



Tinjauan Hukum Islam terhadap Akad Sewa Menyewa Ruko Tempat Jualan di Desa Sungai Rengas Kecamatan Maro Sebo Ulu Kabupaten Batanghari

Harismanc¹, Mashudi Hariyanto², Musaddad Al Basry³,

^{1,2,3} Universitas Islam Batang Hari

Email: hariesmann@gmail.com¹, masyhudhi@gmail.com², musaddadalbasry@gmail.com³

Korespondensi penulis: hariesmann@gmail.com

Abstract. *A shophouse rental in Sungai Rengas Village is suspected of being subject to fraud, one of which is related to unilateral price changes. The price determined at the beginning of the agreement was changed midway by the shophouse owner. The tenant who rented the additional shophouse as a game room suddenly experienced a unilateral price change. The price that had been determined at the beginning of the agreement, which was to be available once a month and the amount was determined at the beginning, but suddenly the shophouse owner changed it. The party renting the additional shophouse as a game room was ordered to pay all electricity to the tenant, which was initially covered by the shophouse owner. However, midway through the agreement, the electricity payment suddenly changed, all payments were borne by the party renting the additional shophouse as a game room, and the electricity payment had to be allowed once a week. The type of research in this study is empirical, which in other words is a type of sociological legal research and can also be called field research, namely studying the applicable legal provisions and what happens in reality in society. Based on the research results that the price changes that occurred to the tenant who added a field for the game area are not in accordance with Islamic law, because it violates one of the valid conditions of ijarah and is also not in accordance with the legal basis for determining prices. According to Islamic law, ijarah is a binding contract (al-'aqd al-biasa), is a contract where if all the pillars and conditions have been fulfilled, then the contract is fully binding and each party cannot cancel it without the consent of the other party, the same as the rental contract and debt, both parties have agreed and have fulfilled the pillars and conditions of the ijarah contract immediately both are bound to each other. As in the case of not returning the rent, the market party.*

Keywords: *Shophouse rental; Unilateral price change; Ijarah; Islamic law; Rental contract*

Abstrak. Sewa - menyewa ruko di Desa sungai rengas diduga terdapat penyelewengan, salah satunya terkait adanya perubahan harga secara sepihak. Harga yang ditentukan di awal kesepakatan itu berubah di pertengahan secara sepihak oleh pihak pemilik ruko. Pihak penyewa yang menyewa tambahan ruko sebagai tempat permainan tersebut di pertengahan tiba-tiba mengalami perubahan harga sepihak. Harga yang sudah ditentukan di awal kesepakatan, yang mana harga harus dibayarkan setiap bulan sekali dan besarnya sudah ditentukan di awal namun tiba-tiba pihak pemilik ruko mengubahnya. Pihak yang menyewa tambahan ruko sebagai tempat permainan tersebut di suruh membayar semua listrik para penyewa ruko, yang pada awalnya terkait pembayaran listrik itu sudah ditanggung oleh pemilik ruko. Namun di tengah-tengah perjanjian tiba-tiba berubah, terkait pembayaran listrik semua dibebankan kepada pihak yang menyewa tambahan ruko sebagai tempat permainan tersebut dan pembayaran listrik tersebut harus dibayarkan setiap seminggu sekali. Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah empiris yang dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat. Berdasarkan hasil penelitian bahwa Perubahan harga yang terjadi pada penyewa yang menambah lapangan untuk tempat permainan tersebut belum sesuai dengan hukum Islam, karena hal tersebut melanggar salah satu syarat sah ijarah dan juga belum sesuai dengan dasar hukum penetapan harga. Secara hukum Islam ijarah merupakan akad yang mengikat (al-'aqd al-lazim), adalah akad dimana apabila seluruh rukun dan syaratnya telah terpenuhi, maka akad itu mengikat secara penuh dan masing - masing pihak tidak dapat membatalkannya tanpa persetujuan pihak lain, sama halnya akad sewa menyewa dan utang piutang, kedua belah pihak telah sepakat dan telah memenuhi rukun dan syarat akad ijarah seketika itu juga keduanya telah terikat satu sama lain. Seperti halnya dalam tidak dikembalikannya uang sewa, pihak pasar.

Kunci: Sewa ruko; Perubahan harga sepihak; Ijarah; Hukum Islam; Kontrak sewa

1. PENDAHULUAN

Dalam Islam hubungan antara manusia satu dengan yang lain disebut dengan istilah muamalah. Menurut pengertian umum muamalah berarti perbuatan atau pergaulan manusia diluar Ibadah. Muamalah merupakan perbuatan manusia dalam menjalin hubungan atau pergaulan manusia dengan manusia. Sedangkan Ibadah merupakan hubungan atau pergaulan manusia dengan Tuhan. alam kehidupan bermuamalah manusia selalu berhubungan satu sama lain untuk mencukupi kebutuhan hidup. Kebutuhan manusia yang tidak terbatas akan tetapi alat pemenuhan kebutuhan yang terbatas mendorong manusia untuk selalu berusaha mencari sumber kebutuhan, Apabila manusia hanya mengandalkan dirinya sendiri, tentulah pemenuhan kebutuhan tidak akan terwujud, dengan demikian manusia harus saling tolong menolong saling bertukar keperluan melalui kerjasama atau sesuai dengan hukum hukum Allah SWT.

Dalam pelaksanaan sewa-menyewa harus ada suatu akad atau perjanjian, yakni antara orang yang menyewa dan yang menyewakan. Akad ialah hubungan antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum dalam objek perikatan. Dalam pelaksanaan suatu akad atau perjanjian, para pihak harus melaksanakan apa yang telah dijanjikan atau apa yang telah menjadi kewajibannya dalam perjanjian tersebut, karena jika salah satu pihak tidak memenuhi kesepakatan yang telah dibuat dalam akad maka sewa-menyewa tersebut bisa berakhir. Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensual (kesepakatan) yang itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa-menyewa berlangsung.

Menurut ulama hanafiyah bahwa rukun *ijarah* hanya terdiri dari ijab dan qabul. Karena itu, akad *ijarah* sudah dianggap sah dengan adanya *ijab* dan *qabul* tersebut, baik dengan lafadh *ijarah* atau lafadh yang menunjukkan makna tersebut. Berdasarkan pendapat Jumhur ulama, rukun *ijarah* ada empat yaitu: Orang yang berakad (*Aqid*) *mu"jir* dan *musta"jir*, sighat akad (*ijab* dan *qabul*), upah (*ujrah*) dan manfaat.

Kemajuan suatu daerah dapat dilihat dari pertumbuhan kegiatan bisnis dari kalangan kecil, menengah maupun atas, dengan adanya pertumbuhan kegiatan bisnis tersebut menyebabkan terjadi perkembangan perekonomian ditengah masyarakat. Kegiatan bisnis bukanlah menjadi faktor utama yang menyebabkan perkembangan perekonomian suatu daerah, pembangunan pada sarana dan prasarana umum yang dilakukan oleh Pemerintah suatu daerah tersebut juga berdampak besar terhadap perkembangan perekonomian daerah.

Salah satu praktik sewa-menyewa yang menarik bagi peneliti ialah praktik sewa-menyewa ruko di desa sungai rengas. Dalam sewa-menyewa ruko untuk berjualan baju, pihak penyewa dan pihak yang menyewa melakukan akad perjanjian secara lisan yang mana sudah

disepakati oleh kedua belah pihak. Mengenai perjanjian tersebut, sistem pembayarannya dilakukan setiap bulan sekali pada tanggal 1-5. Harga sewa hanya meliputi sewa ruko, terkait pembayaran listrik sudah ditanggung oleh pihak pemilik ruko. Jumlah pembayaran sewa ruko sebesar Rp. 2500.000,- perbulan. Adapun penyewa yang menyewa satu ruko sekaligus juga menyewa lapangan ruko sebagai tempat permainan anak seperti tempat mancing, odong-odong, tempat jualan minuman dan sebagainya itu terdapat tambahan harga. Tambahan harganya itu sudah ditentukan di awal kesepakatan. Tambahan harga juga berbeda-beda tergantung besar kecilnya luas lapangan yang dipakai.

Namun dalam praktiknya, sewa-menyewa ruko di Desa sungai rengas tersebut diduga terdapat penyelewengan, salah satunya terkait adanya perubahan harga secara sepihak. Harga yang ditentukan di awal kesepakatan itu berubah di pertengahan secara sepihak oleh pihak pemilik ruko. Pihak penyewa yang menyewa tambahan ruko sebagai tempat permainan tersebut di pertengahan tiba-tiba mengalami perubahan harga sepihak. Harga yang sudah ditentukan di awal kesepakatan, yang mana harga harus dibayarkan setiap bulan sekali dan besarnya sudah ditentukan di awal namun tiba-tiba pihak pemilik ruko mengubahnya. Pihak yang menyewa tambahan ruko sebagai tempat permainan tersebut di suruh membayar semua listrik para penyewa ruko, yang pada awalnya terkait pembayaran listrik itu sudah ditanggung oleh pemilik ruko. Namun di tengah-tengah perjanjian tiba-tiba berubah, terkait pembayaran listrik semua dibebankan kepada pihak yang menyewa tambahan ruko sebagai tempat permainan tersebut dan pembayaran listrik tersebut harus dibayarkan setiap seminggu sekali.

2. LANDASAN TEORI

Hukum Islam

Kata hukum yang dikenal dalam bahasa Indonesia berasal dari bahasa arab hukum yang berarti putusan (*judgement*) atau ketentuan (*provision*). Dalam ensiklopedia hukum Islam, hukum berarti penetapan sesuatu atas sesuatu atau meniadakannya.

Hukum Islam bisa dilihat dari dua aspek, yaitu pengertian luas dan pengertian sempit. Hukum Islam dalam pengertian luas meliputi segala macam hal, baik yang bersifat kemanusiaan maupun ketuhanan. Keduanya merupakan kesatuan rangkaian hubungan antara manusia dan Allah, manusia dengan manusia, dan manusia dengan alam sekitar. Pengertian hukum secara luas ini mengilustras Madu makna keseluruhan hukum yang tidak dapat dipisahkan dari kesusilaan yang tidak hanya menyangkut hak, kewajiban, dan paksaan tapi juga menyangkut hukum yang lima seperti wajib, sunnah, ja'iz, makruh dan haram, bahkan menyangkut pahala, dosa, pujian, celaan, dan pembiayaran.

Jika definisi hukum dihubungkan dengan Islam, maka definisi hukum Islam secara sempit adalah seperangkat aturan berdasarkan wahyu Allah dan Sunnah Rasul tentang tingkah laku manusia mukallaf yang diakui dan diyakini mengikat untuk semua orang yang beragama Islam. Dengan demikian, hukum Islam dapat berwujud fiqh atau syari'ah. Dalam kepustakaan hukum Islam berbahasa Inggris, syari'ah disebut *Islamic law*, sedang fiqh disebut *Islamic Jurisprudence*. Dalam bahasa Indonesia, syari'ah digunakan hukum syari'ah, sedang fiqh digunakan istilah hukum fiqh. Dalam praktik, kedua istilah itu dirangkum dalam kata hukum Islam tanpa menjelaskan apa yang dimaksud. Oleh karena itu, syari'ah dan fiqh dicakup oleh hukum Islam. Dalam konteks kekinian, syari'ah bisa diartikan dengan makna sempit dan dengan makna luas, karena ulama tidak selalu sama dalam mengartikan syari'ah. Hal ini wajar dalam dunia ilmu pengetahuan bahwa satu istilah bisa diartikan menurut pengertian yang luas atau pengertian yang sempit, tergantung pada materi pembahasan. Dengan demikian, syari'ah dalam pengertian sempit sama dengan fiqh nabawi, yaitu hukum yang ditunjuk dengan tegas di dalam al-Qur'an dan al-Sunnah.

Hukum Islam memiliki karakteristik tersendiri yang berbeda dengan karakteristik sistem hukum lain yang berlaku di dunia ini. Berbedanya karakteristik ini disebabkan oleh hukum Islam berasal dari Allah SWT, bukan buatan manusia yang tidak luput dari kepentingan individu dan hawa nafsu. Salah satu karakteristik hukum Islam adalah menyedikitkan beban agar hukum yang ditetapkan oleh Allah SWT ini dapat dilaksanakan oleh manusia agar tercapai kebahagiaan dalam hidupnya. Berikut beberapa karakteristik hukum Islam.

a. Ketuhanan (*Rabbaniyah*)

Hukum Islam dalam pelaksanaannya sangat memperhatikan akhlak dan moral dalam seluruh aspeknya yang merupakan akibat dari karakteristik rabbaniyah ini. Dengan demikian, hukum Islam memiliki peran untuk memajukan umat manusia, menyelamatkan dari tekanan egoistis dan hawa nafsu, melepaskan manusia dari adat istiadat yang menyimpang, dan menjaga keamanan dan ketertiban dengan hal-hal baik dan bermanfaat dengan berpedoman pada akhlak yang mulia. Oleh karena itu, hukum Islam sama sekali dan selamanya tidak mengakui pemisahan peraturan perundang-undangan dari akhlak (moralitas), sebagaimana hukum Islam tidak menerima pemisahan antara politik dan ekonomi.

b. Universal (*Syumul*)

Salah satu fakta yang tidak dapat diingkari adalah bahwa hukum Islam telah berlaku pada hampir di seluruh dunia dengan kelebihannya dan kekurangannya, keragaman bangsa dan peradabannya, sesuai dengan perubahan waktu dan zamannya. Hukum Islam telah mampu memenuhi berbagai keperluan masyarakat dan mampu mendiagnosis berbagai penyakit dan

problema yang timbul dalam kehidupan dengan cara aman, tertib, dan adil. Hukum Islam tampil sebagai undang-undang yang diagungkan di negaranegara Islam sekitar 13 abad lamanya hingga datangnya masa imperialisme Barat yang menggantikannya sebagai qanun buatan manusia.

c. Kontekstual (*Al-Waqi'iyah*)

Arti *al-waqi'iyah* ialah kontekstual. Maksudnya, syariat Islam memperhatikan realitas kehidupan manusia. Ajaran dan hukum Islam disyariatkan untuk menyelesaikan permasalahan yang memang benar-benar dihadapi manusia. Oleh karena itu, tidak wajar jika ia tidak kontekstual, dalam artian tidak bisa menjawab problem solver yang didambakan manusia karena tidak realistis.

d. Seimbang (*Al-Tawazun*)

Hukum Islam itu menjaga keseimbangan dalam diri manusia, yakni keseimbangan antara kebendaan dan spiritualitas, antara jasmani dan rohani, dunia dan akhirat. Keseimbangan perlu dijaga karena manusia bukan makhluk hewani yang hanya membutuhkan makanan dan minuman saja, melainkan ia adalah makhluk yang mempunyai rohani yang memerlukan siraman rohani di samping kebutuhan jasmani lainnya. Manusia juga tidak hidup di dunia maupun di akhirat saja, melainkan hidup di dua tempat tersebut, sehingga hukum-hukum Islam memperhatikan keduanya.

e. Jelas (*Al-Wudhuh*)

Selain itu, Islam itu adalah agama yang *wadhih* (jelas), sederhana, rasional, dan dapat dipraktikkan. Hukum-hukum yang dikandungnya mempunyai ciri-ciri tersebut di atas. Kejelasan dan kesederhanaan hukum Islam terlihat ketika diimplementasikan pada sendi-sendi kehidupan, sehingga orang awam pun bisa memahami dan mempraktikannya tanpa kesukaran yang berarti. Hukum-hukumnya yang rasional, sesuai dengan perkembangan nalar manusia dan dapat dipraktikkan di mana saja dan kapan saja.

f. *Al-Jaza' wa al-'Uqubah fi al-Darain*

Maksudnya, bahwa untuk kebaikan dan kejahatan itu menurut syariat Islam adalah di dunia dan di akhirat. Orang yang melakukan amal saleh akan mendapatkan pahalanya di dunia dan akhirat, demikian pula sebaliknya, orang yang melakukan maksiat dan kejahatan akan mendapatkan balasan di dunia dan akhirat selama ia tidak bertaubat kepada Allah ta'ala. Ini semua karena hukum Islam itu bukan untuk kehidupan dunia ini saja, melainkan untuk kehidupan dunia dan akhirat. Tujuan hukum Islam pada dasarnya adalah untuk "kemanfaatan" bagi individu itu sendiri, bagi masyarakat, dan bagi kemanusiaan dalam hubungannya antar satu individu dengan individu lain, demi terwujudnya kemanfaatan di dunia

dan di akhirat.

Seluruh sistem hukum memiliki sarana yang disebut dengan sumber-sumber hukum. Sumber hukum merupakan salah satu hal yang sangat penting untuk mengetahui asal dari suatu peraturan hukum. Sumber-sumber hukum islam yaitu Al-Qur'an dan As-Sunnah (Hadits)

Akad

Secara istilah fiqh, akad didefinisikan dengan pertalian ijab (pernyataan penerimaan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada objek perikatan. Pencantuman kata-kata yang sesuai dengan kehendak syariat maksudnya bahwa seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan kehendak syara'. Misalnya, kesepakatan untuk melakukan transaksi riba, menipu orang lain, atau merampok kekayaan orang lain. Adapun pencantuman kata - kata, berpengaruh kepada objek perikatan maksudnya adalah terjadinya perpindahan pemilikan dari satu pihak (yang melakukan ijab) kepada pihak lain (yang menyatakan qabul).

Kata aqd (akad) dalam bahasa Arab, memiliki arti mengikat dengan ketat, bergabung, mengunci, menahan atau dengan kata lain membuat perjanjian erat, sama seperti mengikat tali. Orang Arab menggunakan kata tersebut untuk mengatakan tentang kepercayaan dan ketetapan yang teguh. Di dalam kamus Lisan Al-Arab, kita membaca, "Mereka berkata, "âqâd al âhd" berarti membuat kesepakatan dan "âqâd al yâmîn" berarti memberikan sumpah. Dalam satu tata kata yang sama terdapat istilah "oqdat al nikah" berarti persetujuan atau kesepakatan pernikahan.

Setiap akad harus memenuhi rukun dan syarat sahnya. Rukun akad yang dimaksud adalah unsur yang harus ada dan merupakan esensi dalam setiap kontrak. Jika salah satu rukun tidak ada, menurut hukum perdata Islam kontrak dipandang tidak pernah ada.

Dalam sebuah transaksi penyewa jasa, setelah terjalinnya akad kedua pihak saling meridai dan kewajiban peentapan upah jasa sudah ditentukan, maka selanjutnya adalah melaksanakan tanggung jawab pekerjaan. Kaitannya dengan hal ini, maka terdapat kewajiban pembayaran upah jasa yang harus dipenuhi. Seperti yang telah dijelaskan dalam fikih muamalah bahwa âjir khâss berhak atas upah yang telah ditentukan bila ia telah menyerahkan dirinya kepada mûsta"jîr dan memenuhi pekerjaannya dalam waktu berlakunya perjanjian itu.

Akad juga terbentuk karena adanya unsur-unsur atau rukun-rukun yang membentuknya. Menurut ahli-ahli huku Islam kontemporer, rukun yang membentuk akad itu ada empat, yaitu

- a. Para pihak yang membuat akad (al-,âqidan),
- b. Pernyataan kehendak para pihak (shîghatul-,âqd),

- c. Objek akad (Mâhallul-,,,âqd)
- d. Tujuan akad (Mâudhû" al-,,,âqd).

Dalam hukum Islam untuk terbentuknya suatu akad perjanjian yang sah dan mengikat haruslah dipenuhi rukun akad dan syarat akad. Syarat akad dibedakan menjadi empat macam, yaitu:

- a. Syarat terbentuknya akad (syurûth al-in"iqâd),keabsahan akad (syurûth ash-shihhah),
- b. Syarat berlakunya akibat hukum akad (syurûth-nafadz),
- c. Syarat mengikatnya akad (syurûth al-luzum).

Sewa Menyewa

Ijârah adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa. *Ijârah* juga dapat diinterpretasikan sebagai suatu akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayarn upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.

Secara terminologi, ada beberapa definisi *ijarah* yang dikemukakan para ulama fiqh. Ulama Hanafiyah mendefinisikannya dengan transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan. Syafi"iyah menjelaskan *ijarah* adalah akad atas suatu manfaat tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan kompensasi atau imbalan tertentu. Malikiyah mengatakan, *ijarah* adalah perpindahan kepemilikan manfaat suatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu kompensasi tertentu. Berdasarkan beberapa definisi di atas maka, akad *ijarah* bisa diartikan sebagai akad pemindahan hak pakai atas barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan (upah sewa), yang tidak diikuti oleh pemindahan hak milik atas barang yang disewa.

Jumhur ulama fiqh berpendapat bahwa *ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain, sebab semua itu bukan manfaatnya, tetapi bendanya. Menanggapi pendapat di atas, Wahbah Al-Juhaili mengutip pendapat Ibnu Qayyim dalam I"lam Al-Muwaqi"in bahwa manfaat sebagai asal *ijarah* sebagaimana ditetapkan ulama fiqh adalah asal fasid (rusak) sebab tidak ada landasannya, baik dari Al-Qur"an, As-Sunah, *ijma"* maupun qiyas yang shahih. Menurutnya, benda yang mengeluarkan suatu manfaat sedikit demi sedikit, asalnya tetap ada, misalnya pohon yang mengeluarkan buah, pohonnya tetap ada dan dapat dihukumi manfaat, sebagaimana dibolehkan dalam wakaf untuk mengambil manfaat dari sesuatu atau sama juga dengan barang pinjaman yang diambil manfaatnya. Dengan demikian, sama saja arti manfaat secara umum benda yang mengeluarkan suatu manfaat sedikit demi

sedikit, tetapi asalnya tetap ada.

Menurut ulama Hanafiyah bahwa rukun ijarah hanya terdiri dari ijab dan qabul. Karena itu akad ijarah sudah dianggap sah dengan adanya ijab dan qabul tersebut, baik dengan lafadh *ijarah* atau lafadh yang menunjukkan makna tersebut.

Berdasarkan pendapat Jumbuh ulama, rukun *ijarah* ada empat yaitu

- a. Orang yang berakad (Aqid) mu'jir dan musta'jir
- b. Sighat akad (ijab dan qabul), Upah (ujrah), dan Manfaat

Adapun mengenai syarat *ijarah* yang harus dipenuhi oleh mu'jir dan musta'jir (pihak yang melakukan akad *ijarah*), sama dengan syarat pada akad lainnya, seperti keduanya harus berakal sehat dan dewasa. Tetapi kalangan ulama berbeda pendapat mengenai keabsahan (kebolehan) orang yang belum dewasa bertindak sebagai para pihak dalam akad *ijarah* tersebut. Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah, bahwa seseorang yang belum dewasa dapat berperan sebagai pihak yang melakukan akad *ijarah*, dengan syarat harus ada izin dari walinya. Ulama Syafiiyah dan Hanabilah berpendapat bahwa akad *ijarah* harus dilakukan oleh seseorang yang sudah cakap dalam melakukan tindakan hukum. Karena itu, kedewasaan yang menjadi unsur utama dari kecakapan harus dijadikan sebagai syarat.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif Lokasi penelitian Di Desa Sungai Rengas Kecamatan Maro Sebo Ulu Kabupaten Batang Hari. Dengan menggunakan jenis penelitian data primer didapatkan dari data wawancara dan observasi mengenai tinjauan hukum islam terhadap akad sewa menyewa ruko tempat jualan di desa sungai rengas kecamatan maro sebo ulu kabupaten batanghari. Dan data sekunder didapatkan dari publikasi,internet dan lainnya. Teknik pengumpulan data secara observasi, wawancara, dan dokumentasi.

PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

Proses Sewa Menyewa Ruko Tempat Jualan di Desa Sungai Rengas Kecamatan Maro Sebo Ulu Kabupaten Batanghari

Ijarah atau sewa merupakan salah satu sarana pemenuh kebutuhan yang sering kali dilakukan antara individu satu dengan individu lainnya. Bentuk mu'amalah sewa-menyewa ini dibutuhkan dalam kehidupan manusia. Dalam praktek sewa menyewa ruko yang belum dibangun, penulis akan menganalisis pelaksanaan dan praktek sewa menyewa, hal ini merupakan sesuatu analisis yang baru dalam masyarakat dan sebelumnya tidak ada yang menganalisis tentang pelaksanaan sewa menyewa ruko yang belum dibangun.

Sewa-menyewa merupakan bagian dari penjualan, karena sesungguhnya penjualan adalah kepemilikan dari masing-masing keduanya kepada yang lainnya. Penerimaan sewa-menyewa yang wajib atas orang yang menyewa adalah membayar harga sewa, kepadanya diserahkan sesuatu yang dapat diambil manfaatnya. Jika menyewa tempat tinggal, maka yang diserahkan adalah tempat tinggal sehingga yang menyewa dapat mengambil manfaat sampai dengan masa yang disyaratkan.

Berdasarkan observasi peneliti melihat bahwa Pedagang yang akan menyewa ruko pertama menemui pihak pemilik ruko secara langsung yaitu Bapak Suroso untuk memesan ruko dengan membawa KTP, pihak pasar akan menjelaskan spesifikasi ruko serta letaknya yang ditawarkan, setelah pedagang merasa cocok maka langsung membayar uang sewa dengan jangka waktu 1 tahun sebesar Rp. 5000.000, Kemudian dilakukan ijab dan qabul setelah adanya kesepakatan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Perjanjian sewa ruko pasar malam hanya dilakukan secara lisan. Sewa-menyewa di pasar malam Kelurahan simpang sungai rengas tersebut apabila ada pihak yang ingin menyewa ruko, syaratnya hanya dengan menunjukkan KTP kemudian selanjutnya akan diberi penjelasan mengenai spesifikasinya, setelah itu terjadilah kesepakatan kedua belah pihak antara penyewa ruko dan pemilik ruko

Sebagaimana hasil wawancara peneliti dengan bapak tarmizi selaku yang menyewa ruko bapak tersebut mengatakan bahwa dalam melakukan transaksi menyewa ruko saya menjumpai secara langsung pemilik ruko dan kemudian saya meminta penjelasan secara spesifik mungkin agar tidak terjadi salah paham antara penyewa dengan pemilik ruko ini, setelah saya menyepakati maka saya memberikan KTP saya dan membayar uang sewa sebanyak 5000.000 selama 1 tahun

Berdasarkan observasi peneliti terkait harga sewa ruko tersebut telah ditetapkan sebesar Rp. 450.000 per bulan. Untuk hal tersebut, semua ukuran per ruko sudah dibuat sama luasnya. Apabila pihak penyewa ingin menambah tempat penyewaan, seperti pihak penyewa yang sudah menyewa ruko dan sekaligus ingin menambah lapangan pasar untuk disewa sebagai tempat permainan, maka juga dikenai tambahan pembayaran tersendiri tergantung luas lapangan pasar yang disewa. Tambahan harga itu sudah ditentukan terkait luas lapangan yang disewa alat permainan cukup besar dan membutuhkan tempat yang luas maka harga sewanya juga lebih besar dan kalau permainan hanya membutuhkan lapangan yang tidak luas harga yang diberikan tidak begitu besar, Dalam kesepakatan awal yang telah dibuat dalam sewa-menyewa ruko tersebut, pemilik ruko sudah menentukan besarnya biaya yang harus dibayarkan perbulan. Bagi pihak penyewa yang sudah menyewa ruko dan menambah lapangan pasar untuk disewa sebagai tempat permainan mengalami adanya perubahan harga secara sepihak. Pada pihak

penyewa ruko yang sekaligus menyewa lapangan pasar untuk permainan rumah balon yang tambahan harga awalnya sudah ditentukan sebesar Rp. 450.000,00/- bulan tiba-tiba mengalaminya perubahan harga oleh pemilik pasar tanpa adanya kesepakatan. Pemilik rumah balon tersebut tidak jadi membayar Rp. 450.000,-bulan, tetapi pemilik rumah balon tersebut disuruh membayar semua listrik penyewa ruko yang lainnya, padahal di awal perjanjian terkait pembayaran listrik sudah ditanggung oleh pemilik pasar.

Sebagaimana hasil wawancara peneliti dengan pemilik ruko bapak andi beliau mengatakan bahwa "Jadi pada awalnya saya sudah menyewa ruko harga rukokan sudah ditetapkan sebesar Rp. 450.000,-/ bulan, namun selain saya menyewa ruko saya juga menyewa lapangan ruko yang saya gunakan untuk mainan rumah balon, nah pada awalnya kata pemilik ruko harga tambahan sewa lapangan ruko itu sebulan Rp. 450.000,00- perbulan,karena rumah balon itu kan menang luas jadi harganya juga cukup banyak, sehingga saya itu setiap bulan bayar Rp.500.000, namun itu hanya berjalan dua bulan saja, bulan selanjutnya itu tiba-tiba ada perubahan harga sepihak oleh pihak pemberi sewa, saya tiba-tiba disuruh membayar listrik Penyewa ruko lainnya dan pembayarannya itu sebesar Rp. 200.000 peminggu, padahal kan pada awalnya terkait listrik itu sudah ditanggung pemilik ruko mbak namun tiba-tiba dibebankan kepada pihak yang menyewa tambahan lapangan ruko sebagai tempat permainan.

Hal tersebut tidaklah terjadi pada satu penyewa saja, melainkan hal tersebut juga terjadi kepada penyewa yang lainnya. Penyewa ruko lainnya yang menambah ruko untuk permainan anak mengalami adanya perubahan harga. Pemilik ruko merubah harga tersebut karena kurangnya keuntungan yang didapatkan, sehingga pemilik ruko berinisiatif untuk menambah harga sewa, adanya penambahan harga tersebut oleh pemilik ruko bertujuan untuk pembayaran listrik pasar. Walaupun pemilik ruko menyadari akan hal yang dilakukan itu tidaklah sesuai dengan kesepakatan awal.

Ibu ani sebagai pemilik ruko mengatakan: "Meskipun hal ini tidak sesuai dengan kesepakatan awal terkait harga pembayaran, namun perubahan harga ini saya lakukan karena kurangnya keuntungan yang didapatkan, dan terkait perubahan harga tidak hanya terjadi pada pemilik rumah balon saja, tetapi perubahan harga terjadi kepada semua pihak penyewa yang menambah ruko untuk tempat permainan. "

Hal ini juga di perjelas oleh pemilik ruko lainnya yang bernama pak mamat beliau mengatakan bahwa adanya perubahan harga yang terjadi pada pihak penyewa yang menambah lapangan ruko sebagai tempat permainan itu semuanya mengalami perubahan harga secara sepihak. Pihak penyewa yang menambah lapangan pasar sebagai tempat permainan yang awalnya besar pembayaran sudah ditentukan di awal perjanjian, tiba-tiba semuanya mengalami

perubahan harga secara sepihak. Pihak yang menambah persewaan ruko sebagai tempat permainan disuruh membayar semua listrik penyewa stand lainnya dan pembayaran listrik dibayarkan setiap seminggu sekali. Perubahan harga tersebut terjadi tanpa adanya kesepakatan bersama antara pemilik ruko dengan penyewa ruko. Selain pada pemilik rumah balon, perubahan harga tersebut terjadi pada penyewa lapangan ruko untuk permainan kolam pemancingan anak. Pada awal kesepakatan terkait penambahan ruko untuk permainan kolam pemancingan, harga sewa perbulan sudah ditentukan sebesar Rp.100.000,- perbulan, tetapi hal tersebut hanya berlangsung selama dua bulan saja, pembayaran yang selanjutnya mengalami perubahan yang awalnya sebesar Rp. 100.000,- perbulan berubah menjadi Rp. 50.000,-perminggu

Hal ini sebagaimana yang disampaikan oleh sebagai berikut "Saya itu selain menyewa stand saya juga menyewa lapangan ruko,sewa lapangan ruko saya gunakan untuk permainan, mainannya itu adalah kolam pemancingan anak yang ukurannya itu tidak begitu besar. Pada awalnya mengenai penyewaan lapangan ruko itu saya dikenai tambahan harga sebesar Rp. 100.000,- perbulan, lalu ditengah-tengah tiba-tiba ada perubahan secara sepihak, pembayaran Rp. 100.000,- itu hanya berjalan dua bulan saja untuk selanjutnya saya disuruh membayar Rp. 50.000,-perminggu yang katanya untuk pembayaran listrik."

Dari wawancara di atas, pihak penyewa yang menambah lapangan pasar sebagai tempat permainan yang awalnya pembayaran sudah ditentukan diawal perjanjian tiba-tiba semuanya mengalami perubahan harga secara sepihak. Pihak yang menambah lapangan ruko sebagai tempat permainan disuruh membayar semua listrik penyewa stand lainnya dan pembayaran listrik dibayarkan setiap seminggu sekali. Perubahan harga tersebut terjadi tanpa adanya kesepakatan bersama antara pemilik ruko dengan penyewa ruko. Perubahan harga pembayaran tersebut dilakukan secara paksa karena banyak pihak yang merasa keberatan Dengan harga yang ditetapkannya. Meskipun banyak penyewa yang merasa kecewa atas terjadinya perubahan harga, penyewa tersebut tetap menerima meski dengan berat hati. Penyewa masih tetap ingin berjualan di pasar tersebut.

Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Ruko Tempat Jualan di Desa Sungai Rengas Kecamatan Maro Sebo Ulu Kabupaten Batanghari

Stand sebagai objek dari sewa-menyewa tersebut dimanfaatkan untuk disewakan kepada pihak penyewa yang digunakan untuk berjualan. Sewa- menyewa ini dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Simpang sungai rengas dan sudah berjalan sekitar satu setengah tahunan. Dalam sewa-menyewa tersebut pemilik pasar malam memindahkan kepemilikan

manfaat dengan menyewakan stand dan lapangan ruko kepada pihak penyewa dalam waktu tertentu dengan suatu kompensasi tertentu.

Dalam sewa-menyewa yang ada di pasar sungai rengas kelurahan simpang sungai rengas, pemilik ruko sebagai *mu'jir* yaitu pihak yang menjadi pemilik objek sewa sehingga ia berhak untuk menerima uang atas sewa objek tersebut. Sedangkan pihak penyewa sebagai *musta jir* yaitu orang yang memberikan uang atau pihak yang menyewa.

Sedangkan stand dan lapangan ruko disebut *ma jur* karena stand dan lapangan ruko merupakan objek sewa. Dalam sewa-menyewa yang terjadi di Kelurahan simpang sungai rengas pemilik ruko juga menjelaskan terkait harga sewa yang telah ditentukan perbulannya.

Berdasarkan analisis penulis, akad sewa- menyewa yang berlangsung di Kelurahan simpang sungai rengas merupakan akad sewa-menyewa yaitu ijarah. Dalam sewa-menyewa ataupun transaksi lainnya akad dapat dipandang sah apabila tidak melanggar aturan syariat Islam. Dalam sewa- menyewa rukun, syarat dan objeknya harus jelas dan perlu diperhatikan. Sewa-menyewa yang terjadi di Kelurahan simpang sungai rengas dilihat dari rukun dan syaratnya sudah sesuai dengan syara.

Namun terdapat suatu hal yang berkaitan dengan syarat sah ijarah dan dilihat dari dasar hukum penetapan harga ada yang menyalahi aturan. Di awal terbentuknya sewa-menyewa terlebih dahulu sudah dijelaskan di awal kesepakatan mengenai spesifikasi. Objek sewa, syarat sewa dan biaya pembayaran perbulannya, hal tersebut disampaikan saat berlangsungnya akad sewa-menyewa. Dalam kesepakatan awal mengenai biaya sewa perbulan sudah ditetapkan sebesar Rp. 450.000,- perstand. Apabila ada penyewa yang menambah lapangan ruko untuk di sewa sebagai tempat permainan, maka ada biaya tambahan tersendiri dan terkait tambahan biaya sudah disepakati di awal terjadinya akad. Dalam hal ini pemilik ruko melakukan perubahan harga kepada para penyewa yang menambah lapangan ruko untuk tempat permainan secara sepihak, para penyewa sangat kecewa atas adanya perubahan harga tersebut. Perubahan harga terjadi di tengah-tengah berlangsungnya sewa-menyewa. Meskipun pemilik ruko memberi alasan bahwa perubahan harga tersebut terjadi karena untuk pembayaran listrik dan kurangnya keuntungan yang di dapatkan oleh pemilik ruko, hal tersebut membuat banyak penyewa kecewa, namun penyewa tetap melanjutkan transaksi sewa-menyewa dengan alasan ingin tetap memenuhi kebutuhan ekonominya dengan tetap berjualan di situ.

Menurut peneliti, hal seperti ini merupakan suatu penyelewengan dari berlangsungnya sewa-menyewa tersebut, dalam syarat sah *ijarrah* harus ada kerelaan dari kedua belah pihak, berdasarkan sewa-menyewa yang terjadi di pasar malam Kelurahan simpang sungai rengas tersebut terdapat keganjalan dan ketidakrelaan dari salah satu pihak yaitu dari pihak penyewa,

karena adanya perubahan harga yang dilakukan secara paksa dan secara sepihak oleh pemilik ruko yang terjadi di tengah-tengah berlangsungnya sewa-menyewa.

Harga merupakan tolak ukur nilai suatu barang atau jasa yang dalam bentuk sejumlah uang, dengan uang tersebut seseorang atau sekelompok orang atau perusahaan akan menyerahkan barang atau jasa kepada pihak lain., harga hanya terjadi pada akad, yakni sesuatu yang direlakan dalam akad, baik lebih sedikit, lebih besar atau sama dengan nilai barang. Biasanya harga dijadikan penukar barang yang diridhai oleh kedua belah pihak. Jadi, harga tidak bisa diperbaiki tanpa persetujuan dan kesepakatan. Logika di balik ketentuan ini adalah untuk mengetahui, dengan cara ini kepentingan penjual dan pembeli mempertbaiki harga yang dapat memberikan keuntungan dan memenuhi kebutuhan serta tidak memberatkan rakyat. Perubahan harga setelah adanya kesepakatan yang ditemukan dalam praktek sewa- menyewa ruko di kelurahan simpang sungai rengas menimbulkan adanya rasa kekecewaan dari pihak penyewa karena adanya ketidak pastian harga dan menimbulkan spekulasi terhadap harga sewa, dimana pemilik lapak tidak melaksanakan perjanjian sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan di awal akad.

Sebagaimana hasil wawancara peneliti dengan penyewa toko beliau mengatakan bahwa ketidak pastian harga dan menimbulkan dimana pemilik lapak tidak spekulasi terhadap harga sewa, melaksanakan perjanjian sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan di awal akad.

Dalam melakukan transaksi harus didasarkan kerelaan kedua belah pihak dan kita sebagai seorang muslim sangat dilarang untuk memakan harta sesama muslim dengan jalan kebatilan, dimana salah satu pihak melakukan dengan rasa terpaksa karena munuruti apa yang menjadi kebijakandari pihak lain. Manusia diperintahkan oleh Allah Swt untuk mencari penghidupan dengan jalan yang baik harus berdasarkan asa Suka sama suka tanpa adanya suatu paksaan. Namun, perlu diketahui bahwa kerelaan yang dimaksud itu adalah kerelaan yang terjadi di awal akad. Apabila kerelaan itu terjadi setelah akad berlangsung, maka hal ini tidak dibenarkan dalam hukum Islam, karena terjadi perubahan akad yang pada awalnya akad tersebut sudah disepakati kedua belah pihak dan bahwasanya diawal akad juga tidak ada penjelasan terkait akan terjadi perubahan harga. Jadi, mengenai perubahan harga sewa-menyewa yang terjadi di pasar sungai rengas kelurahan simpang sungai rengas tersebut tersebut belum sesuai dengan hukum Islam, karena kerelaan yang terjadi antara pemilik lapak dan penyewa lapak itu terbentuk setelah terjadinya akad, dimana pihak penyewa menerima perubahan harga tersebut secara paksa dan merasa keberatan karena pihak penyewa masih ingin tetap berjualan.

Menurut analisis akhir, peneliti memberikan kesimpulan bahwa perubahan harga yang terjadi di pasar sungai rengas kelurahan simpang sungai rengas tersebut hanya terjadi pada penyewa yang menambah lapangan lapak untuk tempat permainan saja, sedangkan untuk penyewa lainnya yang tidak menambah lapangan lapak untuk permainan tidak mengalami perubahan harga. Perubahan harga yang terjadi pada penyewa yang menambah lapangan untuk tempat permainan tersebut belum sesuai dengan hukum Islam, karena hal tersebut melanggar salah satu syarat sah *ijarah* dan juga belum sesuai dengan dasar hukum penetapan harga. Dalam syarat sah *jarah* itu harus ada kerelaan dari kedua belah pihak yang berakad dan di dalam dasar hukum penetapan harga dalam melakukan transaksi harus didasarkan kerelaan dari kedua belah pihak tanpa ada rasa terpaksa. Perubahan harga yang terjadi di kelurahan simpang sungai rengas tersebut terdapat ketidakrelaan dari pihak yang menambah lapangan lapak untuk tempat permainan yang dikarenakan perubahan harga tersebut terjadi secara sepihak dan dilakukan secara terpaksa di tengah terjadinya transaksi sewa-menyewa.

Ulama fiqh mendeskripsikan syarat-syarat dalam penetapan harga yakni barang tersebut merupakan kebutuhan masyarakat luas, terbukti bahwa pedagang melakukan kesewenangan dalam menentukan harga barang dagangan mereka, pemerintahan yang adil, pemerintah harus melakukan studi kelayakan pemerintah itu merupakan pasar dengan melakukan kerjasama dengan para pakar ekonomi penetapan harga ini harga memikirkan para pedagang dan pembeli agar tidak merugikan salah satu pihak, karena para pedagang juga mencari keuntungan, harus adanya pengawasan dari pihak pemerintah baik menyangkut harga barang maupun stok barang sehingga tidak terjadi penimbunan barang oleh para pedagang khususnya mendekati hari-hari besar, pemerintah perlu dilibatkan dalam penetapan harga yang tentunya masih berpihak pada kepentingan dan kemaslahatan bersama.

Sebagaimana hasil observasi peneliti, peneliti melihat bahwa penetapan harga disebut *tasir* yang artinya penetapan harga oleh pemerintah kepada para pelaku pasar agar tidak menjual komoditas kecuali dengan harga tertentu. Penetapan harga sewa sudah ditentukan di awal akad sebesar Rp. 450.000,- perbulan. Terkait penyewa yang menambah lapangan lapak untuk permainan sudah dikenai tambahan biaya tersendiri. Namun dilihat dari pemakaian listrik, pihak penyewa yang berjualan di pagi hari kebanyakan tidak menggunakan listrik. Karena hal tersebut, pihak penyewa yang berjualan di pagi hari meminta keringanan pembayaran perbulan kepada pihak pemilik lapak. Pemilik lapak akhirnya meringankan pembayaran perbulan yang awalnya Rp 450. .000,- perbulan menjadi Rp. 500.000,- perbulan.

Perbedaan harga itu dilakukan oleh pemilik lapak karena untuk kemaslahatan bersama dan untuk menghindari perselisihan dikemudian hari. Perbedaan harga tersebut ditetapkan

oleh pemilik lapak agar tidak ada kecemburuan anantara penjual yang jualan di malam hari dengan penjual yang berjualan di pagi hari. Penyewa yang berjualan dipagi hari itu tidak banyak yang memakai listrik, berbeda dengan yang berjualan di malam hari. Meski pada awal terjadinya perbedaan harga antara penyewa yang berjualan pagidan penyewa yang berjualan di malam hari banyak para pihak yang kecewa, namun setelah adanya penjelasan dari pihak pemilik lapak, pada akhirnya pihak yang berjualan di malam hari menerima perbedaan harga tersebut.

Penentuan harga mempunyai dua bentuk, ada yang boleh dan yang haram. *Tasir zalim adalah tas'kir* yang dilakukan dengan memaksa penjual menerima harga yang tidak mereka ridhai. Namun jika penentuan harga itu menimbulkan keadilan bagi masyarakat seperti ketika pedagang menahan barang, padahal masyarakat sangat memerlukanya maka penetapan harga oleh pemerintah dalam konteks seperti ini di perbolehkan.

Sebagaimana hasil wawancara peneliti dengan ulama di pasar sungai rengas beliau mengatakan bahwa penetapan harga yang bersifat zalim hukumnya dilarang. Sedangkan penetapan harga yang sifatnya adil hukumnya diperbolehkan, bahkan menjadi wajib jika memang itu diperlukan. Intervensi harga oleh pemerintah ini dilakukan untuk mencapai tujuan kesejahteraan masyarakatnya, serta tidak menimbulkan kemudharatan bagi masyarakat. penetapan harga yang bersifat zalim hukumnya dilarang. Sedangkan yang bersifat adil hukumnya dibolehkan, bahkan menjadi wajib jika memang diperlukan.

Penetapan harga yang dilakukan pemilik lapak tersebut bertujuan untuk melindungi masyarakatnya agar tercipta keadilan bersama dan untuk meningkatkan kesejahteraan bersama. Hal ini sudah sesuai dan sudah memenuhi syarat penetapan harga oleh hukum Islam yang bersifat adil. Pemilik lapak dalam menetapkan harga sebelumnya sudah memikirkan para penyewa agar tidak merugikan salah satu pihak. Meski di awal terjadinya perbedaan harga pihak penyewa yang berjualan di malam hari merasa tidak adil, namun akhirnya penyewa tersebut menerima perbedaan harga tanpa rasa terpaksa setelah adanya penjelasan dari pemilik lapak. Penguasa diperintahkan untuk memelihara kemaslahatan masyarakat secara keseluruhan. Perbedaan harga itu dilakukan oleh pemilik lapak karena untuk kemaslahatan bersama dan untuk menghindari perselisihan dikemudian hari. Perihal adanya perbedaan harga sewa yang terjadi di pasar malam di kelurahan simpang sungai rengas tersebut telah sesuai dengan penetapan harga yaitu sesuai dengan konsep penetapan harga oleh pemerintah yang adil dalam Islam, sehingga hukumnya diperbolehkan dalam Islam.

Menurut analisis peneliti, perbedaan harga yang terjadi di pasar malam kelurahan simpang sungai rengas tersebut sudah sesuai dan sudah memenuhi syarat penetapan harga oleh

hukum Islam. Sewa-menyewa lapak tersebut sudah sesuai dengan penetapan harga yaitu sesuai konsep penetapan harga oleh pemerintah yang adil dalam Islam, sehingga hukumnya diperbolehkan. Penetapan harga yang terjadi dalam sewa-menyewa lapak di pasar sungai rengas kelurahan simpang sungai rengas tersebut bertujuan untuk melindungi seluruh kepentingan masyarakatnya, dalam hal ini agar tercipta keadilan bersama. Pemilik lapak dalam menetapkan harga sebelumnya sudah memikirkan para penyewa agar tidak merugikan salah satu pihak. Meskipun di awal terjadinya perbedaan harga, pihak penyewa yang berjualan di malam hari merasa tidak adil dan kecewa, namun pada akhirnya pihak penyewa yang berjualan di malam hari menerima adanya perbedaan harga tersebut setelah adanya penjelasan dari pemilik lapak.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, analisis dan pembahasan oleh penulis terhadap Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad sewa menyewa ruko tempat jualan di desa sungai rengas kecamatan maro sebo ulu Kabupaten batanghari, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Adapun proses akad sewa menyewa ruko tempat jualan di desa sungai rengas yaitu kecamatan muaro sebo ilir yaitu pertama pihak penyewa menemui pihak pemilik ruko secara langsung untuk memesan ruko dengan membawa KTP kemudian pihak pemilik ruko menjelesakan letak rukonya setelah mereka cocok maka langsung membayar uang ruko, kemudian melakukan ijab qabul.
2. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad sewa menyewa ruko tempat jualan di desa sungai rengas kecamatan maro sebo ulu Kabupaten Batanghari yaitu merupakan suatu penyelewengan dari berlangsungnya sewa-menyewa tersebut, dalam syarat sah jarrah harus ada kerelaan dari kedua belah pihak, berdasarkan sewa-menyewa yang terjadi di pasar malam Kelurahan simpang sungai rengas tersebut terdapat keganjalan dan ketidakrelaan dari salah satu pihak yaitu dari pihak penyewa, karena adanya perubahan harga yang dilakukan secara paksa dan secara sepihak oleh pemilik ruko yang terjadi di tengah-tengah berlangsungnya sewa-menyewa.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Rahman. (2015). Fiqh muamalah. Kencana.
- Abdullah, M. (2018). Fikih keuangan ekonomi Islam. Darul Haq.
- Al-Fauzan, S. B. F. B. A. (2015). Ringkasan fiqh lengkap. Darul Falah.
- Al-mishri, R. Y. (2015). Ushul al-iqtishad al-islami, dalam ekonomi Islam, (ed. Rozalinda). PT Rajagrafindo Persada.
- Antonio, M. S. (2021). Bank syariah dari teori ke praktek. Gema Insani.
- Dewan Syariah Nasional. (2000). Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan mudharabah.
- Djuwaini. (2018). Pengantar fiqh muamalah. Pustaka Pelajar.
- Kasmir. (2018). Bank dan lembaga keuangan lainnya. Rajawali Pers.
- Lubis, S. K. (2020). Hukum ekonomi Islam. Sinar Grafika.
- Melinda. (2019). Tinjauan hukum Islam tentang praktik kerjasama bagi hasil antara pemodal dengan pengelola (Studi pada Toko Wanti Pasar Panjang Bandar Lampung). Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
- Muchtasi, A. B. (2016). Konsep bagi hasil dalam perbankan syariah. Rajawali Pers.
- Rozalinda. (2017). Fikih ekonomi syariah. PT RajaGrafindo Persada.
- Suhendi, H. (2016). Fiqh muamalah. PT. Rajagrafindo Persada.
- Susanto, D. (2021). Tinjauan hukum ekonomi syariah tentang sistem bagi hasil dalam kerja sama budi daya lebah madu antara pemodal dengan pengelola (Studi pada Penangkaran Lebah Madu di Desa Tempel Rejo Kecamatan Kedondong Kabupaten Pesawaran). Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 1442 H / 2021 M.
- Syaikhu. (2020). Fikih muamalah. K-Media.
- Tiaranisa, F. (2018). Tinjauan hukum Islam tentang sistem bagi hasil antara pihak pemilik cucian mobil dengan pengelola (Studi kasus pada cucian mobil Kusuma Utama Desa Bandung Baru Kecamatan Adiluwih Kabupaten Pringsewu). Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 1439 H / 2018 M.