

SKRIPSI

**ANALISIS AKAD DALAM PROSES SEWA MENYEWAWA KIOS
DALAM PRESPEKTIF EKONOMI ISLAM
DI KELURAHAN MOSSO KECAMATAN SENDANA
KABUPATEN MAJENE**



ROSMITA

C02 20 015

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS SULAWESI BARAT**

MAJENE

2025

**ANALISIS AKAD DALAM PROSES SEWA MENYEWA KIOS
DALAM PRESPEKTIF EKONOMI ISLAM DI KELURAHAN
MOSSO KECAMATAN SENDANA
KABUPATEN MAJENE**

ROSMITA

C02 20 015

Skripsi Sarjana Lengkap Untuk Memenuhi Salah Satu
Syarat Guna Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi
Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi
Universitas Sulawesi Barat
Telah Disetujui Oleh

Pembimbing I



Muhammad Yustan, S.Pd., M.Ak

NIP. 19790829 200604 1 007

Pembimbing II

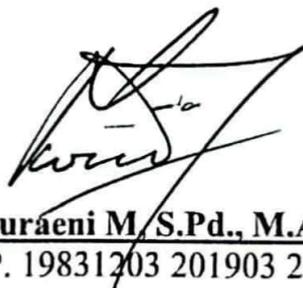


Fitri Ayu Wulandari, S.Ak., M.Acc

NIP. 19960103 202203 2 022

Menyetujui,

Koordinator Program Studi Akuntansi



Nuraeni M, S.Pd., M.Ak

NIP. 19831203 201903 2 006

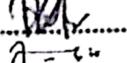
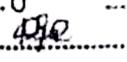
**ANALISIS AKAD DALAM PROSES SEWA MENYEWAKIOS
DALAM PRESPEKTIF EKONOMI ISLAM
DI KELURAHAN MOSSO KECAMATAN SENDANA
KABUPATEN MAJENE**

Dipersiapkan dan disusun oleh

**ROSMITA
C02 20 015**

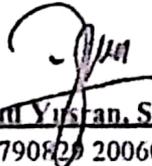
Telah diuji dan diterima Panitia ujian
Pada Tanggal 25 Februari 2025 dan dinyatakan Lulus

TIM PENGUJI

Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1. Muhammad Yusran, S.Pd., M.Ak	Ketua	1) 
2. Fitri Ayu Wulandari, S.Ak., M.Acc	Sekretaris	2) 
3. Prof. Dr. Dra. Enny Radjab, M.AB	Anggota	3) 
4. Nur Hidayah, S.E., M.Si	Anggota	4) 

Telah disetujui oleh

Pembimbing I


Muhammad Yusran, S.Pd., M.Ak
NIP. 19790825 200604 1 007

Pembimbing II


Fitri Ayu Wulandari, S.Ak., M.Acc
NIP: 19960103 202203 2 022

Mengesahkan,
Dekan
Fakultas Ekonomi



PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Rosmita
Nim : C0220015
Jurusan/Prodi Studi : Akuntansi

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa tesis yang berjudul

**“ Analisis Akad Dalam Proses Sewa Menyewa Kios Dalam Prespektif
Ekonomi Islam Di Kelurahan Mosso Kecamatan Sendana Kabupaten
Majene”**

adalah karya ilmiah saya sendiri dan sepanjang pengetahuan saya didalam naskah tesis ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan/ditulis/diterbitkan sebelumnya, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustakan.

Apabila dikemudian hari ternyata di dalam naskah tesis ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiblanan, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut dan diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Majene, 26 Mei 2025

Yang membuat pernyataan,


4C93BAMX200594012
KOSMITA

ABSTRAK

ROSMITA, Analisis Akad Dalam Proses Sewa Menyewa Kios Dalam Prespektif Ekonomi Islam Di Kelurahan Mosso Kecamatan Sendana Kabupaten Majene, dibimbing oleh Muhammad Yusran dan Putri Ayu Wulandari.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis praktik sistem kerjasama sewa menyewa pada kios dan kesesuaian akad dalam ekonomi Islam di Kelurahan Mosso Kecamatan Sendana Kabupaten Majene. Pendekatan penelitian ini adalah kualitatif spiritualisme yang bertujuan untuk menganalisis sistem kerjasama sewa menyewa. Lokasi penelitian dilaksanakan di Kelurahan Mosso Kecamatan Sendana Kabupaten Majene. Pengambilan data penelitian dengan teknik wawancara dan dokumentasi dengan menggunakan jenis data primer dan sekunder. Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh pemilik kios dan penyewa kios atas dasar kepercayaan yang dituangkan secara lisan dengan sistem pembayaran sewa menggunakan dengan dua cara yaitu pembayaran sewa dibayar dimuka dan pembayaran sewa di akhir atau pembayaran sewa kios dilakukan setelah digunakan kios tersebut. Hal ini sesuai dengan akad *ijarah* dalam prespektif ekonomi Islam, sedangkan mengenai batas waktu dalam kerjasama sewa menyewa kios ini, tidak ditetapkan kapan berakhirnya kerjasama yang dilakukan. Menurut ahli agama bahwa dalam penentuan batas waktu kerjasama sesuai dengan kesepakatan diawal antara kedua belah pihak, jika tidak ditentukan hal itu tidak diperbolehkan dalam Islam sebab akan menjadi problem nantinya dan masuk kategori zalim kepada pemilik barang yang disewakan.

Kata kunci: akad, sistem sewa menyewa, dan ekonomi Islam

ABSTRAK

ROSMITA, *Analysis of agreement in the process of renting a kiosk in the perspective of Islamic Economics in Mosso Village, Sendana District, Majene Regency, guided by Muhammad Yusran and Fitri Ayu Wulandari.*

This study aims to determine and analyze the practice of the rental cooperation system in kiosks and suitability of the contract in Islamic economics in Mosso Village, Sendana District, Majene Regency. The approach of this study is qualitative spiritual which aims analyze the rental cooperation system. The location of the study was carried out in Mosso Village, Sendana District, Majene Regency. Data collection using interview and documentation techniques using primary and secondary data types. Based on the results of the study, it shows that the rental agreement made by the kiosk owner and the kiosk tenant is based on trust which is stated verbally with a rental payment system using two methods, namely advance rental payments and rental payments at the and or kiosk rental payments are made after the kiosk is used. This is in according white the ijarah contract in the perspective of Islamic economics, while regarding the time limit in this kiosk tental cooperation, it is not determined when the cooperation will end. According to religious experts, in determining the time limit for cooperation according to the initial agreement between the tho parties, if it is not determined, it is not allowed in Islam because it will become a problem later and fall into the category of being cruel to the owner of the rented goods.

Keywords: *contract, rental system, and Islamic economics*

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Ekonomi adalah suatu aspek yang krusial dalam mendorong kemajuan suatu negara. Perkembangan dan pertumbuhan di sektor ekonomi dapat membawa dampak positif yang signifikan bagi masyarakat, seperti peningkatan taraf hidup, penciptaan lapangan pekerjaan, serta terciptanya stabilitas sosial. Oleh karena itu, baik sektor formal maupun informal memiliki kontribusi penting terhadap pertumbuhan ekonomi nasional. Sektor formal mencakup bidang industri, perdagangan, dan jasa yang beroperasi sesuai dengan peraturan hukum. Sementara itu, sektor informal terdiri dari usaha mikro dan kecil, pedagang kaki lima, serta pekerja non-formal lainnya yang umumnya tidak terikat oleh regulasi hukum dan memiliki struktur organisasi yang kurang terorganisir.

Kegiatan ekonomi juga dilakukan untuk memperoleh untung ataupun rugi dengan membandingkan biaya yang dikeluarkan dan hasil yang diperoleh sehingga terjadinya kegiatan bisnis atau kerja sama. Yang dimana kerja sama adalah perjanjian yang dilakukan dua pihak atau lebih dalam bekerja bersama untuk mencapai tujuan atau hasil yang sama. Dalam kerja sama masing-masing pihak memberikan kontribusi mereka, baik berupa keterampilan, sumber daya, atau informasi, dan bekerja secara sinergis untuk mencapai hasil yang lebih baik, dari pada jika mereka bekerja sendiri, seperti halnya kerjasama dalam sewa menyewa ataupun bagi hasil yang mana merupakan kerjasama dalam konsep muamalah.

Muamalah merupakan istilah dalam Islam yang mengacu pada berbagai bentuk interaksi sosial dan aktivitas transaksi antar sesama manusia dalam kehidupan sehari-hari. Konsep ini mencakup berbagai aktivitas ekonomi, hukum, dan sosial, termasuk jual beli, sewa menyewa, dan kontrak.

Berdasarkan ekonomi Islam, kerja sama sewa menyewa ataupun bagi hasil disebut dengan *ijarah* ataupun *mudharabah* dan *musyarakah*. *Mudharabah* dan *musyarakah* adalah akad kerja sama dalam bagi hasil. Sedangkan *ijarah* adalah perjanjian (akad) dalam hal sewa-menyewa. Menurut Rachmadi Usman *Ijarah* adalah suatu perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan manfaat (hak guna) suatu barang selama periode masa berlaku. Dengan demikian *ijarah* berarti pemindahan hak guna atas suatu barang ataupun jasa diwaktu tertentu diikuti upah/gaji tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Sama halnya dengan sewa menyewa kios di Kecamatan Sendana Kabupaten Majene yang diitinjau dari segi bisnis usaha sewa tempat berjualan ini diminati oleh warga setempat.

Hal ini dikarenakan latar belakang warga yang sebagian besar adalah masyarakat yang dinamis yang memiliki lahan yang luas dimana masyarakat membangun kios di lahan tersebut. Selain itu kios di daerah Kecamatan Sendana ini memiliki lahan yang strategis sehingga para pedagang beminat untuk menyewa kios. Masyarakat yang tidak memiliki lahan untuk membangun kios ini melakukan kesepakatan kepada pemilik kios dengan menyewa kios tersebut untuk berdagang. Dalam praktek sewa menyewa kios ini dilakukan secara lisan dengan menentukan jangka waktu sewa kios tersebut.

Adapun informasi dari salah satu pemilik kios bahwa terdapat kios yang melakukan kerja sama bagi hasil dikarenakan pemilik kios tidak dapat mengelola sendiri karena keterbatasan waktu dan keahlian. Sementara disisi lain, terdapat seseorang yang memiliki kemampuan atau keahlian dalam mengelola kios dengan kesepakatan berdasarkan lisan dengan kepercayaan tanpa saksi dan tanpa adanya batas waktu.

Hal ini sejalan dengan hasil penelitian Muhana, Rusliani & Subhan (2024), yang menemukan bahwa kerjasama sewa menyewa kios di Kuala Keriting Kecamatan Keriting, Kabupaten Indragiri, Provinsi Riau dilakukan secara lisan atas dasar kepercayaan tanpa saksi dan tanpa jangka waktu yang ditentukan. Selain itu, penelitian Arifin (2021), menemukan bahwa praktik sewa lahan yang dilakukan secara tertulis namun tidak disebutkan hak dan kewajiban bagi pemilik dan penyewa pada awal akad. Meski tidak tertulis namun berjalan dengan lancar antara pemilik dan penyewa.

Berbeda dengan hasil penelitian Heryanti (2020) di Lampung Tengah & Nur (2020) di Banda Aceh yang menemukan bahwa kegiatan sewa menyewa lapak hukumnya tidak relevan hukum Islam dimana lapak yang dijadikan objek transaksi ijarah merupakan bukan hak milik sempurna dari penyewa akan tetapi tempat tersebut merupakan sarana umum dibawah naungan pemerintah. Didasarkan pada masalah yang dijelaskan di atas, penulis ingin melakukan penelitian tentang kerja sama sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat yang ada di Kecamatan Sendana Kabupaten Majene. Maka dari itu, penulis tertarik meneliti tentang **“Analisis Akad Dalam Proses Sewa Menyewa Kios**

Dalam Prespektif Ekonomi Islam Di Kelurahan Mosso, Kecamatan Sendana, Kabupaten Majene.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah diuraikan diatas, maka rumusan masalah yang akan dibahas pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktek sewa menyewa kios di Kelurahan Mosso, Kecamatan Sendana, Kabupaten Mejene?
2. Bagaimana kesesuaian akad dalam ekonomi islam tentang menyewa kios yang di praktekan di Kelurahan Mosso, Kecamatan Sendana Kabupaten Majene?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diuraikan diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktek sewa menyewa kios di Kelurahan Mosso, Kecamatan Sendana, kabupaten Mejene.
2. Untuk mengetahui kesesuaian akad dalam ekonomi islam tentang menyewa kios yang di praktekan di Kelurahan Mosso, Kecamatan Sendana, Kabupaten Majene.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi atau pengetahuan tentang penerapan akad *ijarah* dalam proses sewa menyewa lapak, sehingga dibutuhkan penelitian-penelitian lanjutan yang membahas mengenai bentuk pengembangan ilmu dalam permasalahan ini. Maka

nantinya akan bermanfaat sebagai ilmu pengetahuan tambahan bagi kalangan pelajar/mahasiswa dan khalayak umum.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi pemerintah memberikan saran kepada pemerintah atas pelaksanaan ketentuan mengenai pengaruh akad *ijarah* dalam sewa menyewa, sehingga dapat berjalan dengan lancar dan optimal serta dapat memberikan kontribusi positif bagi pembangunan.
- b. Bagi peneliti: Menjadi sarana untuk memperluas pengetahuan dan mengembangkan kemampuan kreativitas dalam memecahkan masalah ilmiah, serta menjadi salah satu syarat bagi peneliti untuk menyelesaikan perkuliahan dan mendapat gelar sarjana di Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Sulawesi Barat.

BAB II

KAJIAN TEORI

2.1 Tinjauan Teori

Bagian ini berisi tentang pembahasan teori yang akan dijadikan sebagai penelitian. Kajian teori merupakan seperangkat defenisi, konsep serta proposisi yang telah disusun rapi serta istematis tentang teori-teori dalam sebuah penelitian. Hal ini memudahkan acuan teori sebagai berikut:

2.1.1 Teori Akad

2.1.1.1 Defenisi Akad

Bahasa akad adalah ikatan antara dua hal, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dua segi (Selviyana, 2020). Segala sesuatu yang dikerjakan seseorang berdasarkan keinginan sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli. Dalam arti khusus diartikan, perikatan yang ditetapkan dengan ijab qabul berdasarkan ketentuan *syara'* yang berdampak pada obyeknya atau menghubungkan ucapan salah seseorang yang berakad dengan yang lainnya sesuai *syara'* dan berdampak pada obyeknya (Prtama, 2022).

Bedasarkan pengertian tersebut, menurut Prof. Dr. Syamsul Anwar mengatakan, akad adalah hubungan antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum pada obyek perikatan (Pratama, 2022).

Beberapa defenisi akad di atas dapat disimpulkan bahwa: Pertama, akad ini merujuk pada perjanjian atau kotrak yang mengatur hak dan kewajiban

masing-masing pihak yang terikat dengan transaksi. Kedua, mengacu pada konsep muamalah yang berarti hubungan antara manusia dalam kehidupan sehari-hari seperti jual beli, sewa menyewa wakaf dan lain sebagainya.

Akad menurut undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah dalam pasal 1 angka (13) akad adalah kesepakatan tertulis kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah (Direktorat Jenderal Penataan Ruang Departemen Pekerjaan Umum, 2008). Sedangkan pengertian perjanjian adalah suatu persetujuan perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih .

Berdasarkan kesimpulan dari paragraf di atas ialah akad digunakan untuk menggambarkan kesepakatan antara dua pihak dengan didasarkan pada prinsip-prinsip syariah. Sedangkan perjanjian digunakan untuk menggambarkan kesepakatan antara dua pihak yang tidak didasarkan pada prinsip-prinsip syariah.

2.1.1.2 Unsur-unsur Akad

Terbentuknya suatu akad diperlukan unsur pembentuk akad. Unsur akad adalah sesuatu yang merupakan pembentuk adanya akad. Dikalangan *fuqaha* terdapat perbedaan pendapat mengenai unsur pembentuk tersebut yang terdiri dari rukun dan syarat. Dengan rukun, menurut mazhab jumhur (Maliki, Syafi'i dan Hambali), dimaksudkan sebagai unsur-unsur yang membentuk akad, dalam hal ini adalah:

1. *Al-'Aqidain*, yaitu para pihak yang terlibat langsung dengan akad
2. *Masallul aqad*, yaitu obyek akad atau sesuatu yang hendak diadakan
3. *Shigat aqad*, pernyataan kalimat kalimat akad berupa ijab dan qabul.

2.1.1.3 Rukun-Rukun Akad

Menurut Pratama (2022), ada beberapa rukun akad yaitu sebagai berikut:

1. *Ijab* dan *qabul*

Ijab merupakan penawaran yang disampaikan dari pihak pertama, dan *qabul* adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. *Ijab* dan *qabul* ini begitu penting dalam akad sehingga berakibat hukum, maka para ulama fiqh mensyaratkan bahwa *ijab* dan *qabul* itu sungguh-sungguh dikehendaki oleh para pihak, dinyatakan secara jelas, pasti dan bebas, serta adanya kesesuaian antara *ijab* dan *qabul*, dan pernyataan *ijab* dan *qabul* ini berdasarkan kehendak masing-masing pihak secara pasti, serta tidak ragu-ragu.

2. Pihak yang berakad

Pihak yang melakukan akad merupakan faktor utama pembentukan akad. Pihak yang berakad (subyek akad) tidak saja berupa orang perorangan tetapi juga berbentuk badan hukum. Menurut fiqh, dalam akad perorangan, tidak semua dipandang cakap mengadakan akad. Ada yang sama sekali dipandang tidak cakap, ada yang dipandang cakap mengenai sebagian tindakan dan tidak cakap sebagai lainnya, dan ada pula yang dipandang cakap melakukan segala macam tindakan. Kondisi perorangan yang berbeda tersebut, maka yang layak melakukan akad adalah ahliyatul ada, yaitu kelayakan seseorang untuk memenuhi kewajiban yang ditetapkan syara' atau orang yang layak dengan sendirinya melakukan berbagai akad, dimana orang tersebut layak mendapatkan hak dan kewajibannya, serta tindakan-tindakan sesuai dengan

perjanjian yang dibuatnya yang dibenarkan oleh syara'. Sedangkan yang berbadan hukum atau al-wilayah (perwalian) berarti adanya kewenangan atau kekuasaan yang diberikan oleh syara atau undang-undang kepada seseorang untuk melakukan tindakan suatu akad yang mempunyai akibat-akibat hukum. Kewenangan perwalian ini terdapat beberapa bentuk, ada yang disebut *niyabah ashliyah*, yaitu seseorang yang mempunyai kecakapan sempurna dan melakukan tindakan hukum untuk kepentingan dirinya sendiri. Ada juga yang disebut dengan *niyabah asy syariyah* atau wilayah *niyabiayah*, yaitu kewenangan atau kekuasaan yang diberikan kepada pihak lain yang mempunyai kecakapan sempurna untuk melakukan tindakan hukum atas nama orang lain.

3. Obyek akad

Obyek akad atau benda-benda yang dijadikan akad bentuknya tampak dan membekas. Obyek akad ini tidak hanya suatu benda yang bersifat material tetapi juga bersifat subyektif dan abstrak. Dengan demikian, obyek akad tersebut dapat berbentuk harta benda seperti dalam jual beli atau bentuk manfaat seperti dalam upah mengupah. Prinsip umum dalam akad ini adalah terbebas dari *gharar* dan hal-hal yang dilarang oleh *syara*. Para fuqaha memberikan syarat khusus yang harus terpenuhi pada saat kontrak. Syarat tersebut biasa dikenal dengan syarat sahnya akad. Pertama, obyek harus diketahuipasti tentang sifat, jenis, jumlah, dan jangka waktu. Kedua, dapat diserahkan pada waktu akad. Ketiga, dimiliki secara sah.

4. Tujuan akad

Tujuan setiap akad menurut ulama fiqh, hanya diketahui melalui *syara'* dan harus sejalan dengan kehendak *syara'*. Atas dasar itu, seluruh akad yang mempunyai tujuan atau akibat hukum yang tidak sejalan dengan *syara'* hukumnya tidak sah, seperti berbagai akad yang dilangsungkan dalam rangka menghalalkan riba, menjual yang diharamkan *syara'* seperti khmar, atau tujuan melakukan tindak pidana seperti untuk pembunuhan, penipuan, pelacur. Bahkan kontrak yang akan menimbulkan pelanggaran terhadap nilai-nilai moral atau kepatuhan dan ketertiban umum juga bukan menjadi tujuan akad yang berkenaan *syara'*. Begitu juga larangan terhadap akad yang bertujuan untuk melakukan diskriminasi, monopolistik, dan penindasan. Tujuan akad merupakan hal yang penting untuk mengetahui apakah suatu akad dipandang sah atau tidak. Tujuan ini berkaitan dengan motivasi atau niat seseorang dalam melaksanakan akad.

2.1.1.4 Syarat-Syarat Akad

Berdasarkan rukun akad, maka para *fugaha* menjelaskan bahwa ada beberapa syarat akad, yaitu syarat terjadinya akad (*syurut al-in'iqad*), syarat sah (*syurut ash-shihhah*), syarat pelaksanaan (*syurut an-nafadz*) dan syarat keharusan (*syurut an-al-luzum*). Tujuan dari syarat-syarat tersebut adalah untuk menghindari terjadinya perselisihan dan terciptanya kemaslahatan bagi para pihak yang melakukan akad. Pertama, syarat terjadinya akad adalah segala sesuatu yang disyaratkan untuk terjadinya akad yang sesuai menurut syarat. Apabila tidak memenuhi *syara'* maka akad menjadi batal. Syarat ini terbagi dua yaitu syarat

bersifat umum, yakni adanya rukun-rukun yang harus ada disetiap akad, dan syarat yang bersifat khusus, yakni syarat-syarat yang harus ada pada bagian akad dan tidak harus ada pada bagian yang lainnya seperti syarat harus adanya saksi pada akad nikah. Kedua, syarat sahnya akad adalah segala sesuatu yang disyaratkan *syara'* untuk menjamin keabsahan dampak akad. Apabila dampak akad tersebut tidak terpenuhi, maka akadnya dinilai rusak dan karenanya dapat dibatalakn. Ketiga, dalam pelaksanaan akad terdapat dua syarat yaitu kepemilikan dan kekuasaan . kepemilikan adalah sesuatu yang dimiliki oleh seseorang sehingga ia bebas melakukan aktivitas dengan apa yang dimiliki sesuai ketentuan *syara'* sedangkan kekuasaan adalah kemampuan seseorang dalam mendayagunakan sesuatu yang dimilikinya sesuai dengan ketetapan *syara'*, baik secara langsung oleh dirinya sendiri maupun sebagai kuasa dari orang lain. Keempat, syarat kepastian hukum adalah terhindarnya dari beberapa pilihan, seperti *khiyar* syarat, *khiyar* aib, atau *khiyar* majlis. Jika masih terdapat syarat *khiyar* ini maka akad tersebut belum memiliki kepastian dan karenanya akad tersebut menjadi batal (Pratama, 2022).

2.1.1.5 Macam-Macam Akad

2.1.1.5.1 Akad *Ijarah*

1. Pengertian *Ijarah* (Sewa Menyewa)

Secara etimologis *ijarah* berarti upah yang kamu berikan dalam satu pekerjaan. Adapun secara terminologi adalah transaksi atas suatu manfaat yang mubah yang berupa barang tertentu, atau transaksi atas suatu pekerjaan yang diketahui dengan upah yang diketahui pula.

Ada beberapa defenisi *al-ijarah* yang dikemukakan oleh para ulama fiqh. Pertama, ulama hanafiyah mendefenisikan *ijarah* adalah transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan. Kedua, ulama syafi'iyah mendefenisikan bahwa transaksi terhadap suatu manfaat yang disetujui, tertentu, bersifat mubah, dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu. Ketiga, ulama Malikiyah dan Hanabi mendefenisikan *ijarah* adalah pemilik manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan. Pada dasarnya keempat pendapat ulama diatas memiliki pandangan yang sama terhadap pengertian *al-ijarah*. Sedangkan menurut Sutan Remy al-ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri (Selviyana, 2022).

Standar akuntansi untuk akad *Ijarah* diatur dalam PSAK No. 107 yang berlaku untuk penyusunan dan penyajian laporan keuangan. Standar ini berisi tentang ketentuan transaksi mengenai pengakuan dan pengukuran baik dari sisi pemberi sewa (*mu'jir*) maupun penyewa (*musta'jir*). PSAK 107 ini menjelaskan tentang pengakuan biaya perolehan, penyusutan, pendapatan sewa, beban sewa, biaya perbaikan dan pemeliharaan obyek *ijarah* serta perpindahan kepemilikan. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian dalam akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi dalam ekonomi islam akad *ijarah* dapat memberikan fleksibilitas bagi pemilik sewa dan penyewa sewa dalam

menentukan jangka waktu dan besaran sewa. Akad *ijarah* juga dapat memudahkan penyewa untuk memperoleh pembiayaan tanpa harus mengeluarkan modal besar di awal. Akad *ijarah* dapat mendorong sinergi ekonomi antara pemilik sewa dengan penyewa. Akad *ijarah* dapat membantu seseorang yang belum bisa membeli benda untuk kebutuhan hidupnya. Adapun akad *ijarah* tidak bertentangan dengan etika ekonomi islam karena adanya perbedaan besar antara sewa dengan bunga.

Beberapa penjelasan mengenai akad *ijarah* dapat ditarik kesimpulan bahwa *ijarah* adalah suatu jenis pertikaian atas perjanjian yang bertujuan mengambil manfaat suatu benda maupun jasa yang diterima dari orang lain dengan jelas membayar upah sesuai dengan perjanjian dan kerelaan kedua belah pihak dengan rukun dan syarat yang telah ditentukan.

Dengan demikian *ijarah* itu adalah suatu bentuk muamalah yang melibatkan dua belah pihak, yaitu penyewa sebagai orang yang memberikan barang yang dapat dimanfaatkan dengan penggantian atau tukaran yang telah ditentukan oleh syara' tanpa diakhiri dengan kepemilikan.

2. Dasar Hukum Akad *Ijarah* (sewa menyewa)

Landasan hukum tentang perjanjian akad sewa menyewa dapat dilihat dalam Al-Qur'an, hadis, *Ijma'*, serta ketentuan hukum positif. Penjelasan mengenai dasar hukum tersebut, yakni sebagai berikut:

a. Al-Quran

Al-Qur'an adalah dasar hukum yang menduduki peringkat pertama dalam menentukan hukum-hukum yang berlaku dalam kehidupan beragama.

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: ”Salah satu seorang dari kedua wanita itu berkata: “Ya bapakku jadikanlah ia sebagai orang yang pekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”.(QS. Al-Qasas:26)

وَأَوْفُوا بَعْدَ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْفُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ تَوْكِيدِهَا وَقَدْ جَعَلْتُمُ اللَّهَ كَفِيلًا لِئَلَّا

اللَّهُ يَعْلَمَ مَا تَفْعَلُونَ

Artinya: “dan tepatilah perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu membatalkan sumpah-sumpah(mu) itu, sesudah menegukannya, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah-sumpah itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat”.(QS. An-Nahl:91)

Pada ayat di atas menegaskan bahwa pentingnya memenuhi janji dan tidak membatalkan sumpah yang sudah disepakati. Ayat ini juga menekankan kewajiban untuk mematuhi perjanjian, termasuk dalam konteks ibadah, sumpah dan akad dengan orang lain. Seseorang wajib memenuhi dan menyempurnakan janji tersebut bila mampu, serta dilarang membatalkan setelah mengikrarkannya dengan menyebut nama Allah Swt.

b. Hadist

As-sunnah adalah pembicaraan yang diriwayatkan atau diasosiasikan kepada Nabi Muhammad Saw. Ringkasnya, segala sesuatu yang berupa berita yang dikatakan berasal dari Nabi disebut As-sunnah. Boleh jadi berita itu berwujud ucapan, tindakan, pembicaraan (*taqrir*), keadaan, kebiasaan, dan lain-lain.

Sesungguhnya Rasulullah SAW bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَفُهُ

Artinya: “berikanlah upahnya buruh sebelum kering keringatnya”.(HR.

Ibn Majah dan Al-Baihaqi)

Makna dari hadist di atas yaitu menekankan pentingnya membayar upah sesuai dengan perjanjian dan tidak menunda-nunda pembayarannya, sehingga tidak terjadi penindasan bagi pekerja. Karena hal ini sesuai dengan ajaran agama Islam dan juga merupakan bentuk keadilan bagi pekerja.

c. Landasan *Ijma'*

Dalam landasan *ijma'* mengenai disyariatkannya *ijarah* semua Ulama sepakat, berupa kebolehan seorang muslim untuk membuat dan melaksanakan akad *ijarah* atau perjanjian sewa menyewa, hal ini sejalan juga dengan prinsip muamalah bahwa semua bentuk muamalah adalah boleh, kecuali ada dalil yang melarangnya. Berdasarkan dalil nash al-Qur'an maupun hadist, para ulama membolehkan adanya *ijarah* atau sewa menyewa, karena manusia senantiasa membutuhkan manfaat dari suatu barang atau jasa. *Ijarah* adalah

salah satu bentuk aktivitas yang dibutuhkan oleh manusia karena ada manusia yang tidak mamapu memenuhi kebutuhan hidupnya kecuali melalui sewa menyewa atau upah-mengupah terlebih dahulu. Transaksi ini berguna untuk meringankan kesulitan yang dihadapi manusia dan termasuk salah satu bentuk aplikasi tolong menolong yang dianjurkan agama. *Ijarah* merupakan bentuk muamalah yang dibutuhkan manusia, karena itu syariat islam melegalisasi keberadaannya (Selviyana, 2020). Konsep *ijarah* merupakan menifestasi keluwesan hukum islam untuk menghilangkan kesulitan dalam kehidupan manusia.

3. Rukun Dan Syarat *Ijarah* Dalam Ekonomi Islam

Dalam konteks fiqh, ada beberapa ketentuan yang berkaitan dengan *ijarah*, ketentuan fiqh yang paling utama berkaitan erat dengan implementasi *ijarah* dalam lembaga keuangan syariah adalah rukun dan syarat *ijarah* dalam ekonomi islam.

a. Rukun *ijarah* dalam Ekonomi Islam

Rukun *ijarah* dalam ekonomi islam terdiri dari beberapa jenis (Suhendi, 2019):

1). *Aqid* (pihak-pihak yang berakad)

Aqid yaitu pihak yang melakukan akad yakni pihak yang menyewa maupun pengguna jasa (*musta'jir*) dan pihak yang menyewa atau pemberi jasa (*mu'ajjir*). *Ma'qud* adalah objek akad *ijarah*, yakni manfaat barang dan sewa, atau manfaat jasa dan upah. Disyaratkan *musta'jir* dan *mu'ajjir* adalah baligh, berakal, pintar melakukan *tasharuf* (mengendalikan

harta), dan saling meridhai. Jika salah serang yang berakal itu gila atau anak kecil yang belum mampu membedakan baik dan buruk, maka akad menjadi tidak sah.

2). *Shighat (ijab dan qabul)*

Shighat ijarah yaitu suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa *Ijab* dan *Qabul* adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah serang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad *ijarah*. Sewa menyewa itu terjadi dan sah apabila ada *ijab* dan *qabul*, baik dalam bentuk perkataan atau dalam bentuk pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa menyewa. *Shighat ijab* dan *qabul* adalah suatu ungkapan antara dua orang yang menyewakan suatu barang atau benda. *Ijab* adalah permulaan penjelasan yang keluar dari seseorang berakad yang menggambarkan kemaunnya dalam mengadakan akad, siapa saja yang memulai. Sedangkan *qabul* adalah jawaban (pihak) yang lain sesudah adanya *ijab*, dan untuk menerangkan persetujuannya.

3). *Ujarah (upah)*

Upah adalah uang dan sebagainya yang dibayarkan sebagai pembalas jasa atau sebagai pembayar tenaga yang sudah dikeluarkan untuk mengerjakan sesuatu. Disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa menyewa maupun dalam upah-mengupah.

4). Manfaat

Manfaat dari objek yang di *ijarahkan* harus sesuatu yang dibolehkan agama (*mutaqawwimah*). Di antara cara untuk mengetahui *ma'qud alaih* (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, ataaau menjelaskan jenis pekerjaan jika *ijarah* atas pekerjaan atau jasa seseorang. Semua harta benda boleh diakadkan *ijarah* diatasnya, kecuali yang memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Manfaat dari objek akad sewa menyewa harus diketahui secara jelas
- b. Objek *ijarah* dapat diserahkanterimakan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya.
- c. Objek *ijarah* dan manfaatnya tidak bertentangan dengan hukum syara'
- d. Objek yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda.
- e. Harta benda yang menjadi objek akad *ijarah* haruslah harta benda yang bersifat *isty'mali* yakni harta benda yang bersifat *isty'mali*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan zat dan pengurangan sifatnya.

b. Syarat *Ijarah* dalam Ekonomi Islam

Menurut Salamah (2023) mengatakan bahwa syarat-syarat *ijarah* dalam ekonomi islam yaitu sebagai berikut:

- 1). Syarat bagi kedua orang berakad adalah telah baliqh dan berakal (Mazhab Syafi'i dan Hambali). Berbeda dengan Mazhab Hanafi dan Maliki bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baliqh, tetapi,

anak yang telah *mumayizpun* boleh melakukan akad ijarah dengan ketentuan telah disetujui oleh walinya.

- 2). Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah*, apabila salah satu pihak melakukan akad karena terpaksa, maka tidak sah hukumnya. Jadi, akad ijarah harus melakukan kesepakatan terlebih dahulu antara penyewa maupun yang menyewakan.
- 3). Manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan nantinya.
- 4). Objek *ijarah* itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak adanya cacatan. Oleh sebab itu ulama fiqih sepakat mengatakan bahwa tidak boleh menyewa sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa.
- 5). Waktu sewa ditentukan oleh kesepakatan antara penyewa dan yang menyewakan.
- 6). Objek *ijarah* itu sesuatu yang diharamkan oleh syara'. Ulama fiqih sependapat bahwa tidak boleh menggaji tukang sihir, tidak boleh menyewa orang untuk membunuh, tidak boleh menyewakan rumah untuk berjudi.

4. Prinsip-prinsip *Ijarah* dalam Ekonomi Islam

Menurut Islam, prinsip-prinsip dasar *ijarah* harus dipenuhi oleh mereka yang berdagang di *al-ijarah*. Prinsip utamanya adalah:

- a. Jasa yang diperdagangkan pada *al-ijarah* adalah jasa hukum untuk produksi kebutuhan sehari-hari seperti makanan, pakaian dan barang-barang rumah

tangga. Namun, pedagang *al-ijarah* tidak diperbolehkan untuk produsen alkohol. Kegiatan yang terkait dengan obat-obatan terlarang atau penggunaan.

- b. Memenuhi syarat sahnya transaksi *ijarah*. Artinya yaitu: pertama, *Ajir* dan *Musta'jir* harus Mumayyiz. Dengan kata lain, anda dapat membedakan antara yang baik dan yang buruk. Kedua, dilarang melakukan transaksi dan kontrak atas dasar suka cita bersama karena adanya unsur pemaksaan.
- c. Transaksi *ijarah* harus sesuai dengan aturan dan ketentuan yang jelas yang dapat mencegah terjadinya perselisihan antara kedua belah pihak yang bertransaksi. Ini karena transaksi *ijarah* yang hukumnya masih belum diketahui, gagal (rusak). Oleh karena itu, dalam transaksi *ijarah* perlu dijelaskan ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan: (a). Bentuk dan jenis tenaga kerja (*nau al-amal*). (b). Masa kerja (*muddah al-amal*). (c). Upah kerja (*ujrah al-amal*). (d). Tenaga yang dikeluarkan di tempat kerja (*al-juhd allaziy yubdzalu fii al-amal*).

5. Macam-Macam *Ijarah*

Dilihat dari obyeknya, akad *ijarah* oleh para ulama dibagi menjadi dua yaitu:

- a. *Ijarah* atas manfaat, disebut juga sewa menyewa. Dalam *ijarah* bagian pertama ini, objek akadnya adalah manfaat dari suatu benda. *Al-Ijarah* yang bersifat manfaat, umpamanya adalah sewa menyewa rumah, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang diperbolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqih sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa-menyewa.

- b. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara mempekerjakan seorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Al-ijarah* seperti ini menurut para ulama fiqh hukumnya boleh, apabila jenis pekerjaan itu jelas.

2.1.2.6 Berakhirnya Akad *Ijarah*

Setiap transaksi dalam *ijarah* tentunya ada batas waktu yang disepakati bersama oleh kedua belah pihak, keduanya harus menepati perjanjian yang sudah disepakati, tidak saling menambah dan mengurangi waktu yang telah ditentukan. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad sudah berakhir apabila yang disewakan tanah pertanian, rumah, pertokoan, tanah perkebunan, maka semua barang sewaan tersebut harus dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang, maka ia segera dibayar upahnya. Ulama fiqh berpendapat bahwa berakhirnya akad *ijarah* adalah sebagai berikut:

- a. Objek hilang atau musah, seperti rumah terbakar atau baju yang dijahitkan hilang.
- b. Menurut ulama Hanafiyah, wafatnya salah seorang yang berakad karena *ijarah*, menurut mereka tidak bisa diwariskan. Akan tetapi menurut jumhur ulama, akad *ijarah* tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang bertransaksi, karena manfaat menurut mereka bisa diwariskan dan *ijarah* sama dengan jual beli, yaitu mengikuti kedua belah pihak yang berakad.
- c. Menurut ulama Hanafiyah, apabila ada masalah dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita Negara karena terkait dengan ulama yang banyak, maka transaksi *ijarah* batal. Masalah-masalah yang dapat membatalkan transaksi *ijarah* menurut ulama Hanafiyah, adalah salah satu

pihak bangkrut, dan berpindah tempatnya penyewa, suatu contoh apabila ada seseorang di bayar untuk menggali atau ngebor air dibawah tanah, sebelum pekerjaanya selesai, penduduk desa itu pindah ke desa lain. Beda dengan jumhur ulama, masalah yang bisa membatalkan transaksi ijarah hanyalah objeknya mengandung cacat atau manfaat yang dimaksud tidak ada atau hilang, seperti kebakaran dan terjadi banjir besar.

2.1.1.5.2. Akad *Mudharabah*

1. Pengertian Akad *Mudharabah*

Pengertian dari segi etimologi (bahasa) *mudharabah* adalah suatu perumpamaan (ibarat) seseorang yang memberikan (menyerahkan) harta benda (modal) kepada orang lain agar digunakan perdagangan yang menghasilkan keuntungan bersama dengan syarat-syarat tertentu dan jika rugi, maka kerugian di tanggung pemilik modal (Salahuddin & Fauziah, 2023). Dalam fiqh muamalah, definisi termologi (istilah) bagi *mudharabah* di ungkapkan secara bermacam-macam di antaranya menurut Madzhab Hanafi mendefinisikan *mudharabah* adalah suatu perjanjian untuk bersero di dalam keuntungan dengan capital (modal) dari salah satu pihak dan skill (keahlian) dari pihak yang lain.

Sementara madzhab Maliki mendefenisikan mudharabah sebagai penyerahan uang di muka oleh pemilik modal dalam jumlah yang ditentukan kepada seseorang yang akan menjalankan usaha dengan uang itu dengan imbalan sebagian dari keuntungan. Sementara itu, mudzhab Syafi'I mendefenisikan *mudharabah* bahwa pemilik modal menyerahkan sejumlah uang kepada pengusaha untuk di jalankan dalam suatu usaha dengan keuntungan menjadi

milik bersama antara keduanya. Sedangkan menurut Madzhab Hambali mendefinisikan *mudhrabah* dengan pengertian penyerahan suatu barang atau sejenisnya dalam jumlah yang jelas dan tertentu kepada orang yang mengusahakannya dengan mendapatkan bagian tertentu dari keuntungannya.

Dari beberapa defenisi di atas dapat dipahami dan dapat kita simpulkan bahwa mudharabah adalah kontrak antara dua pihak dimana satu pihak yang di sebut mempercayakan modal atau uang kepada pihak kedua untuk menjalankan usahanya. Dari pihak kedua ini menyumbangkan tenaga, keterampilan dan waktunya dalam mengelola usaha tersebut.

2.1.1.6 Berakhirnya Akad

Berakhirnya akad karena disebabkan terpenuhinya tujuan akad, pemutusan akad, putus dengan sendirinya, kematian, dan tidak memperoleh izin dari pihak yang memiliki kewenangan akad (Wahidah, 2020).

Suatu akad dipandang berakhir jika sudah terpenuhi tujuan dari akad. Dalam akad jual beli, akad dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah milik kepada pembeli dan harganya menjadi milik penjual. Sedangkan pembatalan akad terjadi dengan sebab-sebab berikut: adanya hal-hal yang tidak dibenarkan syar' adanya khiyar, adanya penyelesaian dari salah satu pihak, adanya kewajiban yang tidak terpenuhi oleh pihak-pihak yang berakad, serta berakhirnya waktu akad.

Kematian seseorang dalam akad sebagai salah satu pihak yang mengadakan akad mengakibatkan berakhirnya akad tersebut. Hal ini terutama yang menyangkut hak-hak perseorangan dan bukan hak-hak kebendaan. Terdapat

perbedaan pendapat di antara para pihak-pihak yang melakukan akad mengakibatkan berakhirnya akad sejalan dengan perbedaan pendapat mereka apakah yang ditimbulkan oleh akad itu dapat diwariskan atau tidak.

Pada akad sewa menyewa yang merupakan akad yang mengikat secara pasti dua belah pihak, kematian salah satu pihak, penyewa atau yang menyewakan, menurut pendapat ualama-ulama mazhab Hanafi mengakibatkan berakhirnya akad.

2.2 Hasil Penelitian Terdahulu

Hasil penelitian terdahulu merujuk pada temuan atau kesimpulan yang diperoleh dari penelitian sebelumnya yang relevan dengan topik atau bidang yang sedang diteliti. Dengan menyediakan landasan penelitian terdahulu dan informasi yang sedang diteliti, membantu peneliti memahami perkembangan terkini.

Tabel 2.1 Hasil Penelitian Terdahulu

No	Nama peneliti (tahun)	Judul	Hasil	Persamaan	Perbedaan
1.	(Heryanti, 2020)	Akad Sewa Lapak Pedagang Kaki Lima Di Jalan Proklamator Bandara Jaya Lampung Tengah	Hasil penelitian ini bahwa kegiatan sewa menyewa lapak pedagang kaki lima hukumnya tidak sah menurut hukum positif maupun hukum islam	Persamaan penelitian ini dengan penelitian sekarang yaitu teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dengan menggunakan metode kualitatif	Adapun perbedaannya yaitu terletak pada obyek penelitian terdahulu meneliti pedagang kaki lima sedangkan penelitian sekarang meneliti kios yang ada di pasar

No	Nama peneliti (tahun)	Judul	Hasil	Persamaan	Perbedaan
					tradisional.
2.	(Nur, 2020)	Analisis Praktik Sewa-Menyewa Lapak Dalam prespektif Hukum Islam (Studi Kasus Pada Pedagang Kaki Lima di Rukoh, Banda Aceh)	Hasil penelitian ini bahwa praktek sewa menyewa lapak sebagaimana yang terjadi di sekitar jalan utama Rukoh dapat dikatakan tidak relevan dengan hukum islam, dimana lapak (tempat) yang dijadikan objek transaksi ijarah merupakan bukan hak milik sempurna dari penyewa (mustajir), akan tetapi tempat tersebut merupakan sarana umum yang berada di bawah payung kewenangan pemerintah yang digunakan untuk kepentingan pribadi.	Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang adalah sama-sama menggunakan metode kualitatif.	Adapun perbedaannya yaitu terletak pada obyek. Penelitian terdahulu meneliti mengenai pedagang lapak sedangkan penelitian sekarang meneliti mengenai kios yang ada di pasar.
3.	(Arifin, 2021)	Sistem Sewa Menyewa Lahan Kios Dalam Prespektif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sewa lahan yang dilakukan secara tertulis	Persamaan pada penelitian terdahulu dengan penelitian	Adapun perbedaan antara penelitian terdahulu dengan

No	Nama peneliti (tahun)	Judul	Hasil	Persamaan	Perbedaan
		Ekonomi Islam (Studi Pada Komplek Kios Lapangan Sepak Bola PS Putra Batik Di Setono, Kota pekalongan)	namun tidak disebutkan apa hak dan kewajiban bagi pemilik dan penyewa pada awal akad. Adapun hak dan kewajiban meski tidak tertulis namun berjalan dengan lancar antara pemilik dan penyewa.	sekarang terletak pada obyek penelitian yaitu sama-sama meneliti kios.	penelitian sekarang ialah terletak pada pendekatan penelitian. Penelitian terdahulu menggunakan pendekatan deskriptif sedangkan penelitian sekarang menggunakan pendekatan penelitian fenomenologi.
4.	(Aryanto, 2023)	Analisis Akad Ijarah Dalam Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sitem <i>Ngoyotan</i> Di Desa Tanjung , Kecamatan Wedi, Kabupaten Klaten	Hasil penelitian ini adalah sewa menyewa ini termasuk dalam <i>Ijarah bi al-Manfa'ah</i> karena objek sewanya berupa barang yang dapat diambil manfaatnya. Sewa-menyewa yang dilakukan sudah sesuai rukun dan syarat ijarah, serta sudah memenuhi hak dan kewajiban para pihak yang berakad.	Persamaan pada penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang yakni sama-sama menggunakan metode kualitatif dan juga teknik pengumpulan data yang digunakan sama-sama menggunakan teknik wawancara.	Adapun perbedaannya yaitu terletak pada obyek. Penelitian terdahulu meneliti mengenai sewa menyewa lahan pertanian sedangkan penelitian sekarang meneliti mengenai kios yang ada di pasar.
5.	(Muhana, Rusliani & Subhan	Praktik Sewa Menyewa	Hasil penelitian ini bahwa perjanjian sewa-	Persamaan pada penelitian	Perbedaan antara penelitian

No	Nama peneliti (tahun)	Judul	Hasil	Persamaan	Perbedaan
	2024)	Sawah dalam Prespektif Ekonomi Islam (Studi Kuala Keritang, Kecamatan Keritang, Kabupaten Indragiri Hilir, Provinsi Riau)	menyewa dilakukan secara lisan tidak ada bukti tertulis ataupun bukti lainnya yang dilakukan langsung antara pemilik sawah dengan penyewa sawah. Pemilik dan penyewa sawah sudah saling kenal dan memiliki ikatan keluarga.	terdahulu dengan penelitian sekarang adalah sama-sama menggunakan metode kualitatif.	terdahulu dengan penelitian sekarang adalah terletak pada obyek penelitian penelitian terdahulu meneliti mengenai sewa menyewa sawah sedangkan penelitian sekarang meneliti mengenai sewa menyewa kios.

Sumber: Data diolah (2024)

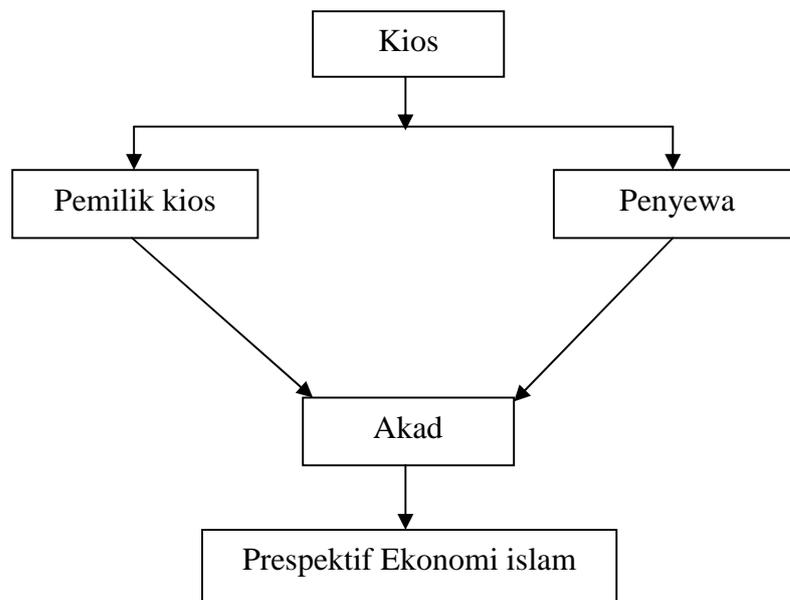
2.3 Kerangka Konseptual

Sistem sewa menyewa melakukan suatu perjanjian di mana satu pihak (penyewa) membayar sejumlah uang kepada pihak lain (pemilik) untuk menggunakan barang atau properti milik pemilik tersebut dalam jangka waktu tertentu. Perjanjian ini biasanya mencakup syarat dan ketentuan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk lamanya waktu sewa, jumlah pembayaran, dan kondisi barang atau properti yang disewa. Sewa menyewa sering

ditemukan dalam konteks seperti rumah, kos-kosan, kendaraan, kios, apartemen dan lain sebagainya.

Konsep sewa menyewa dalam penyewaan kios di Kecamatan Sendana Kabupaten Majene dimulai dengan penyerahan kios kepada penyewa. Pemilik kios bertanggung jawab menyediakan kios dan memenuhi semua persyaratan pengelolaan kios tersebut dalam jangka waktu yang telah disepakati. Sebaliknya, penyewa bertanggung jawab menjaga dan merawat kios tersebut. Tanpa adanya saksi, kerjasama ini didasarkan pada kesepakatan lisan dan kepercayaan antara kedua belah pihak.

Mayoritas penduduk di Kecamatan Sendana, Kabupaten Majene bekerja sebagai pedangang, sehingga masyarakat yang melakukan kerja sama antar pemilik kios dan penyewa yang biasa disebut sebagai kerjasama sewa menyewa, dengan berbagai kriteria seperti kerja sama karena kekeluargaan, kerjasama dengan teman atau tetangga, atau kerja sama tanpa adanya unsur kekeluargaan. Namun, konsep sewa menyewa ini masih tidak jelas tentang bagaimana sistem sewa menyewa dalam proses sewa menyewa yang dilakukan. Kerangka konseptual dalam penelitian ini dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar. 2.3 Kerangka Konseptual

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara langsung yang dilakukan oleh peneliti yang berkaitan dengan praktik sewa menyewa kios dalam prespektif ekonomi Islam Di Kelurahan Mosso, Kecamatan, Sendana, Kabupaten Mejene, maka peneliti menyimpulkan bahwa:

1. Praktik sistem sewa menyewa yang diterapkan di Kelurahan Mosso menunjukkan bahwa perjanjian yang dilakukan antara pemilik kios dengan penyewa kios atas dasar kepercayaan yang dituangkan secara lisan dengan sistem pembayaran sewa menggunakan dengan dua cara yang pertama pembayaran sewa dilakukan sebelum pemakaian kios tersebut atau dengan kata lain pembayaran sewa kios dibayar dimuka sebagai tanda kesepakatan penyewaan kios dan yang kedua pembayaran sewa kios dilakukan saat setelah digunakan kios tersebut. Dengan penentuan harga sewa yang lebih tinggi harus sesuai dengan luas dan lokasi yang strategis guna memudahkan masyarakat untuk menjangkau lokasi tersebut. Sistem perjanjian sudah dilakukan didasarkan pada tradisi lokal secara turun temurun antara penyewa dan pemilik kios dengan melakukan kesepakatan bersama dengan perjanjian yang diungkapkan secara lisan.
2. Praktik kerjasama sewa menyewa kios di Kelurahan Mosso Kecamatan Sendana sudah sesuai dengan syarat dalam akad *ijarah* dimana kedua belah pihak yang melakukan *ijab* dan *qabul* secara keseluruhan sudah memenuhi

syarat baliqh, berakal, dan dapat bertindak secara hukum dengan umur rata-rata penyewa kios dan pemilik kios berkisar antara 30-70 tahun. Adapun syarat yang dipenuhi dalam akad *ijarah* berdasarkan perspektif ekonomi Islam yaitu jangka waktu dalam akad kerjasama harus jelas untuk menghindari ketidakpastian dan pembatalan akad sewaktu-waktu.

5.2 Saran

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan penulis mengenai praktik sistem sewa menyewa di Kelurahan Mosso Kecamatan Sendana Kabupaten Mejene penulis menyarankan:

1. Perjanjian akad *ijarah* dalam kerjasama yang dilakukan antara pemilik kios dan penyewa kios seharusnya tidak hanya dilakukan secara lisan dan dasar kepercayaan ataupun kekeluargaan saja. Akan tetapi, akad hendaknya dilakukan secara tertulis untuk menghindari terjadinya pembatalan perjanjian secara sepihak. Akad yang dilakukan secara tertulis akan lebih jelas dan memiliki dasar hukum yang jelas dan kuat, sedangkan akad secara lisan dengan dasar kepercayaan dan kekeluargaan legalitas hukumnya kurang jelas.
2. Jangka waktu perjanjian akad *ijarah* dalam kerjasama sebaiknya diperjelas untuk menghindari atau mengantisipasi kerugian salah satu pihak baik dari pemilik kios maupun penyewa kios yang dapat membatalkan akad sewaktu-waktu.

DAFTAR PUSTAKA

- Al qur'an, surat Al-Qashas ayat 26
 Al qur'an surat An-Nahl ayat 91
- Anggrainingsih, D., Haryono, D., & Nugraha, A. (2022). Analisis Kinerja Produksi Nilai Tambah dan Keuntungan Agroindustri Tempe di Kelurahan Kedamaian Kota Bandar Lampung. *Journal of Food System and Agribusiness*, 6(1), 59–68.
- Ardiyanto, O. B. (2023). Analisis Akad Ijarah Dalam Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem Ngoyotan Di Desa Tanjungan, Kecamatan Wedi, Kabupaten Klaten.
- Arif Hidayat. (2021). Optimalisasi Program Bantuan Perahu Nelayan Terhadap Peningkatan Pendapatan Masyarakat Nelayan Perspektif Ekonomi Islam.
- Azizaturrohmah, S. N. (2014). Pemahaman Etika Berdagang Pada Pedagang Muslim Pasar Wonokromo Surabaya (Studi Kasus Pedagang Buah). *Applied Microbiology and Biotechnology*, 85(1), 2071–2079.
- Direktorat Jenderal Penataan Ruang Departemen Pekerjaan Umum. (2008). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Tentang Pedoman Penyediaan Dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau Di Kawasan Perkotaan., 1998, 3.
- Hadi, S. S. S. (2023). Implementasi Pendidikan Vokasi Untuk Meningkatkan Kepercayaan Diri Siswa Berkebutuhan Khusus Tunagrahita Di Sekolah Wildana Sovia_D20173079.pdf
- Heryanti, L. L. (2020). Akad Sewa lapak Pedagang Kaki Lima Di Jalan Proklamator Bandar Jaya lampung Tengah.
- Marpaung, N. (2019). Pengaruh Modal Kerja Dan Volume Penjualan Terhadap Laba Bersih Pada Perusahaan Properti Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia Periode 2010-2014. *Jurnal Ilmu Keuangan Dan Perbankan (JIKA)*, 8(2), 133–142.
- Maulana, A. (2018). Analisis Pendapatan dan Beban Operasional dalam Meningkatkan Laba Operasional pada PT. Kharisma Pemasaran Bersama Nusantara (PT KPB Nusantara). *Jurnal Akuntansi*, 1(2), 25–27
- Muhana, S., Rusliana, H., & Subhan, M.,. Praktik sewa menyewa dalam prespektif ekonomi Isalam (studi Di Desa Kuala Keritang, Kecamatan Keritang, Kabupeten Indragiri Hilir, Provinsi Riau). *Jurnal Kajian Dan Penalaran Ilmu Manajemen*,

- Nuryadi. (2022). Harga Jual dan Volume Penjualan Terhadap Pendapatan TokoJaya di Pusat Grosir PGS Surabaya. *Jurnal Ilmiah Manajemen Dan Kewirausahaan*, I(1), 140-146.
- Sugiyono. (2022). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta
- Rahmawati, A. (2023). Praktik Sewa-Menyewa Barang Gadai Sepeda Motor Ditinjau dari Hukum Islam dan Hukum Positif (Di Desa Sumberagung Kecamatan Plosoklaten Kabupaten Kediri). *Fiqh Muamalat*, 13.
- Satiti, P. (2014). Pengaruh Pendapatan dan Peran Aparat Kelurahan Terhadap Kesadaran Masyarakat Dalam Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan di Semanggi Rw VIII Pasar Kliwon Surakarta Tahun 2013. *Journal Publikasi*, 2(mei), 1–9.
- Selvyana. (2020). Tinjauan Hukum Islam Tentang Retribusi Jasa Umum Di Pasar SMEP (Pasar Baru) Tanjung Karang Bandar Lampung. *Sustainability (Switzerland)*, 14(2), 1–4.
- Selvyana. (2022). *Ijarah dalam Sistem Perbankan Syariah*. 1(1), 37–52.
- Teguh Afwan, M., & Budi Santosa, S. (2019). Analisis Pengaruh Kualitas Produk, Persepsi harga Dan Kualitas Pelayanan Terhadap keputusan Pembelian Dengan Citra Merek Sebagai variabel Intervening (Studi Pada Konsumen Mebel Madina di Kota Banjarnegara). *Diponegoro Journal of Management*, 8(1), 1–10.
- Wahidah, Z. (2020). Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Perdata. *Tahkim (Jurnal Peradaban Dan Hukum Islam)*, 3(2), 21–37.
- Yuli Pratiwi, & Putri, R. F. (2021). Analisis Akuntansi Pendapatan Berdasarkan PSAK 72 Pada PT. Nexusled Cahaya Lestari. *Jurnal Multidisiplin Madani*, 1(1), 61–70.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran I Panduan Wawancara