

## BAB II TEORI TENTANG AKAD IJARAH DAN KETENTUAN PARKIR

### A. Akad Ijarah menurut *Fikih Muamalah*

#### 1. Akad menurut Islam

Dasar hukum dari mu'amalah adalah kemubahan (kebolehan), selama hal tersebut selaras dan tidak bertentangan dengan syari'at dan tujuan disyari'atkan sesuatu (*maqashid al-Syari'ah*). Sebagaimana kaidah yang berbunyi;

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا مَا دَلَّ الدَّلِيلُ عَلَى خِلَافِهِ

*“Pada dasarnya segala sesuatu dalam mu'amalah hukumnya boleh (mubah), kecuali terdapat dalil yang menunjukkan arti sebaliknya (keharamannya)”.*

Atas dasar itulah, berbagai bentuk transaksi atau akad yang selaras dengan hukum agama dapat diakomodir menjadi alternatif dalam melakukan transaksi mu'amalah. Ditinjau dari klasifikasinya, akad dalam sistem mu'amalah Islam sangat beragam sesuai dengan sudut pandang orang yang mengkajinya. Jika ditinjau dari sifatnya, akad terbagi menjadi:

- 1) Akad Shahih yaitu; Akad yang sempurna dan sah menurut pandangan syari'at. Akad ini terbagi menjadi: *Pertama: Akad Lazim* yaitu; Akad

yang tidak dapat dibatalkan oleh salah seorang yang berakad tanpa kerelaan pihak lain yang berakad , seperti akad jual-beli, ijarah, dan lainnya. Dalam kaidah fikih disebutkan:

الأَصْلُ فِي الْعُقُودِ الْكُلُومُ

“ Pada dasarnya akad itu adalah *Luzum* ( mengikat para pihak ).”

- 2) *Akad Ghairu Lazim* (tidak mengikat), pada kedua belah pihak, pada akad ini para pihak mempunyai hak untuk membatalkan akad, misalnya pada *hiyar fi al-Buyu'* (hak memilih antara penjual dan pembeli antara melanjutkan akad jual beli atau membatalkannya karena adanya perjanjian atau kecacatan pada barang). Akad Ghairu Shahih yaitu; akad yang tidak sah (cacat) menurut pandangan syari'at.

Sedangkan jika ditinjau dari cara atau bentuknya, para ulama membagi akad menjadi beberapa bentuk, yaitu:

- 1) Akad Al-Mu'athah Saling Memberi)

Akad Mu'athah adalah akad saling menukar dengan perbuatan yang menunjukkan keredaan tanpa ucapan *ijab* dan *qabul*. Praktek semacam ini sering ditemukan dalam praktek jual beli dengan sistem swalayan. Seorang pembeli memilih sendiri barang yang dibeli sesuai dengan bentuk, jenis, kualitas dan harga barang yang diinginkannya.

Lalu barang-barang yang telah dipilih tersebut diserahkan kepada kasir (terkadang) tanpa ucapan sedikitpun. Sementara sang kasir sibuk dengan layar monitor (komputer) untuk mengecek harga barang yang akan dijual. Pada akhirnya sang pembeli mengeluarkan sejumlah uang sesuai dengan nominal yang tertera pada layar monitor. Praktek semacam ini sah menurut fikih Islam dan termasuk bagian dari *thasharruf bil fi'li* (transaksi dengan perbuatan)

2) Akad bi Al-Kitabah (Akad dengan Tulisan )

Akad bi al-kitabah merupakan jenis transaksi (akad) dengan tulisan (seperti; nota, surat pesanan dan atau bahkan lewat SMS, email, dan sejenisnya) yang dapat dipastikan akurasi dan kepastiannya. Akad semacam ini sah untuk dilakukan, oleh dua orang yang berakad baik keduanya mampu berbicara maupun tidak (bisu), keduanya hadir pada waktu akad ataupun tidak hadir ( dititipkan lewat orang kepercayaan), dengan bahasa yang dapat dipahami oleh kedua orang yang berakad. Hal ini selaras dengan kaidah fihiyah yang berbunyi:

الْكِتَابَةُ كَالْأُصْحَابِ

“ Tulisan sama kekuatan hukumnya dengan ucapan”.

### 3) Akad bi Al-Isyarat (Akad dengan Isyarat)

Bahasa isyarat yang digunakan oleh orang bisu untuk menyampaikan kehendaknya dapat diterima sebagai salah satu bentuk akad atau transaksi, dengan catatan bahasa isyarat tersebut dapat dimengerti dan difahami oleh kedua belah pihak yang melakukan akad. Jika seseorang tidak mampu berbicara maupun menulis, maka bahasa isyarat yang dapat dipahami oleh kedua belah pihak sama nilainya dengan lisan. Hal ini sesuai dengan kesepakatan para fukaha' dan sesuai dengan kaedah fiqhiyah yang berbunyi:

الإِشَارَاتُ الْعُهُودَةُ لِلْأَخْرَسِ كَالْبَيَانِ بِاللِّسَانِ

” Isyarat perjanjian (akad) dari orang bisu seperti penjelasan dengan lisan.”<sup>10</sup>

#### 2. Akad Ijarah Menurut Fikih Muamalah

*Ijarah* diambil dari kata *Ajr*, artinya upah atau balasan. *Al-Ijarah* atau sewa dalam Islam diartikan sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang tersebut.<sup>11</sup> Secara syara' *Ijarah* adalah akad terhadap manfaat dengan adanya upah. Secara lebih sederhana, *Ijarah* adalah Akad yang objeknya ialah penukaran manfaat

<sup>10</sup> Tuntunan Islam, “Akad (Transaksi) dalam Islam”, dalam <http://tuntunanislam.id/akad-transaksi-dalam-islam/>, diakses tanggal 24 Februari 2020.

<sup>11</sup> Taqyuddin An-Nabhani, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif: Perspektif Islam*, Surabaya: Risalah Gusti, 1996, hlm. 82-83.

untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.<sup>12</sup> Pemilik yang menyewakan manfaat dinamakan *Mu'jir* (peminjam sewaan), sedangkan pihak yang memberikan bayaran disebut *musta'jir*. Sesuatu yang diakadkan untuk diambil manfaatnya dinamakan *ma'jur*. Sedangkan upah yang diberikan karena diambil manfaatnya adalah *ajr* dan *ujrah* (upah). Ketika akad *ijarah* berlangsung, maka *musta'jir* memiliki hak untuk memanfaatkan dan merupakan akad *mu'aawadhah* (tukar-menukar). Akad Ijarah dalam ini termasuk dalam Akad bi al-kitabah merupakan jenis transaksi (akad) dengan tulisan (seperti; nota, surat pesanan dan atau bahkan lewat SMS, email, dan sejenisnya) yang dapat dipastikan akurasi dan kepastiannya. Akad semacam ini sah untuk dilakukan, oleh dua orang yang berakad baik keduanya mampu berbicara maupun tidak (bisu), keduanya hadir pada waktu akad ataupun tidak hadir (dititipkan lewat orang kepercayaan), dengan bahasa yang dapat dipahami oleh kedua orang yang berakad.

Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda mendefinisikan *Ijarah*, antara lain adalah sebagai berikut:

a. Menurut Hanafiyah bahwa *Ijarah* ialah:

عُقْدٌ يَفِيدُ تَمْلِيكَ مَنَفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرَةِ بِعَوَاضٍ

<sup>12</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008, hlm. 115.

“Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.”<sup>13</sup>

- b. Menurut Muhammad Al-Syarbini al-Khatib bahwa yang dimaksud *Ijarah* adalah:

تَمْلِيكَ مَنَفَعَةٍ بِعَوَضٍ بِشُرُوطٍ

“Pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat”

Disamping itu, bentuk akad *al-Ijarah* adalah akad lazim yang tidak dapat dibatalkan.<sup>14</sup> ‘Ulama *al-Syafi’iyah* menyebutkan sekiranya objek *al-Ijarah* rusak dan masih dapat diganti dengan yang lainnya maka akad *al-Ijarah* tidak batal, artinya akad akan batal bila objek dari *al-Ijarah* telah habis atau hilang atau tidak dapat lagi dimanfaatkan.<sup>15</sup> Namun, ulama *Hanafiyah* menyebutkan *al-Ijarah* telah batal dengan sebab salah satu dari pihak *al-aqid* meninggal dunia dan tidak dapat dialihkan kepada ahli warisnya.<sup>16</sup> Sedangkan menurut jumhur ulama, akad masih berlaku karena dapat berpindah kepada ahli warisnya. Disini terlihat bagaimana kakunya pandangan *Madhab Hanafi* yang berpandangan bahwa akad *ijarah* bersifat tertutup yang tidak boleh lagi dilanjutkan oleh ahli waris dari para pihak. Sedangkan jumhur selain Hanafi lebih fleksibel dalam masalah ini.<sup>17</sup>

<sup>13</sup> Wahbah Al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami Wa Adillatuhu*, Jilid IV, Indonesia: Gema Intisari Press, 2011, hlm. 731-733.

<sup>14</sup> Ibn Juzay, *Al-Qawanin al-fiqhiyah*, hlm. 221.

<sup>15</sup> Al-Mawardi, *Al-Hawi al-Kabir*.

<sup>16</sup> Ibn Rusyid, *Bidayatul Mujahid*, Juz. II, Kuala Lumpur: Islamic Book Trust, 2013, hlm. 328.

<sup>17</sup> Ali Ahmad Al-Qalyishi, *Fikih al-Mu’amalat al-Maliyat Fi al-Syariah al-Islamiyah*, hlm. 254.

Selanjutnya, ketetapan hukum akad *al-Ijarah* tergantung kepada manfaat, ini pendapat ulama Malikiyah, sedangkan menurut ulama Hanafiyah, hukum akad adalah mubah. Bagi ulama Hanabilah dan Syafi'iyah, hukum akad tersebut tetap pada keadaannya.<sup>18</sup>

Secara umum, dapat disebutkan bahwa bentuk akad *al-Ijarah* terdapat dua macam yaitu:<sup>19</sup> *al-Ijarah* yang mengarah kepada pengambilan imbalan dari benda-benda material seperti kendaraan, rumah, dan lainnya. *Al-Ijarah* yang mengarah kepada upah mengupah yaitu bersifat jasa, dan dalam hal ini diatur masalah upah (*al-ujrah*), karenanya masalah perburuhan diatur dalam bab *Al-Ijarah*.

### 3. Macam-macam Akad *Ijarah*

*Ijarah*, dari segi objek yang berupa manfaat yang dipertukarkan, dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

- a. Akad *Ijarah* atas barang yaitu, sewa barang (jual-beli manfaat barang atau *ijarah 'ala al-a'yan*).
- b. Akad *Ijarah* atas jasa yaitu, jual-beli tenaga, keahlian, atau keterampilan yang dilakukan oleh seseorang (*ijarah 'ala al-asykhash*).

Wahbah al-zuhaili, dalam kitab *al-muamalat al-Maliyyah al-mu'ashirah*, menjelaskan ragam *ijarah* dari dua segi, yaitu dari segi tujuan dan dari segi manfaat yang dipertukarkan.<sup>20</sup>

<sup>18</sup> Muhammad asy-Syarbini, *al-Mughni al-Muntaj*, juz. II, hlm. 334.

<sup>19</sup> Ahmad Hasary, *Ilmu al-Iqtisad*, hlm. 33-35.

<sup>20</sup> Jaih Mubarak dan Hasanuddin, *Fikih Mu'amalah Maliyah (Akad Ijarah dan Ju'alah)*, Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017, hlm. 16.

#### 4. Bentuk-bentuk *Al-Ijarah*

Selanjutnya terdapat dua bentuk *Al-Ijarah* yang dikenal dalam kitab fikih:<sup>21</sup>

- a. *Ajir khas*, yaitu bentuk pekerjaan yang dilakukan sendiri dan bertanggung jawab secara sendiri pula. Bentuk pekerjaan seperti ini adalah pembantu rumah tangga, supir, dan lainnya.<sup>22</sup>
- b. *Ajir mustarik*, yaitu suatu pekerjaan yang terikat dengan orang lain seperti buruh pabrik, bengkel, dan lainnya.<sup>23</sup> Para ulama dalam hal ini berbeda pendapat; Ulama Hanafiyah, Ja'far, Hasan Ibn Jiyad, dan Imam Syafi'i, menyatakan mereka tidak bertanggung jawab atas kerusakan karena bukan disebabkan oleh mereka, kecuali disebabkan oleh pertengkaran yang terjadi diantara mereka.<sup>24</sup> Imam Ahmad, Muhammad Al-Syalybani dan Abu Yusuf menyebutkan bahwa pekerja itu bertanggung jawab atas kerusakan yang terjadi baik disengaja maupun tidak disengaja kecuali penyebab kerusakan itu seperti runtuhnya bangunan, terbakar karena listrik dan sebagainya. Sedangkan ulama Hanafiyah menyatakan hampir sama dan senada dengan Imam Ahmad di atas yaitu bertanggung jawab atas kerusakan yang disengaja atau karena kelalaiannya.

<sup>21</sup> Wahbah Zuhaily, *al-fiqh al-Islami wa Adillatuhu...*, hlm. 3745.

<sup>22</sup> Wahbah Zuhaily, *al-fiqh al-Islami wa Adillatuhu...*, hlm. 3838.

<sup>23</sup> Wahbah Zuhaily, *al-fiqh al-Islami wa Adillatuhu...*, hlm. 3745.

<sup>24</sup> Abdullah Alwi Haji Hasan, *Sales and Contracts in Early Islamic Commercial Law*, Pakistan: Islamic Research Institute, 1994, hlm. 165-167.

## 5. Dasar Hukum *Ijarah*

Dilihat dari penjelasan tentang pengertian *Ijarah* di atas, maka mustahil bahwa manusia akan hidup tanpa membutuhkan manusia lain. Maka dari itu, dapat dikatakan bahwa akad *Ijarah* ini merupakan salah satu akad yang sering kita jumpai dalam kehidupan sehari-hari dan juga salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan oleh Agama.

Banyak ayat Al-Qur'an maupun riwayat yang dijadikan pegangan oleh para ulama akan kebolehan *Ijarah*, diantaranya :

a. Landasan dari Al-Qur'an, diantaranya sebagai berikut:

1) Surat Al-Baqarah ayat 233, Allah SWT berfirman:

وَأِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ عَلَىٰ وَأَتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“...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.”<sup>25</sup>

Maksud dari ayat diatas adalah, membolehkan untuk mempekerjakan seseorang untuk menyusukan anak dengan memberikan pembayaran menurut yang patut.<sup>26</sup>

<sup>25</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *A-lQuran dan Terjemahnya*, hlm. 37.

<sup>26</sup> Universitas Islam Bandung, *Tafsir Juz II*, Cet-1, Bandung: Lembaga Studi Islam Universitas Islam Bandung (LSI UNISBA), 2012, hlm. 297.

2) Surat At-Thalaq Ayat 6, Allah SWT berfirman:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ  
لِتَضَيِّقُنَّ عَالِيَهُنَّ ۚ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ  
يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۗ وَأَمْرٌ  
بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۗ وَإِنْ تَعَاَسَ رُؤُوسُكُمْ فَسَبِّحُوا لَهُ الْآخِرَىٰ

“Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.”<sup>27</sup>

Pertengahan ayat, Allah SWT, membolehkan mempekerjakan atau menyewa jasa seseorang untuk menyusukan anaknya dan memberikan mereka upahnya.

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ

“Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah upahnya”

Yang dimaksud dengan “kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya” adalah (kemudian jika mereka menyusukan bayi kalian) maksudnya

<sup>27</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *A-IQuran dan Terjemahnya*, hlm. 24

menyusukan anak-anak kalian hasil hubungan dengan mereka (maka berikanlah kepada mereka upahnya) sebagai upah menyusukan.<sup>28</sup>

### 3) Surat An-Nahl Ayat 60

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَائِ ذِي الْقُرْبَىٰ وَيَنْهَىٰ عَنِ  
الْفَحْشَاءِ وَالْمُنْكَرِ وَالْبَغْيِ ۚ يَعِظُكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ (90)

“Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) berlaku adil dan berbuat kebajikan.”<sup>29</sup>

#### b. Landasan dari Hadis, diantaranya sebagai berikut :

Hadist riwayat Ibnu Majah menyebutkan :

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

“Berikanlah upah atau jasa kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringat mereka.”<sup>30</sup>

Hadis di atas menjelaskan ketika pekerja selesai, maka diwajibkan majikan memberikan upahnya kepada pekerja karena didalamnya ada hak pekerja untuk mendapatkan upahnya.<sup>31</sup>

#### c. *Ijma'*

Dari ayat-ayat Alquran dan hadis Rasulullah tersebut dijelaskan akad *Ijarah* atau sewa-menyewa hukumnya dibolehkan, karena memang akad tersebut dibutuhkan oleh masyarakat. Disamping

<sup>28</sup> Imam Jalaluddin Al-mahally dan Imam Jalaluddin As-suyutti, *Tafsir Jalalain Berikut Asbab An-nujulnya*, Jilid 2, Bandung : Sinar Baru, 1990, hlm. 1109.

<sup>29</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *A-lQuran dan Terjemahnya*, hlm. 267

<sup>30</sup> HR. Ibnu Majah, *Maktabah Al-Syamilah*, Juz II, 275 H, hlm. 817.

<sup>31</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Rajawali, 2010, hlm. 121.

Al-Quran dan hadis, dasar hukum *ijarah* adalah *ijma'*. Mengenai disyari'atkan *ijarah*, semua umat bersepakat tak seorang pun yang membantah kesepakatan *ijma'* ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak dianggap.<sup>32</sup>

5. Rukun dan Syarat akad *Al-Ijarah*<sup>33</sup> :

a. Rukun *Ijarah*

Transaksi *Ijarah* agar menjadi sah harus memenuhi syarat dan rukun, Adapun yang menjadi rukun *ijarah* menurut Hanafiyah adalah *ijab* dan *qabul* dengan lafaz *ijarah* atau *isti'jar*.<sup>34</sup> Sedangkan menurut jumhur ulama, rukun *ijarah* ada empat sebagai berikut:

1) *'Aqid* (orang yang berakad)

Orang yang melakukan akad terdiri dari *mu'jir* dan *musta'jir* yaitu orang yang akan melakukan akad sewa menyewa atau upah mengupah. *Mu'jir* adalah orang yang menerima upah atas pekerjaan yang dilakukan atau jasa yang diberikan, sedangkan *musta'jir* adalah orang yang memberi upah atau penyewa jasa.<sup>35</sup>

2) *Ujrah* (uang sewa atau upah)

Upah atau imbalan dalam *ijarah* harus berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang maupun jasa yang tidak bertentangan

<sup>32</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13*, Bandung : PT Alma 'Arif, 1987, hlm. 11.

<sup>33</sup> Nur Afifah, *Muamalah Dalam Islam*, Semarang: Mutiara Aksara, 2019, hlm. 38.

<sup>34</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah : Prinsip dan Implementasi Pada Sektor Keuangan Syariah*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2017, hlm. 131.

<sup>35</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung : CV Pustaka Setia, 2004, hlm. 125.

dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam bentuk imbalan *ijarah* bisa berupa benda material untuk sewa rumah, gaji seseorang ataupun jasa pemeliharaan dan perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.<sup>36</sup>

3) *Sighat* (ijab dan qabul)

*Sighat* yaitu suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan qabul. Ijab adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad (*mu'jir*) sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad *ijarah*. Sedangkan *qabul* adalah suatu pernyataan yang diucapkan dari pihak yang berakad (*musta'jir*) untuk penerimaan kehendak dari pihak pertama, yaitu setelah adanya *ijarah*.<sup>37</sup>

4) Manfaat

Manfaat sesuatu dari barang yang disewakan atau pekerjaan yang akan dikerjakan haruslah jelas.<sup>38</sup> Di dalam *ijarah* yang menjadi objeknya bukanlah bendanya, melainkan manfaat dari barang maupun pekerjaan seseorang. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam objek akad ini adalah :

- a) Objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan jasa.
- b) Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan.

<sup>36</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 36.

<sup>37</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali, 2010, hlm. 116-117.

<sup>38</sup> Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2012, hlm. 201, 170.

- c) Pemenuhan manfaat harus yang bisa diperbolehkan.
- d) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
- e) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan ketidaktahuan yang akan mengakibatkan sengketa
- f) Spesifikasi manfaat yang dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya, bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi.
- g) Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada pemilik aset sebagai pembayaran manfaat.
- h) Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.
- i) Syarat barang sewaan haruslah benda yang dapat dipegang atau yang dapat dikuasai.

b. Syarat-syarat *Ijarah*

Syarat *ijarah* terdiri dari empat macam, yaitu syarat terjadinya akad, syarat pelaksanaan akad, syarat sah *ijarah* dan syarat lazim.

1) Syarat terjadinya akad

Syarat *al-Inqad* (terjadinya akad, berkaitan dengan ‘*aqid*, zat akad dan tempat akad). Sebagaimana telah dijelaskan dalam jual beli. Menurut ulama Hanafiyah, ‘*aqid* (orang yang melakukan

akad) disyaratkan harus berakal dan *mumayyiz* (anak yang mencapai 7 tahun), serta tidak disyaratkan harus baligh. Akan tetapi, jika bukan barang miliknya sendiri, akad *ijarah* anak *mumayyiz* dipandang sah bila telah diijinkan walinya.

Ulama Malikiyah berpendapat bahwa *tamyiz* (orang yang dapat membedakan hal yang baik dan yang buruk) adalah syarat *ijarah* dan jual beli, sedangkan baligh adalah syarat penyerahan. Dengan demikian, akad anak *mumayyiz* adalah sah, tetapi tergantung atas keridhaan walinya.

Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah mensyaratkan orang yang akad harus *mukallaf* yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak *mumayyiz* belum dapat dikategorikan ahli akad.<sup>39</sup>

## 2) Syarat pelaksanaan akad

Agar *ijarah* terlaksana, objek harus dimiliki oleh 'aqid atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (*ahliah*). Dengan demikian *ijarah al-fudhu* (*ijarah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan tidak diijinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya *ijarah*.<sup>40</sup>

## 3) Syarat sah *ijarah*

a) Kerelaan dua belah pihak yang melakukan akad

<sup>39</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV. Pustaka Setia, 2004, hlm. 125.

<sup>40</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 126.

Kalau salah seorang dari mereka dipaksa untuk melakukan *ijarah*, maka hal tersebut tidak sah. Sesuai dengan surah An-Nisa ayat 29, Allah Swt berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ  
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan saling ridho meridhoi.”<sup>41</sup>

Sepintas ayat tersebut berbicara tentang mencuri, suap, riba, tapi secara implisit mengandung pesan-pesan pengambilan sewa parkir liar. Diawal ayat disebutkan dan janganlah sebagian kamu memakan harta sebahagian yang lain diantara kamu dengan jalan yang batil, maksud dari lafazh “memakan” disini tidak lain adalah mencakup makna mengambil ataupun menguasai, adapun penggunaan lafazh tersebut; Karena sebagian besar kebutuhan orang yang mengambil harta orang lain dengan cara yang bathil agar mereka memperoleh makanan.

<sup>41</sup> Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya...*, hlm. 83.

- b) *Ijarah* (sewa-menyewa) tidak sah kecuali dari orang yang boleh bertindak (mengurus harta), dengan berstatus sebagai seorang yang berakal, dewasa, merdeka dan bertindak lurus.
- c) Hendaklah keadaan manfaat jasa yang disewakan itu diketahui, karena manfaat jasa tersebut adalah objek yang diakad, maka disyaratkan harus mengetahuinya sebagaimana jual beli.
- d) Hendaklah status upah diketahui, karena ia adalah pengganti (alat tukar) dalam transaksi tukar menukar, sehingga ia harus diketahui sebagaimana harga (barang dalam jual beli).
- e) Hendaklah status manfaat jasa merupakan suatu manfaat yang mubah, maka tidak sah *ijarah* atas transaksi perzinaan, nyanyian dan jual beli alat-alat permainan (yang melalaikan).
- f) Kondisi manfaat jasa bisa diambil secara penuh, sehingga tidak sah *ijarah* atas sesuatu yang manfaatnya tidak bisa diambil, seperti penyewa orang buta untuk menjaga sesuatu yang memerlukan penglihatan.
- g) Hendaklah manfaat yang disewakan adalah milik sah penjual jasa atau diizinkan olehnya, karena *ijarah* adalah jual beli manfaat, maka hal itu disyaratkan dalam transaksi tersebut, seperti jual beli.

h) Hendaklah masa *ijarah* itu diketahui, sehingga tidak sah *ijarah* untuk waktu yang tidak diketahui karena ia menyebabkan perselisihan.<sup>42</sup>

4) Syarat kelaziman

a) *Ma'qud 'alaihi* (barang sewaan) terhindar dari cacat

Jika terdapat cacat pada *ma'qud 'alaihi* (barang sewaan), penyewa boleh memilih antara meneruskan dengan membayar penuh atau membatalkannya.

b) Tidak ada *uzur* (halangan) yang dapat membatalkan akad

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa *ijarah* batal karena adanya *uzur* sebab kebutuhan atau manfaat akan hilang apabila ada *uzur* (halangan).<sup>43</sup>

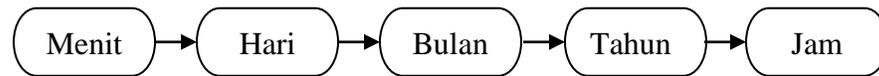
6. Jangka Waktu Sewa<sup>44</sup>

Jangka waktu sewa merupakan bagian yang harus jelas dalam akad *Ijarah*, apakah satuan waktu yang dipakai adalah menit (misalnya 30 menit), jam (misalnya kendaraan disewa selama 6 jam), harian (misalnya disewa villa selama 5 hari), bulanan (misalnya kamar kost disewa selama 3bulan), tahunan (Misalnya ruko disewa selama 2 tahun) dan seterusnya.

<sup>42</sup> Asy-Syaikh, Syaikh Shalih bin Abdul Aziz, *Terjemahan. Fikih Muyassar : Panduan Praktis Fikih dan Hukum Islam*, Jakarta : Darul Haq, 2015, hlm. 388.

<sup>43</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, Bandung: CV. Pustaka Setia, 2004, hlm. 129.

<sup>44</sup> Jaih Mubarak dan Hasanuddin, *Fikih Muamalah Maliyah (Akad Ijarah dan Ju'alah)*, Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017, hlm. 14.



Gambar 2.1.  
Kesepakatan Waktu Sewa

Keterangan:

- a. Sewa atas barang atau jasa boleh menggunakan satuan waktu yang terkecil, yaitu menit. Misalnya, sewa alat-alat permainan anak-anak disupermarket atau mall menggunakan satuan waktu berupa menit untuk penyewaan barang/jasa (misalnya sarana permainan mandi bola disewa sekitar 10 ribu rupiah per 30 menit) atau pijat refleksi di sekitar bandara (misalnya 60 ribu rupiah per 30 menit).
- b. Sewa tempat di masyarakat ada yang menggunakan satuan waktu berupa jam (1 jam sama dengan 60 menit), misalnya sarana parkir resmi di tempat parkir umum menggunakan satuan waktu berupa jam (misalnya parkir kendaraan roda empat di mall adalah 4 ribu rupiah per jam).
- c. Sewa tempat di masyarakat ada yang menggunakan satuan waktu berupa hari (1 hari sama dengan 24 jam), misalnya penyewaan hotel atau sewa kendaraan roda empat di perusahaan penyewaan kendaraan (perusahaan rental mobil).
- d. Sewa tempat di masyarakat ada yang menggunakan satuan waktu berupa bulan (1 bulan memungkinkan terdiri atas 28 hari, 29 hari, 30 hari, dan 31 hari), misalnya penyewaan kamar kost.

- e. Sewa tempat di masyarakat ada yang menggunakan satuan waktu berupa tahun (1 tahun terdiri atas 12 bulan), misalnya penyewaan rumah kost.

Mayoritas ulama, termasuk ulama *Syafi'iah*, berpendapat bahwa *Ijarah* baik atas barang atau atas jasa, boleh dalam waktu yang lama atau pendek sesuai kesepakatan. Karena tidak ada ketentuan *syar'i* mengenai batas waktu paling singkat dan tidak ada pula batas waktu yang paling lamanya. Ulama sepakat tentang bolehnya menggunakan satuan waktu, baik satuan waktu tersingkat (jam) maupun satuan waktu terlama (tahun), sebagai bagian dari upaya untuk menghindari *ijarah* dari *jahalah* (*gharar*).

## B. Teori dan Ketentuan tentang Parkir

### 1. Pengertian Parkir

Parkir adalah menghentikan atau menaruh kendaraan bermotor untuk beberapa saat di tempat yang sudah disediakan.<sup>45</sup> Jika melihat fungsi perparkiran terdapat juga asumsi parkir sebagai tempat penitipan barang yang memiliki arti apabila seorang menerima sesuatu barang dari seorang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya.<sup>46</sup>

Parkir Liar adalah aktivitas akhir dari suatu perjalanan di lahan yang digunakan kendaraan untuk berlalu lintas, juga bahu jalan baik yang

<sup>45</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa, Jakarta, 2008, hal. 1126.

<sup>46</sup> Pasal 1694 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

yang tidak mempunyai rambu atau marka dan tidak ada surat keterangan pemerintah.<sup>47</sup>

Sedangkan menurut Keputusan Menteri Perhubungan Nomor: KM66 Tahun 1993 Tentang Fasilitas Parkir untuk Umum,

Pasal 1

- (1) Parkir adalah keadaan tidak bergerak suatu kendaraan yang tidak bersifat sementara.
- (2) Fasilitas Parkir di luar badan jalan adalah fasilitas parkir kendaraan yang dibuat khusus yang dapat berupa taman parkir atau gedung parkir.
- (3) Fasilitas Parkir untuk umum adalah fasilitas parkir di luar badan jalan berupa gedung parkir atau taman parkir yang diusahakan sebagai kegiatan usaha yang berdiri sendiri dengan menyediakan jasa pelayanan parkir untuk umum.<sup>48</sup>

Penyelenggaraan parkir berdasarkan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1992 Tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan,

Pasal 11

- (1) Untuk menunjang keselamatan, keamanan, ketertiban, dan kelancaran lalu lintas dan angkutan jalan dapat diadakan fasilitas parkir umum.

<sup>47</sup> Centre park, "Apa itu Parkir liar dan peraturan sanksi pidana nya", dalam <https://centrepark.co.id/apa-itu-parkir-liar-dan-peraturan-sanksi-pidananya/>, diakses tanggal 23 Oktober 2019.

<sup>48</sup> Keputusan Menteri Perhubungan Nomor : KM66 Tahun 1993 Tentang *Fasilitas Parkir untuk Umum*.

- (2) Fasilitas parkir untuk umum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat diselenggarakan oleh pemerintah, badan hukum Indonesia, atau warga negara Indonesia.<sup>49</sup>

Beberapa definisi parkir dari beberapa sumber diantaranya adalah sebagai berikut :

- a. Menurut Poerwadarmita, parkir adalah tempat pemberhentian kendaraan beberapa saat.
- b. Pignataro dan Sukanto menjelaskan bahwa parkir adalah memberhentikan dan menyimpan kendaraan (mobil, sepeda motor, sepeda, dan sebagainya) untuk sementara waktu pada suatu ruang tertentu. Ruang tersebut dapat berupa tepi jalan, garasi atau pelataran yang disediakan untuk menampung kendaraan tersebut.
- c. Menurut Warpani parkir adalah tempat menempatkan atau memangkai dengan memberhentikan kendaraan angkutan atau barang (bermotor maupun tidak bermotor) pada suatu tempat dalam jangka waktu tertentu.<sup>50</sup>

Kemudian dalam membahas masalah perparkiran, ada beberapa istilah yang digunakan dalam parkir, sehingga perlu diketahui beberapa istilah yaitu sebagai berikut :

- a. Durasi parkir yang merupakan lamanya suatu kendaraan parkir pada suatu lokasi.

<sup>49</sup> Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1992 Tentang *Lalu Lintas dan Angkutan Jalan*.

<sup>50</sup> Chatamarrasjid, *Menyingkap Tabir Perseroan (Piercing The Corporate Veil) Kapita Selekta Hukum Perusahaan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 1.

- b. Kawasan parkir, yang merupakan kawasan suatu areal yang memanfaatkan badan jalan sebagai fasilitas dan terdapat pengendalian parkir melalui pintu masuk.
- c. Kebutuhan parkir, yang merupakan jumlah ruang parkir yang dibutuhkan yang besarnya di pengaruhi oleh berbagai faktor seperti tingkat pemilikan kendaraan pribadi, tingkat kesulitan menuju daerah yang bersangkutan, ketersediaan angkutan umum, dan tarif parkir.
- d. Lama parkir, yang merupakan jumlah rata-rata waktu parkir pada petak parkir yang tersedia dinyatakan dalam  $\frac{1}{2}$ , 1 jam, 1 hari.
- e. Jalur sirkulasi, yang merupakan tempat yang digunakan untuk pergerakan kendaraan yang masuk dan keluar dari fasilitas parkir.
- f. Jalur gang, yang merupakan jalur dari dua deretan ruang parkir yang berdekatan.
- g. Retribusi parkir, yang merupakan pungutan yang dikenakan pada pemakai kendaraan yang memarkir kendaraanya di ruang parkir. Adapun pembagian retribusi parkir, yakni retribusi parkir tepi jalan dan retribusi parkir khusus.
  - 1) Retribusi pelayanan parkir di tepi jalan umum, merupakan penyediaan pelayanan parkir yang di tepi jalan umum yang ditentukan oleh pemerintah daerah.
  - 2) Retribusi tempat khusus parkir, merupakan pelayanan penyediaan tempat parkir khusus disediakan, dimiliki atau dikelola oleh

pemerintah daerah, tidak termasuk yang disediakan dan dikelola oleh Badan Usaha Milik Daerah dan pihak swasta.

## 2. Dasar Hukum Penyelenggaraan Parkir

Jalan yang dioperasikan harus memenuhi persyaratan baik fungsi jalan secara teknis dan administratif. Penyelenggara Jalan wajib melaksanakan uji kelayakan fungsi jalan sebelum pengoperasian. Hasil uji kelayakan fungsi Jalan tersebut wajib dipublikasikan dan ditindaklanjuti. Sehingga penyelenggaraan jasa parkir didasarkan pada peraturan daerah kota Bandung no 3 tahun 2008 tentang penyelenggara perpajakan :

### Penyelenggaraan Perpajakan

#### PASAL 4

- (1) Parkir untuk umum diselenggarakan di tepi jalan umum dan/atau dengan fasilitas parkir berupa gedung parkir dan/atau pelataran parkir.
- (2) Parkir untuk umum di tepi jalan umum dilaksanakan pada badan jalan dan/atau pada ruang milik jalan, ruang pengawasan jalan yang merupakan satu kesatuan wilayah lalu lintas dan angkutan jalan.
- (3) Penyelenggaraan parkir untuk umum dengan fasilitas tempat khusus parkir berupa gedung parkir dan/atau pelataran parkir dilaksanakan di pusat-pusat kegiatan, baik di dalam kota pada kawasan wisata, kawasan pendidikan atau tempat-tempat lain yang ditetapkan peruntukannya.

## PASAL 5

(1) Penyelenggaraan parkir untuk umum di badan jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dilaksanakan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. jalan yang digunakan merupakan jalan lingkungan
- b. Satuan Ruang Parkir (SRP) ditetapkan berdasarkan V/C Ratio, jenis kendaraan dengan konfigurasi arah parkir sejajar atau serong;
- c. pemasangan tanda-tanda yang jelas berupa rambu parkir dan/atau marka parkir pada Satuan Ruang Parkir (SRP)

(2) Penyelenggaraan parkir untuk umum di Ruang Milik Jalan atau Ruang Pengawasan Jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2), dilaksanakan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. keluar masuk kendaraan ke tempat dan/atau tempat parkir diatur sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan hambatan, gangguan, kemacetan dan kecelakaan lalu lintas pada jaringan jalan yang secara langsung dipengaruhi;
- b. tidak menimbulkan kerusakan terhadap perlengkapan jalan antara lain saluran air;
- c. pemasangan pemasangan tanda-tanda yang jelas berupa rambu parkir dan/atau marka parkir pada Satuan Ruang Parkir (SRP).

(3) Penyelenggaraan parkir untuk umum dengan fasilitas tempat khusus parkir berupa gedung parkir dan/atau pelataran parkir sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3), dilaksanakan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. tempat parkir harus merupakan bagian atau didukung dengan manajemen lalu lintas pada jaringan jalan sekitarnya;
- b. lokasi parkir harus memiliki akses yang mudah ke pusat-pusat kegiatan;
- c. apabila berupa gedung parkir, harus memenuhi persyaratan konstruksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku;
- d. Satuan Ruang Parkir (SRP) diberi tanda-tanda yang jelas berupa kode atau nomor lantai, nomor jalur dan marka jalan.

#### Pengelolaan Tempat Parkir

##### PASAL 7

- (1) Setiap badan hukum/perorangan, dilarang menyelenggarakan parkir umum tanpa ijin.
- (2) Pengelolaan tempat parkir di badan jalan umum, bangunan umum, gedung parkir dan/atau pelataran parkir dan halaman pasar/pertokoan milik dan atau dikuasai Pemerintah Daerah diselenggarakan oleh Walikota.
- (3) Pengelolaan tempat parkir di bangunan umum, gedung parkir dan/atau pelataran parkir, halaman pasar /pertokoan milik dan/atau dikuasai badan hukum/perorangan dapat diselenggarakan oleh badan hukum/perorangan setelah memperoleh ITPP.

## Juru Parkir dan Karcis Parkir

### PASAL 14

(1) Juru parkir berkewajiban untuk :

- a. memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada pengguna jasa parkir sesuai dengan tanggung jawabnya;
- b. menjaga ketertiban dan keamanan terhadap lingkungan, lokasi parkir dan kendaraan pengguna jasa parkir;
- c. menyerahkan karcis parkir dan menerima pembayaran retribusi parkir dari pengguna jasa parkir.

(2) Pembinaan terhadap juru parkir dilaksanakan dengan ketentuan dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. pengangkatan dan penugasan juru parkir dilaksanakan dengan status tenaga harian lepas dan/atau tenaga kontrak;
- b. juru parkir dalam melaksanakan tugasnya mengenakan seragam yang telah ditentukan;
- c. setiap juru parkir berhak mendapatkan penghasilan yang ketentuannya diatur lebih lanjut oleh Walikota;
- d. terhadap juru parkir dilakukan bimbingan teknis pelayanan parkir.

### Pasal 15

(1) Karcis parkir bagi pengguna jasa parkir ditempat-tempat parkir yang dikelola oleh Pemerintah Daerah dibuat oleh Walikota.

- (2) Karcis parkir bagi pengguna jasa parkir di tempat-tempat parkir yang dikelola badan hukum/perorangan pemilik IPTP dibuat oleh pemilik IPTP dan diporporasikan oleh Walikota.<sup>51</sup>

#### Pasal 16

- (1) Karcis parkir dibuat dengan standar pengamanan yang tidak mudah ditiru dan/atau dipalsukan.
- (2) Karcis parkir terdiri atas 2 (dua) bagian, yaitu bagian pertama merupakan bukti pembayaran yang diberikan kepada pemakai/pengguna jasa tempat parkir dan bagian kedua merupakan potongan karcis sebagai pertinggal (struk)
- (3) Bentuk, ukuran dan warna karcis serta ketentuan lainnya ditetapkan oleh Walikota.

### 3. Jenis Tempat atau Titik Parkir

Jenis Tempat/Titik Parkir Berdasarkan Nomor 64 Tahun 2001 tentang Penetapan Tempat Parkir di Tepi Jalan Umum, Tempat Parkir Khusus, dan Tempat Parkir Langganan Bulanan dan Tata Cara Penagihan Retribusi Parkir, ada 3 (tiga) jenis titik parkir yaitu sebagai berikut:

- a. Titik Parkir tepi jalan umum murni, yaitu semua titik parkir yang terdapat disetiap tepi jalan umum yang telah ditentukan berdasarkan Surat Keputusan Walikota.
- b. Titik parkir Insidental/pelataran khusus, terbagi menjadi 2 (dua) yaitu :

<sup>51</sup> Peraturan daerah kota Bandung no 03 tahun 2008 tentang penyelenggara perparkiran.

Insidentil rutin, merupakan titik parkir yang terletak pada suatu Badan Usaha. Misalnya Hotel, Pelabuhan, Rumah makan, Rumah Toko, Pasar, dan Parkir Langganan Bulanan (PLB).

- c. Insidentil dadakan, yaitu titik parkir yang letaknya tidak tetap, bersifat sementara, dilaksanakan pada waktu tertentu yang dapat disebabkan karena adanya pelaksanaan suatu kegiatan sehingga kepadatan kendaraan yang parkir pada tepi jalan meningkat. Misalnya Kegiatan Festival Musik, dan sejenisnya.
- d. Titik Parkir Komersial, yaitu titik parkir yang terdapat pada perbatasan wilayah Daerah.