

**TINJAUAN FIQH MUAMALAH TERHADAP PENGALIHAN SEWA  
MENYEWA PADA TAMBAK DI DESA GEULEMPANG PAYONG  
KEC. SUNGAI RAYA**

**SKRIPSI**

**Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh  
Gelar Sarjana (S.1) Program Studi Hukum  
Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah  
Institut Agama Islam Negeri Langsa**

**Diajukan Oleh**

**NANDA RIZA LISMA  
NIM: 2012017110**



**FAKULTAS SYARIAH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI LANGSA  
1444 H / 2022 M**

SKRIPSI

Diajukan kepada Fakultas Syariah Institut Agama  
Islam Negeri Langsa untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan  
Memperoleh Gelar Sarjana Ilmu Hukum (S.H) dalam  
Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:

NANDA RIZA LISMA

NIM: 2012017110

Mahasiswa Fakultas Syariah  
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

Disetujui Oleh:

Pembimbing I



Syawaluddin Ismail, Lc., MA

NIDN. 200107801

Pembimbing II



Rasyidin, S.H.I., M.H.I

NIDN: 2001108302

Acc 5/1  
2022

## PENGESAHAN

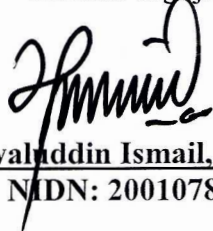
Skripsi berjudul “**Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Pengalihan Sewa Menyewa Pada Tambak Di Desa Geulempang Payong Kec. Sungai Raya**” Nanda Riza Lisma, NIM 2012017110 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah telah dimunaqasahkan dalam sidang Munaqasyah Fakultas Syariah IAIN Langsa pada tanggal 14 Januari 2022. Skripsi telah diterima sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.

Langsa, 22 Januari 2022

Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi

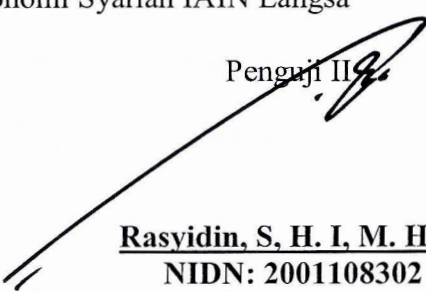
Program studi Hukum Ekonomi Syariah IAIN Langsa

Ketua/Penguji I



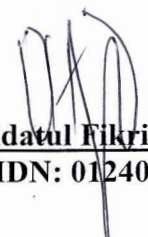
Syawaluddin Ismail, Lc. MA  
NIDN: 200107801

Penguji II




Rasyidin, S. H. I. M. H. I  
NIDN: 2001108302

Penguji III/Anggota



Jaidatul Fikri, M.S.I  
NIDN: 0124018001

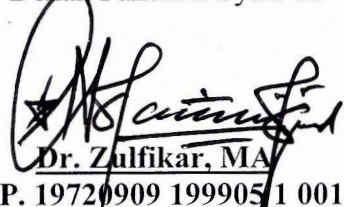
Penguji IV/Anggota



Adelina Nasution, MA  
NIDN: 2019027604

**Mengetahui:**

Dekan Fakultas Syari'ah



Dr. Zulfikar, MA  
NIP. 19720909 1999051 001

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nanda Riza Lisma

NIM : 2012017110

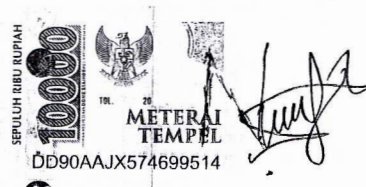
Fakultas/Jurusan : Syariah / Hukum Ekonomi Syariah (HES)

Alamat : Desa Labuhan Keude, Kec. Sungai Raya, Kab. Aceh Timur

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “ **Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Pengalihan Sewa Menyewa Pada Tambak Didesa Geulempang Payong Kec. Sungai Raya**” adalah benar karya hasil saya sendiri dan original sifatnya. Apabila dikemudian hari ternyata terbukti hasil plagiat karya orang lain, maka akan dibatalkan dan saya siap menerima sanksi akademik sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Langsa, 25 November 2021  
Pembuat Pernyataan



NANDA RIZA LISMA  
NIM : 2012017110

## KATA PENGANTAR



Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah Swt yang telah memberi rahmat dan karunia kepada kita semua. Selanjutnya selawat beserta salam penulis sampaikan kepangkuan Nabi Muhammad Saw beserta keluarga dan sahabatnya sekalian yang telah membawa umat manusia dan alam jahiliyah ke alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Alhamdulillah, penulis telah dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul: ***“Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap Pengalihan Sewa Menyewa pada Tambak di Desa Geulempang Payong Kec. Sungai Raya”***. Yang bertujuan untuk memenuhi sebagian syarat yang diperlukan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri Langsa.

Pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang tiada terhingga atas bimbingan dan pengarahan serta bantuan dan berbagai pihak terutama kepada:

1. Rektor Institut Agama Islam Negeri Langsa Bapak Dr. H. Basri, MA.  
Dekan, Kajur, Para Dosen, serta seluruh Civitas Akademik yang banyak membantu penulis dalam menempuh pendidikan hingga selesai.
2. Bapak Syawaluddin Ismail, Lc. MA selaku pembimbing pertama dalam penulisan skripsi ini.

3. Bapak Rasyidin, S.H.I. M.H.I selaku pembimbing kedua yang telah banyak meluangkan waktu dan kesempatan dalam mengkoreksi serta membimbing skripsi ini dapat diselesaikan.
4. Terkhusus dan teristimewa buat Orang tua saya yang telah membesarkan, mendidik, mengasuh serta memberi bantuan baik moril atau pun materil, serta kasih sayang sehingga kami menjadi anak yang shaleha serta taat perintah Allah Swt yang tiada batas sehingga peneliti dapat menyelesaikan perkuliahan ini.
5. Tak terlupa pula seluruh sanak keluarga dan teman-teman yang telah membantu penulis baik berupa materi maupun non materi demi suksesnya studi ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan namun demikian penulis telah berusaha semaksimal mungkin sesuai dengan kemampuan yang ada, baik pengetahuan maupun pengalaman, dengan menggunakan literatur untuk memperoleh data ilmiah sebagai pendukung.

Semoga Skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak terutama bagi pembaca guna menambah wawasan dan pengetahuan.

Langsa, 09 April 2022

Penulis

**Nanda Riza Lisma**

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Penjelasan Istilah.....	8
F. Penelitian Terdahulu.....	9
G. Sistematika Pembahasan.....	12
<b>BAB II : LANDASAN TEORITIS</b>	
A. Pengalihan. ....	14
B. Landasan Hukum Sewa Menyewa dalam KUHPerdara .....	18
C. <i>Ijarah</i> . ....	23
<b>BAB III : METODE PENELITIAN</b>	
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian .....	35
B. Lokasi dan Waktu Penelitian .....	36
C. Sumber Data Penelitian ..	36
D. Teknik Pengumpulan Data.. ..	37
E. Teknik Analisis Data.. ..	38
F. Panduan Penelitian. ....	41
<b>BAB IV : PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN</b>	
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	42
B. Praktik Pengalihan Sewa Menyewa Tambak di Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya.....	44

- C. Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap Pengalihan Sewa Menyewa pada Tambak di Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya. ... 51
- D. Analisa Penulis. .... 56

**BAB V : PENUTUP**

- A. Kesimpulan..... 60
- B. Saran ..... 61

**DAFTAR PUSTAKA..... 62**

**LAMPIRAN – LAMPIRAN.....**



## ABSTRAK

Masyarakat Gampong Geulempang Payong Kecamatan Sungai raya Kabupaten Aceh Timur telah lazim bahkan sangat sering mempraktikkan sewa menyewa. Objek yang disewakan adalah tanah tambak. Permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut: 1) Bagaimana praktik pengalihan sewa menyewa tambak di Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya? 2) Bagaimana tinjauan fiqh muamalah terhadap pengalihan sewa menyewa pada tambak di Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya? Jenis penelitian dalam penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif, teknik pengumpulan data menggunakan teknik observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa (1) praktik pengalihan sewa menyewa tambak di Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya dalam praktik sewa menyewa tambak sudah dilakukan sesuai syarat dan ketentuan yang berlaku dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Jangka waktu yang dilakukan dalam sewa menyewa selama 3 tahun dengan jumlah biaya sewa sebesar Rp. 10.000.000,- yang menyebabkan pengalihan sewa menyewa karena pihak penyewa tidak sanggup untuk mengelola dan mengeluarkan biaya untuk perbaikan tambak. Sedangkan (2) tinjauan fiqh muamalah terhadap pengalihan sewa menyewa pada tambak di Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya sudah sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Hanya saja dalam pengalihan sewa menyewa tambak bertentangan dengan dengan hakekat dari akad sewa menyewa, karena dalam melakukan sewa menyewa tidak sesuai dengan isi perjanjian akad yang telah di buat dalam surat perjanjian yang telah disetujui antara kedua belah pihak.

**Kata Kunci: Fiqh Muamalah, Pengalihan Sewa Menyewa pada Tambak**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Salah satu bentuk akad muamalah yang sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari adalah akad *ijarah* (sewa-menyewa). Sewa menyewa merupakan menjual manfaat yang dilakukan oleh seseorang dengan orang lain dengan menggunakan ketentuan syariat Islam. Transaksi *ijarah* dilandasi dengan adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Melalui perjanjian pihak penyewa dapat menikmati manfaat barang yang ia sewa, sedangkan pihak yang menyewakan berhak atas imbalan atau uang sewa. Dan jangka waktu yang ditentukan dalam sewa-menyewa tersebut biasanya disebutkan di dalam akad (ijab dan qabul) yang terkandung di dalam rukun dan syarat sewa menyewa (*ijarah*).<sup>1</sup>

Sebagai transaksi umum, *ijarah* memiliki aturan-aturan tertentu. Kebanyakan para pelaku *ijarah* saat ini melakukan transaksi ini hanya berdasarkan kebiasaan saja, tanpa dasar hukum dan aturan-aturan yang berlaku. Oleh karena itu, kita harus mengetahui landasan hukum *ijarah*, rukun dan syarat, macam-macam *ijarah* dan semua yang berhubungan dengannya.<sup>2</sup> *Ijarah* terbagi dalam dua macam, yaitu *ijarah* yang berhubungan dengan sewa jasa dan *ijarah* yang berhubungan dengan asset atau properti. *Ijarah* termasuk jual-beli pertukaran, hanya saja dengan kemanfaatan. Hukum asalnya adalah boleh atau

---

<sup>1</sup> Adiwarna Karim, *Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), h. 137.

<sup>2</sup> Ahmad Wardi Musheh, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Amzah, 2010), 36.

mubah bila dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Islam. Para ulama sepakat, hukum *ijarah* secara umum diperbolehkan, Ijma ulama tentang kebolehan melakukan akad sewa menyewa/*Ijarah*. Kaidah fiqh Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya. menghindarkan *mafsadat* (kerusakan) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan.<sup>3</sup>

Praktik perjanjian sewa menyewa didalamnya terdapat perjanjian, ijab dan qabul dengan cara yang dibolehkan oleh syariat yang mempunyai pengaruh secara langsung. Artinya dalam perjanjian termasuk dalam kategori hubungan yang mempunyai nilai menurut pandangan syara' antara dua orang sebagai hasil dari kesepakatan antara keduanya yang kemudian dua keinginan itu dinamakan ijab dan qabul. Perjanjian sewa menyewa termasuk dalam perjanjian adalah suatu perjanjian konsensual, konsesual ialah perjanjian sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Peraturan tentang sewa menyewa ini berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu.

Perjanjian sewa menyewa termasuk dalam perjanjian bernama. Perjanjian ini adalah suatu perjanjian konsensual, arti dari konsesual adalah perjanjian ini sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Peraturan tentang sewa menyewa ini

---

<sup>3</sup> Basyir Ahmat Azhar Haji, *Asas-Asas Hukum Mu'amalah* (Yogyakarta: UII Press anggota IKPI, 2014), h. 11.

berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak, yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu.<sup>4</sup>

Seorang penyewa suatu benda boleh menyewakan apa yang ia sewa kepada orang lain yang menggantikan posisinya untuk mengambil manfaatnya. Karena saat itu benda tersebut adalah miliknya, Sehingga ia boleh memanfaatkannya sendiri atau penggantinya. Akan tetapi, hal ini dengan syarat penyewa kedua menggunakan benda tersebut untuk keperluan yang sama dengan penyewa pertama atau lebih rendah, tidak lebih berat atau lebih mengandung bahaya. Seperti pendapat Sayyid Sabiq yang penyewa dibolehkan menyewakan lagi barang sewaan tersebut pada orang lain, dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad awal.<sup>5</sup> Namun kebolehan itu berubah menjadi tidak boleh karena adanya perjanjian antara dua belah pihak untuk tidak akan menyewakan barang sewaan kepada orang lain. Hukum asal dari menyewakan barang sewaan tersebut adalah boleh, akan tetapi asas kebebasan berkontrak membatasi kebolehan tersebut.<sup>6</sup>

Fenomena yang terjadi saat ini pada Warga Gampong Geulempang Payong Kecamatan Sungai raya Kabupaten Aceh Timur telah lazim bahkan sangat sering mempraktikkan sewa menyewa.<sup>7</sup> Objek yang disewakan adalah tanah tambak. Tanah tambak ini biasanya digunakan untuk usaha budidaya ikan, udang maupun kepiting, Keahlian masyarakat Gampong Geulempang Payong dalam

---

<sup>4</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011), h. 116.

<sup>5</sup> Rachmad Syafe'i, *Ilmu Ushul Fiqih* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2015), h. 65.

<sup>6</sup> Rozalinda, *Fiqh Muamalah* (Padang: Hafya Press, 2010), h. 45.

<sup>7</sup> Observasi Awal di Gampong Geulempang Payong, Kecamatan Sungai Raya-Aceh Timur, November 2020.

usaha memelihara ikan jenis air asin di tambak telah menjadi warisan turun temurun dari leluhur-leluhur sebelumnya. Beberapa dari masyarakat yang memiliki keahlian tersebut, ternyata terkendala karena tidak adanya lahan/tambak untuk memproduksi ikan. Di sisi lain ada orang yang menganggurkan tanah tambaknya karena tidak memiliki waktu untuk mengolahnya. Hal ini dikarenakan mereka memiliki pekerjaan lain seperti pedagang, PNS (Pegawai Negeri Sipil) dan profesi lainnya.

Hal inilah yang menjadi latar belakang terjadinya praktik sewa menyewa tanah tambak di Gampong Geulempang Payong. Adanya dua keadaan dan dua kepentingan berbeda yang dapat saling menguntungkan satu sama lain. Pelaksanaannya sewa tanah tambak Gampong Geulempang Payong yang terjadi adalah tanah yang menjadi objek sewa dimanfaatkan oleh pihak penyewa dengan jalan membeli bibit ikan, dan memelihara di tambak tersebut sampai beberapa kali panen, sesuai waktu yang di sepakati antara pemilik tambak dan si penyewa.

Namun pada kenyataan ini ada masalah dan permasalahan yang bertentangan dengan hakekat dari akad sewa menyewa di Gampong Geulempang Payong. Masalah sewa menyewa itu harus berlaku sesuai dengan isi perjanjian akad atau sesuai isi yang di buat dalam surat perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Masalah ini timbul karena pihak penyewa tidak sanggup lagi untuk mengelola tambak yang dijalannya selama berjalannya masa sewa, selanjutnya tambak tersebut dialihkan kepada pihak lain atau teman si penyewa tanpa sepengetahuan pihak pemilik lahan tambak, dan berdasarkan didalam perjanjian atau akad terdapat asas kebebasan berkontrak dan pihak pemilik menuntut

pengembalian hak sewanya atau tambaknya dikembalikan kepadanya dikarenakan pihak penyewa telah melanggar atas surat perjanjian tersebut.

Adanya kejadian ini pihak pemilik tambak marah, karena isi perjanjian kalau tidak sanggup di kelola sebelum habis masa sewa dibalikkan kepada pemilik tambak, pihak yang menyewa karena sudah banyak mengeluarkan modal di tambak itu, jadi dia memutar otaknya agar tidak rugi total biaya sewa dan biaya modal, bibit ikan, pupuk, obat multivitaminikan untuk usaha tambaknya, maka tambak tersebut di alihkan sewanya ke pihak ke 3 (tiga), yaitu ke teman yang menyewa tadi itu. Adanya pengalihan hak sewa yang dilakukan oleh penyewa pertama ini memberikan dampak negative pada pihak ke 3 (tiga) yang mana orang tersebut mengalami kerugian, rugi balik sewa, rugi juga balik modal ke penyewa pertama, ini disebabkan karena ketidak tahuan atau mememang disengaja tidak diberitahu status perjanjian yang dilakukan oleh pemilik lahan tambak dan pihak penyewa pertama, pihak ke 3 (tiga) merasi dibohongi, di tipu mentah-mentah oleh temannya sendiri, pihak ketiga marah, dan hal ini akan di bawa keranah hukum jika uang tidak di kembalikan oleh pihak kedua/penyewa pertama. Adanya masalah ini maka akan timbul masalah baru dari pengalihan hak sewa yang nantinya akan dikaji dan diteliti lebih dalam bagaimana jalan keluar dari masalah ini Menurut Hukum Islam pada bab-bab berikutnya jika nantinya proposal ini diangkat pada penelitian skripsi selanjutnya.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Observasi Awal di Gampong Geulempang Payong, Kecamatan Sungai Raya-Aceh Timur, November 2020.

Oleh karena itu, penulis akan mengangkat permasalahan ini menjadi sebuah skripsi dengan judul *“Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap Pengalihan Sewa Menyewa pada Tambak di Desa Geulempang Payong Kec. Sungai Raya”*

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana praktik pengalihan sewa menyewa tambak di Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya?
2. Bagaimana tinjauan fiqh muamalah terhadap pengalihan sewa menyewa pada tambak di Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya?

## **C. Tujuan Penelitian**

Selaras dengan rumusan masalah di atas, maka adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui praktik pengalihan sewa menyewa tambak di Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya.
2. Untuk mengetahui tinjauan fiqh muamalah terhadap pengalihan sewa menyewa pada tambak di Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian untuk melihat seberapa jauh peranan suatu penelitian, ada baiknya dilihat kembali jenis penelitian dari pada penelitian tersebut. Penelitian sangat memegang peranan penting jika dilakukan secara baik dan benar. Kegunaan penelitian ialah untuk menyelidiki keadaan diri, alasan untuk, dan konsekuensi terhadap suatu keadaan khusus. Keadaan tersebut bisa saja di kontrol melalui percobaan ataupun berdasarkan observasi. Penelitian memegang peranan yang sangat penting dalam memberikan pondasi terhadap tindak serta keputusan dalam segala aspek.<sup>9</sup>

Adapun manfaat penelitian ini adakah sebagai berikut:

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas ilmu pengetahuan tentang tinjauan Fiqh Muamalah terhadap Pengalihan Sewa Menyewa pada Tambak di Desa Geulempang Payong Kec. Sungai Raya, dan dapat dijadikan sebagai referensi tambahan bagi mahasiswa IAIN Langsa khususnya dan masyarakat pada umumnya.
2. Secara praktis, bagi peneliti ini dapat memperoleh manfaat dan memperkaya ilmu yang dimiliki, khususnya mengenai tinjauan Fiqh Muamalah terhadap Pengalihan Sewa Menyewa pada Tambak di Desa Geulempang Payong Kec. Sungai Raya.

---

<sup>9</sup>Mardalis, *Metode Penelitian suatu Pendekatan Proposal* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2018), h. 63.



## E. Penjelasan Istilah

Untuk memudahkan pemahaman, berikut ini penulis jelaskan beberapa penjelasan istilah yang diambil dari judul penelitian yaitu:

### 1. Pengalihan

Menurut istilah pengalihan adalah suatu pemindahan atau pengalihan hak pada tiap-tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.<sup>10</sup> Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihan nama dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya. Pengalihan yang penulis maksudkan dalam penelitian ini adalah pengalihan barang dengan cara menyewakan, objek sewa ini ialah tanah tambak dan terjadi suatu perjanjian batas pengalihannya.

### 2. Sewa menyewa

Sewa menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian dengan persetujuan kedua belah pihak. Dengan demikian yang dimaksud dengan sewa menyewa adalah pengambilan manfaat sesuatu benda. Jadi, dalam hal ini bendanya sama sekali tidak berkurang. Dengan perkataan lain terjadinya sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan. Bentuk sewa menyewa didalamnya terdapat perjanjian, ijab

---

<sup>10</sup> Lathif, *Ekonomi Islam* (Jakarta: Lajnah pentashihan Mushaf al-quran, 2019), h. 36.

dan qabul dengan cara yang dibolehkan oleh syariat yang mempunyai pengaruh secara langsung.<sup>11</sup>

3. Tambak adalah kolam buatan, biasanya di daerah pantai, yang diisi air dan dimanfaatkan sebagai sarana budidaya perairan. Hewan yang dibudidayakan adalah hewan air, terutama ikan, udang, serta kerang. Penyebutan tambak ini biasanya dihubungkan dengan air payau atau air laut.

## **F. Penelitian Terdahulu**

Dalam membahas masalah tinjauan Fiqh Muamalah terhadap Pengalihan Sewa Menyewa pada Tambak di Desa Geulempang Payong Kec. Sungai Raya. Adapun penelitian terdahulu yang peneliti jadikan sebagai bahan acuan yang berkaitan dengan judul penelitian ini adalah :

1. Penelitian oleh Hardianto, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang. Tahun 2018. Dengan judul *“Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Sewa-Menyewa Tanah Lahan Perhutani di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo”*. Hasil penelitian akad yang digunakan dalam praktik sewa-menyewa (*ijarah*) ini tidak diperbolehkan dan tidak sah menurut hukum Islam, karena tidak terpenuhinya rukun dan syarat sewa menyewa (*ijarah*). Karena pemilik sah atas tanah yang sebenarnya adalah pihak perhutani bukan warga. Karena warga hanya

---

<sup>11</sup> Rachmad Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2011), h. 17.

mengantongi hak garap atau hak mengelola bukan sebagai pemilik sah atas tanah lahan tersebut. Untuk itu lebih baiknya jika ingin mengalihkan hak garap dengan akad sewa lebih baiknya untuk meminta izin kepada pihak Perhutani terdahulu agar di kemudian hari tidak terjadi konflik atau kesalahpahaman antara pihak Perhutani dengan pihak penyewa dan juga tidak merugikan salah satu pihak.<sup>12</sup>

2. Penelitian oleh Iman Suryaman, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang. Tahun 2019. Dengan judul "*Analisis Hukum Islam tentang Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian dengan Sistem "Emplong"*". Hasil penelitian disimpulkan bahwa akad sewamenyewa yang dilakukan secara lisan tidak kesepatan tertulis kedua belah pihak tetapi hanya berdasarkan saling percaya antara kedua belah pihak. Kemudian apabila dianalisis berdasarkan hukum Islam, sewa menyewa lahan pertanian di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah dengan menggunakan sistem emplong belum sesuai dengan hukum Islam. Karena pengambilan manfaat dari sewa-menyewa lahan pertanian, penyewa mengelola dan memanfaatkan lahan pertanian diluar akad yang disepakati, yaitu musim pramusim (kemarau).<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup> Hardianto, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang. Tahun 2018. Dengan judul "*Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Sewa-Menyewa Tanah Lahan Perhutani di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo*".

<sup>13</sup> Iman Suryaman, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang. Tahun 2019. Dengan judul "*Analisis Hukum Islam tentang Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian dengan Sistem "Emplong"*"

3. Penelitian oleh Rendi Aditia, Fakultas Ilmu Syariah. Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung. Tahun 2018. Dengan judul *“Tinjauan Hukum Islam tentang Sewa Menyewa Tanah dengan Sistem Pembayaran Panen (Studi di Desa Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat)”*. Hasil penelitian dalam pelaksanaannya akad dilakukan secara lisan tidak ada kesepakatan secara tertulis kedua belah pihak mendasarkan pada rasa saling percaya antara satu dengan yang lain dan mereka mengadakan transaksi sewa menyewa tanah dengan sistem pembayaran panen jadi merugikan pihak penyewa dikarenakan sistem pembayaran tersebut tidak ada kejelasan, bila terjadi bencana atau kerugian maka hal ini menjadi tanggung jawab yang kedua belah pihak. Pelaksanaan sewa tanah di Pekon Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat tidak memenuhi syarat dalam akad sewa tanah. Aspek manfaat objek sewa yang menjadi inti dari sewa yaitu tanamannya, sangat rentan tidak terpenuhi karena tidak dapat dipastikan apakah tanaman tersebut panen atau tidak panen. Sewa tanah di Pekon Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat tampaknya mengandung unsur ketidak pastian, dan gharar yang dalam Islam dilarang keberadaannya karena dapat merugikan salah satu pihak.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Rendi Aditia, Fakultas Ilmu Syariah. Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung. Tahun 2018. Dengan judul *“Tinjauan Hukum Islam tentang Sewa Menyewa Tanah dengan Sistem Pembayaran Panen (Studi di Desa Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat)”*.

Dari uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa judul mengenai tinjauan Fiqh Muamalah terhadap Pengalihan Sewa Menyewa pada Tambak di Desa Geulempang Payong Kec. Sungai Raya yang peneliti teliti layak diteliti dan benar belum ada diteliti oleh orang lain.

### **G. Sistematika Pembahasan**

Penulisan laporan Penelitian ini, secara keseluruhan di bagi menjadi lima bab yang terdiri atas:

Bab pertama berisi pendahuluan dan merupakan gambaran umum yang memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penjelasan istilah, kerangka teori, penelitian terdahulu, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab kedua akan di ikuti tinjauan umum tentang teori-teori yang berkaitan dengan tinjauan Fiqh Muamalah terhadap Pengalihan Sewa Menyewa pada Tambak di Desa Geulempang Payong Kec. Sungai Raya.

Bab ketiga membahas tentang metodologi penelitiannya itu jenis penelitian, lokasi penelitian, pendekatan penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data dan metode Penulisan.

Bab keempat akan membahas hasil penelitian dan pembahasan tentang praktik pengalihan sewa menyewa tambak di Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya dan tinjauan fiqh muamalah terhadap pengalihan sewa menyewa pada tambak di Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya.

Bab kelima berisi penutup, yang berisi kesimpulan, dan akan di lengkapi dengan saran-saran.

## BAB II

### LANDASAN TEORITIS

#### A. Pengalihan

##### 1. Pengertian Pengalihan Hak

Menurut sistem hukum perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian yaitu:

- a. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
- b. Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihan nama dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya.<sup>1</sup>

Dari pernyataan tersebut di atas dapat dipahami, bahwa pengalihan hak atas suatu benda dapat dilakukan secara nyata, artinya benda yang diperoleh tersebut langsung dapat dilihat dan berada di tangan yang bersangkutan, tetapi ada pula pengalihan hak itu dilakukan secara simbolis atau tidak secara langsung, hanya melalui bentuk surat atau sertifikat, hal ini terjadi pada benda-benda yang tidak bergerak. Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain

---

<sup>1</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermedia, 2011), h. 72.

(dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.<sup>2</sup>

## **2. Bentuk-Bentuk Pengalihan Hak**

Dalam hukum perdata ada beberapa macam cara memperoleh hak kebendaan, yakni sebagai berikut:

- a. Dengan pengakuan, yakni benda yang tidak ada pemiliknya, kemudian didapatkan dan diakui oleh orang yang mendapatkannya itu sebagai miliknya.
- b. Orang yang mengakui ini mempunyai hak milik atas benda tersebut.
- c. Dengan penemuan, benda milik orang lain yang lepas dari penguasaannya.
- d. Dengan penyerahan, yakni hak kebendaan diperoleh dengan cara penyerahan berdasarkan alas hak.
- e. Dengan cara daluwarsa, hak kebendaan diperoleh dengan cara daluwarsa (lampau waktu). Daluwarsa benda bergerak dan tidak bergerak tidak sama.
- f. Dengan pewarisan, hak kebendaan diperoleh berdasarkan pewarisan menurut hukum waris yang berlaku. Ada tiga macam hukum waris yang berlaku, yaitu hukum waris adat, hukum waris Islam dan hukum waris KUH Perdata.
- g. Dengan cara penciptaan, yaitu penciptaan barang baru yang tadinya belum ada.

---

<sup>2</sup> Muhammad Abdul kadir, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010), h.140.



- h. Dengan cara ikutan/turunan, tumbuh-tumbuhan yang berada di atas tanah, dinyatakan sebagai benda ikutan dari tanah itu, orang yang membeli tanah tersebut berhak pula atas tumbuh-tumbuhan yang ada di atasnya.

Secara hukum perdata ada beberapa macam seseorang memperoleh hak atau orang lain kehilangan hak akibat dari penyerahan dan hal-hal lain yang dapat membuat seseorang memperoleh hak milik dari harta atau benda yang diperolehnya.<sup>3</sup>

### **3. Akibat Hukum dari Pengalihan Hak**

Pengalihan hak merupakan perpindahan hak terhadap sesuatu benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Pengalihan hak benda bergerak menurut KUHPerdata cukup dilakukan secara lisan, yakni sewaktu jual beli dilakukan si penjual langsung menyerahkan barangnya kepada si pembeli, maka pada saat itu hak terhadap benda tersebut telah beralih kepada si pembeli tersebut.

Sedangkan penyerahan barang yang tidak bergerak di samping dilakukan secara lisan, juga harus dilakukan dengan pembuatan suatu tulisan yang dinamakan dengan akta (surat penyerahan), yang dibuat secara resmi di depan notaris. Akta tersebut berupa suatu keterangan timbal-balik yang ditandatangani bersama oleh si penjual dan si pembeli, yang secara pokok berisi di satu pihak penjual menyerahkan hak miliknya, di pihak lain pembeli menyatakan menerima hak milik atau benda yang bersangkutan.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> *Ibid.*, h. 143-144.

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftaranannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h.71.

Perolehan hak, lazimnya terjadi karena pemindahan hak secara khusus atau satu persatu dari seorang kepada orang lain, misalnya karena jual beli, pemberian, pertukaran dan sebagainya. Namun ada juga perolehan hak secara umum, tidak memakai perincian satu persatu. Hal ini terjadi pada suatu pewarisan atau perkawinan dengan percampuran kekayaan. Seorang ahli waris mendapat seluruh atau sebagian dari semua hak si meninggal. Seorang isteri yang kawin dalam percampuran kekayaan memperoleh separuh dari semua hak-hak suaminya.<sup>9</sup> Akibat hukum dari peralihan hak tersebut, maka seseorang akan kehilangan hak terhadap sesuatu benda, dan orang lain mendapatkan hak tersebut karena sesuatu hal sebagaimana yang dijelaskan, yakni dapat melalui jual beli, warisan, pemberian, wasiat dan sebagainya.

Suatu benda milik seseorang kemudian dialihkan hak miliknya kepada orang lain melalui hal-hal tersebut di atas, maka orang yang bersangkutan tidak dapat lagi menguasai benda tersebut, karena hak miliknya sudah beralih kepada orang lain. Oleh karena itu untuk memperjelas status hak milik, maka seseorang harus mengurus sertifikat hak milik tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila seseorang memiliki sesuatu benda yang tidak jelas status kepemilikannya, maka dapat saja benda atau harta itu jatuh ke tangan orang lain melalui pengurusan sertifikat kepemilikan tersebut. Dengan demikian, maka penguasaan terhadap hak miik terhadap sesuatu benda harus mempunyai alas hak yang jelas yakni berupa surat atau sertifikat hak milik.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> *Ibid.*, h. 73.

Apabila sertifikat hak milik tersebut sudah berganti nama, maka kepemilikan terhadap benda atau harta tersebut sudah berpindah kepada orang lain, dan penguasaan terhadap benda tersebut tidak dapat lagi dilakukan oleh orang yang kepemilikan sudah berganti dengan orang lain, dan orang lain yang mendapatkan hak milik tersebut yang dapat menguasai benda tersebut sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.<sup>6</sup>

## **B. Landasan Hukum Sewa Menyewa dalam KUHPerdato**

Sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik. Sewa menyewa (*huur en verhuur*) merupakan suatu persetujuan antara pihak yg menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu.<sup>7</sup>

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam ketentuan pasal 1548 KUHPerdato yang menyebutkan “Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, h. 75.

<sup>7</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 2016), h. 220.

Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja kepada pihak penyewa. Sedangkan benda yang disewakan tersebut bisa merupakan benda yang berstatus hak milik, hak guna usaha, hak menggunakan hasil, hak pakai, hak sewa (sewa kedua), dan hak guna bangunan. Pada perjanjian sewa menyewa yang dipentingkan adalah hak perorangan (*personenrecht*) dan bukan hak kebendaan (*zakelijkrecht*), mengingat sumber hak sewa adalah seperti yang telah disebutkan diatas. Bentuk perjanjian sewa menyewa dalam praktek pada umumnya dibuat secara tertulis untuk mempermudah pembuktian hak dan kewajiban para pihak di kemudian hari, terutama pada perjanjian sewa menyewa barang yang nilainya besar dan dalam jangka waktu yang lama.

### **1. Syarat-syarat Perjanjian Sewa Menyewa**

Syarat sah perjanjian diatur dalam buku ketiga KUHPerdara. Pasal 1338 menyebutkan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Untuk sahnya perjanjian itu harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

#### **a. Sepakat mereka untuk mengikat dirinya**

Kesepakatan merupakan hal yang sangat penting karena terikatnya suatu perjanjian setelah tercapainya kata sepakat. Dalam suatu perjanjian diharuskan pertemuan kemauan yang dikehendaki oleh para pihak terhadap hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Sejak tercapainya kata sepakat tentang suatu hal yang diperjanjikan, maka sejak itu pula lahir hubungan hukum antara para pihak yang

membuat perjanjian tersebut dan masing-masing pihak terikat satu sama lainnya, sehingga menimbulkan hak kewajiban bagi mereka.<sup>8</sup>

Pasal 1321 KUHPerdara menentukan bahwa tiada sepakat yang sah ataupun sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan ataupun penipuan. Sepakat yang dimaksudkan adalah persetujuan kehendak yang terjadi antara para pihak, tanpa adanya unsur paksaan, penipuan dan kekhilafan.

Pasal 1449 KUHPerdara menentukan bahwa : “Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya,” pembatalan ini dapat dimintakan melalui hukum pembatalan, dalam tenggang waktu lima tahun, dalam hal ini ada paksaan dihitung sejak hari paksaan itu berhenti, sementara ada kekhilafan dan penipuan dihitung sejak hari diketahui kekhilafan dan penipuan itu.

b. Kecakapan para pihak untuk membuat perikatan

Pasal 1329 KUHPerdara menerangkan bahwa : “Setiap orang yang cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undangundang tidak dinyatakan tidak cakap”.semua perjanjian yang dibuat oleh orang yang cakap maka perjanjian tersebut akan melahirkan tanggung jawab yang besar. Orang-orang yang tidak cakap tersebut, tidak mengerti akan hak tanggung jawab yang besar dikemudian hari akibat dari perjanjian yang dibuat itu.

c. Suatu hal tertentu

Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan itu harus ditentukan objeknya yang jelas. Hal ini sesuai dengan Pasal 1333 KUHPerdara yang menyatakan :

---

<sup>8</sup> Marhainis Abdul Hay, *Hukum Perdata Material Jilid II, Cet- 4* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2014), h. 91.

“suatu persetujuan harus memenuhi pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”. Suatu hal tertentu merupakan pokok dari perjanjian, yaitu prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurang dapat ditentukan apa yang diperjanjikan harus cukup jelas.<sup>9</sup>

d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal atau diperbolehkan undang-undang yang dimaksud disini adalah para pihak dalam membuat perjanjian harus dimaksud oleh sebab yang diperoleh sehingga isi dan tujuan dari perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Pada perjalanannya barang yang disewakan sesuai perjanjian sewa menyewa merupakan tanggungjawab penyewa. Namun mengenai resiko barang yang dijadikan objek sewa menyewa dipikul oleh si pemilik barang (yang menyewakan). Hal ini disebabkan si penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat dari barang yang dipersewakan, atau dengan kata lain pihak penyewa hanya berhak atas manfaat dari barang atau benda saja, sedangkan hak atas bendanya masih tetap berada pada pihak yang menyewakan.<sup>10</sup>

## **2. Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Sewa Menyewa**

Setiap hubungan hukum akan mempunyai akibat hukum, dalam arti menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan hubungan hukum. Demikian juga halnya dengan perjanjian sewa menyewa, akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, yaitu antara pihak pemilik barang dengan pihak penyewa. Hal ini dikarenakan hak dan

---

<sup>9</sup> Abdul kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 2010), h. 88.

<sup>10</sup> Ahmad Ichsan, *Hukum Perdata* (Bandung: Media Press, 2012), h. 6.

kewajiban itu merupakan suatu perbuatan yang bertimbal balik, artinya hak dari satu pihak merupakan kewajiban dari pihak lain, begitu juga dengan sebaliknya.

Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan, sedangkan kewajibannya diatur dalam Pasal 1550 KUHPerdara sebagai berikut :

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa.
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.
- c. Memberikan kepada penyewa kenikmatan yang ten tram dari barang yang disewakan selama berlangsung perjanjian.

Hak dari penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, sedangkan kewajibannya diatur dalam Pasal 1560 KUHPerdara sebagai berikut:

1. Memakai barang yang disewakan sebagai seorang bapak rumah yang baik (*goed huis vader*) sehingga seolah-olah milik sendiri.
2. Membayar uang sewa pada waktu-waktu yang telah ditetapkan.

Menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya, pihak yang menyewakan haruslah menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa dalam keadaan yang sebaik-baiknya. Penyerahan dalam perjanjian sewa menyewa adalah penyerahan yang dilakukan secara nyata dan tidak diperlukan penyewaan secara yuridis. Sesuai dengan kedudukan penyewa atas barang yang disewa, maka

dengan penyerahan barang dibawah penguasaan penyewa sudah terjadi penyerahan.<sup>11</sup>

### **C. Ijarah**

#### **1. Pengertian Ijarah**

Menurut bahasa kata ijarah berasal dari kata “*alajru*” yang berarti “*al-iwadu*” (ganti) dan oleh sebab itu “*ath-thawab*” atau (pahala) dinamakan *ajru* (upah).<sup>12</sup> Lafal *al-ijarah* dalam bahasa arab berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan. *Al-ijarah* merupakan salah satu bentuk muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-meyewa, kontrak, atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.<sup>13</sup> *Ijarah* menurut arti lughat adalah balasan, tebusan, atau pahala. Menurut syara’ berarti melakukan akad mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dengan syarat-syarat tertentu pula.<sup>14</sup>

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.<sup>15</sup>

---

<sup>11</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian.*, h. 235

<sup>12</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah 13* (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2016), h. 203.

<sup>13</sup> Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2010), h. 228.

<sup>14</sup> Syaifullah Aziz, *Fiqih Islam Lengkap*, (Surabaya: Asy-syifa, 2015), h. 377.

<sup>15</sup> Rachmat Syafi’i, *Fiqh Muamalah* ( Bandung: CV Pustaka Setia, 2011), h. 121.



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.<sup>16</sup>

Dari beberapa pengertian tersebut dapat ditarik pengertian bahwa *Ijarah* adalah suatu jenis perikatan atau perjanjian yang bertujuan mengambil manfaat suatu benda yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar upah sesuai dengan perjanjian dan kerelaan kedua belah pihak dengan rukun dan syarat yang telah ditentukan. 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 :

- a) *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu mempekerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa.

---

<sup>16</sup> Fatwa DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah*. Lihat dalam Himpunan Fatwa DSN untuk Lembaga Keuangan Syariah, Edisi Pertama, DSN-MUI, BI, 2011, h. 55.

- b) *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa asset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari asset tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa.<sup>17</sup>

## 2. Dasar Hukum *Ijarah*

Dasar hukum atau landasan hukum *ijarah* dalam al-quran terdapat dalam QS. Al-baqarah ayat 233 yaitu:

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ وَعَلَى  
 الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ  
 بِوَالِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ ۗ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ  
 تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْرِعُوا فَأَوْلَادَكُمْ فَلَا  
 جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا  
 تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya: “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu

<sup>17</sup> Ascara, *akad dan produk bank syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2018), h. 99.

kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan. (QS. Al-Baqarah ayat 233)<sup>18</sup>

QS. Al-qashas ayat 26-27 yaitu:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْتُبَتِ اسْتَعْجِرُهُ<sup>ط</sup> إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَعَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾  
 قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَجَجٍ<sup>ط</sup> فَإِنْ  
 أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ<sup>ط</sup> وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ<sup>ج</sup> سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ  
 مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾

Artinya: "Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". Berkatalah Dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun Maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, Maka aku tidak hendak memberati kamu. dan kamu insya Allah akan mendapatiku Termasuk orang-orang yang baik". (QS. Al-Qashas ayat 26-27)<sup>19</sup>

Para ulama sepakat bahwa *ijarah* itu dibolehkan dan tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini. Jelaslah bahwa Allah SWT telah mensyariatkan *ijarah* ini yang tujuannya untuk kemaslahatan umat, dan tidak ada larangan untuk melakukan kegiatan *ijarah*. Jadi, berdasarkan nash Al-Qur'an, Sunnah (hadis) dan *ijma'* tersebut di atas dapat ditegaskan bahwa hukum *ijarah*

<sup>18</sup> Al-Quran dan Terjemahannya (Bandung: Diponogoro, 2016), h. 446.

<sup>19</sup> Ibid., h. 613.

atau upah mengupah boleh dilakukan dalam Islam asalkan kegiatan tersebut sesuai dengan syara'.<sup>20</sup>

### 3. Rukun dan Syarat *Ijarah*

#### a. Rukun *Ijarah*

Menurut Hanafiyah, rukun dan syarat *ijarah* hanya ada satu, yaitu ijab dan qabul, yaitu pernyataan dari orang yang menyewa dan menyewakan. Sedangkan menurut jumhur ulama, Rukun-rukun dan syarat *ijarah* ada empat, yaitu Aqid (orang yang berakad), sighat, upah, dan manfaat. Ada beberapa rukun *ijarah* di atas akan diuraikan sebagai berikut:

##### 1. *Aqid* (Orang yang berakad)

Orang yang melakukan akad *ijarah* ada dua orang yaitu mu'jir dan mustajir. Mu'jir adalah orang yang memberikan upah atau yang menyewakan. Sedangkan Musta'jir adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu. Bagi yang berakad *ijarah* di syatkan mengetahui manfaat barang yang di jadikan akad sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan. Untuk kedua belah pihak yang melakukan akad disyaratkan berkemampuan, yaitu kedua-duanya berakal dan dapat membedakan. Jika salah seorang yang berakal itu gila atau anak kecil yang belum dapat membedakan baik ataupun buruk, maka akad menjadi tidak sah.

##### 2. Sighat Akad yaitu suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan qabul adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan

---

<sup>20</sup> Rachmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah* ( Bandung: CV Pustaka Setia, 2011), h. 117.

akad *ijarah*. Dalam Hukum Perikatan Islam, *ijab* diartikan dengan suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Sedangkan *qabul* adalah suatu pernyataan yang diucapkan dari pihak yang berakad pula (*musta'jir*) untuk penerimaan kehendak dari pihak pertama yaitu setelah adanya *ijab*.

Syarat-syaratnya sama dengan syarat *ijab-qabul* pada jual beli, hanya saja *ijab* dan *qabul* dalam *ijarah* harus menyebutkan masa atau waktu yang ditentukan.

3. *Ujroh* (upah) *ujroh* yaitu sesuatu yang diberikan kepada *musta'jir* atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *mu'jir*. Dengan syarat hendaknya :<sup>21</sup>
  - a. Sudah jelas/sudah diketahui jumlahnya. Karena *ijarah* akad timbal balik, karena itu *ijarah* tidak sah dengan upah yang belum diketahui.
  - b. Pegawai khusus seperti hakim tidak boleh mengambil uang dari pekerjaannya, karena dia sudah mendapatkan gaji khusus dari pemerintah. Jika dia mengambil gaji dari pekerjaannya berarti dia mendapat gaji dua kali dengan hanya mengerjakan satu pekerjaan saja.
  - c. Uang yang harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya harus lengkap.
  - d. Manfaat di antara cara untuk mengetahui *ma'qud alaih* (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika *ijarah* atas pekerjaan atau jasa seseorang. Semua

---

<sup>21</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah jilid 4* (Jakarta: Pena Ilmu dan Amal, 2016), h. 205.

harta benda boleh diakadkan ijarah di atasnya, kecuali yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Manfaat dari objek akad sewa-menyewa harus diketahui secara jelas. Hal ini dapat dilakukan, misalnya dengan memeriksa atau pemilik memberika informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
2. Objek *ijarah* dapat diserahterimakan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya. Tidak dibenarkan transaksi *ijarah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.
3. Objek *ijarah* dan manfaatnya tidak bertentangan dengan Hukum Syara'.
4. Objek yang disewakan manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya, sewa rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, dan sebagainya. Tidak dibenarkan sewa-menyewa manfaat suatu benda yang sifatnya tidak langsung.<sup>22</sup>
5. Harta benda yang menjadi objek ijarah haruslah harta benda yang bersifat *isty'mali*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan zat dan pengurusan sifatnya. Sedangkan harta benda yang bersifat *istihlaki* adalah harta benda yang rusak atau berkurang sifatnya karna pemakaian.

---

<sup>22</sup> Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Prenada Media, Jakarta, 2015), h. 63.

b. Syarat *Ijarah*

Syarat-syarat *ijarah* adalah sebagai berikut:<sup>23</sup>

- 1) Syarat bagi kedua orang yang berakad adalah telah baligh dan berakal. Dengan demikian apabila orang itu belum atau tidak berakal seperti anak kecil atau orang gila menyewa hartanya, atau diri mereka sebagai buruh (tenaga dan ilmu boleh disewa), maka *Ijarah* nya tidak sah.
- 2) Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *Ijarah* itu, apabila salah seorang keduanya terpaksa melakukan akad maka akadnya tidak sah.
- 3) Manfaat yang menjadi objek *Ijarah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari jika manfaatnya tidak jelas. Maka, akad itu tidak sah.
- 4) Objek *Ijarah* itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, ulama fiqih sepakat mengatakan bahwa tidak boleh menyewa sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa.
- 5) Objek *Ijarah* itu sesuatu yang diharamkan oleh syara. Oleh sebab itu ulama fikih sependapat bahwa tidak boleh menggaji tukang sihir, tidak boleh menyewa orang untuk membunuh (pembunuh bayaran), tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat berjudi atau tempat prostitusi

---

<sup>23</sup> Syaifullah Aziz, *Fiqih Islam Lengkap* (Surabaya: Ass-syifa, 2015), h. 378.

(pelacuran). Demikian juga tidak boleh menyewakan rumah kepada non-muslim untuk tempat mereka beribadat.<sup>24</sup>

#### 4. **Macam-macam *Ijarah***

*Ijarah* terbagi menjadi dua macam yaitu sebagai berikut :

- a. *Ijarah* atas manfaat, disebut juga sewa-menyewa. Dalam *ijarah* bagian pertama ini, objek akadnya adalah manfaat dari suatu benda.
- b. *Ijarah* atas pekerjaan, disebut juga upah-mengupah. Dalam *ijarah* bagian kedua ini, objek akadnya adalah amal atau pekerjaan seseorang.

*Al-ijarah* yang bersifat manfaat, umpamanya adalah sewa menyewa rumah, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa-menyewa. *Al-ijarah* yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Al-ijarah* seperti ini, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, tukang salon, dan tukang sepatu. *Al-ijarah* seperti ini biasanya bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga, dan yang bersifat serikat, yaitu seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang sepatu, buruh pabrik, dan tukang jahit. Kedua bentuk *ijarah* terhadap pekerjaan ini menurut ulama fiqh hukumnya boleh.<sup>25</sup>

#### 5. **Pendapat Ulama Fiqh tentang *Ijarah***

Pendapat ulama imam mazhab mengenai *ijarah* ialah sebagai berikut:

---

<sup>24</sup> Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Sukses Offset, 2011), h. 79.

<sup>25</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), h. 227.



- a. Menurut ulama dari golongan Hanafiyah yang dikutip oleh Nasron Haroen dalam bukunya yang berjudul *Fiqh Muamalah*, mendefinisikan bahwa *al-ijarah* adalah suatu transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan.<sup>26</sup>
- b. Menurut Ulama Syafi`iyah yang dikutip oleh Nasron Haroen dalam bukunya yang berjudul *Fiqh Muamalah*, mendefinisikan *al-ijarah* adalah transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.
- c. Menurut Ulama Malikiyah dan Hanabilah yang dikutip oleh Nasron Haroen dalam bukunya yang berjudul *Fiqh Muamalah*, mendefinisikan *ijarah* adalah pemilikan manfaat suatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.<sup>27</sup>

Sedangkan ulama kontemporer berpendapat *ijarah* ialah :

1. Menurut Hasbi Ash Shiddieqi berpendapat bahwa *ijarah* adalah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu artinya memiliki manfaat dengan *iwadl*, sama dengan menjual manfaat.<sup>28</sup>
2. Sayyid Sabiq mendefinisikan *ijarah* ialah akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

---

<sup>26</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2019), h. 228

<sup>27</sup> Syaifullah Aziz, *Fiqh Islam Lengkap* (Surabaya: Asy-syifa, 2015), h. 377.

<sup>28</sup> M. Hasbi Ash- Shiddieqi, *Hukum-Hukum Fiqih Islam*, cet. ke-1 (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2017), h. 428.

3. Menurut Idris Ahmad bahwa upah artinya mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan memberi ganti rugi menurut syarat-syarat tertentu.<sup>29</sup>

Berdasarkan definisi-definisi diatas, sekiranya dapat dipahami *ijarah* adalah menukar sesuatu dengan ada imbalannya, diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti sewa-menyewa dan upah mengupah, sewa-menyewa adalah menjual manfaat dan upah mengupah adalah kekuatan menjual tenaga atau kekuatan.<sup>30</sup>

## **6. *Ijarah* / Sewa-Menyewa yang di larang dan yang di perbolehkan**

- a. Bentuk *ijarah* / sewa-menyewa yang di bolehkan

Islam memerintahkan kepada umat manusia untuk berusaha buat dirinya, tidak hanya tidur semata maupun berdiam diri saja tanpa berusaha. Allah memerintahkan kepada manusia untuk bertebaran atau berjalan dipermukaan bumi sambil bekerja dan berusaha. Dalam berusaha dan bekerja, Islam memberikan kebebasan kepada manusia untuk bekerja seperti jual beli, sewa menyewa, bercocok tanam serta wirausaha dan lain sebagainya namun harus dihindari dari usaha batil. Apabila seorang muslim memiliki tanah produktif, dia harus memanfaatkan tanah tersebut, Islam sama sekali tidak menyukai dikosongkan tanah produktif, sebab hal itu berarti menghilangkan nikmat dan menyia-nyiakan harta. Berusaha dan bekerja dalam bentuk sewa menyewa tanah garapan di jaman Nabi SAW sudah menjadi kebiasaan bagi para sahabat pada waktu itu, Nabi SAW

---

<sup>29</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, terj. Nor Hasanuddin (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2014), h. 203.

<sup>30</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), h. 114.

memperbolehkan sewa menyewa apabila masing-masing pihak tidak merasa dirugikan.<sup>31</sup>

b. Bentuk *ijarah* / sewa-menyewa yang tidak di bolehkan

Islam ada suatu *muzara'ah* yang sudah biasa di zaman Nabi, tetapi oleh beliau dilarang karena terdapat unsur penipuan dan kesamaran yang berakibat pada persengketaan dan pertentangan. Banyak para sahabat yang memberikan persyaratan kepada orang yang mengerjakan tanahnya, yaitu dengan ditentukan tanah dan sewanya dari hasil tanah baik yang berupa takaran atau timbalan, sedangkan sisa dari pada hasil itu untuk yang mengerjakan atau masih dibagi lagi. Maka tidak layak kalau di satu pihak mendapat bagian tertentu sedang pihak yang lain tidak, padahal suatu tanah terkadang tidak menghasilkan lebih dari yang ditentukan. Oleh karena seharusnya masing-masing pihak mengambil bagiannya itu dari hasil tanah dengan perbandingan yang disetujui bersama, jika hasilnya banyak maka kedua pihak akan ikut merasakan, jika hasilnya sedikit kedua pihak akan mendapatkan bagian yang sedikit pula. Segolongan kecil fuqaha yang melarang persewaan tanah dikemukakan oleh Thawus dan Abu Bakar bin Abdul Rahman, para fuqaha tersebut berpendapat bahwa dilarangnya persewaan tanah itu lantaran adanya kesamaran di dalamnya, demikian itu karena dimungkinkan bahwa tanaman tersebut akan tertimpa bencana atau kerusakan lain.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, *Ensiklopedi Fiqh Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, terj. Miftahul Khairi (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2014), h. 311.

<sup>32</sup> A. Rahman Ritonga, *Fikih Muamalah* (Kuala Lumpur: Edaran Kalam, 2013), h. 263.

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **A. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

##### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini bersifat penelitian lapangan (*field research*). Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dimana penyusun melakukan eksplorasi secara mendalam terhadap program, kejadian, proses, aktivitas, terhadap satu orang atau lebih.<sup>1</sup> Suatu kasus terikat oleh waktu dan aktivitas dan penyusun melakukan pengumpulan data secara mendetail dengan menggunakan berbagai prosedur pengumpulan data dalam waktu yang berkesinambungan.<sup>2</sup>

Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat post positivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, di mana peneliti adalah sebagai instrument kunci, teknik pengumpulan data dengan triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan *makna* dari pada generalisasi.<sup>3</sup> Dilihat dari tujuannya penelitian ini merupakan penelitian deskriptif karena bertujuan menjelaskan satu variabel penelitian yaitu tinjauan Fiqh Muamalah terhadap Pengalihan Sewa Menyewa pada Tambak di Desa Geulempang Payong Kec. Sungai Raya.

---

<sup>1</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta, 2017), h. 107.

<sup>2</sup> Syarifuddin Azwar, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2018), h. 91.

<sup>3</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan RD* (Bandung: Alfabeta, 2019), h. 112.

## **2. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian merupakan cara berpikir yang diadopsi penelitian tentang bagaimana desain riset dibuat dan bagaimana penelitian akan dilakukan.<sup>4</sup> Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum empiris. Penelitian ini mencocokkan atau menganalisa dengan berdasarkan tinjauan Fiqh Muamalah terhadap Pengalihan Sewa Menyewa pada Tambak di Desa Geulempang Payong Kec. Sungai Raya.

### **B. Lokasi dan Waktu Penelitian**

Lokasi penelitian dilakukan di Desa Geulempang Payong Kec. Sungai Raya. Peneliti mengambil lokasi tersebut karena lokasi dan waktu yang telah ditentukan memiliki aspek pendukung agar penelitian dapat berjalan dengan baik.

Adapun waktu penelitian dilakukan selama 3 bulan pada bulan September sampai bulan November tahun 2021. Peneliti mengambil waktu 3 bulan karena waktu yang telah ditentukan memiliki aspek pendukung agar penelitian dapat berjalan dengan baik.

### **C. Sumber Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu berasal dari hasil wawancara dengan melalui teknik wawancara dengan menanyakan langsung kepada pemilik tambak, penyewa tambak dan masyarakat Desa Geulempang Payong Kec. Sungai Raya.

---

<sup>4</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan RD* (Bandung: CV. Alfabeta, 2014), h. 114.

1. Data Primer yaitu data utama yang langsung diperoleh dari sumber utama atau informan kunci, dengan melakukan wawancara langsung dengan informan yaitu dengan Muhammad Geuchik, Muhammad Rizal pemilik tambak, Mardian, Zulfahmi, Burhan, Mirza dan Jamaluddin penyewa tambak, Anwar dan Ibrahim masyarakat Desa Geulempang Payong Kec. Sungai Raya.
2. Data Sekunder yaitu data pendukung yang diambil dari buku dan kamus dan bahan referensi lainnya.<sup>5</sup> Salah satu buku yang digunakan buku dari Hendi Suhendi bukunya Fiqh Muamalah, Rachmat Syafe'i bukunya Ilmu Ushul Fiqh.

#### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik Pengumpulan data adalah suatu Prosedur yang sistematis dan standar untuk memperoleh data yang diperlukan. Untuk mempermudah mengumpulkan data dan untuk mendapatkan fakta kebenaran yang terjadi pada subjek atau objek penelitian, maka penulis menggunakan teknik observasi dan wawancara.

##### **a. Observasi**

Observasi adalah proses pengamatan dan pencatatan secara sistematis mengenai gejala-gejala yang diteliti.<sup>6</sup> Peneliti melakukan observasi dengan melihat fenomena yang terjadi dengan melakukan pengamatan langsung ke tambak masyarakat Desa Geulempang Payong Kec. Sungai Raya.

---

<sup>5</sup> Sutopo, *Metode Penelitian Kualitatif* (Surakarta: UNS Press, 2014), h. 82.

<sup>6</sup> Sugiono, *Memahami Penelitian Kualitatif* (Bandung: CV. Alfabeta, 2013), h. 64.

## b. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti untuk mendapatkan keterangan-keterangan lisan melalui tanya jawab secara langsung, wawancara juga merupakan salah satu pengumpulan data, pencarian informasi dengan bertanya langsung kepada responden.<sup>7</sup> Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara terstruktur dan melakukan wawancara terlebih dahulu dengan Muhammad Geuchik, Muhammad Rizal pemilik tambak, Mardian, Zulfahmi, Burhan, Mirza dan Jamaluddin penyewa tambak, Anwar dan Ibrahim masyarakat Desa Geulempang Payong Kec. Sungai Raya.

Adapun dalam penelitian ini penulis memilih wawancara terstruktur atau wawancara mendalam, karena wawancara model ini bertujuan untuk memperoleh data atau informasi yang bervariasi dari informan.

## E. Teknik Analisis Data

Miles dan Huberman berpendapat bahwa proses analisis data dengan teknik deskriptif analisis dilakukan dengan tiga alur kegiatan yang berlangsung secara bersamaan yakni reduksi atau penyederhanaan data, paparan atau sajian data, penarikan kesimpulan atau Verifikasi.<sup>8</sup> Deskriptif analisis yaitu proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan bahan lain sehingga dapat mudah dipahami dan diinformasikan kepada orang lain. Jadi, setelah data dikumpulkan dari lapangan

---

<sup>7</sup>*Ibid.*, h. 188.

<sup>8</sup> Miles dan Huberman, *Metode Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2014), h. 19.

maka tahap berikutnya masuk pada proses pengolahan data. Adapun tahapan-tahapan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Reduksi Data (*Data Reduction*) adalah melakukan penyederhanaan pemotongan atau penghapusan terhadap berbagai temuan data yang diperoleh melalui wawancara dan observasi. Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan. Reduksi data dapat dibantu dengan peralatan elektronik seperti komputer mini, dengan memberikan kode pada aspek-aspek tertentu. Reduksi data ini dapat berupa dokumen-dokumen data-data atau gambar-gambar mengenai pengalihan Sewa Menyewa pada Tambak di Desa Geulempang Payong Kec. Sungai Raya.<sup>9</sup>
- b. *Data Display* (penyajian data) adalah memaparkan secara sistematis data akurat hasil dari observasi dan *interview* sehingga dapat diterima kebenarannya. Untuk kemudian penulis menganalisis dan mengkajinya secara kritis, untuk kemudian dideskripsikan. Penyajian data di sini merupakan sekumpulan informasi tersusun yang member kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Dengan melihat penyajian-penyajian, kita akan dapat memahami apa yang sedang terjadi dan apa yang harus dilakukan berdasarkan atas pemahaman yang kita dapat

---

<sup>9</sup> Arikunto, *Prosedur Penelitian suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta, 2017), h. 44.



dari penyajian-penyajian tersebut. Hasil observasi penulis membuktikan bahwa pihak pemilik tambak marah, karena isi perjanjian kalau tidak sanggup di kelola sebelum habis masa sewa dibalikkan kepada pemilik tambak, pihak yang menyewa karena sudah banyak mengeluarkan modal di tambak itu, jadi dia memutar otaknya agar tidak rugi total biaya sewa dan biaya modal, bibit ikan, pupuk, obat multivitaminikan untuk usaha tambaknya, maka tambak tersebut di alihkan sewanya ke pihak ke 3 (tiga), yaitu ke teman yang menyewa tambak tersebut.<sup>10</sup>

- c. Verifikasi (klasifikasi Data) adalah melakukan penarikan kesimpulan dengan mengungkapkan berbagai analisis peneliti dalam bentuk persuasive dan membentuk opini orang lain. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel. Kesimpulan dari penulis Adanya pengalihan hak sewa yang dilakukan oleh penyewa pertama ini memberikan dampak negative pada pihak ke 3 (tiga) yang mana orang tersebut mengalami kerugian, rugi balik sewa, rugi juga balik modal ke penyewa pertama, ini disebabkan karena ketidak tahuan atau mememang disengaja tidak diberitahu status perjanjian yang dilakukan oleh pemilik lahan tambak dan

---

<sup>10</sup> Hubermen, *Analisis Data Kualitatif* (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2015), h. 1.28.

pihak penyewa pertama, pihak ke 3 merasi dibohongi, di tipu mentah-mentah oleh temannya sendiri, pihak ketiga marah, dan hal ini akan di bawa keranah hukum jika uang tidak di kembalikan oleh pihak kedua.<sup>11</sup>

## **F. Panduan Penelitian**

Untuk keseragaman dalam teknik penulisannya, penulis berpedoman kepada buku pedoman penulisan skripsi yang disusun oleh Tim Fakultas Syariah IAIN Langsa Tahun 2020.

---

<sup>11</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2018), h. 1.4.



## **BAB IV**

### **PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN**

#### **A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

Sejarah pembagunan Gampong Geulempang Payong diawali oleh keinginan sekelompok orang untuk membangun sebuah pemukiman ratusan tahun yang lalu, gampong Geulempang Payong salah satu gampong yang terletak di kecamatan Sungai Raya kabupaten Aceh Timur berjarak 0 km dari pusat kecamatan, luas wilayah gampong Geulempang payong 805 Ha, yang terbagi kedalam empat dusun diantaranya dusun Perak, Pusaka, Jeumpa dan dusun Karya, dengan jumlah penduduk 1.080 jiwa yang mayoritas penduduknya bermata pencaharian sebagai petani kebun/ladang , danpetani tambak udang/ikan bandeng dan nelayan, serta yang lainnya sebagai pedagang dan sebagai pengawai dikantor pemerintahan.

Gampong Geulempang Payong memiliki luas wilayah 805 Ha terdiri dari lahan sawah 0 Ha lahan ladang 300 Ha lahan perkebunan 20 Ha hutan 50 Ha lahan tambak 205 Ha dan lahan pemakaman umum 4,8 Ha. Namun demikian dengan tidak besarnya wilayah yang harus dikembangkan oleh Pemerintahan Gampong Geulempang Payong maka hal itu dirasa akan cukup membantu dalam meningkatkan potensi di Gampong Geulempang Payong pada masa ke masa. Gampong Geulempang Payong merupakan kawasan pedesaan yang bersifat agraris dengan mata pencaharian dari sebagian besar penduduknya adalah bercocok tanam terutama sektor pertanian ladang dan peternakan, tambak

sedangkan pencaharian lainnya adalah di bidang perdagangan dan pegawai negeri dikantor pemerintahan.

Tipologi (kondisi geografis) gampong adalah dataran rendah. Dataran rendah adalah suatu hamparan tanah lapang yang luas dengan tingkat ketinggian yang di ukur dari permukaan laut adalah relatif rendah yaitu tidak lebih dari 200 meter di atas permukaan laut. Istilah ini diterapkan pada kawasan manapun dengan hamparan yang luas dan relatif datar yang berlawanan dengan dataran tinggi. Sebagai salah satu keragaman bentuk muka bumi, dataran rendah juga dikenal dengan istilah dataran aluvial.

Gampong Geulempang Payong jika diklasifikasikan dalam kategori gampong masuk kedalam kategori berkembang. Desa Berkembang (Desa Madya) adalah Desa yang memiliki sumber daya sosial, ekonomi dan ekologi, akan tetapi belum secara optimal mengelolanya. Berikut ini adalah detail untuk luas wilayah pada gampong geulempang payong dengan total 805 Ha yaitu:

1. Lahan lading 300 Ha
2. Lahan perkebunan 20 Ha
3. Hutan 50 Ha
4. Tambak 205 Ha
5. Pemakaman umum 4,8 Ha

Status gampong geulempang payong ini berada di daerah pesisir yang artinya Wilayah Pesisir adalah daerah peralihan antara Ekosistem darat dan laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan laut.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Profil Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya.

## **B. Praktik Pengalihan Sewa Menyewa Tambak di Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya**

Akad sewa-menyewa merupakan akad pengambilan manfaat sesuatu benda, maka syarat kemanfaatan obyek sewa harus menjadi perhatian oleh kedua belah pihak. Manfaat barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa (*musta'jir*) sesuai dengan kegunaan barang tersebut, seandainya barang tersebut tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjian maka perjanjian sewa-menyewa itu dapat dibatalkan. Manfaat obyek sewa juga harus manfaat langsung dari benda tersebut, tidak dibenarkan sewa-menyewa manfaat suatu benda yang bersifat tidak langsung (turunan).<sup>2</sup>

Sewa-menyewa dalam kehidupan masyarakat bukan lagi menjadi hal yang baru, akan tetapi sudah hal yang lazim dilakukan oleh masyarakat, khususnya sewa menyewa tambak di gampong Leuge. Praktik sewa menyewa telah menjadi sebuah solusi bagi mereka ketika mereka membutuhkan dana. Praktik sewa menyewa yang dimaksud adalah sewa-menyewa tambak dimana pemilik tambak menyewakan tambaknya untuk keperluan modal dan penyewa menyerahkan uang sewanya pada saat terjadinya akad.<sup>3</sup>

Praktik sewa menyewa tambak di Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Aceh Timur tidak jauh berbeda pada umumnya. Sewa

---

<sup>2</sup> Moh. Rifa'i, *Ilmu Fiqih Islam Lengkap* (Semarang: CV. Toha Putra, 2018), h. 428.

<sup>3</sup> Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah* (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 2011), h. 26.

menyewa tanah tambak merupakan pengambilan manfaat dari suatu tanah tambak tersebut dalam jangka waktu yang ditentukan.

Sewa menyewa tambak dilakukan (sewa selama tiga tahun) dengan jumlah sewa Rp. 10.000.000,- pertahun, namun belum sampai tiga tahun tambak tersebut disewakan lagi. Yang melatar belakangi terjadi hal tersebut timbul karena pihak penyewa tidak sanggup lagi untuk mengelola tambak yang dijalani selama berjalannya masa sewa. Selanjutnya tanah tersebut dialihkan kepada pihak lain atau teman si penyewa agar tidak mengalami kerugian. Masalah sewa menyewa itu harus berlaku sesuai dengan isi perjanjian akad atau sesuai dengan isi yang dibuat dalam surat perjanjian oleh kedua belah pihak dengan isi menyatakan bahwa :

“Pihak penyewa selama masa sewa belum berakhir dilarang untuk mengalihkan atau memindahkan hak sewanya kepada pihak lain kecuali dengan izin tertulis dari pihak yang menyewakan dan jika sewa menyewa belum berakhir akan tetapi pihak penyewa tidak bersedia untuk melanjutkan mengelola tambak tersebut, maka pihak penyewa diwajibkan menyerahkan lahan kepada pihak yang menyewa tanpa menuntut pengambilan uang sewa”.

Sewa menyewa dalam kehidupan masyarakat bukan lagi menjadi hal yang baru, akan tetapi fenomena yang terjadi saat ini pada warga Gampong Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Aceh Timur telah lazim bahkan sangat sering mempraktikkan pengalihan sewa menyewa tambak. Praktik sewa menyewa telah menjadi solusi bagi mereka ketika mereka membutuhkan

dana. Praktik pengalihan sewa menyewa tambak yang dimaksud adanya dua keadaan dan dua kepentingan berbeda yang dapat menguntungkan satu sama lain..

Berdasarkan hasil wawancara dengan Muhammad Geuchik Gampong Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya menyatakan bahwa:

Praktik sewa menyewa di Gampong Geulempang Payong terjadi karena adanya keadaan dan dua kepentingan berbeda yang dapat saling menguntungkan satu sama lain. Di Gampong Geulempang payong melakukan praktik sewa menyewa sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku dan sesuai kesepakatan kedua belah pihak.<sup>4</sup>

Praktik sewa menyewa di Gampong Geulempang Payong terjadi karena adanya keadaan dan dua kepentingan berbeda yang dapat saling menguntungkan satu sama lain dan praktik sewa menyewa dilakukan sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku dan sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

Hasil wawancara dengan Muhammad Rizal Pihak ke-1 (pemilik tanah tambak Gampong Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya menyatakan bahwa:

Pemilik tambak yang menyewakan tambaknya kepada pihak kedua dengan harga Rp. 10.000.000,- pertahun dimulai sejak tanggal 10 Januari 2018 dan berakhir tanggal 10 Januari 2021. Sewa menyewa yang dilakukan seperti hal biasanya pengambilan manfaat tambak namun pihak kedua melanggar akad yang telah disepakati tanpa sepengetahuan pemilik tambak tersebut membuat permasalahan antara pihak pertama dengan pihak kedua.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Hasil wawancara dengan Muhammad Geuchik Gampong Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya, pada tanggal 20 September 2021.

<sup>5</sup> Hasil wawancara dengan Muhammad Rizal Pihak ke-1 (pemilik tanah tambak Gampong Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya, pada tanggal 20 September 2021.



Sewa menyewa yang dilakukan Gampong Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya seperti hal biasanya yaitu dengan pengambilan manfaat tambak, namun pihak kedua melanggar akad yang telah disepakati tanpa sepengetahuan pemilik tambak tersebut membuat permasalahan antara pihak pertama dengan pihak kedua.

Hasil wawancara dengan Mardian Pihak ke-2 (penyewa tambak dan pengalihan sewa tambak ke pihak ketiga) Gampong Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya menyatakan bahwa:

Telah menyewa tambak kepada pihak ke-1. Namun pihak ke-2 melakukan pengalihan sewa kepada pihak ke-3 dengan jangka waktu satu tahun karena tidak sanggup mengelola tambak yang dijalaninya.<sup>6</sup>

Hasil wawancara dengan Jamaluddin Pihak ke-3 (penyewa tambak) Gampong Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya menyatakan bahwa:

Ia telah menyewa lahan tambak kepada pihak kedua karena pihak kedua datang kerumah Jamaluddin menawarkan tambak untuk disewa. Setelah kedua belah sepakat melakukan perjanjian pihak kedua tidak memberi tahu kepada pihak ke tiga bahwa tambak yang disewakan tersebut adalah tambak yang ia sewa sebelumnya kepada pihak pertama. Sehingga pihak ketigapun beranggapan bahwa tambak yang disewakan adalah milik pihak kedua.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Hasil wawancara dengan Mardian Pihak ke-2 (penyewa tambak dan pengalihan sewa tambak ke pihak ketiga) Gampong Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya, pada tanggal 22 September 2021.

<sup>7</sup> Hasil wawancara dengan Jamaluddin Pihak ke-3 (penyewa tambak) Gampong Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya, pada tanggal 22 September 2021.

Hasil wawancara dengan Anwar masyarakat Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya menyatakan bahwa:

Masalah yang sering terjadi karena pengalihan sewa menyewa tambak Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya yaitu karena adanya permasalahan yang bertentangan dengan hakekat dari akad sewa menyewa. Karena sewa menyewa dilakukan tidak sesuai dengan isi perjanjian akad atau sesuai isi yang di buat dalam surat perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Masalah ini timbul karena pihak penyewa tidak sanggup lagi untuk mengelola tambak yang dijalaninnya selama berjalannya masa sewa, selanjutnya tambak tersebut dialihkan kepada pihak lain atau teman si penyewa tanpa sepengetahuan pihak pemilik lahan tambak dan berdasarkan didalam perjanjian atau akad terdapat asas kebebasan berkontrak dan pihak pemilik menuntut pengembalian hak sewanya atau tambaknya dikembalikan kepadanya dikarenakan pihak penyewa telah melanggar atas surat perjanjian tersebut.<sup>8</sup>

Pengalihan sewa menyewa tambak Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya terjadi karena adanya permasalahan yang bertentangan dengan hakekat dari akad sewa menyewa. Karena sewa menyewa dilakukan tidak sesuai dengan isi perjanjian akad atau sesuai isi yang di buat dalam surat perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak.

Hasil wawancara dengan Ibrahim masyarakat Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya menyatakan bahwa:

Pengalihan sewa menyewa tambak terjadi karena adanya permasalahan yang bertentangan dengan hakekat dari akad sewa menyewa. Karena sewa menyewa dilakukan tidak sesuai dengan isi perjanjian. Adanya kejadian ini pihak pemilik tambak marah, karena isi perjanjian kalau tidak sanggup di kelola sebelum habis masa sewa dibalikkan kepada pemilik tambak, pihak yang menyewa karena sudah banyak mengeluarkan modal di tambak itu, jadi dia memutar otaknya agar tidak rugi total biaya sewa dan biaya

---

<sup>8</sup> Hasil wawancara dengan Anwar masyarakat Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya, pada tanggal 23 September 2021.

modal, bibit ikan, pupuk, obat multivitaminikan untuk usaha tambaknya, maka tambak tersebut di alihkan sewanya ke pihak ke 3 (tiga), yaitu ke teman yang menyewa tadi itu. Adanya pengalihan hak sewa yang dilakukan oleh penyewa pertama ini memberikan dampak negative pada pihak ke 3 (tiga) yang mana orang tersebut mengalami kerugian, rugi balik sewa, rugi juga balik modal ke penyewa pertama, ini disebabkan karena ketidak tahuan atau mememang disengaja tidak diberitahu status perjanjian yang dilakukan oleh pemilik lahan tambak dan pihak penyewa pertama, pihak ke 3 (tiga) merasi dibohongi, di tipu mentah-mentah oleh temannya sendiri, pihak ketiga marah, dan hal ini akan di bawa keranah hukum jika uang tidak di kembalikan oleh pihak kedua/penyewa pertama.<sup>9</sup>

Dengan diadakannya perjanjian maka timbul akibat hukum yang terjadi karena adanya kesepakatan para pihak yang mengadakan perjanjian, dalam perjanjian dikenal dengan asas konsensualisme, yaitu apa yang dikehendaki pihak pertama dikehendaki pula oleh pihak yang lainnya dan disepakati. Sejak tercapainya kesepakatan tersebut maka lahirlah suatu perjanjian. Salah satu bentuk dari perjanjian adalah perjanjian sewa-menyewa yaitu adanya dua subjek hukum didalamnya untuk melakukan kesepakatan, pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak maka adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak.

Hasil wawancara dengan Zulfahmi penyewa tambak Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya menyatakan:

Ia sudah melakukan sewa menyewa tambak selama 3 tahun sesuai perjanjian sewa menyewa tambak diawal, namun ketika berjalan 1 tahun ia merasa dirugikan karena udang yang ia kembang biakkan gagal panen sehingga modal yang ia keluarkan tidak balek modal. Maka dari itu ia mengalihkan sewa tambak tersebut kepada pihak ketiga untuk dikelola namun ketika panen ia juga meminta bagi hasil dari hasil panennya.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Hasil wawancara dengan Ibrahim masyarakat Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya, pada tanggal pada tanggal 23 September 2021.

<sup>10</sup> Hasil wawancara dengan Zulfahmi penyewa tambak Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya, pada tanggal pada tanggal 24 September 2021.

Hasil wawancara dengan Burhan penyewa tambak Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya menyatakan:

Ia melakukan sewa menyewa tambak karena ia mengembangkan biakkan udang, ikan, kepiting. Ketika setahun berjalan ia berhasil panen atas apa yang ia kembang biakkan, ketika berjalan 2 tahun tambaknya mengalami kerusakan baik itu bocor dan lain sebagainya sedangkan biaya perbaikannya lebih besar daripada modal untuk mengembangkan biakkan udang, kepiting dan ikan. Maka dari itu ia mengalihkan sewa menyewa tambak kepada orang lain tanpa sepengetahuan pemilik tambak karena ia tidak anggup untuk mengeluarkan biaya kerusakan tambak.<sup>11</sup>

Hasil wawancara dengan Mirza penyewa tambak Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya menyatakan:

Melakukan sewa menyewa tambak dalam jangka 3 tahun, ia tidak begitu mengerti bagaimana cara mengembang biakkan ikan bandeng, namun kerena punya modal ia ingin mencoba. Ketika jalan 6 bulan ikan tiba waktu panen, namun ikannya tidak besar seperti yang diharapkan karena tidak begitu mengerti cara perawatannya. Dari hasil panen jangankan untung modal pun tidak balek. Karena merasa rugi ia mengalihkan penyewaan tambak kepada temannya karena tidak punya modal lagi untuk mengembangkan biakkan ikan lagi.<sup>12</sup>

Dapat disimpulkan, praktik sewa menyewa tambak di Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya dilakukan sesuai syarat dan ketentuan yang berlaku dengan kesepekatan antara kedua belah pihak. Jangka waktu yang dilakukan dalam sewa menyewa selama 3 tahun dengan jumlah biaya sewa sebesar Rp. 10.000.000,- yang menyebabkan pengalihan sewa menyewa karena pihak penyewa tidak sanggup untuk mengelola dan mengeluarkan biaya untuk perbaiki tambak lagi selama tambak tersebut masih dalam masa sewa berjalan,

---

<sup>11</sup> Hasil wawancara dengan Burhan penyewa tambak Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya, pada tanggal pada tanggal 24 September 2021.

<sup>12</sup> Hasil wawancara dengan Mirza penyewa tambak Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya, pada tanggal pada tanggal 24 September 2021.

maka dari itu tambak tersebut dialihkan kepada pihak lain / penyewa lain agar pemilik tambak tersebut tidak mengalami kerugian.

### **C. Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap Pengalihan Sewa Menyewa pada Tambak di Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya**

Sewa menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk pengambilan manfaat dengan penggantian. Dari pengertian itu, terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa-menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda. Bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan perkataan lain, terjadinya sewa-menyewa, hanyalah berpindah manfaat dari benda yang disewakan tersebut.

Manusia sebagai hamba Allah SWT yang statusnya makhluk sosial, dalam rangka melaksanakan kewajiban untuk memenuhi haknya amat menghajatkan adanya suatu tatanan hukum yang mampu mengatur dan mengayomi hubungan hak dan kewajiban masing-masing anggota masyarakat. Tujuannya antara lain, untuk menghindari berbagai permasalahan dan dampak-dampak negatif yang mungkin saja terjadi. Tatanan hukum tersebut dalam Islam disebut Fiqh Muamalat.<sup>13</sup>

Berdasarkan firman Allah SWT yang menjadi landasan dari *Ijarah* adalah sebagai berikut QS. Al-maidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْعَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ  
عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحْلَىٰ ۗ وَالصَّيْدُ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ تَحَكَّمٌ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

<sup>13</sup> Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh* (Jakarta: Kencana, 2010), h. 215.

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya*<sup>14</sup>

Sewa menyewa sebagai akad akan berakhir sesuai dengan kata sepakat dalam perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa menyewa ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Tetapi barang-barang tertentu seperti tanah, rumah, hewan, dan barang lainnya karena musibah, maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran. Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya sewa-menyewa antara lain terjadinya aib pada barang sewaan, rusaknya barang yang disewakan, berakhirnya masa perjanjian, adanya *uzur*.<sup>15</sup>

Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, yaitu merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, dimana perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum, yakni sewa menyewa berlangsung dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang kepada pihak penyewa (*musta'jir*) dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda, maka pihak penyewa berkewajiban untuk menyerahkan uang sewaan. Adapun dasar hukum sewa menyewa ini dapat dilihat ketentuan hukum yang terdapat dalam al-quran Surat al-Baqarah ayat 233 yaitu sebagai berikut:

---

<sup>14</sup> Departemen Agama RI, *al-quran Tajwid dan Terjemahannya* (Jakarta: Magfirah Pustaka, 2016), h. 37.

<sup>15</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2011), h. 12.

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ وَعَلَى  
 الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ  
 بِوَالِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ  
 تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَزِضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا  
 جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا  
 تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿١٣٣﴾

*Artinya: "Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan".<sup>16</sup>*

Para ulama sepakat bahwa *ijarah* itu dibolehkan dan tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini. Jelaslah bahwa Allah SWT telah mensyariatkan *ijarah* ini yang tujuannya untuk kemaslahatan umat, dan tidak ada larangan untuk melakukan kegiatan *ijarah*. Jadi, berdasarkan nash al-quran,

<sup>16</sup> Departemen Agama RI, *al-quran Tajwid dan Terjemahannya.*, h. 56.

Sunnah (hadis) dan ijma' tersebut di atas dapat ditegaskan bahwa hukum *ijarah* atau upah mengupah boleh dilakukan dalam Islam asalkan kegiatan tersebut sesuai dengan syara'.

*Al-ijarah* yang bersifat manfaat, umpamanya adalah sewa menyewa rumah, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka para ulama fiqh sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa-menyewa. *Al-ijarah* yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Al-ijarah* seperti ini, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, tukang salon, dan tukang sepatu. *Al-ijarah* seperti ini biasanya bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga, dan yang bersifat serikat, yaitu seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang sepatu, buruh pabrik, dan tukang jahit. Kedua bentuk *ijarah* terhadap pekerjaan ini menurut ulama fiqh hukumnya boleh.<sup>17</sup>

Sewa menyewa di dalam Islam merupakan salah satu bentuk kegiatan bermuamalah yang dibolehkan dan tidak dilarang, apabila di dalam pelaksanaannya sesuai dengan aturan-aturan yang telah ditetapkan oleh Syara' dan sewa menyewa dapat dilakukan dan diperbolehkan apabila di dalam pelaksanaannya tidak ada unsur paksaan, pengkhianatan ataupun penipuan. Prinsip bermuamalah adalah keridhaan, keadilan, tidak ada penganiayaan dan paksaan serta tidak saling merugikan antara pihak yang satu dengan yang lainnya,

---

<sup>17</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), h. 117.



berdasarkan nash al-qur'an, Sunnah (hadis) dan ijma' ditegaskan bahwa hukum *ijarah* atau upah mengupah boleh dilakukan dalam Islam asalkan kegiatan tersebut sesuai dengan syara'.<sup>18</sup>

Praktik sewa menyewa tambak di Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya dilakukan sesuai syarat dan ketentuan yang berlaku dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Jangka waktu yang dilakukan dalam sewa menyewa selama 3 tahun dengan jumlah biaya sewa sebesar Rp. 10.000.000,- yang menyebabkan pengalihan sewa menyewa karena pihak penyewa tidak sanggup untuk mengelola tambak lagi selama tambak tersebut masih dalam masa sewa berjalan, maka dari itu tambak tersebut dialihkan kepada pihak lain /penyewa lain agar pemilik tambak tersebut tidak mengalami kerugian.

Pengalihan sewa menyewa tambak Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya yaitu karena adanya permasalahan yang bertentangan dengan hakekat dari akad sewa menyewa. Karena sewa menyewa dilakukan tidak sesuai dengan isi perjanjian akad atau sesuai isi yang di buat dalam surat perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Masalah ini timbul karena pihak penyewa tidak sanggup lagi untuk mengelola tambak yang dijalannya selama berjalannya masa sewa, selanjutnya tambak tersebut dialihkan kepada pihak lain atau teman si penyewa tanpa sepengetahuan pihak pemilik lahan tambak dan berdasarkan didalam perjanjian atau akad terdapat asas kebebasan berkontrak dan pihak pemilik menuntut pengembalian hak sewanya atau tambaknya dikembalikan

---

<sup>18</sup> A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih* (Jakarta: Kencana, 2017), h. 130.

kepadanya dikarenakan pihak penyewa telah melanggar atas surat perjanjian tersebut

Dapat disimpulkan, tinjauan fiqh muamalah terhadap pengalihan sewa menyewa pada tambak di Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya sudah sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Hanya saja dalam pengalihan sewa menyewa tambak yang bertentangan dengan dengan hakekat dari akad sewa menyewa, karena dalam melakukan sewa menyewa tidak sesuai dengan isi perjanjian akad yang telah di buat dalam surat perjanjian dan telah disetujui oleh kedua belah pihak.

#### **D. Analisa Penulis**

Pemanfaatan harta berdasarkan konsep kepemilikan harta dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dimiliki dan dimanfaatkan sendiri maupun dimanfaatkan oleh orang lain. Dari kedua cara tersebut terdapat suatu kegiatan yang sangat sering dipraktikkan dalam kehidupan masyarakat, yaitu menyewakan harta (*ijarah*) di mana penyewa memperoleh manfaat atas barang yang disewa atau mendapatkan jasa tertentu, sedangkan pemiliknya mendapat imbalan berupa materi atau sebagainya. Setiap pihak yang melakukan akad muamalah tentunya memiliki kewajiban masing-masing, khususnya pada akad sewa menyewa.

Pihak yang memiliki barang atau pihak yang hendak menyewakan harus memberikan pelayanan apa saja agar penyewa dapat mengambil manfaat dari barang sewaan dengan sebaik-baiknya, Selain itu, pihak yang menyewakan juga harus menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa agar dapat

diambilmanfaatnya. Begitu pula dengan penyewa yang tentunya juga memiliki kewajiban sendiri. Penyewa harus membayar uang sewa kepada pemilik barang guna kebolehan pengambilan manfaat barang yang disewakan dengan syarat tidak merusak dan mengurangi nilai barang sewaan.

Dalam hukum Islam kegunaan barang haruslah jelas dan tidak berkurang benda yang disewakan. Yang dimaksud yaitu kegunaannya harus jelas misalnya tambak itu akan dipergunakan untuk apa. Hukum Islam juga menjelaskan bahwa akad yang telah dilakukan haruslah dilakukan oleh kedua belah pihak, Namun dalam hal ini pihak kedua melanggar akad dengan menyewakan kembali tanah pertanian tersebut kepada pihak ketiga. Akan tetapi, hal tersebut tidak menjadi permasalahan besar dikarenakan sudah adanya musyawarah bersama antar kedua belah pihak yang melakukan sewa-menyewa.

Sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk tolong menolong, sewa menyewa yaitu memberikan sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima, dimana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang atau benda tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu. Sewa-menyewa sebagai suatu akad terjadi karena sepakat. Artinya setiap orang dapat melakukan perbuatan itu asalkan memenuhi kebutuhan-kebutuhan yang ditetapkan sebagai syarat terjadinya peristiwa hukum tersebut dan disamping itu harus memenuhi isi dari perjanjian yang disepakati sebagai kewajiban dari ikatan hukum antar pihak

Para ulama berbeda pendapat tentang kebolehan tentang penyewaan tanah. Menurut Ibnu Hazm menyewa tanah tidak dibolehkan. Sedangkan menurut mayoritas ulama membolehkan penyewaan tanah. Sewa menyewa tanah boleh saja akan tetapi dengan cara *Muzara'ah*. Jika penyewaan tanah dengan uang dan pembayarannya dilakukan di awal maka tidak boleh, karena bisa merugikan salah satu pihak antara penyewa dan pemilik tanah. Sewa menyewa tanah dengan *muzara'ah* itulah yang menempati konsep keadilan, yaitu kedua belah pihak bersekutu dengan hasil tanah itu, sedikit ataupun banyak. Tidak layak jika disatu pihak mendapat bagian tertentu yang terkadang tanah tersebut lebih dari yang ditentukan. Oleh karna itu, masing-masing pihak mengambil bagian dari hasil tanah dengan suatu perbandingan yang disetujui bersama. Jika hasilnya banyak, maka kedua belah pihak akan ikut meraskannya dan jika hasilnya sedikit keduanya pun mendapatkan sedikit pula, dan kalau sama sekali tidak menghasilkan apa-apa, maka keduanya akan menderita kerugian.

Praktik sewa menyewa tambak di Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya dilakukan sesuai syarat dan ketentuan yang berlaku dengan kesepekatan antara kedua belah pihak. Jangka waktu yang dilakukan dalam sewa menyewa selama 3 tahun dengan jumlah biaya sewa sebesar Rp. 10.000.000,- yang menyebabkan pengalihan sewa menyewa karena pihak penyewa tidak sanggup untuk mengelola dan mengeluarkan biaya untuk memperbaiki tambak jika mengalami kerusakan lagi selama tambak tersebut masih dalam masa sewa berjalan, maka dari itu tambak tersebut dialihkan kepada pihak lain / penyewa lain agar pemilik tambak tersebut tidak mengalami kerugian.

Tinjauan fiqh muamalah terhadap pengalihan sewa menyewa pada tambak di Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya sudah sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Hanya saja dalam pengalihan sewa menyewa tambak yang bertentangan dengan dengan hakekat dari akad sewa menyewa, karena dalam melakukan sewa menyewa tidak sesuai dengan isi perjanjian akad yang telah di buat dalam surat perjanjian dan telah disetujui oleh kedua belah pihak.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan yang telah di uraikan di atas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Praktik pengalihan sewa menyewa tambak di Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya dalam praktik sewa menyewa tambak sudah dilakukan sesuai syarat dan ketentuan yang berlaku dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Jangka waktu yang dilakukan dalam sewa menyewa selama 3 tahun dengan jumlah biaya sewa sebesar Rp. 10.000.000,- yang menyebabkan pengalihan sewa menyewa karena pihak penyewa tidak sanggup untuk mengelola dan mengeluarkan biaya untuk memperbaiki tambak jika mengalami kerusakan selama tambak tersebut masih dalam masa sewa berjalan, maka dari itu tambak tersebut dialihkan kepada pihak lain / penyewa lain agar pemilik tambak tersebut tidak mengalami kerugian.
2. Tinjauan fiqh muamalah terhadap pengalihan sewa menyewa pada tambak di Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya sudah sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Hanya saja dalam pengalihan sewa menyewa tambak yang bertentangan dengan dengan hakekat dari akad sewa menyewa, karena dalam melakukan sewa menyewa tidak sesuai

dengan isi perjanjian akad yang telah di buat dalam surat perjanjian dan telah disetujui oleh kedua belah pihak.

## **B. Saran-Saran**

Sebagai saran dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Melakukan perjanjian sewa menyewa sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak.
2. Masyarakat melakukan sewa menyewa sesuai dengan prinsip-prinsip muamalah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, *Prosedur Penelitian suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta, 2017.
- Azhar Haji, Basyir Ahmat. *Asas-Asas Hukum Mu'amalah*. Yogyakarta: UII Press anggota IKPI, 2014.
- A. Dzajuli. *Penggalian, Perkembangan dan Penerapan Hukum Islam*. Jakarta: Kencana Media Group, 2012.
- Ahmad, Aiyub. *Transaksi Ekonomi Perspektif Hukum Perdata dan Hukum Islam*. Jakarta: Kismah, 2014.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 4*. Beirut: Libanon, 2011.
- Aziz, Syaifullah. *Fiqh Islam Lengkap*. Surabaya: Asy-syifa, 2015.
- Azwar, Syarifuddin. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2018.
- Ascara, *akad dan produk bank syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2018.
- Departemen Agama RI, *al-quran dan Terjemahannya* (Bandung: Diponegoro, 2016).
- Fatwa DSN NO.09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah. Lihat dalam Himpunan Fatwa DSN untuk Lembaga Keuangan Syariah, Edisi Pertama, DSN-MUI, BI, 2011.
- Ghazaly, Abdul Rahman. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Huberman, *Analisis Data Kualitatif*. Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2015.
- Hardianto, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang. Tahun 2018. Dengan judul "*Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Sewa-Menyewa Tanah Lahan Perhutani di Dukuh Sekopek Desa Jimbe Kecamatan Jenangan Kabupaten Ponorogo*".
- Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2010.
- Huda, Qamarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Sukses Offset, 2011.
- Iman Suryaman, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang. Tahun 2019. Dengan judul "*Analisis Hukum Islam*".



*tentang Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian dengan Sistem “Emplong”*

- Karim, Adiwarna. *Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- Kamal bin As-Sayid Salim, Abu Malik. *Shahih Fiqh Sunnah*. Jakarta: Pustaka Azzam, 2017.
- Lathif, *Ekonomi Islam*. Jakarta: Lajnah pentashihan Mushaf al-quran, 2019.
- Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* . Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2018.
- Musheh, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Amzah, 2010.
- Mardalis, *Metode Penelitian suatu Pendekatan Proposal*. Jakarta: PT Bumi Aksara, 2018.
- Miles dan Huberman, *Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2014.
- Rendi Aditia, Fakultas Ilmu Syariah. Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung. Tahun 2018. Dengan judul “*Tinjauan Hukum Islam tentang Sewa Menyewa Tanah dengan Sistem Pembayaran Panen (Studi di Desa Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat)*”.
- Rozalinda, *Fiqh Muamalah*. Padang: Hafya Press, 2010.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011.
- Syafe’i, Rachmad. *Ilmu Ushul Fiqih*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2015.
- Syafei, Rachmad. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2011.
- Sanusi, Ahmad. *Ushul Fiqh*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah 13*. Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2016.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan RD*. Bandung: Alfabetha, 2019.
- Sutopo, *Metode Penelitian Kualitatif*. Surakarta: UNS Press, 2014.

## DAFTAR / TABEL WAWANCARA

NO	PERTANYAAN	JAWABAN
1.	Bagaimana praktik sewa menyewa di Gampong Geulempang Payong?	Muhammad Geuchik Gampong Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya menyatakan bahwa: Praktik sewa menyewa di Gampong Geulempang Payong terjadi karena adanya keadaan dan dua kepentingan berbeda yang dapat saling menguntungkan satu sama lain. Di Gampong Geulempang payong melakukan praktik sewa menyewa sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku dan sesuai kesepakatan kedua belah pihak.
2.	Bagaimana sistem sewa menyewa tambak?	Muhammad Rizal Pihak ke-1 (pemilik tanah tambak Gampong Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya menyatakan bahwa: Pemilik tambak yang menyewakan tambaknya kepada pihak kedua dengan harga Rp. 10.000.000,- pertahun dimulai sejak tanggal 10 Januari 2018 dan berakhir tanggal 10 Januari 2021. Sewa menyewa yang dilakukan seperti hal biasanya pengambilan manfaat tambak namun pihak kedua melanggar akad yang telah disepakati tanpa sepengetahuan pemilik tambak tersebut membuat permasalahan antara pihak pertama dengan pihak kedua.
3.	Bagaimana terjadinya pengalihan sewa menyewa tambak?	Mardian Pihak ke-2 (penyewa tambak dan pengalihan sewa tambak ke pihak ketiga) Gampong Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya menyatakan bahwa: Telah menyewa tambak kepada pihak ke-1. Namun pihak ke-2 melakukan pengalihan sewa kepada pihak ke-3 dengan jangka waktu satu tahun karena tidak sanggup mengelola tambak yang dijalaninya.
4.	Apa yang menjadi sebab terjadinya pengalihan sewa menyewa tambak?	Jamaluddin Pihak ke-3 (penyewa tambak) Gampong Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya menyatakan bahwa:  Ia telah menyewa lahan tambak kepada pihak kedua karena pihak kedua datang kerumah jamaluddin menawarkan tambak untuk disewa. Setelah kedua belah sepakat melakukan perjanjian pihak kedua tidak memberi tahu kepada

		<p>pihak ke tiga bahwa tambak yang disewakan tersebut adalah tambak yang ia sewa sebelumnya kepada pihak pertama. Sehingga pihak ketigapun beranggapan bahwa tambak yang disewakan adalah milik pihak kedua.</p>
5.	<p>Apa saja yang menjadi sebab dalam masalah pengalihan sewa menyewa tambak?</p>	<p>Anwar masyarakat Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya menyatakan bahwa: Masalah yang sering terjadi kerana pengalihan sewa menyewa tambak Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya yaitu karena adanya permasalahan yang bertentangan dengan hakekat dari akad sewa menyewa. Karena sewa menyewa dilakukan tidak sesuai dengan isi perjanjian akad atau sesuai isi yang di buat dalam surat perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Masalah ini timbul karena pihak penyewa tidak sanggup lagi untuk mengelola tambak yang dijalaninnya selama berjalannya masa sewa, selanjutnya tambak tersebut dialihkan kepada pihak lain atau teman si penyewa tanpa sepengetahuan pihak pemilik lahan tambak dan berdasarkan didalam perjanjian atau akad terdapat asas kebebasan berkontrak dan pihak pemilik menuntut pengembalian hak sewanya atau tambaknya dikembalikan kepadanya dikarenakan pihak penyewa telah melanggar atas surat perjanjian tersebut.</p>
6.	<p>Permasalahan apa saja yang terjadi dalam pengalihan sewa menyewa tambak?</p>	<p>Ibrahim masyarakat Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya menyatakan bahwa: Pengalihan sewa menyewa tambak terjadi karena adanya permasalahan yang bertentangan dengan hakekat dari akad sewa menyewa. Karena sewa menyewa dilakukan tidak sesuai dengan isi perjanjian. Adanya kejadian ini pihak pemilik tambak marah, karena isi perjanjian kalau tidak sanggup di kelola sebelum habis masa sewa dibalikkan kepada pemilik tambak, pihak yang menyewa karena sudah banyak mengeluarkan modal di tambak itu, jadi dia memutar otaknya agar tidak rugi total biaya sewa dan biaya modal, bibit ikan, pupuk, obat multivitaminikan untuk usaha tambaknya, maka tambak tersebut di alihkan sewanya ke pihak ke 3 (tiga), yaitu ke teman yang menyewa tadi itu. Adanya pengalihan hak sewa yang dilakukan oleh penyewa pertama ini memberikan dampak negative pada pihak ke 3 (tiga) yang mana orang tersebut mengalami kerugian, rugi balik sewa, rugi juga</p>

		<p>balik modal ke penyewa pertama, ini disebabkan karena ketidak tahuan atau mememang disengaja tidak diberitahu status perjanjian yang dilakukan oleh pemilik lahan tambak dan pihak penyewa pertama, pihak ke 3 (tiga) merasa dibohongi, di tipu mentah-mentah oleh temannya sendiri, pihak ketiga marah, dan hal ini akan di bawa keranah hukum jika uang tidak di kembalikan oleh pihak kedua/penyewa pertama.</p>
7.	<p>Berapa lama jangka waktu sewa menyewa tambak dan apa sebab penyewa merasa dirugikan?</p>	<p>Zulfahmi penyewa tambak Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya menyatakan: Ia sudah melakukan sewa menyewa tambak selama 3 tahun sesuai perjanjian sewa menyewa tambak diawal, namun ketika berjalan 1 tahun ia merasa dirugikan karena udang yang ia kembang biakkan gagal panen sehingga modal yang ia keluarkan tidak balek modal. Maka dari itu ia mengalihkan sewa tambak tersebut kepada pihak ketiga untuk dikelola namun ketika panen ia juga meminta bagi hasil dari hasil panennya.</p>
8.	<p>Apa alasan melakukan sewa menyewa tambak?</p>	<p>Burhan penyewa tambak Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya menyatakan: Ia melakukan sewa menyewa tambak karena ia mengembangkan biakkan udang, ikan, kepiting. Ketika setahun berjalan ia berhasil panen atas apa yang ia kembang biakkan, ketika berjalan 2 tahun tambaknya mengalami kerusakan baik itu bocor dan lain sebagainya sedangkan biaya perbaikannya lebih besar daripada modal untuk mengembangkan biakkan udang, kepiting dan ikan. Maka dari itu ia mengalihkan sewa menyewa tambak kepada orang lain tanpa sepengetahuan pemilik tambak karena ia tidak sanggup untuk mengeluarkan biaya kerusakan tambak.</p>
9.	<p>Kenapa melakukan pengalihan sewa menyewa tambak?</p>	<p>Mirza penyewa tambak Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya menyatakan: Melakukan sewa menyewa tambak dalam jangka 3 tahun, ia tidak begitu mengerti bagaimana cara mengembang biakkan ikan bandeng, namun kerena punya modal ia ingin mencoba. Ketika jalan 6 bulan ikan tiba waktu panen, namun ikannya tidak besar seperti yang diharapkan karena tidak begitu mengerti cara perawatannya. Dari hasil panen jangankan untung modal pun tidak balek. Karena merasa rugi ia mengalihkan penyewaan tambak kepada temannya karena tidak punya modal lagi untuk mengembangkan</p>

		biakkan ikan lagi.
10.	Apakah dalam pengalihan sewa menyewa sudah dengan ketentuan syarat dan kesepakatan diawal?	Praktik sewa menyewa tambak di Desa Geulempang Payong Kecamatan Sungai Raya dilakukan sesuai syarat dan ketentuan yang berlaku dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Jangka waktu yang dilakukan dalam sewa menyewa selama 3 tahun dengan jumlah biaya sewa sebesar Rp. 10.000.000,- yang menyebabkan pengalihan sewa menyewa karena pihak penyewa tidak sanggup untuk mengelola dan mengeluarkan biaya untuk memperbaiki tambak lagi selama tambak tersebut masih dalam masa sewa berjalan, maka dari itu tambak tersebut dialihkan kepada pihak lain / penyewa lain agar pemilik tambak tersebut tidak mengalami kerugian.