

Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap Pelaksanaan Akad Ijarah dalam Praktek Sewa Menyewa Tambak di Desa Pauh Agung Kec. Limbur Lubuk Mengkuang

Pakhrorrozi, Popon Srisusilawati, Ramdan Fawzi

Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah

Universitas Islam Bandung

Bandung, Indonesia

rozipahrul02@gmail.com , poponsrisusilawati@gmail.com , ramdan.fawzi1985@gmail.com

Abstract—Ijarah is selling benefits and what can be rented out is the benefit not the object. However, in every rental transaction there are problems such as what happened in the village of Pauh Agung, sub-district of limbur lubuk mengkuang. In which the second party in this case the lessee does not fulfill the agreement in the contract. The author conducted this research with the aim of analyzing how the practice of renting in the village of Pauh Agung Kec. Limbur lubuk mengkuang and To analyze how the Fiqh muamalah review of the implementation of the Ijarah contract in the practice of renting a pond in the village of Pauh Agung Kec. Limbur lubuk mengkuang. To achieve this goal the writer uses a qualitative approach to this type of field research. Meanwhile, the data sources used were secondary and primary data sources. The results of the study show that the practice of leasing which is carried out in the village of Pauh Agung, Limbur Lubuk, Kuang is valid in fiqh mu'amalah at the beginning of the agreement because it has fulfilled the terms and conditions of Ijarah but after the termination of the contract, the tenant violates the initial contract agreement which results in the Ijarah transaction being carried out to become null and void by Islamic law and not in Fiqh Muamalah.

Keywords—*Ijarah Agreement, Implementation, Lease.*

Abstrak—Ijarah adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Akan tetapi dalam setiap transaksi sewa menyewa ada saja problematika seperti yang terjadi di desa pauh agung kecamatan limbur lubuk mengkuang. Yang mana pihak kedua dalam hal ini penyewa tidak memenuhi perjanjian dalam kontrak. Penulis melakukan penelitian ini dengan tujuan Untuk menganalisis bagaimana praktek sewa menyewa di desa pauh agung kec. Limbur lubuk mengkuang dan Untuk menganalisis bagaimana Tinjauan Fiqh muamalah terhadap pelaksanaan akad ijarah dalam praktek sewa menyewa tambak di desa pauh agung kec. Limbur lubuk mengkuang. Untuk mencapai tujuan tersebut penulis menggunakan pendekatan kualitatif jenis penelitian field research. Sedangkan sumber data yang digunakan adalah sumber data sukunder dan primer. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktek sewa menyewa yang dilaksanakan di desa pauh agung kecamatan limbur lubuk mengkuang sah secara fiqh mu'amalah diawal perjanjian Karena telah memenuhi syarat dan rukun Ijarah akan tetapi setelah berakhirnya kontrak perjanjian penyewa melanggar perjanjian kontrak diawal yang mengakibatkan transaksi Ijarah yang dilakukan menjadi batal secara hukum islam dan tidak secara Fiqih Muamalah.

Kata Kunci—*Akad Ijarah, Pelaksanaan, Sewa Menyewa.*

I. PENDAHULUAN

Perkembangan zaman pada saat ini tentu semakin berkembang juga kebutuhan manusia, dalam kehidupan manusia sangatlah beragam selain tempat tinggal, pangan dan pakaian, manusia juga butuh berinteraksi dengan orang lain. Manusia merupakan makhluk ciptaan Allah yang paling sempurna di antara makhluk yang lain, diberi nafsu dan akal. Melalui kelebihan tersebut manusia dapat menjadi khalifah serta dapat bertahan hidup sampai saat ini.

Dalam Islam hubungan antar manusia satu dengan yang lain disebut dengan muamalah. Menurut pengertian umum muamalah berarti perbuatan atau pergaulan manusia diluar ibadah. Muamalah merupakan perbuatan manusia dalam menjalani hubungan atau pergaulan manusia dengan manusia. Sedangkan Ibadah merupakan hubungan atau pergaulan manusia dengan Tuhan.

Dengan adanya hal tersebut Hukum Islam mengadakan aturan-aturan bagi keperluan manusia dan membatasi keinginannya hingga memungkinkan manusia memperoleh kebutuhan tanpa memberi mudharat kepada orang lain dan mengadakan hukum tukar menukar keperluan antara anggota-anggota masyarakat dengan jalan yang adil. Agar manusia dapat melepaskan dirinya dari kesempitan dan memperoleh keinginannya tanpa merusak kehormatan.

Salah satu mua'malah yang di atur pelaksanaannya adalah sewa-menyewa atau upah mengupah juga disebut dengan *al-Ijarah* yang berasal dari kata *al-ajru* yang arti menurut bahasanya adalah *al-iwadh* yang arti dalam bahasa Indonesiannya ialah ganti dan upah. Jumhur Ulama fiqh berpendapat bahwa *ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melerang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, airnya, dan lain-lain, sebab itu semua itu bukan manfaatnya melainkan bendanya.

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat), atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayarang sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan atas barang itu sendiri.

Berdasarkan definisi diatas, bahwa sewa menyewa adalah memberikan suatu barang atau benda kepada orang lain untuk di ambil manfaatnya dan oleh orang yang menerima. Dimana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan bayaran sebagai atas penggunaan manfaat atau benda tersebut, dengan rukun dan syarat-syarat tertentu.

Masyarakat desa pauh agung kec.Limbur lubuk mengkuang yang melakukan transaksi sewa menyewa memiliki masalah dalam kebutuhan ekonomi yang mengahruskan mereka untuk melakukan kegiatan tersebut dan mayoritas masyarakat tersebut memiliki lahan untuk dipergunakan memebuat tambak sebagai tambahan penghasilan, akan tetapi banyak dari masyarakat yang tidak memiliki keahlian untuk mendistribusikan hasil tambak tersebut hal ini lah yang dimanfaatkan oleh orang yang memiliki modal untuk mengambil alih hasil tambak dengan menggunakan sistem sewa dikarnekan beban yang harus dikeluarkan oleh pemilik modal lebih sedikit.

Praktek sewa menyewa (*Ijarah*) yang terjadi adalah pihak kedua (pemilik modal) hanya mau menyewa lahan tambak tersebut tanpa menyewa isi/hasil dari tambak dan tidak ada kejelasan mengenai ketentuan baik syarat dan rukun praktek sewa menyewa yang dilakukan antara pihak pemilik tambak dan penyewa.

II. LANDASAN TEORI

A. Pengertian Akad Ijarah

Ajaran islam adalah ajaran yang bersifat universal yang mengatur seluruh aspek kehidupan manusia dengan mengikuti aturan Allah S.W.T. Manusia sebagai makhluk sosial dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, baik secara material maupun spiritual, selalu berhubungan dan bertransaksi antara satu dan yang lain sering terjadi transaksi. Dalam hal ini pengertian akad yaitu menghubungkan atau mengaitkan atau mengikat antara ujung beberapa sesuatu katakanlah sebuah janji.

Dalam melakukan sesuatu bisnis yang harus sangat diperhatikan yaitu akad (perjanjian). Akad sebagai salah satu cara untuk memperoleh harta dalam syariat Islam yang banyak digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Kata akad berasal dari bahasa Arab *al-, aqd* yang secara etimologi berarti perikatan, perjanjian, dan pemufakatan (*al-ittifaq*). Secara terminologi ulama fiqih, akad ditinjau dari dua segi, yaitu secara umum dan secara khusus, yaitu: secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak.

Ulama Hanfiyah berpendapat bahwa rukun akad adalah ijab dan kabul. Adapun orang yang mengadakan akad atau hal-hal lainnya yang menjunjung terjadinya akad tidak dikategorikan rukun sebab keberadaannya sudah pasti. Definisi ijab dan kabul menurut Ulama Hanafiyah adalah penetapan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridhaan yang diucapkan oleh orang pertama, baik yang menyerahkan maupun yang menerima, sedangkan kabul

adalah orang yang berkata setelah orang yang mengucapkna ijab, yang menunjukkan keridhaan atas ucapan orang pertama.

Untuk kedua belah pihak yang melakukan akad disyariatkan berkemampuan, yaitu kedua-duanya berakal dan dapat membedakan. Jika salah seorang yang berakad itu gila atau anak kecil yang belum dapat membedakan, maka akad menajdi tidak sah.

Menurut Sayyid Sabilq dalam Fiqih Sunah, al ijarah berasal dari kata al-ajru (upah) yang berarti al-iwadh (ganti/kompensasi). Menurut pengertian syara' ijarah berarti akad pemindahan hak guna dari barang atau jasa yang diikuti dengan pembayaran upah atau biaya sewa tanpa disertai dengan perpindahan hak milik.

Ulama hanafiyah berpendapat ijarah adalah akad atau suatu kemanfaatan dengan pengganti. Sedangkan ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa ijarah adalah akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu. Adapun ulama Malikiyyah dan Hanabilah menyatakan bahwa ijarah adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.

Menurut fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Ijarah, Ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan pada penyewa.

Definisi fiqh Al-ijarah disebut pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Di lingkungan masyarakat saat ini dan yang dipahami oleh masyrakat zaman sekarang ijârah adalah akad sewa dengan mengambil manfaat dari sesuatu yang disewakan dan mengembalikan sesuatu yang disewakan sesuai waktu yang disepakati dalam ketentuan yang dibuat oleh dua orang yang melakukan akad.

Dengan demikian Ijarah itu adalah suatu bentuk muamalah yang melibatkan dua belah pihak, yaitu penyewa sebagai orang yang memberikan barang yang dapat dimanfaatkan kepada si penyewa untuk diambil manfaatnya dengan penggantian atau tukaran yang telah ditentukan oleh syara' tanpa diakhiri dengan kepemilikan. Ada dua jenis *Ijarah* dalam hukum islam :

1. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa.
2. *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa asset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari asset tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa.

B. Menyewakan Barang yang Disewakan

Mu'jir dan musta'jir, yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah-mengupah. Mu'jir adalah yang memberikan upah dan yang menyewakan, musta'jir adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu, disyaratkan pada mu'jir dan musta'jir adalah baligh, berakal, cakap, melakukan tasharruf (mengendalikan harta), dan saling meridhai. Bagi orang yang berakad ijarah juga disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.

Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya, kemudian benda yang menjadi objek sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam sewa-menyewa).

Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mudah (boleh) menurut syara' bukan hal yang dilarang (diharamkan). Benda yang disewakan disyaratkan kekal'ain (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. *Praktek sewa menyewa tambak di desa pauh agung kec. Limbur lubuk mengkuang*

Desa pauh agung kec. Limbur lubuk mengkuang mayoritas berprofesi sebagai petani karet, sawit, dan pemilik lahan tambak akan tetapi banyak dari pemilik tambak yang belum bisa memperoleh hasil yang maksimal untuk menyalurkan hasil tambaknya untuk dipasarkan, maka dari itu banyak dari mereka yang menyewakan lahan tambaknya untuk disewakan karena kebutuhan ekonomi.

Dalam hal ini ketentuan sewa menyewa di desa pauh agung kec. limbur lubuk mengkuang lahan tambak yang disewakan kepada pihak penyewa selama 2 (Dua) Bulan dengan harga sewa Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) dan dibayar termin 2 kali dengan rincian termin pertama Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah) diawal dan termin kedua 500.000 (lima ratus ribu rupiah) 1 bulan setelahnya, dan perjanjian ini disepakati oleh kedua belah pihak yang perjanjian yang dibuat penyewa tidak diperbolehkan untuk menyewakan lahan tambak ke pihak ketiga (penyewa lain) tanpa seizin dari pemilik lahan tambak, kemudian apabila penyewa lahan tambak memutuskan secara sepihak untuk memutuskan sewa sebelum masa sewa berakhir maka pihak penyewa tidak diperbolehkan untuk menuntut uang sewa kembali selanjutnya lahan tambak yang disewakan berisi berjumlah 500 (lima ratus) ekor sesuai bibit yang diisi oleh pemilik tambak, isi tambak tidak sesuai dengan jumlah diawal penyewa dikenakan ganti rugi dengan menisakan kembali bibit ikan sejumlah 500 (lima ratus) ekor dan atau uang tunai sejumlah bibit ikan yang tertera di atas.

Akan tetapi ketika pemilik lahan tambak menuntut untuk mengembalikan isi dari tambak tersebut yaitu 500 (lima ratus) ekor, penyewa tidak mau mengembalikan hasil tambak tersebut dengan alasan si penyewa telah menyewa

tambak tersebut.

Dalam hal ini penyewa tidak memenuhi isi perjanjian kontrak dikarenakan penyewa ketika berakhirnya masa sewa menyewa tidak mengembalikan lahan tambak sesuai akad (perjanjian) diawal dengan mengembalikan isi lahan tambak sesuai kontrak yang dilakukan ketika melakukan kontrak.

Hal ini mengakibatkan pihak pemilik lahan meminta ganti rugi dikarenakan penyewa tidak mengembalikan isi lahan tambak setelah usainya kontrak sewa menyewa. Dan pemilik lahan tambak terkena imbasnya untuk mencari rezeki karena setelah selesai masa kontrak sewa menyewa hasil tambak tidak ada.

B. *Tinjauan Fiqh muamalah terhadap pelaksanaan akad ijarah dalam praktek sewa menyewa tambak di desa pauh agung kec. Limbur lubuk mengkuang*

Praktek sewa menyewa lahan tambak yang dilakukan di desa pauh agung kec. Limbur lubuk mengkuang merupakan akad (perjanjian) yang sama-sama memberi manfaat yang disepakati dan disetujui dengan memberikan manfaat kepada kedua belah pihak, akan tetapi yang terjadi di masyarakat desa pauh agung kec. Limbur lubuk mengkuang yang melakukan transaksi sewa menyewa memiliki masalah dalam kebutuhan ekonomi yang menghancurkan mereka untuk melakukan kegiatan tersebut dan mayoritas masyarakat tersebut memiliki lahan untuk dipergunakan membuat tambak sebagai tambahan penghasilan, banyak dari masyarakat yang tidak memiliki keahlian untuk mendistribusikan hasil tambak tersebut hal ini lah yang dimanfaatkan oleh orang yang memiliki modal untuk mengambil alih hasil tambak dengan menggunakan sistem sewa dikarenakan beban yang harus dikeluarkan oleh pemilik modal lebih sedikit.

Dalam teorinya memuat al ijarah berasal dari kata al-ajru (upah) yang berarti al-iwadh (ganti/kompensasi). Dalam kasus ini pemilik lahan tambak membuat kontrak perjanjian menyewakan lahan tambak kepada penyewa, Untuk lebih jelasnya perjanjian sewa menyewa dijelaskan dengan ketentuan yang dimuat dalam kontrak perjanjian yang berisikan:

1. Sewa menyewa lahan tambak selama 2 (dua) bulan lamanya dari 22 November 2029 sampai 22 Januari 2020.
2. Sewa lahan tambak seharga Rp 1.000.000 (satu juta rupiah)
3. Selama masa sewa menyewa berjalan pihak kedua diperbolehkan untuk menggunakan dan atau memakai lahan tambak untuk dimanfaatkan kecuali isinya dan setelah selesai masa sewa menyewa lahan tambak pihak kedua harus mengembalikan tambak sesuai dengan keadaan seperti sebelum terjadinya sewa menyewa.

Secara hukum bentuk perjanjian diatas sudah memenuhi syarat dan rukun akad sewa menyewa dimana ada pihak pertama selaku pemilik lahan tambak kemudian pihak kedua selaku penyewa lahan tambak dan objek yang

disewakan, akan tetapi pada kenyatannya pihak penyewa melanggar perjanjian diatas dengan melanggar perjanjian di point ketiga yang mana seharusnya setelah masa kontrak berakhir penyewa diharuskan mengembalikan isi tambak sesuai dengan yang ada sebelum terjadinya akad sewa menyewa.

Kemudian dalam hal ini pemilik lahan tambak di desa pauh agung kec. Limbur lubuk mengkuang jelas yang memiliki lahan tambak pribadi bukan menyewa kembali dari orang lain yang karenanya diperbolehkan untuk menyewakan lahan tambak tersebut.

Melihat dari keadaan transaksi diatas bahwasanya bila dianalisis dari ketentuan yang telah ditetapkan oleh pihak pertama (pemilik lahan tambak) dan pihak kedua (penyewa), maka perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum islam karena kedua belah pihak yang melakukan akad (perjanjian) telah memenuhi syarat sesuai hukum islam. Namun ketika masa berakhirnya kontrak sewa menyewa, penyewa tidak memenuhi akad (perjanjian) diawal yaitu hanya mengembalikan lahan tambaknya saja tanpa ada ikan yang sesuai seperti isi dalam surat perjanjian tersebut

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan data yang ditemukan dan selanjutnya dilakukan analisis, maka penelitian tentang Tinjauan fiqh muamalah terhadap pelaksanaan akad ijarah dalam praktek sewa menyewa tambak di desa Pauh agung kec. Limbur lubuk mengkuang dapat disimpulkan sebagai berikut:

Kegiatan mumalah sewa menyewa yang diimplemtnasikan di Desa pauh agung kec. Limbur lubuk mengkuang yang mayoritas berprofesi sebagai petani karet, sawit, dan pemilik lahan tambak akan tetapi banyak dari pemilik tambak yang belum bisa memperoleh hasil yang maksimal dikarnakan untuk menyalurkan hasil tambaknya untuk dipasarkan harus melalui pihak kedua (Bandar), maka dari itu banyak dari mereka yang menyewakan lahan tambaknya untuk disewakan karena kebutuhan ekonomi dan adanya ketidak jujuran yang dilauka oleh pihak penyewa setelah masa sewa-menyewa berakhir.

Kegiatan sewa menyewa di Desa pauh agung kec. Limbur lubuk mengkuang tidak sah dikarenakan penyewa tidak menjelankan kontrak perjanjian diawal yang mengakibatkan akad ijarah menjadi tidak sah.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syari'ah*, 1st edn (Jakarta: Rajawali Pers, 2008)
<<http://www.rajagrafindo.co.id/produk/akad-produk-bank-syariah/>>
- [2] Bakri, Nazar, *Problematika Pelaksanaan Fiqih Islma*, 1st edn (jjakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 1994)
- [3] Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), 'Fatwa DSN Tentang Pembiayaan Ijarah', *Himpunan Fatwa DSN MUI*, 2000, 4
- [4] Mas'adi, Ghufuran A., 'Kontekstual Fiqh Muamalah - Ghufuran A. Mas'adi - Google Buku' <<https://books.google.co.id/books?id=IaKPAQAACAAJ&dq=in+author:%22Ghufuran+A.+Mas%27adi%22&hl=ban&sa=X&ved=2ahUKEwjO5fv42IHuAhVTWX0KHVD2C2sQ6AEwAHoECA>>

AQAQ> [accessed 4 January 2021]

- [5] Muhammad, 'Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah: Panduan Teknis Pembuatan Akad ... - Muhamad - Google Books' <<https://books.google.co.id/books?id=6OZIPgAACAAJ&dq=model-model+pembiayaan+akad+syariah&hl=en&sa=X&ved=2ahUKEwiJvYfXrITuAhXMbX0KHa33AmsQ6AEwAHoECAQAQAQ>> [accessed 5 January 2021]
- [6] Sabiq, As-Sayyid, 'Fiqh Us-Sunnah: Purifikasi Dan Doa - As-Sayyid Sabiq - Google Buku' <<https://books.google.co.id/books?id=uR5MCwAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=fiqh+sunnah+sayyid+sabiq&hl=en&sa=X&ved=2ahUKEwiLns6lqYTuAhXT8XMBHZ5fA6cQ6AEwAHoECAMQAQ#v=onepage&q&f=false>> [accessed 5 January 2021]
- [7] Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, 1st edn (Jakarta: Rajawali Pers, 2002)
- [8] Syafe'i, Rachmat, *Fiqh Muamalah*, 1st edn (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2001)
- [9] Wasilah, Sri Nurhayati dan, 'Akuntansi Syariah Di Indonesia - Google Books' <<https://books.google.co.id/books?id=IKD2K3GEkuUC&pg=PA347&dq=akuntansi+syariah+di+indonesia+sri+nurhayati+dan+wasilah&hl=en&sa=X&ved=2ahUKEwicj4D0qYTuAhVKcCsKHY-rC8sQ6AEwAHoECAQAQ#v=onepage&q=akuntansi+syariah+di+indonesia+sri+nurhayati+dan+wasilah&f=fal>> [accessed 5 January 2021].
- [10] Durianto, Darmadi dan C. Liana. 2001. *Analisis Efektifitas Iklan Televisi Softener Soft & Fresh di Jakarta dan Sekitarnya dengan Menggunakan Consumer Decision Model*. Jurnal Ekonomi Perusahaan. Volume IV Nomor