HR. Ahmad)<sup>45</sup>

<sup>44</sup>Muhammad bin Ismail, *Subulus Salam Syarah Bulughul Maram juz 3, . . .* h. 153

<sup>45</sup>Mu'ammal Hamidy, Dkk, *Naihul Authar, . . .* h. 1880

Sewa menyewa termasuk sewa pertokoan, sejatinya adalah bentuk pertukaran harta kekayaan. Karena itu kejelasan merupakan suatu hal penting yang harus diwujudkan padanya. Semua itu demi menghindari perselisihan dan salah pemahaman antara kedua belah pihak. Dengan cara ini, masing-masing pihak mendapatkan haknya utuh tanpa ada yang dikurangi.

Nilai sewa atau masa sewa yang tidak jelas menjadikan akad terlarang dalam Islam. Karena itu Nabi Muhammad SAW. melarang menyewakan gedung atau lahan pertanian dengan upah atau uang sewa yang nominal atau jumlahnya tidak dapat ditentukan. Larangan ini dijelaskan dalam sebuah hadis yang diriwayatkan oleh Muslim. Hadits tersebut menjelaskan tentang aturan atau ketentuan uang sewa:

Bila melakukan sewa dengan uang baik dinar atau dirham atau uang lain yang serupa, maka hukumnya boleh.

### **G. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijarah***

*Ijarah* adalah jenis akad lazim, yang salah satu pihak berakad tidak memiliki hak *Fasakh* karena ia merupakan akad pertukaran, kecuali terjadi hal-hal yang menyebabkan batalnya *Ijarah*.

*Ijarah* tidak batal dengan matinya salah seorang dari yang berakad, sedangkan yang diakadkan masih utuh dan ahli warisnya yang menggantikan posisinya.<sup>46</sup> Kemudian *Ijarah* tidak batal dengan dijualnya barang yang

---

<sup>46</sup>Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah*, . . . h. 237

disewakan untuk pihak penyewa atau lainnya, dan pembeli menerimanya jika ia bukan sebagai penyewa sesudah berakhirnya masa *Ijarah*.

*Ijarah* dapat mejadi batal karena hal-hal sebagai berikut:

1. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan. Dalam hal ini yang dimaksudkan, bahwa apa yang menjadi tujuan perjanjian sewa menyewa telah tercapai, atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati oleh para pihak.<sup>47</sup>
2. Periode akad belum selesai tetapi pemberi sewa dan penyewa sepakat memberhentikan akad *Ijarah*, hal ini sering disebut dengan *Iqalah*, yaitu pembatalan oleh kedua belah pihak. Hal ini karena *Ijarah* adalah akad mu'awadhah (tukar-menukar), harta dengan harta sehingga memungkinkan untuk dilakukan pembatalan (*iqalah*) seperti halnya jual beli.<sup>48</sup>
3. Terjadi kerusakan asset yaitu rusaknya barang yang disewakan, sehingga *ijarah* tidak mungkin untuk diteruskan. Maksudnya brang yang menjadi objek perjanjian sea menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat digunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjian. Misalnya objek sewa menyewa adalah toko kemudian toko yang diperjanjikan terbakar.<sup>49</sup>
4. Salah satu pihak meninggal dan ahli waris tidak berkeinginan untuk meneruskan akad karena memberatkannya. Kalau ahli waris merasa

---

<sup>47</sup>Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, . . . h. 88

<sup>48</sup>Asep Saepudin Jahar, Dkk, *Hukum keluarga Pidana dan Bisnis cet-1*, (Jakarta: Kencana Prenada Mendia). h. 266-267

<sup>49</sup>Salim H.S, *Hukum kontrak*, . . .h. 62



tidakmasalah maka akad tetap berlangsung. Kecuali akadnya adalah upah menyusui maka bila sang bayi atau yang menyusui meninggal maka akadnya menjadi batal.

5. Tatkala masa *Ijarah* telah berakhir, *Musta'jir* harus mengembalikan benda *Ijarah* kepada *Mu'jir*. apabila benda *Ijarah* berupa benda bergerak, benda tersebut diserahkan kepada pemiliknya. Untuk benda yang tidak bergerak, *Musta'jir* harus menyerahkannya dalam keadaan kosong dari harta miliknya, jika benda *Ijarah*nya berupa tanah pertanian, maka tanah tersebut dalam keadaan kosong dari tanaman.<sup>50</sup>

#### H. Pengembalian Sewa

Jika *ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang itu dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkannya kepada pemiliknya, dan jika bentuk barang sewaan adalah benda tetap (*Iqrar*), ia wajib mengembalikan dalam keadaan kosong, jika barang sewaan itu tanah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari segala tanaman, kecuali ada kesulitan dalam menghilangkannya.<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup>Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, . . . h.89

<sup>51</sup>Mardani, *Ayat-ayat dan Hadis Ekonomi Syariah*, Cet. 2, (PT. Raja Grafindo Persada: 2012), h. 123

### **BAB III**

#### **DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN**

##### **A. Sejarah Pasar Tradisional Modern Kota Bengkulu**

Pasar Tradisional Modern Bengkulu disingkat PTM, sebelumnya adalah pasar minggu semi modern, dimana tidak ada kelayakan maupun wadah bagi penjual yang ingin berjualan dan juga tidak memberikan kenyamanan bagi pembeli dikarenakan tempatnya yang tak tertata. Pada akhirnya pemerintahpun memiliki rencana yang amat baik yaitu berkeinginan untuk membangun pasar semi modern ini agar menjadi lebih layak lagi dan dapat tertata rapi.<sup>52</sup>

Diberikan nama Pasar Tradisional Modern tentu memiliki Alasan tersendiri, yaitu mereka mengharapkan meskipun cara bertransaksinya masih menggunakan cara tradisional tetapi modern dari segi pengelolaannya.<sup>53</sup>

Di bawah kepemimpinan Walikota Bapak Khalik Efendi dan Wakil Walikota Bapak Ahmad Kanedi pada akhir tahun 2003 akhirnya pemerintah pun sepakat untuk memperbaiki sistem tata pasar agar terlihat indah dan rapi, keinginan ini terhenti dikarenakan APBD yang tidak memungkinkan untuk membangun PTM sebesar ini dikarenakan pada tahun akhir 2003 tersebut sedang terjadi krisis ekonomi di Bengkulu, sehingga pemerintah pun memiliki alternatif dan sepakat untuk mencari Investor yang ingin

---

<sup>52</sup>Hasil Wawancara Pada Bapak Zulkifli Ishak Selaku Ketua Pengelola, 2016

<sup>53</sup>Hasil Wawancara Pada Bapak Zulkifli Ishak Selaku Ketua Pengelola, 2016

membangun pasar tradisional modern ini agar menjadi lebih baik lagi, pada akhirnya ada Investor yang ingin bekerja sama yaitu Investor Dwisaha Tigadi Jo yang dikepalai oleh Bapak Zulkifli Ishak, kemudian pembangunan pertama pun dimulai yang mana membutuhkan waktu dua tahun dari tanggal dimulai, pasar tradisional modern yang dibangun dapat menampung 1200 pedagang yang terdiri dari lantai atas dan lantai bawah.<sup>54</sup>

Karena pembangunan ini merupakan pembangunan murni maka Investor diberi kepercayaan untuk mengelola penuh sampai 40 tahun kedepan tanpa campur tangan dari pemerintah kota Bengkulu.<sup>55</sup> Untuk penyewa yang telah memiliki STBHM (Surat Tanda Berhak Menempati), maka penyewa pun berhak menyewakan lagi toko tersebut kepada orang lain dengan tenggang waktu 20 tahun terhitung sejak tanggal 26 September sampai 21 Agustus 2006

Pada tanggal 14 Januari 2006 Pasar Tradisional Modern diresmikan oleh Bapak Walikota Bengkulu Bapak Khalik Efendi, setelah resmi dibangun maka pasar tradisional pun telah dapat dipergunakan sebagai tempat jual beli.<sup>56</sup>

Setelah itu dibangun pula Mega Mall Bengkulu yang di bangun oleh Investor yang sama pada tahun 2007 oleh Investor, sehingga Bengkulu pun menjadi kota yang berkemajuan dan tertata.<sup>57</sup> Hingga sekarang Pasar Tradisional Modern telah terdiri dari dua bagian letak pasar yaitu lantai atas

---

<sup>54</sup>Hasil Wawancara Pada Bapak Zulkifli Ishak Selaku Ketua Pengelola, 2016

<sup>55</sup>Hasil Wawancara Pada Bapak Zulkifli Ishak Selaku Ketua Pengelola, 2016

<sup>56</sup>Hasil Wawancara Pada Bapak Zulkifli Ishak Selaku Ketua Pengelola, 2016

<sup>57</sup>Hasil Wawancara Pada Bapak Zulkifli Ishak Selaku Ketua Pengelola, 2016

dan lantai bawah yang telah menampung 1200 pedagang yang menjual beraneka ragam bentuk seperti kebutuhan sandang. Pasar Tradisional, dengan menggunakan sistem komputerisasi telah dapat memberikan pelayanan pembayaran uang sewa, listrik dan lainnya yang terjamin keamanannya.

## **B. Visi dan Misi Pasar Tradisional Modern**

### 1. Visi

Terpercaya, Unggul, Nyaman, Profesional dan Modern

### 2. Misi :

- a. Meningkatkan kelayakan pedagang dalam bertransaksi.
- b. Meningkatkan pelayanan serta mengoptimalkan kegiatan pemberdayaan pedagang pasar dengan kebijakan- kebijakan yang ada di pasar, sehingga terwujud konsep pasar yang bebas dan kesejahteraan masyarakat pedagang pasar meningkat.
- c. Mengupayakan terwujudnya basis data pasar yang simpel, akurat, realis dan terpercaya dengan mengoptimalkan pelayanan secara prima kepada semua pengguna pasar serta penyediaan sarana dan prasarana yang bersih, sehat dan nyaman.<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup>Hasil Wawancara Pada Bapak Zulkifli Ishak Selaku Ketua Pengelola, SE, 2016

### C. Fasilitas-Fasilitas

#### 1. Kios Untuk berdagang

Pengelola PTM Bengkulu memberikan Fasilitas kios kepada pedagang dimana pengelola memberikan Kios dengan ukuran dan sewa yang bervariasi sesuai dengan ukuran toko dan kestrategisan Kios.

Ukuran Kios bervariasi seperti 2x2, 3x3 dan 3x4 dengan sewa toko berkisar 250.000 sampai 850.000 perbulannya, dimana pengelola memberikan dua alternatif kepada pedagang yaitu pembayaran jangka pendek dan jangka panjang.<sup>59</sup>

#### 2. Sarana Parkir

Parkir adalah tempat pemberhentian kendaraan dalam jangka waktu pendek atau lama, sesuai dengan kebutuhan pengendara. Parkir merupakan salah satu unsur prasarana transportasi yang tidak terpisahkan dari sistem jaringan transportasi, sehingga pengaturan parkir akan mempengaruhi kinerja suatu jaringan, terutama jaringan jalan raya.

Di sini pengelola PTM menyediakan sarana parkir yang nyaman dan tertata rapi, dengan biaya tarif 2000 untuk motor dan 3000 untuk mobil, yang dikelola langsung oleh pengelola dan dijalankan oleh masyarakat-masyarakat sekitar PTM.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup>Hasil Wawancara Pada Bapak Zulkifli Ishak Selaku Ketua Pengelola, 2016

<sup>60</sup>Hasil Wawancara Pada Bapak Zulkifli Ishak Selaku Ketua Pengelola, 2016

### 3. Keamanan

Menjaga keamanan dan ketertiban pada saat keberlangsungan jual beli antara pedagang dan pembeli, agar terhindar dari pencurian dan kemungkinan buruk lainnya.

### 4. Petugas Kebersihan

Pembantu dan petugas yang mengerjakan anekaragam tugas-tugas dalam hal menjaga kebersihan dan kerapian. Disini Pengelola PTM menyediakan petugas kebersihan yang bertugas membersihkan pasar dari segala sampah dalam sehari dua kali dalam sehari.

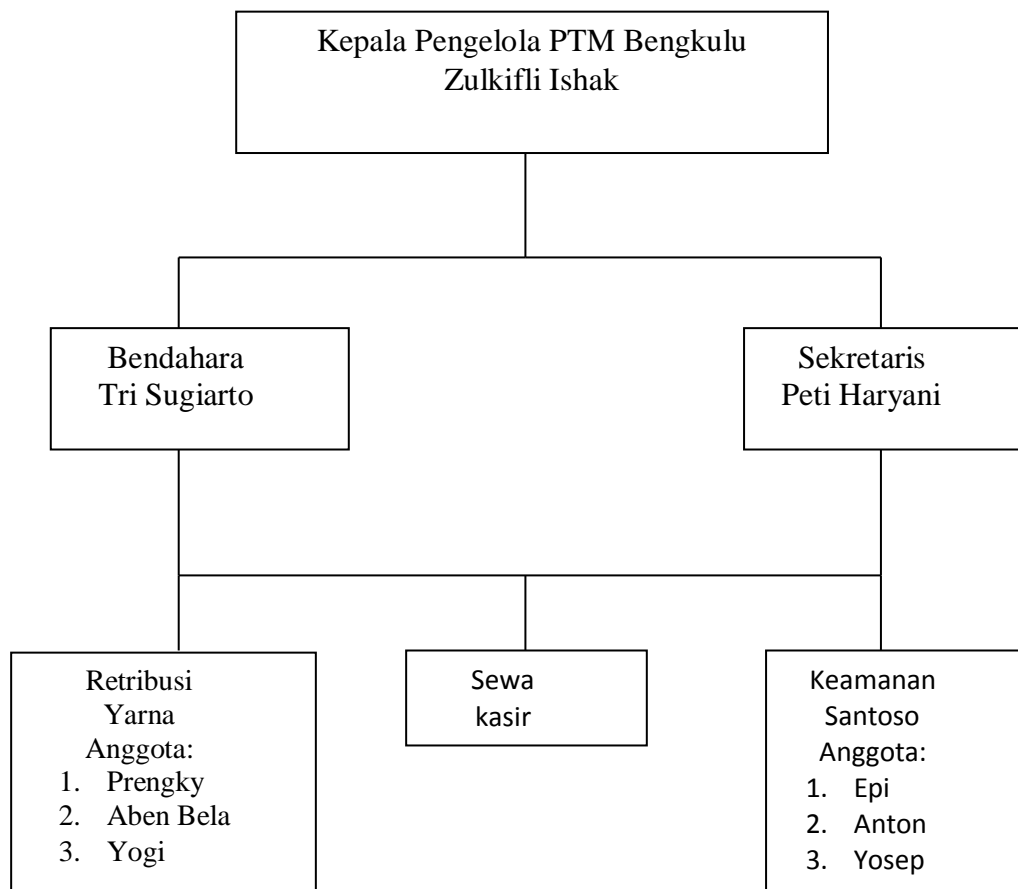
### 5. Fasilitas Umum WC

Pengelola PTM memberikan Fasilitas Umum yang dapat membuat nyaman konsumen, yang dikelola oleh masyarakat sekitar PTM.

#### D. Struktur Pasar Tradisional Modern Bengkulu

TABEL 3.1

#### STRUKTUR KEPENGURUSAN PASAR TRADISIONAL MODERN BENGKULU



Sumber: Dokumen Pengelola PTM Bengkulu Tahun 2016

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Ketentuan dan Perjanjian Sewa Toko Pasar Tradisional Modern Kota Bengkulu**

Dari hasil wawancara kepada pengawas Pasar Tradisional Modern Kota Bengkulu bapak Zulkifli Ishak<sup>61</sup> bahwa terdapat ketentuan perjanjian sewa diantara pihak I dan Pihak Ke II

##### 1. Akadnya Cukup Jelas

Maksudnya disini adalah dimana pihak pengelola bertemu langsung dengan calon penyewa dan pihak pengelola pun menerangkan bagaimana sistematika penyewaan.

Contohnya:

Kedua belah pihak dengan ini menerangkan bahwa Pihak Pertama menyewakan kepada Pihak Kedua, berupa Kios yang berdiri di atas sertifikat Hak Milik yang terletak di Jl.KZ. Abidin Kota Bengkulu dengan fasilitas-fasilitas seperti listrik, wc umum, mushola, petugas kebersihan dan petugas keamanan.

##### 2. Bangunan/Toko hanya boleh dijadikan tempat untuk berdagang

Maksudnya, Pasar Tradisional Modern di bangun hanya untuk kepentingan berdagang dan tidak diperbolehkan dijadikan sebagai sarana lainnya seperti rumah, dapur dan lain-lain

---

<sup>61</sup> Wawancara dengan Bapak Zulkifli Ishak, *pengelola Pasar Tradisional Modern Kota Bengkulu* pada tanggal 26 April 2016



3. Waktu berakhirnya sewa dijelaskan secara rinci

Disini pihak pengelola berkewajiban untuk menjelaskan waktu sewa, apabila penyewa ingin memperpanjang waktu kontrak diharapkan mengkonfirmasi selambat-lambatnya 3 bulan sebelum jatuh tempo.

4. Uang sewa berikut dendanya

Diawal akad Pihak I dan ke II telah sepakat tentang jumlah sewa yang akan ditanggung pihak ke II, pihak I menjelaskan bahwa penentuan besaran uang sewa tergantung dari luas dan letak toko. Dan pihak ke II pun menjelaskan bahwa setiap ketidak tepatan waktu dalam pembayaran uang sewa maka akan dikenakan denda sebesar 0,01 % setiap harinya tanpa terkecuali. Hal ini tertuang dalam surat Kwitansi yang sah.

5. Pihak Pertama menyerahkan toko kepada Pihak Kedua dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang-barang milik Pihak Pertama.

- 1) Pada saat berakhirnya perjanjian ini, Pihak Kedua harus menyerahkan kembali toko dalam keadaan kosong dan terpelihara kepada Pihak Pertama, dan Pihak Pihak Pertama tidak berkewajiban untuk menyediakan sarana penampungan guna menampung keperluan dan barang-barang.
- 2) Apabila pada saat berakhirnya perjanjian ini, Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 dan Pihak Kedua tidak menyatakan kehendaknya untuk memperpanjang perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat 3, maka untuk

setiap keterlambatan Pihak Kedua akan dikenakan denda sebesar 0,01% setiap hari dan denda tersebut ditagih seketika dan sekaligus lunas.

3) Penyegehan

Apabila keterlambatan tersebut berlangsung hingga 3 bulan sejak berakhirnya perjanjian ini, maka Pihak Kedua memberi kuasa kepada Pihak Pertama toko yang ditempatkan akan di segel atau mengosongkan ruko dari semua penghuni dan barang-barang atas biaya Pihak Kedua.

4) Terdapat jaminan Hukum

a. Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua bahwa selama masa perjanjian ini berlaku, Pihak Kedua tidak akan mendapatkan tuntutan dan/gugatan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas toko tersebut.

b. Apabila terjadi perubahan kepemilikan terhadap ruko tersebut, Pihak Kedua tetap dapat menikmati hak sewa sampai berakhirnya perjanjian ini.

5) Pemindahan Kepemilikan

Selama perjanjian ini berlangsung, pihak kedua diperkenankan memindahkan hak sewanya sebagian atau keseluruhan kepada pihak lain dengan persetujuan pihak pertama.

6) Kerusakan Struktur Bangunan Toko

Segala kerusakan kecil maupun besar dari toko semata-mata terjadi karena kesalahan pihak ke II menjadi tanggungan pihak ke II. Kecuali

apabila terjadi bukan karena pihak kedua maka pihak pertama dan kedua akan menanggungnya bersama-sama.

7) Beban lain-lain

Selama perjanjian sewa berlangsung pihak keII dikenakan biaya lain yang wajib di bayar yaitu biaya kebersihan yang setiap harinya membersihkan bangunan toko dari sampah dan keamanan.

8) Apabila terjadi sengketa atas isi dan pelaksanaan perjanjian ini, kedua belah pihak akan menyelesaikan secara musyawarah.

Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak berhasil, maka kedua belah pihak sepakat untuk memilih domisili hukum.

## **B. PENERAPAN DENDA PADA SEWA TOKO PASAR TRADISIONAL**

Uang sewa atau upah merupakan imbalan atau balasan yang menjadi hak pemilik karena telah melakukan pekerjaan dalam akad sewa (*Ijarah*). manusia diberikan kesempatan bekerja atau berusaha secara maksimal sehingga mendapatkan balasan sesuai dengan apa yang telah dikerjakannya, baik dalam tataran ibadah maupun *muamalah*.

Menurut Bapak Zulkifli Ishak selaku pengawas Pasar Tradisional Modern, penyewaan toko di PTM ini telah memiliki prosedur yang baik, pertama dari sewa itu telah dilakukan dengan lisan dan tertulis, penentuan uang sewa pun telah dijelaskan pada awal transaksi yaitu sesuai dengan luas dan letak toko, apabila toko luas dan letaknya tidak strategis maka uang sewa pun akan kecil begitu juga sebaliknya meskipun luas

tokonya kecil tapi letaknya strategis maka uang sewa yang dibebankan pun semakin besar. Waktu pembayaran pun telah diberikan opsi kepada penyewa yaitu tahunan dan bulanan, dan penyewapun diberikan tanggungan lainnya seperti membayar uang kebersihan, keamanan dan listrik setiap bulannya, dan apabila penyewa melanggar dari perjanjian yang telah dibuat dan disepakati dalam hal pembayaran uang sewa maka pihak pengawas PTM pun akan memberikan denda yang dikenakan kepada pedagang Pasar Tradisional Modern Kota Bengkulu dilakukan atas kesepakatan kedua belah pihak sebesar 0,01 % dari jumlah uang sewa setiap harinya.<sup>62</sup>

Wawancara dengan Ibu Lusiana Febriyani mengatakan:

“Sebelum menyewa saya datang langsung ke kantor pengelola, disana saya bertanya-tanya seputar uang sewa dan beban lain-lainnya. Pengelola pun menjelaskan dengan baik dan memberikan kertas yang berisikan peraturan-peraturan.”<sup>63</sup>

Enti mengatakan:

“peraturannya cukup jelas dan sudah disepakati bersama jumlah sewa dan dendanya”<sup>64</sup>

Hendra selaku penyewa toko mengatakan:

“saya hanya diberi beberapa lembar kertas dan saya baca sendiri, ya.. setuju tidak setuju harus dipatuhi semua aturannya.”<sup>65</sup>

Ibnu Suhardi selaku penyewa toko mengatakan:

“penjelasannya cukup dimengerti, penentuan besar sewa juga berdasarkan luas dan kestrategisan toko. Kalau masalah denda ya tidak jadi masalah

---

<sup>62</sup>Wawancara dengan Zulkifli Ishak, Pengelola Pasar Tradisional Bengkulu pada tanggal 26 April 2016

<sup>63</sup> Wawancara dengan Lusiana, Penyewa Toko pada tanggal 28 April 2016

<sup>64</sup> Wawancara dengan Enti, Selaku Penyewa Toko pada Tanggal 28 April 2016

<sup>65</sup> Wawancara dengan Hendra, Penyewa Toko pada tanggal 28 April 2016

selama itu masih dalam bentuk wajar, kami juga diberikan tanggungan beban lainnya seperti listrik dan kebersihan.”<sup>66</sup>

Bapak Alisman, Yesi, Ratna, dan Dodi mengatakan:

“sudah baik perjanjian dilakukan dengan menjelaskan dan kertas peraturan, alhamdulillah kami tidak pernah menunggak uang sewa dan jikalau terlambat membayar dan di denda itu hal yang wajar konsekuensi karna kita lalai dalam perjanjian.”<sup>67</sup>

Jemfit dan Vivi mengatakan:

“sistem sewa sudah beraturan dari waktu, jumlah uang sewa dan beban yang harus dibayarpun telah di jelaskan diawal menyewa. Menurut kami dendanya itu sesuai karena tidak seberapa dengan pendapatan sehari-hari karena letak toko yang strategis, alhamdulillah bisa bayar lancar.”<sup>68</sup>

Jadi kesimpulannya, sistem penyewaan dilakukan dengan tulisan dan lisan, informan juga mengambil pembayaran uang sewa bulanan, besaran sewa dan denda yang dikenakan sesuai dengan besarnya uang sewa, semakin besar toko yang disewa maka semakin besar uang sewa dan denda yang dikenakan apabila terjadi keterlambatan pembayaran, dan itu telah sesuai.

Sedangkan Andi mengatakan :

“awalnya saya tidak terlalu jelas bagaimana teknik penyewaan disini karena hanya di berikan kertas berisikan peraturan sewa, tetapi lama kelamaan seiring berjalannya waktu mengerti juga, bahwa pembayaran itu setiap bulan dan apabila terlambat akan dikenakan surat peringatan dan denda.”<sup>69</sup>

Era, Desi dan Abeng mengatakan:

“kami tidak tahu menahu tentang pasal perjanjian sewa, yang kami ketahui adalah berjualan. Dan apabila terlambat membayar sewa memang kena denda dan besarnya itu tidak seberapa.”<sup>70</sup>

---

<sup>66</sup> Wawancara dengan Ibnu suhardi, Selaku Penyewa Toko pada tanggal 29 April 2016

<sup>67</sup> Wawancara dengan Alisman, dkk. Selaku Penyewa Toko pada tanggal 29 April 2016

<sup>68</sup> Wawancara dengan Vivi dan Jemfit, Selaku Penyewa Toko pada tanggal 29 April 2016

<sup>69</sup> Wawancara dengan Andi, Selaku Penyewa Toko pada tanggal 1 Mei 2016

<sup>70</sup> Wawancara dengan Era, dkk, Selaku Penyewa Toko pada tanggal 1 Mei 2016

Jadi kesimpulannya pada saat ingin menyewa hanya diberikan kertas yang berisi ketentuan/ perjanjian sistem penyewaannya saja dan tidak dijelaskan secara lisan.<sup>71</sup>

Jadi, dari hasil wawancara terhadap 14 orang Responden, 10 orang telah memahami betul sistem sewa menyewa dalam bentuk akad, waktu dan uang sewa berikut dendanya dan menurut mereka itulah telah sesuai dan disepakati diantara kedua belah pihak tanpa adanya unsur paksaan. dan 4 orang pada waktu transaksi kurang penjelasan terhadap sistem sewa dikarenakan mereka hanya diberikan kertas yang berisi perjanjian tanpa diikuti dengan penjelasannya.

Jenis pembayaran sewa di Pasar Tradisional Modern Kota Bengkulu termasuk jenis pengupahan menurut kesatuan hasil, yakni sistem pembayaran upah yang dibayarkan jika penyewa telah mengambil manfaat.

Dari hasil Wawancara kepada Responden Lusiana Febriyani mengatakan :

“ ukuran toko berbeda-beda dan uang sewapun berbeda-beda sesuai dengan letak dan luas, saya menyewa toko dengan ukuran 3x4 dan uang sewa kecil karena tempat yang kurang strategis.”

Enti, Hendra, Ibnu Suhardi mengatakan:

“saya menyewa toko dengan ukuran 3x4 dan uang sewa yang saya keluarkanpun relatif besar karena letak dan luas yang bagus.”

Alisman dan Yesi mengatakan:

“saya menyewa toko ukuran 4x4 dan apabila terjadi keterlambatan pembayaran saya selalu membayar dendanya.”

---

<sup>71</sup> Wawancara dengan Andi, dkk, Pedagang Pasar Tradisional Modern Pada 5 Mei 2016

Ratna, Dodi, Jemfit, Vivi mengatakan:

“saya menyewa dengan ukuran 2x2 dan uang sewa yang harus dikeluarkan besar meskipun luasnya kecil itu dikarenakan letak toko yang strategis, tempat lalu lalangnya konsumen.”

Jadi dapat disimpulkan bahwa dari 14 responden memiliki luas dan letak yang berbeda, meskipun ukurannya kecil tapi uang sewa yang dikenakan relatif tinggi itu dikarenakan letak toko yang strategis dan mudah dijangkau oleh konsumen, begitupun sebaliknya meskipun ukuran tokonya luas tetapi jika letaknya tidak strategis, maka uang sewa yang dikenakan juga relatif rendah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan 14 orang Responden data yang diperoleh dapat diketahui bahwa penerapan denda pada sewa toko pasar tradisional sebagai berikut :

- a. Pedagang yang berjualan di Pasar Tradisional Modern rata-rata telah memulai usaha mereka sejak dibangunnya Pasar Tradisional Modern Pada Tahun 2006 dan ada pula yang baru memulainya berkisar 2 tahun.
- b. Luas toko yang disewa oleh pedagang memiliki ukuran yang beragam diantaranya adalah 2x2, 3x4 dan 4x4. dan pembayaran uang sewa di tentukan berdasarkan luas toko dan dilihat dari tata letak toko, apabila letaknya strategis maka uang sewapun lebih besar.

- c. Keuntungan yang mereka terima setiap harinya tidak dapat ditentukan besarnya dikarenakan jumlah konsumen yang tidak menentu setiap harinya.
- d. Kelebihan menyewa di Pasar Tradisional Modern ini adalah letaknya yang strategis, mudah dijangkau, tempat yang bersih dan lokasi yang aman.
- e. Pembayaran sewa yang dilakukan pedagang adalah setiap bulan.
- f. Kekurangan menyewa dipasar Tradisional Modern adalah kurangnya pembeli karena letak pasar Tradisional dibawah.

### **C. Perhitungan sewa toko Pasar Tradisional Modern Kota Bengkulu**

Perhitungan pemberian sewa dan denda sewa toko Pasar Tradisional Modern dilakukan dengan sistem perhitungan luas toko dan letak toko. Mereka mengatakan cara pembayaran sewa seperti ini bagus dikarekan dilihat dari luas dan letak tetapi mereka juga harus menanggung resiko apabila target penjualan tidak tercapai mau tidak mau mereka harus membayar uang sewa dan apabila terjadi keterlambatan maka mereka harus membayar denda setiap harinya. Apalagi ketika Musim ajaran baru telah tiba perputaran uang yang mereka dapatkan tidak sesuai dengan sewa dikarenakan konsumen lebih memilih untuk memenuhi kebutuhan sekolah dibandingkan membeli pakaian harian.



Dari wawancara kepada responden penulis ambil tiga contoh perhitungan berdasarkan luas dan letak Toko, Perhitungan uang sewa berikut denda yang dikenakan apabila terjadi keterlambatan pembayaran yaitu:

1. Toko Ibnu Suhardi, Untuk luas toko 3x4 uang sewa yang dikenakan adalah Rp 404.250 dan apabila terjadi keterlambatan sewa maka Ibnu suhardi akan dikenakan biaya tambahan perharinya.<sup>72</sup>
2. Toko Alisman menyewa dengan besar toko 4x4 dengan uang sewa Rp. 590.840 uang sewa yang dikenakan adalah Rp. 365.750 dan apabila terjadi keterlambatan pembayaran uang sewa maka akan dikenakan biaya tambahan setiap harinya.<sup>73</sup>
3. Dodi menyewa dengan luas toko 2x2 dengan uang sewa Rp. 576.580 dan responden semua pernah menunggak dan dikenakan denda uang sewa setiap harinya

#### **D. Tinjauan Ekonomi Islam terhadap sistem sewa dan Denda**

Menurut penulis, sistem sewa di Pasar Tradisional Modern Kota Bengkulu merupakan Ujrah murni. Karena sistem ini diterapkan berdasarkan ketentuan dan ketetapan yang telah diatur dan disepakati antara pedagang dan pengawas toko Pasar Tradisional Modern. Dalam pembayaran sewa yang dikenakan sesuai dengan ukuran toko dan letak strategis toko.

---

<sup>72</sup>Wawancara dengan Ibnu suhardi, Pedagang Toko Pasar Tradisional Modern pada tanggal 4 Mei 2016

<sup>73</sup>Wawancara dengan Alisman, Pedagang Toko Pasar Tradisional Modern pada tanggal 4 Mei 2016

Sebelum menyewa toko terjadi kesepakatan diantara penyewa dan pengelola yaitu pembayaran uang sewa. Karena besarnya pendapatan perharinya ini belum jelas, maksudnya belum jelas karena berapa besar nominal yang didapat belum bisa diketahui. Secara umum dalam ketentuan Al-Quran ada kaitannya dalam penentuan upah atau uang sewa yang dapat dijumpai dalam firman Allah SWT:

❖ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَايَ ذِي الْقُرْبَىٰ  
 وَيَنْهَىٰ عَنِ الْفَحْشَاءِ وَالْمُنْكَرِ وَالْبَغْيِ يَعِظُكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ ﴿٩٠﴾

Artinya: “*sesungguhnya Allah menyeruh (kamu) berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi kepada kaum kerabat dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkaran dan permusuhan. Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran.*” (Q.S An-Nahl:90)

Penulis akan membandingkan sistem sewa toko pasar tradisional modern Bengkulu dengan sistem ekonomi Islam dengan Menganalisis beberapa hal termasuk dalam pemenuhan rukun dan syarat sewa.

#### 1. Orang yang melakukan akad (aqadain)

Adapun syarat dan rukun yang terdapat dalam sewa adalah adanya *mu'jir* dan *musta'jir* . *Mu'ajir* yaitu orang yang menyewakan toko dan *Musta'jir* adalah orang yang menyewa. Dalam pekerjaan ini pengelola toko sebagai *Mu'ajir*. Dimana dia menyewakan toko kepada

pedagang. *Musta'jir* adalah orang yang menyewa toko yang disewakan oleh *Mu'ajir*. Dimana mereka mendapatkan pemindahan hak guna atas toko tersebut untuk dijadikan tempat mereka melakukan transaksi jual beli. Untuk *Mu'ajir* dan *Musta'jir* disyaratkan harus *baligh*, berakal, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta) dan saling meridoi.<sup>74</sup>

Orang yang melakukan akad *Ijarah* disyaratkan telah *Baligh* dan berakal sehat. Bagi anak yang telah *Mumayyiz* diperbolehkan melakukan akad dengan izin dari walinya.<sup>75</sup> Syarat lain bagi orang yang melakukan akad adalah adanya kerelaan dari masing-masing pihak, jika terdapat unsur paksaan maka akad sewa menyewa itu tidak sah dan dalam akad pun harus dipenuhi sesuai dengan perjanjian baik itu pembayaran sewa maupun pembayaran biaya operasional lainnya.

Hal ini sesuai dengan ayat al Quran surat Al-Maidah :1 :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ اٰخَلَّتْ لَكُمْ بِرِهِيْمَةِ الْاَنْعٰمِ  
 اِلَّا مَا يَتَلٰى عَلَيْكُمْ غَيْرٌ مُّحَلِّى الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرْمٌ اِنْ اَللّٰهُ يَحْكُمُ مَا  
 يُرِيْدُ

Artinya: Hai orang-orang beriman penuhilah aqad-aqad itu.

Dalam praktek sewa toko di Pasar Tradisional Modern Kota Bengkulu rukun dan syarat tersebut telah terpenuhi. Masing-masing pihak yang melakukan akad adalah orang-orang yang telah *baligh* dan berakal sehat. Mereka juga mengadakan akad berdasarkan inisiatif mereka sendiri dengan kerelaan dan tanpa pakasaan dari pihak manapun.

<sup>74</sup>Hendi Suhendi, Op. Cit., h. 117

<sup>75</sup>M. Ali Hasan, Op. Cit., h.231

## 2. Penetapan Upah/Harga

Upah sewa ditetapkan berdasarkan perjanjian dan ketetapan yang telah dibuat oleh pengawas Pasar Tradisional Modern Bengkulu dengan melihat ukuran toko dan letak toko. Upah sewa menyewa disyariatkan harus jelas, tertentu dan bernilai harta. Jelas dan tertentu dalam hal ini adalah jenis nilai dari harga sewa tersebut. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari perselisihan dikemudian hari.

Hal ini sesuai dengan Hadis Riwayat Ahmad, yaitu:

حَدَّثَنَا حَسَنٌ حَدَّثَنَا حَمَّادُ بْنُ سَلَمَةَ عَنْ حَمَّادٍ عَنْ إِبْرَاهِيمَ عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ  
أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ اسْتِئْجَارِ الْأَجِيرِ حَتَّى يُبَيَّنَ لَهُ أَجْرُهُ وَعَنْ إِقْفَاءِ الْحَجَرِ  
وَاللَّمْسِ وَالنَّجْشِ

Artinya: “Telah menceritakan kepada kami Hasan berkata: telah menceritakan kepada kami Hammad bin Salamah dari Hammad dari Ibrahim dari Abu Sa’id Al Khudri bahwa Rasulullah Shallallahu ‘alaihi Wasallam melarang menyewa pekerja hingga dijelaskan berapa upah yang akan ia terima, dan melarang dari melempar batu (barang yang terkena lemparan harus dibeli), lams (barang yang sudah dipegang harus di beli) dan Najsy (menaikkan harga untuk menipu pembeli)”. (HR. Ahmad)<sup>76</sup>

Dalam praktek pembayaran sewa toko berikut dendanya di Pasar Tradisional Modern menurut penulis awalnya terdapat praktek ketidakadilan diantara keduanya. Karena diantara pedagang yang memiliki letak toko yang strategis dengan yang tidak strategis itu dikenakan jumlah denda yang sama yaitu 0,01%, penulis berpendapat bahwa pendapatan yang letak tokonya strategis tentu lebih besar dibandingkan letak toko

<sup>76</sup>Mu’ammal Hamidy, Dkk, *Naihul Authar*, . . . h. 1880

yang tidak strategis karena jauh dari jangkauan konsumen. Memang dari situ sudah tau nominal pembayaran dan denda yang akan dibayarkan pada saat melakukan pembayaran. Namun jika dilihat dari hasil wawancara penulis dengan pedagang toko Pasar Tradisional Modern, bahwa porsi pemberian sewa dan denda sudah dirasa adil, dari pedagang pun menyadari bahwa penerapan tersebut diberlakukan kepada keseluruhan penyewa toko tanpa terkecuali dan merekapun sudah merasa bahwa membayar sewa adalah kewajiban bagi mereka karena telah menggunakan manfaat dari toko dan besaran dendapun sudah menjadi konsekuensi bagi mereka karena keterlambatan pembayaran, dan hal tersebut telah disepakati diawal akad sewa.

### 3. *Sighat* (Ijab dan Qabul)

Setiap transaksi yang dilakukan harus disertai *Ijab* dan *Qabul* karena keduanya merupakan unsur yang harus ada di dalam suatu akad. Pada prinsipnya makna akad adalah kesepakatan dua pihak. Seperti yang terjadi pada jasa sewa menyewa toko diantara pengelola dan pedagang.

*Ijab* dan *qabul* dilaksanakan oleh kedua belah pihak dengan ucapan yang nama pihak pertama yaitu pengelola toko PTM menyerahkan toko kepada pedagang untuk menyewanya. Dalam praktek sewa menyewa toko PTM kota Bengkulu, *ijab* dan *qabul* dinyatakan kedua belah pihak dengan kata-kata yang jelas menunjukkan kesepakatan atau persetujuan diantara mereka. Dengan demikian pemenuhan rukun dan syarat *ijab* dan *qabul* dalam praktek pemberian besaran uang sewa

di Pasar Tradisional Modern tidak bertentangan dengan sistem Ekonomi Islam.

Dalam praktek sewa menyewa toko di PTM ternyata masih banyak pedagang yang lalai dalam pembayaran sewa yang telah disepakati di awal transaksi, hal ini tidak sesuai dengan ketentuan ekonomi islam dan mereka termasuk orang yang tidak sempurna imannya karena tidak amanah dan ingkar janji, hal ini sesuai dengan Hadis yang diriwayatkan oleh Ahmad dalam Hadis Kitab No. 11935 yang berbunyi:

حَدَّثَنَا بِهِزُّ حَدَّثَنَا أَبُو هِلَالٍ حَدَّثَنَا قَتَادَةُ عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ قَالَ

مَا خَطَبَنَا نَبِيُّ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِلَّا قَالَ لَا إِيمَانَ لِمَنْ لَا أَمَانَةَ لَهُ وَلَا دِينَ لِمَنْ لَا عَهْدَ لَهُ

Artinya :

*Telah menceritakan kepada kami Bahz berkata, telah menceritakan kepada kami Abu Hilal berkata, telah menceritakan kepada kami Qatadah dari Anas bin Malik berkata; Nabiyullah shallallahu 'alaihi wasallam tidak pernah berkhotbah di hadapan kami kecuali beliau mengatakan: "Tidak sempurna keimanan bagi orang yang tidak amanah, dan tidak sempurna agama seseorang bagi yang tidak memenuhi janji."*

#### 4. Obyek Ijarah

Rukun *ijarah* yang berikutnya adalah adanya obyek *ijarah*.

Adapun syarat obyek *ijarah* adalah penyewaan tersebut harus jelas batas waktunya, besaran sewanya.

Dalam transaksi *ijarah* harus menyebutkan waktunya, karena dalam transaksi *ijarah* itu harus berupa transaksi yang jelas, sebab tanpa menyebutkan waktu pada beberapa pekerjaan itu, bisa menyebabkan

ketidakjelasan. dan apabila pekerjaan tersebut sudah tidak jelas, maka hukumnya tidak sah.

Dilihat dari segi obyek *ijarah*, penyewaan toko telah memenuhi syarat hukum Islam karena jenis pekerjaannya telah jelas sebab dijelaskan pada awal akad sewa menyewa.

Pelaksanaan sewa menyewa ini diperbolehkan menurut sistem Ekonomi Islam, meskipun nampaknya pembayaran sewa yang dikeluarkan mengandung ketidakadilan namun penyewa dapat mengukur bahwa ketentuan tersebut telah sesuai dengan fasilitas dan toko yang mereka terima.

Dimana penyewa telah mendapatkan manfaat dari toko yang mereka sewa dan mendapatkan fasilitas-fasilitas yang disediakan oleh pengelola PTM sesuai dengan besaran yang mereka berikan. Sedangkan pengelola PTM tinggal menunggu pembayaran sewa perbulan ataupun pertahunnya dari pemberian manfaat atas toko yang mereka sewakan.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan Hasil penelitian dan pembahasan tentang “Penerapan Denda pada Sewa Toko Pasar Tradisional Modern Kota Bengkulu Ditinjau dari Ekonomi Islam”, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Penerapan denda atas keterlambatan pembayaran di Pasar Tradisional Modern Kota Bengkulu dilaksanakan di awal akad dengan keikhlasan dan tanpa paksaan dari siapapun, dimana denda yang dikenakan jelas nominalnya yaitu 0.01% dari jumlah uang sewa setiap harinya. Pada umumnya penyewa toko pasar tradisional modern melakukan penundaan pembayaran sehingga dikenakan denda.
2. Praktek denda sewa toko pasar tradisional modern kota Bengkulu dalam Ekonomi Islam di bolehkan karena sudah sesuai dengan prinsip ekonomi Islam yang tidak mengandung unsur *maghrib* yaitu *maysir*, *gharar* dan *riba*.

#### **B. Saran**

Berdasarkan penelitian yang telah peneliti lakukan, maka dapat peneliti sarankan kepada pihak-pihak terkait diantaranya:

1. Kepada pedagang hendaknya lebih memahami dan dimengerti terhadap segala sesuatu yang berkaitan baik secara langsung ataupun tidak langsung dalam setiap perjanjian sewa menyewa toko dengan pemilik toko.



2. Kepada pengelola Pasar Tradisional Bengkulu hendaknya lebih memahami dan mengerti terhadap segala sesuatu yang berkaitan secara langsung maupun tidak langsung dalam setiap perjanjian sewa menyewa toko dengan pedagang, terutama dalam pemenuhan hak-hak pedagang.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdillah, Abu Syamsudin. Terjemahan Fhathul Qarib. Surabaya: CM Grafika.2010.
- Agama RI, Departemen.Al-Quran dan Terjemahan. Bandung: CV. Penerbit J- Art.2004.
- Ahmad Wardi, Muslih. Fiqh Muamalat. Jakarta: Amzah.2010.
- Ahmad, Zainuddin. Terjemah Hadits Shahih Bukhari 1. Semarang: Toha Putra.2007.
- Anshori, Abdul Ghofir. Hukum Perjanjian Islam di Indonesia, Cet ke-1. Yogyakarta: Gadjah Mada.2010.
- A.Mas'adi. Gufron. Fikih Muamalah Kontektual. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.2002.
- Ashofa, Burhan. Metodologi Penelitian Hukum. Jakarta: Rineka Cipta.2001.
- AL-Quran
- Arikunto, Suharsimi. Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. Jakarta: Rineka Cipta.2000.
- Bin Ismail, Muhammad. Subulus Salam Syarah Bulughul Maram Juz 3. Darul Fiqr. 1991.
- Bin Ahmad, Sulaiman. Mukhtasar Fiqh Sunnah Sunnah Syayid Sabiq, Terjemahan Abdul Majid, dkk. Solo: Aqwam Media Profetika.2010.
- Daeng Naja, H.R. Akad Bank syariah. Jakarta: Bumi Aksara. 2013.

<http://myklangenan.blogspot.co.id/2009/10/sewa-menyewa/html> (Diakses 14 Desember 2015)

Fatwa Dewan Syariah Nasional/ DSN-MUI/IV/2000

Gufron A. Mas'adi, Fiqh Muamalah Kontektual, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2002.

Hamidy, Mu'ammal, dkk. Nailul Authar Himpunan Hadis-hadis Hukum Jilid 4. Surabaya: Bina Ilmu. 1993.

H.S, Salim. Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika. 2003.

Haroen, Nasrun. Fiqh Muamalah. Jakarta: Gaya Media Pratama. 2000.

[Http:// Tafsirq.com/43-az-zukruf/ayat 32](http://Tafsirq.com/43-az-zukruf/ayat%2032) ( Diakses 10 Desember 2015)

Jahar, Asep Saepudin, dkk. Hukum Keluarga, Pidana dan Bisnis cet-1. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group. 2013.

Mardani. Fiqh Ekonomi Syariah Cet ke-1. Jakarta: Kencana. 2012.

Rasjid, Sulaiman. Fiqh Islam (Hukum Fiqh Lengkap). Bandung: Sinar Baru Algesindo. 1994.

Sabiq, Sayyid. Fiqh Sunnah. Bandung: PT. AL-Ma'arif. 1987.

Sabiq. Sayyid. Fikih Sunnah, Jilid III. Bandung: Pustaka Setia. 2001.

Shan'ani, As. Subulus Salam, Terjemahan Abu Bakar Muhammad. Surabaya: Al- Ikhlas. 1993.

Syafe'i, Rachmat. Fiqh Muamalah. Bandung: Pustaka Setia. 2004.

Tanjung, Hendri. Metodologi Penelitian Ekonomi Islam. Bekasi: Gramata publishing. 2013.

Karim .A, Warman Adi. Bank Islam (Analisis Fiqh dan Keuangan).  
Jakarta: PT. Raja Grafindo Persda.2011.

## Lampiran II

**FATWA**  
**DEWAN SYARI'AH NASIONAL**  
**NO.43/DSN-MUI/VIII/2004**  
**TENTANG**  
**GANTI RUGI/ DENDA (TA'WIDH)**



Dewan Syari'ah Nasional setelah,

Menimbang :

- a. Bahwa lembaga keuangan syari'ah (LKS) beroperasi berdasarkan prinsip syariah untuk menghindari praktik riba atau praktik yang menjurus kepada riba, termasuk denda finansial yang biasa dilakukan oleh lembaga keuangan konvensional.
- b. Bahwa para pihak yang melakukan transaksi dalam lembaga keuangan syari'ah terkadang mengalami resiko kerugian akibat wanprestasi atau kelalaian akibat menunda-nunda pembayaran oleh pihak lain yang melanggar perjanjian.
- c. Bahwa syari'ah Islam melindungi kepentingan semua pihak, baik nasabah maupun LKS, sehingga tidak ada satupun yang boleh dirugikan hak-haknya.

- d. Bahwa kerugian yang benar-benar dialami secara riil oleh para pihak dalam transaksi wajib diganti oleh pihak yang menimbulkan kerugian tersebut.
- e. Bahwa masyarakat, dalam hal ini para pihak yang bertransaksi dalam LKS meminta Fatwa DSN tentang ganti rugi yang diakibatkan penundaan pembayaran dalam keadaan mampu.
- f. Bahwa dalam upaya melindungi para pihak yang bertransaksi, DSN memandang perlu menetapkan Fatwa tentang *Tadwidh* atau ganti rugi untuk dijadikan pedoman.

Mengingat :

1. Firman Allah SWT

- A. QS. Almaidah:1
- B. QS. Al-Isra': 34
- C. QS. Al-Baqarah : 134
- D. QS. Al-Baqarah : 279-280

2. Hadits Rasulullah SAW

- A. Hadits Nabi Riwayat Tirmizi dari 'Amar bin 'Auf

*Artinya: "Perjanjian boleh dilakukan diantara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali*

*syarat yang mengharamkan yang halal dan menghalalkan yang haram.”*

- B. Hadis Nabi Riwayat Jama'ah (Bukhari dari Abu Huraira, Muslim dari Abu Huraira, Tirmizi dari Abu huraira, Abu Daud dari Abu Huraira dan Ibn Umar, Malik dari dan Ibn Umar, Ahmad dari Abu Huraira dan Ibn Umar, Malik dari Abu Huraira dan Darami dari Abu Hurairah).

*Artinya: “menunda-nunda pembayaran yang dilakukan oleh yang mampu adalah suatu kezaliman.”*

- C. Hadits Nabi Riwayat Nasa'i dari Syuraid bin Suwaid, Abu Dawud dari Syuraid bin Suwaid, Ibn Majah dari Syuraid bin Suwaid dan Ahmad dari Syuraid bin Suawid.

*Artinya: “menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan pemberian sanksi kepadanya.”*

- D. Hadis riwayat Ibn Majah dari 'Ubadah bin Shamit, riwayat Ahmad dari Ibn 'Abbas dan malik dari Yahya:

*Artinya: “tidak boleh membahayakan diri sendiri dan diri orang lain.”*

3. Kaidah Fiqh, antara lain:

*Atinya: “pada dasarnya, segala bentuk muamalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang melarangnya”.*

*Artinya: “Bahaya (beban berat) harus dihilangkan”.*

Memperhatikan :

1. Pendapat Ibn Qudhamah dalam *al-Maghuni*, juz ke IV, halaman 342, bahwa penundaan pembayaran kewajiban dapat menimbulkan kerugian (*dharar*) dan karenanya harus dihindarkan, ia menyatakan:

*Artinya: “jika orang berutang/debitur bermaksud melakukan perjalanan, atau jika pihak (kreditur) melarang debitur (melakukan perjalanan), perlu kita perhatikan sebagai berikut. Apabila jatuh tempo utang ternyata sebelum masa kedatangannya dari perjalanan—misalnya, perjalan untuk berhaji dimana debitur masih dalam perjalanan haji sedangkan jatuh tempo pembayaran utang pada bulan Muharram atau Dzulhijah, maka kreditur boleh melarangnya untuk melakukan perjalanan. Hal ini karena Kreditur akan menderita kerugian (dharar) akibat keterlambatan memperoleh Haknya pada saat jatuh tempo. Akan tetapi, apabila debitur menunjuk pinjaman atau menyerahkan jaminan (gadai) yang cukup untuk membayar Hutangnya pada saat jatuh tempo, ia boleh melakukan perjalanan tersebut, karena dengan demikian, kerugian kreditur dapat dihindarkan.”*



2. Pendapat beberapa Ulama Kontemporer tentang

*Dhaman* atau *Ta'widh*, antarlain sebagai berikut:

- a. Pendapat Wahbah al-Zuhaili, *Nazariyah al-Dhaman Damsyiq*: Dar al-Fikr, 1998

Artinya: “*Ta'widh* (ganti rugi) ialah menutup kerugian yang terjadi akibat pelanggaran atau kekeliruan. (h.48)

“ketentuan umum yang berlaku pada ganti rugi dapat berupa:

- (a) Menutup kerugian dalam bentuk denda (Dharar, bahaya) seperti memperbaiki dinding.

- (b) Memperbaiki benda yang dirusak menjadi utuh kembali seperti semula selama dimungkinkian, seperti mengembalikan benda yang dipeahkan menjadi utuh kembali. Apabila hal tersebut sulit dilakukan maka wajib menggantinya dengan benda yang sama atau dengan uang.”  
(h. 93)

Sementara itu, hilangnya keuntungan dan terjadinya kerugian yang belum pasti dimasa yang akan datang atau kerugian immateril, maka ketentuan hukum fiqh hal tersebut tidak dapat diganti rugi. Hal itu karena obyek ganti

rugi adalah harta yang ada dan konkret serta berharga. (h. 96).”

- b. Pendapat ‘Abd Al Hamid Mahmud Al-Ba’li, *mafahim asasiyyah fi al-Bunuk al-Islamiyah*, Al-Qahirah: al-Ma’had, al-‘Alami li-al-fikr al-Islami, 1996

Artinya:”*kerugian harus dihilangkan berdasarkan kaidah syari’ah dan kerugian itu tidak akan hilang kecuali jika diganti, sedangkan penjatuhan sanksi atas debitur mampu yang menunda-nunda pembayaran tidak akan memberi manfaat bagi kreditur yang dirugikan.*

*Penundaan pembayaran hak sama dengan ghashab, karena itu, seyogyanya status hukumnya pun sama, yaitu bahwa pelaku ghashab bertanggung jawab atas manfaat benda yang di ghashab selama masa ghashab, menurut mayoritas ulama, disamping ia pun harus menanggung harga (nilai) barang tersebut bila rusak.*

3. Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran.

4. Fatwa DSN No.18/DSN-MUI/IX/2000 tentang pencadangan aktiva produktif dalam LKS.
5. Rapat BPH DSN MUI-BI- Perbankan Syariah, 18 juli 2004 di Lippo Karawaci, Tangerang.
6. Rapat Pleno DSN-MUI, hari rabu, 24 Jumadil Akhir 1325 H/ 11 Agustus 2004.

Dengan memohon taufiq dan ridho Allah SWT

**MEMUTUSKAN**

Menetapkan : **FATWA TENTANG GANTI RUGI**

Pertama : **Ketentuan Umum**

1. Ganti rugi (ta`widhnya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain.
2. Kerugian yang dapat dikenakan ta`widh sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 adalah kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas.
3. Kerugian riil sebagaimana dimaksud ayat 2 adalah biaya-biaya riil yg dikeluarkan dalam rangka penagihan hak yg seharusnya dibayarkan.
4. Besar ganti rugi (ta`widh) adalah sesuai dengan nilai kerugian riil (real loss) yang pasti dialami (fixed cost)

dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (potential loss) karena adanya peluang yang hilang (opportunity loss atau al-furshah al-dha-i'ah).

5. Ganti rugi (ta`widh) hanya boleh dikenakan pada transaksi (akad) yang menimbulkan utang piutang (dain), seperti salam, istishna' serta murabahah dan ijarah.
6. Dalam akad Mudharabah dan Musyarakah, ganti rugi hanya boleh dikenakan oleh shahibul mal atau salah satu pihak dalam musyarakah apabila bagian keuntungannya sudah jelas tetapi tidak dibayarkan.

**Kedua : Ketentuan Khusus**

1. Ganti rugi yang diterima dalam transaksi di LKS dapat diakui sebagai hak (pendapatan) bagi pihak yang menerimanya.
2. Jumlah ganti rugi besarnya harus tetap sesuai dengan kerugian riil dan tata cara pembayarannya tergantung kesepakatan para pihak.
3. Besarnya ganti rugi ini tidak boleh dicantumkan dalam akad.

4. Pihak yang cedera janji bertanggung jawab atas biaya perkara dan biaya lainnya yang timbul akibat proses penyelesaian perkara.

Ketiga : **Penyelesaian Perselisihan**

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau terjadi perselisihan diantara keduanya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keempat : **Ketentuan Penutup**

Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan, jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 24 Jumadil Akhir 1425 H

11 Agustus 2004 M

**DEWAN SYARI'AH NASIONAL**

**MAJELIS ULAMA INDONESIA**

### Lampiran III

Dari hasil wawancara kepada pengawas Pasar Tradisional Modern Kota Bengkulu bahwa terdapat ketentuan perjanjian sewa diantara pihak I dan

Pihak KeNama :

Tempat Tinggal :

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas namanya sendiri, yang selanjutnya akan disebut sebagai Pihak Pertama.

1) Nama :

Tempat Tinggal :

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas namanya sendiri, yang selanjutnya akan disebut sebagai Pihak Kedua.

1. Kedua belah pihak dengan ini menerangkan bahwa Pihak Pertama menyewakan kepada Pihak Kedua, berupa Kios yang berdiri di atas sertifikat Hak Milik No. . . . . yang terletak di Jl.KZ. Abidin Kota Bengkulu dengan fasilitas-fasilitas sebagai berikut:

- a) Sambungan listrik sebesar . . . watt dari PLN dengan No. Kontrak. . . .
- b) WC Umum dan Mushola
- c) Petugas kebersihan
- d) Petugas Keamanan

Kedua belah pihak sepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian ini dengan syarat-syarat sebagai berikut:

### Pasal 1

Toko adalah bangunan yang berfungsi selain sebagai tempat untuk berwira usaha berjualan berbagai jenis barang.

### Pasal 2

1. Perjanjian sewa menyewa ini berlaku selama . . . . .terhitung sejak perjanjian ini ditandatangani dan berakhir dengan sendirinya.
2. Perjanjian ini dapat diperpanjang untuk jangka waktu dan syarat-syarat yang disepakati kemudian oleh kedua belah pihak.
3. Pihak kedua dalam jangka waktu tiga bulan sebelum masa berakhirnya perjanjian harus menyatakan kehendaknya seara tertulis untuk perpanjangan perjanjian ini.

### Pasal 3

1. Uang sewa Toko disepakati sebesar Rp. . . . .per bulan/tahun yang dibayar sesuai dengan tanggal jatuh tempo pembayaran.
2. Akta perjanjian ini juga berlaku sebgai kwitansi (tanda terima pembayaran) yang sah.

### Pasal 4

1. Pihak Pertama menyerahkan toko kepada Pihak Kedua dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang-barang milik Pihak Pertama.
2. Pada saat berakhirnya perjanjian ini, Pihak Kedua harus menyerahkan kembali toko dalam keadaan kosong dan terpelihara kepada Pihak

Pertama, dan Pihak Pihak Pertama tidak berkewajiban untuk menyediakan sarana penampungan guna menampung keperluan dan barang-barang.

3. Apabila pada saat berakhirnya perjanjian ini, Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 dan Pihak Kedua tidak menyatakan kehendaknya untuk memperpanjang perjanjian sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat 3, maka untuk setiap keterlambatan Pihak Kedua akan dikenakan denda sebesar 0,1% setiap hari dan denda tersebut ditagih seketika dan sekaligus lunas.
4. Apabila keterlambatan tersebut berlangsung hingga 3 bulan sejak berakhirnya perjanjian ini, maka Pihak Kedua memberi kuasa kepada Pihak Pertama toko yang ditempatkan akan di segel atau mengosongkan ruko dari semua penghuni dan barang-barang atas biaya Pihak Kedua.

#### Pasal 5

1. Pihak kedua tidak diperkenankan untuk merubah Struktur Toko.
2. Pihak Kedua atas tanggungan sendiri dapat melakukan perubahan pada ruko yang tidak akan mengubah konstruksi dan NJOP dan tambahan tersebut harus merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan menjadi milik pihak pertama.
3. Perubahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus dengan ijin tertulis dari Pihak Pertama.

#### Pasal 6



1. Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua bahwa selama masa perjanjian ini berlaku, Pihak Kedua tidak akan mendapatkan tuntutan dan/gugatan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas toko tersebut.
2. Apabila terjadi perubahan kepemilikan terhadap ruko tersebut, Pihak Kedua tetap dapat menikmati hak sewa sampai berakhirnya perjanjian ini.'

#### Pasal 7

1. Selama perjanjian ini berlangsung, pihak kedua diperkenankan memindahkan hak sewanya sebagian atau keseluruhan kepada pihak lain dengan persetujuan pihak pertama.
2. Selama perjanjian ini berlangsung, Pihak Kedua diperkenankan memindahkan hak sewanya sebagian atau keseluruhan kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Pihak Pertama.

#### Pasal 8

1. Segala kerusakan kecil maupun besar dari toko tersebut yang terjadi semata-mata karena kesalahan Pihak Kedua menjadi tanggungan sepenuhnya dari Pihak Kedua kecuali terhadap kerusakan yang ditimbulkan bukan oleh Pihak Kedua (force majeure) Pihak Pertama dan pihak Kedua akan menanggung kerugian masing-masing.

#### Pasal 9

1. Selama perjanjian ini berlangsung, pihak kedua wajib membayar uang retribusi (kebersihan), keamanan dan listrik.

2. Pihak Pertama dibebaskan oleh Pihak Kedua dari segala kewajiban, denda, peringatan dan teguran dari pihak ketiga yang disebabkan oleh kelalaian Pihak Kedua dalam rekening listrik, telepon, air dan iuran warga.

#### Pasal 10

Segala ketentuan yang belum diatur dalam perjanjian ini akan diatur selanjutnya dalam addendum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini dan akan diputuskan secara bersama oleh kedua pihak.

#### Pasal 11

1. Apabila terjadi sengketa atas isi dan pelaksanaan perjanjian ini, kedua belah pihak akan menyelesaikan secara musyawarah.
2. Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak berhasil, maka kedua belah pihak sepakat untuk memilih domisili hukum.

Demikian perjanjian ini disepakati dan dibuat serta ditandatangani oleh kedua pihak dengan dihadiri saksi-saksi yang dikenal oleh kedua pihak serta dibuat dalam rangkap 2 (dua) bermaterai cukup yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.