

SKRIPSI

**SISTEM SEWA OUTLET USAHA KULINER DI PELATARAN KANTOR
POS KOTA PAREPARE
(ANALISIS HUKUM ISLAM)**



OLEH

**NURAMALIA SAMRAH
NIM : 16.2200.009**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PAREPARE**

2022

**SISTEM SEWA OUTLET USAHA KULINER DI PELATARAN KANTOR
POS KOTA PAREPARE
(ANALISIS HUKUM ISLAM)**

SKRIPSI



Oleh :

**NURAMALIA SAMRAH
NIM 16. 2200. 009**

Skripsi Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum (S.H) Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas
Syariah dan Ilmu Hukum Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN)
Parepare

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
PAREPARE**

2022

PERSETUJUAN KOMISI PEMBIMBING

Judul Skripsi : Sistem Kerja Sama Usaha Kuliner Di
Pelataran Kantor Pos Kota Parepare (Analisis
Hukum Islam)

Nama Mahasiswa : Nuramalia Samrah

Nim : 16.2200.009

Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum Islam

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Dasar Penetapan Pembimbing : SK. Dekan FAKSHI IAIN Parepare
Nomor: B. 693/In.39.6/PP.00.9/06/2019

Disetujui oleh

Pembimbing Utama : Budiman, M.HI.
NIP : 19730627 200312 1 004

Pembimbing Pendamping : Dr. Aris, S.Ag., M.HI.
NIP : 19761231 200901 1 046

(.....)
(.....)

Mengetahui:

Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam



De Rahmawati M. Ag.
NIP. 19760901 200604 2 001

PENGESAHAN KOMISI PENGUJI

Judul Skripsi : Sistem Kerja Sama Usaha Kuliner Di Pelataran Kantor Pos Kota Parepare (Analisis Hukum Islam)

Nama Mahasiswa : Nuramalia Samrah

Nim : 16.2200.009

Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum Islam

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Dasar Penetapan Pembimbing : SK. Dekan FAKSHI IAIN Parepare Nomor: B. 693/In.39.6/PP.00.9/06/2019

Tanggal kelulusan : 06 Juli 2022

Disahkan oleh Komisi Penguji

Budiman, M.HI.	(Ketua)	(.....)
Dr. Aris, S.Ag., M.HI.	(Sekertaris)	(.....)
Dr. Hj. Muliati, .M.Ag.	(Anggota)	(.....)
Hj. Sunuwati, Lc., M.HI	(Anggota)	(.....)

Mengetahui:

Dekan,
Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam



Dr. Rahmawati M. Ag.
NIP. 19760901 200604 2 001

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah, puji syukur kehadiran Allah swt yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul Sistem Sewa Outlet Usaha Kuliner Di Pelataran Kantor Pos Kota Parepare(Analisis Hukum Islam).

Tidak lupa shalawat serta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad saw. beserta keluarga, dan sahabat beliau yang senantiasa menjunjung tinggi nilai-nilai Islam yang sampai saat ini dapat dinikmati oleh seluruh umat manusia dipenjuru dunia.

Penulisan skripsi ini adalah sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi dan memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam Institut Agama Islam Negeri Parepare.

Dalam upaya penyelesaian skripsi ini, penulis telah banyak menerima banyak bantuan dan juga bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Hannani, M. Ag. selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri Parepare yang telah memberikan izin dan kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu dari awal masa studi sampai dengan terselesaikannya tugas akhir yaitu skripsi.
2. Ibu Dr. Rahmawati, M. Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam IAIN Parepare yang telah memberikan izin dalam pelaksanaan penelitian untuk menyusun tugas akhir skripsi.

3. Bapak Rustam Magun Pikhulan, MH. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (HES) yang senantiasa memberikan dukungan dan arahan kepada penulis.
4. Bapak Budiman, M.HI. selaku dosen pembimbing utama dan Bapak Aris, S.Ag., M.HI. selaku dosen pembimbing pendamping yang selalu meluangkan waktu dan membimbing dengan ikhlas, mengarahkan, memberikan ide dan inspirasi kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam Institut Agama Islam Negeri Parepare yang telah membekali berbagai ilmu pengetahuan selama penulis menempuh studi.
6. Kedua orang tua penulis, terimakasih sebesar-besarnya untuk Ayahanda Seniman dan Ibunda Bahrah tercinta yang senantiasa memberikan bimbingan, kasih sayang, doa, dan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
7. Ibu Ayu Anggara selaku Spv Administrasi dan Umum Kantor Pos Parepare yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian di perusahaannya.
8. Andi Nurazizah dan Lilis haris yang selama ini selalu membantu dan mendukung dalam menyelesaikan penelitian ini.
9. Sahabat dan teman-teman yang selalu menyemangati Eka dewintara, Wildayanti, Dwiindriani, Mulya Hamdani, Andi Nurazizah K, Hardianti Tamsi dan reski Safitri.
10. Teman-teman Prodi Hukum Ekonomi Syariah (HES) Angkatan 2016, yang samasama berjuang dalam menyelesaikan tugas akhir skripsi ini, serta para sahabat yang selalu mendoakan dan memberikan semangat kepada penulis.

Penulis sepenuhnya sadar bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, maka kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan. Semoga hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya, serta para pembaca pada umumnya.

Parepare, 07 Maret 2022

Penyusun,



Nuramalia Samrah

Nim 16,2200.009



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Mahasiswa yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Nuramalia Samrah
NIM : 16.2200.009
Tempat/Tanggal Lahir : Barru, 29 September 1998
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum Islam
Judul Skripsi : Sistem Sewa Outlet Usaha Kuliner Di Pelataran Kantor
Pos Kota Parepare (Analisis Hukum Islam).

Menyatakan dengan sesungguhnya dan penuh kesadaran bahwa skripsi ini benar merupakan hasil karya saya sendiri. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain sebagian, atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Parepare, 07 Maret 2022

Penyusun,



Nuramalia Samrah

Nim. 16.2200.009

ABSTRAK

Nuramalia Samrah, *Sistem Sewa Outlet Usaha Kuliner Di Pelataran Kantor Pos Kota Parepare (Analisis Hukum Islam*. Dibimbing oleh Bapak Budiman selaku dosen Pembimbing pertama, dan Bapak Aris Selaku Dosen pembimbing Pendamping.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan penerapan sistem sewa-menyewa outlet usaha kuliner dengan kantor pos Parepare dalam melakukan perjanjian kerjasama, serta mendeskripsikan pandangan hukum Islam tentang sewa-menyewa outlet usaha kuliner dipelataran kantor pos Parepare.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian deskriptif kualitatif bercorak *field research* dan bersifat analisis deskriptif yang berguna untuk mendalami tentang praktik sewa-menyewa outlet usaha kuliner dipelataran kantor pos Parepare. Sumber data penelitian ini ditekankan pada sumber data primer yakni pihak kantor pos sebagai *mu'ajir* dan pengusaha outlet kuliner sebagai *musta'jir*.

Hasil penelitian menunjukkan: 1). Sistem sewa-menyewa outlet usaha kuliner di pelataran kantor pos Parepare merupakan suatu sistem sewa-menyewa yang dilakukan secara lisan, adapun objek sewanya adalah lahan dengan ketentuan pembayaran atas manfaat (*ijarah 'ala-manafi*). Pembayaran dilakukan setiap bulan sekaligus pembaharuan terhadap akad kerjasama sewa-menyewa yang dilakukan setiap bulan pula dan ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama antara pihak penyewa (*musta'jir*) dan pihak yang menyewakan (*mu'ajir*). 2). Praktik sewa-menyewa outlet usaha kuliner yang ada dipelataran kantor pos Parepare, yang dipraktikkan oleh pihak kantor pos Parepare yang bertindak sebagai *mu'ajir* dan pihak pengusaha outlet kuliner yang bertindak sebagai *mus'tajir*. dalam praktiknya telah sesuai dengan prinsip hukum Islam sebagaimana terjabarkan pada prinsip

hukum muamalat seperti hukum asal segala bentuk muamalat adalah mubah, muamalat dilakukan atas dasar suka-rela, muamalat dilakukan atas dasar manfaat dan menolak mudharat, dan muamalat dilakukan atas dasar menegakkan keadilan.

Keyword: Ijarah, Outlet Usaha Kuliner, Kantor Pos Parepare, Hukum Islam.



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN JUDUL.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	Error! Bookmark not defined.
KATA PENGANTAR	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	viii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	Error! Bookmark not defined.
A. Latar Belakang Masalah.....	Error! Bookmark not defined.
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan Penelitian	Error! Bookmark not defined.
D. Kegunaan Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	Error! Bookmark not defined.
A. Tinjauan Penelitian Relevan	Error! Bookmark not defined.
B. Tinjauan Teori.....	Error! Bookmark not defined.
1. Teori (<i>Ijarah</i>).....	7
2. Teori Muamalah	Error! Bookmark not defined.
C. Kerangka Konseptual	Error! Bookmark not defined.
D. Kerangka Pikir	Error! Bookmark not defined.

BAB III METODE PENELITIAN..... **Error! Bookmark not defined.**

 A. Pendekatan dan Jenis Penelitian..... **Error! Bookmark not defined.**

 B. Lokasi dan Waktu Penelitian **Error! Bookmark not defined.**

 C. Jenis dan Sumber Data **Error! Bookmark not defined.**

 D. Fokus Penelitian **Error! Bookmark not defined.**

 E. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data **Error! Bookmark not defined.**

 F. Ujian Keabsahan Data..... **Error! Bookmark not defined.**

 G. Teknik Analisis Data..... 30

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN **Error! Bookmark not defined.**

 A. Sistem Sewa Outlet Usaha Kuliner di Pelataran Kantor Pos Kota Parepare
 Error! Bookmark not defined.

 B. Analisis Hukum Islam Terhadap Sistem Sewa Outlet Usaha Kuliner di
 Pelataran Kantor Pos Kota Parepare..... **Error! Bookmark not defined.**

BAB V PENUTUP..... **Error! Bookmark not defined.**

 A. Simpulan **Error! Bookmark not defined.**

 B. Saran..... **Error! Bookmark not defined.**

DAFTAR PUSTAKA **Error! Bookmark not defined.**

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BIOGRAFI PENULIS

DAFTAR GAMBAR

No	Judul Gambar	Halaman
1.	Bagan kerangka fikir	
2.	Dokumentasi	lampiran



BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri. Manusia juga membutuhkan orang lain dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Oleh karena itu manusia senantiasa terlibat dalam suatu akad atau hubungan muamalah. Salah satu praktik muamalah yang dewasa ini sering dilakukan adalah sewa-menyewa. Sebagai umat islam sudah sewajarnya kita menjalankan salah satu praktik muamalah tidak hanya menggunakan rasio akal semata, namun tetap memegang teguh ajaran Al-Qur'an dan Hadits.

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam *muamalah* adalah *ijarah*. Menurut bahasa *Ijarah* berarti upah, ganti atau imbalan, dalam istilah umum dinamakan sewa-menyewa, oleh karena itu *Ijarah* mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atau imbalan atas pemanfaatan barang atau suatu kegiatan.¹

Untuk *ijarah* yang sah, ada unsur-unsur penting yang terdiri dari penyewa dan yang menyewakan, barang yang disewakan, harga sewa, persetujuan persewaan, pihak-pihak yang melakukan perjanjian harus secara legal memenuhi syarat berpartisipasi dalam sewa *ijarah* dan harus ada harga sewa yang pasti objek yang menjadi sasaran transaksi dapat diserahkan, berikut segala manfaatnya. Manfaat dari sesuatu yang menjadi objek transaksi *ijarah* mestilah berupa sesuatu yang mubah, bukan sesuatu yang haram, ini berarti bahwa agama tidak membenarkan terjadinya sewa atau perburuhan terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang agama. Sewa ini pula bisa saja batal (*Fasakh*) karena beberapa sebab di

¹Helmi Karim, *Fiqh muamalah* (Jakarta: Rajawali Press, 1993).

antaranya terjadi cacat pada barang sewaan, rusaknya barang yang disewakan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesai pekerja.²

Pada praktek kegiatan sewa-menyewa ini tidak semudah yang diperkirakan, akan tetapi di dalam prakteknya hendaknya perlu diperhatikan ini perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak. Jika nantinya perjanjian ini dilanggar ataupun diingkari, ini akan menjadi permasalahan yang perlu diselesaikan dengan mempertimbangkan segala aspek yang ada, misal suatu masa kontrak yang disepakati dengan ketentuan harga yang disepakati, hendaklah dipatuhi oleh semua pihak, karena masing-masing pihak mempunyai kewajiban dan hak yang dipenuhinya. Tidak diperbolehkan salah satu pihak mengingkari isi kontrak tanpa sepengetahuan kedua belah pihak. Jika hal ini terjadi maka akan menjadi masalah yang harus diselesaikan oleh kedua belah pihak.

Perjanjian sewa-menyewa outlet-outlet merupakan salah satu contoh perjanjian kontrak yang timbul dari kebebasan berkontrak yang sering kita jumpai, namun biasanya perjanjian sewa-menyewa outlet dilakukan secara lisan. Perjanjian secara lisan yang dilakukan memang dianggap sah secara hukum karena jika dilihat dari aturan hukum yang diatur dalam Undang-undang Hukum Perdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh para pihak. Hal yang perlu dipahami dari suatu perjanjian lisan adalah, bahwa perjanjian lisan ini biasanya memiliki resiko yang sering timbul dikemudian hari. Karena biasanya pemilik outlet dan penyewa hanya menyepakati mengenai berapa jumlah besaran uang yang harus dibayar serta jangka waktu perjanjian sewa-menyewa outlet.

²Helmi Karim, *Fiqhi Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002).

Parepare merupakan salah satu kota metropolitan yang selalu sibuk dengan kegiatan ekonomi. Terlepas dari kegiatan dalam perbaikan pada infrastruktur dan sarana prasarana di Kota Parepare membuat kegiatan ekonomi menjadi ramai lancar. Hal serupa juga dengan kemajuan pada sektor perdagangan, Restoran dan Usaha Kuliner, dimana perbaikan ini membuat konsumen dapat menjangkau dengan mudah tempat yang ingin di datangi seperti Kuliner di Kantor Pos Parepare. Pengembangan pada hakikatnya merupakan kajian yang selalu dilakukan oleh setiap pelaku usaha dalam mencapai tujuannya. Karena salah satunya dari kegiatan restoran atau usaha kuliner sendiri mempunyai tujuan utama untuk mendapatkan keuntungan semaksimal mungkin.

Dari latar belakang di atas penulis bermaksud mengkaji tentang praktik pelaksanaan akad sewa menyewa yang terjadi di Outlet-outlet Usaha Kuliner di Pelataran Kantor Pos Kota Parepare. Penulis mengkaji tentang pelaksanaan sewa menyewa outlet-outlet untuk para usaha kuliner dari analisis Hukum Islam, maka penulis melakukan penelitian dan penyusunan Proposal dengan judul “*Sistem Sewa Outlet-outlet Usaha Kuliner di Pelataran Kantor Pos Kota Parepare (Analisis Hukum Islam)*”.

B. Rumusan Masalah

Pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah “*Bagaimana Sistem Sewa Outlet Usaha Kuliner di Pelataran Kantor Pos Kota Parepare?*” Adapun Sub permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Sistem Sewa Outlet Usaha Kuliner di Pelataran Kantor Pos Kota Parepare ?

2. Bagaimana Analisis Hukum Islam Terhadap Sistem Sewa Outlet Usaha Kuliner di Pelataran Kantor Pos Kota Parepare?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan yang dirumuskan di atas, maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui Sistem Sewa Outlet Usaha Kuliner di Pelataran Kantor Pos Kota Parepare.
2. Untuk mengetahui Analisis Hukum Islam Terhadap sistem sewa outlet usaha kuliner di Pelataran Kantor Pos Kota Pare-pare.

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian, maka penelitian ini dapat memberikan kegunaan seperti berikut.

1. Kegunaan teoretis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pembaca, dalam arti hasil penelitian ini dapat menambah bahan pustaka yang sudah ada, baik sebagai pelengkap maupun bahan perbandingan sehingga memberikan wawasan lebih luas mengenai sistem kerja sama usaha kuliner.

2. Kegunaan praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan informasi kepada pihak berkepentingan dalam mengambil teknik pemasaran yang berkaitan mengenai kerja sama dalam memulai usaha dengan sistem yang sesuai dengan kriteria minat masyarakat.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Penelitian Relevan

Berbagai penelitian sebelumnya mengenai Sistem Sewa Outlet Usaha Kuliner Pelataran Kantor Pos Kota Parepare (Analisis Hukum Islam) telah dilakukan di antaranya, yaitu :

Ariska (Skripsi S1 Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam Institut Agama Islam Negeri Parepare, 2019) Dalam judul penelitiannya “Sistem Sewa Menyewa Los Pasar Ujung di Kecamatan Lasinrang Kabupaten Pinrang (Analisis Hukum Ekonomi Syariah”. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui Sistem Sewa Menyewa terhadap sistem sewa menyewa los di pasar ujung yang dilakukan dengan perjanjian secara lisan. Dan ingin mengetahui analisis hukum ekonomi syariah terhadap sistem sewa menyewa los di pasar ujung apakah sesuai dengan hukum.³

Dalam penelitian di atas, terdapat persamaan dan perbedaan penelitian yang penulis lakukan. Persamaan dengan penelitian penulis yaitu sama-sama ingin mengetahui sistem sewa menyewa. Adapun perbedaannya yaitu pada dimana penelitian yang dilakukan oleh Ariska bertempat pasar sedangkan penulis di Pelataran Kantor Pos.

Kamelia Kursina Lubis (Skripsi S1 Fakultas Hukum Universitas Medan Area Medan, 2017) Dalam Judul Penelitiannya “ Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang dan Perusahaan Daerah Pasar (Studi di Pasar Petisah Kecamatan Medan Petisah)”. Tujuan penelitian ini untuk memperdalam

³Ariska, “Sistem Sewa Menyewa Los Pasar Ujung di Kecamatan Lasinrang Kabupaten Pinrang (Analisis Hukum Ekonomi Syariah),” 2019.

tinjauan yuridis perjanjian sewa menyewa dan akibat hukum apabila terjadi wansprestasi, forcemajour, peralihan kios sebagai harta warisan dan juga pembatalan perjanjian sepihak terhadap perjanjian sewa menyewa kios pada pasar petisah kecamatan medan.⁴

Dalam penelitian di atas terdapat persamaan dan perbedaan penelitian yang penulis lakukan. Persamaan dengan penelitian penulis yaitu terletak pada objek penelitian yang dilakukan untuk mengetahui perjanjian sistem sewa menyewa yang di terapkan. Adapun perbedaannya terletak pada metode penelitian, metode yang dilakukan oleh Kaamelia Kursina Lubis yaitu metode Yuridis Normatif di bidang Hukum Perdataan. Sedangkan penulis menggunakan metode Analisis Hukum Islam.

Mahmud Yunus (Skripsi S1 Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya,2018) Dalam Judul Penelitiannya “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand di Pasar Syariah Kutisari Surabaya”. Tujuan penelitian ini bertujuan untuk Mendiskripsikan dan Menjelaskan kedudukan hukum islam terhadap pemutusan sepihak sewa menyewa stand serta menjelaskan kedudukan hukum islam terhdap tidak dikembalikannya uang sewa.⁵

Dalam penelitian di atas terdapat persamaan dan perbedaan penelitian yang penulis lakukan. Persamaan dengan penelitian penulis yaitu dalam menggunakan metode penelitian kualitatif dan mengumpulkan data dengan tehnik observasi lapangan secara langsung. Adapun perbedaannya penelitian terdahulu menggunakan Tinjauan Hukum Islam sedangkan penulis menggunakan Analisis Hukum Islam.

⁴ Kamelia Kursina Lubis, “Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang dan Perusahaan Daerah Pasar,” 2017.

⁵ M Yunus, “Tinjaun Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand di Pasar Syariah Kutisari Surabaya,” 2018 <<http://digilib.uinsby.ac.id/27795/>>.

B. Tinjauan Teori

1. Teori Ijarah

a. Pengertian Ijarah

Ijarah berasal dari lafas الآخر yang berarti ganti/ongkos. Dari sebab itu *atstsawab* (pahala) dinamai *ajru* (upah). Menurut pengertian *syara'*, *alijarah* ialah, Suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.⁶ *Al-ijarah* berasal dari katta *ujrah* yang artinya adalah upah dan sewa. Didalam ensiklopedi hukum Islam *Ijarah* adalah upah, sewa, atau imbalan. Adapun pengertian istilah, terdapat perbedaan dikalangan ulama yaitu :

Ulama Mazhab Hanafi mendefinisikan *ijarah* sebagai transaksi terhadap suatu manfaat dengan suatu imbalan. Sementara ulama Mazhab Syafi'i mendefinisikannya sebagai transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan dengan suatu imbalan tertentu.

Adapun ulama Malikiyyah dan Hanbaliyah mendefinisikannya sebagai pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan. Sementara menurut Amir Syarifuddin *ijarah* secara sederhana diartikan dengan, transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarah al-ain* (sewa-menyewa), seperti: menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *Ijarah al-zimmah* (upah mengupah) seperti upah menjahit pakaian.

Menurut Abdul Rahman Ghazaly, Ghufon Ihsan dan Sapiudin Shidiq menjelaskan bahwa *al-ijarah* dalam bentuk sewa-menyewa maupun dalam bentuk

⁶Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Ushul Fiqh* (Jakarta: Kencana, 2003).

upah-mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam islam. Sementara menurut Moh. Anwar menerangkan bahwa *ijarah* ialah pemberian kemanfaatan (jasa) kepada orang lain dengan syarat memakai 'iwad (penggantian/balas jasa) dengan berupa uang atau jasa yang ditentukan. Jadi *ijarah* itu membutuhkan adanya orang yang memberi jasa dan yang memberi upah.

Menurut Hasbi Ash-Shiddiqi, *ijarah* adalah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan. Sama dengan menjual manfaat. Adapun menurut Rahmat Syaf'i *ijarah* secara etimologi sebagai menjual manfaat.⁷ sedangkan jumbuh ulama fiqih berpendapat bahwa *ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Selain itu juga ada yang menerjemahkan bahwa *ijarah* sebagai jual-beli jasa (upah mengupah) , yakni mengambil manfaat tenaga manusia, dan ada pula yang menerjemahkan sewa-menyewa, yakni mengambil manfaat dari barang. Jadi dalam hal ini, *ijarah* dibagi menjadi dua, yaitu *ijarah* atas jasa dan *ijarah* atas benda.

Beberapa pengertian diatas yang telah dijelaskan mengenai *ijarah* dapat diambil kesimpulan bahwa *ijarah* merupakan suatu akad penyewaan orang yang menyewa (*musta'jir*) kepada pemilik jasa yang menyewakan (*musta'jir*) dari pengambilan manfaat atas sebuah jasa (*ma'qud alaihi*) dengan pengganti upah atau imbalan untuk melakukan sesuatu sesuai menurut rukun dan syarat sahnya *ijarah*.

b. Dasar Hukum Ijarah

Al-ijarah dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum

⁷Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011).

asalnya menurut Jumhur Ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syara' berdasarkan syat Al-Qur'an, Hadits-hadits Nabi dan ketetapan Ijma Ulama.

Adapun dasar hukum tentang kebolehan *ijarah* dalam Al-Qur'an terdapat dalam beberapa ayat diantaranya firman Allah swt antara lain :

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ
الْقَوِيَّ الْأَمِينُ

Terjemahnya:

Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya" (Q.S Al-Qasas/28;26).⁸

Ayat ini merujuk pada keabsahan kontrak *ijarah* . ayat ini berkisah tentang perjalanan Nabi Musa AS bertemu dengan kedua putri Nabi Ishak, AS, salah seorang putrinya meminta nabi Musa AS untuk di *isti'jar* (disewa tenaganya/jasa) guna mengembalikan domba. Ayat berikutnya bercerita tentang bagaimana Nabi Musa AS harus bekerja dan sistem pengupahan yang diterima. Cerita ini menggambarkan proses penyewaan jasa seseorang dan bagaimana pembayaran upah dilakukan, cerita ini dapat dijadikan landasan hukum, yang dalam ushul fiqh sebagai *syar'u man qqablana* sepanjang tidak di-*masukh* (hapus).

⁸Kementerian Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya, QS. Al-Qassas (28):29* (Surabaya: IKAPI JATIM, 2014).

c. **Macam-macam *Ijarah***

Pembagian *Ijarah* biasanya dilakukan dengan objek *ijarah* tersebut. Ditinjau dari segi objeknya, akad *ijarah* ada dua jenis yaitu *ijarah* atas manfaat dan *ijarah* atas pekerjaan.⁹

1) *Ijarah 'Ala-Manafi* (Sewa menyewa atas Manfaat)

Ijarah atas manfaat, *ijarah* yang objek akadnya adalah manfaat. Barang yang disewakan adalah barang-barang mubah seperti sawah untuk ditanami, mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditempati. Barang yang berada di tangan penyewa dibolehkan untuk dimanfaatkan sesuai kemauanya sendiri, bahkan boleh disewakan lagi kepada orang lain. Apabila terjadi kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (*mu'jir*) dengan syarat kecelakaan tersebut bukan akibat dari kelalaian penyewa (*musta'jir*).

Apabila kerusakan benda yang disewakan itu, akibat dari kelalaian penyewa (*musta'jir*) maka yang bertanggung jawab atas kerusakan barang tersebut adalah penyewa itu sendiri..

2) *Ijarah* atas pekerjaan

Ijarah atas pekerjaan ialah *ijarah* yang objeknya akadnya adalah pekerjaan. Misalnya ongkos kendraan umum, upah proyek pembangunan, dan lain-lain. Pada dasarnya pembayaran upah harus diberikan seketika juga, sebagaimana jual beli yang pembayarannya waktu itu juga. Tetapi sewaktu perjanjian boleh diadakan dengan mendahulukan upah atau mengakhirkan. Jadi pembayarannya sesuai dengan perjanjiannya, tetapi kalau ada perjanjian, harus segera diberikan jika pekerjaan sudah selesai.

⁹Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*.

d. Rukun *Ijarah*

1) *Aqid (orang yang berakad)*

Orang yang melakukan akad sewa menyewa ada dua orang yaitu *Mu'jir* dan *Musta'jir*.¹⁰ *Mu'jir* adalah orang yang menerima upah atau yang menyewakan sedangkan *Musta'jir* adalah orang yang memberikan upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu. Bagi orang yang berakad *ijarah* disyaratkan mengetahui manfaat barang yang dijadikan akad sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.

Untuk kedua belah pihak yang melakukan akad disyaratkan berkemampuan, yaitu kedua-duanya berakal dan dapat membedakan, maka akad menjadi tidak sah. Mazhab Imam Asy Syafi'i dan Hamabali menambakan satu syarat lagi, yaitu baligh. Menurut mereka akad anak kecil sekalipun sudah dapat membedakan, disyaratkan tidak sah.

2) *Shighat akad (Ijab dan Qabul)*

Shighat merupakan suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa Ijab dan Qabul.¹¹ Ijab adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad *jarah*. Berdasarkan hukum perikatan islam, ijab diartikan dengan suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Sedangkan Qabul adalah suatu pernyataan yang diucapkan dari pihak yang berakad pula (*musta'jir*) untuk penerimaan kehendak dari pihak pertama, yaitu setelah adanya ijab. Sedangkan syarat-syaratnya sama dengan syarat ijab qabul pada jual

¹⁰Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017).

¹¹Harun

beli, hanya saja ijab qabul dalam *ijarah* harus menyebutkan masa atau waktu yang ditentukan.

3) *Ujroh (Upah)*

Upah yaitu sesuatu yang diberikan kepada *Mu'jir* atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *Musta'jir* dengan syarat:

- a) Hendaknya sudah jelas/sudah diketahui jumlahnya. Karena *Ijarah* adalah ada timbal balik, karena itu *ijarah* sah dengan upah yang belum diketahui. Pegawai khusus seperti seorang hakim dia boleh mengambil uang dari pekerjaannya, karena dia sudah mendapat gaji khusus dari pemerintah. Jika dia mengambil gaji dari pekerjaannya berarti dia mendapat gaji dua kali dengan hanya mengerjakan satu pekerjaan saja.
- b) Uang sewa harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya harus lengkap. Yaitu manfaat dan pembayaran (uang) sewa yang menjadi obyek sewa menyewa. Diantara cara untuk mengetahui *Ma'uqud 'alaih* adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu atau menjelaskan jenis pekerjaan, Jika *ijarah* atas pekerjaan atau jasa seseorang. Karena itu semua harta benda boleh diakadkan *ijarah* atasnya, kecuali yang memenuhi persyaratan .

e. **Syarat *Ijarah***

- 1) *Syarat terjadinya akad (syarat in'iqah)*

Syarat terjadinya akad (*syarat in'iqah*) berkaitan dengan 'aqid, akad, dan objek akad.¹² Syarat yang berkaitan dengan *aqid* adalah berakal, dan umayyiz (minimal 7 tahun) serta tidak disyaratkan harus baliqh menurut hanafiyah. Akan tetapi, jika bukan barang miliknya sendiri, akad *ijarah* anak mumayyiz, dipandang sah bila diizinkan walinya.

Untuk kedua belah pihak yang melakukan akad disyaratkan berkemampuan yaitu kedua-duanya berakal dan dapat membedakan.¹³ Jika salah seorang yang berakad itu gila atau anaka kecil yang belum dapat membedakan, maka akad menjadi tidak sah. Dan sekalipun dapat membedakan tetap tidak sah menurut imam asy-syafi'i dan Hambali.

2) *Syarat pelaksanaan (An-nafadz)*

Agar *Ijarah* terlaksana, barang harus dimiliki oleh 'aqid atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (*ahliyah*). Dengan demikian, *ijarah al fudul* (ijarah yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya *ijarah*.

3) *Syarat Sah Ijarah*

Keabsahan *Ijarah* harus memperhatikan hal-hal berikut ini:¹⁴

- a) Adanya keridhaan dari kedua pihak yang berakad masing-masing pihak rela melakukan perjanjian sewa-menyewa. Maksudnya, kalau di dalam perjanjian sewa menyewa terdapat unsur pemaksaan, maka sewa menyewa itu tidak sah. Ketentuan itu sejalan dengan syariat islam.

¹²Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, Cet.1 (Jakarta: Prenada Media, 2019).

¹³Soemitra.

¹⁴Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001).

- b) *Ma'qud'Alaih* bermanfaat dengan jelas, Adanya kejelasan pada *Mauqud 'alaih* (barang) agar menghilangkan pertentangan di antara aqid.

Penjelasan manfaat dilakukan agar benda atau jasa sewa benar benar jelas. Yakni manfaat harus digunakan untuk keperluan-keperluan yang dibolehkan syara.

Penjelasan waktu, Jumhur ulama tidak memberikan batasan maksimal atau minimal. Jadi, dibolehkan selamanya dengan syarat asalnya masih tetap ada. Menurut Sudasono, lamanya waktu perjanjian kerja harus dijelaskan, apabila tidak dijelaskan maka perjanjian dianggap tidak sah. Barang yang disewakan atau jasa yang diburuhkan merupakan barang yang suci dan merupakan pekerjaan yang halal serta lazim sifatnya, seperti menyewakan kerbau untuk menggarap sawah. Pemanfaatan barang dibenarkan oleh syariat Islam. Penjelasan tentang jenis pekerjaan sangat penting dan diharuskan ketika menyewa seseorang untuk bekerja sehingga tidak terjadi kesalahan dan pertentangan dikemudian hari.

- 4) *Syarat mengikatnya akad (syarat luzum)*

Pertama *Ma'qud 'ialaih* (barang sewaan) terhindar dari cacat jika terdapat cacat pada *ma'qud 'alaih*, penyewa boleh memilih antara meneruskan dengan membayar penuh atau membatalkannya. Kedua, tidak ada *uzur* yang membatalkan akad *uzur* yang dimaksud adalah sesuatu yang baru yang menyebabkan kemadharatan bagi yang akad. *Uzur* dikategorikan menjadi tiga macam;

- a) *Uzur* dari pihak penyewa, seperti berpindah-pindah dalam memeperkerjakan sesuatu yang sehingga tidak menghasilkan sesuatu atau pekerjaan menjadi sia-sia.
- b) *Uzur* dari pihak yang disewa, seperti barang yang disewakan harus dijual untuk membayar utang dan tidak ada jalan lain kecuali menjualnya.

- c) Uzur pada barang yang disewa, seperti menyewa kamar mandi, tetapi menyebabkan penduduk dan semua penyewa harus pindah.

2. Teori Muamalah

a. Pengertian Muamalah

Pengertian muamalah menurut Harun berasal dari kata yang bermakna sama dengan *mufa'alah* (saling berbuat), yang menggambarkan adanya suatu aktivitas manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Oleh sebab itu muamalah dan kaitannya dengan hukum bermakna hukum-hukum syara' yang berhubungan dengan perbuatan manusia yang menyangkut urusan keduniawian.¹⁵

Sementara itu, muamalah secara bahasa merupakan bentuk ketiga (*mashdar*) yang diambil dari kata '*amala-yu'milu-mu'amalatan*, yang bermakna saling bertindak, beramal dan bertransaksi. Sedangkan menurut istilah, muamalah dapat dilihat dari dua segi yakni dalam arti general dan spesifik. Muamalah dalam makna general diartikan sebagai serangkaian aturan atau hukum Allah untuk mengatur manusia dalam kaitannya dengan urusan duniawi yang berhubungan dengan pergaulan sosial. Sementara dalam makna spesifik, muamalah diartikan sebagai aturan atau hukum Allah yang wajib ditaati untuk mengatur hubungan manusia dengan manusia yang berhubungan dengan cara memperoleh dan mengembangkan serta mempergunakan harta bendanya.¹⁶

Berdasarkan uraian diatas maka dapat dipahami bahwa pada dasarnya muamalah merupakan serangkaian aturan-aturan yang mengatur perbuatan manusia yang digali dari dalil-dalil Qur'an maupun Hadist secara terperinci yang

¹⁵Harun, *Fiqh Muamalat* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), h. 3.

¹⁶Ainul Yaqin, *Fiqh Muamalah: Kajian Komprehensif Ekonomi Islam* (Cet. II Pamekasan: Duta Media Publishing, 2020), h. 2.

berhubungan dengan persoalan-persoalan duniawi (ekonomi), atau dengan kata lain, muamalah merupakan aturan Islam tentang kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh manusia, seperti jual-beli, sewa-menyewa, utang piutang, gadai, perwakilan atau agen, penjaminan, titipan dan kegiatan-kegiatan lainnya.¹⁷ Tetapi demikian, yang perlu diingat bahwa kegiatan muamalah ini tidak bisa dilepaskan dari nilai-nilai ketuhanan, yang berarti bahwa perilaku manusia tersebut tidak lain adalah semata-mata untuk mengabdikan dirinya kepada Allah swt.

b. Sumber dan Dasar Hukum Muamalah

Para ulama mazhab fikih berbeda pandangan dalam mengklasifikasikan sumber dan metode (*manhaj*) hukum, terutama mazhab Hanafi, Maliki, Syafi'i dan Hambali. Sebagaimana yang dikemukakan oleh Khalaf, bahwa berdasarkan pada penyelidikan hukum-hukum amaliyah yang memenuhi syarat untuk digunakan sebagai sumber pengambilan *Syar'i* adalah Al-Qur'an, sunnah, ijma' dan qiyas. Dengan kata lain, jika terdapat permasalahan maka upaya yang pertama kali harus dilakukan adalah mencari sumber dalil dalam Al-Qur'an. Jika dalam Al-qur'an tidak terdapat landasan hukumnya maka harus mencari dalil dalam sunnah, jika dalam sunnah terdapat landasan hukumnya maka harus memenuhi ketentuan hukumnya. Tetapi, jika dalam sunnah tidak ada ketentuan hukumnya maka harus melihat ijma' para sahabat Nabi dan imam mujtahid. Apabila para sahabat melaksanakan ijma' (kesepakatan) maka harus dilakukan. Tetapi bisa mereka juga belum pernah membuat ijma' maka perlu melakukan ijtihad dalam rangka menemukan hukum

¹⁷Harun, h. 3.

atas permasalahan tersebut dengan jalan qiyas kepada hukum yang terdapat dalil *syari-nya*.¹⁸

1) Al-Qur'an

Al-Qur'an adalah kalam (diktum) Allah swt yang diturunkan oleh-Nya dengan perantaraan Malaikat Jibril ke dalam Hati Rasulullah, Muhammad bin Abdullah dengan Lafazh (kata-kata) berbahasa arab dan dengan makna yang benar, agar menjadi hujjah Rasul Saw dalam pengakuannya sebagai Rasulullah.¹⁹ Al-Qur'an Merupakan hujjah bagi manusia. Hukum-hukum yang terkandung di dalamnya merupakan dasar hukum yang wajib dipatuhi, karena Al-Qur'an merupakan kalam Al-Khaliq, hang diturunkan dengan jalan qath'i dan tidak dapat diragukan sedikitpun kepastiannya. Berbagai argumentasi telah menunjukkan bahwa Al-Qur'an datang dari Allah dan ia merupakan mukjizat yang mampu menundukkan manusia dan tidak mungkin mampu menirunya. Al-Qur'an sebagai sumber yang esensial, di dalamnya hanya mengatur mengenai kaidah-kaidah hukum secara umum terpelihara, sebagaimana firman Allah dalam Q.S Al-Hijr/15:9 sebagai berikut:

إِنَّا نَحْنُ نَزَّلْنَا الذِّكْرَ وَإِنَّا لَهُ لَحَافِظُونَ

Terjemahnya:

Sesungguhnya Kami-lah yang menurunkan Al Quran, dan Sesungguhnya Kami benar-benar memeliharanya (Q.S. Al-Hijr/15:9).²⁰

¹⁸Anwar.

¹⁹Abdul Wahab Khallaff, *Kaidah-kaidah Hukum Islam (Ilmu Ushul Fiqh)*, Cet. VI (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1996).

²⁰Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*.

Tafsir ayat di atas adalah, (sesungguhnya kamilah) lafal nahu mentauhidkan atau mengukuhkan makna yang terdapat di dalam isimnya inna, atau sebagai fashl (yang menurunkan Adz-Dzikri) Al-Qur'an (dan sesungguhnya kami benar-benar memeliharanya) dari penggantian, perubahan, penambahan dan pengurangan.²¹

Sumber hukum muamalah dalam Al-Qur'an dapat dilihat dalam berbagai ayat, aktivitas perbuatan muamalah tersebut seperti diperbolehkannya aktivitas jual-beli, pelarangan riba, sewa-menyewa, hutang-piutang dan masih banyak lainnya. Dengan demikian maka dapat dipastikan bahwa sumber hukum diperbolehkannya aktivitas muamalah disandarkan pada ketentuan-ketentuan yang diterangkan dalam Al-Qur'an.

2) Sunnah

Secara definitif, Khallaaf mengatakan bahwa sunnah ialah sesuatu yang datang dari Rasulullah saw, baik ucapan (Qaulan), perbuatan (Fi'lan) merupakan ketetapan (Thaqriran). Sunnah Quliyah adalah segala sabda Rasulullah saw dalam berbagai hal dan permasalahan. Sunnah Fi'liyah yaitu perbuatan Rasulullah, misalnya Shalat, zakat, puasa, dan haji. Adapun sunnah Thaqririyah adalah perbuatan beberapa sahabat yang di setujui oleh Rasulullah saw, baik mengenai ucapan sahabat maupun perbuatannya.²² Allah berfirman dalam Q.S An-Nisa/4;80 sebagai berikut :

مَنْ يُطِيعِ الرَّسُولَ فَقَدْ أَطَاعَ اللَّهَ وَمَنْ تَوَلَّىٰ فَمَا أَرْسَلْنَاكَ عَلَيْهِمْ حَفِيظًا

²¹Javan Labs, "Tafsir Jalalayn" <<https://tafsirq.com/15-al-hijr/ayat-9> (28 Oktober 2019)>.

²²Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor, 2012).

Terjemahnya:

Barangsiapa yang mentaati Rasul itu, Sesungguhnya ia telah mentaati Allah. dan Barangsiapa yang berpaling (dari ketaatan itu), Maka Kami tidak mengutusmu untuk menjadi pemelihara bagi mereka (Q.S An-Nisa/4;80).²³

Tafsir ayat di atas adalah (siapa menaati Rasul, maka sesungguhnya ia telah menaati Allah, dan siapa yang berpaling) artinya tak mau menaatinya, maka bukan menjadi urusanmu (maka kami tidaklah mengutusmu sebagai pemelihara) atau penjaga amal-amal perbuatan mereka, tetapi hanyalah sebagai pemberi peringatan sedangkan urusan mereka terserah kepada kami dan kami beri ganjaran dan balasanya ini sebelum datangnya perintah berperang.²⁴

3) Ijtihad

Ijtihad (dalam bahasa arab) berasal dari kata “*jahada*” yang artinya bersungguh-sungguh atau mencurahkan segala daya dalam berusaha. Secara jelasnya adalah usaha atau ikhtiar yang bersungguh-sungguh dengan menggunakan segenap kemampuan yang ada, dilakukan orang (ahli hukum) yang memenuhi syarat untuk merumuskan garis hukum yang belum jelas atau tidak ada ketentuannya di dalam Al-Qur’an dan sunnah Rasulullah. Orang yang berijtihad disebut mujtahid.²⁵ Berbagai metode atau jalan yang dilakukan untuk berijtihad diantaranya adalah *ijma’*, *qiyas*, *istidlal*, *al-masalih*, *istihsan*, *istishab* dan *urf*.²⁶

c. Prinsip-prinsip Hukum Muamalat

²³RI.

²⁴Surat An-Nisa’ Ayat 80 _ Tafsirq.”

²⁵Nawawi.

²⁶Muhammad Daud Ali, *Hukum Islam-pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*.

Muamalat sebagai bagian dari hukum Islam tentunya memiliki prinsip-prinsip yang harus dijadikan sebagai pedoman, beberapa prinsip-prinsip muamalat tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

1) Hukum asal segala bentuk muamalat adalah mubah

Prinsip hukum ini merupakan asas hukum Islam dalam bidang muamalat. Hukum Islam memberikan kebebasan membuat bentuk atau jenis muamalat sesuai dengan kebutuhan. Asas ini memberikan rumusan bahwa asas segala sesuatu itu boleh dilakukan sampai ada dalil yang melarangnya. Asas ini merupakan kebalikan dari asas yang berlaku dalam ibadah. Tindakan-tindakan ibadah dalam Islam berlaku asas bahwa bentuk-bentuk ibadah yang sah adalah bentuk-bentuk yang hanya ditentukan dalam Al-quran dan Hadits. Orang tidak dapat membuat bentuk ibadah baru yang tidak ada ketentuannya dan ibadah baru tersebut dipandang sebagai bid'ah dan tidak sah hukumnya.²⁷

Tindakan muamalat berlaku asas bahwa segala sesuatu itu sah dilakukan sepanjang tidak ada larangan terhadap tindakan tersebut. Dalam hukum muamalat pula mengenal asas kebebasan berkontrak atau membuat perjanjian, sebagaimana kaidah hukum Islam yang memberikan penegasan bahwa pada dasarnya asas akad itu adalah sebuah kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak dan akibat hukumnya adalah apa-apa yang mereka tetapkan atas diri mereka melalui janji yang telah disepakati.

2) Muamalat dilakukan atas dasar suka-rela

Kebebasan berkehendak para pihak yang melakukan transaksi muamalat sangat diperhatikan dalam hukum Islam. Pelanggaran terhadap kebebasan kehendak

²⁷Harun, h. 8.

ini berakibat tidak dapat dibenarkannya suatu bentuk atau jenis transaksi muamalat. Berhubungan dengan kebebasan kehendak yang merupakan urusan batin seseorang, maka sebagai wujud konkretnya yakni dilakukan dalam bentuk *ijab* dan *qabul* pada saat berlangsungnya akad. *Ijab qabul* sendiri merupakan salah satu rukun terpenting dalam berbagai bentuk transaksi muamalat, yang substansinya adalah perizininan. *Ijab qabul* yang tidak ada substansinya yaitu hampa dari perizinan, tidak dapat menciptakan perjanjian yang sah secara hukum. Perizinan sendiri adalah tertujunya kehendak kepada suatu hal tertentu dan menerimanya dengan kepuasan hati. Hal ini berarti mengasumsikan adanya perizinan berangkat dari adanya kehendak. Oleh karena itu, orang yang tidak mempunyai kehendak seperti orang gila, anak belum berakal, orang yang kehilangan kesadaran karena suatu hal atau sebab lain seperti mabuk, sakit, atau dipengaruhi oleh sugesti atau paksaan dan sebagainya. Orang-orang dalam keadaan seperti ini, apabila melakukan tindakan hukum muamalat dipandang tidak sah.²⁸

3) Muamalat dilakukan atas dasar manfaat dan menolak mudharat

Prinsip mendatangkan masalah dan menolak mudhorat merupakan hal mendasar dalam hukum yang ditetapkan oleh Al-quran dan Hadits. Akibat dari prinsip ini, maka segala bentuk muamalat yang merusak sendi-sendi kehidupan masyarakat tidak dibenarkan oleh hukum Islam. Berdasar prinsip hukum ini pula, maka setiap transaksi (akad) muamalat dalam berbagai jenis apapun harus terbebas dari unsur-unsur seperti riba, maysir, haram dan gharar. Realisasi dari aktifitas yang tidak sesuai dengan prinsip ini maka dilarang oleh hukum Islam. Ahli hukum Islam sendiri mendefinisikan prinsip yang dilarang tersebut seperti tindakan penipuan atau

²⁸Harun, h. 9.

tindakan mengelabui oleh salah satu pihak terhadap pihak lain dengan perkataan atau perbuatan bohong untuk mendorongnya memberikan perizinan dimana kalau bukan karena tindakan itu maka ia tidak akan memberikan perizinannya. Tindakan penipuan ini berlaku umum terhadap seluruh akad (transaksi) muamalat, karena secara umum penipuan adalah tindakan yang dilarang karena tidak sesuai dengan pedoman dasar ummat Islam.²⁹

4) Muamalat dilakukan atas dasar menegakkan keadilan

Bentuk muamalat yang mengandung unsur penindasan tidak dibenarkan dalam hukum Islam. Misalnya dalam utang Piutang dengan tanggungan barang. Jumlah utang jauh lebih kecil dari harga barang tanggungan, maka diadakan ketentuan jika dalam jangka waktu tertentu utang tidak dibayar, maka barang tanggungan menjadi lebur, menjadi milik berpiutang. Prinsip hukum keadilan ini membawa sebuah teori dalam hukum Islam bahwa keadilan yang diwujudkan dalam setiap transaksi muamalat adalah keadilan yang berimbang, artinya keadilan yang dapat memelihara dua kehidupan yaitu kehidupan dunia dan akhirat. Dalam konteks kehidupan ekonomi, menitik beratkan pada persaudaraan dan keadilan sosial ekonomi yang berimbang antara kehidupan material dan spiritual sekaligus.³⁰

C. Kerangka Konseptual

Sebagai alur pikir penelitian ini, penulis akan jelaskan pengertian dari judul yang diteliti, yaitu Sistem Sewa Outlet-outlet usaha Kuliner di Pelataran Kantor Pos Kota Parepare (Analisis Hukum Islam).

1. Sistem sewa outlet usaha kuliner

²⁹Harun, h. 10.

³⁰Harun, h. 11.

Sistem adalah perangkat unsur yang secara teratur saling berkaitan sehingga membentuk suatu totalitas³¹ Dan menurut Sulindawati dan Muhammad Fathoni, Sistem Merupakan sekumpulan elemen-elemen yang saling berinteraksi serta melaksanakan fungsinya masing-masing untuk mencapai tujuan yang ditetapkan.³² Sedangkan menurut George Ritzer system adalah teori yang dikhususkan pada masalah-masalah social yang berkaitan dengan nilai-nilai, insitusi/pranta-pranata social yang mengatur dan menyelenggarakan eksistensi kehidupan yang bermasyarakat. System sendiri merupakan suatu kesatuan dari elemen-elemen fungsi yang beragam, saling berhubungan dengan membentuk pola yang mapan. Hubungan antara elemen-elemen sosial tersebut adalah hubungan timbal-balik atau hubungan dua arah.

Berdasarkan kedua pengertian sistem di atas maka penelitian dapat menyimpulkan bahwa sistem adalah seperangkat unsur dan elemen yang saling berkaitan satu sama lain dalam menjalankan fungsinya untuk mencapai tujuan yang ditetapkan. Suatu sistem mempunyai karakteristik atau sifat-sifat yang tertentu, yaitu mempunyai komponen-komponen (*Component*), batas sistem (*boundary*), lingkungan diluar sistem (*environment*), penghubung (*Interface*), tujuan (*goals*).³³

2. Kantor Pos Parepare

Kantor pos Parepare dalam hal ini merupakan pihak yang menyewakan lahan yang ada di pelataran kantor pos dan memiliki wewenang untuk membuat dan

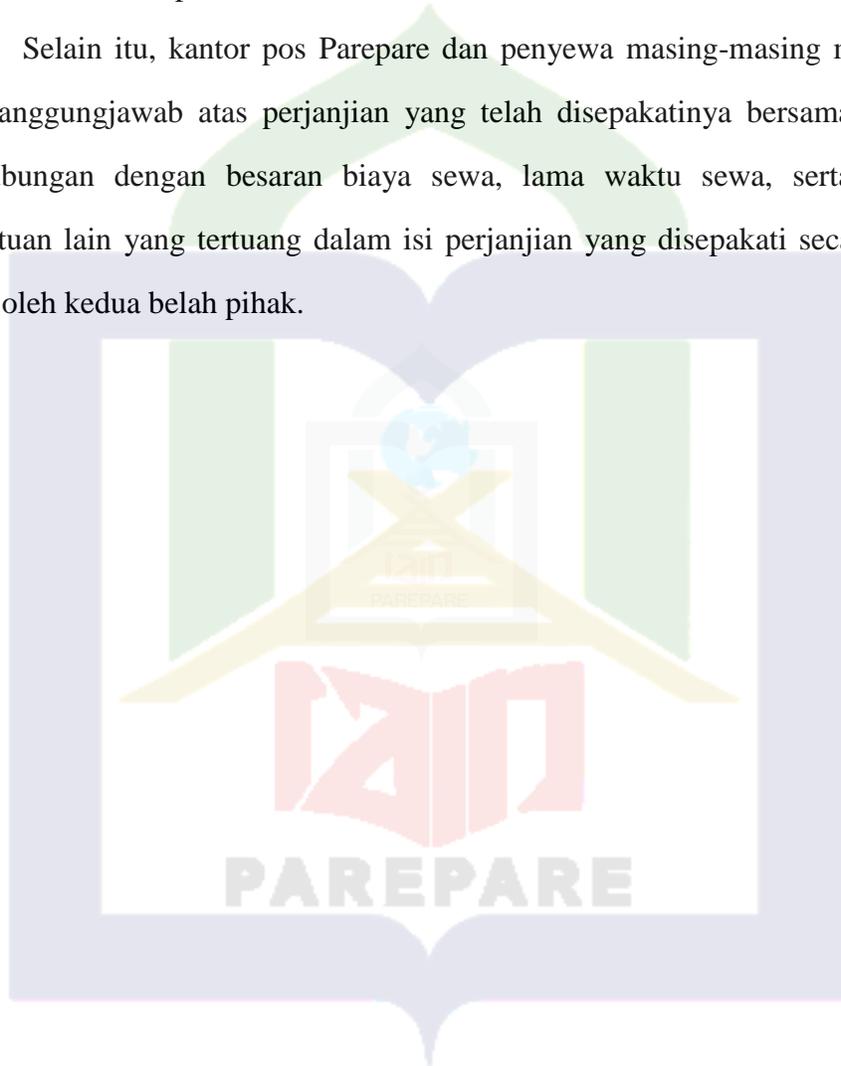
³¹Kementerian Pendidikan Nasional, 4 ed. (Jakarta: Granmedia Pustaka Agama, 2008)

³² ulindawati dan Muhammad Fathoni, “Pengantar Analisa Perancangan “ Sistem “,” *Jurnal Saindikom*, 9.2 (2010), 1–19.

³³H.M Yogyanti, *Analisis dan Desain Sistem Informasi: Pendekatan Terstruktur Teori dan Praktek Aplikasi Bisnis* (Andi Publiser, 2008).

menetapkan aturan baik dalam bentuk tulisan maupun dalam bentuk lisan dengan pihak penyewa, dalam hal ini adalah pihak pengusaha outlet kuliner yang bermaksud untuk mengembangkan usahanya dengan memanfaatkan lahan produktif di pelataran kantor pos.

Selain itu, kantor pos Parepare dan penyewa masing-masing memiliki hak dan tanggungjawab atas perjanjian yang telah disepakatinya bersama, baik yang berhubungan dengan besaran biaya sewa, lama waktu sewa, serta ketentuan-ketentuan lain yang tertuang dalam isi perjanjian yang disepakati secara bersama-sama oleh kedua belah pihak.



3. Hukum Islam

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Hukum memiliki arti yaitu, peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah; dan undang-undang. Peraturan dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat, patokan (kaidah, ketentuan) mengenai peristiwa (alam dan sebagainya) yang tertentu dan keputusan (pertimbangan) yang ditetapkan oleh hakim dalam pengadilan. Sedangkan Islam berarti peraturan dan ketentuan yang berkenaan dengan kehidupan berdasarkan Al-Qur'an dan hadist.³⁴

Hukum Islam adalah hukum yang bersumber dari dan menjadi bagian agama Islam.³⁵ Konsepsi hukum dalam ajaran Islam berbeda dengan konsepsi hukum pada umumnya, khususnya hukum modern. Dalam Islam, hukum dipandang sebagai bagian dari ajaran agama. Umat Islam meyakini bahwa Hukum Islam berdasarkan kepada wahyu ilahi. Oleh karena itu ia disebut syariah, yang berarti jalan yang digariskan Allah untuk manusia.³⁶

Adapun secara spesifik hukum Islam yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum muamalah atau serangkaian aturan yang berguna untuk mengatur perbuatan manusia dalam kehidupannya yang berhubungan dengan aktivitas perekonomian. Sementara sebagai alat analisisnya menggunakan prinsip-prinsip muamalah yang meliputi beberapa prinsip seperti hukum asal segala bentuk muamalat adalah mubah, muamalat dilakukan atas dasar suka-rela, muamalat

³⁴Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Edisi IV (Jakarta: PT.Gramedia, 2008).

³⁵Muhammad Daud Ali, *Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, Cet. 15 (Jakarta: Rajawali Pers, 2009)..

³⁶Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah-Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat* (Jakarta, 2007).

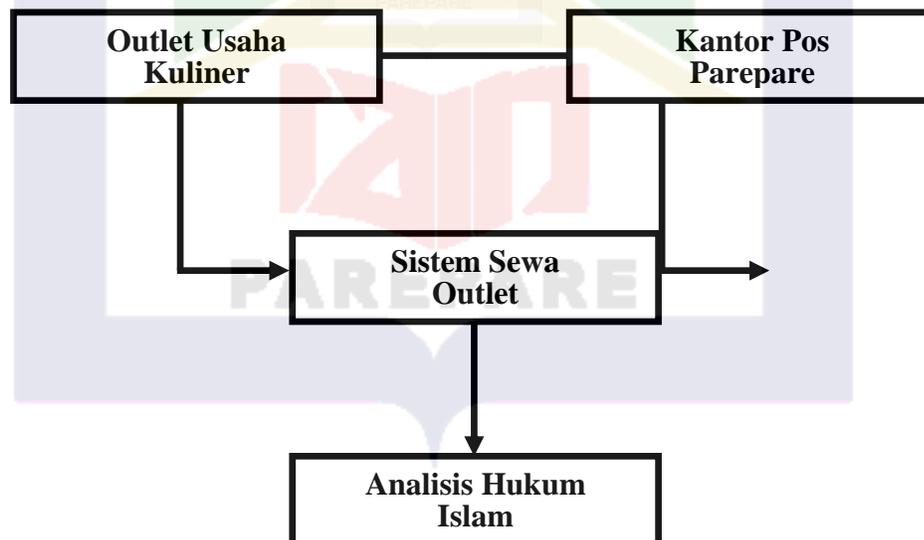
dilakukan atas dasar manfaat dan menolak mudharat, serta muamalat dilakukan atas dasar menegakkan keadilan.

D. Kerangka Pikir

Kerangka pikir merupakan gambaran tentang pola hubungan antara konsep dan atau variable secara koheren yang merupakan gambaran yang utuh terhadap focus penelitian. Dalam melakukan penelitian sistem kerja sama outlet usaha kuliner kuliner dengan pihak kantor pos Kota Parepare (analisis hukum Islam), acuan yang digunakan yaitu teori akad kerja sama tersebut (sewa menyewa).

Untuk memberi gambaran kepada pembaca dalam memahami hubungan antara variabel dengan variabel lainnya maka perlu dibuatkan bagan kerangka pikir yang bertujuan untuk memberikan kemudahan pada peneliti. Adapun kerangka bagan pikir yang dimaksud sebagai berikut:

Bagan Kerangka Pikir



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Dengan merujuk pada permasalahan yang dikaji, penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian lapangan (*field research*) yakni meneliti peristiwa-peristiwa yang ada dilapangan sebagaimana adanya. Berdasarkan masalahnya, penelitian ini digolongkan sebagai jenis penelitian kualitatif (*qualitative research*) yang bersifat analisis-deskriptif yang artinya penelitian ini berupaya mendeskripsikan, mencatat, menganalisis, dan menginterpretasikan apa yang diteliti, melalui observasi, wawancara, dan mempelajari dokumentasi mengenai *Sistem Sewa Outlet Usaha Kuliner di Pelataran Kantor Pos Kota Parepare (Analisis Hukum Islam)*.

B. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan di Usaha kuliner Parepare yang berlokasi di Kantor Pos, Jl Karaeng burane no.1 bertempat di pelataran kantor Pos kota Parepare, Sulawesi Selatan. Adapun waktu penelitian membutuhkan waktu selama kurang lebih dua bulan.

C. Jenis dan Sumber Data

Jenis Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer (*primary data*) dan data sekunder (*secondary data*).

1. Data Primer yaitu Data yang diperoleh langsung dari objek yang akan diteliti. Data primer yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, observasi, maupun laporan dokumen yang tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti. Adapun data primer dalam penelitian ini

bersumber dari lapangan berupa hasil wawancara langsung dengan pihak-pihak yang melakukan Sistem Sewa Outlet-outlet Usaha Kuliner.

2. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, dan disertasi. Adapun data sekunder dalam penelitian ini bersumber literatur-literatur yang berkaitan dengan transaksi Sistem Sewa baik berupa buku, jurnal, skripsi, dan karya tulis ilmiah lainnya yang bersumber dari internet.

D. Fokus Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis mengarah pada kajian Sistem Sewa Outlet Usaha Kuliner di Pelataran Kantor Pos Kota Parepare (Analisis Hukum Islam). Fokus penelitian yang diarahkan kepada pokok pembahasan ini akan merujuk pada peristiwa secara langsung yang berhubungan dengan sistem sewa-menyewa yang diterapkan oleh pihak kantor pos dengan pihak pengusaha outlet usaha kuliner yang ada di Kota Parepare.

E. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data

Teknik Pengumpulan data yang digunakan adalah pengamatan (observasi), wawancara (interview), dan dokumentasi. Sesuai dengan sumber data, maka Penelitian ini Pengumpulan data dilakukan dengan cara :

1. Pengamatan (Observasi)

Observasi merupakan pengamatan yang dilakukan secara sengaja mengenai fenomena social dengan gejala-gejala psikis untuk kemudian dilakukan pencatatan. Dalam hal ini, peneliti mengadakan pengamatan terhadap praktik jual beli melon dengan system tebas. Observasi dilakukan ditempat, pelaku, kegiatan, objek,

pebuatan dan kejadian. Tujuan dilakukannya observasi adalah untuk menyajikan gambaran realistic perilaku atau kejadian guna menjawab pertanyaan.

2. Wawancara (Interview)

Wawancara (*interview*) yaitu cara pengumpulan data dan informasi dengan cara bertanya langsung kepada informan, yaitu orang yang ahli dan yang berwenang dengan masalah tersebut. Adapun informan yang akan diwawancarai oleh peneliti adalah para Owner-owner yang memiliki Outlet Usaha Kuliner di pelataran Kantor Pos.

3. Dokumentasi

Merupakan cara pengumpulan data yang menghasilkan catatan-catatan penting yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data yang sudah tersedia dalam catatan dokumen yang berfungsi sebagai pendukung dan pelengkap data primer yang diperoleh melalui observasi dan interview.

F. Ujian Keabsahan Data

Sebelum melakukan analisis data, peneliti terlebih dahulu melakukan uji keabsahan (*Trustworthiness*) data. Uji keabsahan data yang dilakukan oleh Uji kredibilitas berfungsi untuk ; Pertama, melaksanakan inkuiri sedemikian rupa sehingga tingkat kepercayaan penemuaanya dapat di percaya; Kedua, mempertunjukkan derajat kepercayaan hasil-hasil penemuan dengan jalan pembuktian oleh peneliti pada kenyataan ganda yang sedang di teliti.³⁷ Uji keabsahan data yang digunakan dalam uji kredibilitas adalah uji triangulasi data.

³⁷Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2014).

Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan yang memanfaatkan sesuatu yang di luar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu. Teknik triangulasi yang paling banyak digunakan ialah pemeriksaan sumber lain.³⁸ Dalam penelitian ini, metode triangulasi yang digunakan peneliti adalah pemeriksaan melalui sumber, waktu dan tempat. Pemeriksaan melalui sumber adalah membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang di dapat dari sumber yang berbeda.

Dengan kata lain bahwa triangulasi, penelitian dapat me-recheck temuannya dengan cara membandingkannya dengan berbagai sumber, metode atau teori. Untuk itu, maka peneliti melakukannya dengan jalan mengajukan berbagai macam variasi pertanyaan mengecek dengan berbagai sumber data atau memanfaatkan berbagai metode agar pengecekan kepercayaan dapat dilakukan.³⁹

Selanjutnya, uji kepastian (*confirmability*) data. Uji kepastian data merupakan uji yang memastikan bahwa suatu objektif atau tidak bergantung pada persetujuan beberapa orang terhadap pandangan, pendapat, dan penemuan seseorang. Jika disepakati oleh beberapa atau banyak orang barulah dapat dikatakan objektif.⁴⁰ Dalam melakukan uji kepastian data peneliti menguji keabsahan data dan berbagai sumber yaitu beberapa informan berbeda tentang Sitem Sewa yang di terapkan oleh Kantor Pos Kota Parepare kepada outlet-outlet.

³⁸J. Moleong.

³⁹J. Moleong.

⁴⁰J. Moleong.

G. Teknik Analisis Data

Teknik yang digunakan dalam menganalisis data pada umumnya adalah metode deduktif dan induktif. Adapun tahapan proses analisis datanya sebagai berikut:

1. Reduksi Data (*Data Reduction*)

Membuat rangkuman, memilih hal-hal yang pokok, mencari tema, membuang data yang dianggap tidak penting. Reduksi data berlangsung secara terus menerus sampai sesudah Penelitian lapangan sampai laporan akhir lengkap tersusun.

2. Penyajian Data (*Data Display*)

Data diarahkan terorganisasi, tersusun dalam pola hubungan, dalam uraian naratif, seperti bagan, diagram alur, tabel dan lain-lain. Data yang diperoleh baik dari studi kepustakaan (data skunder) maupun data dari Penelitian lapangan (data primer) akan dianalisis secara deskriptif kualitatif.

3. Penarikan Kesimpulan (*Conclusion*)

Pengumpulan data pada tahap awal (studi pustaka) menghasilkan kesimpulan sementara yang apabila dilakukan verifikasi (penemuan bukti-bukti atau fakta-fakta yang terjadi di lapangan) dapat menguatkan kesimpulan awal atau menghasilkan kesimpulan baru. Kesimpulan-kesimpulan akan ditangani dengan longgar, tetap terbuka, tetapi kesimpulan sudah disediakan, mula-mula belum jelas, meningkat menjadi lebih rinci dan mengakar dengan pokok. Kesimpulan juga diverifikasi selama Penelitian berlangsung.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. *Sistem Sewa Outlet Usaha Kuliner di Pelataran Kantor Pos Kota Parepare*

Perjanjian sewa-menyewa outlet usaha kuliner merupakan salah satu contoh perjanjian kontrak yang timbul dari kebebasan berkontrak yang sering kita temui dalam aktifitas perekonomian. Biasanya perjanjian sewa-menyewa dilakukan secara lisan maupun tulisan yang didalamnya memuat hak dan tanggungjawab masing-masing pihak, baik penyewa maupun yang menyewakan suatu objek tertentu. Perjanjian atau kontrak yang dilakukan secara lisan memang dianggap sah secara hukum, karena jika dilihat dari aturan hukum terutama yang tertuang dalam Undang-undang Hukum Perdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh para pihak. Hal yang perlu dipahami dari suatu perjanjian lisan adalah, bahwa perjanjian lisan ini biasanya memiliki resiko yang sering timbul di kemudian hari. Karena biasanya para pihak berkontrak hanya menyepakati mengenai berapa jumlah besaran yang harus dibayar terhadap objek yang disewakan serta jangka waktu perjanjiannya.

Berdasarkan hasil penelitian ditemukan beberapa hal yang menjadi fokus pembahasan dalam tulisan ini yang berhubungan dengan perjanjian sewa-menyewa antara pihak kantor pos Parepare dan pengusaha kuliner dengan memanfaatkan pelataran kantor pos sebagai media berjualan dengan mendirikan outlet-outlet kuliner sebagai penunjang usahanya. Berikut ini pemaparan-pemaran berdasarkan temuan peneliti antara lain sebagai berikut:

Bentuk kontrak dalam sewa-menyewa biasanya dilakukan dengan cara tertulis maupun secara lisan. Kedua bentuk kontrak tersebut diperbolehkan untuk

dilakukan baik berdasarkan ketentuan hukum perdata positif maupun dalam hukum Islam. Bentuk tertulis biasanya memuat hal-hal secara terperinci berkenaan dengan ketentuan dan kesepakatan kontrak, sementara bentuk lisan biasanya dilakukan secara sederhana dengan hanya memfokuskan pada besaran biaya kontrak dan durasi waktu berlakunya kontrak tersebut. Aktifitas outlet usaha kuliner di pelataran kantor pos Parepare, juga dilakukan melalui tata cara berkontrak. Dalam hasil penelitian dengan beberapa narasumber, bentuk kontrak antara pihak kantor pos dengan pengusaha kuliner hanya dilakukan secara lisan, hal itu sebagaimana dikemukakan oleh beberapa narasumber penulis seperti dalam kutipan wawancara berikut:

Bentuk kerjasama yang kami terapkan sebenarnya sederhana sekali karena yang kami sewa hanya lahan di pelataran kantor pos ini dan kami tidak terlalu dibebani dengan biaya yang ditentukan oleh pihak pos untuk penyewaannya. Kami juga hanya melakukan kerjasama ini secara lisan saja. Terlebih kami hanya menyediakan perlengkapan kami untuk berjualan disini seperti outlet-outlet ini dan segala macam kebutuhannya.⁴¹

Hal yang sama juga disampaikan oleh salah satu penyewa lokasi yang melakukan aktifitas penjualan di pelataran kantor pos Parepare. Hal itu sebagaimana dikemukakan dalam kutipan wawancaranya sebagai berikut:

Untuk kerjasama kami dengan pihak kantor pos tentang sewa disini hanya dilakukan secara langsung atau lisan saja. Kami hanya menghadap kepada mereka dan mengutarakan maksud kami untuk berjualan di pelataran kantor pos dan mereka memberikan penyampaian kepada kami secara langsung juga tentang besaran biaya sewanya dan waktu pembayarannya, setelah itu mereka menyuruh kami untuk memilih lahan kosong yang akan kami gunakan untuk usaha di sekitaran pelataran ini.⁴²

Uraian tersebut diatas dapat diberikan penjelasan bahwa bentuk perjanjian kerjasama sewa-menyewa antara pengusaha kuliner dengan pihak kantor pos Parepare dilakukan secara sederhana dan dalam bentuk lisan. Perjanjian dalam

⁴¹Saharuddin, *Wawancara Penelitian "Owner Mana Food"*, tanggal 17 Januari 2022.

⁴²Resky, *Wawancara Penelitian "Karyawan Outlet D'Fruits"*, tanggal 17 Januari 2022.

bentuk lisan tersebut juga memuat tentang hak dan tanggungjawab masing-masing pihak baik pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan dan disampaikan secara langsung dan disepakati pada saat berlangsungnya akad. Sementara itu, dalam kontrak kerjasama lisan tersebut juga tidak memuat aturan-aturan tambahan dan persyaratan-persyaratan tertentu, hal itu sebagaimana dijelaskan dalam petikan hasil wawancara berikut.

Untuk persetujuan dan aturan khusus penyewaan lahan ini sebenarnya tidak ada aturan khususnya. Ini murni hanya kesepakatan antara pelaku usaha outlet kuliner dengan pihak kantor pos dan itupun dilakukan secara lisan saja tanpa adanya persyaratan-persyaratan seperti penyediaan dokumen-dokumen tertentu. Kami juga hanya menyewakan lahan saja, sementara outlet-outlet yang digunakan oleh pengusaha kulineran tersebut disiapkan oleh mereka sesuai kebutuhan mereka.⁴³

Uraian tersebut diatas mengindikasikan bahwa kontrak kerjasama antara kedua belah pihak sebagai subjek yang berakad berlangsung secara sederhana dan tidak mengharuskan adanya dokumen-dokumen pendukung sebagai syarat mutlak sebagaimana umumnya dalam kontrak kerjasama yang dilakukan secara tertulis. Kontrak tersebut lebih bersifat inisiatif bersama dalam rangka mengikatkan diri satu sama lain sebagai bagaian dari kebebasan berakad. Sehingga dengan demikian maka keharusan masing-masing pihak adalah kepatuhan terhadap apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing sebagaimana yang telah disepakati secara bersama pada saat berlangsungnya akad.

Sementara itu, berhubungan dengan tata cara dalam pelaksanaan akad kerjasama sewa-menyewa antara pihak pos dan pengusaha kuliner juga dilakukan melalui tata cara langsung dan sederhana. Pihak penyewa hanya datang menyampaikan maksud dan tujuannya kepada pihak yang akan menyewakan suatu

⁴³Ayu Anggara, *Wawancara Penelitian "Spv Administrasi & Umum Pos Cabang Parepare"*, tanggal 19 Januari 2022.

objek tertentu tanpa harus disertai dengan dokumen tambahan sebagai prasyarat mutlak. Hal itu sebagaimana dijelaskan dalam kutipan wawancara berikut:

Untuk tata cara kami melakukan penyewaan disini biasanya kami langsung datang saja kepada pihak kantor pos untuk mengutarakan maksud kami untuk menyewa lokasi disini guna menjalankan usaha kami. Pihak kantor pos juga tidak mensyaratkan persyaratan-persyaratan khusus kepada kami. Yang paling penting harus ada pastinya usaha yang akan kami jalankan. Setelah itu kami melakukan kerjasama dengan mereka dan dilakukan secara lisan saja. Kami selaku penyewa hanya memaparkan usaha kami dan pihak pos juga menyampaikan beberapa ketentuan kepada kami seperti besaran biaya sewa setiap bulannya, dan ketentuan perpanjangan waktu penyewaan juga, serta yang paling ditekankan juga adalah ketertiban dan kebersihan pelataran kantor pos ini.⁴⁴

Tata cara pelaksanaan akad sebagaimana dijelaskan oleh pihak penyewa juga selaras dengan penyampaian dari pihak kantor pos, hal itu dapat dilihat dari petikan wawancara berikut:

Untuk mekanisme sewanya kami tidak menetapkan aturan khusus kepada penyewa. Kalau mereka yang menyewa lahan disini ingin menyerahkan kepada orang lain untuk menjalankan usahanya, itu tergantung mereka saja dan kami tidak melarangnya. Yang jelas adalah biaya sewa terhadap lahan ini berjalan dan rutin, harus dibayar setiap bulannya. Selain itu kami hanya menekankan tentang ketertiban, keamanan dan kebersihan lingkungan disini saja. Yah kalau kami melakukan kontrak dengan mereka sebagai penjual, biaya sewa tersebut berjalan terus menerus, baik dipakai atau tidak dipakai lahan tersebut biaya sewa tetap berjalan. Lagipula pelaku usaha pasti memahami itu tentunya. Dan diawal juga kami telah sampaikan itu kepada mereka. Tapi kalau untuk pengalihan usaha, kami serahkan kepada penyewa saja dan kami tidak ikut campur didalamnya.⁴⁵

Berdasarkan uraian diatas dapat diberikan penjelasan bahwa tata cara dalam berakad yang diterapkan oleh subjek yang melakukan kontrak kerjasama dilakukan dengan tata cara yang sederhana berdasarkan atas inisiatif bersama tanpa adanya dorongan dan paksaan dari salah satu pihak atau pihak luar yang tidak terikat dengan aktifitas kontrak tersebut. Dalam pelaksanaan akad kerjasama tersebut pula dapat disimpulkan bahwa mekanisme kerjasama antara kedua belah pihak

⁴⁴Sarmidar, *Wawancara Penelitian "Karyawan Outlet Es-Tehku"*, tanggal 18 Januari 2022.

⁴⁵Ayu Anggara.

dilatari atas dasar suka sama suka dan saling percaya meskipun hanya proses berlangsungnya akad tersebut masih dilakukan dalam bentuk lisan dengan beberapa ketentuan-ketentuan penekanan akan hak dan tanggungjawab masing-masing pihak yang berakad.

Pentingnya pemaparan dan penekanan pada hak dan tanggungjawab pada dasarnya merupakan suatu hal urgen dalam sebuah kontrak kerjasama baik dalam aktifitas yang berorientasi profit maupun aktifitas non-profit. Dengan mengemukakan pernyataan tersebut maka masing-masing pihak dituntut untuk sadar akan tugasnya masing-masing sehingga kepercayaan dan dasar kerelaan dalam aktifitas berakad dapat terus dikokohkan. Dengan demikian maka perjanjian yang dilakukan secara lisan tersebut terhindar dari hal-hal buruk yang dapat merugikan kedua belah pihak yang telah mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian.

Objek dalam sebuah aktifitas kerjasama atau sewa-menyewa merupakan suatu hal yang penting untuk diketahui pada saat akad berlangsung. Objek yang jelas merupakan salah satu faktor kunci sah atau tidaknya sebuah perjanjian yang telah disepakati. Sebuah objek dalam akad kerjasama biasanya bisa berupa jasa maupun benda baik bergerak atau tidak bergerak dan lain sebagainya yang kejelasannya harus dapat disaksikan oleh kedua belah pihak yang bersepakat mengikat diri pada saat berlangsungnya akad, sehingga masing-masing pihak dapat mengetahui secara jelas tentang objek yang diperjanjikan tersebut.

Praktik sewa-menyewa secara lisan yang diterapkan oleh pihak kantor pos dan pengusaha outlet kuliner di pelataran kantor pos Parepare pun diterangkan secara jelas pada akad berlangsung. Adapun objek dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut adalah lahan yang berada di seputaran pelantaran kantor pos yang

merupakan hak milik dari kantor pos sebagai sebuah institusi dan dikelola sepenuhnya oleh pegawai kantor pos Parepare. Sehingga objek yang berupa lahan tersebut dapat diserahkan kepada orang lain dengan ketentuan dapat menjamin produktifitas lahan tersebut. Hal itu sebagaimana diterangkan dalam petikan wawancara berikut:

Sebenarnya penyewaan dan pemanfaatan lahan disini menjadi bagian dari program kantor pos. Olehnya itu kami menyambut baik para pengusaha yang ingin menggunakan lahan disini untuk dimanfaatkan sebagai sarana usaha mereka. Kami pikir itu tentunya baik buat mereka dan kami juga tentunya, ketimbang lahannya tidak dimanfaatkan, lebih baik kami sewakan kepada para usahawan agar produktif. Terkait dengan usaha apa yang akan mereka jalankan, itu kami kembalikan kepada para penyewa yang memang latar belakangnya adalah pengusaha. Sepanjang usaha yang dijalankan tidak melanggar aturan, kami dengan senang hati menyewakan lahan kepada mereka untuk dimanfaatkan. Tapi karena kebetulan usaha disini adalah rata-rata bergerak dibidang kuliner makanya yang dapat dilihat sepanjang pelataran ini adalah produk usaha kulineran, tapi kami tidak memberikan batasan kalau ada diantara mereka yang mau berjualan dengan produk lain. Karena yang kami fokuskan hanya bagaimana lahan ini bisa berguna dan produktif, untuk jenis usaha itu tergantung dari penyewa saja.⁴⁶

Uraian tersebut diatas mengindikasikan bahwa objek dalam perjanjian sewamenyewa adalah lahan yang berada di pelataran kantor pos Parepare. Lahan tersebut merupakan lahan produktif yang dapat digunakan untuk usaha-usaha yang bernilai profit. Sehingga dengan program yang direncanakan oleh pihak kantor pos sebagai pengelola dan keberadaannya yang strategis menjadi salah satu perhatian bagi kalangan pengusaha yang ada di kota Parepare untuk menjalankan usaha-usahanya. Hal tersebut sebagaimana dijelaskan oleh salah satu pengusaha kuliner yang menjadi penyewa lahan tersebut, hal itu sebagaimana dijelaskan dalam petikan wawancaranya sebagai berikut:

Kami memilih pelataran kantor pos ini sebagai lokasi berjualan karena memang lokasinya sangat strategis dan membantu memudahkan kami untuk menawarkan produk jualan kami. Apalagi kan lokasi ini dekat sekali dengan

⁴⁶Ayu Anggara.

lapangan belum lagi ditengah-tengah kota jadi secara otomatis banyak orang yang tahu dan tempatnya mudah dikunjungi. Jadi kalau seperti itu terus, kami bisa meningkatkan usaha kami kedepannya.⁴⁷

Hal senada juga diterangkan oleh salah satu pengusaha outlet kuliner lainnya, sebagaimana dalam petikan wawancaranya seperti berikut:

Usaha pelataran kami ini sebenarnya telah lama beroperasi, kami telah sejak lama melakukan kerjasama dengan pihak pos untuk menyewa lahan disini dan melakukan usaha outlet kami disini. Usaha ini kira-kira sudah berlangsung sejak 2017 atau 2018 yang lalu, yang jelas kami sudah berjualan disini sebelum corona. Kami memilih lokasi pelataran kantor pos ini untuk menjalankan usaha kami karena beberapa hal yang kami anggap sangat membantu dalam menjalankan usaha. Salah satunya tentu karena lokasi ini sangat strategis untuk menjalankan usaha kuliner, selain itu karena memang usaha kuliner seperti ini sangat digemari di kota Parepare, terbukti telah banyak lokasi-lokasi yang dibangun di kota Parepare sebagai kawasan kulineran dan sangat membantu untuk mengembangkan usaha-usaha kuliner seperti kami. Selain itu juga karena lokasi ini cenderung terjangkau biaya sewanya.⁴⁸

Berdasarkan keterangan diatas maka dapat dipastikan bahwa salah daya tarik yang diminati oleh kalangan pengusaha untuk menjadikan lokasi pelataran kantor pos Parepare sebagai media untuk menjalankan usahanya disebabkan karena lokasinya yang strategis sehingga para pengusaha tersebut dapat memanfaatkan potensi tersebut untuk menjalankan dan mengembangkan usahanya, selain itu juga disebabkan karena biaya yang cenderung dapat terjangkau oleh pengusaha dalam ketetapan sewa-menyewa tersebut.

Uraian tersebut diatas memberikan kejelasan bahwa objek yang disewakan dalam perjanjian antara pihak kantor pos dengan pelaku outlet usaha kuliner adalah lahan yang ada dipelataran kantor pos Parepare. Sementara untuk penyediaan outlet-outlet kuliner ditanggung oleh pihak penyewa dan pihak kantor pos hanya menyiapkan lahan yang masih kosong dan belum dimiliki oleh pihak lain kepada

⁴⁷Suryadwi Handayani, *Wawancara Penelitian "Owner Ayam Bakar Ma'wie"*, tanggal 18 Januari 2022.

⁴⁸Saharuddin.

penyewa yang datang untuk melakukan kerjasama sewa-menyewa. Hal itu sebagaimana dijelaskan dalam petikan wawancara berikut:

Yang kami sewa disini cuman lahan saja, kalau untuk kesedian peralatan seperti outlet jualan, kami yang siapkan sendiri. Jadi kalau persoalan ada outlet yang besar dan ada yang kecil itu tergantung modal masing-masing sih. Kalau modal usahanya banyak tentu outletnya juga di perbesar untuk menampung produk kami dan memudahkan pembeli kami nantinya untuk memilih produk-produk usaha kami. Tetapi kalau untuk pembayaran atau uang sewa kami kepada pihak kantor pos diratakan semua. Kalau outlet yang lain membayar 270 ribu rupiah, yah kami juga membayar dengan harga yang sama dan itu berlaku untuk semua penyewa disini.⁴⁹

Sementara itu, adapun biaya atas lahan yang akan disewa tersebut juga ditentukan besarnya oleh pihak kantor pos Parepare, hal itu dilakukan untuk memberikan penegasan tentang biaya sewa lahan yang menjadi objek akad dan besaran biaya tersebut juga disampaikan secara langsung oleh pihak yang menyewakan dalam hal ini adalah kantor pos kepada pihak penyewa pada saat berlangsungnya akad kerjasama sewa-menyewa tersebut. Hal tersebut sebagaimana diterangkan dalam petikan wawancara berikut:

Biaya sewa yang kami berikan kepada setiap pelaku usaha yang berjualan disini sebenarnya diratakan dan tidak bergantung sebenarnya dengan apakah outlet tersebut besar atau kecil. Hal itu kami lakukan dengan alasan yang masuk akal agar tidak ada kecemburuan antara sesama pelaku usaha yang berjualan disini. Sehingga besar atau kecilnya outlet yang mereka miliki tidak bergantung dengan biaya sewanya. Apalagi outlet-outlet tersebut adalah punya mereka, jadi besar kecilnya outlet itu tergantung mereka. Biaya sewa yang kami patok juga cenderung bisa dijangkau oleh semua pelaku usaha disini. Untuk biaya sewa yang kami terapkan sekarang adalah 275 ribu rupiah setiap bulannya. Tapi dulu sebelum covid harga sewanya sekitar 500 ribu rupiah. Tapi karena adanya covid ini, dan kami juga keadaan sekarang yang serba sulit makanya kami menurunkan biaya sewa, karena pastinya pendapatan mereka juga menurun, olehnya itu kami berikan keringanan, tapi jika keadaan sudah kembali normal lagi dan mereka bisa berjualan seperti sediakala maka kami juga akan menerapkan biaya sewa seperti semula.⁵⁰

⁴⁹Resky.

⁵⁰Ayu Anggara.

Hal senada juga diterangkan oleh salah satu pengusaha outlet kuliner yang ada dipelataran kantor pos Parepare. Adapun penjelasannya sebagai berikut.

Biasanya kami menyerahkan sejumlah biaya sewa sebagaimana yang telah kami sepakati dengan pihak kantor pos. Pada awalnya kami membayar biaya sewa sejumlah 500 ribu rupiah setiap bulannya, tetapi setelah adanya covid-19, biaya sewa kami juga turun karena pendapatan kami juga mengalami penurunan dan itu dapat dipahami oleh pihak kantor pos. Jadi setiap bulannya kami hanya membayar 270 ribu rupiah dan setiap bulan kami rutin membayar itu untuk memperpanjang kerjasama kami.⁵¹

Berdasarkan keterangan diatas dapat disimpulkan bahwa besaran biaya sewa atas lahan produktif tersebut berkisar diangka 270 ribu rupiah untuk saat ini pada saat adanya bencana covid-19, tetapi sebelum adanya bencana tersebut besaran biaya yang dipatok oleh pihak kantor pos adalah 500 ribu rupiah untuk setiap bulannya. Sementara itu objek sewa dalam kontrak tersebut adalah lahan dan bukan outlet-outlet jualan, karena hal merupakan hak milik pengusaha secara pribadi sehingga besar atau kecilnya outlet yang dimiliki tidak menjadi acuan besaran biaya sewa yang ditetapkan, melainkan pemerataan biaya sewa atas lahan yang akan dikelola oleh penyewa.

Selain bentuk, tata cara sewa-menyewa, objek sewa dan besaran besaran biaya dalam perjanjian sewa menyewa. Hal utama yang juga menjadi dasar untuk ditetapkan dalam sebuah perjanjian adalah ketentuan waktu berlakunya kontrak tersebut. Ketentuan waktu ini bisa sehari, seminggu, sebulan atau tahunan. Lama waktu yang disepakati tersebut diterangkan pula dalam perjanjian pada saat akad berlangsung sehingga dengan demikian kejelasan akan waktu berlakunya perjanjian dapat diketahui oleh masing-masing pihak yang berkontrak. Dengan dasar penetapan waktu berlakunya perjanjian tersebut pula maka akan semakin

⁵¹Suryadwi Handayani.

mempertegas keabsahan dalam sebuah perjanjian. Dalam praktik perjanjian sewa menyewa antara pihak kantor pos dengan pengusaha outlet kuliner dipelataran kantor pos Parepare pun diberikan kejelasan tentang durasi waktu berjalannya kontrak sewa tersebut. Hal tersebut sebagaimana dikemukakan dalam petikan wawancara berikut:

Kami melakukan pembaharuan dan perpanjangan kontrak kerjasama sewa ini setiap bulan. Tapi kami tidak melakukan pembayaran secara serentak, itu karena kami datang kesini melakukan kerjasama bukan dalam waktu yang sama. Penjual-penjual disini ada yang lebih duluan menyewa dan ada pula yang lambat. Jadi waktu pembayarannya disesuaikan saja dengan kontrak awal. Biasanya khusus untuk usaha ini, kami melakukan pembayaran setiap pertengahan bulan dan bulan selanjutnya tetap sama sesuai jadwal dan sampai sekarang juga seperti itu.⁵²

Hal senada juga disampaikan oleh pihak kantor pos sebagai pihak yang menyewakan, sebagaimana diterangkan dalam kutipan wawancara berikut:

Lama waktu perjanjian ini ditentukan setiap bulan, jadi kalo penyewa ingin terus menggunakan lahan ini untuk menjalankan usahanya maka mereka berkewajiban untuk memperbaharui perjanjian setiap bulannya sekaligus melakukan pembayaran secara rutin. Kami mematok waktu tersebut agar kami dan pihak penyewa bisa sama-sama patuh atas aturan yang telah kami sepakati secara sukarela tersebut sekaligus untuk menegaskan kedisiplinan dan menghindari resiko besar kedepannya. Apalagi kan kontrak kami ini hanya dilakukan secara lisan saja. Dan jika ada penyewa yang ingin berhenti untuk berjualan disini maka tentunya kami akan menyerahkan lahan tersebut kepada pihak lain untuk disewa. Tapi sejauh ini, penyewa yang sudah ada sejak awal rata-rata masih bertahan sampai sekarang.⁵³

Berdasarkan keterangan sebagaimana diuraikan diatas maka dapat dipastikan bahwa durasi waktu perjanjian sewa-menyewa lahan antara pihak kantor pos dengan pengusaha outlet kuliner di pelataran kantor pos Parepare adalah satu bulan berlakunya perjanjian. Dengan demikian maka setiap pelaku akad harus melakukan pembaharuan perjanjian secara rutin setiap bulannya untuk memperpanjang perjanjian tersebut. Pembaharuan perjanjian tersebut pula disertai dengan

⁵²Sarmidar.

⁵³Ayu Anggara.

penyerahan biaya sewa oleh pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan lahan tersebut.

Ketentuan batas waktu temporal perjanjian tersebut juga didasarkan pada alasan yang rasional. Hal itu didorong karena perjanjian sewa-menyewa tersebut hanya dilakukan secara lisan sehingga untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan seperti adanya pihak yang tidak patuh terhadap perjanjian yang telah disepakati, maka langkah disiplin dan pembagharuan secara berkala merupakan solusi paling baik untuk diterapkan.

Sementara itu, hambatan-hambatan dalam sebuah perjanjian merupakan hal yang harus diperhatikan oleh masing-masing pihak. Hambatan-hambatan tersebut bisa berupa kegagalan bayar akibat adanya unsur-unsur cacat dalam perjanjian sehingga mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Oleh sebab itu masing-masing pihak harus meminimalisir sekecil mungkin hambatan-hambatan yang dapat terjadi sewaktu-waktu tersebut. Dalam kontrak kerjasama sewa-menyewa antara pihak kantor pos dengan pihak pengusaha kuliner juga sangat memberikan perhatian serius akan hambatan tersebut, meskipun sejauh ini belum didapati satu masalah serius dalam perjanjian kesepakatan antara kedua belah pihak tersebut. Hal ini sebagaimana diterangkan dalam petikan wawancara berikut:

Sejauh ini tidak ada hambatan berarti yang kami keluhkan, tetapi karena memang sekarang situasinya berbeda dan tidak seperti dulu lagi, terutama sejak adanya covid-19, mau tidak mau penghasilan kami tentu juga mengalami penurunan. Untung saja pihak kantor pos memberikan kami keringanan biaya penyewaan lahan tempat berjualan ini. Sehingga kami bisa menyesuaikan penghasilan kami dengan ketentuan sewa yang harus kami lunaskan setiap bulannya.⁵⁴

⁵⁴Saharuddin.

Hal senada juga diterangkan oleh salah satu penyewa lahan yang ada dipelataran kantor pos, sebagaimana diterangkan dalam petikan wawancaranya sebagai berikut:

Sebenarnya tidak ada hambatan serius selama kami melakukan usaha disini. Apalagi karena biaya sewanya terjangkau jadi memudahkan bagi kami untuk melanjutkan usaha. Kami malah beranggapan bahwa dengan biaya sewa tersebut berdampak positif bagi kami, karena kami akan terus berusaha untuk mencapai target kami setiap bulannya sehingga kami bisa membiayai beberapa hal seperti modal usaha, pegawai, dan biaya sewa. Jadi dengan itu kami merasa tertantang untuk memenuhi target-target tersebut setiap waktu.⁵⁵

Berdasarkan uraian-uraian diatas maka dapat diberikan penjelasan bahwa sejauh ini kontrak kerjasama antara pihak kantor pos dengan pihak pengusaha outlet kuliner belum memiliki hambatan berarti dan perjanjian masih tetap berlangsung dalam kerangka kerja yang sama. Meskipun adanya penurunan pendapatan akibat bencana pandemi yang mengakibatkan setiap sektor terutama perniagaan mengalami gangguan berarti sehingga para pengusaha mengalami penurunan pendapatan. Tetapi akibat bencana tersebut mempengaruhi semua sendi-sendi perekonomian sehingga beberapa hal kian mengalami perubahan. Tetapi demikian, pihak kantor pos selaku subjek yang menyewakan dalam perjanjian sewa tersebut juga memahami situasi tersebut, maka dilakukanlah penurunan biaya sewa yang juga sangat membantu pihak penyewa dan tidak memberatkan mereka dalam menjalankan usaha-usahanya.

Selain hambatan berkurangnya pendapatan akibat adanya dampak pandemi covid-19, kendala-kendala lain juga masih menjadi catatan bagi pihak yang berakad, meskipun hambatan tersebut tidak bersumber dari para pihak yang berakad maupun objek diakadkan, tetapi hambatan tersebut harus menjadi perhatian masing-masing

⁵⁵Suryadwi Handayani.

pihak agar dapat diminimalisir sedini mungkin. Hal yang menjadi hambatan tersebut sebagaimana diterangkan oleh pihak kantor pos dalam petikan wawancaranya sebagai berikut:

Kendala yang kami hadapi sebenarnya tidak terlalu signifikan, paling hanya seputaran ketertiban dan kebersihan area pelataran kantor pos. Lagipula kami juga dari pihak kantor pos tidak memiliki wewenang untuk mengatur pelanggan mereka, yang namanya orang usaha jualan pastinya pembelinya banyak dan terdiri dari banyak kalangan. Olehnya itu kami hanya memberi tahu dan menekankan kepada para penyewa agar mendahulukan ketertiban dan kebersihan lingkungan sehingga bisa disampaikan kepada para pelanggannya nantinya pada saat mereka datang kemari untuk membeli, dan kami pikir itu adalah solusi paling baik yang harus diterapkan oleh pihak penyewa dalam hal ini, artinya kesadaran bersama tentang pentingnya ketertiban dan kebersihan harus terbangun oleh semua agar kita bisa menikmati kenyamanan secara bersama.⁵⁶

Kendala yang menjadi hambatan sebagaimana keterangan diatas merupakan kendala eksternal diluar dari subjek yang berkontrak, meskipun demikian hambatan tersebut dapat menjadi gangguan bagi salah satu pihak yang berakad, oleh itu hambatan tersebut sedapat mungkin diminimalisir oleh pihak yang berkontrak terutama pihak penyewa lahan di pelataran kantor pos Parepare. Hal itu menjadi penting karena jika hambatan-hambatan tersebut dibiarkan berlangsung secara terus-menerus maka bisa berdampak sangat berarti bagi kedua belah pihak. Apalagi pentingnya kesadaran menjaga lingkungan dan ketertiban adalah hal mutlak yang harus dimiliki oleh masing-masing pribadi, sehingga suasana asri, nyaman dan tentram dapat tercapai.

Upaya dalam rangka mengantisipasi berbagai hambatan-hambatan yang dihadapi oleh pelaku akad terutama oleh pihak penyewa lahan terkait dengan ancaman penurunan pendapatan akibat adanya dampak bencana pandemi covid-19 sebenarnya salah satu perhatian serius, sehingga langkah-langkah solutif harus

⁵⁶Ayu Anggara.

ditempuh guna mengatasi hal tersebut. Dengan perhatian serius terhadap kendala tersebut maka penjualan produk dapat terus ditingkatkan dan dapat terhindar dari kegagalan pembayaran sewa yang bisa dampak pada cacatnya perjanjian dan berujung batal. Oleh sebab itu, berbagai langkah pun dilakukan untuk mengatasi hal tersebut, hal itu dapat dilihat dalam petikan wawancara berikut:

Salah satu langkah kami dalam mencapai target penghasilan penjualan adalah dengan rutin melakukan sosialisasi melalui media sosial. Apalagi kan pelanggan kami rata-rata milenial. Jadi kalau untuk sasaran seperti itu yang rata-rata aktif di media sosial juga jadi kami rutin memberikan pemberitahuan tentang produk-produk unggulan kami ke media sosial yang tersedia, seperti instagram, facebook dan lain sebagainya. Kebetulan karena kami menyediakan berbagai macam minuman seperti jus dan sebagainya, jadi kami juga promosikan itu setiap saat dan tidak lupa juga dalam promosi kami itu memaparkan manfaat-manfaat dari minuman kami. Kami pikir itu adalah langkah terbaik untuk tetap mampu bertahan dan meningkatkan produk kami kedepannya dan semoga saja kedepannya produk kami semakin laku dan digemari semua kalangan.⁵⁷

Hal yang sama juga dijelaskan oleh salah satu outlet usaha kuliner yang ada di pelataran kantor pos Parepare dengan memberikan penjelasan dalam keterangan wawancaranya seperti berikut:

Berbagai cara sebenarnya kami usahakan untuk meningkatkan penjualan kami dan mempertahankan usaha kami ini. Karena kebetulan usaha kami menyediakan ayam bakar dan kami menerapkan juga konsep religius, pelanggan kami malah bertambah dari waktu ke waktu. Barangkali karena kami mengedepankan produk yang steril dan halal. Dan kedepannya kami akan terus berusaha mempertahankan pencapaian ini. Bahkan kalau bulan ramadhan kami malah menyiapkan fasilitas untuk pelanggan kami agar mereka merasa tetap nyaman berkunjung kemari, seperti menurunkan harga agar mudah dijangkau semua kalangan serta kami rutin melakukan sedekah. Itu sangat berdampak positif bagi kami, akhirnya produk kami digemari dan laris manis. Kami berencana akan terus menerapkan pola seperti itu setiap tahunnya.⁵⁸

Berdasarkan uraian-uraian diatas maka dapat dijelaskan bahwa, salah satu langkah yang ditempuh oleh pihak penyewa dalam mempertahankan usaha dan

⁵⁷Resky.

⁵⁸Suryadwi Handayani.

pendapatannya sehingga dapat terhindar dari kerugian-kerugian yang dapat berimbas pada kegagalan pembayaran sewa lahan maka langkah inovatif dengan memanfaatkan berbagai instrumen yang ada adalah mutlak perlu. Apalagi langkah-langkah inovatif merupakan salah satu daya tarik dalam meningkatkan sebuah usaha. Disisi lain langkah-langkah promosi melalui pemanfaatan media sosial yang massif guna memperkenalkan produk secara massif pula merupakan langkah produktif dalam pengembangan strategi pengenalan dan pengembangan produk dimasa-masa sekarang dan yang akan datang.

Selain langkah-langkah penerapan penggunaan media sosial dan menerapkan strategi-strategi menarik guna meningkatkan pendapatan dan konsumen, salah satu langkah yang juga ditempuh oleh pengusaha outlet kuliner yang ada di pelataran kantor pos Parepare adalah dengan membuka jasa pelayanan guna memudahkan akses konsumen untuk memperoleh produk-produk yang diperjual belikan tersebut. Hal ini sebagaimana dikemukakan oleh salah satu pengusaha outlet kuliner sebagaimana diuraikan dalam petikan wawancara berikut:

Kami melakukan banyak cara agar pemasukan usaha kami tidak mengalami penurunan yang berarti dan bisa membuat usaha kami tidak berjalan baik sebagaimana seharusnya. Salah satu cara yang kami lakukan tentu dengan membuka layanan jasa pengantaran produk kami kepada pembeli. Apalagi ditengah situasi covid seperti ini, kerumunan sangat tidak dianjurkan oleh pemerintah kota dan tim satuan tugas. Agar kami terhindar dari resiko yang dapat merugikan usaha kami, maka kami membuka pelayanan jasa pengantaran ini sebagai solusinya.⁵⁹

Uraian tersebut diatas menunjukkan suatu iktikad serius dari pengusaha outlet kuliner dalam menghadapi berbagai kendala ditengah situasi covid-19 yang menjadi kendala bersama. Salah satu langkah yang ditempuh adalah dengan membuka jasa pelayanan. Jasa pelayanan tersebut selain berguna untuk

⁵⁹Saharuddin.

memudahkan konsumen dalam menikmati kemudahan akses pelayanan juga dapat meminimalisir dampak kerumunan yang hal tersebut tidak dianjurkan akibat adanya bencana pandemi covid-19. Dengan langkah-langkah penanganan seperti itu pula, maka penyewa dapat tetap mempertahankan usaha dan pendapatannya dan disisi lain dapat pula tetap patuh dengan aturan-aturan yang telah disepakati dalam akad perjanjian kerjasama sewa-menyewa tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dikemukakan sebelumnya, sistem sewa-menyewa yang terjadi antara pihak kantor pos sebagai subjek yang menyewakan dengan pihak pemilik outlet usaha kuliner sebagai subjek penyewa dapat diberikan beberapa klasifikasi pembahasan yang akan diuraikan sebagai berikut:

Berdasarkan keterangan-keterangan wawancara yang telah dipaparkan pada pembahasan hasil sebelumnya maka dapat diberikan penjelasan bahwa pelataran kantor pos dipilih oleh para pengusaha outlet kuliner sebagai lokasi penjualan dan pengembangan usahanya disebabkan bukan hanya karena letak lokasinya yang strategis dan memudahkan bagi pelanggan untuk mengaksesnya, tetapi juga disebabkan karena peluang usaha kuliner yang ada di kota Parepare kian mengalami tren peningkatan signifikan dari tahun ke tahun sehingga berbagai kios-kios usaha kulineran kian mengalami pertumbuhan pula akibat ada peluang bisnis yang menjanjikan dimasa mendatang yakni usaha kuliner tersebut.

Akan tetapi, mendirikan sebuah bisnis dan menjalankannya, serta menjaganya agar tetap terbuka sepanjang tahun, sampai sukses membutuhkan usaha yang tidak sedikit. Apalagi persaingan bisnis kuliner yang semakin kompetitif mengharuskan pengelolanya bekerja keras memilih strategi yang tepat untuk

menarik konsumen sebanyak-banyaknya. Salah satunya adalah entertainment atau pertunjukan maupun obyek sesuatu yang dipadukan dengan produk utama menjadi satu paket atau satu rangkaian yang dijual kepada konsumen.

Hal-hal sebagaimana uraian diatas juga menjadi satu perhatian serius bagi kalangan pengusaha outlet kuliner di pelataran kantor pos Parepare. Dari keterangan wawancara yang diperoleh berbagai langkah untuk mengembangkan usaha pun turut dilakukan, hal itu dimaksudkan agar perkembangan usaha dapat terus ditingkatkan dari waktu ke waktu. Belum lagi tuntutan dunia usaha dalam situasi pandemi seperti sekarang ini menjadi tantangan khusus dan utama untuk segera dituntaskan. Dari keterangan yang diperoleh, langkah-langkah pengembangan yang ditempuh oleh pengusaha outlet kuliner yakni melalui langkah-langkah promosi yang massif melalui media sosial yang tersedia hal itu dimaksudkan agar brand usaha serta produk-produk yang ditawarkan dapat menjangkau semua kalangan, apalagi penggunaan media sosial yang massif seperti saat sekarang ini menjadi suatu peluang tersendiri. Selain itu, pengembangan usaha melalui langkah-langkah inovatif juga ditempuh oleh para pengusaha outlet kuliner seperti pendekatan yang humanis dalam moment tertentu. Serta yang juga tidak kalah penting adalah membuka jasa pelayanan untuk memudahkan pelanggan dapat memperoleh produk yang diperjualbelikan melalui pemesanan jarak jauh tanpa harus mendatangi lagi outlet-outlet kuliner tersebut.

Langkah-langkah pengembangan usaha yang ditempuh oleh para pengusaha outlet kuliner di pelataran kantor pos Parepare tersebut tidak hanya sekedar dilakukan untuk pengembangan usaha tetapi juga karena adanya tanggungjawab

pemenuhan terhadap biaya sewa yang harus terpenuhi setiap bulannya, sehingga adanya target capaian pendapatan bulanan adalah mutlak diperlukan.

Berdasarkan keterangan dan uraian-uraian diatas maka dapat disimpulkan, latar belakang praktik sewa-menyewa lahan dipelataran kantor pos Parepare sebagai media pengembangan usaha bisnis antara pengusaha outlet kuliner dengan pihak kantor pos Parepare, dilatar belakangi oleh beberapa hal seperti potensi usaha kuliner yang ada di kota Parepare menunjukkan tren peningkatan yang positif dari waktu ke waktu, adanya peluang bisnis kulineran yang semakin terbuka lebar karena posisi strategis kota Parepare yang tidak lagi menjadi kota transit tapi menjadi kota tujuan, serta posisi pelataran kantor pos Parepare yang sangat strategis dan berada di pusat kota sehingga memudahkan para konsumen untuk datang dan berkunjung kelokasi outlet usaha kuliner tersebut dan biaya sewa lahan di pelataran kantor pos Parepare cenderung mudah dijangkau oleh para pengusaha bisnis kuliner.

Pada praktiknya, sistem sewa-menyewa yang diterapkan oleh pengusaha outlet kuliner dan kantor pos Parepare sebagaimana telah dijabarkan dalam pembahasan sebelumnya juga memperhatikan variabel-variabel tersebut dalam sistem sewa-menyewa yang mereka terapkan. Tetapi demikian, dalam praktiknya tersebut pula harus disesuaikan dengan praktik *ijarah* sebagaimana apa yang difokuskan dalam tulisan ini. Untuk lebih lanjut berhubungan dengan hal itu, berikut ini akan diuraikan ulasan-ulasan penjelasannya sebagai berikut:

a. Jenis sewa-menyewa yang diterapkan

Berhubungan dengan jenis sewa-menyewa yang diterapkan oleh pihak kantor pos dengan pengusaha outlet kuliner sebagaimana dalam keterangan pada hasil penelitian menunjukkan bahwa jenis yang diterapkannya tersebut adalah sewa-

menyewa atas manfaat atau disebut juga *Ijarah 'Ala-Manafi* (sewa-menyewa atas manfaat). *Ijarah* jenis ini menekankan pada objek akad berupa manfaat. Barang yang disewakan dalam sewa-menyewa ini adalah barang-barang mubah seperti sawah untuk ditanami, mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditempati. Barang yang berada di tangan penyewa dibolehkan untuk dimanfaatkan sesuai kemauanya sendiri, bahkan boleh disewakan lagi kepada orang lain. Apabila terjadi kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (*mu'jir*) dengan syarat kecelakaan tersebut bukan akibat dari kelalaian penyewa (*musta'jir*). Apabila kerusakan benda yang disewakan itu, akibat dari kelalaian penyewa (*musta'jir*) maka yang bertanggung jawab atas kerusakan barang tersebut adalah penyewa itu sendiri.

Sebagaimana diketahui bahwa manfaat yang dapat diperoleh dari praktik sewa-menyewa antara kantor pos dengan pengusaha outlet kuliner diperoleh dari pemanfaatan lahan yang berada dipelataran kantor pos Parepare. Lahan-lahan yang disewa tersebut digunakan oleh para pengusaha untuk mendirikan outlet-outlet kuliner berupa makanan dan minuman untuk diujakkan kepada pelanggannya. Pada dasarnya manfaat atas lahan tersebut berdampak positif bagi masing-masing pihak, bagi penyewa (pengusaha), lahan tersebut berguna untuk pengembangan usaha dan media perniagaan yang cukup dalam pengembangan usaha dan produknya, sementara bagi yang disewa (kantor pos) dengan adanya outlet-outlet yang berdiri diatas lahan tersebut maka akan meningkatkan produktifitas lahan dan menambah pendapatan institusi yang berguna bagi pengembangannya.

Dengan demikian maka dapat disimpulkan bahwa terdapatnya manfaat langsung bagi masing-masing pihak yang berakad tersebut yakni dapat membangun

suatu hubungan simbiosis yang menguntungkan bagi kedua belah pihak dengan memaksimalkan manfaat langsung dari lahan dipelataran kantor pos tersebut. Sehingga masing-masing pihak dapat mengembangkan institusinya masing-masing dimasa-masa mendatang.

b. Ketentuan mengenai subjek dan objek sewa-menyewa

Ketentuan mengenai subjek dan objek dalam praktik sewa menyewa antara kantor pos dengan pengusaha outlet kuliner, berdasarkan hasil penelitian dapat dilihat dalam penjelasan berikut:

1) Pihak yang Menyewakan (*Mu'ajir*)

Praktik sewa menyewa antara kantor pos dengan pengusaha outlet kuliner, dalam hal ini yang bertindak sebagai *mu'ajir* adalah pihak kantor pos cabang Parepare. Sebagaimana diketahui bahwa wilayah administrasi kantor pos cabang Parepare memiliki lahan-lahan produktif yang berada diarea pelataran kantor. Melalui program yang terencana maka pihak kantor pos cabang Parepare bermaksud untuk membuat agenda penyewaan atas lahan tersebut guna dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang memiliki kewenangan dan kredibilitas dalam menjalankan usaha tertentu, tanpa memberikan penekanan tentang jenis usaha yang akan dijalankan oleh pihak-pihak penyewa lahan tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian, pada dasarnya ketentuan penyewaan tersebut tidak hanya diperuntukkan bagi pengusaha kuliner, tetapi bisa juga dipergunakan untuk usaha-usaha lain yang produktif. Akan tetapi mayoritas penyewa adalah mereka yang memiliki latar belakang sebagai pengusaha kuliner sehingga dengan demikian maka outlet-outlet yang dapat dijumpai berada disekitar pelataran kantor pos tersebut adalah outlet-outlet usaha kuliner. Pihak kantor pos sebagai *mu'ajir*

juga tidak memberikan ketentuan-ketentuan tambahan dalam praktik sewa-menyewa yang mereka terapkan dengan pihak pengusaha dan hanya menekankan pada ketertiban dan kebersihan lingkungan area pelataran kantor. Untuk ketentuan-ketentuan lain setelah akad berlangsung maka sepenuhnya diberikan kewenangan kepada pihak penyewa untuk menentukan kewenangannya masing-masing berdasarkan usaha yang digelutinya.

2) Pihak Penyewa (*Musta'jir*)

Praktik sewa-menyewa antara pihak kantor pos dan pengusaha outlet kuliner dipelataran kantor pos Parepare, dalam hal ini yang bertindak sebagai *musta'jir* adalah penguasaha outlet kuliner itu sendiri. Sebagaimana diketahui bahwa dengan semakin maraknya profesi usaha kuliner di kota Parepare maka persaingan usaha pun kian marak. Kebanyakan pengusaha memiliki kemampuan dan modal untuk menjalankan usaha, akan tetapi tidak memiliki lahan strategig untuk menjalankan usahanya tersebut, dimana letak strategis suatu usaha juga sangat menentukan perkebangan usaha itu sendiri. Oleh sebab itu, salah satu langkah yang ditempuh para pengusaha-pengusaha tersebut adalah menentukan lokasi strategis yang berguna bagi penunjang kelangsungan usahanya. Salah satu langkahnya adalah dengan menyewa lahan dan salah satunya adalah lahan yang ada dipelataran kantor pos Parepare.

Sebagaimana diketahui dalam penjelasan hasil penelitian, beberapa dasar penyewaan yang dilakukan oleh *musta'jir* dilatar belakanginya oleh letak strategis lokasi pelataran kantor pos Parepare yang berada di pusat kota, selain itu juga biaya sewa yang ditetapkan cenderung mudah untuk dijangkau sehingga kebanyakan pengusaha outlet kuliner menentukan pilihannya untuk melakukan kontrak sewa-

menyewa lahan dan mendirikan outlet-outlet usahanya dilahan pelataran kantor pos tersebut.

3) Objek yang Disewakan (*Ma'qud 'Alayh*)

Objek perjanjian sewa-menyewa atau *ma'qud 'alayh* merupakan barang yang dijadikan objek sewa, berupa barang atau jasa yang dapat diambil manfaat darinya dan dapat diserahkan terimakan pada saat akad berlangsung. Oleh sebab itu maka tidak diperbolehkan untuk menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan terimakan.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, objek sewa-menyewa dalam praktik ini merupakan lahan yang ada dipelataran kantor pos Parepare, yang dapat mendatangkan manfaat bagi kedua belah pihak yang berakad. Adapun berkenaan dengan outlet-outlet yang berdiri diatas lahan tersebut menjadi tanggungjawab masing-masing penyewa dan bukan disiapkan oleh pihak yang menyewakan. *Mu'ajir* hanya menyiapkan lahan yang belum berdiri suatu hal yang ada diatasnya untuk dijadikan sebagai objek sewa.

4) Akad yang Digunakan

Akad perjanjian sewa-menyewa antara pihak kantor pos (*mu'ajir*) dengan pihak pengusaha outlet kuliner (*musta'jir*) dilakukan oleh masing-masing pihak yang berwenang dengan cara secara sederhana dan dalam bentuk lisan. Adapun *Sighat* akad yaitu suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa *ijab* dan *qabul*. *Ijab* sendiri merupakan permulaan penjelasan dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad. Sedangkan *qabul* adalah suatu pernyataan yang diucapkan dari pihak yang berakad pula (*musta'jir*) untuk penerimaan kehendak dari pihak pertama, yaitu setelah adanya *ijarah*.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa setelah proses perjanjian selesai maka selanjutnya kewajiban dari penyewa untuk memenuhi kewajibannya untuk membayar sewa tersebut dan yang menyewakan mendapatkan haknya yakni biaya atas lahan yang telah disewakan. Perjanjian sewa-menyewa ini hanya didasari dengan saling rela dan saling percaya satu sama lain sehingga tidak ada tanda bukti hitam diatas putih untuk penguatan perjanjian mereka, dengan kata lain bahwa perjanjian yang dilakukan antara pengusaha outlet kuliner dengan pihak kantor pos Parepare hanya dilakukan dalam bentuk lisan dan kepercayaan tanpa adanya bukti tertulis berupa dokumen.

5) Ketentuan biaya dan waktu sewa-menyewa

Ketentuan atas biaya sewa (*ujrah*) atau imbalan dalam praktik sewa-menyewa harus berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang maupun jasa yang tidak bertentangan dengan kebiasaan dan ketentuan aturan yang berlaku. Dalam bentuk imbalan dapat berupa benda material untuk sewa seperti rumah atau lahan, gaji seseorang ataupun jasa pemeliharaan dan perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah, dengan ketentuan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran. Upah atau biaya sewa yang diberikan kepada *Mu' ajir* atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *Musta' jir* harus memenuhi syarat berupa:

- a) Hendaknya sudah jelas/sudah diketahui jumlahnya. Karena *Ijarah* adalah adanya timbal balik, oleh karena itu *ijarah* yang tidak diketahui jumlah upahnya tidak diperbolehkan. Dalam praktik sewa-menyewa antara pihak kantor pos dengan pihak pengusaha outlet kuliner, biaya sewa telah ditentukan

besarannya yakni 500 ribu rupiah per bulan. Tetapi biaya sewa mengalami penurunan sejak adanya pandemi covid-19, yakni 270 ribu rupiah per bulan.

- b) Uang sewa harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya harus lengkap. Yaitu manfaat dan pembayaran (uang) sewa yang menjadi obyek sewa menyewa. Diantara cara untuk mengetahui *ma' qud 'alayih* adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu atau menjelaskan jenis pekerjaan, jika *ijarah* tersebut atas pekerjaan atau jasa seseorang. Dalam praktik sewa-menyewa yang dilakukan oleh kantor pos dan pengusaha kuliner juga dilakukan dengan penyerahan biaya sewa diawal sebagaimana yang telah disepakati bersama dalam akad. Sehingga dengan penyerahan biaya sewa tersebut, maka penyewa berhak menggunakan lahan yang telah disewanya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Sementara itu untuk tenggang waktu berlakunya sewa-menyewa antara *mu'ajir* (kantor pos Parepare) dan *mustajir* (pengusaha outlet kuliner) pada dasarnya telah ditentukan masa berlakunya perjanjian yakni ditentukan bersamaan dengan penyerahan biaya sewa. Dalam artian masing-masing pihak yang berakad hendaklah melakukan pembaharuan terhadap perjanjian tersebut setiap bulannya dan pada saat itu pula, biaya sewa lahan diberikan dari penyewa kepada yang menyewakan lahan tersebut.

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian yang lazim dijumpai, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian secara sepihak, karena termasuk perjanjian timbal balik. Bahkan jika salah satu pihak (pihak yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal, asal yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris. Demikian juga halnya dengan penjualan objek perjanjian sewa menyewa yang tidak menyebabkan putusannya perjanjian yang diadakan sebelumnya. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan pembatalan perjanjian (*fasakh*) oleh salah satu pihak jika ada alasan atau dasar yang kuat.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa sistem sewa-menyewa outlet usaha kuliner di pelataran kantor pos Parepare merupakan suatu sistem sewa-menyewa yang dilakukan secara sederhana dalam bentuk lisan, yang menjadikan lahan sebagai objek sewa dengan ketentuan pembayaran atas manfaat lahan tersebut dengan mematok besaran biaya yakni 500 ribu rupiah per bulan sebelum adanya pandemi covid-19, tetapi mengalami penurunan harga sewa semenjak adanya pandemi covid-19 yakni 270 ribu rupiah untuk setiap lahan sewa dan pembayarannya dilakukan setiap bulan sekaligus pembaharuan terhadap akad kerjasama sewa-menyewa yang dilakukan setiap bulan pula dan ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Sistem Sewa Outlet Usaha Kuliner di Pelataran Kantor Pos Kota Parepare

Aktifitas manusia termasuk didalamnya yang berhubungan dengan perkara muamalah tentunya mengharuskan suatu tata aturan yang pasti dan bersifat mengikat. Sebagaimana dalam pengertian umumnya, aturan hukum memiliki pengertian sebagai tata aturan atau adat-istiadat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah (aturan perundang-undangan) yang berlaku. Peraturan tersebut dibuat untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat, dijadikan sebagai patokan atau kaidah, mengenai suatu peristiwa tertentu dan keputusan (pertimbangan) yang ditetapkan oleh hakim dalam pengadilan. Sedangkan dalam pengertian Islam berarti peraturan dan ketentuan yang berkenaan dengan kehidupan berdasarkan Al-Qur'an dan hadist.

Aturan mengenai praktik sewa-menyewa antara pengusaha outlet kuliner dengan pihak kantor pos dalam urusan lahan yang ada dipelataran kantor pos Parepare merupakan suatu contoh aktifitas muamalah yang penting untuk mendapat suatu analisis mendalam dalam praktiknya. Sebagaimana diketahui dalam ulasan-ulasan yang telah dipaparkan pada penjelasan sebelumnya bahwa praktik sewa-menyewa tersebut hanya dilakukan secara sederhana dan dalam bentuk lisan saja, sehingga terdapat kerawanan didalamnya. Akan tetapi pada unsur-unsur lain yang terdapat didalamnya telah memenuhi kualifikasi berdasarkan asas-asas hukum dalam berkontrak sebagaimana diatur dalam pedoman undang-undang perdata.

Peraturan hukum perdata sebagaimana yang telah dijabarkan dalam berbagai literatur berkenaan dengan hukum kontrak atau perjanjian hendaknya memenuhi beberapa asas seperti: *Pertama*, asas kebebasan berkontrak. Asas ini merupakan asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat suatu perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapa pun berdasarkan kehendaknya, menentukan

isi, pelaksanaan, dan persyaratannya perjanjiannya, serta menentukan bentuk perjanjiannya apakah dibuat secara tertulis atau lisan. *Kedua*, asas konsensualisme. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, kesepakatan ini adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. *Ketiga*, asas kepastian hukum. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang, mereka hendaknya tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. *Keempat*, asas itikad baik. Asas ini menyatakan bahwa para pihak yang berkontak harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Dan *kelima*, asas kepribadian. Asas ini merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja dan perjanjian hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.⁶⁰

Lebih lanjut berkenaan dengan praktik sewa-menyewa outlet usaha kuliner dipelataran kantor pos Parepare sebagai suatu aktifitas muamalah, maka dalam penerapannya akan lebih menekankan pada prinsip-prinsip muamalat sebagai alat analisisnya. Adapun penjelasan mengenai prinsip-prinsip tersebut akan diuraikan dalam pembahasan berikut:

1. Hukum asal segala bentuk muamalat adalah mubah

⁶⁰M. Muhtarom, Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak (*Suhuf*, Vol. 26, No. 1, Mei 2014: 48-56), h. 51-53.

Aktifitas muamalat berlaku asas bahwa segala sesuatu itu sah dilakukan sepanjang tidak ada larangan tegas atas tindakan itu. Maka apabila hal tersebut dihubungkan dengan aktifitas perjanjian sewa-menyewa menunjukkan bahwa bentuk-bentuk muamalat tersebut dapat dibuat selama tidak ada larangan khusus mengenai praktiknya. Dalam hukum muamalat mengenai asas kebebasan berkontrak, sebagaimana rumusan kaidah hukum Islam yang menegaskan bahwa pada dasarnya akad itu adalah kesepakatan para pihak dan akibat hukumnya adalah apa-apa yang mereka tetapkan atas diri mereka melalui janji yang telah disepakati secara bersama antara kedua belah pihak.

Praktik muamalat yang berlaku bagi pengusaha outlet kuliner dengan dengan pihak kantor pos Parepare yang merupakan bagian dari hukum kontrak atau perjanjian sewa-menyewa manfaat didalamnya. Sewa menyewa tersebut secara mendasar telah memuat dasar hukum jelas mengenai subjek, objek dan akibat hukum yang berlaku jika salah satu pihak tidak menjalankan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati. Sebagaimana Salim menyatakan bahwa suatu kontrak atau perjanjian harus memuat kaidah hukum, subjek hukum, adanya prestasi, adanya kesepakatan serta akibat hukum yang ditimbulkan.⁶¹ Dalam ketentuan praktik sewa menyewa tersebut yang berlaku sebagai subjek hukumnya adalah para pihak yang berakada baik *musta'jir* maupun *mu'ajir*, sementara objek hukumnya berupa lahan yang disewakan dan akibat hukum yang timbul apabila salah satu pihak tidak mematuhi aturan yang telah disepakati maka kontrak tersebut dianggap selesai demi hukum.

⁶¹Salim, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Cet. IV Jakarta: Sinar Grafika, 2006), h. 3.

Ketentuan tentang diperbolehkannya sewa-menyewa sebagaimana dipraktikkan oleh pihak kantor pos dengan pihak pengusaha outlet kuliner sebagaimana telah diuraikan sebelumnya juga didukung dengan dalil-dalil yang tertuang dalam firman-firmanNya sebagaimana terdapat dalam ayat berikut:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَى حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمِرُوا بِبَيْنِكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسَتُرَضِعُ لَهُ أُخْرَى

Terjemahnya:

Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya. (Q.S. At-Thalaq (65): 6).⁶²

Ayat diatas mengindikasikan bahwa dalam sebuah perkara kerjasama antara dua pihak hendaknya memberikan imbalan atas jasa yang dilakukan oleh seseorang berupa manfaat terhadapnya. Lebih lanjut mengenai hal tersebut, pemberian upah atas apa yang disewakan adalah bagian yang diharuskan kepada pihak penyewa dan hendaknya pihak yang menyewakan menyebutkan secara jelas nominal biaya sewa yang ditetapkan. Dalam perkara tersebut, sewa-menyewa antara kantor pos dan

⁶²Kementerian Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Q.S. At-Thalaq (65): 6.

pengusaha outlet kuliner pula telah ditentukan biaya sewanya sebagaimana telah diuraikan pada pembahasan sebelumnya yakni dengan mematok harga 270 ribu rupiah per bulan yang berlaku hingga saat ini.

2. Muamalat dilakukan atas dasar suka-rela

Praktik sewa-menyewa yang berlaku bagi pihak kantor pos dengan pihak pengusaha outlet kuliner juga didasarkan pada kerelaan masing-masing pihak untuk mengikat diri dalam suatu perjanjian serta tidak didapatinya satu alasan yang cukup tentang paksaan didalam akadnya, hal itu dapat dilihat dari penjelasan masing-masing pihak yang berakad. Pernyataan masing-masing pihak seperti pihak kantor pos yang dengan rela menyerahkan lahan yang ada dipelataran kantor posnya agar dapat dibuat lebih produktif oleh pihak penyewa, adapun kerelaan dari pihak penyewa terlihat dari kerelaannya untuk rutin melakukan pembayaran bulanan sebagai biaya sewa atas lahan yang ditematinya dengan nominal harga tertentu yang bahkan bagi penyewa dianggap sebagai biaya yang cukup terjangkau dan tidak menimbulkan kesulitan sama sekali.

Selain itu prinsip kerelaan ini juga merupakan salah satu asas yang dapat di lihat dalam pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak (suka rela). Asas ini menyatakan bahwa suatu bentuk perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak, yang merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak secara sadar.⁶³ Prinsip kerelaan ini pula secara jelas digambarkan dalam Q.S. An-Nisaa (4): 29 yang berbunyi:

⁶³Rahmani Timorita Yulianti, Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syariah (*La Riba: Jurnal Ekonomi Islam Vol. II, No. 1 Juli 2008*), h. 100.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
 أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Terjemahnya

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S. An-Nisaa (4): 29).⁶⁴

Ayat tersebut diatas dapat dipahami bahwa segala bentuk transaksi yang dilakukan dalam aktifitas Islami harus mengedepankan atas dasar suka sama suka atau kerelaan antara masing-masing pihak, serta tidak diperbolehkannya ada tekanan, paksaan, dan penipuan. Jika hal ini tidak dipenuhi maka transaksi tersebut dilakukan dengan cara yang batil dan hal-hal yang batil merupakan suatu bentuk aktifitas yang tidak diperbolehkan dalam perkara muamalat.

3. Muamalat dilakukan atas dasar manfaat dan menolak mudharat

Praktik sewa-menyewa yang dilakukan oleh para pihak yang berkontrak dalam sewa outlet usaha kuliner dipelataran kantor pos Parepare menunjukkan tentang suatu upaya perolehan manfaat maksimum dari praktik tersebut. Dalam artian bahwa, masing-masing pihak memperoleh manfaat atas keterikatan tersebut. Pihak kantor pos umpamanya, ia memperoleh manfaat dari lahan yang disewakannya berupa biaya sewa yang rutin diperoleh setiap bulannya, sehingga lahan-lahan yang ada dipelataran kantor pos yang pada awalnya hanya kosong dan tidak produktif, kini bisa dapat memiliki penghasilan sehingga dari hasil tersebut dapat digunakan untuk menjalankan institusi. Sementara itu dari pihak outlet usaha

⁶⁴Kementerian Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Q.S. An-Nisaa (4): 29.

kuliner juga memperoleh manfaat yang sama yakni mereka bisa mempergunakan lahan strategis tersebut untuk menjajakan produk-produk usaha kulinernya dengan mudah sehingga digemari oleh berbagai kalangan. Jadi dapat dikatakan bahwa masing-masing pihak yang berakad tersebut sama-sama mendapat manfaat maksimum dari kontrak atau perjanjiannya.

Sementara itu, kemudharatan sebagai tindakan yang batil adalah hal yang juga menjadi perhatian masing-masing pihak yang berkontrak sewa-menyewa outlet usaha kuliner dipelataran kantor pos Parepare. Hal itu dapat dilihat dari upaya maksimal yang dilakukan dalam memenuhi hak dan tanggungjawab masing-masing pihak dalam akad tersebut. Hal yang paling mendasar pula dalam rangka untuk menghindari kemudharatan tersebut adalah dengan cara pembaharuan kontrak setiap bulan yang rutin dilakukan. Hal itu disebabkan karena kontrak yang dibuat tersebut hanya dilakukan secara sederhana dalam bentuk lisan, sehingga untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan maka diberlakukanlah pembaharuan secara berkala agar kedua belah pihak tetap disiplin dan patuh terhadap aturan sebagaimana ditentukan dalam akad.

Penolakan terhadap kemudharatan tersebut didasarkan pada suatu hal dalam praktik ekonomi yang Islami yang memiliki hubungan erat dengan akidah, dan syariah yang memungkinkan aktivitas ekonomi dalam Islam menjadi ibadah. Selain itu ia juga memiliki kaitan erat dengan moralitas seperti: larangan terhadap pemilik dalam penggunaan hartanya yang dapat menimbulkan kerugian atas harta orang lain atau kepentingan masyarakat, larangan melakukan penipuan dalam transaksi, larangan menimbun (menyimpan) emas dan perak atau

sarana-sarana moneter lainnya, sehingga mencegah peredaran uang, karena uang sangat diperlukan untuk mewujudkan kemakmuran perekonomian dalam masyarakat, serta larangan melakukan pemborosan, karena akan menghancurkan individu dalam masyarakat.⁶⁵ Hal tersebut sebagaimana diterangkan dalam Q.S. At-Taubah (9) : 34 yang berbunyi:

﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْأَحْبَارِ وَالرُّهْبَانِ لَيَأْكُلُونَ أَمْوَالَ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ وَيَصُدُّونَ عَن سَبِيلِ اللَّهِ وَالَّذِينَ يَكْنِزُونَ الذَّهَبَ وَالْفِضَّةَ وَلَا يَنْفِقُونَهَا فِي سَبِيلِ اللَّهِ فَبَشِّرْهُمْ بِعَذَابٍ أَلِيمٍ ۝﴾

Terjemahnya:

Hai orang-orang yang beriman, Sesungguhnya sebahagian besar dari orang-orang alim Yahudi dan rahib-rahib Nasrani benar-benar memakan harta orang dengan jalan batil dan mereka menghalang-halangi (manusia) dari jalan Allah. dan orang-orang yang menyimpan emas dan perak dan tidak menafkahnnya pada jalan Allah, Maka beritahukanlah kepada mereka, (bahwa mereka akan mendapat) siksa yang pedih. (Q. S. At-Taubah (9) : 34).⁶⁶

Berdasarkan uraian-uraian diatas dapat disimpulkan bahwa praktik sewa outlet usaha kuliner dipelataran kantor pos Parepare begitu mengedepankan suatu prinsip kemanfaatan yang juga merupakan hal dasar dari sikap saling tolong-menolong dan menghidupkan kemanusiaan. Dilain sisi penolakan terhadap kemudharatan adalah hal yang tercermin dari sikap kedisiplinan yang senantiasa dilakukan agar praktik dan berjalannya kerjasama tersebut dapat terhindar dari hal-hal yang dapat merugikan masing-masing pihak.

⁶⁵Mustafa Edwin Nasution dkk, *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam* (Cet II Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), h. 21-23.

⁶⁶Kementerian Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya, Q.S. At-Taubah (9) : 34.*

4. Muamalat dilakukan atas dasar menegakkan keadilan

Keadilan merupakan nilai paling asasi dalam ajaran Islam. Menegakkan keadilan dan memberantas kezaliman adalah tujuan utama dari risalah para rasulnya. Keadilan seringkali diletakkan sederajat dengan kebajikan dan ketakwaan. Terminology keadilan dalam Al-qur' an disebutkan dalam berbagai istilah, antara lain: *'adl, qisth, mizan, hiss, qasd* atau variasi ekspresi tidak langsung, sementara untuk terminology ketidakadilan adalah *zulm, itsm, dhalal* dan lainnya. Setelah kata Allah dan pengetahuan, keadilan dengan berbagai terminologinya merupakan kata yang paling sering diucapkan dalam Al-qur' an. Berdasarkan muatan makna adil yang ada dalam Al-qur' an sebagaimana disebut diatas, maka bisa diturunkan berbagai nilai turunan yang berasal darinya sebagai berikut:⁶⁷

a. Persamaan Kompensasi.

Persamaan kompensasi adalah pengertian adil yang paling umum, yaitu bahwa seseorang harus memberikan kompensasi yang sepadan kepada pihak lain sesuai dengan pengorbanan yang telah dilakukan.

b. Persamaan Hukum.

Persamaan hukum disini memberikan makna bahwa setiap orang harus diperlakukan sama didepan hukum. Tidak boleh ada

⁶⁷Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (P3EI), *Ekonomi Islam*, (Cet. VI; Jakarta: Rajawali Pers), h. 59-61.

diskriminasi terhadap seseorang didepan hukum atas dasar apapun juga.

c. Moderat.

Moderat dimaknai sebagai posisi tengah-tengah, nilai adil disini dianggap telah diterapkan seseorang jika orang yang bersangkutan mampu memposisikan dirinya dalam posisi ditengah.

d. Proporsional.

Adil tidak selalu diartikan sebagai kesamaan hak, namun hak ini disesuaikan dengan ukuran setiap individu atau proporsional, baik dari sisi tingkat kebutuhan, kemampuan, pengorbanan, tanggungjawab, ataupun kontribusi yang diberikan oleh seseorang.

Dengan demikian maka makna adil yang pada gilirannya dimaksudkan sebagai upaya untuk menciptakan keseimbangan dalam kehidupan sosial kemasyarakatan. Maka dengan hal tersebut manusia dapat berperilaku baik dalam setiap aktifitasnya termasuk aktifitas muamalah. Pentingnya sifat adil tersebut sebagaimana terdapat dalam firmanNya yang berbunyi:

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

Terjemahnya:

Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) Berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi kepada kaum kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji,

kemungkar dan permusuhan. Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran. (Q. S. An-Nahl (16) : 90).⁶⁸

Sebagai upaya untuk menciptakan suatu keseimbangan dalam tatanan dan aktifitas yang bertalian dengan praktik ekonomi maka tindakan-tindakan adil adalah sesuatu hal yang dibutuhkan. Pada praktik sewa outlet kuliner yang ada dipelataran kantor pos Parepare tersebut umpamanya, tindakan mengedepankan prinsip adil tersebut tercermin dari kepatuhan akan hak dan tanggungjawab masing-masing pihak yang berakad. Pihak penyewa bertanggungjawab untuk menjaga ketertiban, kebersihan dan keamanan kantor pos serta membayar sewa sesuai dengan kesepakatan, dan memiliki hak untuk memperoleh ketenangan dalam usahanya tanpa adanya intervensi dari pihak yang menyewakan dan memperoleh lahan yang dibutuhkannya sesuai kriteria yang seharusnya. Sementara, pihak yang menyewakan bertanggungjawab untuk menyediakan lahan yang siap digunakan sebagaimana permintaan penyewa dan berhak untuk memperoleh manfaat dari lahan yang disewakannya tersebut. Tindakan-tindakan tersebut telah terealisasi secara baik antara kedua belah pihak, berdasarkan dari data yang diperoleh dalam penelitian penulis. Sehingga sampai pada hari ini, perjanjian yang telah lama berlangsung tersebut tetap awet dalam kerangka yang seimbang dan berkelanjutan.

Berdasarkan uraian-uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa praktik sewa outlet usaha kuliner yang ada dipelataran kantor pos Parepare, yang dilakukan oleh pihak kantor pos Parepare dan pihak pengusaha outlet kuliner telah sesuai dengan prinsip hukum Islam sebagaimana terjabarkan pada prinsip hukum muamalat seperti hukum asal segala bentuk muamalat adalah mubah, muamalat dilakukan atas dasar suka-rela, muamalat dilakukan atas dasar manfaat dan menolak

⁶⁸Kementerian Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya, Q.S. An-Nahl (16) : 90*.

mudharat, dan muamalat dilakukan atas dasar menegakkan keadilan. Dengan demikian maka praktik sewa-menyewa outlet usaha kuliner tersebut selaras dengan hukum Islam terutama dalam praktik muamalat.



BAB V PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian maka dapat ditarik beberapa kesimpulan dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

Sistem sewa-menyewa outlet usaha kuliner di pelataran kantor pos Parepare merupakan suatu sistem sewa-menyewa yang dilakukan secara sederhana dalam bentuk lisan, yang menjadikan lahan sebagai objek sewa dengan ketentuan pembayaran atas manfaat lahan atau *Ijarah 'Ala-Manafi*. Dengan ketentuan besaran terhadap biaya sewa yakni 500 ribu rupiah per bulan sebelum adanya pandemi covid-19, tetapi mengalami penurunan harga sewa semenjak adanya pandemi covid-19 yakni 270 ribu rupiah untuk setiap lahan sewa dan pembayarannya dilakukan setiap bulan sekaligus pembaharuan terhadap akad kerjasama sewa-menyewa yang dilakukan setiap bulan pula dan ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama antara pihak penyewa (*musta'jir*) dan pihak yang menyewakan (*mu'ajir*).

Praktik sewa-menyewa outlet usaha kuliner yang ada dipelataran kantor pos Parepare, yang dilakukan oleh pihak kantor pos Parepare yang bertindak sebagai *mu'ajir* dan pihak pengusaha outlet kuliner yang bertindak sebagai *mus'tajir*. dalam praktiknya telah sesuai dengan prinsip hukum Islam sebagaimana terjabarkan pada prinsip hukum muamalat seperti hukum asal segala bentuk muamalat adalah mubah, muamalat dilakukan atas dasar suka-rela, muamalat dilakukan atas dasar manfaat dan menolak mudharat, dan muamalat dilakukan atas dasar menegakkan keadilan.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kajian yang mendalam mengenai penelitian ini, maka dapat dirumuskan beberapa saran penelitian antara lain:

1. Saran bagi peneliti selanjutnya adalah pentingnya untuk mendalami secara seksama praktik sewa menyewa dengan ketentuan syara. Hal itu disebabkan karena melalui analisis mendalam terhadap praktik muamalat dalam kehidupan sehari-hari maka akan memudahkan untuk melakukan pengamatan dan praktik ekonomi yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum Islam. Sehingga transformasi ekonomi tradisional dapat diselaraskan kedalam praktik ekonomi yang Islami.
2. Saran bagi pihak kantor pos sebagai *mu' ajir* dan pihak pengusaha outlet kuliner sebagai *musta' jir*, yakni pentingnya penyediaan dokumen-dokumen dan aturan-aturan mengenai praktik sewa-menyewa lahan tersebut, baik berhubungan dengan hak dan tanggungjawab masing-masing pihak. Hal itu penting dilakukan agar dalam praktik sewa-menyewa ini memiliki dokumen tertulis tidak hanya dipraktikkan secara sederhana dan dalam bentuk lisan saja. Dengan adanya dokumen tertulis, maka memungkinkan bagi kedua belah pihak untuk terhindar dari cacat yang dapat membatalkan kerjasama.

3. Bagi pihak kampus yakni pentingnya melakukan pendekatan dan pendampingan terhadap pengusaha-pengusaha kuliner yang ada di kota Parepare, sehingga melalui proses edukasi rutin ini maka diharapkan kedepannya ekonomi syariah dapat lebih berkembang dan dipraktikkan secara massif oleh masyarakat secara umum.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an Al-Karim

Agama, Kementerian, *Al-Qur'an dan Terjemahannya, QS. Al-Qassas (28):29*
(Surabaya: IKAPI JATIM, 2014)

Ali, Muhammad Daud, *Hukum Islam-pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*

Ali, Muhammad, *Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, Cet. 15 (Jakarta: Rajawali Pers, 2009)

Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah-Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat* (Jakarta, 2007)

Ariska, "Sistem Sewa Menyewa Los Pasar Ujung di Kecamatan Lasinrang Kabupaten Pinrang (Analisis Hukum Ekonomi Syariah)," 2019

Az-Zuhaili, Wahbah, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*

Badan Pusat Statistik, *Kota Parepare dalam Angka 2018* (BPS Kota Parepare, 2018).

Haryadi, Teddy. *Menjadi jutawan dari Bisnis Makanan dan Minuman*, Cet. I
Jakarta: Hikam Pustaka, 2017.

Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017)

<https://makassar.tribunnews.com>, diakses 05 Februari 2022.

J. Moleong, Lexy, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2014)

Karim, Helmi, *Fiqh muamalah* (Jakarta: Rajawali Press, 1993)

Karim, Helmi, *Fiqhi Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002)

Karim, Helmi. *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.

- Kementerian Pendidikan Nasional*, 4 ed. (Jakarta: Gramedia Pustaka Agama, 2008)
- Khallaff, Abdul Wahab, *Kaidah-kaidah Hukum Islam (Ilmu Ushul Fiqh)*, Cet. VI (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1996)
- Labs, Javan, "Tafsir Jalalayn" <<https://tafsirq.com/15-al-hijr/ayat-9> (28 Oktober 2019)>
- Lubis, Kamelia Kursina, "Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang dan Perusahaan Daerah Pasar," 2017
- Lubis, Suhwardi Karim. *Hukum Ekonomi Islam*, Cet. I Jakarta: Sinar Grafika, 2000.
- Muhtarom, M. Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak, *Suhuf*, Vol. 26, No. 1, Mei 2014: 48-56.
- Nasional, Departemen Pendidikan, *Kamus Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Edisi IV (Jakarta: PT.Gramedia, 2008)
- Nasution, Mustafa Edwin dkk. *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam*, Cet II Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007.
- Nawawi, Ismail, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor, 2012)
- Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam (P3EI), *Ekonomi Islam*, Cet. VI Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- RI, Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Salim. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cet. IV Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

- Shomad, *Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, Cet. I (Jakarta: Kencana, 2010)
- Soemitra, Andri, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, Cet.1 (Jakarta: Prenada Media, 2019)
- Suhendi, Hendi, *Fikih Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011)
- Sulindawati, dan Muhammad Fathoni, “Pengantar Analisa Perancangan “ Sistem “,” *Jurnal Saindikom*, 9.2 (2010),
“Surat An-Nisa’ Ayat 80 _ Tafsirq”
- Syafe’i, Rahmat, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001)
- Syarifin, Pipin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. I (Bandung: CV. Pustaka Setia, 1999)
- Syarifuddin, Amir, *Garis-garis Besar Ushul Fiqh* (Jakarta: Kencana, 2003)
- Yogiyanti, H.M, *Analisis dan Desain Sistem Informasi: Pendekatan Terstruktur Teori dan Praktek Aplikasi Bisnis* (Andi Publisier, 2008)
- Yulianti, Rahmani Timorita. Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syariah, *La Riba: Jurnal Ekonomi Islam Vol. II, No. 1 Juli 2008*.
- Yunus, M, “Tinjaun Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand di Pasar Syariah Kutisari Surabaya,” 2018 <<http://digilib.uinsby.ac.id/27795/>>



LAMPIRAN LAMPIRAN



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM ISLAM**

Jalan Amal Bakti No. 8 Soreang, Kota Parepare 91132 Telepon (0421) 21307, Fax. (0421) 24404
PO Box 909 Parepare 91100, website: www.iainpare.ac.id, email: mail@iainpare.ac.id

Nomor : B.2364/In.39.6/PP.00.9/12/2021

Lamp. : -

Hal : Permohonan Izin Pelaksanaan Penelitian

Yth. WALIKOTA PAREPARE

Cq. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu

Di

Tempat

Assalamu Alaikum Wr.wb.

Dengan ini disampaikan bahwa mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Parepare:

Nama : NURAMALIA SAMRAH
Tempat/ Tgl. Lahir : Barru, 29 September 1998
NIM : 16.2200.009
Fakultas/ Program Studi : Syariah dan Ilmu Hukum Islam/
Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Semester : XI (Sebelas)
Alamat : Jl. Manunggal, Kel. Bukit Harapan, Kec. Soreang,
Kota Parepare.

Bermaksud akan mengadakan penelitian di wilayah KOTA PAREPARE dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul:

"Sistem Sewa Outlet Usaha Kuliner di Pelataran Kantor Pos Kota Parepare (Analisis Hukum Islam)"

Pelaksanaan penelitian ini direncanakan pada bulan Desember sampai selesai.

Demikian permohonan ini disampaikan atas perkenaan dan kerjasama diucapkan terima kasih.

Wassalamu Alaikum Wr.wb.

Parepare, 20 Desember 2021

Dean

/Hj. Rusdaya Basri



SRN IP0000849

PEMERINTAH KOTA PAREPARE
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU

Jalan Veteran Nomor 28 Telp (0421) 23594 Faksimile (0421) 27719 Kode Pos 91111, Email : dpnptsp@pareparekota.go.id

REKOMENDASI PENELITIAN

Nomor : 851/IP/DPM-PTSP/12/2021

- Dasar :
1. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2002 tentang Sistem Nasional Penelitian, Pengembangan, dan Penerapan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi.
 2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 64 Tahun 2011 tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian.
 3. Peraturan Walikota Parepare No. 45 Tahun 2020 Tentang Pendelegasian Wewenang Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan Kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

Setelah memperhatikan hal tersebut, maka Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu :

MENGIZINKAN

KEPADA
 NAMA : **NURAMALIA SAMRAH**
 UNIVERSITAS/ LEMBAGA : **INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PAREPARE**
 Jurusan : **HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAH) SYARIAH DAN ILMU HUKUM ISLAM**
 ALAMAT : **JL. MANUNGGAL PAREPARE**
 UNTUK : melaksanakan Penelitian/wawancara dalam Kota Parepare dengan keterangan sebagai berikut :

JUDUL PENELITIAN : **SISTEM SEWA OUTLET USAHA KULINER DI PELATARAN KANTOR POS KOTA PAREPARE (ANALISIS HUKUM ISLAM)**

LOKASI PENELITIAN : **1. DINAS PERDAGANGAN KOTA PAREPARE**
2. KANTOR POS PAREPARE

LAMA PENELITIAN : **27 Desember 2021 s.d 27 Januari 2022**

- a. Rekomendasi Penelitian berlaku selama penelitian berlangsung
- b. Rekomendasi ini dapat dicabut apabila terbukti melakukan pelanggaran sesuai ketentuan perundang - undangan

Dikeluarkan di: **Parepare**
Pada Tanggal : **28 Desember 2021**

KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KOTA PAREPARE



Hj. ST RAHMAH AMIR ST, MM

Pangkat : **Pembina, (IV/A)**

NIP : **19741013 200604 2 019**

Biaya : Rp. 0,00

- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1
- Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan **Sertifikat Elektronik** yang diterbitkan **BSRE**
- Dokumen ini dapat dibuktikan keasliannya dengan terdaftar di database DPMPSTSP Kota Parepare (scan QRCode)



Satel Sertifikasi Elektronik



KETENTUAN PEMEGAN IZIN PENELITIAN

1. Sebelum dan sesudah melaksanakan kegiatan, harus melaporkan diri kepada Instansi/Perangkat Daerah yang bersangkutan.
2. Pengambilan data/penelitian tidak menyimpang dari masalah yang telah diizinkan dan semata-mata untuk kepentingan ilmiah.
3. Mentaati Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dengan mengutamakan sikap sopan santun dan mengindahkan Adat Istiadat setempat.
4. Setelah melaksanakan kegiatan Penelitian agar melaporkan hasil penelitian kepada Walikota Parepare (Cq. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Parepare) dalam bentuk Softcopy (PDF) yang dikirim melalui email : litbangbappedaparepare@gmail.com.
5. Surat Izin akan dicabut kembali dan dinyatakan tidak berlaku, apabila ternyata pemegang Surat Izin tidak mentaati ketentuan-ketentuan tersebut di atas.

Lembar Kedua Izin Penelitian

PALEMBANG
PAREPARE

PT POS INDONESIA (PERSERO)

KANTOR POS PAREPARE 9100

Jl. Karaeng Burane No.1 Parepare 91111

Telp. 0421-21944, 25600

INDONESIA

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

No. 130 /Kppre/Umum/Sdm/6/0122

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ayu Anggara
Nippos : 996491284
Jabatan : Spv Admitrasi & Umum

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Nuramalia Samrah
Nim : 16.2200.009
Fak / Program Studi : Fakultas Syariah dan Hukum Islam / Prodi Hukum Ekonomi Syariah
Universitas : Institut Agama Islam Negeri Parepare (IAIN) Parepare

Adalah benar telah melakukan penelitian dalam rangka penulisan tugas akhir yang berjudul : " *SISTEM SEWA OUTLET USAHA KULINER DI PELATARAN KANTORPOS PAREPARE (ANALISIS HUKUM ISLAM)*" tanggal 24 Januari 2022

Demikian surat keterangan ini saya buat dengan sebenarnya, agar dipergunakan dengan sebaik-baiknya.

Parepare, 31 Januari 2022

Spv Admitrasi & Umum


POS INDONESIA Ayu Anggara
PAREPARE Nippos : 996491284



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PAREPARE
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM ISLAM
Jl. Amal Bakti No. 8 Soreang 91131 Telp. (0421) 21307

VALIDASI INSTRUMEN PENELITIAN

NAMA MAHASISWA : NURAMALIA SAMRAH
NIM : 16.2200.009
FAKULTAS : SYARIAH DAN ILMU HUKUM ISLAM
PRODI : HUKUM EKONOMI SYARIAH
JUDUL : SISTEM SEWA OUTLET USAHA KULINER DI
PELATARAN KANTOR POS KOTA PAREPARE
(ANALISIS HUKUM ISLAM)

PEDOMAN WAWANCARA

Daftar Pertanyaan yang dikemukakan kepada Pegawai Kantor Pos Parepare :

1. Apakah pelataran kantor pos hanya bisa digunakan untuk usaha yang bergerak di bidang kuliner ?
2. Bagaimana asal mula dijadikanya pelatran Kantor Pos sebagai salah satu tempat usaha kuliner diparepare ?
3. Hal-hal apa saja yang perlu di persiapkan untuk dapat berjualan di pelataran kantor pos ?
4. Bagaimana system sewa antara pihak kantor pos dengan para pedagang kuliner di pelataran kantor pos ?
5. Apakah tujuan dari kerja sama antara kantor pos dengan para pedagang pelataran kantor pos ?

Daftar Pertanyaan yang dikemukakan kepada Pedagang Kuliner Pelataran Kantor Pos Parepare :

1. Sejak kapan anda berjualan di pelataran kantor pos ?
2. Mengapa anda memilih pelataran sebagai tempat untuk berjualan ?

3. Syarat-syarat apa saja yang perlu di siapkan untuk berjualan di pelataran kantor pos ?
4. Apakah hasil dari berjualan anda di pelataran kantor pos cukup untuk kebutuhan sehari-hari?
5. Bagaimana system sewa antara kantor pos dengan pedagang di pelataran?
6. Apakah sewaktu-waktu anda mengalami kerugian akibat kerja sama yang dilakukan?

Setelah mencermati instrument dalam penelitian skripsi mahasiswa sesuai dengan judul diatas, maka instrument tersebut dipandang telah memenuhi kelayakan untuk digunakan dalam penelitian yang bersangkutan.

Parepare, 27 Desember 2021

Mengetahui,-

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



(Budiman, M.HI.)
NIP. 19730627 200312 1 004



(Aris, S.Ag., M.HI.)
NIP. 19761231 200901 1 046

PAREPARE

IDENTITAS INFORMAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Saharuddin
Alamat : Jl. Sawi
Pekerjaan/Jabatan : Owner manafoud

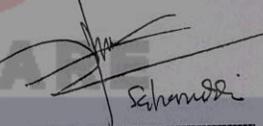
Menerangkan bahwa,

Nama : Nuramalia Samrah
Nim : 16.2200.009
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum Islam

Benar telah melakukan wawancara dengan saya dalam rangka menyusun Skripsi yang berjudul "Sistem Sewa Outlet Usaha Kuliner Di Pelataran Kantor Pos Kota Parepare (Analisis Hukum Islam)".

Demikian Surat keterangan ini saya berikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare,
Informan, 2022


Saharuddin

IDENTITAS INFORMAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ayu Anggara
Alamat : -
Pekerjaan/Jabatan : Spv Administrasi dan keuangan

Menerangkan bahwa,

Nama : Nuramalia Samrah
Nim : 16.2200.009
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum Islam

Benar telah melakukan wawancara dengan saya dalam rangka menyusun Skripsi yang berjudul "Sistem Sewa Outlet Usaha Kuliner Di Pelataran Kantor Pos Kota Parepare (Analisis Hukum Islam)".

Demikian Surat keterangan ini saya berikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare,
Informan, 2022



Ayu Anggara

IDENTITAS INFORMAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Resky

Alamat :

Pekerjaan/ Jabatan : owner outlet D'FRUITS

Menerangkan bahwa,

Nama : Nuramalia Samrah

Nim : 16.2200.009

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum Islam

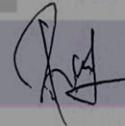
Benar telah melakukan wawancara dengan saya dalam rangka menyusun Skripsi yang berjudul "Sistem Sewa Outlet Usaha Kuliner Di Pelataran Kantor Pos Kota Parepare (Analisis Hukum Islam)".

Demikian Surat keterangan ini saya berikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare,

2022

Informan,



IDENTITAS INFORMAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : *Surjadi Handayani*
Alamat :
Pekerjaan/Jabatan : *owner outlet ayam Bakar ma'arif*

Menerangkan bahwa,

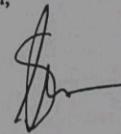
Nama : Nuramalia Samrah
Nim : 16.2200.009
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum Islam

Benar telah melakukan wawancara dengan saya dalam rangka menyusun Skripsi yang berjudul "Sistem Sewa Outlet Usaha Kuliner Di Pelataran Kantor Pos Kota Parepare (Analisis Hukum Islam)".

Demikian Surat keterangan ini saya berikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Parepare,
Informan,

2022

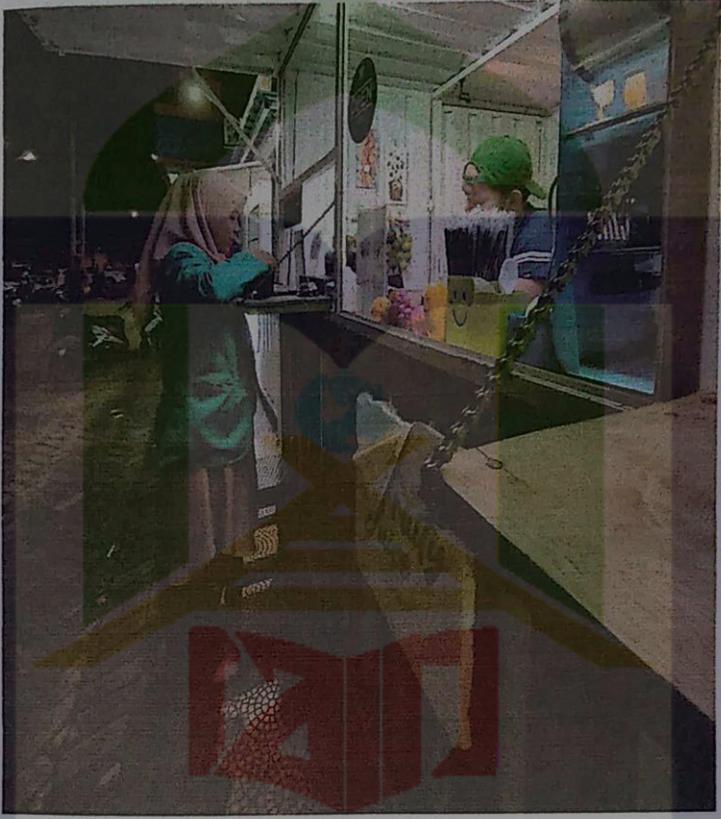


PAREPARE









PAREPARE

BIOGRAFI PENULIS



Nuramalia Samrah, Lahir di Barru, pada tanggal 29 September 1998. Merupakan anak Pertama dari dua bersaudara. Anak dari pasangan Seniman.M dan Bahrah di kecamatan soreang Kelurahan Bukit Harapan, kota Parepare. Penulis berkebangsaan Indonesia dan beragama islam. Adapun riwayat pendidikan penulis yaitu, mulai masuk pendidikan pada TK Kartika di kota parepare pada tahun 2003-2004.

Kemudian masuk pendidikan formal pada Sekolah Dasar Negeri (SDN) 22 Parepare pada tahun 2004-2010. Selanjutnya, Sekolah Menengah Pertama Negeri (SMPN) 10 Parepare pada tahun 2010-2013. Kemudian masuk pendidikan Sekolah Menengah Atas Negeri (SMAN) 4 Parepare pada tahun 2013-2016. Pada tahun 2016, Melanjutkan pendidikan di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare dan Mengambil Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah). Pada semester akhir yakni tahun 2022, Penulis telah menyelesaikan skripsinya untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dengan skripsi yang berjudul “ *Sistem Sewa Outlet Usaha Kuliner Di Pelataran Kantor Pos Kota Parepare (Analisis Hukum Islam)*”.