

BAB IV

ANALISIS SEWA MENYEWA TAMBAK YANG DIALIHKAN SEBELUM JATUH TEMPO MENURUT HUKUM ISLAM

A. Analisis Terhadap Akad Sewa Menyewa Tambak

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendiri dalam hidup manusia memerlukan manusia lainnya yang bersama-sama hidup dalam masyarakat, dan dalam bermasyarakat banyak kejadian dan peristiwa khususnya dalam bidang muamalah. Untuk itu manusia diberi kebebasan dalam muamalah, hal itu menunjukkan bahwa hukum islam memberi peluang kepada manusia untuk melakukan berbagai bentuk transaksi baru meegenai muamalah yang dibutuhkan dalam kehidupan mereka, namun sebuah kebebasan tersebut tidak serta merta bebas dari ketentuan syara'.

Dalam ketentuan sewa menyewa tambak di desa Gebang Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo pada bab III dijelaskan sebagai berikut:

Lahan tambak boleh disewa kepada pihak penyewa selama 4 (empat) tahun dengan harga sewa Rp.30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) dan dibayar di muka. Perjanjian ini disepakati oleh kedua belah pihak. Perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak tersebut berisi bahwa sebelum masa sewa berakhir penyewa lahan dilarang untuk mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain kecuali dengan izin tertulis dari pihak pemilik lahan tambak dan bilamana sewa

menyewa belum berakhir akan tetapi pihak penyewa tidak bersedia untuk melanjutkan mengelola tambak tersebut, maka pihak penyewa diwajibkan untuk menyerahkan tambak tersebut kepada pihak pemilik lahan tambak tanpa menuntut pengembalian uang sewa.

Merujuk dari kenyataan yang ada bahwa pada garis besarnya bila dianalisis dari ketentuan yang telah ditetapkan dalam sewa menyewa tambak, maka perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum Islam karena kedua belah pihak yang melakukan akad (perjanjian) telah memenuhi persyaratan yang ada dan sesuai dengan hukum Islam. Namun ditengah-tengah perjanjian ketika perjanjian tersebut berjalan dua tahun, pihak penyewa telah mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pihak pemilik lahan tambak dan pihak penyewa telah melanggar dari isi surat perjanjian tersebut. Seperti dalam kaidah Ushul Fiqh dijelaskan.

الْأَصْلُ فِي الْعَقْدِ رِضَى الْمَتَعَاقِدَيْنِ وَ نَتِيجَتُهُ مَاالِزَمَاهُ بِا لَتَّعَاقِدِ

“Hukum pokok pada akad adalah kerelaan kedua belah pihak yang mengadakan akad dan hasilnya apa yang saling ditentukan dalam akad tersebut”.¹

Maksud dari kaidah diatas adalah bahwa setiap transaksi harus didasarkan atas kerelaan kedua belah pihak tidak ada unsur paksaan dan

¹ Muchlis Usman, *Kaidah-Kaidah Ushuliyah dan Fiqhiyyah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), 184

kekecewaan salah satu pihak, dan dari hasil akad tersebut yaitu apa yang ditentukan oleh kedua belah pihak.

Namun sebelum selesainya perjanjian pihak penyewa mengalihkan hak sewanya kepada orang lain sebelum masa sewanya berakhir dengan alasan bahwa pihak penyewa telah mengalami gagal panen dikarenakan banjir yang melanda daerah tersebut.

Dalam hal ini pihak penyewa tidak memenuhi perjanjian, yang mana dalam surat perjanjian mengatakan bahwa pihak penyewa selama masa sewa belum berakhir dilarang untuk memindahkan atau mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain kecuali dengan izin dari pihak pemilik tambak dan selama masa sewa menyewa belum berakhir akan tetapi pihak kedua tidak bersedia untuk melanjutkan atau mengelola tambak tersebut, maka pihak penyewa diwajibkan untuk menyerahkan tambak tersebut kepada pihak pemilik lahan tambak tanpa menuntut pengembalian uang sewa.

dalam kasus ini pihak penyewa sebelum masa sewa berakhir, telah mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pihak pemilik lahan tambak. Dalam hal ini pemilik tambak tidak menerima dengan perbuatan yang telah dilakukan oleh penyewa yang mengingkari atas isi perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak.

Hal ini mengakibatkan pihak pemilik lahan meminta kembali hak atas lahan tersebut dikarenakan pihak penyewa telah mengalihkan hak sewanya. Dalam hal ini pihak penyewa kedualah yang juga kena imbas dari pengalihan hak sewa yang dilakukan oleh penyewa pertama di karenakan ketidak tahuan status perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak.

Hukum asal dari menyewakan barang yang di sewa adalah boleh seperti pendapat dari Sayyid Sabiq yang dikutip dari buku *Fiqh Muamalat* karangan Abdul Rahman Ghazali penyewa dibolehkan menyewakan lagi barang sewaan tersebut pada orang lain, dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad awal. Misalnya penyewaan seekor binatang, ketika akad awal dinyatakan bahwa binatang itu disewa untuk membajak sawah, kemudian binatang itu disewakan lagi pada penyewa kedua, maka binatang itu harus digunakan untuk membajak pula. Penyewa pertama boleh menyewakan lagi dengan harga serupa pada waktu ia menyewa atau kurang sedikit atau bahkan lebih mahal dari harga penyewaan pertama.²

Namun kebolehan tersebut berubah menjadi tidak boleh karena adanya perjanjian antara kedua belah pihak untuk tidak akan menyewakan barang sewaan kepada orang lain. Dan adanya asas kebebasan berkontrak membatasi kebolehan tersebut.

²Abdul Rahman Ghazaly dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2010),282

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Pengalihan Sewa Menyewa Tambak sebelum Jatuh Tempo

Perjanjian sewa menyewa yang terjadi di desa Gebang kecamatan Sidoarjo kabupaten Sidoarjo merupakan akad yang memberi manfaat yang diketahui dan disengaja dengan adanya imbalan.

dalam teorinya memuat *ija>rah*, akad dan *sadd az/-z/ari>'ah*. *Ija>rah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Dalam kasus ini konsep sewa menyewa ditetapkan pada disewanya lahan tambak milik salah seorang yang disewa oleh penyewa lahan tambak. untuk lebih jelasnya dalam perjanjian itu dijelaskan bahwa:

1. Sewa menyewa lahan tambak dilakukan selama 4 (empat) tahun lamanya. Di mulai tanggal 22 Oktober 2011 dan berakhir pada tanggal 22 Oktober 2015
2. Sewa lahan tambak seharga Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dengan luas: 10,650 Ha (kurang lebih sepuluh koma enam ratus lima puluh hektar)
3. Selama masa sewa belum berakhir pihak penyewa dilarang memindahkan atau mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain dan bilamana sewa menyewa belum berakhir akan tetapi pihak penyewa tidak bersedia untuk melanjutkan mengelola tambak tersebut, maka pihak penyewa diwajibkan untuk menyerahkan tambak tersebut kepada pihak yang menyewakan tanpa menuntut pengembalian uang sewa.

Adapun dari perjanjian diatas syarat dan rukun telah terpenuhi yaitu adanya sewa menyewa dimana ada kedua belah pihak, penyewa dan pemilik lahan tambak, objek yang disewakan dan akad sewa menyewa.

a. Analisis Subyek atau Kedua Pihak yang Melakukan Akad Sewa Menyewa

Yang menjadi subjek dalam sewa menyewa tersebut ialah pemilik lahan tambak desa Gebang kecamatan Sidoarjo kabupaten Sidoarjo yang menyewakan lahan tambak hak milik atau lahan pribadinya kepada salah seorang warga. Dari segi syarat-syaratnya sudah jelas bahwa pihak yang terkait sewa menyewa itu sudah baligh, berakal, dilihat dari segi hukum islam subyek sewa menyewa ini telah memenuhi syarat.

b. Analisis Objek yang Disewakan

Dalam islam objek yang harus disewakan harus dapat diserahkan atau dilaksanakan dan yang lebih utama bahwa objek sewa menyewa ini harus lebih bermanfaat bagi seorang penyewa. Lahan tambak yang disewakan ini adalah tanah hak milik atau tanah pribadi yang terletak di desa Gebang yang memang sering disewa oleh penduduk setempat.

Penyewa membutuhkan lahan tambak untuk mengembangkan bisnis dari kedua orang tua yakni dagang ikan yang telah dirintis oleh kedua orang tuanya. Sehingga hak pakai lahan tambak tersebut dimanfaatkan penyewa untuk ditami berbagai macam bibit ikan.

Pada hakikatnya akad dapat dinyatakan sah apabila ada *i>ja>b qabu>l*. Pengertian akad secara bahasa ialah ikatan dan persetujuan. Sedangkan menurut istilah akad mempunyai pengertian ungkapan kata pemilik tanah dengan penyewa dengan bertujuan untuk menyewakan tanah secara kesepakatan bersama antara kedua belah pihak.

Pada bab sebelumnya sudah dijelaskan bahwa dalam akad perjanjian di desa Gebang berawal sangat baik dan telah mengikuti prosedur akad perjanjian sebelum melakukan sewa menyewa.

Menurut Ulama Fiqh menetapkan kalau pihak-pihak yang melakukan akad dipandang mampu bertindak menurut hukum. Dan akad yang dilakukan oleh orang yang kurang waras (gila) atau anak kecil yang belum mampu bertindak hukum secara langsung hukumnya tidak sah.³

Kedua belah pihak yang terlibat dalam akad sewa menyewa tambak di desa Gebang kecamatan Sidoarjo kabupaten Sidoarjo secara umum sudah memenuhi syarat untuk melakukan akad. Keduanya adalah orang yang sudah

³ M. Ali Hasan, OpCit, 105

dewasa dan mampu untuk berbuat hukum. Dan pada saat melakukan akad juga tidak dalam keadaan hilang akal dan dilakukan atas dasar saling rela.

Perjanjian sewa menyewa yang berlangsung antara kedua belah pihak dengan berdasarkan persetujuan bersama dan sama-sama rela. Akan tetapi ditengah perjanjian itu justru salah satu pihak yang dalam kasus ini pihak penyewa lahan tambak mengingkari perjanjian yang telah dibuat dalam kesepakatan bersama. Yang mana pihak penyewa mengalihkan hak sewa lahan tambak kepada orang lain tanpa sepengetahuan dan atau tanpa persetujuan pihak pertama (orang yang menyewakan).

Dengan adanya asas kebebasan dalam berakad membuat perjanjian itu harus dilaksanakan sesuai perjanjian. Sebagaimana dan firman Allah dalam surat Al-Maiadah ayat 1



“Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akadmu”.⁴

Dan kaidah hukum islam yang berbunyi “*pada dasarnya akad itu adalah kesepakatan para pihak dan akibat hukumnya adalah apa yang mereka tetapkan atas diri mereka melalui janji*”

⁴Departemen Agama RI, *Al-Quran dan terjemahnya*, (Jakarta; CV Pustaka Agung Harapan, 2006).

prakteknya haruslah sebagaimana sesuai dengan surat perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Dan dalam prakteknya, pengalihan hak sewa kepada pihak lain rawan menimbulkan penipuan dan juga menimbulkan dampak negative yang lebih besar. Sebagaimana kaidah yang berlaku :

ذُرَّةُ الْمَفَاسِدِ مُقَدَّمٌ عَلَى جَلْبِ الْمَصَالِحِ

“menolak kerusakan lebih diutamakan daripada menarik kemaslahatan”

كُلُّ تَصَرُّفٍ جَرَّ فَسَادًا وَدَفَعَ صَالِحًا مَنَّهُ عَنْهُ

“Setiap tindakan hukum yang membawa kemafsadatan atau menolak kemaslahatan adalah dilarang”.⁶

Dari aspek hukum islam, pelarangan tersebut mengindikasikan bahwa pengalihak hak sewa kepada pihak lain tanpa persetujuan dan sepengetahuan pihak pertama adalah haram. Sebagaimana kaidah yang berlaku:

أَلْأَصْلُ فِي النَّهْيِ لِلتَّحْرِيمِ

“Asal dari larangan adalah hukum haram”⁷

Status haram terhadap pengalihan hak sewa tersebut adalah haram ma'nawi (ghairu dzati) bukan haram asli (dzati), karena pada dasarnya hukum

⁶A.Dzajuli, Kaidah-kaidah Fikih: *Kaidah-kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-masalah yang Praktis*, (Jakarta, Kencana, 2011).109

⁷ Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh*, 210

asal pengalihan hak sewa kepada pihak lain adalah boleh, namun karena factor tertentu yang telah dijelaskan sebelumnya hukum pengalihan hak sewa tanpa sepengetahuan pemilik menjadi haram.