

Tinjauan Praktek Akad Ijarah Menurut Hukum Islam: Studi Kasus pada UMKM Kios di Kec. Medan Helvetia

Shavira Aprilia¹, Rasta Kurniawati Br. Pinem²

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

shaviraapriliasorayaa@gmail.com¹, rastakurniawati@umsu.ac.id²

ABSTRACT.

Leasing (ijarah) is a form of muamalah action that is often carried out by humans to fulfil their needs. These needs can be in the form of the benefits of goods or services that are not owned, such as renting out kiosks for MSME business actors in Medan Helvetia Sub-District. However, in some cases, kiosk tenants are often not responsible for the leased kiosk building, such as building damage that arises during the lease period and arrears in water and electricity costs. The purpose of this study is to explain how the practice of ijarah contracts contained in kiosk MSMEs in Medan Helvetia sub-district and explain the practice of ijarah contracts contained in kiosk MSMEs in Medan Helvetia sub-district according to Islamic law. This research uses a type of field research with a descriptive qualitative approach. The data sources used are primary data sources and secondary data sources. Data collection is done by observation, interviews, documentation. Data analysis techniques using qualitative descriptive data analysis techniques. Based on the results of this research, the benefits of objects in the practice of ijarah contracts for MSME kiosks in Medan Helvetia sub-district are permissible in Shara'. When viewed from the validity of the contract, the practice of ijarah contracts for MSME kiosks in Medan Helvetia Sub-District is not in accordance with Islamic law because the conditions for the validity of the ijarah contract have not been fulfilled, which is due to violations committed by the tenant against the object of the lease in the form of damage to the building that appears.

Keywords: Akad Ijarah, Islamic Law, UMKM

ABSTRAK.

Sewa-menyewa (*ijarah*) merupakan salah satu bentuk perbuatan muamalah yang sering dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup. Kebutuhan tersebut dapat berupa manfaat barang atau jasa yang tidak dimilikinya, seperti menyewakan kios bagi para pelaku usaha UMKM di Kec. Medan Helvetia. Namun dalam beberapa kasus penyewa kios kerap kali tidak bertanggung jawab atas bangunan kios yang di sewakan seperti adanya kerusakan bangunan yang muncul selama masa sewa dan adanya tunggakan biaya air serta listrik. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menjelaskan bagaimana praktek akad ijarah yang terdapat pada UMKM kios di Kec. Medan Helvetia dan menjelaskan praktek akad ijarah yang terdapat pada UMKM kios di Kec. Medan

Helvetia menurut hukum Islam. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (field research) dengan pendekatan kualitatif deskriptif. Sumber data yang digunakan sumber data primer dan sumber data sekunder. Pengumpulan data yang dilakukan dengan observasi, wawancara, dokumentasi. Teknik analisis data menggunakan teknik analisis data deskriptif kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian ini, manfaat objek dalam praktek akad ijarah kios UMKM di Kec. Medan Helvetia dibolehkan secara syara'. Jika dilihat dari sahnya akad, praktek akad ijarah kios UMKM di Kec. Medan Helvetia tidak sesuai dengan hukum Islam karena belum terpenuhinya syarat sahnya akad ijarah, yang disebabkan pelanggaran yang dilakukan pihak penyewa terhadap objek sewa berupa kerusakan bangunan yang muncul selama masa sewa dan adanya tunggakan biaya air serta listrik. Maka dari itu pihak penyewa melakukan wanprestasi. Terjadinya wanprestasi ini dapat diselesaikan melalui cara musyawarah antara pemilik dan penyewa kios.

Kata kunci: Akad Ijarah, Hukum Islam, UMKM

PENDAHULUAN

Islam memandang manusia sebagai makhluk yang mempunyai dorongan untuk bermuamalah, sebagai bentuk naluri sosial. Di antara naluri sosial tersebut adalah keinginan untuk memperoleh baik itu manfaat ataupun harta orang lain. Oleh karena itu, Islam mengatur hal tersebut dalam suatu akad, dimana seseorang dapat memberikan manfaat dari sesuatu yang dia miliki, dengan jalan mendapatkan suatu ganti pembayaran.

Sewa menyewa atau *ijarah* merupakan salah satu bentuk akad muamalah untuk memperoleh manfaat dengan cara penggantian, berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh Allah SWT. *Ijarah* menyerahkan manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran. Sewa menyewa adalah suatu cara memperoleh manfaat dengan jalan penggantian supaya dalam berkegiatan *muamalah* tidak sampai memakan harta sesama secara batil. Sewa menyewa harus dilaksanakan dengan persetujuan kedua pihak dengan sukarela dalam menjalankan akad (Basyir, A. A, 2000).

Pada akad *ijarah* setidaknya harus terdapat dua pihak yang mengadakan perjanjian, satu pihak menyatakan kesanggupan untuk memberikan sesuatu dan pihak lain mengikatkan diri dalam suatu kesepakatan berupa ganti pembayaran. Seluruh akad *ijarah* wajib dilaksanakan dengan persetujuan kedua pihak dengan sukarela dalam menjalankan akad. (Subekti, R., Tjitrosudibio, R, 1996).

Salah satu praktek sewa menyewa yang menarik bagi peneliti ialah akad *ijarah* pada kios usaha mikro kecil dan menengah (UMKM) di Kec. Medan Helvetia yang menerapkan sistem angsuran dua kali dalam setahun. Diketahui ada sebanyak tiga kios

yang menjadi sampel penelitian ini. Kios pertama memiliki luas sebesar 3 x 15 m dengan harga sewa Rp. 12.500.000 per tahun, kios kedua memiliki luas sebesar 6 x 24 m dengan harga sewa Rp. 20.000.000 per tahun, kios ketiga memiliki luas sebesar 4 x 13 m dengan harga sewa Rp. 15.000.000 per tahun.

Namun, dalam praktek sewa menyewa kios tersebut terkadang juga menimbulkan suatu masalah. Sebagaimana yang dialami ketiga kios di atas yang berada di Kec. Medan Helvetia, tepatnya yang berlokasi di Jl. Setia Luhur. Dalam beberapa kasus penyewa kios kerap kali tidak bertanggung jawab atas bangunan kios yang disewakan seperti adanya kerusakan bangunan yang muncul selama masa sewa dan adanya tunggakan biaya air serta listrik. Dalam kegiatan sewa menyewa tersebut sudah terdapat aturan dan kesepakatan yang dibuat dan disetujui antara pihak pemilik kios dan penyewa.

Aturan dan kesepakatan tersebut dimasukkan ke dalam surat perjanjian sewa, ditanda tangani oleh kedua belah pihak dan dicap materai. Adapun salah satu aturan tersebut berbunyi "Penyewa diwajibkan untuk memelihara dan merawat rumah seperti memelihara miliknya sendiri". Namun, pada kenyataannya ada pihak penyewa yang melanggar aturan tersebut, dengan adanya kerusakan bangunan yang muncul selama masa sewa.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif, dengan pendekatan hukum empiris. Jenis data penelitian ini termasuk kedalam penelitian lapangan (*field research*). Sumber data penelitian ini menggunakan sumber data yang berasal dari dua sumber yang berbeda, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari responden dan informan serta narasumber, teknik yang bisa digunakan peneliti antara lain observasi, wawancara, dan dokumentasi. Data sekunder berupa bahan-bahan yang diperoleh melalui studi dokumen dan studi pustaka. Misalnya dari buku-buku, jurnal, dokumen-dokumen, dan sebagainya terkait penelitian mengenai praktek akad ijarah sewa dalam hukum Islam.

Teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teknik analisis data menggunakan teknik analisis data deskriptif kualitatif, mendeskripsikan secara detail dan teliti data yang diperoleh baik dari hasil wawancara, observasi, maupun dekomunitasi yang menggambarkan atau

mendeskripsikan permasalahan yang berkaitan dengan penelitian praktek akad *ijarah* UMKM kios di Kec. Medan Helvetia yang ditinjau menurut hukum Islam.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Praktek Akad Ijarah Pada UMKM Kios di Kec. Medan Helvetia

Akad itu penting dalam setiap perjanjian karena akad itu merupakan keinginan untuk mengikatkan dirinya, karena akad sifatnya tersembunyi di dalam hati maka untuk menyatakan keinginan itu dapat dituangkan dalam sebuah *ijab* dan *qabul*. Akad selalu digunakan dalam setiap kegiatan manusia dalam bermuamalah. Salah satu perkembangan transaksi *muamalah* adalah sewa-menyewa yang dalam konsep Islam dikenal dengan istilah *ijārah*, yaitu menjual manfaat. Salah satu rukun dalam akad *ijārah* ialah *sighat* (*ijab* dan *qabul*). Adapun pihak yang berakad akan menyatakan keinginannya untuk berakad di dalam *ijab* dan *qabul* dengan tanpa adanya unsur paksaan.

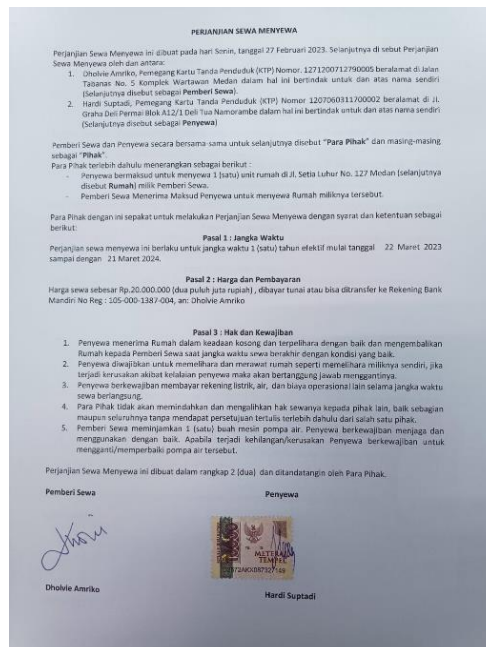
Begitu juga yang terjadi dalam praktek akad *ijarah* pada UMKM kios di Kec. Medan Helvetia, telah disepakati dalam aturan yang telah dibuat pihak penyewa sewa kios. Adapaun aturan tersebut terkait larangan-larangan yang tidak boleh dilakukan selama sewa kios berlangsung. Dalam aturan tersebut salah satunya ialah mengatur tentang larangan terhadap objek sewa.

Objek dalam sewa-menyewa ini ialah berupa kios yang manfaatnya ialah untuk tempat berjualan. Kios yang disewakan ialah berjumlah 3 kios, sebagaimana penjelasan Bapak Dholvie, "Kios yang saya sewakan di sini berjumlah 3 kios mbak, kios pertama memiliki luas sebesar 3 x 15 m dengan harga sewa Rp. 12.500.000 per tahun, kios kedua memiliki luas sebesar 6 x 24 m dengan harga sewa Rp. 20.000.000 per tahun, kios ketiga memiliki luas sebesar 4 x 13 m dengan harga sewa Rp. 15.000.000 per tahun. Kios tersebut juga telah saya fasilitasi dengan listrik perkios, pompa air dan juga terdapat satu kamar mandi". Adapun aturan dan kesepakatan yang termuat dalam surat perjanjian sewa adalah sebagai berikut:

Hak dan Kewajiban:

1. Penyewa menerima rumah dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik dan mengembalikan rumah kepada pemberi sewa saat jangka waktu sewa berakhir dengan kondisi yang baik.

2. Penyewa diwajibkan untuk memelihara dan merawat rumah seperti memelihara miliknya sendiri, jika terjadi kerusakan akibat kelalaian penyewa maka akan bertanggung jawab menggantinya.
3. Penyewa berkewajiban membayar rekening listrik, air, dan biaya operasional lain selama jangka waktu sewa berlangsung.
4. Para pihak tidak akan memindahkan dan mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain, baik sebagian maupun seluruhnya tanpa mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari salah satu pihak.
5. Pemberi Sewa meminjamkan 1 (satu) buah mesin pompa air. Penyewa berkewajiban menjaga dan menggunakan dengan baik. Apabila terjadi kehilangan/kerusakan penyewa berkewajiban untuk mengganti/memperbaiki pompa air tersebut.



Gambar 1. Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios UMKM

Dalam praktek sewa kios UMKM di kec. Medan Helvetia ini kedua belah pihak juga telah menyatakan keinginannya untuk berakad tanpa adanya paksaan dan tahu akan larangan-larangan yang telah dibuat dan disepakati. Sebagaimana penjelasan bapak Dholvie: “Iya mbak, saya selaku pemilik sewa telah menjelaskan secara jelas aturan tersebut kepada para calon penyewa dan pihak penyewa harus dan menyanggupi kesepakatan dan aturan yang ada tanpa adanya paksaan (atau rela) mbak.”

Sebagaimana diketahui bahwa pada kios UMKM di kec. Medan Helvetia yang menerapkan sistem angsuran dua kali dalam setahun. Beberapa kasus penyewa kios kerap kali tidak bertanggung jawab atas bangunan kios yang disewakan seperti adanya kerusakan bangunan yang muncul selama masa sewa dan adanya tunggakan biaya air serta listrik. Para penyewa ini pun diminta bertanggung jawab atas kerusakan bangunan yang muncul serta tunggakan biaya air serta listrik sebagaimana yang telah dimuat dalam surat perjanjian.

Tinjauan Praktek Akad Ijarah Menurut Hukum Islam Pada UMKM Kios di Kec. Medan Helvetia

Praktek sewa kios UMKM di Kec. Medan Helvetia terdapat aturan-aturan tentang sewa kios tersebut, adapun salah satu aturan tersebut berbunyi “Penyewa diwajibkan untuk memelihara dan merawat rumah seperti memelihara miliknya sendiri”. Namun, pada kenyataannya ada pihak penyewa yang melanggar aturan tersebut, dengan adanya kerusakan bangunan yang muncul selama masa sewa.

Untuk syarat sahnya *ijārah* yang berkaitan dengan pelaku akad, objek akad, tempat, upah, dan akad itu sendiri. Diantaranya syarat sah akad *ijārah* adalah sebagai berikut:

1. Kerelaan kedua belah pihak (*An-taradin*)

An-taradin menurut terminologi fiqh berarti pertemuan antara ijab dan qabul yang saling mencocoki (Mughits, 2017). Sebagaimana dimaklumi dalam kajian hukum Islam, bahwa *an-taradin* (rela sama rela) itu menjadi salah satu asas atau prinsip dalam akad muamalat. Artinya tanpa unsur kerelaan dari kedua belah pihak, bahkan salah satu pihak maka suatu akad akan batal. Yang berarti tidak dibenarkan melakukan upah mengupah atau sewa-menyewa karena paksaan oleh salah satu pihak ataupun dari pihak lain. Hal ini berdasarkan kepada firman Allah dalam QS. *An-Nisa* ayat 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu dan janganlah kamu membunuh dirimu Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Dari penjelasan ayat diatas, sangatlah jelas, bahwa suatu transaksi dalam muamalah menurut hukum Islam jika dilakukan dengan cara terpaksa atau tidak saling

rela, maka suatu transaksi tersebut hukumnya tidak sah. Berdasarkan yang terjadi di lapangan, praktek sewa kios UMKM di Kec. Medan Helvetia terdapat kerelaan mengganti rugi dari pihak penyewa karena adanya kerusakan bangunan yang muncul selama masa sewa dan adanya tunggakan biaya air serta listrik.

2. Hendaknya objek akad (yaitu manfaat) diketahui sifatnya guna menghindari perselisihan

Apabila manfaat yang akan menjadi objek akad *ijārah* itu tidak jelas, maka akadnya tidak sah (Haroen, 2000). Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya, dan penjelasan berapa lama manfaat di tangan penyewa. Dalam masalah penentuan waktu sewa ini, ulama Syafi'iyah memberikan syarat yang ketat.

Berdasarkan yang terjadi di lapangan, praktek sewa kios UMKM di di Kec. Medan Helvetia sudah jelas manfaat guna sewa tersebut yaitu hak guna manfaat atas kios untuk berjualan dan untuk jangka waktu pemanfaatan hak guna kios juga sudah dijelaskan oleh pihak pemilik sewa yaitu Bapak Dholvie kepada para penyewa dengan jelas yaitu 1 tahun.

3. Hendaknya objek akad dapat diserahkan baik secara nyata (hakiki) maupun syara'

Syarat sah objek *ijarah* adalah bentuk objek harus diketahui secara jelas atau nyata sehingga dapat diserahkan terimakan secara langsung. Misalnya rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, buku untuk dibaca dan lain-lain. Dilarang hukumnya menyewakan sesuatu yang keberadaannya tidak diketahui secara jelas karena akad *ijarah* pada pemilik sewa disyaratkan untuk memberikan informasi secara transparan mengenai objek yang disewakan. Dalam manfaat objek *ijarah* haruslah tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syara' agar pemanfaatan objek mendatangkan kemaslahatan. Harta benda yang digunakan sebagai objek *ijarah* haruslah bersifat *mal al-isti*"*mali* yaitu harta benda yang dapat diambil manfaatnya tanpa merusak zatnya. Hal tersebut merujuk pada kaidah fiqh:

كُلُّ مَا يَنْتَفَعُ بِهِ مَعَ بَقَاءِ عَيْنِهِ تَجُوزُ إِجَارَتُهُ وَإِلَّا فَلَا

Artinya: "Setiap harta benda yang dapat dimanfaatkan tanpa ada perubahan zatnya boleh diijarahkan, namun jika sebaliknya tidak boleh".

Berdasarkan yang terjadi di lapangan, untuk objek dalam praktek akad *ijarah* kios UMKM di kec. Medan Helvetia dapat diserahkan secara nyata maupun syara'.

4. Hendaknya manfaat yang dijadikan objek *ijārah* dibolehkan secara syara'.

Sebagai contohnya, menyewa kitab untuk ditelaah, dibaca, dan disadur, menyewa apartemen untuk ditempati, menyewa jaring untuk berburu, dan sebagainya. Syarat ini bercabang sebagaimana kesepakatan ulama, yaitu tidak boleh menyewa seseorang untuk mengajarkan ilmu sihir, menyewa seseorang untuk membunuh orang lain (pembunuhan bayaran), dan orang Islam tidak boleh menyewakan rumah kepada orang non muslim untuk dijadikan tempat ibadah mereka. Menurut mereka objek sewa dalam contoh di atas termasuk maksiat, dan maksiat tidak diperbolehkan dalam akad.

Berdasarkan yang terjadi di lapangan, manfaat objek dalam praktek akad ijarah kios UMKM di Kec. Medan Helvetia dibolehkan secara syara'. Jika dilihat dari sahnya akad, praktek akad ijarah kios UMKM di kec. Medan Helvetia tidak sesuai dengan hukum Islam karena belum terpenuhinya syarat sahnya akad ijarah, yang disebabkan pelanggaran yang dilakukan pihak penyewa terhadap objek sewa berupa kerusakan bangunan yang muncul selama masa sewa dan adanya tunggakan biaya air serta listrik. Maka dari itu pihak penyewa melakukan wanprestasi.

DSN-MUI telah menetapkan fatwa No.112/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad ijarah dan Fatwa No.129/DSN-MUI/VII/2019 tentang wanprestasi yang berhubungan dengan penelitian ini. Terjadinya wanprestasi ini dapat diselesaikan melalui cara musyawarah antara pemilik dan penyewa kios. Penerapan musyawarah ini dilakukan dengan mengutamakan keadilan, itu adalah cara untuk memberikan solusi yang bijaksana untuk setiap masalah yang muncul.

Pihak penyewa bertanggung jawab atau mengganti berupa kerusakan bangunan yang muncul selama masa sewa dan adanya tunggakan biaya air serta listrik pada objek sewa sebagaimana yang telah di sepakati oleh kedua belah pihak di awal yang termuat dalam surat perjanjian sewa-menyewa.

KESIMPULAN & SARAN

Berdasarkan penelitian yang telah dilaksanakan, dapat diambil kesimpulan dan saran sebagai berikut:

1. Akad yang digunakan dalam praktek sewa-menyewa kios UMKM di Kec. Medan Helvetia tidak sesuai dengan hukum Islam, karena belum terpenuhinya syarat sahnya akad ijarah, yang disebabkan pelanggaran yang dilakukan pihak penyewa terhadap objek sewa berupa kerusakan bangunan yang muncul selama masa sewa dan adanya tunggakan biaya air serta listrik.

2. Terjadinya wanprestasi ini dapat diselesaikan melalui cara musyawarah antara pemilik dan penyewa kios. Pihak penyewa bertanggung jawab dengan mengganti berupa kerusakan bangunan yang muncul selama masa sewa dan adanya tunggakan biaya air serta listrik pada objek sewa sebagaimana yang telah di sepakati oleh kedua belah pihak di awal yang termuat dalam surat perjanjian sewa-menyewa.

SARAN

1. Bagi mu'jir (pihak pemilik sewa) melakukan pengecekan berkala pada kios dengan survei secara langsung.
2. Bagi musta'jir (pihak penyewa) agar melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat bersama agar tidak merugikan salah satu pihak dalam bermuamalah.

DAFTAR PUSTAKA

Basyir, A. A. (2000). *Asas-Asas Hukum Muamalat*. Yogyakarta: UII Pres.

Subekti, R., Tjitrosudibio, R.. (1996). *Kitab Undang-undang Hukum Perdata : Burgerlijk Wetboek dengan tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan / diterjemahkan oleh : R. Subekti dan R. Tjitrosudibio (cet.28)*. Jakarta: Pradnya Paramita.

Mughits, A. (2017). *Penerapan Prinsip at-Taradi Dalam Akad-akad Muamalat*. Aplikasi: Jurnal Aplikasi Ilmu-Ilmu Agama, 17(1), 49.
<https://doi.org/10.14421/aplikasia.v17i1.1377>

Haroen, 2000. *Fiqh Muamalah*, 233. Jakarta: Gaya Media Pratama

Zuhaili, W. A. (1989). *Fiqh Al-Islami wa Adillatuhu / Wahbah Az- Zuhaili*. Dar al-fikr.