

**SEWA MEYEWA LAPAK PEDAGANG DI PASAR TRADISIONAL  
BANGSARI TANPA KONTRAK TERTULIS DALAM PERSPEKTIF  
MASLAHAH MURSALAH**



**SKRIPSI**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI PERSYARATAN MEMPEROLEH  
GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM ISLAM**

**OLEH:**

**LISTIAN NURUL NGIZATI**

**18103080066**

**PEMBIMBING:**

**ANNISA DIAN ARINI, M.H.**

**NIP. 19880126 20903 2 007**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

**2025**

## ABSTRAK

Pasar tradisional sering kali menjadi pusat kegiatan ekonomi sekaligus interaksi sosial dan budaya bagi masyarakat setempat, seperti adanya praktik sewa-menyewa lapak yang kerap kali dilakukan tanpa adanya formalitas hukum. Di Pasar Bangsari, Desa Bulaksari, para pedagang berinteraksi dalam sistem sewa-menyewa lapak yang didasarkan pada kepercayaan dan kesepakatan lisan, tanpa adanya kontrak tertulis yang mengikat. Praktik ini, meskipun telah berjalan turun-temurun, menimbulkan celah bagi masalah-masalah di kemudian hari. Salah satu yang paling menonjol adalah adanya praktik jual beli lapak antara pedagang baru dan pedagang lama dengan dalih pemindahan kepemilikan. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui sistem praktik sewa menyewa lapak pedagang di Pasar Bangsari Desa Bulaksari, yang kemudian ditinjau berdasarkan prinsip Masalah Mursalah dan dikaitkan dengan Hukum Positif Indonesia dan Hukum Islam.

Dalam mencapai tujuan penelitian, peneliti menggunakan metode penelitian kualitatif dengan jenis penelitian lapangan (*field research*), yakni peneliti terjun langsung ke lokasi penelitian yang berada di pasar Bangsari Desa Bulaksari, Kecamatan Bantarsari, Kabupaten Cilacap guna mengetahui praktik sewa menyewa lapak yang terjadi di pasar tersebut. Sumber data yang dibutuhkan dalam penelitian ini terdiri atas data primer, sekunder, dan tersier. Dalam memperoleh data, peneliti menggunakan metode pengumpulan data yang dilakukan melalui observasi dan wawancara secara langsung kepada beberapa pihak, yakni dari pengelola lapak (BUMDes Bulaksari) dan juga beberapa pedagang sebagai penyewa lapak.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa sistem praktik sewa menyewa lapak pedagang di Pasar Bangsari Desa Bulaksari secara umum mengandung masalah (kemanfaatan) dengan menyediakan tempat usaha dan mendukung pengelolaan pasar, namun juga berpotensi *mafsadat* (kerugian atau konflik) akibat ketidakjelasan status hak dan transparansi tentang kepemilikan serta maksud dan tujuan pembayaran *abonemen*. Menurut tinjauan hukum positif Indonesia, praktik sewa menyewa tersebut dikatakan valid, namun lemah secara hukum karena tidak adanya kontrak tertulis. Secara hukum islam, praktik sewa menyewa tersebut sah, namun terdapat unsur *gharar* (ketidakjelasan) terkait rincian *abonemen* yang perlu diperbaiki. Kemudian mengenai adanya unsur pemindahan kepemilikan lapak antara pedagang lama dan pedagang baru dinyatakan tidak sah karena tidak ada dasar kepemilikan secara formal. Oleh sebab itu, perlu adanya pembaharuan mengenai aturan yang berlaku antara pedagang dan pengelola lapak untuk mencapai kemaslahatan bersama, sehingga dapat meminimalisir terjadinya konflik di masa mendatang.

**Kata Kunci:** Masalah Mursalah, Pemindahan Kepemilikan, Sewa Menyewa

## ABSTRACT

Traditional markets are often the center of economic activities as well as social and cultural interactions for local communities, such as the practice of renting stalls which is often carried out without any legal formalities. In Bangsari Market, Bulaksari Village, traders interact in a stall rental system based on trust and verbal agreements, without any binding written contracts. This practice, although it has been carried out for generations, creates loopholes for problems in the future. One of the most prominent is the practice of buying and selling stalls between new and old traders under the pretext of transferring ownership. This study was conducted with the aim of determining the stall rental system of traders in Bangsari Market, Bulaksari Village, which was then reviewed based on the principle of Maslahah Mursalah and linked to Indonesian Positive Law and Islamic Law.

In achieving the research objectives, the researcher used a qualitative research method with a field research type, namely the researcher went directly to the research location located in the Bangsari market, Bulaksari Village, Bantarsari District, Cilacap Regency to find out the stall rental practices that occur in the market. The data sources needed in this study consist of primary, secondary, and tertiary data. In obtaining data, the researcher used a data collection method carried out through direct observation and interviews with several parties, namely from the stall manager (BUMDes Bulaksari) and also several traders as stall tenants.

The results of this study indicate that the system of renting stalls of traders in Bangsari Market, Bulaksari Village generally contains maslahah (benefit) by providing a place of business and supporting market management, but also has the potential for mafsadat (loss or conflict) due to the unclear status of rights and transparency regarding ownership and the intent and purpose of payment of amortization. According to a review of positive Indonesian law, the practice of renting is said to be valid, but legally weak because there is no written contract. According to Islamic law, the practice of renting is valid, but there is an element of gharar (uncertainty) regarding the details of the amortization that needs to be corrected. Then regarding the element of transfer of ownership of stalls between old and new traders, it is declared invalid because there is no formal basis for ownership. Therefore, there needs to be an update regarding the rules that apply between traders and stall managers to achieve mutual benefit, so that it can minimize conflicts in the future.

**Keywords:** Maslahah Mursalah, Transfer of Ownership, Renting

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Listian Nurul Ngizati  
NIM : 18103080066  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi saya yang berjudul: "PRAKTIK SEWA MENYEWAWA LAPAK PEDANGAN DI PASAR TRADISIONAL TANPA KONTRAK TERTULIS BERDASARKAN PRINSIP MASLAHAH MURSALAH" adalah hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri bukan plagiasi dari orang lain, kecuali yang tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Yogyakarta, 11 Juni 2025

15 Dzulhijah 1446 H

Menyatakan,



Listian Nurul Ngizati

NIM 18103080066

## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi Saudara Listian Nurul Ngizati

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Di Yogyakarta

*Assalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka saya selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Listian Nurul Ngizati  
NIM : 18103080066  
Judul : PRAKTIK SEWA MENYEWA LAPAK PEDAGANG DI PASAR  
TRADISIONAL BERDASARKAN PRINSIP *MASLAHAH*  
*MURSALAH*

Sudah dapat diajukan kepada Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah) Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqosyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.*

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 11 Juni 2025  
15 Dzulhijah 1446 H

Pembimbing



Annisa Dian Arini, S.H., M.H  
NIP. 19880126 201903 2 007



**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

**PENGESAHAN TUGAS AKHIR**

Nomor : B-777/Un.02/DS/PP.00.9/07/2025

Tugas Akhir dengan judul : SEWA MENYEWA LAPAK PEDAGANG DI PASAR  
TRADISIONAL BANGSARI TANPA KONTRAK TERTULIS DALAM PERSPEKTIF  
MASLAHAH MURSALAH

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : LISTIAN NURUL NGIZATI  
Nomor Induk Mahasiswa : 18103080066 Telah diujikan pada : Senin, 16 Juni 2025  
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

**TIM UJIAN TUGAS AKHIR**



Valid ID: 68774ddb4f74b

**Ketua Sidang**

**Annisa Dian Arini, M.H  
SIGNED**



Valid ID: 6870757e7461f

**Penguji I**

**A Hashfi Luthfi, M.H.  
SIGNED**



Valid ID: 687470921615a

**Penguji II**

**Muhamad Ulul Albab Musaffa, Lc., M.H.  
SIGNED**



Valid ID: 687857af55b34

**Yogyakarta, 16 Juni 2025  
UIN Sunan Kalijaga  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.  
SIGNED**

## MOTTO

*“Orang lain tidak akan bisa paham struggle dan masa sulitnya kita, yang mereka ingin tahu hanya bagian success stories. Berjuanglah untuk diri sendiri walaupun tidak ada yang tepuk tangan. Kelak diri kita di masa depan akan sangat bangga dengan apa yang kita perjuangkan hari ini”*

*“Hidup bukan tentang kecepatan, melainkan tentang arah”*

(Kim Namjoon-BTS)

*“Selalu ada harga dalam sebuah proses. Nikmati saja lelah-lelah itu. Lebarakan lagi rasa sabar itu. Semua yang kau investasikan untuk menjadikan dirimu serupa yang kau impikan, mungkin tidak akan selalu berjalan lancar. Tapi, gelombang-gelombang itu yang nanti bisa kau ceritakan”*

(Boy Candra)

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

*“I’m glad and Proud for Myself”*

## PERSEMBAHAN

Dengan rasa syukur yang mendalam, Alhamdulillah karya tulis sederhana ini telah terselesaikan dengan baik dan penuh semangat serta perjuangan. Selanjutnya, Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua tercinta penulis, Bapak Parijo dan Ibu Siti Muniroh yang telah membesarkan dan mendidik penulis, serta selalu memberikan kasih sayang, kepercayaan, dukungan dan doa yang tiada hentinya kepada putrinya. Tiada kata yang cukup menggambarkan rasa ucapan terimakasih penulis atas segala upaya yang telah mereka berikan. Beliau berdua adalah pilar dari semangat penulis untuk menggapai cita-cita penulis.
2. Adik satu-satunya penulis yang amat penulis cintai, M. Idrus Amirul Fadli, yang telah memberi semangat juga dalam hidup penulis selama ini. Serta keluarga besar penulis yang penulis sayangi.
3. Segenap *civitas* akademika Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, seluruh dosen, staf pengajar, karyawan, dan seluruh mahasiswa semoga tetap semangat dalam beraktivitas mengisi hari-harinya di kampus UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Ini bukan akhir tapi merupakan awal perjuangan baru dan yang pasti dengan tantangan baru yang mungkin lebih berat lagi. Semoga tetap menjadi pribadi yang lebih baik setiap harinya.

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan Transliterasi Arab Indonesia, pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158/1997 dan 0543b/U/1987.

### A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	bâ'	B	Be
ت	tâ'	T	Te
ث	śâ'	Ś	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	hâ'	H	ha (dengan titik di bawah)
خ	khâ'	Kh	ka dan ha
د	Dâl	D	De
ذ	Zâl	Ž	zet (dengan titik di atas)
ر	râ'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye

ص	Şâd	Ş	es (dengan titik di bawah)
ض	Dâd	Ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭâ'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓâ'	Ẓ	zet (dengan titik dibawah)
ع	'ain	'	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	ge dan ha
ف	fâ'	F	Ef
ق	Qâf	Q	Qi
ك	Kâf	K	Ka
ل	Lâm	L	El
م	Mîm	M	Em
ن	Nûn	N	En
و	Wâwû	W	We
هـ	hâ'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	yâ'	Y	Ye

## B. Konsonan Rangkap

Konsonan rangkap yang disebabkan oleh syaddah ditulis rangkap.

contoh :

نَزَلَ	Ditulis	Nazzala
--------	---------	---------

بِهِنَّ	Ditulis	Bihinna
---------	---------	---------

### C. Ta' Marbutah di akhir Kata

1. Bila dimatikan ditulis h

حكمة	Ditulis	Hikmah
علة	Ditulis	'illah

(ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya kecuali dikehendaki lafal lain).

2. Bila diikuti dengan kata sandang 'al' serta bacaan kedua itu terpisah maka ditulis dengan h.

كرامة الأولياء	Ditulis	Karâmah al-auliya'
----------------	---------	--------------------

3. Bila ta' marbutah hidup atau dengan harakat fathah, kasrah dan dammah ditulis t atau h.

زكاة الفطر	Ditulis	Zakâh al-fiṭri
------------	---------	----------------

### D. Vokal Pendek

ا	Fathah	Ditulis	A
فعل		Ditulis	fa'ala
ا	Kasrah	Ditulis	I

ذَكَرَ		Ditulis	Žukira
يَذْهَبُ	Dammah	Ditulis	U
		Ditulis	Yazhabu

### E. Vokal Panjang

1	Fathah + alif	Ditulis	Â
	فَلَا	Ditulis	Falâ
2	Fathah + ya' mati	Ditulis	Â
	تَنْسَى	Ditulis	Tansâ
3	Kasrah + ya' mati	Ditulis	Î
	تَفْصِيلُ	Ditulis	Tafsîl
4	Dlammah + wawu mati	Ditulis	Û
	أَصُولُ	Ditulis	Uşûl

### F. Vokal Rangkap

1	Fathah + ya' mati	Ditulis	Ai
	الزُّحَيْلِي	Ditulis	az-zuhailî
2	Fatha + wawu mati	Ditulis	Au
	الدَّوْلَةُ	Ditulis	ad-daulah

### G. Kata Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata Dipisahkan dengan Apostrof

أنتم	Ditulis	A'antum
أعدت	Ditulis	U'iddat
لئن شكرتم	Ditulis	La'in syakartum

#### H. Kata Sandang Alif dan Lam

Bila diikuti huruf Qomariyyah ditulis dengan menggunakan huruf “l”

القرآن	Ditulis	Al-Qur'ân
القياس	Ditulis	Al-Qiyâs

1. Bila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, dengan menghilangkan huruf l (el) nya.

السماء	Ditulis	As-Samâ'
الشمس	Ditulis	Asy-Syams

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## I. Penulisan Kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut penulisnya

ذوي الفروض	Ditulis	Žawî al-furûḍ
أهل السنة	Ditulis	Ahl as-sunnah



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ ، وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ ، نَبِيِّنَا وَحَبِيبِنَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِهِ  
وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ ، أَمَّا بَعْدُ

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang karena telah memberikan rahmat dan kemampuan bagi penulis sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Shalawat serta salam penulis haturkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW, semoga kita mendapat *syafa'at* di hari akhir kelak. Amin.

Alhamdulillah atas segala usaha jerih payah dan doa yang tiada hentinya kepada Allah SWT, penyusunan skripsi dengan judul “Praktik Sewa Menyewa Lapak Pedagang di Pasar Tradisional Tanpa Kontrak Tertulis Berdasarkan Prinsip Masalah Mursalah (Studi di Pasar Bangsari Desa Bulaksari, Kecamatan Bantarsari, Kabupaten Cilacap)” ini dapat terselesaikan dan diajukan sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dalam penyusunan skripsi ini tentu tidak terlepas dari besarnya bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh dari itu, dalam kesempatan kali ini penulis ingin menyampaikan ungkapan terimakasih tak terhingga kepada:

1. Prof. Noorhaidi Hasan, S.Ag., M.A., M.Phil., Ph.D. selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

3. A Hashfi Luthfi, M.H. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah.
4. Annisa Dian Arini, M.H. selaku Sekretaris Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah.
5. Dr. H. Syafaul Mudawam, M.A., M.M. selaku Dosen Pembimbing Akademik.
6. Annisa Dian Arini, M.H. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah membimbing dan memberikan ilmu, masukan, serta arahan kepada penulis dengan penuh kesabaran selama penyusunan Skripsi ini.
7. Bapak/Ibu Dosen beserta staf Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah membantu dan memberikan ilmu serta nasehat-nasehatnya.
8. Kedua orang tua tercinta penulis Bapak Parijo dan Ibu Siti Muniroh yang selalu memberikan kasih sayang, kepercayaan, dukungan dan doa yang tiada hentinya kepada putrinya. Tiada kata yang cukup menggambarkan rasa ucapan terimakasih penulis atas segala upaya yang telah mereka berikan.
9. Adik tercinta satu-satunya penulis, M. Idrus Amirul Fadli yang selalu mendukung dan mau mendengarkan keluh kesah penulis. Dan juga seluruh keluarga penulis yang senantiasa ikhlas membantu dalam setiap keadaan.
10. Sahabat-sahabat penulis yang senantiasa menemani dan berbagi rasa suka dan duka bersama.
11. Teman-teman HES 2018 yang telah berjuang bersama sampai akhir.
12. Member BTS, Kim Namjoon, Kim Seokjin, Min Yoongi, Jung Hoseok, Park Jimin, Kim Taehyung, dan Jeon Jungkook yang secara tidak langsung menjadi

salah satu penyemangat bagi penulis untuk terus berjuang menyelesaikan skripsi ini.

13. Geng 99 atau Mido and Falasol, terimakasih atas lagu-lagunya dan drama yang tidak pernah membosankan telah menemani penulis dalam menjalani hari-hari pada saat penulisan skripsi ini.
14. Seluruh pihak yang telah bersedia membantu dan memberikan dukungan selama proses penelitian ini berlangsung.
15. Terakhir, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada satu sosok yang selama ini diam-diam berjuang tanpa henti, sosok perempuan sederhana dengan impian yang tinggi, dan tidak bisa ditebak isi hati dan pikirannya. Terimakasih kepada penulis skripsi ini yaitu diriku sendiri, Listian Nurul Ngizati. Anak pertama yang penuh struggle dan tidak bisa diceritakan kepada siapapun, tidak bisa bersandar pada siapapun. Terimakasih telah hadir ke dunia ini, dan sudah mampu bertahan sejauh ini. Aku bangga atas setiap langkah kecil yang aku ambil, aku bangga atas segala pencapaian yang aku dapat, mari kita rayakan diri kita sendiri. Walau terkadang harapanmu tidak sesuai, jangan pernah lelah untuk tetap berdoa dan berusaha, Tuhan tau bahwa kamu sosok yang mampu mengemban semuanya. Aku berdoa, semoga langkah dari kaki kecilmu selalu diperkuat, dikelilingi oleh orang-orang yang baik dan hebat, serta satu persatu dari mimpimu akan terjawab. Berjanjilah untuk selalu bahagia di bawah langit manapun.

Semoga segala kebaikan yang telah diberikan dapat menjadi pahala amal jariyah dan semoga Allah SWT senantiasa membalasnya dengan kebaikan-kebaikan yang berlipat ganda. Dengan selesainya penulisan skripsi ini, harapan besar bagi penulis semoga dapat memberikan manfaat bagi siapapun yang membacanya nanti. Amin.

Yogyakarta, 11 Juni 2025

Penyusun,



Listian Nurul Ngizati

NIM 18103080066



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## DAFTAR ISI

ABSTRAK .....	ii
ABSTRACT .....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....	iv
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI .....	v
PENGESAHAN TUGAS AKHIR .....	vi
MOTTO .....	vii
PERSEMBAHAN .....	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN .....	ix
KATA PENGANTAR .....	xv
DAFTAR ISI .....	xix
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	6
D. Telaah Pustaka .....	8
E. Kerangka Teoritik .....	12
F. Metode Penelitian .....	19
G. Sistematika Pembahasan .....	23
BAB II TINJAUAN HUKUM POSITIF INDONESIA DAN HUKUM ISLAM PRAKTIK JUAL BELI PEMINDAHAN HAK MILIK DAN SEWA MENYEWAKAN LAPAK DI PASAR TRADISIONAL .....	25
A. Teori Perjanjian dalam Hukum Positif Indonesia .....	25
1. Definisi Perjanjian .....	25
2. Asas-asas Hukum Perjanjian .....	26
3. Syarat Sah-nya Perjanjian .....	29
4. Jenis-jenis Perjanjian .....	31
5. Pelaksanaan Perjanjian .....	34
6. Berakhirnya Perjanjian .....	36

7.	Perpidahan Hak Milik Suatu Benda Melalui Perjanjian Jual Beli .....	37
8.	Perjanjian Sewa Menyewa .....	44
<b>B.</b>	<b>Teori Akad dalam Hukum Islam.....</b>	<b>54</b>
1.	Definisi Akad .....	55
2.	Rukun dan Syarat Akad .....	56
3.	Jenis-jenis Akad .....	57
4.	Prinsip-Prinsip Utama dalam Akad.....	60
5.	Akibat Hukum Akad .....	62
6.	Berakhirnya Akad .....	62
7.	Akad Jual Beli.....	63
6.	Akad Sewa Menyewa.....	72
<b>C.</b>	<b>Teori Prinsip Masalah Mursalah .....</b>	<b>85</b>
1.	Pengertian Masalah Mursalah .....	85
2.	Pembagian Masalah .....	87
3.	Syarat-syarat Pengamalan Masalah Mursalah.....	88
<b>BAB III GAMBARAN UMUM PASAR BANGSARI DAN SISTEM PRAKTIK SEWA MENYEWA LAPAK PEDAGANG.....</b>		<b>91</b>
<b>A.</b>	<b>Gambaran Umum Pasar Bangsari .....</b>	<b>91</b>
<b>B.</b>	<b>Sistem Praktik Sewa Menyewa Lapak Pedagang Di Pasar Bangsari.....</b>	<b>93</b>
1.	Praktik Jual Beli dan Pemindahan Kepemilikan Lapak Antar Pedagang .....	93
2.	Sistem Sewa Lapak Pedagang dengan Pengelola Pasar .....	94
<b>BAB IV ANALISIS MASLAHAH MURSALAH TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA LAPAK PEDAGANG TANPA KONTRAK TERTULIS YANG TERJADI DI PASAR BANGSARI .....</b>		<b>97</b>
<b>A.</b>	<b>Analisis Praktik Sewa Lapak Pedagang di Pasar Bangsari Berdasarkan Teori Perjanjian (Hukum Positif Indonesia).....</b>	<b>97</b>
<b>B.</b>	<b>Analisis Praktik Sewa Lapak Pedagang di Pasar Bangsari Berdasarkan Teori Akad dalam Hukum Islam .....</b>	<b>112</b>
<b>C.</b>	<b>Analisis Praktik Sewa Lapak Pedagang di Pasar Bangsari Berdasarkan Prinsip Masalah Mursalah .....</b>	<b>120</b>
<b>BAB V PENUTUP.....</b>		<b>129</b>

A. Kesimpulan .....	129
B. Saran.....	130
DAFTAR PUSTAKA .....	132
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	xxii
CURICULUM VITAE.....	xxx



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pasar merupakan suatu tempat dimana masyarakat melakukan kegiatan ekonomi yakni jual-beli, baik barang maupun jasa. Pasar tradisional, yang saat ini disebut sebagai pasar rakyat merupakan wadah yang secara langsung dapat dimanfaatkan para petani atau nelayan untuk menjual hasil bumi.<sup>1</sup> Adanya pasar tradisional tentu saja dapat memaksimalkan potensi perekonomian di wilayah tersebut dengan kegiatan jual beli dan kegiatan lainnya yang menyangkut dengan kegiatan sosial.

Pasar tradisional bukan hanya menjadi tempat kegiatan jual beli saja, tetapi juga menjadi pusat interaksi sosial dan budaya, salah satunya yaitu kegiatan sewa menyewa lapak. Penyewaan lapak pada pasar tradisional biasanya hanya dilakukan secara lisan atau tanpa adanya dokumentasi dan kontrak tertulis. Hal ini terjadi karena beberapa faktor, diantaranya sifat saling percaya antar pelaku pasar yang tinggi, kesederhanaan proses, dan kurangnya pemahaman tentang pentingnya kontrak tertulis dalam suatu perjanjian.

Sewa menyewa dalam fikih islam disebut juga dengan Ijarah, yang berasal dari bahasa arab *al- 'ajru* yang berarti imbalan, kompensasi, atau substitusi. Sewa atau

---

<sup>1</sup> Yunita Rustanti, dkk., *Profil Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern*. (Jakarta: Pusat Badan Statistik, 2018). Hlm. 1.

Ijarah diartikan dengan proses perjanjian antar pihak, satu pihak yakni pemilik barang atau penyedia jasa (*mu'jir*) dan pihak lain yakni penyewa atau pengguna barang atau jasa (*musta'jir*).<sup>2</sup> Selain itu, ijarah juga merupakan perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan hak guna atau manfaat suatu barang selama masa periode berlakunya ijarah dengan memberikan imbalan atau upah sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati oleh para pihak.

Dalam perspektif hukum ekonomi syariah, setiap transaksi, termasuk sewa-menyewa, harus dilakukan berdasarkan prinsip keadilan (*'adl*), transparansi (*shafafiyah*), kemaslahatan (*maslahah*), dan menghindari unsur ketidakpastian hukum (*gharar*).<sup>3</sup> Akad sewa menyewa (*ijarah*) diakui sebagai bentuk transaksi yang sah selama memenuhi rukun dan syaratnya, yakni adanya kejelasan dalam kesepakatan, baik mengenai objek yang disewa, manfaat yang diperoleh, maupun imbalan yang disepakati. Dalil yang memperbolehkannya adalah Al-Qur'an Surah Al-Baqarah (2) ayat 233:

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا اتَّيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ۝٣٣﴾

<sup>2</sup> Jamaluddin, "Elastisitas Akad Al-Ijarah (Sewa-Menyewa) dalam Fiqh Muamalah Perspektif Ekonomi Islam", (Jurnal At-Tamwil: Kajian Ekonomi Syariah 2019), Vol. 1, No. 1, hlm. 22.

<sup>3</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuhu*, cetakan ke 3, (Damaskus: Dar al-Fikr, 1989), jilid 4, hlm. 287.

<sup>4</sup> Al-Baqarah (2): 233

Ayat tersebut menjelaskan bahwa masa penyusuan yang sempurna bagi seorang ibu kepada anak yang dilahirkannya adalah dua tahun. Dan wajib bagi seorang ayah memberikan nafkah atau menjamin kelangsungan hidup anak dan ibunya. Allah Swt juga menetapkan bagi laki-laki yang anaknya disusui oleh perempuan lain dikarenakan si ibu berhalangan menyusui anaknya dengan kata lain demi kesehatan sang ibu atau karena telah meninggal dunia untuk membayar upah dari hartanya selama masa yang telah ditentukan.<sup>5</sup>

Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000, ijarah merupakan suatu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa di ikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>6</sup> Dalam Hadist Riwayat Bukhori dijelaskan, “dari Ibnu Umar RA, berkata bahwa Rasulullah SAW telah bersabda “berikanlah olehmu upah buruh itu sebelum keringatnya kering”. Hadist tersebut menekankan pentingnya pembayaran upah yang tepat waktu dalam konteks pekerjaan, yang relevan dengan prinsip sewa menyewa jasa.

Dalam hukum positif Indonesia, perjanjian sewa menyewa juga diatur dalam KUH Perdata Pasal 1548-1600, yang mengakui kesepakatan lisan tetapi lebih menganjurkan perjanjian tertulis sebagai alat bukti yang sah.<sup>7</sup> Bukti tertulis dalam

---

<sup>5</sup> Syaikh Ahmad Musthafa al- Farran. *Tafsir Imam Syafi'i: Menyelami Kedalaman Kandungan Al-Qur'an Surah an-Nisa'-Surah Ibrahim*. (Ter. Fedrian Hasmand. Jakarta: Almahira, 2008).

<sup>6</sup> Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000.

<sup>7</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1548-1600.

suatu perjanjian dilakukan untuk menghindari adanya wanprestasi dari kedua belah pihak. Oleh karena itu, apabila suatu perjanjian terjadi tanpa adanya bukti tertulis akad tersebut berpotensi menimbulkan masalah hukum, terutama jika terjadi sengketa terkait kenaikan harga sewa, jangka waktu, atau kondisi tempat yang disewakan.

Dalam pasal 1320 KUHPerdata dijelaskan bahwa perjanjian sewa menyewa dinyatakan sah apabila telah memenuhi syarat sah perjanjian, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu sebagai obyek sewa, dan adanya sebab yang halal.<sup>8</sup> Barang yang digunakan sebagai obyek sewa menyewa dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Adapun benda bergerak yakni barang yang dapat dipindahkan seperti kendaraan dan alat elektronik, sedangkan benda tidak bergerak seperti tanah, bangunan, ataupun tempat usaha.

Suatu perjanjian sewa menyewa dapat berakhir karena beberapa sebab, diantaranya berakhirnya jangka waktu sewa, adanya kesepakatan para pihak untuk mengakhiri perjanjian, atau salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam KUHPerdata Pasal 1600,<sup>9</sup> maka pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan pemutusan perjanjian ke pengadilan. Selain itu, suatu perjanjian sewa menyewa juga dapat dinyatakan berakhir akibat musnahnya obyek sewa dikarenakan adanya suatu kejadian yang tidak disengaja sebagaimana diatur

---

<sup>8</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

<sup>9</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1600.

dalam KUHPerdata Pasal 1553<sup>10</sup>, maka perjanjian sewa menyewa dinyatakan gugur demi hukum. Sewa menyewa mencerminkan asas kebebasan berkontrak seperti dijelaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdata, yakni para pihak bebas menentukan syarat dan ketentuan sewa selama tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban hukum, dan kesusilaan.<sup>11</sup>

Berdasarkan uraian diatas, hal yang menarik bagi peneliti adalah pelaksanaan akad sewa menyewa lapak yang terjadi di Pasar Bangsari Desa Bulaksari Kabupaten Cilacap, yang pada pelaksanaannya akad tersebut hanya menggunakan akad secara lisan antara pihak penyewa dan pihak pengelola lapak (BUMDes Bulaksari) dengan harga sewa yang telah ditentukan dan disepakati bersama per-tahunnya. Kemudian peneliti dalam menelusuri kejadian di lapangan menemukan fakta yang berasal dari salah satu penyewa lapak di Pasar Bangsari Desa Bulaksari Kabupaten Cilacap, bahwa dalam keterangannya praktik sewa menyewa ini menggunakan sistem oper kepemilikan, yakni adanya transaksi jual beli lapak antara penyewa sebelumnya dengan calon penyewa yang baru untuk bisa mengatasnamakan dan menggunakan lapak tersebut untuk berdagang. Setelah akad oper kepemilikan tersebut tercapai, kemudian beban sewa terhadap BUMDes per-tahunnya otomatis berpindah tangan juga.

---

<sup>10</sup> KUHPerdata Pasal 1553.

<sup>11</sup> KUHPerdata Pasal 1338.

Berdasarkan pemaparan permasalahan diatas, peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut terhadap praktik sewa menyewa lapak atau kios di Pasar Bangsari Desa Bulaksari Kabupaten Cilacap ini dan dirumuskan dengan judul penelitian: **Sewa Menyewa Lapak Pedagang di Pasar Tradisional Bangsari Tanpa Kontrak Tertulis Dalam Perspektif Masalah Mursalah.**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan sistem kontrak sewa kios/lapak di Pasar Bangsari di Desa Bulaksari Kabupaten Cilacap?
2. Bagaimana prinsip masalah mursalah kontrak sewa lapak di Pasar Bangsari Desa Bulaksari Kabupaten Cilacap berdasarkan prinsip Masalah Mursalah serta berdasarkan teori perjanjian dan teori akad dalam Islam?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai penyusun pada penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui seperti apa sistem kontrak pada penyewaan lapak di Pasar Bangsari Desa Bulaksari Kabupaten Cilacap.

- b. Untuk mengetahui bagaimana analisis masalah mursalah pada praktik sewa menyewa lapak pedagang di Pasar Bangsari Desa Bulaksari Kabupaten Cilacap jika didasarkan pada Teori Akad dan Teori Perjanjian, serta prinsip Masalah Mursalah

## 2. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang hendak dicapai penyusun pada penelitian ini adalah:

- a. Manfaat Teoritis, penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan informasi dan ilmu dalam dunia akademis untuk para kaum-kaum intelektual dalam mengkaji dan menambah khazaah pengetahuannya terhadap hukum ekonomi syariah tentang bagaimana sewa-menyewa khususnya bagi mahasiswa mua'malah serta menjadi referensi dan juga refleksi kajian kedepannya yang berkaitan dengan sistem penyewaans. Selain itu, hasil dari penelitian ini dapat menarik perhatian dari peneliti lain untuk melakukan penelitian lebih lanjut tentang masalah yang serupa.
- b. Manfaat praktis, manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah untuk dapat memberikan kemudahan bagi masyarakat luas pada umumnya dalam memahami persoalan kontrak sewa- menyewa menurut undang-undang dan hukum islam serta diharapkan mampu menjelaskan praktik sewa-menyewa lapak yang diterapkan oleh pihak pengelola Pasar Bangsari di Desa Bulaksari Kabupaten Cilacap.

#### **D. Telaah Pustaka**

Telaah pustaka adalah langkah awal dalam memulai sebuah penelitian, sebagai bahan acuan peneliti dalam menyusun skripsi. Diawali dengan mencari literatur yang membahas tentang sewa menyewa dan mencari perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan diteliti. Untuk menghindari segala bentuk plagiasi dan kesamaan penelitian, maka penulis akan menyajikan beberapa penelitian sebelumnya yang terkait dengan penelitian ini sebagai berikut.

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Mahmud Yunus yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand di Pasar Syariah Kutisari Surabaya.” Metode dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Hasil dari penelitian tersebut adalah terjadinya wanprestasi pada praktik sewa menyewa stand pasar syariah karena pedagang secara tiba-tiba mengalami pemutusan sepihak oleh pasar dan berujung tidak dikembalikannya uang sewa, hal ini secara Hukum Islam dalam muamalat pemutusan sepihak tidak boleh dilakukan, kecuali ada udzur Syar’i yang bisa diterima dalam pemutusan akad ijarah tersebut.<sup>12</sup> Dalam penelitian tersebut sama-sama meneliti tentang praktik sewa menyewa, yang membedakannya adalah permasalahan pada penelitian oleh Mahmud Yunus terjadi karena adanya wanprestasi, sedangkan dalam penelitian ini meneliti tentang proses akadnya yang dilakukan tanpa adanya kontrak tertulis dan terjadi oper kepemilikan hak sewa.

---

<sup>12</sup> Mahmud Yunus, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand di Pasar Syariah Kutisari Surabaya,” *Skripsi* Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya, (2018).

Kedua, penelitian oleh Muhammad Darmawan Rasyid dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Di Area Pujasera Jiwan.” Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif. Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa, terjadi akad sewa menyewa lahan oleh sekelompok paguyuban tetapi lahan tersebut bukan milik pribadi. Kepemilikan yang dilakukan oleh ketua paguyuban merupakan kepemilikan tidak sempurna karena hanya memiliki manfaatnya saja, Jika akad dilakukan oleh orang tidak memiliki wilayah (kekuasaan) untuk melakukan transaksi, maka akadnya disebut akad fudhuli dan hukum akadnya mauquf (ditangguhkan), transaksi fudhuli dinyatakan batal, walaupun dikemudian hari mendapatkan izin dari pemilik.<sup>13</sup> Dalam penelitian tersebut sama-sama membahas tentang praktik sewa menyewa, yang membedakan dengan penelitian ini adalah objek penelitiannya, yakni lokasi dan kegiatan akadnya juga berbeda yakni dalam penelitian ini perjanjian dilakukan oleh pengelola atau yang memiliki kekuasaan atas lapak tersebut.

Ketiga, penelitian oleh Akbar Tonison yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap mekanisme sewa lapak dagang di jalan Sentot Ali Basah Pasar 16 Ilir Palembang”. Metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif. Dari penelitian ini disimpulkan bahwa mekanisme sewa menyewa di Jalan Sentot Ali Basah Pasar 16 Ilir Palembang sudah

---

<sup>13</sup> Muhammad Darmawan Rasyid, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Di Area Pujasera Jiwan,” *Skripsi* Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo, (2024).

terlaksana dengan baik akad antara kedua belah pihak. Namun tidak adanya kesepakatan secara tertulis. Menurut hukum Islam mekanisme sewa menyewa tersebut telah memenuhi rukun dan syarat dalam Islam karena adanya kesepakatan dua belah pihak dan objeknya dapat dimanfaatkan oleh pihak penyewa.<sup>14</sup> Dalam penelitian tersebut sama-sama meneliti tentang praktik sewa menyewa tanpa kontrak tertulis, yang membedakan dengan penelitian ini adalah teori yang digunakan dalam meninjau praktik sewa menyewa lapak, yakni peneliti meninjau menggunakan Teori Akad dan prinsip Masalah Mursalah, serta hukum Positif Indonesia.

Keempat, penelitian oleh M. Bhakti Wira Yuda dengan judul “ Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Lapak Dagang Di Kambang Luak Kota Palembang”. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan field research yang mengkaji dinamika keadaan serta fenomena yang lebih jelas. Hasil dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan akad sewa menyewa di Kambang Iwak Kota Palembang tidak sah dan tidak sesuai dengan hukum Islam karena koordinator lapak terkadang menaikkan harga tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada penyewa, maka akad tersebut dianggap tidak jelas dan mengandung unsur *Gharar*.<sup>15</sup> Dalam penelitian tersebut sama-sama meneliti tentang sewa menyewa, yang membedakan dengan penelitian ini

---

<sup>14</sup> Akbar Tonison, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Mekanisme Sewa Lapak Dagang Di Jalan Sentot Ali Basah Pasar 16 Ilir Palembang,” *Skripsi*, Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Raden Fatah, Palembang, (2017).

<sup>15</sup> M Bhakti Wira Yuda, “Tinjauan Huku Ekonomi Syariah Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Lapak Dagang Di Kambang Iwak Kota Palembang”, *Skripsi*, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Fatah, Palembang, (2023).

adalah objek penelitiannya dengan lokasi yang berbeda dan juga permasalahan pada praktik sewa menyewa tersebut juga berbeda.

Kelima, penelitian oleh Zofiroh Nurjanah YL, yang berjudul “Praktik Akad Ijarah dalam Perspektif Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 (Studi Kasus Sewa Menyewa Online @Temanhealingg.mdn). Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (field research) dengan pendekatan yuridis sosiologis. Hasil dari penelitian ini adalah secara syariah praktik akad di Teman Healing telah memenuhi rukun dan syarat akad ijarah dalam praktik sewa-menyewa atau sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI NO.112 Tahun 2017. Jadi, praktik sewa menyewa di Teman Healing tidak memiliki unsur riba secara tinjauan fiqih muamalah dan termasuk kedalam Ijarah ‘Ala Al-A’yun yaitu akad sewa atas manfaat barang.<sup>16</sup> Dalam penelitian tersebut sama-sama meneliti tentang praktik sewa menyewa, yang membedakan dengan penelitian ini adalah objek dan lokasi penelitiannya yaitu pada penelitian tersebut yang menjadi objeknya adalah platform online, sedangkan dalam penelitian ini pada pasar tradisional, yang mana kasus permasalahannya juga berbeda.

Dari beberapa penelitian diatas, meskipun sama-sama mengkaji praktik sewa menyewa, namun karya ilmiah yang penulis susun ini memiliki perbedaan, di mana lokasi yang akan dijadikan sebagai objek penelitian penulis berbeda dengan lokasi objek penelitian-penelitian diatas serta penelitian ini secara khusus akan meneliti

---

<sup>16</sup> Zofiroh Nurjannah Yusuf Lubis, “Praktik Akad Ijarah dalam Perspektif Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 (Studi Kasus Sewa Menyewa Online @Temanhealingg.mdn),” *Skripsi*, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, (2024).

tentang pelaksanaan sewa menyewa tanpa kontrak tertulis yang tidak hanya melibatkan dua belah pihak yakni penyewa dan pengelola lahan sewa, tapi juga dengan pihak penyewa sebelumnya, yang kemudian peneliti akan meninjau dari Hukum Ekonomi Syariah yang didasarkan pada Teori Akad.

## **E. Kerangka Teoritik**

### **1. Teori Perjanjian**

Perjanjian adalah suatu kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan kewajiban bagi masing-masing pihak untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Dalam hukum perdata, terdapat lima asas penting dalam sebuah perjanjian, yakni asas kebebasan berkontrak (*Freedom Of Contract*), Asas konsensualisme (*consensualism*), asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), asas iktikad baik (*good faith*), dan asas kepribadian (*personality*).<sup>17</sup>

#### **a. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom Of Contract*)**

Asas Kebebasan Berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, serta menentukan bentuk perjanjiannya, apakah berbentuk tulisan atau lisan. Setiap orang dapat secara bebas membuat

---

<sup>17</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, cetakan ke-14, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm 9-13.

perjanjian selama memenuhi syarat sahnya perjanjian dan tidak melanggar hukum, kesusilaan, serta ketertiban umum

b. Asas Konsensualisme (*Consensualism*)

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPer, yang mana menyebutkan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yakni tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak. Perjanjian telah mengikat ketika kata sepakat dinyatakan atau diucapkan, sehingga tidak perlu lagi formalitas tertentu. Kecuali dalam hal undang-undang memberikan syarat formalitas tertentu terhadap suatu perjanjian yang mensyaratkan harus tertulis.

c. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)

Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara dijelaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar tersebut dapat melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan perjanjian, bahkan hakim dapat meminta pihak yang lain untuk membayar ganti rugi. Putusan pengadilan merupakan jaminan bahwa hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum, sehingga secara pasti juga memiliki perlindungan hukum.

d. Asas Iktikad Baik (*good faith*)

Asas ini tercantum dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam asas ini para pihak harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Dengan itikad baik berarti keadaan batin para pihak dalam membuat dan melaksanakan perjanjian haruslah jujur, terbuka dan saling percaya serta tidak boleh dicemari oleh maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-nutupi keadaan yang sebenarnya.

e. Asas Kepribadian (*Personality*)

Asas kepribadian berarti isi perjanjian hanya mengikat para pihak secara personal dan tidak mengikat pihak-pihak lain yang tidak memberikan kesepakatannya. Seseorang hanya dapat mewakili orang lain dalam membuat perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

2. Teori Akad

Menurut Ibnu Qayyim, akad adalah suatu perjanjian yang mengikat antara dua pihak atau lebih untuk melakukan suatu tindakan atau transaksi yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Kemudian, Wahbah Az-Zuhaili menjelaskan bahwa keabsahan suatu kontrak dalam Islam ditentukan oleh terpenuhinya rukun dan syarat akad. Jika suatu kontrak tidak memenuhi ketentuan tersebut, maka kontrak tersebut dianggap tidak sah atau batal demi hukum.

Ibnu Qayim mengklasifikasikan akad menjadi beberapa jenis, diantaranya yaitu akad yang sah dan tidak sah, akad yang mengikat dan tidak mengikat, dan akad yang tunai dan tidak tunai. Kemudian Wahbah Az-Zuhaili menjabarkan beberapa rukun akad yaitu antara lain, pihak yang berakad (*al-'aqidain*), objek akad (*ma'qud 'alaih*), ijab dan qabul (*shighah*), serta tujuan akad (*maqshud al-'aqad*).<sup>18</sup>.

a. *Al-'aqidain* (pihak-pihak yang berakad)

Pihak-pihak yang berakad (*al-'aqidain*), yaitu dua belah pihak yang terlibat langsung dalam perjanjian. Mereka adalah pihak yang memberikan dan menerima, seperti penjual dan pembeli dalam akad jual beli, penyewa dan penerima sewa. Syarat sahnya pihak yang berakad adalah harus berakal, sudah baligh atau paling tidak tamyiz (dapat membedakan yang baik dan buruk), melakukan akad atas kehendak sendiri (bukan karena paksaan), serta memiliki kewenangan terhadap objek yang diakadkan.

b. *Ma'qud 'alaih* (objek akad)

Objek akad (*ma'qud 'alaih*), yaitu sesuatu yang menjadi isi atau bahan perjanjian. Objek akad bisa berupa barang, jasa, atau manfaat tertentu, dan harus memenuhi syarat-syarat tertentu agar sah menurut syariat. Objek tersebut harus jelas sifat, jumlah, dan bentuknya; halal dan suci; bermanfaat menurut Islam; dapat diserahterimakan; serta dimiliki atau dikuasai oleh pihak yang menyerahkan.

---

<sup>18</sup> Az-Zuhaili, op.cit., hlm. 20.

c. *Shighah (ijab dan qabul)*

Ijab adalah pernyataan dari pihak pertama untuk melakukan akad, sedangkan qabul adalah pernyataan penerimaan dari pihak kedua. *Ijab* dan *qabul* harus dilakukan dalam satu majelis (tidak terputus waktunya), dengan *lafaz* yang jelas dan menunjukkan kesepakatan yang sesuai antara kedua belah pihak. Sighat ini dapat dilakukan secara lisan, tulisan, isyarat yang dipahami, atau melalui tindakan yang menunjukkan kerelaan kedua belah pihak.

d. *Maqshud al-'aqad* (tujuan akad)

Sebagian ulama menambahkan tujuan akad (*maqshud al-'aqd*) menjadi salah satu dari rukun akad. Tujuan dari akad harus benar dan tidak bertentangan dengan syariat Islam. Sebagai contoh, akad yang tujuannya untuk sesuatu yang diharamkan seperti membuka usaha minuman keras, meskipun secara rukun lainnya terpenuhi, tetap dianggap tidak sah karena tujuannya batal.

Selain rukun, terdapat juga syarat-syarat sahnya akad, antara lain yang pertama adalah kesepakatan (*ridha*), akad hanya sah apabila dilakukan dengan penuh kerelaan tanpa adanya paksaan, tekanan, atau manipulasi. Yang kedua yakni kewenangan (*wilayah*), pihak-pihak yang melakukan akad harus memiliki hak atau kapasitas hukum terhadap objek yang diakadkan. Kemudian yang ketiga yakni tidak bertentangan dengan syara', artinya isi dan

tujuan dari akad harus sejalan dengan prinsip-prinsip Islam, baik dalam bentuk, substansi, maupun akibat hukumnya.<sup>19</sup>

### 3. Teori Maslahah

Konsep Maslahah (المصلحة) dalam hukum Islam secara harfiah berarti kebaikan, kemanfaatan, kepentingan, atau kesejahteraan. Secara terminologis, masalah merujuk pada pertimbangan kemanfaatan dan penolakan kemudaratatan (kerugian) dalam menetapkan hukum atau kebijakan syariah. Dengan kata lain, ketika seorang mujtahid (ahli hukum Islam yang memenuhi syarat) atau pembuat kebijakan mempertimbangkan suatu hukum atau tindakan, mereka harus berupaya untuk mewujudkan kemaslahatan (manfaat) dan mencegah atau mengurangi kemudaratatan (kerugian) bagi individu, masyarakat, atau bahkan umat manusia secara keseluruhan.

Para ulama membagi masalah ke dalam beberapa tingkatan berdasarkan tingkat kepentingannya:

#### a. *Maslahah Dharuriyyah* (Kebutuhan Primer)

Kebutuhan mendasar yang jika tidak terpenuhi akan mengancam eksistensi dan keteraturan kehidupan manusia (seperti agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta). Hukum yang menjaga masalah dharuriyyah memiliki prioritas tertinggi.

---

<sup>19</sup> Ibid., hlm. 25.

b. *Maslahah Hajiyyah* (Kebutuhan Sekunder)

Kebutuhan yang diperlukan untuk menghilangkan kesulitan dan kesempitan dalam kehidupan, meskipun tanpa terpenuhi tidak mengancam eksistensi (seperti aturan tentang muamalah yang memudahkan transaksi).

c. *Maslahah Tahsiniyyah* (Kebutuhan Tersier/Pelengkap)

Maslahah Tahsiniyah dapat didefinisikan sebagai kebutuhan untuk mencapai kesempurnaan, keindahan, dan etika dalam kehidupan (seperti adab makan dan minum dan juga kebersihan).

Adapun jenis-jenis masalah berdasarkan sumbernya, masalah dapat dibedakan menjadi:

a. *Maslahah Mu'tabarah* (Maslahah yang Diakui Syara')

Merupakan suatu kemanfaatan yang secara eksplisit atau implisit didukung oleh dalil-dalil syara' (Al-Qur'an dan Sunnah).

b. *Maslahah Mulghah* (Maslahah yang Dibatalkan Syara')

Yakni suatu kemanfaatan yang secara eksplisit bertentangan dengan dalil-dalil syara'.

c. *Maslahah Mursalah* (Maslahah yang Tidak Disebutkan Secara Spesifik)

Merupakan kemanfaatan yang tidak secara langsung diperintahkan atau dilarang oleh dalil-dalil syara', namun sejalan dengan prinsip-prinsip umum syariah dan bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan serta menolak kemudharatan. Penggunaan masalah mursalah menjadi salah satu metode ijtihad yang penting, namun dengan syarat dan batasan yang ketat.

## F. Metode Penelitian

Metodologi penelitian merupakan cara atau teknik penulisan sebuah karya tulis ilmiah yang didasarkan pada tinjauan mendalam terhadap suatu permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode kualitatif yaitu prosedur suatu pendekatan yang berfokus pada pengumpulan dan analisis data non numerik untuk memahami fenomena secara mendalam dan rinci.

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (field research) atau penelitian yang dilakukan untuk mengetahui berbagai fenomena atau peristiwa dalam masyarakat yang sebenarnya. Tujuan dari penelitian lapangan adalah untuk mengetahui secara umum dan realistis yang sedang terjadi dalam dalam ruang lingkup masyarakat dan selanjutnya untuk memecahkan atau menyelesaikan masalah praktis yang sedang menjadi problema dalam kegiatan sehari-hari.<sup>20</sup> Peneliti menggunakan metode penelitian ini karena akan melakukan penelitian dan terjun langsung dilapangan untuk meneliti dan mengetahui secara langsung fenomena sewa menyewa lapak di Pasar Bangsari Desa Bulaksari Kabupaten Cilacap.

---

<sup>20</sup> Aji Damanuri, *Metodologi Penelitian Muamalah*. (Ponorogo: STAIN Po Pres, 2010)

## 2. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yaitu pendekatan yang dilakukan untuk memahami gejala-gejala yang sedang terjadi yang dikaitkan dengan teori. Peran peneliti dalam hal ini menjadi kunci utama dalam terlaksananya kegiatan penelitian yaitu melaksanakan pengumpulan data secara triangulasi, analisis data, dan survei yang sifatnya kualitatif.<sup>21</sup>

## 3. Sumber Data

### a. Data Primer

Sumber data primer ini didapat dari proses wawancara yang dilakukan dengan melakukan tanya jawab secara langsung yang masing-masing pertanyaannya disusun dengan sistematis, jelas, dan terarah sesuai dengan persoalan yang diteliti dalam penelitian ini<sup>22</sup>. Adapun informan dalam penelitian ini ialah pengelola lapak dan penyewa lapak di Pasar Bangsari Desa Bulaksari Kabupaten Cilacap.

### b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber yang sudah ada sebelumnya, sebagai bahan penunjang data primer. Data sekunder ini dapat diperoleh peneliti yang bersumber dari tiga bahan, yakni bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Data sekunder dari ketiga

---

<sup>21</sup> Julia Brannen, *Memadu Metode Penelitian Kualitatif Dan Kuantitatif*. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2002)

<sup>22</sup> Mamik, *Metodologi Penelitian*, (Sidoarjo Zifatama Publisher, 2015).

sumber ini diharapkan dapat menjadi landasan penelitian yang peneliti lakukan dan mendukung data primer yang diperoleh dari wawancara dengan penyewa dan pemberi sewa di Pasar Bangsari Desa Bulaksari Kabupaten Cilacap.

1) Bahan Data Primer

Bahan hukum primer berasal dari maqasyid syariah tentang akad yang didasarkan pada Al-Qur'an dan Hadist sebagai pijakan utama untuk memahami kerangka hukum yang mengatur kegiatan sewa menyewa lapak pada Pasar Bangsari Desa Bulaksari kabupaten Cilacap.

2) Bahan Data Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum pendukung yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer. Yang dipakai penulis sebagai bahan hukum sekunder yakni: buku, kitab fiqh dan ushul fiqh, jurnal, serta karya ilmiah lain yang dapat mendukung penelitian.

3) Bahan Data Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberi petunjuk dan kejelasan terkait bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yakni kamus hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

#### 4. Teknik pengumpulan data

##### a. Wawancara

Dalam penelitian lapangan (field research) tentu saja perlu melakukan wawancara untuk mendalami permasalahan yang akan diteliti, yang mana wawancara itu sendiri merupakan percakapan yang dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara (interviewer) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (interviewee) yang memberikan jawaban atas pertanyaan yang diajukan<sup>23</sup>, yang mana dari hasil wawancara tersebut dapat memperoleh hasil dari pelaksanaan akad sewa menyewa lapak di Pasar Bangsari Desa Bulaksari Kabupaten Cilacap.

##### b. Observasi

Observasi merupakan metode pengumpulan data dengan mengamati objek penelitian secara mendalam, dalam penelitian ini yaitu sistem kontrak pada praktik sewa menyewa lapak di Pasar Bangsari Desa Bulaksari Kabupaten Cilacap, dengan tujuan agar mendapatkan data terkait kegiatan tersebut.

##### c. Dokumentasi

Sementara itu, dokumentasi itu sendiri merupakan sumber data yang digunakan untuk melengkapi penelitian berupa gambar (foto), sebagai

---

<sup>23</sup> Eko Murdiyanto, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Lembaga Penelitian dan Pengabdian Pada Masyarakat UPN Masyarakat UPN Veteran Yogyakarta Press, 2020).

penunjang informasi bagi proses penelitian di Pasar Bangsari Desa Bulaksari Kabupaten Cilacap.

#### 5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan analisis pada sewa lapak di Pasar Bangsari Desa Bulaksari Kabupaten Cilacap menurut perspektif Hukum Ekonomi Syariah yang akan didahulukan dengan metode deskriptif analisis yakni menggambarkan realita yang ingin diteliti, kemudian dianalisa dengan dukungan data yang mengaitkan pada teori yang berkaitan dengan penelitian sehingga mendapatkan kesimpulan yang tepat.<sup>24</sup>

#### G. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah memperoleh gambaran mengenai penelitian ini, peneliti menguraikan pembahasan dari satu bab ke bab lainnya yang berjumlah lima bab. Antara bab satu dengan bab yang lain memiliki keterkaitan satu sama lain. Gambaran yang lebih jelas akan diuraikan dalam sistematika berikut:

Bab I berisi Pendahuluan, dalam bab ini peneliti memaparkan Latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan. Bab ini menjadi gambaran awal dan dasar untuk bab-bab selanjutnya.

---

<sup>24</sup> Resto Krtiko Widi, *Asas Metodologi Penelitian : Sebuah Pengenalan dan Penentuan Langkah Demi Langkah Pelaksanaan Penelitian*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2017).

Bab II berisi landasan teori yang digunakan peneliti dalam menganalisis permasalahan pada penelitian. Peneliti akan memaparkan beberapa teori yang dijadikan dasar dalam penulisan penelitian yaitu diantaranya teori perjanjian, teori akad, dan teori masalah mursalah.

Bab III berisi gambaran umum objek penelitian yang akan diteliti, yakni praktik sewa meyewa lapak pedagang di Pasar Bangsari Desa Bulaksari Kabupaten Cilacap dan permasalahan-permasalahan yang akan penulis teliti.

Bab IV berisi tentang hasil analisis penelitian dari permasalahan yang dilandaskan teori-teori yang telah dijelaskan di bab-bab sebelumnya.

Bab V merupakan Bab terakhir yaitu Penutup, dalam bab ini akan menjelaskan terkait kesimpulan dari hasil analisis penelitian yang menjadi jawaban dari permasalahan penelitian, penulis juga akan mencantumkan saran yang dapat dijadikan masukan untuk penelitian selanjutnya.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Praktik sewa menyewa lapak di Pasar Bangsari menghadirkan dinamika kompleks yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa. Dari perspektif Teori Perjanjian (Hukum Positif Indonesia), jual beli lapak antar-pedagang tidak sah sebagai pengalihan hak milik karena tidak ada dasar kepemilikan formal, melainkan hanya sah sebagai pengalihan hak pakai atau sewa. Hubungan sewa-menyewa dengan BUMDes sendiri valid, namun lemah secara formal karena ketiadaan kontrak tertulis yang jelas mengenai *abonemen*.

Sementara itu, dalam perspektif Teori Akad (Hukum Islam), transaksi jual beli lapak tidak memenuhi syarat sebagai akad jual beli hak milik, melainkan lebih tepat diinterpretasikan sebagai pengalihan hak manfaat. Sementara itu, akad ijarah antara BUMDes dan pedagang secara prinsip sah, namun terdapat unsur *gharar* (ketidakjelasan) terkait rincian *abonemen* yang perlu diperbaiki. Meskipun secara umum praktik ini mengandung masalah (kemanfaatan) dengan menyediakan tempat usaha dan mendukung pengelolaan pasar, potensi *mafsadat* (kerugian atau konflik) akibat ketidakjelasan status hak dan transparansi pengelolaan dana sangat nyata. Oleh karena itu, praktik jual beli lapak seharusnya tidak diperbolehkan karena melanggar ketentuan hukum dan ketiga kerangka hukum ini menuntut adanya perbaikan

fundamental agar praktik sewa menyewa lapak pedagang di Pasar Bangsari menjadi lebih sah, adil, dan transparan.

## **B. Saran**

Untuk mengatasi permasalahan yang ada dan memastikan keberlanjutan serta keadilan dalam pengelolaan lapak di Pasar Bangsari, ada beberapa saran yang perlu ditindaklanjuti:

### **1. Bagi Pengelola Lapak (BUMDes Bulaksari)**

Sebagai pengelola utama Pasar Bangsari BUMDes memiliki peran yang cukup penting dalam membenahi sistem sewa lapak. Berikut beberapa saran yang dapat membantu BUMDes dalam menciptakan tata kelola pasar yang lebih baik:

- a. Reformasi kontrak sewa yang jelas dan sah secara hukum
- b. Meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dana *abonemen*
- c. Mengatur mekanisme pengalihan hak pakai atau sewa

### **2. Bagi Penyewa Lapak (Pedagang)**

Para pedagang di Pasar Bangsari sebagai pihak yang memanfaatkan lapak, memiliki peran penting dalam menciptakan keberlangsungan pasar yang sehat dan berkelanjutan, yakni dengan cara:

- a. Memahami hak dan kewajiban dalam kontrak
- b. Mendukung transparansi dan akuntabilitas yang dibentuk BUMDes

- c. Menghindari praktik yang tidak sah seperti jual beli lapak yang bukan milik pribadi
  - d. Ikut serta berperan aktif dalam pengembangan pasar
3. Bagi Penelitian Selanjutnya

Penelitian ini telah membuka beberapa hal menarik yang membutuhkan kajian lebih dalam. Ada beberapa hal yang mungkin bisa sebagai acuan bagi penelitian selanjutnya, diantaranya:

- a. Analisis dampak yuridis dan empiris dari pembaharuan kontrak yang jika nantinya telah dilakukan oleh pihak BUMDes Bulaksari
- b. Kajian lebih mendalam mengenai penghitungan maslahat dan mafsadat dari berbagai sistem sewa dengan melibatkan pandangan beberapa pihak (seperti BUMDes, pedagang, pemerintah daerah, ahli syariah) untuk menemukan solusi yang paling optimal

## DAFTAR PUSTAKA

### **Al-Qur'an/ Tafsir**

- Al-Farran, Syaikh Ahmad Musthafa. 2008. Tafsir Imam Syafi'i: Menyelami Kedalaman Kandungan Al-Qur'an Surah an-Nisa'-Surah Ibrahim. Ter. Fedrian Hasmand. Jakarta: Almahira
- Kementrian Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, Jakarta: PT. Sinergi Pustaka Indonesia, 2012.
- Tafsir Al Muyassar Kementrian Agama Saudi Arabia

### **Fikih dan Ushul Fiqh**

- Al-Syatibi, I. 2018. *Al-Muwafaqat fi Ushul al Shariah*. Jakarta: Kencana
- Al-Zarqa, Mustafa Ahmad. 1998. *Al-Madkhal al-Fiqhi al-Amm*. Damaskus: Dar al-Qalam.
- Az-Zuhaili, Wahbah. 1989. *Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuhu, Jilid 4*. Damaskus: Dar al-Fikr, 287.
- Sabiq, Sayyid. 2006. *Fiqh Sunnah*. Jakarta: Cempaka Putih.
- Shihab, M. Quraish. 2018. *Fiqh Mu'amalat*. Jakarta: Lentera Hati.
- Sofyan, A. 2019. *Fikih Mu'amalat: Teori dan Aplikasi*. Jakarta: Prenamedia Group.

## **Peraturan Perundang-undangan**

Fatwa DSN MUI No: 1 1 2/DSN-MUYIX/2017

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 613.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1320.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1338.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1457

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1548-1600.

PERDES No. 02 Tahun 2018 Tentang Retribusi Kios Pasar Desa

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960.

## **Hukum**

Ali, M. 2015. *Akad dalam Hukum Islam*. Yogyakarta: UII Press.

Badruzaman, Mariam Darius. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Basyir, Ahmad Azhar. 2004. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: UII Press.

Basyir, Ahmad Azhar. 2015. *Masalah Mursalah dalam Hukum Islam*. Yogyakarta: UII Press.

Basyir, Ahmad Azhar. 2018. *Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.

Harahap, M.Yahya. 2015. *Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.

Mertokusumo, Sudikno. 2001. *Hukum Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.

Natsir, M. 2016. *Prinsip-Prinsip Hukum Islam*. Bandung: Alfabeta.

Salim, H. 2019. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

Soesilo, R. 2014. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Bandung: Sinar Grafika.

Subekti, R. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

Syahrur, Muhammad. 2010. *Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana.

Syahrur, Muhammad. 2010. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Kencana.

### **Metodologi Penelitian**

Brannen, Julia. 2002. *Memadu Metode Penelitian Kualitatif Dan Kuantitatif*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Damanuri, Aji. 2010. *Metodologi Penelitian Muamalah*. Ponorogo: STAIN Po Press.

Kasiram, Moh. 2010. *Metodologi Penelitian Kualitatif-Kuantitatif*. 2010. Malang: UIN Malang Press.

Mamik. 2015. *Metodologi Penelitian*. Sidoarjo: Zifatama Publisher.

Moleong, Lexy J. 1994. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset.

Murdiyanto, Eko. 2020. *Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Lembaga Penelitian dan Pengabdian Pada Masyarakat UPN Masyarakat UPN Veteran Yogyakarta Press.

Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Widi, Resto Krtiko. 2017. *Asas Metodologi Penelitian : Sebuah Pengenalan dan Penentuan Langkah Demi Langkah Pelaksanaan Penelitian*. Yogyakarta: Graha Ilmu.

### **Skripsi, Tesis, dan Jurnal**

Ali, S. M. 2018. *"Ijarah: Konsep dan Implementasi dalam Hukum Islam"*. Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam.

Elsa dan Sodikin. 2023. *Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Sewa Menyewa Lapak*. Jurnal Al-Huquq. (<https://e-jurnal.iims.ac.id/index.php/JALHu/article/view/165>)

Hariri. 2011. *Perlindungan Hukum bagi Penyewa dalam Sewa Menyewa Suatu Lahan*. Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.

Hasan, S. 2020. *Pemanfaatan Prinsip Maslahah Mursalah dalam Penanggulangan Sengketa Tanah Wakaf*. Jurnal Hukum Islam. (<https://doi.org/10.31227/osf.io/xyz12>)

Lubis, Zofiroh Nurjannah Yusuf. 2024. *"Praktik Akad Ijarah dalam Perspektif Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 (Studi Kasus Sewa Menyewa Online @Temanhealingg.mdn)*. Skripsi. Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta.

Rahman, A. 2015. *"Implementasi Prinsip Maslahah Mursalah dalam Kebijakan Publik"* Jurnal Hukum dan Pembangunan.

- Rasyid, Muhammad Darmawan. 2024. *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Di Area Pujasera Jiwan”*. Skripsi. Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo.
- Rasyid, Nasrullah. 2020. *“Teori Akad dan Implementasinya dalam Konteks Ekonomi Islam,”* Al-Masharif: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah. [https://doi.org/10.24252/al-masharif.v8i2.16550](https://doi.org/10.24252/al-masharif.v8i2.16550)[https://doi.org/10.24252/al-masharif.v8i2.16550] (SINTA 2)
- Sasmita, L. 2020. *“Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Perjanjian Tertulis”* Jurnal IUS. [https://doi.org/10.29303/ius.v8i3.786](https://doi.org/10.29303/ius.v8i3.786)[https://doi.org/10.29303/ius.v8i3.786]
- Sjam, Affa, Taufik Yahya, & Firy Oktaviarni. 2022. *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Terminal Muara Bulian Kabupaten Batanghari*. Zaaken: Journal of Civil and Business Law. [https://doi.org/10.22437/zaaken.v3i1.15817](https://doi.org/10.22437/zaaken.v3i1.15817)
- Tonison, Akbar. 2017. *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Mekanisme Sewa Lapak Dagang Di Jalan Sentot Ali Basah Pasar 16 Ilir Palembang”*. Skripsi. Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Raden Fatah, Palembang.
- Vijayantera. 2020. *Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Sewa Menyewa Lapak*. Jurnal Al Mujaddid Humaniora.
- Yuda, M. Bhakti Wira. 2023. *“Tinjauan Huku Ekonomi Syariah Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Lapak Dagang Di Kambang Iwak Kota*

*Palembang*”, Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Fatah, Palembang

Yunus, Mahmud. 2018. *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand di Pasar Syariah Kutisari Surabaya”*. Skripsi. Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel, Surabaya.

Zulkarnain, M. 2021. *“Tinjauan Hukum Terhadap Kepemilikan Kios Pasar Tradisional”* Jurnal Hukum Samudra Keadilan.

#### **Lain-lain**

Rusanti, Yunita dkk. 2018. *Profil Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Modern*. Jakarta: Pusat Badan Statistik.

Wijaya, Ahmad Mada. 2022. *“Bolehkah Kita Menyewakan Barang yang Telah Disewa dari Orang Lain?”*. Kompasiana.com. <https://www.kompasiana.com/ahmadmada> (diakses pada 23 Februari 2025).

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA