

Tinjauan Akad *Ijarah* terhadap Sewa Lahan Usaha di Pasar Minggu Sadang

Anisa Puspitasari, Asep Ramdan Hidayat, Ira Siti Rohmah Maulida

Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah

Universitas Islam Bandung

Bandung, Indonesia

anisapuspitasari298@gmail.com, ao_hidayat@yahoo.co.id, irasitirohmahmaulida@gmail.com

Abstract—*Ijarah* contract is a type of contract to take a advantage by way of change. *Ijarah* is a transaction against the benefits of an item in exchange for what is commonly called a lease. Rent can be in the form of kindness/of human labor. This investigation is intended to find answers to the main problems, namely how to practice *ijarah* contracts in Pasar Minggu Sadang, how to study *ijarah* contracts and *fiqh* muamalah in the practice of leasing business land at Pasar Minggu Sadang. In this study the authors utilised qualitative investigation methods with data collation techniques by means of conference, monitoring, proof.. The mechanism for the practice of leasing business land at Pasar Minggu Sadang itself is by paying the rent in advance for a certain period of time that has been determined at the beginning of the contract. The statement of this study are the non-fulfillment of the legal requirements of the *ijarah* contract such as the non-fulfillment of the usual *ijarah* requirements and the non-fulfillment of the eligible requirements for the expiration of the *ijarah* contract.

Keywords: *Ijarah Contract, Rental Practices, Fiqh Muamalah.*

Abstrak—Akad *ijarah* ialah tipe akad untuk mengangkat suatu manfaat dengan cara penukaran. *Ijarah* adalah transaksi terhadap keuntungan satu barang dengan kompensasi apa yang biasa disebut sewa. Sewa dapat berupa barang/tanah atau berupa tenaga manusia. Penelitian ini ditujukan agar dapat menemukan jawaban dari permasalahan utama yaitu bagaimana praktik akad *ijarah* di Pasar Minggu Sadang, bagaimana mengkaji akad *ijarah* dan *fiqh* muamalah pada praktik sewa lahan usaha di Pasar Minggu Sadang. Dalam eksplorasi ini penulis memakai metode penelitian kualitatif lewat teknik penggabungan data dengan model tanya jawab, pengamatan, penyimpanan. Mekanisme praktek persewaan lahan usaha di Pasar Minggu Sadang sendiri adalah dengan membayar sewa di awal untuk masa waktu terbatas yang sudah ditetapkan di awal akad. Hasil dari penelitian ini adalah tidak terpenuhinya syarat-syarat hukum akad *ijarah* seperti tidak terlaksana syarat-syarat *ijarah* biasa dan tidak terpenuhinya syarat-syarat hukum berakhirnya akad *ijarah*.

Kata Kunci: *Akad Ijarah, Praktik Sewa, Fikih Muamalah.*

I. PENDAHULUAN

Muamalah adalah suatu ikatan antar manusia yang objeknya berupa harta yang terkait dengan kehidupan ekonomi yaitu seperti kehidupan manusia untuk mencukupi kebutuhannya yang bersifat materi. Dalam muamalah terdapat aturan-aturan Allah yang menata perbuatan atau

interaksi manusia yang berkaitan dengan masalah duniawi semacam jual beli, sewa menyewa, utang piutang, dan lain-lain.

Manusia pada saat ini banyak yang memilih berwirausaha untuk mendapatkan pendapatan lebih maupun pendapatan tetap guna memenuhi kebutuhan hidupnya. Kewirausahaan bisa dikerjakan dari bidang produksi, distribusi, hingga bidang jasa.

Kegiatan jual beli itu sendiri memerlukan suatu posisi atau tempat untuk dapat dijadikan kawasan bersemukanya antara penjual dan pembeli untuk melaksanakan kegiatan jual beli. Lokasinya ada 2 macam yaitu permanen dan tidak permanen. Yang dimana permanen itu merupakan tempat yang sifatnya milik pribadi dan tidak permanen itu merupakan hasil dari sebuah sewa antar penyewa.

Sewa menyewa merupakan suatu bentuk muamalah. Sewa-menyewa dalam Islam disebut dengan akad al-*Ijarah*. Al-*Ijarah* dalam bahasa Arab sendiri ditakrifkan bagaikan suatu jenis akad yang menarik manfaatnya dengan mengganti sebesar uang tertentu. Adapun aturan hukum yang menjelaskan diperbolehkannya akad *ijarah* terkandung dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 233:

لَمَنْ أَرَادَ أَنْ يَتِمَّ الرَّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ وَعَلَى

الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya:

“Dan apabila kamu hendak anakmu disusukan wanita lain, oleh karena itu tidak terdapat dosa bagimu andaikan kamu membayarkan imbalan yang patut. Bertakwalah kamu terhadap Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.”

Akad *Ijarah* menjadi praktik muamalah yang banyak dijumpai oleh kita. *Ijarah* sendiri merupakan akad tukar menukar yang bersifat temporal (dibatasi oleh waktu). Para ulama *ijma'* membolehkan akad *ijarah* lantaran menjadi suatu kebutuhan atas manfaat dari benda ataupun pelayanan dari kewenangan orang lain. Manfaat dalam rancangan *ijarah* memiliki makna yang amat luas, seperti ganjaran manfaat atas manfaat suatu benda atau ganjaran untuk satu aktivitas tertentu.

Objek *ijarah* dapat dilihat dari manfaat satu benda

ataupun tenaga kerja, *ijarah* itu bisa dipecah menjadi dua macam yaitu :

A. *Ijarah 'ain*

Ijarah 'ain adalah *ijarah* yang bersangkutan paut dengan persewaan barang yang dicapai berbentuk keuntungan dari benda tersebut tanpa adanya peralihan kepemilikan atas benda tersebut, benda tersebut dapat berbentuk benda bergerak maupun tidak bergerak.

B. *Ijarah amal*

Ijarah amal adalah *ijarah* yang objek keuntungannya berbentuk tenaga kerja, yang biasa disebut imbalan. *Ijarah* ini diperoleh untuk mendapat pelayanan dari seseorang dengan menebus imbalan atau servis dari aktivitas yang dilakukannya.

Adapun praktik *ijarah* yang penulis dapati terdapat pada Pasar Minggu Sadang Kabupaten Bandung. Praktik *ijarah* pada pasar minggu tersebut termasuk dalam *ijarah 'ain*, yaitu tersebut tanpa mengalihkan kepemilikan *ijarah* yang berkaitan dengan persewaan benda dengan tujuan mengambil keuntungan dari benda. Yang dimana objek yang di akadkan yaitu berupa suatu lahan untuk diambil manfaatnya untuk berdagang di Pasar Minggu tersebut.

Perjanjian sewa menyewa lahan usaha ini pada dasarnya telah ada sejak lama. Namun dalam praktiknya terdapat hal yang menjanggal diantara perjanjian sewa menyewa antara pengelola dan penyewa. Yang dimana penyewa kehilangan lahan usahanya karena tidak melakukan perdagangan lebih dari 3 minggu berturut-turut walaupun tenggang waktu kontrak tersebut masih berlangsung. Pihak pengelola pasar minggu tersebut dengan sepihak telah menyewakan ulang lahan pedagang tersebut kepada pedagang lain tanpa adanya kesepakatan bersama.

Dalam hal ini terdapatnya kerugian antar salah satu pihak yang dimana penyewa itu sendiri mengalami kerugian karena lahan yang telah ia sewa ternyata disewakan ulang oleh pengelola walaupun batas waktu kontraknya masih berjalan. Dan pihak pengelola sendiri mendapatkan keuntungan lebih karena telah menarik uang sewa dari pedagang lain. Padahal dalam prinsip muamalah sendiri terdapat prinsip faedah orang-orang yang dimana itu berarti bahwa setiap kegiatan muamalah tersebut harus berdasarkan pada pengarahannya yang dapat mewujudkan maslahat dan juga faedah, serta menjauhkan mudharat atau suatu hal yang dapat merugikan dalam aktivitas masyarakat.

Bersumber atas latar belakang yang sudah disebutkan pada akhirnya penulis tergiring untuk mengamati mengenai praktek persewaan lahan usaha di Pasar Minggu Sadang Kabupaten Bandung dengan judul "Tinjauan Akad *Ijarah* Terhadap Praktik Sewa Lahan Usaha di Pasar Minggu Sadang".

Penelitian ini bertujuan untuk memahami bagaimana tinjauan akad *ijarah* dan Fikih Muamalah dalam konsep *ijarahnya* dalam praktik sewa lahan usaha di Pasar Minggu Sadang. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan sekunder.

II. METODOLOGI

Metode penelitian yang digunakan yaitu kualitatif. Yang dimana penelitian kualitatif adalah penelitian yang dilakukan berdasarkan paradigma, strategi, dan implementasi model secara kualitatif.

Untuk memperoleh data yang relevan dengan permasalahan yang diteliti, maka teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara (*interview*), observasi, dan dokumentasi.

Teknik pengolahan data kualitatif dilakukan dengan cara menyalin hasil wawancara, memodifikasi data, kemudian mengkalsifikasikan data sesuai dengan masalah yang dibahas.

III. PEMBAHASAN DAN DISKUSI

Praktik sewa lahan usaha di Pasar Minggu Sadang tersebut terjadi antara pengelola dan pedagang. Dalam hal ini pengelola sebagai pihak yang menyewakan (*mu'ajjir*) dan pedagang yaitu pihak penyewa (*musta'jir*) dan objek sewanya (*ma'jur*) yakni lahan usaha.

Pihak penyewa yang hendak menyewa lahan usaha di Pasar Minggu Sadang itu sendiri diharuskan buat melunasi imbalan sewanya seharga Rp. 1.900.000,- untuk jangka waktu selama 3 tahun terhitung dari bulan yang ia bayarkan. Adapun syarat dan ketentuan yang berlaku telah ditentukan oleh pihak pengelola yaitu pihak penyewa atau pedagang dibebani biaya iuran uang kebersihan setiap minggu setiap setelah selesai berjualan sebesar Rp. 10.000,- syarat dan ketentuan tersebut hanya diucapkan dengan lisan dan disepakati bersama ketika pihak penyewa telah membayar uang sewa tersebut. Adapun bukti transaksi yang diberikan pihak yang menyewakan yaitu berupa kwitansi.

Pelaksanaan tersebut resmi juga diterima atas adanya silih ikhlas serta berkeyakinan antar kedua belah pihak seraya melengkapi tanggung jawab, hak ataupun syarat yang disebutkan secara ucapan. Namun apabila dikaitkan atas ketetapan Islam sedang ada rukun beserta syarat yang belum terlaksana pada pelaksanaan sewa menyewa lahan usaha tersebut

Praktik akad *ijarah* lahan usaha di Pasar Minggu Sadang ini objek yang disewakan yaitu berupa lahan usaha, yang dimana apabila jangka waktu sewa selama 3 tahun tersebut habis maka lahan usaha tersebut harus dikembalikan atau diperpanjang dengan membayar uang sewa kembali.

Praktik akad *ijarah* lahan usaha di Pasar Minggu Sadang ini terkait jangka waktu habisnya sewa belum serasi seraya ketentuan hukum Islam, sebab pada praktiknya terpendam pedagang yang dirugikan karena tidak berjualan selama 5 minggu karena alasan tertentu namun lahan yang pedagang tersebut sewa dan masih berlangsung jangka waktunya disewakan kembali kepada pedagang baru. Sedangkan, Ulama Hanafiyah berpandangan, bahwasannya akad *ijarah* sifatnya memikat akan tapi bisa diputus akadkan menurut satu pihak asalkan kedapatan halangan dari seorang pihak yang melakukan akad, sebagaimana pihak tersebut tutup usia atau putus kecekatan dalam berbuat secara hukum.

Namun dalam praktiknya di Pasar Minggu Sadang ini sendiri pihak yang kehilangan lahan usahanya sebelum jatuh tempo merasa dirugikan karena beliau masih dalam keadaan sehat.

Berakhirnya Akad Ijarah haruslah karena sebab-sebab seperti berikut:

- a. Ijarah akan berakhir:
 1. Menurut ulama Hanafiyah, yaitu dengan meinggalnya salah satu orang yang melakukan akad. Hal ini lantaran aset peninggalan sah dalam benda yang nampak dan dimiliki. Selain itu, lantaran fungsi pada ijarah itu berlangsung pertahap, sehingga tempo muwarrits (seseorang yang mewariskan) tutup usia maka fungsinya menjadi musnah, yang akibatnya ia tidak menjadi punyanya mustahil, dan objek yang tidak punyanya mustahil diwariskannya.
 2. Berdasarkan jumhur ulama, akad ijarah tak putus akad (fasakh) dengan tutup usianya salah seorang pelaksana akad, sebab transaksinya sama dengan akad lazim (mengikat) bagaikan jual beli. Ialah yang menyewa mempunyai hak milik yang lazim berdasarkan keuntungan benda dengan sekalian, hingga hal tersebut bisa diwariskan dari sebelumnya.
- b. ijarah akan berhujung dengan adanya pembatalan akad (iqalah). Hal ini lantaran akad ijarah ialah akad mu'awadhah (tukar-menukar) aset dengan aset, hingga ia membolehkan buat digugurkan sama halnya jual beli.
- c. Ijarah berakhir dengan cacatnya benda yang dikontrakkan sekiranya spesifik semacam tempat tinggal atau hewan tunggangan yang jelas ataupun musnahnya benda yang dijadikan alasan sewa sebagaimana pakaian yang dikontrakan buat sulam maupun diputihkan lantaran tidak seperti mengambil ma'quud 'alaih (yaitu manfaat) selepas benda itu binasa, maka dari itu tidak didapati manfaatnya meneruskan akad.
- d. Ijarah berakhir dengan alasan berhentinya waktu ijarah selain akibat dari udzur (halangan), lantaran objek yang ditetapkan berbatas waktu tertentu hingga ia diduga berakhir kala mencapai batasannya itu. Maka dari itu akad ijarah menjadi gagal dengan alasan berakhirnya tenggang waktu ijarah melainkan andaikata di sana diperoleh udzur (halangan) sebagaimana tenggang waktu ijarah berakhir dan di daratan yang disewa terkandung tumbuhan itu dibiarkan hingga dapat dipanen dengan tanggung jawab memberi upah minimum.
- e. Manfaat yang diminta sudah terwujud alias kegiatan sudah serasi melainkan terdapat udzur atau kendala.

Berdasarkan dari yang telah dijelaskan diatas jika dikaitkan dengan kasus ini, akad ijarah tersebut berakhir bukan karena habisnya jangka waktu akad ijarah ataupun udzur lain sebagaimana yang diteloh dijelaskan tersebut.

Berakhirnya akad ijarah ini karena di pindah pemilikan kepada pihak lain karena pihak sebelumnya tidak berjualan karena suatu urusan tertentu tanpa adanya kesepakatan antar kedua belah pihak sehingga menimbulkan kerugian di salah satu pihak yang berakad

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan pemaparan teori dan hasil analisis mengenai tinjauan akad ijarah terhadap sewa lahan usaha di Pasar Minggu Sadang dapat ditarik kesimpulan seperti berikut:

1. Tinjauan fikih muamalah pada pelaksanaan sewa lahan usaha di Pasar Minggu Sadang adalah dalam praktik akad ijarah di Pasar Minggu Sadang ini tidak terpenuhinya asas dalam berakad seperti tidak adanya asas kemaslahatan karena salah satu pihak mengalami kerugian, tidak adanya asas amanah sebab tidak mengikuti syarat dari sewa menyewa itu sendiri, dan tidak adanya asas keadilan sebab pihak yang dirugikan tidak diberikan kompensasi oleh pihak yang diuntungkan.
2. Praktik pelaksanaan akad ijarah di Pasar Minggu Sadang ialah implementasi sewa menyewa lahan usaha yang telah dilaksanakan sejak lama. Asepek yang dilakukan sewa menyewa itu untuk memberikan lahan usaha bagi pelaku usaha untuk dapat mencari nafkah tambahan. Praktik yang dilakukannya dengan cara membayar uang sewa diawal waktu dengan jangka waktu yang telah ditentukan.
3. Tinjauan akad ijarah terhadap praktik sewa lahan usaha di Pasar Minggu Sadang pada umumnya telah memenuhi rukun dan ketentuan sah akad ijarah. Namun secara fikih muamalah tidak terpenuhinya ketentuan ijarah seperti tak terpenuhinya syarat kelaziman ijarah karena akad ijarah tersebut diakhiri dengan sebelah pihak tanpa adanya kesepakatan bersama dan tidak terpenuhinya syarat berakhirnya akad ijarah. Berakhirnya akad ijarah tersebut tidak sinkron dengan ketentuan sah berakhirnya akad ijarah sebagaimana yang sudah diterangkan sebelumnya sebab, dalam penelitian ini telah membuktikan bahwa berakhirnya akad ijarah tersebut terjadi tanpa adanya udzur yang dapat membatalkan akad tersebut dan belum berakhirnya jangka waktu sewa menyewa tersebut.

ACKNOWLEDGE

Terlaksananya penelitian ini tatkala karna dari bantuan dan dukungan pihak terkait. Terimakasih kepada para pelaku akad di Pasar Minggu Sadang seperti pihak pengelola maupun pihak pedagang yang telah memberikan waktu dan juga penjelasannya untuk penelitian ini. Terimakasih juga tak lupa kepada bapak dan ibu dosen pembimbing berkat bimbingannya sehingga peneliti dapat menyelesaikannya dengan tepat waktu.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Adam, Panji, Fikih Muamalah Adabiyah, ed. by Anna, 1st edn (Bandung: PT Refika Aditama, 2018)
- [2] Az-Zuhaili, Wahbah, Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 5 (Jakarta: Gema Insani, 2011)
- [3] Mubarak, Jaih dan Hasanudin, Fikih Mu'amalah Maliyah: Akad Ijarah Dan Ju'alah (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017)
- [4] Nurhasanah, Neneng, Mudharabah Dalam Teori Dan Praktik, ed. by Anna (Bandung: PT Refika Aditama, 2015)
- [5] Putri, Ikke Cahyani, Asep Ramdan Hidayat, Ira Siti, and Rohmah Maulida, 'Tinjauan Fikih Muamalah Akad Ijarah Terhadap Transaksi Agen Kerja Dalam Rekrutmen SDM Di PT Mahesa Makmur Sentosa', 209–12
- [6] Safira, Meisya, Asep Ramdan Hidayat, and Maman Surahman, 'MUI / IV / 2000 Analysis of The Implementation of Ijarah Muntahiyah Bittamlik Contract in The KPR IB Financing Product at Brisyariah KCP Soreang Based on The Fatwa of National Membutuhkan Dana Dan Pihak Yang Memiliki Dana . Di Indonesia Terdapat Beberapa', 09, 2000, 341–47
- [7] Suhendi, Hendi, Fiqh Muamalah (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000)
- [8] Nurfikri, Ghina Safira., Febriadi, Sandy Rizki., Srisulisawati, Popon. *Analisis Tingkat Pemahaman Pedagang Pakaian terhadap Etika Pemasaran Islam*. Jurnal Riset Ekonomi Syariah, 1, 18-25.