
**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK
PENGALIHAN SEWA MENYEWA TOKO TANPA
PERSETUJUAN PEMILIK TOKO
(Studi Kasus Pasar Baru Panyabungan)**

SKRIPSI

*Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah*



SALSABILA AURELIA
NIM : 18-02-0177

**PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
MANDAILING NATAL
TAHUN 2022**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENGALIHAN SEWA MENYEWA
TOKO TANPA PERSETUJUAN PEMILIK TOKO
(Studi Kasus Pasar Baru Panyabungan)**

SKRIPSI



Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir Perkuliahan dan Sebagai Persyaratan Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Disusun Oleh:

SALSABILA AURELIA
NIM: 18020177

Pemimbing I


Titi Martini Harahap, M.H.I
NIP: 198603192019082001

Pembimbing II


Resi Atna Sari Siregar, M.S.I
NIP: 199110252019032014

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI (STAIN)**

MANDAILING NATAL

2022

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Pembimbing skripsi atas nama **Salsabila Aurelia**, NIM. **18-02-0177** dengan judul **“TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENGALIHAN SEWA MENYEWA TOKO TANPA PERSETUJUAN PEMILIK TOKO (Studi Kasus Pasar Baru Panyabungan)”**, memandang bahwa skripsi yang bersangkutan telah memenuhi syarat untuk diajukan ke sidang *munaqasyah*.

Demikianlah persetujuan ini diberikan untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Panyabungan, Oktober 2022

Pembimbing I

Pembimbing II



Titi Martini Harahap, M.H.I
NIP: 198603192019082001



Resi Atna Sari Siregar, M.S.I
NIP: 199110252019032014

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul **“TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK PENGALIHAN SEWA MENYEWAWA TOKO TANPA PERSETUJUAN PEMILIK TOKO (Studi Kasus Pasar Baru Panyabungan)”**, a.n Salsabila Aurelia, NIM: 18-02-0177, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah telah dimunaqasyahkan dalam sidang munaqasyah Program Sarjana Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal (STAIN MADINA) pada tanggal 14 Oktober 2022.

Skripsi ini telah diterima untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.

Panyabungan, 14 Oktober 2022
Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi
Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri
Mandailing Natal

Ketua


Dr. Haddad 'Ulum Harahap, M.A
NIP: 196406121998031002

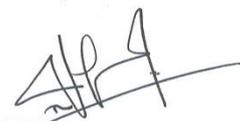
Sekretaris


Siti Kholijah, M.E
NIP: 199001282019032017

Anggota Penguji:


Dr. Haddad 'Ulum Harahap, M.A
NIP: 196406121998031002


Siti Kholijah, M.E
NIP: 199001282019032017


Titi Martini Harahap, M.H.I
NIP: 198603192019082001


Jannus Tambunan, M.H.I
NIP: 198905152019031024

Mengetahui
Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal


Dr. H. Sumper Mulia Harahap, M. Ag
NIP: 197203132003121002

LEMBAR NOTA DINAS

Panyabungan, 12 September 2022

Lamp :

Kepada Yth.

Hal : Skripsi a.n

Bapak Ketua STAIN Madina

Salsabila Aurelia

di

Panyabungan

Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Setelah membaca, meneliti dan memberikan saran-saran untuk perbaikan seperlunya terhadap skripsi a.n **Salsabila Aurelia**, NIM. **18-02-0177** dengan judul skripsi "**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pengalihan Sewa Menyewa Toko Tanpa Persetujuan Pemilik Toko (Studi Kasus Pasar Baru Panyabungan** " Maka kami berpendapat skripsi ini sudah dapat diterima untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal.

Untuk itu dalam waktu yang tidak berapalama kami harapkan saudara tersebut dapat dipanggil untuk mempertanggungjawabkan skripsinya dalam sidang munaqasyah.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama dari bapak kami ucapkan terima kasih.

Pembimbing I

Pembimbing II



Titi Martini Harahap. M.H.I
NIP: 198603192019082001



Resi Atna Sari Siregar. M.S.I
NIP: 199110252019032014

LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

Hal :

Lamp :

Kepada Yth. Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah
Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal
di Panyabungan

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

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

Nama : Salsabila Aurelia

NIM : 18-02-0177

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pengalihan Sewa Menyewa Toko Tanpa Persetujuan Pemilik Toko (Studi Kasus Pasar Baru Panyabungan)

Sudah dapat diajukan kembali kepada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu pada bidang Hukum Ekonomi Syariah.

Dengan ini kami berharap agar skripsi Saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Pembimbing I

Titi Martini Harahap, M.H.I
NIP: 198603192019082001

Pembimbing II

Resi Atna Sari Siregar, M.S.I
NIP: 199110252019032014

LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Salsabila Aurelia
NIM : 18-02-0177
Tempat/Tgl. Lahir : P. Siantar, 01 April 2000
Pekerjaan : Mahasiswa
Alamat : Hutabargot Dolok

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Skripsi yang berjudul “ Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pengalihan Sewa Menyewa Toko Tanpa Persetujuan Pemilik Toko (Studi Kasus Pasar Baru Panyabungan”, adalah benar karya asli saya, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila terjadi kesalahan dan kekeliruan di dalamnya, sepenuhnya menjadi tanggungjawab saya.

Demikian surat pernyataan ini saya perbuat dengan sesungguhnya.

Panyabungan, Oktober 2022

Yang membuat pernyataan



Salsabila Aurelia
NIM. 18020177

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Aslamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pengalihan Sewa Menyewa Toko Tanpa Persetujuan Pemilik Toko (Studi Kasus Pasar Baru Panyabungan”.

Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui bagaimana analisis hukum Islam terhadap praktik bagi hasil penjualan kavlingan tanah secara tidak tunai dan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.

Pada kesempatan ini, penulis hendak menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan moril maupun materiil sehingga skripsi ini dapat selesai. Ucapan terima kasih ini penulis tujukan kepada:

1. Orang tua tercinta ayahanda Sayaman Batubara dan ibunda Fatimah Sari Nasution dan keluarga besar tercinta yang telah memberikan doa, kasih sayang, dukungan, semangat dan segala pengorbanan yang dilakukan selama saya mendapatkan gelar Sarjana Hukum.
2. Dr. H. Sumper Mulia Harahap, M.Ag selaku Ketua STAIN Madina;
3. Asrul Hamid, M.H.I selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah;
4. Titi Martini Harahap, M.H.I selaku Dosen Pembimbing I yang telah mendidik dan memberikan bimbingan selama penyusunan skripsi ini;
5. Resi Atna Sari Siregar, M.S.I selaku Dosen Pembimbing II yang telah mendidik dan memberikan bimbingan selama penyusunan skripsi ini;
6. Erna Dewi, M.A selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah mendidik dan memberikan bimbingan selama penyusunan skripsi ini;

-
7. Seluruh Dosen Program studi Hukum Ekonomi Syariah;
 8. Teman-temanku Hukum Ekonomi Syariah Ruang D Angkatan 2018, senasib, seperjuangan, terima kasih atas segala kenangan selama 4 tahun ini dari suka, sampai duka, serta solidaritasnya sehingga membuat hari-hari kuliah lebih terasa berarti.
 9. Almamaterku Tercinta STAIN MADINA.

Meskipun telah berusaha menyelesaikan skripsi ini sebaik mungkin, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih ada kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari para pembaca guna menyempurnakan segala kekurangan pada penyusunan skripsi ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi penelitian ini berguna bagi para pembaca dan pihak-pihak lain yang berkepentingan.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Panyabungan, Oktober 2022



Penulis

ABSTRAK

Nama : SALSABILA AURELIA

NPM : 18-02-0177

Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK PENGALIHAN SEWA MENYEWAKAN TOKO TANPA PERSETUJUAN PEMILIK TOKO (Studi Kasus Pasar Baru Panyabungan)

Sewa menyewa adalah akad yang berakhir dengan kata sepakat dalam sebuah perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa menyewa maka ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Para penyewa kios lama di pasar Baru menempati kios baru dengan jangka waktu yang ditentukan dengan sisa waktu sewa kios yang lama tidak berdasarkan perjanjian yang disepakati bersama pemilik tetap.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini bagaimana praktik pengalihan sewa menyewa toko tanpa persetujuan pemilik toko di pasar Baru Panyabungan dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik pengalihan sewa menyewa toko tanpa persetujuan pemilik toko di pasar Baru Panyabungan. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui praktik pengalihan sewa menyewa toko tanpa persetujuan pemilik toko di pasar Baru Panyabungan dan tinjauan hukum Islam terhadap praktik pengalihan sewa menyewa toko tanpa persetujuan pemilik toko di pasar Baru Panyabungan. Sehingga hasil penelitian ini nanti akan bermanfaat dalam membantu penyelesaian permasalahan terkait praktik pengalihan sewa menyewa toko tanpa persetujuan pemilik toko di pasar Baru Panyabungan.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan dengan metode kualitatif dengan sumber data diperoleh dari narasumber yang melakukan praktik pengalihan sewa menyewa toko dengan metode observasi, wawancara dan dokumentasi yang selanjutnya data dikumpul dan dianalisa sampai penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktik pengalihan sewa menyewa toko tanpa persetujuan pemilik toko di Pasar Baru Panyabungan pemilik toko tidak setuju. Karena menurut pemilik toko hal ini hanya menguntungkan salah satu pihak yaitu pihak penyewa dengan menyewakan toko tanpa seizin pemilik. Sedangkan menurut pandangan hukum Islam terhadap praktik pengalihan sewa menyewa toko tanpa persetujuan pemilik toko di Pasar Baru Panyabungan tidak sesuai dengan hukum Islam, sebab sewa menyewa toko haruslah mendapatkan izin dari pemilik toko tersebut. tetapi pada kenyataannya yang dilakukan oleh masyarakat (penyewa) berbeda dengan kenyataan yang ada di lapangan.

Kata Kunci: Sewa Menyewa, Pengalihan, Hukum Islam

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	i
LEMBAR NOTA DINAS	ii
LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS PENELITIAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Kajian Terdahulu	8
F. Sistematika Penulisan	10
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Sewa menyewa	11
1. Pengertian Akad Ijarah.....	11
2. Dasar hukum Sewa Menyewa	14
3. Rukun Sewa Menyewa	17
4. Berakhirnya Ijarah	21
BAB III: METODOLOGI PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	22
B. Sifat Penelitian.....	22
C. Pendekatan Penelitian.....	22
D. Sumber data.....	23
E. Teknik Pengumpulan data	24
F. Analisis data.....	25

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Hasil Penelitian 28
- B. Praktik Pengalihan Sewa Menyewa Toko Tanpa Persetujuan
Pemilik Toko di Pasar Baru Panyabungan..... 42
- C. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Paraktek Pengalihan Sewa
Menyewa Toko Di Pasar Baru Panyabungan.....51

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan..... 59
- B. Saran..... 59

DAFTAR PUSTAKA

Lampiran

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah hamba Allah yang memiliki status sebagai makhluk sosial yang tidak dapat hidup tanpa adanya bantuan dari orang lain. Dalam hidupnya manusia bersosialisasi dalam upaya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yang termasuk di dalamnya merupakan suatu kegiatan ekonomi dan segala bentuk interaksi sosial guna untuk memenuhi kebutuhannya.

Dalam rangka melaksanakan kewajiban untuk memenuhi hak dan kewajibannya maka dengan adanya suatu tatanan hukum yang mampu untuk mengatur dan mengayomi hubungan antara hak dan kewajiban dari masing-masing anggota masyarakat yang memiliki tujuan untuk menghindari berbagai permasalahan yang akan menimbulkan dampak-dampak negatif yang mungkin akan terjadi dalam suatu tatanan hukum. Dan tatanan hukum dalam Islam disebut fiqih muamalat.¹

Dalam dunia bisnis tempat sewa usaha merupakan sebuah tempat yang banyak diminati oleh masyarakat yang ingin membuka sebuah usaha. Dengan adanya tempat tersebut maka masyarakat dapat memenuhi kebutuhan hidupnya, untuk menyewa tempat itu maka perlu adanya perjanjian antara kedua belah pihak agar tidak terjadi perselisihan dikemudian hari.²

¹Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 1993), h. 7

²Dyanasari dan Asnah, *Manajemen Usaha Kecil dan Kewirausahaan*, (Jakarta: Cipta pustaka, 2018), h. 205

Perjanjian adalah sebuah peristiwa hukum yang dimana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal. Dari sebuah perjanjian tersebut timbulah suatu perikatan atau hubungan hukum diantara kedua belah pihak yang membuat sebuah perjanjian, perjanjian tersebut dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Dalam kehidupan sehari-hari seseorang tidak akan terlepas dari suatu perikatan, seperti halnya membeli barang menimbulkan perikatan dengan penjual dan menjual barang menimbulkan perikatan dengan pembeli.

Begitupula dengan sewa menyewa, dalam hal tersebut maka hubungan antara perikatan dengan perjanjian sangat erat kaitannya karena perjanjian menimbulkan sebuah perikatan. Dan salah satu sumber perikatan adalah perjanjian dan perjanjian juga dinamakan persetujuan karena kedua belah pihak tersebut setuju untuk melaksanakan sesuatu.

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam bidang muamalah adalah *ijarah* atau sewa menyewa yaitu mempunyai pengertian umum yang berarti menukar sesuatu dengan ada imbalannya.³ Menurut pengertian hukum Islam sewa menyewa itu diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.⁴

Hukum asal dari sewa menyewa itu diperbolehkan apabila dilakukan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh hukum Islam. Disyariatkannya *ijarah* untuk memberikan keringanan kepada umat manusia dalam pergaulan hidup karena *ijarah* sebagai suatu transaksi yang sifatnya

³Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), h. 114

⁴Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002), h. 29

saling tolong-menolong dan diperbolehkannya *ijarah* telah di atur dalam Alquran dan As-sunah. Adapun dasar hukum diperbolehkannya *ijarah* terdapat dalam Q.S. Al-Baqarah ayat 233 sebagai berikut:

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ ۖ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنِيْمَ الرِّضَاعَةَ ۗ 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 آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya : “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma'ruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.” (Q.S. Al-Baqarah ayat 233).⁵

Sewa menyewa adalah akad yang akan berakhir dengan kata sepakat dalam sebuah perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa menyewa maka ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya, seperti kendaraan, rumah, hewan dan barang lainnya karena adanya musibah. Maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran.⁶

Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan batalnya sewa menyewa antara lain :

⁵Departemen Agama RI, *Alquran dan Terjemahannya*, (Semarang: Karya Toha Putra, 2002), h. 37

⁶Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*,..h. 116

1. Terjadinya aib pada barang sewaan.
2. Rusaknya barang yang disewakan
3. Berakhirnya masa perjanjian
4. Dikarenakan adanya uzur.

Dari pengertian di atas bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa adalah suatu perjanjian tentang pemakaian dan pengambilan manfaat dari suatu benda dalam hal ini bendanya tidak dapat berkurang sama sekali, dengan kata lain terjadinya peristiwa sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan seperti kendaraan, rumah, tanah dan manfaat karya.⁷

Kepemilikan terhadap harta diatur agar tidak terjadi pelanggaran hak kepemilikan seseorang oleh orang lain, dikarenakan manusia memiliki kecenderungan materialistik terhadap harta. Penghormatan Islam terhadap hak milik tercermin secara nyata dalam konsep *haq al adami*, disamping itu perlindungan terhadap keselamatan hak milik pribadi pun juga diatur dengan ditetapkannya sanksi terhadap orang yang melanggarnya.⁸

Kepemilikan terhadap harta terikat dengan aturan Allah, manusia hanya bertugas untuk mengelola dan menjaga alam semesta sesuai dengan perintah Allah. Kesadaran bahwa kepemilikan manusia atas sumber daya ekonomi akan dipertanggungjawabkan kepada Allah di akhirat mendorong manusia untuk berhati-hati dalam mengelola hak milik.

⁷ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), h. 52

⁸ Muhammad Sularno, Konsep Kepemilikan dalam Islam, dalam *Jurnal Hukum Islam*, Vol. 9, No. 2 Maret 2022, h. 1

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa Islam memberikan kedudukan yang seimbang antara hak milik individu, hak milik kolektif dan hak milik negara. Hak milik dapat berubah dan diubah sesuai dengan tingkat kepentingan dan urgensinya, tentunya melalui cara-cara yang dibenarkan. Kepemilikan individu terhadap hartanya dibatasi oleh kepentingan-kepentingan individu lainnya. Kebebasan seseorang terhadap kepemilikan hartanya harus tunduk pada batasan-batasan kemaslahatan umum. Pemegang otoritas yang membuat batasan-batasan dalam bentuk regulasi dilakukan oleh pemerintah.

Menurut sistem hukum perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri dari dua cara, yang pertama yaitu pengalihan secara nyata adalah perbuatan berupa pengalihan kekuasaan belaka atau pengalihan secara fisik atas benda yang dialihkan yang biasanya dilakukan dari tangan ke tangan. Kedua yaitu pengalihan secara hukum adalah perbuatan hukum memindahkan hak milik atas suatu benda dari seseorang kepada orang lain, yang mana perbuatan hukum ini dilakukan dengan membuat surat atau akta penyerahan dan diikuti pendaftaran dilembaga pendaftaran yang diperuntukkan untuk itu.⁹

Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak. Pemindahan hak kepemilikan kios yang berada di pasar Baru Panyabungan

⁹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermedia, 2003), h. 72.

yang dimiliki oleh pemerintah ataupun swasta kepada masyarakat ataupun pedagang untuk memiliki kios tersebut dengan hak lainnya seperti hak pakai, hak guna dan hak lainnya.

Pada tahun 2018 terjadi kebakaran pada bangunan Pasar Baru yang menyebabkan hancurnya seluruh bangunan yang ada. Ditahun yang sama dilakukan rekonstruksi terhadap pasar Baru Panyabungan oleh pihak pemerintah dan seluruh kios pemilik toko dialihkan ke kios sementara yang berada dibelakang lahan rekonstruksi pasar Baru tersebut.

Para penyewa kios lama pasar Baru menempati kios baru dengan jangka waktu yang ditentukan dengan sisa waktu sewa kios lama berdasarkan perjanjian yang disepakati bersama pemilik tetap. Dalam praktiknya, banyak dari penyewa kios yang menyewakan kembali kios tersebut tanpa sepengetahuan dari pemilik tetap kios tersebut.

Telah terjadi penyalahgunaan dalam praktik sewa menyewa kios di pasar Baru Panyabungan. Bahwa sebelumnya tidak ada kesepakatan antara penyewa dan pemilik kios untuk menyewakan kembali kios yang disewa oleh penyewa tersebut.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti ingin melakukan penelitian dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Pengalihan Sewa Menyewa Toko Tanpa Persetujuan Pemilik Toko (Studi Kasus Pasar Baru Panyabungan)”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktik pengalihan sewa menyewa toko tanpa persetujuan pemilik toko di pasar Baru Panyabungan?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap praktik pengalihan sewa menyewa toko tanpa persetujuan pemilik toko di pasar Baru Panyabungan?

C. Tujuan Penelitian

1. Agar mengetahui bagaimana praktik pengalihan sewa menyewa toko tanpa persetujuan pemilik toko di pasar Baru Panyabungan.
2. Agar mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik pengalihan sewa menyewa toko tanpa persetujuan pemilik toko di pasar Baru Panyabungan.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi penulis
 - a. Untuk memberikan pemahaman kepada penulis tentang praktik pengalihan sewa menyewa toko tanpa persetujuan pemilik toko di pasar Baru Panyabungan.
 - b. Agar dapat memberikan pengetahuan serta bahan pembelajaran kepada penulis tentang tinjauan hukum Islam terhadap praktik pengalihan sewa menyewa toko tanpa persetujuan pemilik toko di pasar Baru Panyabungan.

2. Bagi Masyarakat

- a. Memberikan pengetahuan baru terhadap pembaca tentang hal yang telah diteliti.
- b. Dengan adanya penelitian ini diharapkan masyarakat akan lebih mengenal adanya suatu praktek pengalihan sewa menyewa toko tanpa persetujuan pemilik toko khususnya di wilayah pasar Baru Panyabungan.

E. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu ini menjadi salah satu acuan penulis dalam melakukan penelitian sehingga penulis dapat memperkaya teori yang digunakan dalam mengkaji penelitian yang dilakukan. Berikut beberapa penelitian terdahulu terkait dengan penelitian yang dilakukan penulis:

1. Anggi Renaldo (2017) Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh tempo. Berdasarkan hasil penelitian tersebut maka dapat diambil kesimpulan bahwa pelaksanaan sewa menyewa di Desa Negara Ratu Natar Lampung Selatan di Tinjau dari segi Hukum Islam tidak diperbolehkan karena tidak sesuai dengan ketentuan syara', dimana peralihan objek sewa kepada pihak lain sebelum jatuhnya tempo pembayaran tersebut termasuk kedalam kegiatan yang melanggar ketentuan yang telah dibuat oleh kedua belah pihak. Pada jurnal tersebut sama-sama membahas mengenai peralihan namun yang membedakan hanya pada perjanjian dan objeknya dimana skripsi ini

terdapat perjanjian dan objeknya rumah sedangkan pada skripsi penulis tidak ada perjanjian dan objeknya tempat sewa usaha atau toko.¹⁰

2. Penelitian yang dilakukan oleh Ruby Iswara pada tahun 2020 yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Sewa Menyewa tanah dalam produksi batu bata di desa Jambur Padang Matinggi kecamatan Panyabungan Utara. Penelitian ini terfokus pada transaksi akad terhadap sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata di Desa Jambur Padang Matinggi Kecamatan Panyabungan Utara Kabupaten Mandailing Natal.¹¹
3. Ismaida Sari pada tahun 2020 yang berjudul Konsep *ijarah* tanah pertanian dengan sistem pembayaran hasil panen perspektif fiqh muamalah (Studi di Desa maga lombang Mandailing Natal). Penelitian ini terfokus pada bagaimana kesepakatan antara dua orang dimana yang menyewakan tanah dengan penyewa tanah apabila terjadi proses sewa menyewa terjadi kenaikan harga yang menyebabkan pihak kedua memperoleh keuntungan banyak ,maka pihak pertama tidak berhak meminta tambahan sewa.¹²

F. Sistematika Pembahasan

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan sistematika pembahasan guna memudahkan penelitian dengan demikian penulis membagi kedalam tiga bab pembahasan, dengan sistematika sebagai berikut:

¹⁰ Anggi Renaldo, ‘‘Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo’’ Undergraduate thesis UIN Raden Intan Lampung (On-line) tersedia di <http://repository.radenintan.ac.id/2846/> di akses pada 15 Desember 2022 pukul 19:00.

¹¹Rubi Iswara, *Tinjauan Hukum Islam tentang Sewa Menyewa Tanah dengan Sistem Pembayaran Panen (Studi di Desa Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten LampungBarat)*, (Panyabungan: STAIN Madina, 2020), h. 60.

¹² Ismaida Sari, *Konsep Ijarah Tanah Pertanian dengan Sistem Pembayaran Hasil Panen Perspektif Fiqh Muamalah (Studi di Desa Maga Lombang Mandailing Natal)*, (Panyabungan: STAIN Madina, 2022), h. 61

Bab I Pendahuluan, yang berisikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kajian terdahulu dan sistematika penelitian.

Bab II Landasan Teori, yang berisikan tentang materi sewa menyewa yang meliputi pengertian sewa menyewa, dasar hukum sewa menyewa, rukun dan syarat serta batalnya ijarah.

Bab III Metode Penelitian, yang berisikan tentang jenis penelitian, sifat penelitian, pendekatan penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data dan analisis data.

BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan yang berisi tentang dekripsi lokasi penelitian, praktik pengalihan sewa menyewa toko tanpa persetujuan pemilik toko dan tinjauan hukum Islam terhadap praktik pengalihan sewa menyewa toko tanpa persetujuan pemilik toko di pasar Baru Panyabungan.

BAB V Penutup bab terakhir dalam penyusunan penulisan ini yang berisi kesimpulan dan saran.