

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA TERAS
RUMAH PADA PRAKTIK DAGANG DI PASAR PAGI
PANYABUNGAN TONGA**



SKRIPSI

*Diajukan sebagai Syarat Guna Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H) Pada
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah*

Oleh:

FITRI ADILAH

NIM. 21020015

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
MANDAILING NATAL
TAHUN 2025**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA TERAS
RUMAH PADA PRAKTIK DAGANG DI PASAR PAGI
PANYABUNGAN TONGA**



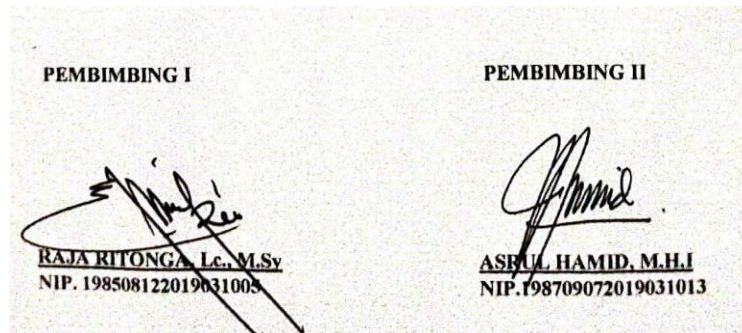
SKRIPSI

*Diajukan sebagai Syarat Guna Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H) Pada
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah*

Oleh:

FITRI ADILAH

NIM. 21020015



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
MANDAILING NATAL
TAHUN 2025**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

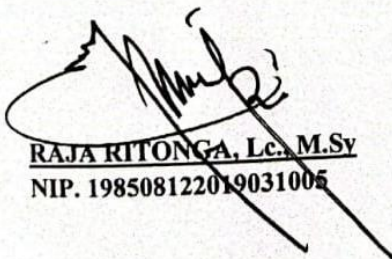
Pembimbing penulis skripsi atas nama Fitri Adilah, NIM: 21-02-0015 dengan judul "**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Teras Rumah pada Praktik Dagang di Pasar Pagi Panyabungan Tonga**". Memandang bahwa skripsi yang bersangkutan telah memenuhi persyaratan ilmiah dan telah disetujui untuk di ajukan sidang munaqasyah.

Demikian Persetujuan ini diberikan untuk dapat dipergunakan seperlunya.

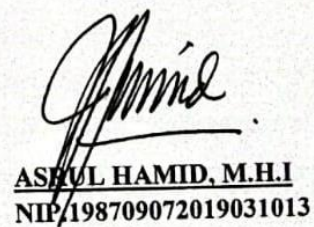
Panyabungan, 05 Juni 2025

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II



RAJA RITONGA, Lc., M.Sy
NIP. 198508122019031005



ASRUL HAMID, M.H.I
NIP. 198709072019031013

NOTA DINAS

Nomor : ...
Lampiran : ...
Perihal : Skripsi Fitri Adilah

Panyabungan 05 Juni 2025

Kepada
Yth, Bapak Ketua STAIN MADINA
Di
Tempat

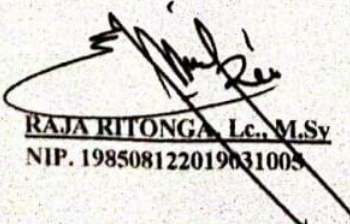
Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Setelah membaca, meneliti dan memberikan saran-saran untuk perbaikan seperlunya terhadap skripsi a.n Fitri Adilah yang berjudul "**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Teras Rumah pada Praktik Dagang di Pasar Pagi Panyabungan Tonga**". Setelah di perbaiki materi dan susunannya, maka kami berpendapat bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat guna mencapai gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah pada Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal.

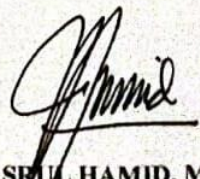
Untuk itu dalam waktu dekat kami harapkan saudari tersebut dapat dipanggil untuk mempertanggung jawabkan skripsinya dalam sidang munaqasyah. Demikian kami sampaikan, dan atas perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

PEMBIMBING I


RAJA RITONGA, Lc., M.Sy
NIP. 198508122019031005

PEMBIMBING II



ASRUL HAMID, M.HI
NIP. 198709072019031013

LEMBARAN PENGESAHAN TIM PENGUJI

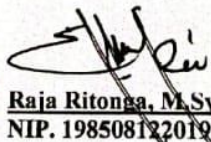
Skripsi yang berjudul: **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Teras Rumah Pada Praktik Dagang Pasar Pagi Panyabungan Tonga.”** a.n Fitri Adilah NIM: 21020015. Telah di munaqasahkan dalam sidang munaqasah Program Studi Hukum Ekonomi Syari’ah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal (STAIN MADINA) pada tanggal 17 Juli 2025. Skripsi ini telah diterima sebagai syarat untuk mencapai gelar Sajana Hukum (S.H) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syari’ah.

Panyabungan, 16 September 2025
Panitia Sidang Munaqasah Skripsi
Program Studi Hukum Ekonomi
Syari’ah Sekolah Tinggi Agama
Islam Negeri Mandailing Natal
(STAIN MADINA)


Ketua


Asrul Hamid, M.H.I
NIP. 198709072019031013

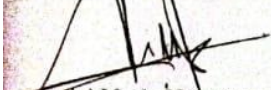
Sekretaris



Raja Ritonga, M.Sy
NIP. 198508122019031005

Penguji


Asrul Hamid, M.H.I
NIP. 198709072019031013


Raja Ritonga, M.Sy
NIP. 198508122019031005


Andri Muda Nst, M.H
NIP. 198909302019081001


Idris, M.H
NIP. 199207172019081001

Yang Mengetahui
Ketua Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal


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



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fitri Adilah
Nim : 21-02-0015
Semester : VIII (Delapan)
Tempat Tanggal Lahir : Panyabungan Tonga, 23-12-2002
No.Telp/ HP : 0812 6563 1841

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya buat dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Teras Rumah pada Praktik Dagang di Pasar Pagi Panyabungan Tonga”**. Adalah benar hasil karya saya sendiri kecuali kutipan yang dicantumkan nama penulisnya dan saya bertanggung jawab penuh atas semua data yang termuat di dalamnya.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dapat dipertanggung jawabkan serta dipergunakan sebagaimana mestinya.

Panyabungan, 5 Juni 2025


Fitri Adilah

ABSTRAK

Nama : Fitri Adilah

Nim : 21-02-0015

Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap sewa menyewa teras rumah pada praktik dagang di pasar pagi Panyabungan Tonga

Dalam praktik muamalah, salah satu bentuk yang sering ditemui di tengah masyarakat adalah sewa menyewa (*ijarah*). Namun, pelaksanaannya kerap kali berbeda dengan teori yang dijelaskan dalam kitab-kitab fiqh. Hal ini dapat dilihat pada praktik sewa menyewa yang terjadi di pasar pagi Panyabungan Tonga. Di lokasi tersebut, transaksi sewa menyewa dilakukan terhadap lapak dagang berupa teras rumah warga. Dalam pelaksanaannya, terdapat perbedaan tarif sewa antara pedagang lokal dan pedagang dari luar. Oleh sebab itu, maka sangat menarik sekali mengangkat fenomena yang terjadi, untuk diangkat menjadi sebuah topik penelitian ilmiah.

Rumusan masalah yang akan dilakukan dalam penelitian ini adalah bagaimana praktik sewa menyewa teras rumah pada praktik dagang di pasar pagi Panyabungan Tonga dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sewa menyewa teras rumah pada praktik dagang di pasar pagi Panyabungan Tonga

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*) yang bersifat deskriptif. Data dikumpulkan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi kepada pemilik teras rumah, pedagang lokal dan pedagang luar di pasar pagi Panyabungan Tonga. Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif, yakni dengan memaparkan serta menjelaskan data-data yang diperoleh dari lapangan berupa hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi secara mendalam, dengan menggunakan pola pikir deduktif yang berangkat dari ketentuan umum.

Hasil penelitian mengenai Tinjauan Hukum Islam Terhadap sewa menyewa teras rumah pada praktik dagang di pasar pagi Panyabungan Tonga kebijakan penetapan harga sewa yang berbeda ini dapat dikategorikan sebagai praktik yang diperbolehkan selama memenuhi rukun dan syarat sahnya akad sewa-menyewa, seperti adanya kejelasan objek sewa, kesepakatan harga yang disetujui kedua belah pihak tanpa adanya unsur paksaan, serta keterbukaan dalam transaksi. Pedagang luar umumnya memahami adanya perbedaan tersebut, meskipun beberapa di antaranya menyatakan bahwa seharusnya harga sewa dapat dinegosiasikan lebih fleksibel.

Kata kunci: Sewa menyewa, Pasar pagi, Hukum Islam

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya. Penulis mampu menyelesaikan Skripsi yang berjudul "***Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Teras Rumah pada Praktik Dagang di Pasar Pagi Panyabungan Tonga***". Salah satu bentuk kenikmatan yang diberikan Allah SWT kepada penulis, sehingga cita-cita untuk menjadi orang bermanfaat dapat terwujud. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan jalan dengan rahmat dan kebaikan.

Sholawat dan salam selalu tucurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, sebagai visiator kedamaian di dunia untuk terciptanya cita-cita *rahmatan lil 'alamin*, semoga kita sebagai umatnya senantiasa mendapatkan syafaatnya sejak dari alam ruh sampai *yaumul hisab*. Skripsi ini disusun dengan bekal ilmu pengetahuan yang sangat terbatas dan amat jauh dari kesempurnaan, sehingga tanpa bantuan, bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak, maka sulit bagi peneliti untuk menyelesaikannya.

Dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Karena itu melalui kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

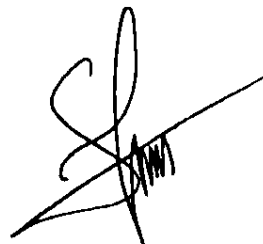
1. Bapak Prof . Dr. H. Sumper Mulia Harahap M.Ag selaku ketua Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal

2. Bapak Raja Ritonga, M.Sy selaku Pembimbing I yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan dan perbaikan skripsi ini.
3. Bapak Asrul Hamid, M.H.I selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal dan selaku Pembimbing II yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan dan perbaikan skripsi ini.
4. Terkhususnya penulis persembahkan kepada kedua orang tua Ayahanda Almarhumah Darwin dan Ibunda Kholilah, termakasi atas doa dan curahan kasih sayang tak terhingga sampai akhirnya penulis bisa menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih selalu berjuang dalam mengupayakan yang terbaik untuk kehidupan penulis, berkorban keringat, tenaga dan fikiran, beliau memang tidak sempat merasakan pendidikan sampai kebangku perkuliahan, namun beliau mampu mendidik penulis memberikan motivasi dan dukungan hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana.
5. kakak dan abang, Siti Rahma dan Abd Azis, terutama kepada abang penulis yang telah membantu biaya perkuliahan, terima kasih atas segala dukungan, kepercayaan, pengorbanan cinta kasih dan doa yang tiada henti-hentinya dipanjatkan dan arahan nasehat kepada penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
6. Untuk diri saya sendiri, yang selama ini tidak pernah patah semangat dan berhenti berjuang dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Kepada sahabatku dibangku perkuliahan yang selalu memersamai dalam empat tahun ini yaitu Elmi Wulandari dan Ema Adriani Lubis bersahabat sejak

maba dan kita akan wisuda sama-sama, inilah yang sering kita ucapkan di semester satu dan kita berhasil mewujudkan itu. Terimakasih sudah berjuang sampai ketahap akhir. semoga kita dalam keadaan sehat dan meraih cita-cita dimasa depan.

8. Untuk Teman-teman Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2018 yang telah membantu dan memotivasi baik secara moral maupun materil dalam menyelesaikan skripsi ini.

Panyabungan, Mei 2025

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'F' followed by a series of vertical strokes and a long horizontal line extending to the right.

Fitri Adilah

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI.....	ii
-----------------	----

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Penelitian Terdahulu	9
F. Sistematika Pembahasan	14

BAB II KAJIAN TEORI

A. Pengertian Sewa Menyewa	16
B. Dasar Hukum Sewa Menyewa.....	19
C. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa.....	21
D. Jenis-jenis Sewa Menyewa	24
E. Penetapan Harga.....	25
F. Pedagang	28

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis penelitian	30
B. Sifat Penelitian	30
C. Pendekatan Penelitian	30
D. Sumber Data	31
E. Teknik Pengumpulan Data	31

F. Teknik Pengolahan Data	33
G. Analisis Data	33

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	35
B. Letak Geografis	37
C. Praktik Sewa-menyewa teras rumah pada praktik dagang di Pasar Pagi Panyabungan Tonga	39
D. Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa menyewa teras rumah pada praktik dagang di Pasar Pagi Panyabungan Tonga.....	50

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	64
B. Saran.....	65

DAFTAR PUSTAKA

DOKUMENTASI

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk yang utuh. Dengan kata lain, manusia bukan hanya makhluk individual saja, namun juga makhluk sosial. Manusia pada mulanya harus hidup bermasyarakat. Manusia berperan sebagai makhluk individu dan sosial yang dapat dibedakan hak dan kewajibannya. Manusia harus mampu hidup sebagai makhluk individu dalam masyarakat dan memenuhi segala kebutuhan hidupnya. Oleh karena itu, masyarakat diharapkan saling membantu, saling menghargai, dan saling memberi kesempatan.¹

Hubungan manusia dengan Allah Swt, diatur dalam bidang ibadah, dan hal-hal yang berhubungan antara manusia dengan sesama manusia dalam bidang muamlat. Adapun yang disebut fiqh muamalah secara terminologi didefinisikan sebagai hukum-hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum manusia dalam persoalan keduniaan. Misalnya, dalam persoalan jual beli, hutang piutang, kerja sama dagang, perserikatan atau perkongsian, kerjasama dalam penggarapan tanah, dan sewa menyewa.² Pengertian ijarah secara bahasa tersebut didasarkan pada ayat Alquran berikut:

¹ Aim Abdulkarim, *Pendidikan Kewarganegaraan*, Cet Ke-1 (Bandung : Grafindo Media Pratama, 2006), 2- 3.

² Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2012), 71-72.

QS. Ali Imran : 195

فَاسْتَحَابَ لَهُمْ رَبُّهُمْ أَيْ لَا أَضِيعَ عَمَلٌ عَامِلٍ مِّنْكُمْ مَّنْ ذَكَرٍ أَوْ أُنْثَىٰ بَعْضُكُمْ مِّنْ بَعْضٍ فَالَّذِينَ
هَاجَرُوا وَأُخْرِجُوا مِنْ دِيَارِهِمْ وَأُوذُوا فِي سَبِيلِي وَقُتِلُوا وَأُكْفِرْنَ عَنْهُمْ سَيِّئَاتِهِمْ وَلَا دُخْلَنَّهُمْ جَنَّاتٍ
تَجْرِي مِنْ تَحْتِهَا الْأَنْهَارُ ثَوَابًا مِّنْ عِنْدِ اللَّهِ وَاللَّهُ عِنْدَهُ حُسْنُ الثَّوَابِ الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ
بِالْقِسْطِ شُهَدَاءَ لِلَّهِ وَلَوْ عَلَىٰ أَنْفُسِكُمْ أَوِ الْوَالِدِينَ وَالْأَقْرَبِينَ إِنْ يَكُنْ عَنِيَّ أَوْ فَقِيرًا فَاللَّهُ أَوْلَىٰ بِهِمَا
فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا وَإِنْ تَلَوْا أَوْ تُعْرَضُوا فَإِنَّ اللَّهَ كَانَ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرًا

Artinya: *Maka Tuhan mereka memperkenankan permohonannya (dengan berfirman), “Sesungguhnya Aku tidak menyalahkan amal orang yang beramal di antara kamu, baik laki-laki maupun perempuan, (karena) sebagian kamu adalah (keturunan) dari sebagian yang lain. Maka orang yang berhijrah, yang diusir dari kampung halamannya, yang disakiti pada jalan-Ku, yang berperang dan yang terbunuh, pasti akan Aku hapus kesalahan mereka dan pasti Aku masukkan mereka ke dalam surga-surga yang mengalir di bawahnya sungai-sungai, sebagai pahala dari Allah. Dan di sisi Allah ada pahala yang baik.” (QS. Ali Imran : 195).*³

Dalam hal sewa menyewa, manusia secara alami membutuhkan lahan untuk melakukan kehidupan sehari-hari. Salah satu contoh kebutuhan lahan manusia adalah tempat tinggal dan tempat mencari rezeki. Sementara jumlah lahan yang tersedia di Bumi ini tidak berubah, kebutuhan akan lahan terus meningkat. Karena tidak ada yang bisa membuat lebih banyak lahan, tidak mungkin. Karena harga jual tanah terus meningkat, memiliki lahan saat ini pasti lebih sulit daripada sebelumnya. Untuk mengatasi masalah ini, dibuat sistem sewa-menyewa.

³ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahanya*, (Bandung CV Dipenogoro, 2005), h. 107. QS. Ali Imran : 195.

Sebab kebutuhan manusia semakin meningkat maka transaksi ekonomi salah satunya dalam sewa- menyewa disebut dengan ijarah. Menurut bahasa sewa menyewa berarti *al-‘iwadl* yang artinya ganti atau upah (imbalan).⁴ Dengan demikian *ijarah* adalah akad pemindahan hak atas barang atau jasa (manfaat) tanpa diikuti dengan perpindahan kepemilikan atas benda yang dimanfaatkan. Transaksi *ijarah* didasarkan pada adanya pengalihan hak atas manfaat suatu objek yang disewakan.⁵

Hukum ijarah diperbolehkan dalam islam berdasarkan firman Allah Swt surat Al-Baqarah ayat 233 yang berbunyi:

QS. Al- Baqarah ayat 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا اتَّيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَأَتَّقُوا اللَّهَ
وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: *“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.”* (QS. Al- Baqarah : 233).⁶

Mengenai sewa menyewa tentunya sangat menarik untuk dibahas. Ada banyak penemuan menarik yang bisa Anda dapatkan saat menyewa. Salah satu hal yang menarik dari menyewa adalah keuntungannya. Salah satu keuntungan menyewa adalah Anda dapat menggunakan produk atau jasa tanpa memilikinya. Ini hanyalah soal kewajiban penyewa untuk membayar ganti rugi berdasarkan kontrak. Bentuk sewa yang umum di masyarakat adalah sewa tanah atau lahan.

⁴ Ahmad Rofiq, *Hukum Islam di Indonesia* (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2003), 10

⁵ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah* (Jakarta Timur: Kencana, 2019),116

⁶ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung CV Dipenogoro, 2005), h. 107. QS. Al- Baqarah : 233.

Di perkotaan sewa menyewa hampir terjadi di seluruh penjuru kota. Salah satu tempat di kota yang banyak di jumpai terdapat adanya sistem sewa menyewa adalah Pasar. Pasar menurut W.J Stanton adalah sekumpulan orang yang mempunyai keinginan untuk memenuhi kebutuhan, uang untuk belanja serta kemauan untuk membelanjakannya. Secara singkat, Pasar adalah tempat di mana pedagang menjual dagangannya kepada pembeli.

Pedagang pasti membutuhkan lahan untuk menjual barangnya. Untuk memenuhi kebutuhannya, manusia selalu berusaha. Pasar diperlukan untuk memenuhi kebutuhan manusia. Kegiatan ekonomi pasar adalah salah satu bentuk adaptasi manusia terhadap lingkungannya. Pasar adalah mekanisme yang memungkinkan penjual dan pembeli bertemu di tempat yang berbeda untuk melakukan transaksi barang dan jasa serta menetapkan harga. Syarat utama terbentuknya pasar adalah adanya pertemuan antara penjual dan pembeli di tempat yang berbeda. Pasar memainkan peran yang sangat penting dalam menggerakkan perekonomian. Pasar juga dapat dianggap sebagai transformasi hubungan umat Islam dengan Tuhannya, dengan kata lain, bertransaksi di pasar adalah ibadah ekonomi Muslim.⁷

Pedagang adalah orang-orang yang melakukan perdagangan, memperjual belikan barang yang tidak dibuat sendiri untuk memperoleh keuntungan; aktivitas pasar tidak pernah lepas dari mereka. Pasar adalah tempat di mana orang

⁷ Ikhwani Abidin Basri, *Menguak Pemikiran Ekonomi Ulama Klasik*, (Jakarta Aqwam, 2007), hlm 132

berdagang dan membeli barang itu juga tempat di mana interaksi sosial dan nilai konvensional diwakili.⁸

Bagaimana pedagang dapat menjual barangnya kepada pembeli jika tidak ada lahan. Sebagian besar pedagang memilih untuk menyewa teras pemilik rumah di sekitar pasar demi mempertahankan usaha mereka. Pasar pagi di Panyabungan Tonga, Kabupaten Panyabungan, adalah salah satu pasar yang sebagian besar pedagang memilih menyewa lahan kepada pemilik.

Pasar pagi sudah lama dikenal oleh warga Desa Panyabungan Tonga karena lokasinya dekat dengan pemukiman dan di pinggiran jalan sehingga warga tidak perlu pergi jauh untuk berbelanja. Pasar tersebut tidak mempunyai lahan yang resmi. Pasar tersebut lahannya menggunakan jalan desa dan letaknya diantara pemukiman penduduk. Karena pasar tersebut berada di antara pemukiman penduduk, para pedagang yang berjualan di pasar tersebut sebagian besar menyewa teras rumah penduduk di sekitar pinggiran jalan tersebut.

Dalam praktiknya yang terjadi dipasar pagi Desa Panyabungan Tonga, Kecamatan Panyabungan Kabupaten Mandailing Natal adalah dalam pelaksanaan sewa menyewa lapak pasar ini yang berupa teras rumah warga adanya perbedaan harga antara pihak penyewa, yaitu pihak penyewa dari penduduk asli Panyabungan Tonga dan penduduk luar. Adapun dalam setiap harinya para pedagang harus membayar harga sewa dengan harga yang berbeda. Khusus warga asli Panyabungan Tonga bayarannya lebih rendah dibanding dengan bukan warga asli Panyabungan Tonga. Contohnya yang dialami pedagang luar bernama ibu

⁸ Fakhry Zamzan dan Havis Aravik, *Elika Bisnis Islam Seni Berbisnis Keberkonon* (Yogyakarta: Deepbulish Publisher, 2020), hlm. 73

Mutiah, ibu Saidah dan ibu Nikmah yang berdagang di pasar pagi panyabungan tonga,

Berikut hasil wawancara dengan ibu Mutiah:

“Saya dikenakan biaya sewa sebesar Rp20.000 per hari. Jumlah ini dua kali lipat dari yang dibayarkan oleh pedagang lokal, yang hanya dikenakan biaya sebesar Rp10.000. Saya merasa perbedaan ini tidak masuk akal, mengingat fasilitas dan lokasi berjualan yang sama. Menurut saya, perlakuan ini membuat pedagang luar daerah merasa dirugikan secara ekonomi.”

Begitu pula dengan ibu Saidah yang menambahkan:

“Tidak setiap hari dagangan saya laku atau mendatangkan keuntungan. Saya mengaku kewalahan jika harus terus membayar sewa sebesar itu, terutama saat hari-hari sepi pembeli. Kondisi ini membuat saya mempertimbangkan untuk tidak berjualan secara rutin, karena biaya operasional tidak sebanding dengan pendapatan.”

Pernyataan tersebut dikuatkan dengan hasil wawancara kepada ibu Nikmah:

“Saya berharap adanya kebijakan yang lebih adil dan mempertimbangkan kondisi kami para pedagang yang datang dari luar daerah. Semua pedagang, baik lokal maupun dari luar, seharusnya diperlakukan setara dalam hal biaya sewa, terlebih jika kami berjualan di tempat dan waktu yang sama.”

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa ibu Mutiah, ibu Saidah dan ibu Nikmah merasa dikenakan biaya sewa yang jauh lebih tinggi daripada pedagang lokal, dimana ibu Mutiah harus membayar Rp20.000 sedangkan pedagang lokal hanya 10.000 perhari. Ibu Saidah mengatakan bahwa biaya sewa tersebut tidak dapat dia bayarkan setiap hari berjualan ditempat tersebut karena kadang-kadang jualan nya tidak ada pembeli. Ibu Nikmah juga menyuarakan keprihatinan serupa. Ia berharap adanya kebijakan yang lebih adil dan mempertimbangkan kondisi para pedagang yang datang dari luar daerah.⁹

Perbedaan harga ini jelas merugikan pedagang luar dan tidak adil.

⁹ Wawancara Ibu Mutiah, ibu Saidah dan Ibu Nikmah pada tanggal 16 desember 2024

Penulis juga mewawancarai salah satu pemilik rumah bernama ibu Oloan, yang menyewakan teras rumahnya sebagai lapak dagang di pasar pagi tersebut.

Berikut pernyataan ibu Oloan:

“Menurut saya pedagang luar dianggap sebagai pendatang atau bukan bagian dari penduduk setempat. Hal ini membuat perlakuan saya terhadap mereka berbeda, pedagang lokal biasanya menyewa tempat untuk jangka waktu yang lebih lama, bahkan bisa bertahun-tahun. Karena sifat sewa yang panjang tersebut, mereka mendapatkan harga yang lebih murah. Sementara itu, pedagang luar seringkali hanya menyewa dalam waktu singkat, misalnya saat musim liburan atau ketika ada acara besar di wilayah tersebut. Menurut saya, sewa jangka pendek dari pedagang luar menyebabkan biaya operasional menjadi lebih tinggi. Oleh karena itu, selain harga sewa yang lebih mahal, pedagang luar juga dikenakan biaya tambahan seperti biaya kebersihan.”

Melalui pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa perbedaan tersebut disebabkan karena pedagang luar dianggap sebagai pendatang atau bukan penduduk setempat. Pedagang lokal cenderung menyewa untuk jangka waktu lebih lama, sehingga mendapatkan harga sewa yang lebih murah dibandingkan pedagang luar yang mungkin menyewa dalam waktu singkat atau musiman dan pedagang luar dikenakan biaya tambahan seperti, biaya kebersihan.¹⁰

Karena permasalahan di atas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam permasalahan tentang sewa menyewa lahan yang terjadi di Pasar pagi tersebut. Untuk itu penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut permasalahan ini dalam skripsi yang berjudul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Teras Rumah Pada Praktik Dagang di Pasar Pagi Panyabungan Tonga”**.

B. Rumusan Masalah

¹⁰ Wawancara Ibu Oloan, pada tanggal 16 desember 2024

Dari pemaparan latar belakang diatas, maka rumusan masalah yang akan dijawab dalam peneilitan ini adalah:

1. Bagaimana praktik sewa menyewa teras rumah pada praktik dagang di Pasar pagi Panyabungan Tonga?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sewa menyewa teras rumah pada praktik dagang di Pasar pagi Panyabungan Tonga?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Untuk mengetahui praktik sewa menyewa teras rumah di Pasar pagi Panyabungan Tonga
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa teras rumah pada praktik dagang di Pasar pagi Panyabungan Tonga

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan berguna dan bermanfaat untuk:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan bisa bermanfaat sebagai bahan referensi oleh peneliti berikutnya mengenai perubahan harga dan perbedaan harga sewa lapak serta dapat dijadikan pedoman dalam melakukan sewa-menyewa.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan informasi kepada pembaca mengenai Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Teras Rumah Pada Praktik Dagang di Pasar Pagi Panyabungan Tonga dalam praktik sewa-menyewa, serta dapat memberikan pengetahuan kepada para penyewa teras rumah di pasar pagi Panyabungan Tonga yang telah melakukan

kegiatan sewa-menyewa, mengenai adanya perbedaan harga sewa warga asli dengan yang bukan warga asli menurut tinjauan hukum Islam.

E. Penelitian Terdahulu

Sebelum melakukan penyusunan, penulis terlebih dahulu mengulas penelitian-penelitian terdahulu yang memiliki relevansi tinggi. Pengkajian ini dilakukan untuk menghindari hal-hal negatif, seperti banyaknya karya ilmiah yang ditulis orang lain, untuk itu penulis mempertegas perbedaan masing-masing judul skripsi yang akan dibahas yaitu:

1. Penelitian Yanna Sari Hasibuan, tahun 2021 dengan judul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Pondok Di Pesantren Al-Halim Sipogu Kecamatan Batang Natal*". Dalam skripsi tersebut membahas Praktik penyewaan di Pondok Pesantren Al-Halim Sipogu Kecamatan Batang Natal belum memiliki kesepakatan kontrak antara santri dan pesantren yang biasa disebut dengan biaya pembinaan santri. Kesepakatan ini dilakukan dengan sistem wadiah, dan santri dibebani biaya sebesar Rp. 100. 000,- setiap bulan, yang sudah termasuk biaya listrik. Bagi santri yang mendirikan pondok, mereka hanya perlu membayar biaya sewa tanah sekitar Rp. 50. 000,- hingga Rp. 75. 000,- per bulan. Analisis Hukum Islam terhadap praktik penyewaan pondok di Pesantren Al-Halim Sipogu Kecamatan Batang Natal menunjukkan bahwa hal tersebut belum sepenuhnya sesuai dengan Hukum Islam. Dalam praktiknya, baik pihak pondok maupun orang tua santri tidak menjalankan akad ijarah dalam transaksi sewa menyewa, melainkan melakukan akad wadiah. Selain itu, pihak pondok juga tidak memberikan penjelasan mengenai

jangka waktu pembayaran sewa pondok, yang berarti terdapat ketidakjelasan atau gharar dalam pembayaran. Disamping itu, perjanjian antara pihak pondok dan santri atau orang tua santri bersifat tidak tertulis atau hanya lisan, dan sanksi untuk pembayaran sewa menyewa pondok atau biaya pembinaan juga tidak ada.¹¹

2. Penelitian Ruby Iswara tahun 2020 yang berjudul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Dalam Produksi Batu Bata Di Desa Jambur Padang Matinggi Kecamatan Panyabungan Utara*". Skripsi tersebut membahas mengenai Pelaksanaan transaksi akad ijarah terkait tanah yang digunakan untuk menghasilkan batu bata di Desa Jambur Padang Matinggi, Kecamatan Panyabungan Utara, Kabupaten Mandailing Natal dilakukan sesuai dengan aturan adat setempat. Dalam perjanjian sewa menyewa antara pemilik dan penyewa lahan, kesepakatan dijalin secara lisan berdasarkan kepercayaan timbal balik. Berdasarkan Hukum Islam, sewa tanah untuk pembuatan batu bata di desa tersebut seharusnya tidak sah. Namun, menurut penulis, sebetulnya diperbolehkan menggunakan tanah untuk pembuatan batu bata, asalkan proses pengambilan tanah dilakukan dengan benar. Masyarakat yang terlibat dalam ijarah perlu memahami apa yang dimaksud dengan ijarah yang sesungguhnya. Akad tersebut sebaiknya diubah menjadi akad jual beli, karena dalam jual beli tidak hanya objek barang tetapi juga manfaat, serta

¹¹ Yanna Sari Hasibuan, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Pondok Di Pesantren Al-Halim Sipogu Kecamatan Batang Natal*, (Skripsi: Stain Madina, 2021).

kepemilikan barang bisa berpindah dengan syarat tukar menukar yang berlaku selamanya, bukan hanya sementara.¹²

3. Penelitian Winda Nasution pada tahun 2022 dengan judul “*Analisis Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sewa Menyewa Lapak Di Simpang Gambir Kecamatan Lingga Bayu*”. Dalam penelitian ini disimpulkan bahwa menurut analisis hukum Islam praktik sewa menyewa lapak di Pasar Simpang Gambir Kecamatan Lingga Bayu adalah belum sesuai dengan hukum Islam karena dalam praktiknya pemilik lapak dan pedagang belum menggunakan akad ijarah dalam transaksi sewa menyewa, kemudian pihak lapak tidak menjelaskan jangka waktu pembayaran sewa lapak berarti untuk jangka waktu pembayaran masih mengandung unsur ketidakjelasan gharur, sedangkan untuk perjanjian pemilik lapak dan pedagang melakukan perjanjian tidak tertulis atau lisan, saksi tidak dihadirkan dalam pembayaran sewa menyewa lapak dan adanya sanksi terhadap pedagang yang terlambat membayar uang sewa lapak yaitu tambahan pembayaran uang sewa. praktik sewa menyewa lapak di pasar tersebut belum mempunyai kontrak tersendiri antara pedagang dengan pemilik lapak. Masih banyak ditemukan pedagang yang tidak menepati janjinya untuk membayar uang sewa lapak sesuai kesepakatan Sebagian pedagang juga tidak melakukan ijab qabul dengan

¹² Ruby Iswara, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Dalam Produksi Batu Bata Di Desa Jambur Padang Matinggi Kecamatan Panyabungan Utara*, (Skripsi: Stain Madina, 2020).

pemilik lapak dengan alasan karena mereka ada hubungan kekeluargaan dengan pemilik lapak.¹³

4. Penelitian Zulkhikmah Nasution pada tahun 2022 dengan judul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Akad Sewa Menyewa Emas Di Desa Tangga Bosi III*". Berdasarkan hasil penelitian ini adalah praktik akad sewa menyewa emas di Desa Tangga Bosi III diawali dengan kesepakatan antara penyewa dengan pemilik emas, dimana pemilik emas menyewakan emasnya kepada penyewa untuk diambil manfaatnya, sedangkan dalam manfaat emas itu sendiri adalah hanya untuk dipakai (pamerkan) dan untuk di jual supaya mendapat uang guna memenuhi kebutuhan hidupnya, penyewa harus mengembalikan emas yang serupa dan berat yang sama, dan mereka menentukan batas waktu sewa menyewa. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Akad Sewa Menyewa Emas di Desa Tangga Bosi III Hukum Islam membolehkan akad sewa menyewa emas. Namun praktik sewa menyewa emas yang dilakukan oleh masyarakat menyimpang dari praktik sewa menyewa karena sebahagia masyarakat Desa Tangga Bosi III menyewa emas untuk kelihatan oleh orang lain (pamer).¹⁴
5. Penelitian Leli Apnisah Lubis pada tahun 2022 dengan judul "*Praktik Sewa Menyewa Pohon Manggis Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi Kasus Desa Banjar Malayu Kecamatan Batang Natal)*". Hasil penelitian mengenai

¹³ Winda Nasution, *Analisis Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sewa Menyewa Lapak Di Simpang Gambir Kecamatan Lingga Bayu*. (Skripsi: Stain Madina, 2022).

¹⁴ Zulkhikmah Nasution, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Akad Sewa Menyewa Emas Di Desa Tangga Bosi III*. (Skripsi: Stain Madina, 2022).

praktik sewa menyewa pohon manggis di Desa Banjar Malayu Kecamatan Batang Natal. Natal adalah menyewakan pohon manggis dalam jangka waktu satu kali panen sampai lima kali panen untuk diambil buahnya oleh penyewa. Setelah terjadinya kesepakatan antara pihak penyewa dan yang menyewakan pohon, dari pihak yang menyewakan pohon akan menyerahkan pohon manggisnya kepada penyewa dan pohon sudah menjadi hak penyewa selama masa sewa berlangsung. Tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa pohon manggis di Desa Banjar Malayu Kecamatan Batang Natal tidak sesuai dengan prinsip ijarah, karena tidak terpenuhinya salah satu rukun dan syarat dalam ijarah yaitu dalam hal manfaat, di mana manfaat dari pohon manggis adalah buah manggis dan buah manggis merupakan bagian dari pohon manggis itu sendiri. Jumhur ulama berpendapat bahwa ijarah adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya, oleh karena itu mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, sebab itu bukan manfaat tetapi bendanya, orientasi akad ijarah bukan untuk memperoleh sebuah barang melainkan untuk mendapat nilai manfaat dari sebuah barang.¹⁵

Berdasarkan penelusuran yang penulis lakukan, sudah ada beberapa skripsi yang membahas tentang sewa menyewa lapak. Perbedaan penelitian saya dengan penelitian sebelumnya adalah lebih memfokuskan pada tinjauan hukum islam terhadap sewa menyewa teras rumah pada praktik dagang di pasar pagi Panyabungan Tonga.

¹⁵ Leli Apnisah Lubis, *Praktik Sewa Menyewa Pohon Manggis Ditinjau Dari Hukum Islam di Desa Banjar Malayu Kecamatan Batang Natal*. (Skripsi: Stain Madina, 2022).

Persamaan dari penelitian-penelitian diatas yaitu sama sama menggunakan pendekatan kualitatif dan obyek sewanya akad *ijarah*. Sedangkan perbedaannya dengan penelitian terdahulu yaitu dalam penelitian ini penulis akan fokus mengkaji perbedaan harga sewa pedagang lokal dengan Pedagang luar Pasar Pagi Panyabungan Tonga.

F. Sistematika Pembahasan

Pembahasan yang sistematis bertujuan untuk menyelaraskan pembahasan dengan tujuan penelitian. Berikut ini pembahasan yang merupakan bagian dari skripsi ini telah ditulis dan dilaksanakan secara berurutan, yaitu:

BAB I: Inilah rancangan penelitian awal, langkah menuju penyelesaian proses persiapan penelitian, yang memberikan penjelasan pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, landasan teori, kajian terdahulu, dan pembahasan yang sistematis.

BAB II: Menjelaskan berbagai teori yang mendukung dan menjadi acuan langkah penelitian. Dalam teori-teori yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan peneliti antara lain teori tentang pengertian dan dasar hukum *ijarah*, rukun dan syarat-syarat *ijarah*, jenis-jenis *ijarah*, dan pengertian pedagang.

BAB III: Berisi pembahasan tentang bagaimana melakukan penelitian untuk mencapai hasil penelitian yang optimal dan mencakup jenis penelitian, sifat penelitian, pendekatan penelitian, sumber data penelitian, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data dan analisis data.

BAB IV: Menyajikan hasil temuan penelitian di lapangan, termasuk uraian mengenai lokasi studi serta mencakup praktik sewa menyewa teras rumah,

perbedaan harga sewa teras rumah pedagang luar dengan pedagang lokal dan tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa teras rumah pada praktik dagang di Pasar pagi Panyabungan Tonga

BAB V: Penutup yang berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang menjawab rumusan masalah, serta memberikan saran kepada pihak pihak yang terkait. Saran ditujukan kepada pihak yang menyewakan, untuk memperbaiki praktik sewa menyewa teras rumah di pasar pagi Panyabungan Tonga.