

**ANALISIS PENERAPAN AKAD IJARAH DALAM TRANSAKSI  
LAHAN PERKEBUNAN (Studi Kasus Desa Sungai Jambat Kec.  
Sadu, Kab. Tanjung Jabung Timur)**

**ANALYZE THE APPLICATION OF A IJARAH AKAD IN THE  
ESTATE TRANSACTION (Case Study in Desa Sungai Jambat  
Kec. Sadu, Kab. Tanjung Jabung Timur)**

Suhar<sup>1</sup>, Ahmad Syahrizal<sup>2</sup>, M. Sholeh<sup>3</sup>

UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi  
Jl. Jambi-Ma. Bulian KM. 16 Simp. Sei Duren-Jambi 36363  
Telp/Fax. (0741) 533187-58118  
Website: febi.uinjambi.ac.id  
Email: shalehmuhammad41@gmail.com

**Abstract:** *This study aims to determine how the implementation of the ijarah contract in plantation land transactions in Sungai Jambat Village, Sadu District, East Tanjung Jabung Regency. The ijarah contract itself is a contract or transaction for the transfer of usufructuary rights to certain goods or services through professional payment of wages (rent). In relation to this research, it was carried out because many of the people of Sungai Jambat Village carried out the practice of leasing plantation land where the plantations owned by the majority of the community were coconut and areca nut plantations. This research was conducted using a descriptive qualitative approach with qualitative methods, namely conducting observations, documentation, and direct interviews in the field where the community who owns the land are 21 informants and 21 informants are land tenants. The results of this study indicate that the community's understanding of the ijarah contract in plantation land transactions in Sungai Jambat Village, Sadu District, Tanjung Jabung Regency is still not good due to the lack of public understanding of the meaning, terms of the pillars, and the practice of ijarah contracts in plantation land transactions. The results of the research carried out showed that the factors causing problems in the ijarah agreement for plantation land transactions in Sungai Jambat Village. The factors causing community problems were miscommunication, agreements that were still made verbally not in writing and without documentation.*

**Keywords:** *Understanding, Ijarah Contract, Transaction, Plantation Land*

**Abstrak:** Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penerapan akad ijarah dalam transaksi lahan perkebunan di Desa Sungai Jambat, Kecamatan Sadu, Kabupaten Tanjung Jabung Timur. Akad ijarah itu sendiri yaitu akad atau transaksi pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa ketrampilan tertentu melalui pembayaran upah (sewa) secara profesional. Dalam kaitannya dengan penelitian ini dilakukan dikarenakan banyak masyarakat Desa Sungai Jambat ini melakukan praktek sewa-menyewa lahan perkebunan yang mana perkebunan yang dimiliki oleh masyarakat mayoritas adalah perkebunan kelapa dan pinang. Penelitian ini dilakukan menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan metode kualitatif, yaitu melakukan pengamatan, dokumentasi, dan wawancara langsung ke lapangan yang mana masyarakat yang memiliki lahan sebanyak 21 orang informan dan penyewa lahan sebanyak 21 orang informan. Yang mana hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pemahaman masyarakat terhadap akad ijarah dalam transaksi lahan perkebunan di Desa Sungai Jambat Kecamatan Sadu Kabupaten Tanjung Jabung masih kurang baik dikarenakan kurangnya tingkat pemahaman masyarakat tentang pengertian, syarat, rukun, dan praktik akad ijarah dalam transaksi lahan perkebunan. Hasil

penelitian yang dilakukan mendapatkan hasil bahwa faktor penyebab terjadinya problematika dalam akad ijarah transaksi lahan perkebunan di Desa Sungai Jambat. Adapun faktor penyebab terjadinya problematika masyarakat yaitu miskomunikasi, perjanjian yang masih dilakukan secara lisan bukan secara tertulis dan tanpa adanya dokumentasi.

**Kata Kunci:** Pemahaman, Akad Ijarah, Transaksi, Lahan Perkebunan.

## **PENDAHULUAN**

Ijarah adalah kerja sama antara masyarakat kelompok petani dengan pemilik modal atau orang yang berharta, ijarah biasanya mengenal pembagian dengan nisbah atau presentase atau dengan bunga pinjaman dari waktu ke waktu, hari ini atau disaat ini ijarah masih berkembang di dalam masyarakat walaupun prakteknya belum sesuai dengan aturan syariat, untuk itu perlu diteliti ulang, dipahami. Ada kemungkinan praktek ijarah yang berkembang sekarang belum tentu sesuai alur syariah.<sup>1</sup>

Dari survei masyarakat Desa Sungai Jambat yang mana mereka mengetahui akad ijarah sejak awal terbentuknya desa tersebut yaitu pada tahun 1985, dalam praktik ijarah desa tersebut ditemukan bahwa masyarakat Desa Sungai Jambat secara konsep akad ijarah mereka sudah benar akan tetapi secara pelaksanaan masih tidak sesuai dengan syariat islam. Adapun harga sewa tanah di desa sungai jambat sekarang berkisaran 30 juta, 40 juta, bahkan sampai 50 juta per hektar (Ha). Dimana hal ini berfariasi dikarenakan harga sewa tergantung kualitas hasil kebun yang diperoleh dari lahan tersebut. Begitupun dengan harga jual lahan di Desa Sungai Jambat tergantung kualitas kebun tersebut.

Permasalahan masyarakat dalam melaksanakan transaksi ijarah lahan perkebunan masih kurangnya pemahaman mereka terkait mengenai kesepakatan dan praktik masih banyak yang tidak sesuai dengan syariat Islam yang sering memicu keributan. Dimana si pengelola kebun terkadang melakukan kerasukan lahan perkebunan seperti menebang pohon yang dapat merugikan pemilik kebun, selain dari itu praktik ijarah lahan perkebunan saat ini sistemnya dimana masyarakat pemilik kebun di saat membutuhkan uang untuk mencari masyarakat sekitar maupun jauh yang berminat untuk mengelola kebunnya, dengan syarat

---

<sup>1</sup> Zainuddin Ali, transaksi Ekonomi Syariah (Cet. I; Jakarta: Sinar Grafika, 2008)

yang berminat mengelola kebun memberikan sejumlah uang yang disepakati dan mengembalikan uang yang utuh dengan kesepakatan yang telah ditentukan. Setelah sudah pemindahan hak guna dimana si pengelola kebun mengambil untung dengan mengambil semua hasil kebun tanpa memberikan sebagian hasil kebun kepada pemilik kebun yang mana hal ini tentu tidak sesuai dengan akad ijarah itu sendiri, pun dalam hal ini tentu tidak sesuai dengan syariat Islam. Maka dari itu penulis tertarik untuk menelaah lebih lanjut mengenai “Analisis Penerapan Akad Ijarah Dalam Transaksi Lahan Perkebunan Studi Desa Sungai Jambat Kecamatan Sadu Kabupaten Tanjung Jabung Timur”.

Berdasarkan uraian di atas, maka perumusan masalah pada penelitian ini adalah bagaimana pemahaman masyarakat pada transaksi akad ijarah lahan perkebunan, bagaimana sistem pelaksanaan akad ijarah dalam transaksi lahan perkebunan di Desa Sungai Jambat, bagaimana problematika yang terjadi dalam pelaksanaan ijarah pada Desa Sungai Jambat, dan apa faktor penyebab terjadinya problematika transaksi ijarah lahan perkebunan Desa Sungai Jambat. Dengan tujuan untuk mengetahui pemahaman masyarakat pada transaksi akad ijarah lahan perkebunan, untuk mengetahui sistem pelaksanaan akad ijarah dalam transaksi lahan perkebunan di Desa Sungai Jambat, untuk mengetahui problematika yang terjadi dalam pelaksanaan ijarah pada Desa Sungai Jambat, serta untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya problematika transaksi ijarah lahan perkebunan Desa Sungai Jambat.

## **KAJIAN PUSTAKA**

### **1. Pengertian Ijarah**

Kata “ijarah” berasal dari Bahasa arab dari kata “al-ajru” yang berarti “al-iwadu” (ganti),oleh karena itu as sawab (pahala) disebut ajru (upah). Secara terminologi, ijarah adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>2</sup>

### **2. Rukun Ijarah**

Mazhab Hanafi menyimpulkan bahwa rukun Ijara terdiri dari Ijab dan Kabul, namun menurut Jumuru Fukaha adalah Archidaini yaitu (Muazizil Dan

---

<sup>2</sup> Sayyidas-Sabiq, Fiqh al-Sunnah, (Beirut: Dar al-Fikr, 1995)

Mustadil) dan Seagat (Ijab dan Kabul). kemudian, upah dan tunjangan.

Menurut Sayyid Sabiq Ijarah berlaku jika dalam prosesnya terdapat Ijab dan Qabul, ucapan Rent atau ucapan terkait, dan semua ungkapan yang dapat menunjukkannya karena kedua pihak yang mengadakan perjanjian harus dimungkinkan, yaitu keduanya cerdas dan dapat membedakan antara yang baik dan yang benar. Jika salah satu pihak yang mengadakan perjanjian adalah seorang anak yang sakit jiwa atau yang bukan mumayyi, maka perjanjian itu batal. Madzhab Imam Syafi'i menambahkan rukun lain yaitu remaja, pendapat mereka akad anak kecil pun dapat dibedakan dengan batal.

Dari berbagai pendapat di atas, kita dapat menyimpulkan bahwa pendapat Hanafi, Syafi'i, dan Faqih modern saling melengkapi, dan bahwa rukun Ihara adalah:

- 1) Muajir dan musta'jir (Adanya dua pihak yang bertransaksi).
- 2) Shighat transaksi ijarah.
- 3) Adanya Upah.

#### **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang akan dilakukan ini adalah deskriptif kualitatif. Untuk memperoleh data yang diperlukan, maka penulis mengambil lokasi di Desa Sungai Jambat Kabupaten Tanjung Jabung Timur Kecamatan Sadu. Jenis penelitian ini dilakukan dengan cara (penelitian lapangan), yaitu mencari data dengan melakukan penelitian lapangan secara langsung untuk memperoleh data dari pengamatan atau informasi dari responden. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, dimana data primer adalah data yang diperoleh perlakuan peristiwa itu sendiri, yaitu masyarakat sedangkan data sekunder dapat disebut juga dengan tambahan atau sumber penunjang yaitu buku, dan masyarakat. Populasi adalah unit-unit kelompok atau karakter tertentu yang sengaja dipilih, agar dapat diambil data yang dapat digunakan dalam penelitian yang telah dirancang. Populasi dalam penelitian ini adalah sekumpulan individu atau objek yang berupa pada suatu wilayah dengan karakteristik khas yang menjadi perhatian dalam suatu penelitian (pengamatan). Sampel adalah Sebagian dari populasi yang karakteristiknya hendak diteliti, sampel yang baik. Yang

kesimpulannya dapat dikenakan pada populasi, adalah sampel yang bersifat representative atau yang dapat menggambarkan karakteristik populasi.

Teknik pengambilan sampel pada penelitian ini menggunakan Teknik Probability Sampling (random sampel) dan Teknik Non-Probability Sampling (Non-Random Sampel). Dengan teknik pengambilan data yaitu observasi, interview, dan dokumentasi. Observasi dalam penelitian ini adalah instrument untuk mendapatkan gambaran umum tentang Analisis Penerapan Akad Ijarah Dalam Penggadaian Lahan Perkebunan yang akan diteliti di Desa Sungai Jambat, Kecamatan Sadu, Tanjung Jabung Timur. Interview (wawancara) dalam hal ini penulis melakukan wawancara dengan informan yaitu masyarakat/pemilik tanah perkebunan, serta partisipan yaitu tokoh agama. Dokumentasi adalah sarana untuk menemukan data tentang hal-hal atau variabel dalam bentuk catatan, transkrip, buku, buku harian, jurnal, entri, risalah rapat, risalah pesan untuk hari itu, dll.

Penelitian menggunakan triangulasi metode untuk mengecek keabsahan data. Triangulasikan sebagai verifikasi data dari berbagai sumber dengan cara yang berbeda dan pada waktu yang berbeda, oleh penelitian yang menggunakan triangulasi sumber dan tektik, triangulasi sumber adalah klasifikasi tiga sumber untuk menilai keandalan data dilakukan dengan memverifikasi data yang diperoleh dari berbagai sumber sedangkan triangulasi teknik yaitu untuk mengecek reliabilitas dating yang dilakukan dengan cara menverifikasi data dari sumber yang sama dengan teknik yang berbeda.

Teknik analisis data yang digunakan yaitu data *reduction* (reduksi data) ialah merangkum memilih elemen kunci, memfokuskan elemen penting, mencari tema, pola, dan membuang yang tidak perlu. Data display (penyajian data) bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan hubungan antar kategori, *flowchart* dan sejenisnya dalam penelitian ini penyajian data dilakukan dengan cara membuat uraian singkat atau bagan hal ini dilakukan agar mempermudah dalam menyusun rencana kerja selanjutnya guna menyusun data yang diperlukan sesuai dengan tujuan penelitian dan *conclusion drawing/verification* (penarik

kesimpulan dan verifikasi).<sup>3</sup>

## **PEMBAHASAN DAN HASIL**

### **a. Gambaran penelitian**

Desa Sungai Jambat adalah suatu desa yang berada di Kecamatan Sadu Kabupaten Tanjung Jabung Timur, Provinsi Jambi, Indonesia. Pada tahun 2019 akhir Desember penduduk desa ini berjumlah 3.223 jiwa. Dengan luas wilayah 83.830 KM<sup>2</sup>. Topografi wilayahnya yaitu dengan bentang wilayah desa daratan rendah, 1852,20 Ha. Untuk sawah Desa Sungai Jambat luasnya 333 Ha, untuk tanah lahan kas desa digunakan 6 Ha, sedangkan luas lahan untuk tanah perkebunan 2.437 Ha, dan digunakan untuk lainnya seluas 730 Ha. Jadi total keseluruhan lahan penduduk Desa Sungai Jambat menurut penggunaannya sebesar 4.706 Ha.

Hasil penelitian ini di dapatkan dari hasil survei menggunakan wawancara terhadap masyarakat yang menggunakan akad ijarah pada transaksi lahan perkebunan. Peneliti melakukan survei kepada masyarakat guna hasil dari penelitian ini bisa dipertanggungjawabkan kedepannya. Survei dilakukan dengan mendatangi langsung narasumber di Desa Sungai Jambat. Narasumber berjumlah 42 orang yang merupakan pemilik lahan dan juga pemilik modal.

### **b. Pembahasan hasil penelitian**

#### **1. Pemahaman masyarakat Desa Sungai Jambat yang melakukan praktik akad ijarah dalam transaksi perkebunan.**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, pemahaman masyarakat Desa Sungai Jambat yang melakukan praktik akad ijarah dalam transaksi lahan perkebunan masih kurang dari pemahaman yang seharusnya, mereka hanya mengetahui bahwa ijarah adalah sistem sewa-menyewa. Namun mereka tidak mengetahui tata cara praktik dari akad ijarah itu sebagaimana mestinya sehingga praktik yang dilakukan masih belum maksimal serta terkadang masih tidak sesuai dengan syariat Islam.

---

<sup>3</sup> Rianto Adi, 2004, Metode Penelitian Sosial dan Hukum, Jakarta: Gramit, 33.

**2. Sistem pelaksanaan akad ijarah dalam transaksi lahan perkebunan di Desa Sungai Jambat.**

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan penulis secara langsung, maka sistem ijarah yang dilakukan oleh masyarakat sungai jambat dalam transaksi lahan perkebunan belum sesuai dengan sistem ijarah itu sendiri. Yang dilakukan hanya sistem turun-temurun. Sistem ijarah yang pertama pemilik kebun atau pihak yang menyewakan memberikan pengumuman kepada masyarakat sekitar siapa ingin menyewa lahan untuk dikelola, tahap kedua yaitu negosiasi antara kedua belah pihak yaitu si penyewa dan yang menyewakan, dimana mereka bernegosiasi terkait sistem dan pelaksanaannya, tahap ketiga jika sekiranya sudah mencapai batas waktu sewa yang telah disepakati maka pemilik kebun atau yang menyewakan kebunnya wajib untuk mengembalikan seluruh uang si penyewa, jika sudah di kembalikan maka selesailah pelaksanaan ijarah, akan tetapi jika belum mampu mengembalikan uang si penyewa maka terjadilah sebuah pinjaman baru.

Menurut hanafiyah, rukun syarat ijarah hanya ada satu, yaitu ijab dan qobul, yaitu pernyataan dari orang yang menyewa dan menyewakan. Menurut jamhur ulama, rukun dan syarat ijarah ada empat, yaitu Aqid (orang yang berakad), sighat, upah, dan manfaat.

Penelitian ini sesuai penelitian yang dilakukan oleh Puji Astuti (2022) yang berjudul penerapan akad ijarah pada sistem sewa-menyewa sawah. Hasil penelitiannya sewa-menyewa dilakukan berdasarkan dengan perjanjian berbasis kepercayaan dalam bentuk perjanjian lisan tanpa dibuat perjanjian tertulis dan dokumentasi.

Menurut sayyid Sabiq, Ijarah berlaku jika prosesnya terdapat ijab dan qobul, ucapan rent atau ucapan terkait, dan semua ungkapan yang dapat menunjukkannya, yaitu keduanya cerdas dan dapat membedakan antara yang baik dan yang benar. Jika salah satu pihak yang mengadakan perjanjian adalah seorang anak yang sakit jiwa atau yang bukan mumayyi, maka perjanjian itu batal. Mudzhab Imam Syafi'I menambahkan rukun lain yaitu remaja, pendapat mereka akad anak kecil pun dapat dibedakan dengan batal, jadi dapat disimpulkan bahwa rukun Ijarah adalah

- a) Muajir dan musta'jir (adanya kedua pihak yang bertransaksi)
- b) Shighat transaksi ijarah
- c) Adanya upah.

**3. Problematika yang terjadi dalam akad ijarah transaksi lahan perkebunan di Desa Sungai Jambat**

Hasil penelitian yang peneliti lakukan, maka dapat dilihat bahwa terdapat problematika yang terjadi dalam praktik akad ijarah transaksi lahan perkebunan di Desa Sungai Jambat. Adapun problematika yang sering terjadi, keributan antara kedua belah pihak yaitu pihak si penyewa dan yang menyewakan, hal ini dikarenakan kurangnya pemahaman mereka terkait akad ijarah.

Menurut bapak Edi Leonardo MS beliau mengatakan bahwa problematika yang biasanya terjadi pada masyarakat adalah tidak adanya perjanjian tertulis yang dilakukan pada saat transaksi akad ijarah, yang jadinya akan membuat adanya kesalahan komunikasi tentang ketentuan hak maupun kewajiban dari kedua belah pihak sehingga dapat menyebabkan terjadinya perselisihan.

Dari permasalahan atau problematika yang terjadi diatas tentu ada beberapa hal yang dapat menyebabkan akad ijarah (fasakh), yaitu sebagai berikut :

- a. Adanya aib di barang sewaan yang kejadiannya di tangan penyewa atau aib lama padanya.
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah dan binatang yang menjadi ain.
- c. Pemenuhan kepentingan yang dijanjikan atau penyelesaian pekerjaan atau akhir waktu, kecuali ada hambatan syar'i yang mengganggu fasakh.

**4. Faktor penyebab terjadinya problematika dalam akad ijarah transaksi lahan perkebunan di Desa Sungai Jambat**

Hasil penelitian yang dilakukan mendapatkan hasil bahwa faktor penyebab terjadinya problematika dalam akad ijarah transaksi lahan perkebunan di Desa Sungai Jambat. Adapun faktor penyebab terjadinya problematika masyarakat yaitu dimana saat bernegosiasi kurangnya kejelasan kesepakatan antara kedua belah pihak yang mana disaat bernegosiasi hanya berbicara masalah jumlah



uang untuk disewa dan batas akhir sewa, tidak bernegosiasi berbicara masalah jika terjadi kerusakan, padahal hal ini yang sering memicu keributan seperti menebang pohon, dimana itu bukan milik si penyewa, selain dari itu disaat batas akhir sewa-menyewa selesai, maka pemilik kebun wajib untuk mengembalikan seluruh uang si penyewa, tetapi jika belum mampu untuk mengembalikan uangnya, maka akan terjadi perjanjian baru.<sup>4</sup>

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa :

1. Pemahaman masyarakat terhadap akad ijarah dalam transaksi lahan perkebunan di Desa Sungai Jambat Kecamatan Sadu Kabupaten Tanjung Jabung Timur masih kurang baik, dikarenakan kurangnya tingkat pemahaman masyarakat tentang pengertian akad ijarah dalam transaksi lahan perkebunan, tingkat pemahaman tentang dasar hukum akad ijarah, tingkat pemahaman masyarakat Desa Sungai Jambat terkait syarat-syarat sah akad ijarah, tingkat pemahaman terhadap rukun ijarah, tingkat pemahaman tentang berakhirnya akad ijarah.
2. Mekanisme masyarakat dalam hal bertransaksi masih kurangnya kejelasan anatara kedua belah pihak perjanjian pemindahan hak guna lahan perkebunan.
3. Ada beberapa problematika yang terjadi di masyarakat Desa Sungai Jambat yaitu missskomunikasi, harga sewa hanya berdasarkan kira-kira, tidak adanya perjanjian secara tertulis, merusak kebun.
4. Menurut analisi penerapan akad ijarah dalam transaksi lahan perkebunan di Desa Sungai Jambat Kecamatan Sadu Kabupaten Tanjung Jabung Timur perspektif hukum syariat Islam masih kurang dan rendahnya pemahaman masyarakat tentang akad ijarah dalam transaksi lahan perkebunan, rendahnya pendidikan masyarakat Desa Sungai Jambat Kecamatan Sadu, Kabupaten Tanjung Jabung Timur, kebiasaan masyarakat, dan kurangnya sosialisasi tentang akad ijarah.

---

<sup>4</sup> S. Haryanti, M.Pd, Pengantar statistika 1, Bandung. Media Sains Indonesia: 2021

## **Saran**

Sehubung dengan hasil penelitian ini, penulis ingin memberikan saran sebagai bahan masukan kepada :

1. Lembaga pemerintah baik dari aparat desa setempat yaitu Desa Sungai Jambat Kecamatan Sadu Kabupaten Tanjung Jabung Timur sampai dengan Lembaga Majelis Ulama Indonesia atau MUI yang ada di Tanjung Jabung Timur dan tokoh masyarakat yang lebih menguasai tentang akad atau dalam hal bertransaksi lahan perkebunan yang baik dan benar sesuai dengan syariat Islam di Desa Sungai Jambat Kecamatan Sadu Kabupaten Tanjung Jabung Timur.
2. Masyarakat di Desa Sungai Jambat Kecamatan Sadu Kabupaten Tanjung Jabung Timur agar bisa lebih kreatif lagi dalam menggali informasi tentang akad ijarah dalam transaksi lahan perkebunan, sehingga tidak memicu keributan dan melanggar syariat Islam.
3. Untuk masyarakat di Desa Sungai Jambat Kecamatan Sadu Kabupaten Tanjung Jabung Timur, mekanisme masyarakat dalam hal bertansaksi harus lebih jelasan lagi antara kedua pihak perjanjian pemindahan hak guna lahan perkebunan

## **DAFTAR KEPUSTAKAAN**

- A. Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Jakarta. Raja Grafindo Persada: 2004.
- L. J. Moleong, Metodologi Penelitian Kualitatif, Bandung. Remaja Rosdakarya: 2017.
- Rianto Adi, 2004, Metode Penelitian Sosial dan Hukum, Jakarta: Gramit, 33.
- Sayyidas-Sabiq, Fiqh al-Sunnah, (Beirut: Dar al-Fikr, 1995).
- S. R&D, Metode penelitian pendidikan pendekatan kualitatif, kuantitatif, Bandung. Alfabeta: 2010.
- Zainuddin Ali, transaksi Ekonomi Syariah (Cet. I; Jakarta: Sinar Grafika, 2008).