

## **Analisa Praktik Sewa Menyewa Toko di Rest Area Tol Cipali Km 130a dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah**

**Hanif Fathurohman, Irvan Iswandi, Datuk Sir Imam Prawoto**

Institut Agama Islam Al-Zaytun Indonesia, Indonesia

Email: haniffathurohman444@gmail.com, irvan@iai-alzaytun.ac.id,  
imam.prawoto@iaialzaytun.ac.id

### **Abstrak**

Latar belakang penelitian ini didasarkan pada praktik sewa-menyewa toko di rest area km 130A tol Cipali dalam pandangan hukum ekonomi syariah. Pokok masalah yang pertama dari penelitian ini adalah bagaimana praktik perjanjian sewa-menyewa toko antara Dinar Kencana dengan ASTRA Tol Cipali. Pokok masalah kedua yaitu Implementasi sewa-menyewa toko yang dilakukan Dinar Kencana dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami bagaimana Dinar kencana dengan ASTRA Tol Cipali melakukan praktik sewa-menyewa toko di rest area km 130A dan bagaimana praktik sewa-menyewa toko dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan dengan metode kualitatif dengan teknik wawancara secara mendalam kepada Pengelola Toko Dinar Kencana dan Koordinator Lapangan dari Pihak ASTRA Tol Cipali. Dengan mempelajari suatu gejala yang umum untuk mendapatkan data-data yang berlaku dilapangan mengenai masalah yang diselidiki. Metode Pengumpulan data yang digunakan adalah metode observasi, wawancara, dan dokumentasi. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*). Hasil penelitian ini adalah Sewa menyewa toko untuk diambil manfaatnya, dalam akad sewa menyewa ini dijelaskan perlu adanya persiapan sebelum menempati toko. Baik dari izin usaha, kelengkapan data pribadi, serta kempampuan untuk bisa membayar biaya sewa. Persiapan yang baik dari segi menu harus memiliki keunikan sendiri atau menu inti yang disajikan agar tidak sama dengan yang lain. Mampu mengikuti aturan baik dari pihak pemberi sewa (*mu'jur*) ASTRA Tol Cipali dengan penyewa toko (*musta'jur*) Dinar Kencana. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa pelaksanaan praktik sewa menyewa toko yang dilakukan ASTRA Tol Cipali dengan Dinar Kencana di Rest Area KM 130A adalah praktek sewa menyewa yang sudah sesuai didasari perjanjian yang disepakati antara kedua belah pihak dan suka sama suka perjanjian tersebut tanpa ada paksaan, serta Dinar Kencana mengikuti aturan yang diselenggarakan ASTRA Tol Cipali terkait perjanjian sewa menyewa toko.

**Kata Kunci:** Praktik; sewa menyewa; toko rest area; hukum ekonomi syariah.

### **Abstract**

*The background of this research is based on the practice of shop leasing at the km 130A Cipali toll road rest area from the perspective of Islamic economic law. The first issue of this research is how the shop leasing agreement between Dinar Kencana and ASTRA Tol Cipali is carried out. The second issue is the implementation of shop leasing by Dinar Kencana from the perspective of Islamic Economic Law. The purpose of this study is to determine and understand how Dinar Kencana and ASTRA Tol Cipali conduct shop leasing practices at the km 130A rest area and how shop leasing practices are viewed from the perspective of Sharia Economic Law. The research method used is a qualitative approach with in-depth interviews with the Dinar Kencana Store Manager and the Field Coordinator from ASTRA Tol Cipali. This involves studying a common phenomenon to obtain data applicable in the field regarding the issue under investigation. The data collection methods used are observation, interviews, and documentation. This research is field research. The results of this study are that store leasing is done for profit, and this lease agreement explains the need for preparation before occupying the store. This includes business permits, complete personal data, and the ability to pay the lease fees. Good preparation in terms*

*of the menu must have its own uniqueness or core menu so that it is not the same as others. Able to follow the rules of both the lessor (mu'jir) ASTRA Tol Cipali and the store lessee (musta'jir) Dinar Kencana. Based on the research findings, it was found that the implementation of the store rental practice carried out by ASTRA Tol Cipali and Dinar Kencana at Rest Area KM 130A is a rental practice that is in accordance with the agreement between the two parties and is mutually agreed upon without coercion. and Dinar Kencana follows the rules established by ASTRA Cipali Toll Road regarding the store rental agreement.*

**Keywords:** Practice, leasing; rest area store; Islamic economic law.

## Pendahuluan

Dalam perspektif Islam, kesejahteraan (falih) dipahami sebagai tujuan esensial manusia yang mencakup keseimbangan antara dimensi material dan spiritual, moral, serta etika, sehingga aktivitas ekonomi tidak dapat dipisahkan dari hubungan manusia dengan Allah SWT (Delila Kumalasari, 2024; Harahap et al., 2023; NUGROHO, 2022; Zein et al., 2024). Ekonomi Islam berlandaskan paradigma ketuhanan, di mana seluruh tujuan, proses, dan instrumennya harus selaras dengan syariat, serta menjadikan aktivitas ekonomi sebagai bagian dari tanggung jawab keagamaan individu. Setiap Muslim dituntut memiliki etos kerja, kreativitas, dan produktivitas yang tinggi guna memenuhi kebutuhan diri dan keluarganya, dengan peran suami sebagai pencari nafkah menjadi fondasi penting bagi keharmonisan rumah tangga (Anami & Haqan, 2024; Azzahra et al., 2023; Fauzan et al., 2024; Nahlah et al., 2023; Nasywa & Nisa, 2024). Untuk menjamin pemenuhan kebutuhan tersebut secara adil dan berkelanjutan, Islam menghadirkan kerangka hukum Fiqih Muamalah, yaitu seperangkat aturan syariat yang mengatur interaksi dan aktivitas ekonomi antar manusia agar berlangsung secara jujur, amanah, adil, bebas dari riba, serta berorientasi pada kemaslahatan, sehingga kesejahteraan duniawi dan ukhrawi dapat tercapai.

Dalam Al-Qur'an Surah ke-62 yaitu, Al-Jumu'ah: 10 disebutkan bahwa Allah berfirman;

**فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَأَنْتُشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ وَإِنْ كُنْتُمْ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ**

“Apabila salat (Jumat) telah dilaksanakan, bertebaranlah kamu di bumi, carilah karunia Allah, dan ingatlah Allah sebanyak-banyaknya agar kamu beruntung”  
(Kemenag RI, 2019)

Pada ayat ini pada kitab Terjemah Tafsir Jalalain yang ditafsirkan oleh Al-Mahalli dan Al-Suyuti memberikan penjelasan kebolehan mencari rezeki dan karunia Allah, dengan selalu mengingat tuhan dimanapun kita berada. Karena dengan begitu kita akan memperoleh keberuntungan dalam menjalankan ibadah.

Ijarah, atau yang secara umum dikenal sebagai sewa-menyewa, merupakan salah satu bentuk transaksi dalam bidang muamalah. Muamalah sendiri merujuk pada segala bentuk interaksi antarmanusia yang berkaitan dengan pertukaran manfaat atau harta benda.

Praktik akad sewa-menyewa memiliki sejarah yang panjang dan telah dikenal luas sejak zaman dahulu kala, bahkan jauh sebelum syariat Islam diturunkan. Manusia pada masa itu telah memanfaatkan sistem ini untuk memenuhi berbagai kebutuhan hidup

mereka, seperti penggunaan lahan, alat, atau tenaga kerja. Selain itu, *Ijarah* juga berfungsi sebagai sarana untuk mewujudkan prinsip tolong-menolong dan saling membantu antarindividu, dimana pihak yang memiliki kelebihan asset atau jasa dapat menyediakannya bagi pihak yang membutuhkan dengan imbalan tertentu. Hal ini menunjukkan bahwa akad sewa-menyewa memiliki relevansi dan kebermanfaatan universal yang melampaui batasan waktu dan budaya (Muhammad Syarif Hidayatullah, 2021; Nihayah & Rifqi, 2023; Pujiharjo & Muhith, 2019; Widjaja, 2024).

Secara kebahasaan, *ijarah* berasal dari kata *al-ajru*, yang bermakna pengganti atau upah. Dalam pengertian yang lebih luas, *ijarah* merujuk pada suatu transaksi di mana terjadi penukaran manfaat atas suatu objek atau jasa dengan imbalan sejumlah tertentu.

Secara terminologi, para ulama fikih memiliki berbagai definisi mengenai *al-iijarah*. Menurut ulama Syafi'iyah, *ijarah* didefinisikan sebagai akad yang berkaitan dengan pemanfaatan sesuatu dengan adanya imbalan. Sementara itu, ulama Hanafiyah mengartikannya sebagai akad yang membolehkan kepemilikan manfaat tertentu dan disengaja dari suatu objek sewaan, dengan adanya kompensasi. Di sisi lain, ulama Malikiyah dan Hanabilah berpandangan bahwa *ijarah* adalah akad pengalihan kepemilikan atas manfaat yang dibolehkan (*mubah*) dalam jangka waktu tertentu, disertai adanya pengganti (Sa'diyah 2019).

Pemberi sewa berkewajiban untuk menyediakan asset (barang sewa) dan memungkinkan bagi penyewa untuk menikmati manfaat aset tersebut. Dalam arti barang yang disewa tidak dikurangi sesuai perjanjian dalam akad yang sudah ditetapkan. Barang sewa merupakan amanah yang harus dijaga dan dirawat oleh penyewa, jika ada kerusakan atau pelanggaran yang dilakukan dari pihak penyewa atau yang menyewakan, atau maka boleh disyaratkan dalam kontrak pemeliharaan barang sewaan. Akad *Ijarah* adalah akad mengikat, akad ini tidak bisa dibatalkan kecuali ada cacat atau hilangnya nilai manfaat bagi kedua pihak. Di dalam perjanjian ditulis sedetail mungkin oleh kedua pihak, terkait halnya jika ada kemungkinan juga faktor alam yang dapat merusak barang sewaan tersebut harus disyaratkan dalam kontrak perjanjian.

Pertumbuhan kebutuhan ekonomi masyarakat modern saat ini menjadikan kegiatan *Ijarah* menjadi salah satu alternatif dalam memenuhi kebutuhan masyarakat sehari-hari. Lihat saja *iijarah* yang terjadi di toko cipali rest area sanca, kecamatan Gantar, Kabupaten Indramayu, yaitu sewa menyewa lahan dagang yang terjadi antara pemilik lahan yaitu antara ASTRA Tol Cipali, perusahaan yang memegang konsesi jalan Tol Cikopo-Palimanan (Cipali) di Provinsi Jawa Barat dengan pengurus Toko Dinar Kencana di Rest Area KM 130A. Bagi penyewa ini merupakan tempat dan sarana untuk memperoleh penghasilan serta pemenuhan kebutuhan hidup.

Ditinjau dari segi bisnis, usaha sewa-menyewa tempat berjualan sangat diminati oleh masyarakat. Kita tahu rest area km 130A merupakan tempat peristirahatan bagi pengemudi jalan tol cipali. Mulai dari kendaraan mobil pribadi, mobil pengantar barang, truk-truk besar, serta bus-bus penumpang antar provinsi melewati jalur tol cipali. Km 130A menjadi salah satu pilihan bagi pengguna jalan untuk sekedar beristirahat sejenak demi menghilangkan kantuk, lelah dan letih setelah menghabiskan waktu berjam-jam

dalam perjalanan dan jarak ratusan kilometer yang telah ditempuh. Hal ini menjadi sebuah keuntungan bagi para pedagang yang berdagang di rest area KM 130A.

Misalnya dalam perjanjian dijelaskan jangka waktu atau batas waktu penggunaan toko bagi si penyewa untuk dapat memanfaatkan toko tersebut sesuai keinginan yang telah disepakati bersama, selama pihak penyewa membayar rutin uang sewa setiap bulannya. Kemudian di dalam perjanjian apakah tercantum kejelasan ganti rugi ketika, terjadi suatu kerusakan pada toko yang disewa. Hal ini bisa terjadi dari pihak penyewa, pihak yang memberikan sewa atau dari bencana alam yang dapat menghancurkan barang sewaan. Karena masing-masing tentunya memiliki tanggungjawab atas toko yang telah disewa tersebut.

Tujuan penelitian yang akan dicapai, yaitu: 1) Untuk mengetahui tentang Analisa Praktik Sewa Menyewa toko di rest area tol cipali km 130 A. 2) Untuk mengetahui bagaimana Analisa Praktik Sewa menyewa toko di rest area tol cipali km 130 A dalam perspektif hukum ekonomi syariah.

## Metode

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Inti dari penelitian kualitatif adalah menyelami dan mengamati individu dalam konteks alami mereka. Melalui interaksi langsung, peneliti berupaya memahami cara pandang dan penafsiran mereka terhadap dunia di sekitarnya (Rukajat, 2018). Penelitian kualitatif adalah pendekatan yang fokus pada pemahaman mendalam suatu objek penelitian. Berbeda dengan metode kuantitatif, temuan-temuannya tidak didapatkan melalui perhitungan statistik atau penggunaan angka. Intinya adalah mengungkap makna dan esensi dari fenomena yang diteliti.

Untuk memperkuat hasil penelitian, selain studi literatur, data juga dikumpulkan melalui wawancara. Wawancara semi-terstruktur ini bertujuan mendapatkan pandangan, praktik, dan pengalaman responden terkait sistem sewa-menyewa ruko di rest area berdasarkan akad syariah. Data ini juga mencakup pengalaman responden dengan sistem sewa yang sudah ada (Tarmizi, Buang, & Daud, 2024). Penelitian kualitatif dapat disimpulkan sebagai pengumpulan data di lingkungan alami untuk menafsirkan fenomena yang diamati. Dalam proses ini, peneliti berperan sebagai instrumen utama. Pemilihan sumber data dilakukan secara purposif dan snowball, sementara teknik pengumpulannya menggunakan triangulasi (gabungan). Analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan fokus utama hasil penelitian kualitatif adalah menemukan makna mendalam, bukan generalisasi (Setiawan, 2018). Dalam penelitian ini, penulis akan menganalisis makna dari informasi atau data empiris yang bersumber dari literatur relevan, termasuk buku, laporan penelitian ilmiah, dokumen resmi, serta referensi lainnya.

Penelitian ini termasuk dalam kategori normatif, di mana analisis kualitatif digunakan. Artinya, data yang ada dijelaskan melalui uraian kata-kata atau pernyataan, bukan dengan angka. Penulis mengacu pada buku-buku dan literatur pendukung yang memuat teori-teori hukum serta dalil-dalil terkait dengan isu yang diteliti. Pengumpulan data untuk penelitian ini dilaksanakan di Toko Cipali Rest Area Km 130 Sanca,

Kecamatan Gantar, Kabupaten Indramayu, Jawa Barat. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan pendekatan kualitatif yang didukung dengan statistik deskriptif. Menurut Sugiyono (2016), statistik deskriptif berfungsi untuk menganalisis data dengan cara menggambarkan atau mendeskripsikan data yang terkumpul secara apa adanya. Tujuannya bukan untuk menarik kesimpulan yang berlaku secara umum, melainkan hanya menyajikan data sesuai fakta yang ada. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode triangulasi untuk menguji keabsahan data. Triangulasi adalah cara untuk memvalidasi data dengan membandingkan informasi dari berbagai sumber dan waktu yang berbeda (Jaya, 2020).

## Hasil dan Pembahasan

### UMKM Dinar Kencana

Dinar Kencana merupakan restoran yang menawarkan makanan dan minuman dengan biaya untuk setiap hidangan dan layanannya. RM. Dinar kencana merupakan peluang usaha dalam bentuk perusahaan perseorangan yang berkegiatan berdagang di rest area Km 130A. Usaha yang ditawarkan adalah jenis Aneka snack (bolean, cake) oleh-oleh dan minuman (Aneka Juice Buah). Usaha jenis ini dilakukan untuk melayani keperluan konsumen atau customer yang tidak/belum memiliki minat kepada jenis usaha lain seperti Indomart atau alfamart dan sejenisnya serta kios-kios lain yang juga melakukan kegiatan usaha di rest area.

RM. Dina Kencana lahir pada tahun 2015 sebagai jawaban dari sebuah peluang usaha mikro yang pelayanannya mencakup pengguna jalur tol Cikopo-Palimanan dan wilayah sekitar Gantar, Indramayu.



Gambar 1. Toko Dinar Kencana KM 130A

### Strategi Kegiatan Penjualan

Kegiatan penjualan pada umumnya pelayan atau pegawai PD Dinar Kencana melakukan jemput bola atau proaktif kepada setiap pengunjung, baik secara perorangan maupun rombongan. Mengedepankan *prinsip 3 S* (Senyum, Salam, Sapa):

1. **Senyum:** adalah pertanda Dinar Kencana mengedepankan etika; sopan dan santun serta menghormati tamu/pengunjung. Dilakukan pada saat tamu datang.
2. **Salam:** adalah pertanda Dinar Kencana proaktif dan *jemput bola*, dengan mengucapkan: Assalamu'alaikum bagi yang muslim dan selamat siang, sore atau malam bagi yang bukan muslim.
3. **Sapa:** adalah kelanjutan setelah melakukan senyum, mengucap salam, lalu menawarkan produk yang kami jual, termasuk didalamnya menerangkan kepada tamu yang datang tentang produk kami secara penuh hormat, sopan dan santun serta menggunakan bahasa-bahasa yang disukai/biasa digunakan pada umumnya. Pembeli adalah tamu pengunjung yang mengadakan perjalanan jauh. Maka harga yang ditawarkan adalah yang terjangkau oleh semua tamu pengunjung.

### Pengendalian Persediaan

Barang yang akan dijual sudah dipersiapkan dalam bentuk kemasan yang dilakukan ditempat produksi, sehingga dilokasi penjualan/kios tidak diperlukan proses pengolahan, barang tersebut seperti kue-kue cake, bolen, donat, oleh-oleh dll. Adapun aneka juice, kopi seduh, atau makanan yang sifatnya memerlukan *higienitas* dalam penyajianya dilakukan di kios rest area.

Persediaan barang disesuaikan dengan situasi dan kondisi keramaian pengunjung. Jika pada hari-hari atau moment-monent tertentu kondisi pengunjung ramai maka persediaan akan kami tambah dengan melihat rata-rata hari dan moment tersebut. Namun sebaliknya jika kondisi pengunjung sepi, kamipun akan mengurangi persediaan barang penjualan dengan mengupayakan agar stok barang tidak sampai kehabisan.

### Administrasi Keuangan

Sebagaimana yang diharapkan oleh pihak ASTRA Tol Cipali tentang pengadministrasian Keuangan terhadap seluruh *tenant* dibawah naungan ASTRA Tol Cipali, maka kami senantiasa mengupayakan kepada harapan tersebut, di tambah lagi dengan telah dilakukannya kegiatan bimbingan tertib administrasi terutama pada pembukuan keuangan.

### ASTRA Tol Cipali

Sebagai perusahaan pengelola, PT Lintas Marga Sedaya (LMS) bertanggung jawab atas Jalan Tol Cipali yang terletak di Provinsi Jawa Barat. Tol ini resmi dibuka pada 13 Juni 2015 dan terbukti mampu memangkas jarak antara Cikampek dan Palimanan sekitar 40kilometer jika dibandingkan dengan rute Pantura.

PT Lintas Marga Sedaya resmi berganti nama menjadi ASTRA Tol Cipali pada 28 November 2019, setelah bergabung dengan Grup ASTRA. Jalan tol sepanjang 116,75 KM ini memiliki hak pengelolaan selama 40 tahun. Rute tol ini menghubungkan Cikopo (KM 72) dan Palimanan (KM 188), melewati lima kabupaten di Jawa Barat, yaitu Purwakarta, Subang, Indramayu, Majalengka, dan Cirebon.

ASTRA Tol Cipali adalah perusahaan patungan antara PT ASTRA Tol Nusantara (55%) dan Canada Pension Plan Investment Board (45%). Jalan tol ini memiliki enam gerbang tol: Kalijati, Subang, Ciketedung, Kertajati, Sumberjaya, dan Palimanan, dengan total 44 gardu. Untuk fasilitas, Tol Cipali dilengkapi dengan 6 interchange dan 99 jembatan.

Layanan lalu lintasnya didukung oleh 12 mobil patroli, 12 mobil derek, dan 12 kendaraan penyelamat. Sementara itu, untuk layanan informasi, tersedia 9 VMS (papan informasi elektronik) dan 47 kamera CCTV. Tol ini juga memiliki 8 rest area yang terbagi rata, 4 di jalur menuju Jakarta dan 4 di jalur menuju Palimanan. Rest area ini terdiri dari Tipe A (di KM 102A, 101B, 166A, 164B) dan Tipe B (di KM 86A, 86B, 130A, 130B).

Sebagai bagian integral dari Sistem Jalan Tol Trans Jawa, yang membentang dari Merak hingga Surabaya, Jalan Tol Cipali memiliki peran krusial. Posisinya yang strategis, menghubungkan tol Jakarta-Cikampek dan Palimanan-Kanci, menjadikannya jalur distribusi utama bagi barang dan transportasi umum di Jawa. Keberadaan tol ini diprediksi akan memberikan efek positif terhadap perkembangan kawasan-kawasan di sekitarnya, meliputi sektor industri, perumahan, perkantoran, pariwisata, dan agrobisnis. Terbukanya beberapa jalur baru di sepanjang Tol Trans Jawa menuju Surabaya diharapkan akan semakin meningkatkan manfaat dan potensi yang dimiliki oleh Tol Cipali.

Penelitian ini berfokus pada praktik sewa-menyewa toko antara UMKM Dinar Kencana dan pengelola Rest Area KM 130A ASTRA Tol Cipali. Aktivitas sewa-menyewa ini merupakan bentuk transaksi ekonomi yang lazim dilakukan masyarakat dalam rangka meningkatkan kondisi ekonomi dan memenuhi kebutuhan hidup. Bagi UMKM, keberadaan rest area menjadi peluang strategis untuk memperoleh penghasilan tambahan sekaligus berpartisipasi dalam menghidupkan aktivitas ekonomi di kawasan tersebut. Dengan demikian, keterlibatan UMKM Dinar Kencana menjadi bagian dari dinamika pertumbuhan ekonomi lokal yang terbentuk sejak rest area dibuka untuk umum.

### **Sejarah Sewa-menyewa toko di rest Area Km130 A**

Sejarah sewa-menyewa toko di Rest Area KM 130A berawal pada tahun 2015, ketika rest area baru dibangun dan belum banyak diminati oleh pelaku usaha. Melalui wawancara dengan pemilik UMKM Dinar Kencana, Bapak Nurkhamim menjelaskan bahwa pada tahun pertama, pihak ASTRA Tol Cipali memberikan kemudahan besar kepada masyarakat yang ingin membuka usaha, baik melalui pelonggaran persyaratan maupun fleksibilitas pembayaran sewa. Kondisi ini mendorong UMKM Dinar Kencana untuk memanfaatkan peluang tersebut. Seiring berjalannya waktu, minat masyarakat meningkat, peraturan mulai diperketat, hingga akhirnya pada tahun-tahun berikutnya terjadi perubahan signifikan, seperti penambahan biaya servis, perluasan area usaha, sistem tender, perubahan kebijakan saat pandemi COVID-19, serta penerapan digitalisasi administrasi melalui penggunaan aplikasi *I Seller*.

### **Implementasi Sewa Menyewa Toko di Rest Area Km 130 A**

Implementasi sewa-menyewa toko di Rest Area KM 130A berjalan melalui beberapa mekanisme dan persyaratan yang telah ditetapkan oleh pengelola. Berdasarkan wawancara dengan Bapak Fadhlwan selaku pengelola rest area, penyewa diwajibkan

melengkapi dokumen legal seperti Surat Izin Usaha Mikro dan Kecil, KTP, konsep usaha, modal usaha, serta proposal pengajuan. Dalam akad sewa-menyewa ini, ASTRA Tol Cipali berkewajiban menyediakan toko berukuran 3×3 meter untuk dimanfaatkan sebagai lokasi usaha, sementara penyewa berkewajiban membayar biaya sewa sesuai kesepakatan. Sistem pembayaran dilakukan untuk jangka waktu minimal enam bulan, dengan ketentuan bahwa dana yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan jika penyewa mengakhiri masa sewa lebih awal.

Mekanisme pelaksanaan sewa kemudian dijalankan dalam tiga tahap utama, yaitu persiapan, negosiasi, dan operasional. Pada tahap persiapan, calon penyewa melakukan survei lokasi, menentukan konsep usaha, menyusun menu utama, hingga membuat proposal bisnis. Tahap negosiasi dilakukan bersama tim business development ASTRA Tol Cipali dengan melengkapi dokumen administrasi dan membicarakan ketentuan harga sewa serta durasi kontrak. Setelah kesepakatan diperoleh, penyewa memasuki tahap operasional, yaitu menempati area toko, mengisi formulir keluar-masuk barang, menata toko, hingga mengikuti proses *test food* selama satu bulan. Ketiga tahap ini memastikan bahwa proses sewa-menyewa berjalan terstruktur, transparan, dan sesuai aturan yang telah ditetapkan oleh pengelola rest area.

### **Pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Sewa Menyewa Toko di Rest Area Km 130A**

Para ulama Syafi'iyyah, Malikiyah, dan Hanabilah menjelaskan bahwa sewa-menyewa (ijarah) adalah memberi manfaat yang diperbolehkan dengan adanya bayaran. Kata "manfaat" di sini membedakan ijarah dari jual-beli barang. Itulah mengapa sebagian besar ahli fikih melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, sebab buah adalah barang, sementara ijarah hanya berlaku untuk manfaat.

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa toko di rest area km 130A dilakukan secara tertulis dan administratif. Kedua belah pihak, yaitu pemilik dan penyewa, membuat perjanjian lisan atau tertulis atas dasar suka sama suka dan saling percaya. Seluruh prosesnya wajib mengikuti prosedur standar yang berlaku di ASTRA Tol Cipali.

Dalam sewa-menyewa, ada dua pihak penting: mu'jir (pihak yang menyewakan) dan musta'jir (pihak yang menyewa). Dalam kasus ini, pengelola toko dari ASTRA Tol Cipali bertindak sebagai mu'jir, sedangkan UMKM Dinar Kencana adalah musta'jir. Keduanya harus memenuhi syarat, yaitu sudah dewasa (*baligh*), berakal sehat, mampu mengelola harta, dan saling setuju (*ridha*).

Syarat dan rukun perjanjian sewa-menyewa ini sudah terpenuhi dengan lengkap, karena melibatkan penyewa dan pemilik sewaan. Kesepakatan mereka dibuat secara sah dengan adanya dokumen kepemilikan dan surat perjanjian. Perjanjian ini juga didasari oleh kerelaan kedua pihak, sehingga tidak ada yang merasa dirugikan. Ibnu Taimiyah dan Ibn al-Qayyim berpendapat bahwa setiap syarat dalam sebuah perjanjian (akad) diperbolehkan, selama kedua belah pihak menyetujuinya. Syarat tersebut tidak boleh bertentangan dengan syariat, yaitu tidak boleh membuat sesuatu yang haram menjadi halal atau sebaliknya.

Mereka berdua berargumen bahwa pada dasarnya, segala bentuk perjanjian dan syarat itu diperbolehkan sampai ditemukan dalil yang melarangnya. Hal ini bertujuan untuk melindungi kebiasaan dan kepentingan masyarakat. Melarang suatu perjanjian atau syarat yang sudah umum dilakukan di masyarakat tanpa adanya dasar hukum yang jelas dari syariat sama saja dengan mengharamkan sesuatu yang tidak diharamkan oleh Allah (Arwan, 2019).

Setiap transaksi yang terjadi perlu didasarkan pada ijab dan qabul, sebab kedua hal tersebut merupakan komponen krusial yang harus ada dalam suatu akad atau kesepakatan. Pada prinsipnya makna akad adalah kesepakatan antara kedua belah pihak. Didalam praktiknya sewa-menyeWA toko rest area oleh dinar kencana telah terpenuhi dengan memenuhi persyaratan yang diberikan pengelola bagi penyewa. Dengan bukti transaksi dan lembar perjanjian yang ditandatangani seperti yang difirmankan tentang catatlah seluruh transaksi ekonomi.

Berdasarkan prinsip ijārah, imbalan yang diberikan, seperti upah atau biaya sewa, harus ditentukan secara spesifik dan memiliki nilai ekonomis yang jelas. Saat transaksi berlangsung, kesepakatan mengenai besaran upah atau sewa, serta manfaat dari objek yang disewa, telah ditetapkan dengan pasti. Sewa toko yang ada di rest area ternyata tidak jauh berbeda dari sewa-sewa yang lainnya. Dari pernyataan Bapak. Fadhlun pihak ASTRA Tol Cipali pengelola rest area tidak memberikan sewa yang hanya satu atau dua bulan saja, melainkan penyewa diharuskan minimal mengambil masa sewa selama 3 atau 6 bulan kedepan. Setelah masa sewa berakhir dan ingin melanjutkan sewa toko harus mengurus kembali perjanjian sewa toko 3 atau 6 bulan kedepan selanjutnya. Harga sewa toko satu bulan pada praktik UMKM Dinar Kencana sekitar Rp 6.500.000 dikalikan enam bulan kedepan maka berjumlah Rp 39.000.000 harga yang harus dibayarkan untuk masa sewa enam bulannya. Peluang bisnis ajaran islam wajib bagi seseorang mencari nafkah di bumi untuk memenuhi kebutuhannya. Segala sesuatu yang tumbuh dapat dimanfaatkan agar manusia dapat terus hidup di bumi.

Allah SWT telah menjelaskan dalam Qur'an Surah Al-Jumu'ah (62):10, yang berbunyi:

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَأَنْشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ وَادْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

"Apabila salat (Jumat) telah dilaksanakan, bertebaranlah kamu di bumi, carilah karunia Allah, dan ingatlah Allah sebanyak-banyaknya agar kamu beruntung" (Kemenag RI, 2019)

Tak dapat dipungkiri bahwa setiap langkah hidup selalu diiringi dengan peluang dan kesempatan yang allah berikan kepada hambanya. Kepekaan terhadap peluang tersebut menjadi sebuah jalan bagi manusia untuk mewujudkan impian kesejahteraan bagi dirinya. Sebagai bentuk ketaatan seorang hamba kepada tuhan atas firman yang telah disampaikannya. Baiknya kita mengikuti apa yang sudah digariskan kepada manusia untuk mengambil peluang yang datang dan menjadikannya sumber penghidupan di muka bumi. Dengan kita menjalankan apa yang diperintahkannya maka sudah sepertinya hal itu adalah bentuk ketaatan yang mana dalam prinsip ekonomi islam termaktub dalam prinsip tauhid.

Kemudahan yang diberikan pihak ASTRA Tol Cipali tentang pembayaran sewa diawal launching. Ada dua belah pihak yang menjalankan peluang yang allah berikan, sama sama saling mencari penghasilan untuk dapat memenuhi kebutuhan. Akses bagi para pelaku umkm di rest area berjualan menjadi sebuah peluang yang baik untuk diambil. Melihat banyaknya pengendara yang beristirahat di lintas jalan tol cipali menjadi alasan yang kuat bagi para umkm untuk mengambil keputusan berjualan di rest area. Ada dua pihak yang menjalankan rest area ini. Satu, pihak pengelola rest area km 130A dan kedua.

Pelaku umkm yang berjualan disetiap toko/food court yang telah disediakan. Sebuah bentuk keadilan yang terjadi bagi pihak ASTRA Tol Cipali dengan para umkm di awal tahun terbangunnya rest area km 130A yaitu kebebasan membayar biaya sewa, tidak wajib diawal muka, biaya yang murah dan bisa dibayarkan diakhir bulan masa sewa. Hal

ini menjadi sebuah kebijakan yang sesuai dengan apa yang Allah firman dalam Qur'an Surah An-Nisa (4): 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مَّنْكُمْ وَلَا تَأْكُلُوا أَنفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَّحِيمًا

"Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu" (Kemenag RI, 2019).

Penjelasan dan Tafsir menurut para ahli tafsir, ayat ini mengandung dua larangan utama dan satu pengecualian penting:

1. Larangan Mengambil Harta dengan Cara yang Batil

Ayat ini secara tegas melarang umat Islam untuk "memakan harta" sesama dengan cara yang *batil*. Frasa "memakan harta" adalah kiasan yang berarti mengambil, menguasai, atau menggunakan harta orang lain. Sedangkan kata **batil** merujuk pada segala cara yang tidak sah, tidak benar, atau zalim menurut syariat.

Contoh-contoh cara batil yang dilarang mencakup: 1) Mencuri dan merampas: Mengambil harta orang lain secara paksa atau sembunyi-sembunyi. 2) Riba: Mengambil keuntungan dari pinjaman atau utang. 3) Judi dan spekulasi: Mendapatkan harta melalui permainan untung-untungan yang bersifat merusak. 4) Korupsi dan suap: Menyalahgunakan wewenang untuk mendapatkan kekayaan secara tidak sah. 5) Menipu dan berbuat curang: Mendapatkan harta dengan cara-cara yang tidak jujur dalam transaksi.

2. Pengecualian: Perniagaan atas Dasar Saling Rela

Ayat ini memberikan pengecualian yang sangat penting: mendapatkan harta diperbolehkan melalui perniagaan atau perdagangan, asalkan dilakukan atas dasar suka sama suka (*an taradhin minkum*). Prinsip ini merupakan inti dari semua akad muamalah dalam Islam, termasuk jual beli, sewa-menyewa, dan berbagai bentuk bisnis lainnya.

Syarat "suka sama suka" ini menggarisbawahi pentingnya kerelaan dan ketiadaan paksaan. Artinya, tidak sah jika salah satu pihak merasa terpaksa, tertipu, atau dirugikan dalam transaksi.

3. Larangan Membunuh Diri

Bagian kedua dari ayat ini secara langsung melarang perbuatan "membunuh dirimu" (*wa la taqtulu anfusakum*). Para ulama menafsirkan larangan ini dalam beberapa makna: a) Larangan bunuh diri: Tafsiran yang paling jelas adalah larangan untuk mengakhiri hidup sendiri, karena tindakan ini merupakan bentuk keputusasaan dan tidak percaya pada rahmat Allah SWT. b) Larangan membahayakan diri: Ayat ini juga dapat diartikan sebagai larangan untuk melakukan segala perbuatan yang dapat membahayakan diri sendiri, seperti mengonsumsi sesuatu yang haram, melakukan perbuatan dosa, atau membahayakan diri secara fisik. c) Larangan membunuh orang lain: Sebagian ahli tafsir juga mengartikan bahwa membunuh orang lain sama dengan membunuh diri sendiri, karena dalam Islam umat Muslim adalah satu kesatuan tubuh.

Tafsir dari Surat An-Nisa ayat 29 memberikan landasan etika dan hukum yang komprehensif untuk berinteraksi dalam masyarakat. Ayat ini menegaskan dua hal penting: 1) Keharusan Bertransaksi Secara Halal: Harta hanya boleh didapatkan melalui cara-cara yang sah, adil, dan transparan, seperti perniagaan yang didasarkan pada kerelaan kedua belah pihak. 2) Keutamaan Menjaga Jiwa: Ayat ini juga melarang segala bentuk tindakan yang merusak atau membinasakan diri sendiri maupun orang lain.

Secara keseluruhan, ayat ini menjadi fondasi bagi prinsip-prinsip ekonomi syariah, yang mempromosikan keadilan, kerelaan, dan kesejahteraan bagi seluruh umat. Tidak banyak di awal berdirinya rest area para umkm berani untuk berjualan di rest area. Karena bayangan prospek dimasa depan apakah akan ramai dan dapat memenuhi kebutuhan mereka. Namun Umkm dinar kencana bersikap positif melihat peluang yang ada dan berani mengambil salah satu toko yang disewakan di rest area tersebut.

Dalam pandangan ekonomi syariah, praktik sewa-menyewa antara UMKM Dinar Kencana dengan ASTRA Tol Cipali dapat dikaji melalui prinsip-prinsip yang bersumber dari Al-Qur'an dan Sunah Nabi Muhammad SAW.

#### 4. Dasar Hukum dalam Al-Qur'an

Akad sewa-menyewa (ijarah) memiliki landasan kuat dalam Al-Qur'an, yang menjadi dasar pembolehan praktik ini dalam Islam. Ayat yang relevan adalah kisah Nabi Musa AS dengan Nabi Syu'aib AS.

- a. Surah Al-Qasas ayat 26: "Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: 'Ya bapakku ambillah dia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.'"

Kaitannya dengan Kasus Dinar Kencana: Ayat ini menjelaskan prinsip dasar dalam perjanjian upah-mengupah, yaitu pemilihan pihak yang kuat (*al-qawiy*) dan dapat dipercaya (*al-amin*). ASTRA Tol Cipali memilih Dinar Kencana yang memiliki menu utama yang unik dan kemampuan untuk membayar sewa, menunjukkan kriteria kekuatan dan kepercayaan. Sebaliknya, Dinar Kencana juga mempercayai ASTRA Tol Cipali sebagai pengelola yang profesional.

- b. Surah Az-Zukhruf ayat 32: "Apakah mereka yang bagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain sebagai pekerja..."

Kaitannya dengan Kasus Dinar Kencana: Ayat ini menjelaskan fitrah manusia untuk saling bekerja sama dan memanfaatkan jasa satu sama lain. Praktik sewa-menyewa antara ASTRA Tol Cipali (sebagai pemilik lahan) dan Dinar Kencana (sebagai pengelola usaha) adalah bentuk kerja sama yang saling menguntungkan, di mana ASTRA mendapatkan keuntungan dari sewa dan Dinar Kencana mendapatkan tempat usaha.

#### 5. Dasar Hukum dalam Sunah

Praktik sewa-menyewa juga diperkuat oleh hadis Nabi Muhammad SAW, yang menjadi penjelasan dari ayat-ayat Al-Qur'an.

- a. Hadis Hanzhalah Ibnu Qais: Hadis yang diriwayatkan oleh Hanzhalah Ibnu Qais RA menjelaskan bahwa Nabi SAW melarang sewa-menyewa tanah dengan imbalan yang tidak pasti (seperti sebagian hasil panen), tetapi membolehkannya jika imbalannya jelas (emas dan perak).

Kaitannya dengan Kasus Dinar Kencana: Dalam kasus ini, ASTRA Tol Cipali dan Dinar Kencana telah menyepakati harga sewa yang pasti<sup>5</sup>. Hal ini sesuai dengan prinsip hadis, yaitu menghindari gharar (ketidakpastian) yang dapat menyebabkan perselisihan.

Kejelasan harga sewa membuat transaksi menjadi adil dan transparan bagi kedua belah pihak.

b. Hadis 'Umar bin Khattab: Diriwayatkan bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya setiap amal perbuatan tergantung pada niatnya."

Kaitannya dengan Kasus Dinar Kencana: Niat dalam berbisnis menurut syariah haruslah baik dan bukan untuk merugikan pihak lain. Praktik sewa-menyewa ini didasarkan pada kesepakatan dan saling rida tanpa paksaan<sup>6</sup>. Hal ini menunjukkan niat yang baik dari kedua belah pihak untuk menjalin kerja sama yang profesional dan sesuai aturan.

Secara keseluruhan, praktik sewa-menyewa antara Dinar Kencana dan ASTRA Tol Cipali sesuai dengan prinsip hukum ekonomi syariah yang berlandaskan Al-Qur'an dan Sunah. Transaksi ini mencerminkan akad *ijarah* yang sah karena memenuhi rukun dan syarat, yaitu: adanya kesepakatan, kejelasan objek sewa dan imbalan, serta niat baik untuk saling menguntungkan tanpa adanya unsur gharar atau paksaan.

### **Kesimpulan**

Berdasarkan analisis literatur dan observasi lapangan, dapat disimpulkan bahwa praktik sewa-menyewa antara ASTRA Tol Cipali sebagai pengelola Rest Area KM 130A dan UMKM Dinar Kencana berlangsung melalui mekanisme formal dan terstruktur. Proses dimulai dari kesepakatan tertulis yang menjadi dasar hubungan hukum kedua pihak, di mana ASTRA Tol Cipali menyediakan fasilitas toko sebagai objek sewa, dan UMKM Dinar Kencana berkewajiban membayar biaya sewa yang telah disepakati. Persyaratan administratif yang diperlukan mencakup Surat Izin Usaha, KTP, NPWP, konsep kegiatan usaha, modal usaha, pembayaran sewa di muka, serta pengajuan proposal sewa toko. Alur pemenuhan prosedur meliputi tahap persiapan (survei lokasi, penyusunan menu utama, daftar harga, dan proposal), tahap negosiasi dan administrasi (pengumpulan dokumen dan penetapan harga sewa), hingga tahap operasional (penempatan toko, pendataan barang masuk, dan *test food*). Rangkaian prosedur ini menunjukkan bahwa praktik sewa-menyewa telah berjalan profesional, transparan, dan sesuai standar pengelolaan bisnis modern.

Dari perspektif hukum ekonomi syariah, praktik sewa-menyewa ini termasuk dalam kategori akad ijarah karena melibatkan pertukaran manfaat antara pemilik properti (*mu'jir*) dan penyewa (*musta'jir*). Akad dinyatakan sah karena memenuhi rukun dan syarat ijarah, yaitu adanya pihak berakad yang cakap hukum, objek akad yang jelas, serta *shighat* kesepakatan yang dilakukan secara sukarela tanpa paksaan. Selain itu, prinsip kejelasan dan keadilan terwujud melalui kelengkapan dokumen, penetapan harga sewa sejak awal, dan proses sewa yang tersusun dengan baik sehingga menghindari unsur gharar (ketidakpastian). Penekanan terhadap kewajiban UMKM Dinar Kencana untuk memiliki menu utama yang unik menunjukkan nilai kreativitas dan profesionalisme yang sejalan dengan etika bisnis Islam. Dengan demikian, praktik sewa-menyewa ini tidak hanya memenuhi aspek legal formal, tetapi juga mencerminkan prinsip-prinsip syariah yang memberikan keberkahan dalam usaha.

### **DAFTAR PUSTAKA**

Anami, R., & Haqan, A. (2024). Relevansi Sistem Ekonomi Islam dalam Menanggulangi Ketimpangan Sosial dan Ekonomi di Negara Berkembang pada politik ,. *Jpik*, 7(1).

- Arwan, F. M. (2019). Ijarah muntahiyyah bittamlik sebagai konstruksi perjanjian sewa beli. *Millah: Jurnal Studi Agama*, 19(1), 23–50.
- Azzahra, F. Y., Astuti, S., & Murbaningrum, T. (2023). Konsep Kewirausahaan dalam Ekonomi Islam. *Jurnal Religion: Jurnal Agama, Sosial, Dan Budaya*, 1(5).
- Delila Kumalasari. (2024). Pertumbuhan Ekonomi Dalam Pandangan Ekonomi Islam. *Holistik Analisis Nexus*, 1(7). <https://doi.org/10.62504/nexus767>
- Fauzan, M., Islam, U., Syekh, N., Hasan, A., Addary, A., Tarigan, A. A., Islam, U., Sumatera, N., Medan, U., Ridwan, M., Islam, U., Sumatera, N., & Medan, U. (2024). Ekonomi Islam Menurut Konsep sejarah. *Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 9(3).
- Harahap, M. A., Sukiman, S., & Harahap, I. (2023). Measuring Muslim Welfare: A Falah-Based Index. *Share: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Islam*, 12(2). <https://doi.org/10.22373/share.v12i2.19191>
- Jaya, I. M. (2020). *Metode penelitian kuantitatif dan kualitatif*. Anak Hebat Indonesia.
- Muhammad Syarif Hidayatullah. (2021). Kontemporer (Membangun Paradigma Ekonomi Syariah di Masyarakat) Urgensi Mempelajari Fikih Muamalah Dalam Merespon Ekonomi Dan Keuangan. *Al-Mizan: Jurnal Hukum Dan Ekonomi Islam*, 5(1). <https://doi.org/10.33511/almizan.v5n1.33-59>
- Nahlah, Awaluddin, M., K, A., Hamka, Markarma, R., & Muhdar, F. R. (2023). Konsep Dasar Metodologi Ekonomi Islam. *Maro: Jurnal Ekonomi Syariah Dan Bisnis*, 6(1).
- Nasywa, D., & Nisa, F. L. (2024). Teori Maqashid Syariah Sebagai Dasar Pengembangan Ekonomi Islam dan Penerapannya Pada Sistem Ekonomi Islam. *Economics And Business Management Journal (EBMJ)*, 3(2).
- Nihayah, A. Z., & Rifqi, L. H. (2023). Analisis Ilmu Ekonomi Syariah dalam Kerangka Filsafat. *Maro: Jurnal Ekonomi Syariah Dan Bisnis*, 6(2). <https://doi.org/10.31949/maro.v6i2.4522>
- NUGROHO, M. A. (2022). Upah Dan Konsumsi Untuk Meningkatkan Kesejahteraan Dalam Islam. *J-EBI: Jurnal Ekonomi Bisnis Islam*, 1(01). <https://doi.org/10.57210/j-ebi.v1i01.115>
- Pujiharjo, M., & Muhith, N. F. (2019). Fikih Muamalah Ekonomi syariah. In *Fikih Muamalah Ekonomi*.
- Rukajat, A. (2018). *Pendekatan penelitian kualitatif*. Deepublish.
- Sa'diyah, M. (2019). *Fiqih muamalah II*. Unisnu Press.
- Setiawan, A. A. (2018). *Metodologi penelitian kualitatif*. CV Jejak.
- Sugiyono. (2016). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Tarmizi, M. N., Buang, A. H., & Daud, M. Z. (2024). Keperluan syariah pratakrif dalam sistem teras perbankan: Suatu kajian kualitatif terhadap kontrak *mudharabah* dan *musharakah*. *MJSR Malaysian Journal of Syariah and Law*, 8(1), 43–61.
- Widjaja, A. (2024). Hukum Ekonomi Syariah (Fikih Muamalah). *IAIN Parepare Nusantara Press*.
- Zein, A. W., Anggraini, D., Harahap, H. I. Y., & Sabrina, T. W. (2024). Falah Sebagai Tujuan Akhir dalam Ekonomi Islam: Prespektif Kesejahteraan Dunia dan Akhirat. *JIS: Journal Islamic Studies*, 2(3).