

Tinjauan Fiqih Muamalah dan Fatwa DSN No.112/DSN-MUI/IX/2017 terhadap Sewa Menyewa Lapak di Pasar Banjaran Kabupaten Bandung

Muhammad Iqbal Fauzan*, Redi Hadiyanto, Iwan Permana

Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

*iqbalujan007@gmail.com, redihadiyanto@gmail.com, iwanpermana@unisba.ac.id

Abstract. Leasing at the Banjaran traditional market is a rental that should be questioned because it is accompanied by activities that are prohibited by Islamic law by renting out the stall again without the permission of the stall owner. The problem of this research is how to practice leasing in the Banjaran traditional market, how to review muamalah fiqh on renting stalls in the Banjaran traditional market using ijarah contract theory and how to review the Fatwa of the MUI National Sharia Council No. 112/DSN -MUI/2017. The purpose of this study is to find out the practice of renting stalls in the Banjaran market, reviewing the rental of stalls in the Banjaran market with muamalah fiqh, and reviewing the rental of stalls from the National Sharia Council Fatwa No. 112/DSN-MUI/2017. By obtaining data from the field and using data collection, namely interviews. The results of the study showed that there were lapak tenants who did not meet the requirements for the ijarah agreement because the lapak tenants leased back their lapak without the permission of the lapak owner.

Keywords: *Lease, fiqh muamalah, Fatwa DSN MUI No 112/2017.*

Abstrak. Sewa menyewa di pasar Banjaran merupakan sewa menyewa yang patut di pertanyakan karena di barengi oleh kegiatan yang dilarang oleh syariat islam dengan melakukan menyewakan lapaknya lagi tanpa seizin pemilik lapak. Permasalahan penelitian ini yaitu bagaimana praktik sewa menyewa di pasar Banjaran, bagaimana tinjauan fikih muamalah terhadap sewa lapak di pasar Banjaran dengan menggunakan teori akad ijarah, serta bagaimana tinjauan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No 112/DSN -MUI/2017. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui praktik sewa lapak di pasar Banjaran, meninjau sewa lapak di pasar Banjaran dengan fikih muamalah, dan meninjau sewa lapak dari Fatwa Dewan Syariah Nasional No 112/DSN-MUI/2017. Dengan memperoleh data dari lapangan dan menggunakan pengumpulan data yaitu wawancara, hasil penelitian bahwa terdapat para penyewa lapak yang tidak memenuhi syarat akad ijarah dikarenakan para penyewa lapak menyewakan kembali lapaknya tanpa seizin pemilik lapak.

Kata Kunci: *Sewa-menyewa, Fikih Muamalah, Fatwa DSN MUI No 112/2017.*

A. Pendahuluan

Muamalah merupakan satu bagian dari syariat Islam yang mengatur kehidupan manusia dalam hubungan dengan manusia lainnya. Kata muamalah sendiri menggambarkan suatu aktivitas seseorang atau beberapa orang dalam memenuhi kebutuhan masing-masing. Adapun yang dimaksud di dalam kitab fikih kegiatan muamalah merupakan kegiatan yang dilakukan oleh seseorang dengan orang lain, baik yang bersifat tabarru' (saling tolong-menolong tanpa mengharap balasan kecuali dari Allah SWT), maupun yang bersifat tijarah (transaksi dengan tujuan mencari keuntungan).

Telah terjadi sunnatullah bahwa manusia bermasyarakat saling tunjang menunjang, topong menopang, dan tolong menolong antar satu dengan yang lainnya. Sebagai makhluk yang tidak dapat hidup sendiri, manusia menerima dan membiarkan andil nya kepada orang lain. Saling bermuamalah untuk memenuhi hajat hidup dan mencapai kemaslahatan dalam hidupnya.

Salah satu bentuk akad muamalah yang sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari adalah akad *ijārah* (sewa-menyewa). Sewa menyewa merupakan menjual manfaat yang dilakukan oleh seseorang dengan orang lain dengan menggunakan ketentuan syariat Islam. Transaksi *ijārah* 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 sewamenyewa (*ijārah*). Sewa-menyewa yang bisa dilakukan oleh masyarakat bermacam-macam misalnya: sewa-menyewa rumah, mobil, sepeda motor, kios dan lain-lain. Dalam pelaksanaan sewa-menyewa ini harus ada suatu akad atau perjanjian, yakni antara orang yang menyewa dan yang menyewakan. Akad ialah hubungan antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum dalam objek perikatan. Akad ini diwujudkan pertama dalam ijab dan qabul.

Kedua, sesuai dengan kehendak syariat. Ketiga, adanya akibat hukum pada objek perikatan. Dalam pelaksanaan suatu akad atau perjanjian, para pihak harus melaksanakan apa yang telah dijanjikan atau apa yang telah menjadi kewajibannya dalam perjanjian tersebut, karena jika salah satu pihak tidak memenuhi kesepakatan yang telah dibuat dalam akad maka sewa-menyewa tersebut bisa berakhir. Sewa-menyewa (*ijārah*) sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensual (kesepakatan) yang itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa-menyewa berlangsung. Jadi, apabila terjadi pelanggaran atau penyimpangan dari kesepakatan yang telah dibuat, oleh salah satu pihak dalam akad tersebut maka sewa menyewa tersebut bisa berakhir dan bisa saja sampai ke ranah hukum. Akad dikatakan sah apabila memenuhi rukun dan syaratnya. Adapun rukun akad dalam *ijarah* yaitu sebagai berikut: *al- aqidāni* (para pihak), *maa'qud 'aqd* (objek akad), *maudhu' al-'aqd* (tujuan dalam berakad) dan *shighah 'aqd* (pernyataan kalimat akad).

Salah satu rukun *ijarah* ialah *ujrah* (upah) yaitu, suatu harta yang diberikan sebagai kompensasi pekerjaan yang dikerjakan manusia, baik berupa uang atau barang, yang memiliki nilai harta yang dapat dimanfaatkan. *Ujrah* (upah) tidak bisa dipisahkan dari *ijarah* karena *ujrah* termasuk bagian dari *ijarah*. Adapun rukun dan syarat *ujrah* sebagai berikut: *lafadz*, orang yang menjanjikan upah, pekerjaan atau prestasi yang dilakukan dan jelas (waktu dan jumlah). dengan menggunakan akad *ijarah* tertuang dalam Fatwa DSN-MUI No:112/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad *ijarah* adalah “akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek yang di sewakannya. Salah satu praktek yang menarik perhatian peneliti yaitu praktek sewa menyewa lapak di pasar Banjaran Kabupaten Bandung, dalam prakteknya sewa menyewa yang dilakukan oleh seorang penyewa lapak di pasar Banjaran ini yaitu penyewa lapak yang belum lunas sewa lapaknya lalu menyewakan kembali lapak nya kepada orang lain sehingga hasil dari menyewakan lapak nya kepada orang lain dibayarkan kepada pemilik lapak. dalam kegiatan sewa menyewa tersebut pemilik lapak tidak mengetahui hal ini dan sepertinya membiarkan masalah ini.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut: “Bagaimana praktek sewa menyewa lapak di pasar banjaran

kabupaten bandung”, “Bagaimana Tinjauan Fikih Muamalah dengan Akad Ijarah Terhadap Sewa Lapak di Pasar Banjaran”, “Bagaimana Tinjauan Fatwa Dewan Syariah Nasional No 112/DSN-MUI/IX/2017”. Selanjutnya, tujuan dalam penelitian ini diuraikan dalam pokok-pokok sbb.

1. Untuk mengetahui bagaimana praktek sewa menyewa lapak di pasar Banjaran Kabupaten Bandung
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan fiqih muamalah dengan akad ijarah terhadap praktek sewa menyewa lapak di pasar Banjaran Kab. Bandung.
3. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan fatwa dewan syariah nasional No:112/DSN-MUI/IX/2017 terhadap praktek sewa menyewa lapak di pasar Banjaran Kab. Bandung.

B. Metodologi Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini ialah pendekatan empiris, pendekatan empiris ialah sebuah pendekatan penelitian yang memiliki tujuan untuk menggambarkan suatu kondisi yang dilihat secara langsung dan apa adanya

Pendekatan ini dilakukan dengan cara mengetahui fakta-fakta yang ada atau fakta yang terjadi di lapangan (masyarakat) di lokasi penelitian dengan mengumpulkan informasi-informasi tentang kejadian yang ada hubungannya dengan masalah yang akan dibahas. Teknik pengumpulan data pada penelitian ini adalah meliputi wawancara, observasi, dan studi literatur. hingga akhirnya diperoleh kesimpulan mengenai tinjauan fatwa dewan syariah nasional No:112/DSN-MUI/IX/2017 terhadap praktek sewa menyewa lapak di pasar Banjaran Kab. Bandung.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Praktek Sewa Menyewa Lapak Di Pasar Banjaran

Sewa menyewa dilakukan oleh mu'jir (pemberi sewa) dan musta'jir (penyewa). kegiatan sewa menyewa di pasar tradisional Banjaran yang menimbulkan pertanyaan apakah kegiatan tersebut di bolehkan oleh syariat islam atau tidak diperbolehkan oleh syariat islam mengingat kaidah fikih Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya. Hukum asal dari akad transaksi muamalah, apapun bentuk dan modelnya, adalah mubah (boleh), dengan catatan selama tidak ada dalil yang secara tegas mengharamkannya, atau akad tersebut tidak menyelisihi konsep aturan dari dalil-dalil umum yang telah ada. ketika ada akad transaksi keuangan kontemporer, dan tidak ada dalil yang melarangnya atau akad ini tidak bertentangan dengan dalil-dalil umum yang telah ada, maka akad transaksi ini mubah (boleh).

Kegiatan sewa menyewa lapak di pasar tradisional Banjaran ini ada beberapa yang patut di pertanyakan oleh kita sebagai orang muslim, pertama tama seperti contoh pak Hendra menyewa lapak di kantor UPTD (kantor Unit pelaksana Teknis Daerah) “Saya menyewa lapak ini dari kantor unit pelaksana teknis daerah pasar tradisional Banjaran seharga 40 juta dengan minimal pengambilan sewa 2 tahun

Setelah melakukan kegiatan tersebut lalu biasanya pada saat sudah jalan 1 tahun, penyewa tersebut menyewakan lagi lapak nya kepada orang lain dengan iming iming harga murah seperti yang dilakukan oleh pak hendra ini “saya ini baru setahun menyewa lapak langsung saya sewakan lagi ke orang lapak saya dengan harga murah dari pemberi sewa lapak yang lain” begitu juga dengan para penyewa lapak lain yang menyewakan lagi kepada orang lain” saya menyewakan lapak saya dengan harga murah semisal saya menyewa lapak dari kantor UPTD 2 tahun seharga 40 juta terus saya sewakan lagi ke yang lain paling saya cuman ngambil untung sejuta atau lebih sedikit Dengan kegiatan yang dilakukan oleh penyewa lapak di pasar tradisional Banjaran ini, pihak kantor unit pelaksana teknis daerah atau pihak yang memiliki dan mengontrol semua lapak di pasar Banjaran ini tidak tahu dengan kegiatan yang di lakukan oleh pihak penyewa lapak mereka seperti kata pak Hendra “Kalau seandainya saya bilang bahwa saya melakukan ini mungkin akan bermasalah dengan orang kantor UPTD nya makanya saya ga bilang ke mereka karena takut bermasalah”

lalu seperti yang pak Afrizal bicarakan. “Saya tidak bilang ke pihak kantor unit

pelaksana teknis daerah nya karena saya pikir yang saya lakukan itu tidak salah dan ada dalam batas wajar, jadi sepertinya mereka juga memperbolehkan”. menyewa lapak seperti yang dicontohkan orang tersebut biasanya tidak di pertanyakan oleh penyewa lapak selanjutnya. Dan untuk sistem pembayaran yang mereka lakukan berbeda beda sesuai dengan sisa waktu sewa mereka kepada kantor unit pelaksana teknis daerah seperti yang dilakukan oleh pak Teddy “Saya ngambil lapak 4 tahun di kantor UPTD dengan harga 80 juta setelah baru berjalan 2 tahun lalu saya sewakan lagi kepada orang lain dengan harga 50 juta selama 2 tahun di bayar kredit perbulan angsuran sekitar 2,2 jutaan“ Syarat pada bagian awal ini merupakan syarat-syarat yang paling umum yang harus diketahui oleh semua pihak yang akan melakukan akad, adapun pada akad ijarah sangat rinci dijelaskan bagaimana calon pelaku akad yang dapat ikut dalam pelaksanaan ijarah dari segi kondisi dirinya, selain itu juga pada barang/manfaat yang dijadikan sebagai objek akad lebih bagusnya merupakan benda milik kita sendiri (bukan milik orang lain apalagi benda tipuan).dari pendapat wahbah zuhaili yang sudah disebutkan di atas makan kegiatan praktek yang dilakukan oleh beberapa penyewa lapak di pasar tradisional banjaran adalah tidak sah dikarenakan menurut wahbah akadnya akan sah ketika diizinkan oleh pemilik pertama ,tapi sebaliknya dengan kasus yang penulis teliti dimana para penyewa lapak tidak ada izin dari pihak pertama untuk menyewakan lapaknya kembali.

Praktik Sewa Menyewa Lapak di Pasar Tradisional Banjaran Di Tinjau dari Fikih Muamalah

Mayoritas penyewa lapak di pasar tradisional Banjaran yang menyewakan lapaknya lagi beralasan karena untuk memiliki dana modal usaha kembali,dengan pemikiran ingin memajukan usahanya dan memakmurkan diri sendiri maka mereka menyewakan kembali lapaknya tanpa sepengetahuan unit pelaksana teknis daerah yang mengontrol dan yang memiliki lapak lapak yang ada di pasar tradisional Banjaran.para penyewa lapak pun berpikiran bahwa yang mereka lakukan itu di perbolehkan oleh unit pelaksana teknis daerah sehingga hal ini menjadi biasa dikalangan masyarakat pasar tradisional Banjaran.

Setelah kejadian ini penulis berharap ada solusi terbaik terkait dengan peristiwa yang ada di pasar tradisional Banjaran ini,agar tidak menjadi salah paham atau menjadi pengetahuan bagi yang tidak tahu dan bisa di ambil hikmahnya.menurut penulis kegiatan tersebut harus di pikirkan secara matang matang agar tidak terjerumus ke dalam kegiatan diluar syariat islam. Sesungguhnya Allah SWT telah membuat bumi dengan segala fasilitasnya agar manusia dapat mencari rizki yang halal bagi keperluan umat manusia.

Konsep Islam adalah menjunjung kebebasan kepada manusia untuk bermuamalah dalam segala aspek kehidupan dengan mengutamakan keadilan. Ini menunjukkan agama Islam sangat memperhatikan terhadap perkembangan peradapan manusia dari masa ke masa. Islam juga menegaskan prinsip-prinsip sebagai acuan dasar yang harus ditaati dalam melakukan interaksi sosial antara manusia dengan manusia lainnya. Dalam ketentuan syariat mengenai tindakan hukum pada seseorang menyangkut hukum dalam bermuamalah telah dibahas oleh para ulama melalui ijtihad mereka, yang dijelaskan mengenai kewajiban dan larangan dalam nash (Al-Quran dan Hadist) dalam bentuk persyaratan-persyaratan tertentu yang harus dipenuhi dalam perbuatan hukum, salah satunya adalah tentang sewa menyewa.

Imam Hanafi berpendapat bahwa akad *ijarah* adalah akad atas manfaat disertai imbalan. Imam Maliki mendefinisikan *ljarah* sebagai memberikan hak kepemilikan manfaat sesuatu yang mubah dalam masa tertentu disertai imbalan. Sebagaimana tidak sah *ta'liq* (menggantungkan) dalam jual beli maka *ta'liq* dalam *ijarah* juga tidak sah. Akan tetapi menurut mayoritas fuqaha, menyandarkan ijarah ke masa akan datang hukumnya sah. Tindakan hukum dapat dikatakan sesuai dengan fikih muamalah manakala terdapat kesesuaian dengan yang telah disyariatkan. Misalnya telah terpenuhi rukun-rukunya dan syarat-syarat pelaksanaannya, maka perbuatan tersebut bisa dikatakan sah. Dan jika terpenuhi karena terdapat cacat pada salah satu rukun atau syarat pelaksanaannya maka perbuatan tersebut bisa dikatakan batal. Prinsip yang paling penting dalam bermuamalah adalah tidak boleh satupun yang kita kerjakan menimbulkan kemudharatan baik itu untuk diri sendiri maupun orang lain. Salah satu bentuk muamalah yang kerap dilakukan ditengah masyarakat adalah sewa menyewa yaitu akad menyerahkan (memberikan manfaat)

suatu benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran. Kemudian penyewa memiliki manfaat benda yang disewa berdasarkan ketentuan-ketentuan saat dalam perjanjian. Maka didalam melakukan perjanjian sewa menyewa harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Kedua orang yang berakad saling ridha, apabila salah satu dari keduanya dipaksa untuk melakukan penyewaan maka akad tidak sah
2. Manfaat sesuatu yang diakadkan diketahui secara sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya persengketaan. Dan, pengetahuan yang dapat mencegah terjadinya persengketaan diperoleh dengan beberapa hal. Pertama, dengan melihat benda yang ingin disewa atau dengan mendeskripsikannya apabila ia dapat dipastikan dengan deskripsi. Kedua, dengan menjelaskan masa penyewaan, seperti sebulan, setahun, atau lebih banyak dan lebih sedikit dari itu. Ketiga, dengan menjelaskan pekerjaan yang diinginkan.
3. Manfaat sesuatu yang diakadkan diketahui secara sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya persengketaan. Dan, pengetahuan yang dapat mencegah terjadinya persengketaan diperoleh dengan beberapa hal. Pertama, dengan melihat benda yang ingin disewa atau dengan mendeskripsikannya apabila ia dapat dipastikan dengan deskripsi. Kedua, dengan menjelaskan masa penyewaan, seperti sebulan, setahun, atau lebih banyak dan lebih sedikit dari itu. Ketiga, dengan menjelaskan pekerjaan yang diinginkan. Sementara menurut jumhur fuqoha, barang milik persekutuan boleh disewakan secara mutlak, baik kepada sekutu maupun kepada orang lain, karena barang milik persekutuan memiliki manfaat. Penyerahan bisa dilakukan dengan pengosongan atau dengan pembagian manfaat, sebagaimana hal itu boleh dilakukan dalam jual beli. Dan, penyewaan adalah salah satu jenis jual beli. Apabila pembagian manfaat tidak ditentukan maka penyewaan batal.
4. Barang yang disewa bisa diserahkan bersama manfaat yang dimuatnya. Tidak boleh menyewakan binatang yang lepas atau barang yang dirampas yang tidak mampu direbut kembali karena tidak bisa diserahkan. Tidak boleh pula menyewakan tanah yang tidak bisa menumbuhkan tumbuhan untuk ditanami atau binatang yang cacat untuk mengangkut barang karena tidak adanya manfaat yang menjadi obyek akad.
5. Manfaat yang diakadkan hukumnya mubah, bukan haram dan bukan wajib. Tidak boleh melakukan penyewaan untuk perbuatan maksiat karena perbuatan maksiat wajib ditinggalkan. Barang siapa mengupah seseorang untuk membunuh orang lain secara zalim atau untuk membawakan khamar, atau menyewa rumah untuk dijadikan tempat penjualan khamar, tempat permainan judi, atau gereja, maka penyewaan ini batal.

Pendapat imam hanafi dan imam maliki adalah jika seorang fudhuli melakukan akad ijarah maka statusnya mauquf (ditangguhkan) menunggu persetujuan pemilik barang.

Imam hanafi berpendapat bahwa jika pelaku ghashab menyewakan barang ghashab kemudian menyerahkan kembali kepada pemilik aslinya, lalu pemilik menyetujui penyewaan yang masa ijarahnya telah habis, maka persetujuan pemilik asli tidaklah berlaku. Sehingga upah yang dihasilkan pelaku ghashab dari barang ghashab menjadi hak pemilik aslinya. Imam hanafi dan imam maliki berpendapat akad ini digantungkan kepada persetujuan dari pemilik aslinya. Menurut Abu Yusuf jika persetujuan pemilik asli terjadi ketika waktu ijarah sedang berlangsung (belum habis) maka sepenuhnya upah yang dihasilkan akan menjadi milik pemilik asli.

Menurut Muhammad, upah yang dihasilkan pada sewa yang telah berlalu menjadi hak dari pelaku ghashab dan upah pada masa sewa yang tersisa (setelah pemilik asli menyetujui penyewaan barang) akan menjadi hak dari pemilik asli dari objek ijarah. Jika seorang pelaku ghashab menyewakan tanah dengan akad muzara'ah. Ada syarat yang harus diperhatikan bahwa jika tanaman telah keluar bulirnya tapi belum kering dan pada saat itu pemilik tanah menyetujui penyewaan tersebut maka akadnya dianggap sah dan hasil taniannya seluruhnya milik dari pemilik tanah. Tetapi jika tanaman telah keluar bulirnya dan sudah kering maka akad muzara'ah telah berakhir dan pada saat itu pemilik tanah menyetujui penyewaan tersebut maka persetujuan dari pemilik tanah tidaklah berlaku. Maka hasil tani dari penyewaan lahan tersebut merupakan milik dari pelaku ghashab.

Wahbah az-Zuhaili mengungkapkan dalam kitabnya *fiqh islam wa adillatuhu* jilid lima bahwa syarat ijarah ada enam yaitu syarat wujud, syarat berlaku, syarat sah, syarat kelaziman, syarat objek akad dan syarat ujah syarat berlaku akad, ijarah adalah adanya hak kepemilikan atau kekuasaan (al-wilaayah). syarat wujud atau syart al-in'iqad, dalam pembahasan syarat wujud sangat erat kaitannya dengan pelaku akad, akad itu sendiri dan juga tempat akad. Wahbah Mengatakan bahwa syarat yang berkaitan dengan pelaku akad yaitu berakal dalam artian bahwa dalam pelaksanaan akad ijarah pelaku akad bukan orang gila dan juga anak kecil tidak mumayyiz karena jika akad dilakukan, maka akad dianggap tidak sah.

Syarat berlaku atau syart an-nafadz pada ijarah disyaratkan terpenuhi hak milik atau kekuasaan, maksudnya ialah dalam melakukan akad ijarah barang yang dijadikan objek akad harus milik dari pelaku akad yang akan menyewakan (milik sahnya) bukan milik orang lain ataupun barang curian. Jika seorang fudhuli melakukan hal tersebut maka akad ijarahnya dianggap tidak sah karena tidak adanya kepemilikan. Akad ijarah yang dilakukan oleh seorang *fudhuli* (orang yang membelanjakan harta orang lain tanpa izinn pemilik harta.) adalah tidak sah karena tidak adanya kepemilikan atau hak. menurut wahbah jika seorang *fudhuli* melakukan ijarah dan akadnya ditanggguhkan (menunggu persetujuan pemilik sah) maka terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi yaitu adanya wujud objek ijarah.

Jika seorang fudhuli melakukan akad ijarah kemudian mendapatkan persetujuan dari si pemilik barang, maka perlu diperhatikan jika persetujuan terjadi sebelum manfaat barang *ijarah* digunakan maka akad tersebut sah dan pemilik asli dari barang tersebut juga berhak mendapatkan imbalan atau upah karena adanya wujud objek *ijarah*. Sedangkan jika persetujuan dari pemilik asli objek akad terjadi setelah barang ijarah dimanfaatkan/digunakan, maka akad menjadi tidak sah karena tidak adanya wujud objek akad dan upah/imbalan yang dapatkan akan dikembalikan kepada pelaku akad. Wahbah juga mengatakan bahwa hal tersebut sama dengan akad jual beli sehingga seorang *fudhuli* dikategorikan seperti pelaku *ghashab* ketika ia mengembalikan barang kepada pemiliknya.

Sewa Menyewa Lapak Di Pasar Banjaran Di Tinjau Dari Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No: 112/DSN-MUI/IX/2017

Peraturan tentang sewa menyewa tertera dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No:112/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad ijarah.”pengertian akad ijarah adalah akad sewa menyewa antara pemilik sewa (*mu'jir*) dan penyewa (*musta'jir*) untuk mendapat imbalan dengan atas objek sewa yang di sewakannya. Berikut adalah ketentuan terkait waktu dan sewa mengenai sahnya akad ijarah menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No 112/DSN-MUI/IX/2017:

1. Manfaat harus berupa manfaat yang dibenarkan (tidak dilarang) secara syariah (*mutaqawwam*)
2. Manfaat harus jelas sehingga diketahui oleh *Mu'jir* dan *Musta'jir/Ajir*.
3. Tata cara penggunaan barang sewa serta jangka waktu sewa harus disepakati oleh *Mu'jir* dan *Musta'jir*.
4. *Musta'jir* dalam akad ijarah '*ala al-a'yan*, boleh menyewakan kembali (*al-ijarah min al-bathin*) kepada pihak lain, kecuali tidak diizinkan (dilarang) oleh *Mu'jir*.
5. *Musta'jir* dalam akad ijarah '*ala al-a'yan*, tidak wajib menanggung risiko terhadap kerugian yang timbul karena pemanfaatan, kecuali karena *al-ta' addi*, *al -taqshir*, atau *mukhal afat al-syuruth*.

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Penerapan fatwa ini dalam kegiatan atau produk usaha wajib terlebih dahulu mendapatkan opini dari Dewan Pengawas Syariah. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan, dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya

Dari ketentuan atau peraturan tentang akad ijarah yang tertulis diatas menyatakan bahwa pada Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No:112/DSN-MUI/IX/2017 terkait ketentuan

manfaat dan waktu sewa di sebutkan *musta'jir* dalam akad *ijarah ala al-ayan* boleh menyewakan kembali (*al-ijarah min al-bathin*) kepada pihak lain kecuali tidak diizinkan oleh *mu'jir*. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

1. Praktek sewa menyewa lapak yang terjadi di pasar Banjaran yaitu dengan melibatkan *fudhuli* (jual beli dengan harta orang lain) dan *ghasab* (memanfaatkan harta orang lain tanpa seizin pemiliknya) banyak dilakukan oleh masyarakat pasar Banjaran sehingga menimbulkan masalah atau pertanyaan kita sebagai umat muslim. seakan di biarkan oleh semua pihak atau murni ketidaktahuan kegiatan tersebut dianggap wajar oleh orang disana.
2. Kegiatan sewa menyewa lapak yang ada di pasar tradisional yang bertempat di daerah Banjaran Kabupaten Bandung ini dengan melibatkan *fudhuli* (jual beli dengan harta orang lain) atau bisa di sebut dalam peristiwa ini menyewakan kembali lapak yang masa ijarahnya masih berlangsung (belumhabis).apabila di tinjau dari fikih muamalah *fudhuli* atau jual beli dengan harta orang lain di bolehkan oleh beberapa ulama seperti wahbah zuhaily dan ulama hanafiyah dan malikiyah dengan syarat syarat tertentu seperti “Jika seorang *fudhuli* melakukan akad *ijarah* kemudian mendapatkan persetujuan dari si pemilik barang, maka perlu diperhatikan jika persetujuan terjadi sebelum manfaat barang *ijarah* digunakan maka akad tersebut sah dan pemilik asli dari barang tersebut juga berhak mendapatkan imbalan atau upah karena adanya wujud objek *ijarah*. Sedangkan jika persetujuan dari pemilik asli objek akad terjadi setelah barang *ijarah* dimanfaatkan/digunakan, maka akad menjadi tidak sah karena tidak adanya wujud objek akad dan upah/imbalan yang dapatkan akan dikembalikan kepada pelaku akad.Namun apabila melakukan *fudhuli* dengan tanpa izin pemilik asli dari objek akad *ijarah* maka kegiatan tersebut di kategorikan *ghasab*.sebagaimana yang diriwayatkan oleh (HR.Muslim, Al-Nasa’i dan Imam Malik) sebagai berikut: “barang siapa yang mengambil harta saudaranya dengan tangan kanannya.allah memastikannya neraka dan mengharamkan surga baginya.maka seorang sahabat bertanya” ya rasulullah, meskipun barang yang kita pakai barang yang ringan? Ya, meskipun sejengkal siwak. “Jawab Rasul.
3. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No:112/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad *ijarah* mengenai *musta'jir* menyewakan kembali barang nya yaitu sebagai mana di sebut bahwa barang atau manfaat harus yang dibenarkan dan tidak dilarang oleh syariat (*mutaqawwam*) lalu *musta'jir* dalam akad *ijarah ala al-ayan* (akad sewa atas manfaat barang) boleh menyewakan kembali *al-ijarah min al-bathin* kepada pihak lain kecuali tidak diizinkan (dilarang) oleh *Mu'jir*.dapat disimpulkan bahwa menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No:112/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad *ijarah* menyewakan lagi suatu barang harus dengan seizin pemiliknya,diluar kegiatan itu maka dilarang

Daftar Pustaka

- [1] Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah* (jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014).
- [2] Hamzah Ya'kub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam II* (Bandung: CV. Diponegoro, 1992).
- [3] Adiwarmar Karim, *Analisis Fiqih Dan Keuangan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006).
- [4] Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Di Indonesia* (Yogyakarta: Citra Media, 2006).
- [5] Muhammad, *Etika Bisnis Islami* (Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan Akademi

Manajemen Perusahaan).

- [6] Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah Dan Tinjauan Beberapa Segi Hukum* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2004).
- [7] Wahbah Az-zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu* (Damaskus: Dar al-Fikr, 1998).
- [8] Supriyadi Avrilla Wulandari Putri. (2021). *Tinjauan Akad Ijarah terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Indekost pada Masa Pandemi Covid-19*. *Jurnal Riset Ekonomi Syariah*, 1(2), 83-88.