

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP ALIH FUNGSI  
PENGELOLAAN TANAH DALAM SEWA TANAH**

**(Studi Kasus di Desa Wringinjenggot Kecamatan Balapulang  
Kabupaten Tegal)**

**SKRIPSI**

Disusun Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna  
Memperoleh Gelar Sarjana Strata S.1 dalam Ilmu Hukum Ekonomi  
Syariah



Disusun oleh:

**Rukhan Fadoli**  
**102311067**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG**

**2016**





KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO

FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. Prof. DR. Hamka Km.02 50185. Telp/Fax 7601291

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lampiran : 4 (empat) eksemplar  
Hal : Naskah Skripsi  
a.n. Rukhan Fadoli

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN Walisongo Semarang

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah saya meneliti dan memperbaiki seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah skripsi Mahasiswa dibawah ini:

N a m a : Rukhan Fadoli  
NIM : 102311067  
Jurusan : Muamalah  
Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP ALIH FUNGSI PENGELOLAAN TANAH DALAM SEWA TANAH (Studi Kasus Sewa Tanah di Desa Wringinjenggot Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal)

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi Mahasiswa tersebut dapat segera dimunaqosahkan.


Demikian harap menjadi maklum.

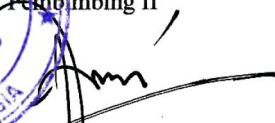
*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Semarang, Juni 2017

Pembimbing I

Pembimbing II

  
Dr. H. Muhyiddin M.Ag  
NIP. 19550228 198303 1 003

  
Supangat, M.Ag  
NIP. 19710402 200501 1 004





**PENGESAHAN**

Nama : Rukhan Fadoli  
NIM : 102311067  
Jurusan/Fakultas : Mu'amalah (Hukum Ekonomi Syari'ah)/ Syari'ah dan Hukum  
Judul Skripsi : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Alih Fungsi Pengelolaan Tanah dalam Sewa Tanah (Studi Kasus Sewa Tanah di Desa Wringinjenggot Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal)**

Telah dimunqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo, pada tanggal:


19 Juli 2017

Dan dapat diterima sebagai kelengkapan ujian akhir dalam rangka menyelesaikan studi Program Sarjana Strata 1 (S.1) tahun akademik 2016/2017 guna memperoleh gelar sarjana dalam ilmu syari'ah.

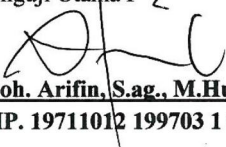
Semarang, 19 Juli 2017

Mengetahui,

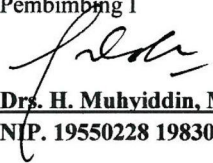
Ketua Sidang

  
Rustam Dahar Apolo Harahap, M.Ag.  
NIP. 19690723 199803 1 005

Penguji Utama I

  
Moh. Arifin, S.ag., M.Hum.  
NIP. 19711012 199703 1 002

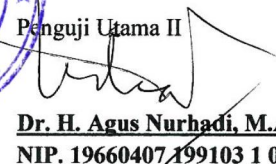
Pembimbing I

  
Dr. H. Muhyiddin, M.Ag  
NIP. 19550228 198303 1 003

Sekretaris Sidang

  
Supangat, M.Ag.  
NIP. 19710402 200501 1 004

Penguji Utama II

  
Dr. H. Agus Nurhadi, M.A.  
NIP. 19660407 199103 1 004

Pembimbing II

  
Supangat, M.Ag  
NIP. 19710402 200501 1 004



## MOTTO

كُتِبَ عَلَيْكُمُ الْقِتَالُ وَهُوَ كُرْهُ لَكُمْ وَعَسَىٰ أَن تَكْرَهُوا شَيْئًا وَهُوَ خَيْرٌ لَّكُمْ  
وَعَسَىٰ أَن تُحِبُّوا شَيْئًا وَهُوَ شَرٌّ لَّكُمْ ۗ وَاللَّهُ يَعْلَمُ وَأَنْتُمْ لَا تَعْلَمُونَ ﴿٢١٦﴾

( البقرة : 216 )

Boleh jadi kamu memenci sesuatu, padahal ia amat bik bagi kamu.  
Dan boleh jadi kamu mencintai sesuatu, padahal ia amat buruk bagi  
kamu. Allah maha mengetahui sedangkan kamu tidak mengetahui

(al baqarah:216)





## PERSEMBAHAN

Dengan segala *ta'dhim*, kerendahan dan kebahagiaan hati kupersembahkan dan kuhadiahkan karya ini kepada orang-orang yang telah memberi arti dan mewarnai dalam perjalanan hidup saya.

Untuk keluarga besar saya di Tegal, bapak dan ibu, terima kasih atas segala kasih sayang, motivasi, kesabaran dalam hal kependidikan dan kedewasaan, dan do'anya yang selalu kalian berikan kepada saya. Adik-adik tercinta, kalian yang telah memberi motivasi spesial dalam menghadapi tantangan hidup. Tetap harus berkeaktivitas dan berkarya lebih dari kakaknya dan juga lebih sukses dari kakanya dan yang pasti jadi orang yang bermanfaat duni dan akhirat.



## DEKLARASI

Dengan kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam refrensi yang dijadikan sebagai rujukan.

Semarang, 26 Juni 2017

Deklarator,



Rukhan Fadoli  
102311067



## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Departemen Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, pada tanggal 22 Januari 1988 Nomor: 157/1987 dan 0593b/1987.

### I. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba'	B	Be
ت	ta'	T	Te
ث	sa'	Š	es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	H	Ḥ	ha (dengan titik dibawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Z	Ze
ر	ra'	R	Er
ز	Za	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye

ص	Sad	Ṣ	es (dengan titik dibawah)
ض	Dad	Ḍ	de (dengan titik dibawah)
ط	ta'	Ṭ	te (dengan titik dibawah)
ظ	za'	Ẓ	zet (dengan titik dibawah)
ع	'ain	'	koma terbalik diatas
غ	Ghain	G	Ge
ف	fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Oi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	'el
م	Mim	M	'em
ن	Nun	N	'en
و	Waw	W	W
ه	ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	ya'	Y	Ye

## II. Konsonan Rangkap Karena *Syaddah* ditulis Rangkap

متعدّده	Ditulis	<i>muta'addidah</i>
عدّه	Ditulis	<i>'iddah</i>

## III. Ta' *Marbutah* di Akhir Kata

### a. Bila dimatikan tulis *h*

حكمة	Ditulis	<i>Hikmah</i>
جزية	Ditulis	<i>Jizyah</i>

(Ketentuan ini tidak tampak terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti zakat, shalat, dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafat aslinya).

### b. Bila diikuti dengan kata sandang “*al*” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan *h*

كرامة الأولياء	Ditulis	<i>karomah al-auliya</i>
----------------	---------	--------------------------

### c. Bila *ta' marbûtah* hidup maupun dengan harakat, fathah, kasrah, dan dammah ditulis *t*

زكاة الفطر	Ditulis	<i>zakat al-fitr</i>
------------	---------	----------------------

## IV. Vokal Pendek

	Fathah	Ditulis	A
	Kasrah	Ditulis	I
	Dammah	Ditulis	U

## V. Vokal Panjang

Fathah + alif جاهلية	ditulis ditulis	Ā <i>Jāhiliyah</i>
Fathah + ya'mati تنسى	ditulis ditulis	Ā <i>Tansā</i>
Kasrah + ya'mati كريم	ditulis ditulis	Ī <i>Karīm</i>
Dammah + wawu mati فروض	ditulis ditulis	Ū <i>Furūd</i>

## VI. Vokal Rangkap

Fathah + ya'mati بينكم	ditulis ditulis	Ai <i>Bainakum</i>
Fathah + wawu mati قول	ditulis ditulis	Au <i>Qaul</i>

## VII. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan aposrof

أأنتم	Ditulis	<i>a'antum</i>
أعدت	Ditulis	<i>u'iddat</i>
لئن شكرتم	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>



### VIII. Kata Sandang Alif + Lam

#### a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القرآن	Ditulis	<i>al-Qur'an</i>
القياس	Ditulis	<i>al-Qiyas</i>

#### b. Bila diikuti huruf *syamsiyah* ditulis dengan menyebabkan *syamsiyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf *l (el)*nya

السماء	Ditulis	<i>As-Samā'</i>
الشمس	Ditulis	<i>Asy-Syams</i>

### IX. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

#### Ditulis menurut penulisannya.

ذوى الفروض	Ditulis	<i>Zawi al-furūd</i>
اهل السنة	Ditulis	<i>Ahl as-Sunnah</i>



## ABSTRAK

Sewa menyewa merupakan salah satu aktifitas *muamalah* yang umum dilakukan oleh masyarakat. Kegiatan sewa menyewa dalam *fiqh muamalah* termasuk bagian dari *muamalah al maliyah*, yaitu dalam aktifitasnya meliputi bentuk-bentuk perjanjian (akad) tertentu yang disepakati oleh para pihak yang melakukan sewa menyewa. Salah satu transaksi sewa menyewa tanah lahan pertanian yang ada di Desa Wringinjenggol Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal, yaitu adanya alih fungsi tanah lahan pertanian yang menjadi obyek sewa menyewa. Alih fungsi tanah sewa tersebut yaitu digunakannya material tanah sebagai bahan produksi batu bata oleh penyewa. Sehingga perlu ditinjau ulang dari sisi hukum Islam terkait praktek sewa menyewa tanah lahan pertanian yang dilakukan di Desa Wringinjenggol.

Dalam penelitian ini bertujuan untuk: 1) mengetahui praktek sewa menyewa tanah lahan pertanian dan alih fungsi tanah sewa yang terjadi di Desa Wringinjenggol Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal. 2) mendiskripsikan dan meninjau dari sisi hukum Islam terkait praktek tersebut.

Penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan (*field research*) yang bersifat kualitatif, yaitu prosedur penelitian yang didasarkan pada data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari para pihak yang melaksanakan praktek sewa menyewa di Desa Wringinjenggol. Peneliti menggunakan teknik pengumpulan data dengan cara observasi, wawancara dan dokumentasi untuk memperoleh data empiris terkait alih fungsi pengelolaan tanah sewa.

Dari hasil penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa praktek sewa menyewa tanah lahan pertanian yang dilakukan di Desa Wringinjenggol sah dalam hukum Islam, karena dalam praktek akad sewa menyewa sudah terpenuhi rukun dan syaratnya. Dalam hal alih fungsi tanah lahan pertanian dalam hukum Islam diperbolehkan, karena hal tersebut merupakan hal yang biasa dilakukan oleh para petani di Desa Wringinjenggol sehingga merupakan bagian *urf*.

Kata Kunci: *muamalah*, akad, sewa menyewa, hukum Islam



## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmanirahim,*

Puji dan syukur kita panjatkan kehadirat Allah SWT yang menciptakan segala sesuatu dengan keteraturan, kelembutan dan kasih sayang-Nya yang diberikan kepada seluruh makhluk ciptaan-Nya. Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan keharibaan kekasih Allah, Rasulallah SAW, Muhammad Bin Abdullah, sang inspirator sejati kaum muslim, serta salam dan do'a tercurahkan kepada segenap keluarga, sahabat, dan seluruh muslim di dunia.

Bagi penulis, penyusunan skripsi merupakan tugas yang tidak ringan. Penulis sadar akan banyak hambatan yang menghadang dalam proses penyusunan skripsi ini, dikarenakan keterbatasan kemampuan dan pendukung yang ada dalam diri penulis. Suatu kebanggaan tersendiri jika suatu tugas dapat terselesaikan dengan hasil yang maksimal, hingga akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan dengan usaha yang telah dilalui penulis.

Dengan semangat dan niat untuk kebahagiaan pribadi, khususnya kedua orang tua penulis, meski dengan waktu yang cukup singkat dan berbagai halangan, akhirnya penulis mampu menyelesaikan penelitian hingga menghasilkan karya tulis. Namun demikian, penulis sangat menyadari bahwa hal tersebut tanpa adanya dukungan dari berbagai pihak tidak akan terwujud karya tulis ini. Oleh sebab itu penulis menyampaikan rasa terima kasih secara tulus kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag, selaku Rektor UIN Walisongo, beserta para wakil rektor yang telah memberikan tenaga dan pikiran untuk mengembangkan UIN Walisongo menjadi perguruan tinggi Islam terdepan berbasis riset dan kesatuan ilmu pengetahuan.
2. Bapak Dr. H. Arif Junaidi M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum beserta para wakil dekan yang telah memberikan warna terhadap Fakultas Syari'ah yang baru, semoga menjadi kawah candradimuka dalam keilmuan hukum Islam.
3. Bapak, Afif Noor, S.Ag., SH., M.Hum, selaku Kepala Jurusan Muamalah Fakultas Syari'ah dan hukum UIN Walisongo Semarang, dan Bapak Supangat, M.Ag., selaku Sekretaris Jurusan Muamalah yang telah memberikan sebagai pengetahuan, sehingga penulis mampu menyelesaikan penyusunan skripsi ini, dan telah memberikan banyak arahan dan bimbingan dalam kaitan administrasi di fakultas.
4. Bapak Drs. H. Muhyiddin, M.Ag, pembimbing I dan Bapak. Supangat, M.Ag, pembimbing II skripsi penulis yang sabar dan humoris, telah memberikan arahan dan bimbingan dalam menuntun penyelesaian skripsi ini.
5. Segenap dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum, yang telah membagi ilmunya di kelas maupun di luar kelas. Semoga ilmu yang telah kami pelajari selama ini memberikan

manfaat dan menjadi ilmu yang *barokah fi dunya ilal akhiroh*. Amin.

6. Tak lupa segenap staf dan karyawan Fakultas Syari'ah dan Hukum yang telah membantu pengelolaan administrasi penulis dalam menyelesaikan studi.
7. Segenap staf dan karyawan perpustakaan UIN Walisongo yang telah memberikan pinjaman bukunya.
8. Keluarga tercinta, bapak, dan ibu yang telah mencurahkan kasih sayang, memberikan dukungan materi ataupun non materi, serta do'a dan segala yang telah diberikan kepada penulis, yang tak akan mampu penulis balas semuanya, terima kasih sudah menjadi motivasi atas proses yang ada dalam kehidupan penulis.
9. Keluarga yang di Jakarta/Jawa Barat terimakasih yang telah memberikan motivasi, semangat, dan karir luar biasa, dan untuk karyawan-karyawan saya terimakasih telah bekerjasama untuk sukses dan hidup yang lebih baik, tetap semangat dan tetap optimis.
10. Keluarga besar Abah Sharof. PON PES Alhikmah Dua (2) Benda, Bumiayu.  
Keluarga besar K.H Abah Karim assalawi (Alm), PON PES An-Nur karangayar Mangkang Semarang.  
Terimakasih atas semuanya dari dukungan, motivasi, siraman rohani, do'a dan lain-lain. Maaf dari lubuk hati

yang paling dalam bila tutur kata tingkah laku tidak berkenan mohon maaf yang sebesar-besarnya.

11. Terimakasih kepada dek Siti Saroh dan keluarga yang sudah memberikan semangat, motivasi, dan do'a untuk semuanya.
12. Terimakasih kepada kaka senior Mas Siswoyo yang di semarang yang telah mengayomi, membimbing dalam perkuliahan dan arahan pembuatan tugas akhir kuliah "SKRIPSI"
13. Keluarga kecil saya di Semarang, sedulur IMT, karena mereka saya paham makna menjadi keluarga dengan siapa saja, dimana pun saya berada Sedulur Bascamp IMT lama. Para sedulur tangguh, Mas siswoyo, Mas Irfan "Ndut", Mas irfan, Mas Patul, Mas Yajid, Mas Azan, Mas Ipul, Pendi, Umam, Khusni, Firman, Adha, dan segenap sedulur IMT seluruhnya.
14. Kawan, sahabat, teman dan sadulur-sadulur Kos K 11 umam, latip, jibul. Najib, galang, jowo, kafabi, rizal, ambon, bos geng, risli, kholid, dan icuk, yang memberikan semangat dan canda tawa yang tidak akan terlupakan terimakasih atas semuanya kawan sukses selalu dan berkah.
15. KKN Posko 19 "Ceria" ada hamzah, eri, ani, robiah, niha, miss asana tiysa, yang sudah selesai tugas akhir kuliah maupun yang sedang mengejar tugas akhir kuliah tetap



semangat, sukses selalu, dan berkah. Terima kasih atas pengalaman dan kerjasama hidup satu atap bersama.

16. Dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu yang telah membantu penulis hingga terselesaikannya naskah skripsi ini.

Semoga amal baik dan keikhlasan yang telah mereka perbuat menjadi amal saleh dan mendapatkan imbalan yang setimpal dari Allah SWT, amin. Penulis telah berusaha semaksimal mungkin demi kesempurnaan penulisan skripsi ini. Penulis sadar atas kekurangan dan keterbatasan yang ada pada diri penulis. Untuk itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran konstruktif demi kesempurnaan skripsi ini.

Semarang, 26 Juni 2017

Penulis

Rukhan Fadoli

102311067



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
NOTA PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
HALAMAN DEKLARASI .....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....	vii
HALAMAN ABSTRAK. ....	xii
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xviii

### **BAB I: PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Telaah Pustaka .....	8
E. Metode Penulisan Skripsi .....	11
F. Sistematika Penulisan Skripsi.....	16

### **BAB II: TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD SEWA MENYEWA**

A. Pengertian Akad .....	18
1. Pengertian Akad.....	18

2. Rukun Akad .....	21
3. Syarat Umum Akad.....	26
4. Macam Macam Akad .....	28
B. Sewa Menyewa .....	29
1. Pengertian Sewa Menyewa .....	29
2. Dasar Hukum Sewa Menyewa .....	32
3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa .....	38
4. Jenis-jenis akad Sewa Menyewa .....	44
5. Pembatalan dan berakhirnya Sewa Menyewa .....	47

### **BAB III: GAMBARAN UMUM PRAKTEK SEWA TANAH DI DESA WRINGINJENGGOT**

A. Gambaran Umum Wilayah Desa Wringinjenggot.....	51
1. Profil desa Wringinjenggot .....	51
2. Profil masyarakat Desa Wringinjenggot .....	54
B. Pelaksanaan Praktek Sewa Tanah dan Alih Fungsi Pengelolaan Tanah Sewa di Desa Wringinjenggot.....	60

### **BAB IV: TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP ALIH FUNGSI PENGELOLAAN TANAH SEWA DI DESA WRINGINJENGGOT**

A. Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Sewa Tanah di Desa Wringinjenggo .....	70
B. Tinjauan Hukum Islam terhadap Alih Fungsi Pengelolaan tanah Sewa di Desa Wringinjenggot .....	78

## **BAB V: PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	83
B. Saran-saran.....	85
C. Penutup .....	86

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN-LAMPIRAN**



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Setiap manusia semenjak dilahirkan ke bumi perlu akan bantuan orang lain dan tidak sanggup berdiri sendiri untuk memenuhi kebutuhannya. Oleh karena itu hukum Islam mengadakan aturan-aturan bagi keperluan manusia dan membatasi keinginannya hingga memungkinkan manusia memperoleh kebutuhannya tanpa memberikan *mudharat* kepada orang lain dan mengadakan hukum tukar menukar keperluan antara anggota-anggota masyarakat dengan jalan yang adil, agar manusia dapat melepaskan dirinya dari kesempitan dan memperoleh keinginannya tanpa merusak kehormatan.<sup>1</sup>

Hubungan sosial tersebut dalam Islam disebut sebagai *muamalah*, yaitu perbuatan atau pergaulan manusia di luar ibadah *mahdhoh*. Aktifitas *muamalah* tersebut merupakan salah satu ibadah *gahiru mahdhoh*, yakni suatu perbuatan manusia yang berhubungan dengan sesama manusia. Hukum Islam yang mengatur hal tersebut biasa disebut sebagai *fiqh muamalah*.

*Fiqh muamalah* menurut Musthafa Ahmad Zarqa ialah hukum-hukum yang berkaitan dengan perbuatan manusia dan hubungan sesama manusia dalam urusan kebendaan, hak-hak

---

<sup>1</sup> Nazar Bakry, *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994, hlm. 57

kebendaan, serta penyelesaian perselisihan di antara mereka. Dapat dilihat di sini bahwa *fiqh muamalah* dapat dipahami sebagai hukum perdata Islam tetapi terbatas pada hukum kebendaan dan hukum perikatan.<sup>2</sup>

Salah satu aktifitas *muamalah* yang umum dilakukan oleh masyarakat saat ini yaitu kegiatan *al-ijarah* (sewa menyewa), makna *ijarah* mempunyai arti sebagai sewa, jasa, atau upah/imbalan,<sup>3</sup> berdasarkan firman Allah SWT dalam Q.S *Al-Qashas*:27.

قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي  
 حَجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ  
 سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ

“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".

Dalam *fiqh muamalah* kegiatan sewa menyewa termasuk bagian *al-muamalah al maliyah*, yaitu dalam aktifitas kegiatannya meliputi bentuk-bentuk perjanjian (akad) tertentu.

---

<sup>2</sup> Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: Rajawali Press, 2002, hlm. 2

<sup>3</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Jakarta: Rajawali Press, 2003, hlm.227



Karena dalam kegiatan tersebut terdapat syarat dan rukun yang harus dipenuhi dalam melaksanakannya. Menurut *jumhur* ulama rukun *ijarah* ada empat yakni: Orang yang berakal, sewa/imbalan, manfaat dan *sighat* (ijab dan kabul). Adapun syarat-syaratnya adalah orang yang berakad harus *baligh*, kedua pihak yang berakad harus saling rela, manfaat obyek harus jelas, obyek harus tidak cacat dan obyek sewa tidaklah sesuatu yang diharamkan oleh *syara'*.<sup>4</sup>

Sewa menyewa dalam Islam pada dasarnya diperbolehkan baik terhadap barang bergerak maupun tidak bergerak. Menurut ulama Hanafiyah, sewa menyewa adalah akad atau transaksi terhadap manfaat dengan imbalan. Menurut Syafi'iyah, sewa menyewa adalah transaksi terhadap manfaat yang dikehendaki secara jelas harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu. Sedangkan menurut ulama Malikiyah dan Hanabilah, sewa menyewa adalah pemilikan manfaat suatu harta benda yang bersifat mubah selama periode waktu tertentu dengan suatu imbalan.<sup>5</sup> Definisi yang hampir sama juga disampaikan Abdul Aziz Dahlan, bahwa sewa menyewa merupakan transaksi atas suatu manfaat barang yang

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, hlm. 231-233

<sup>5</sup> Ghufroon A. Mas'adi, *Op. Cit.*, Hlm. 182

disewakan. Sehingga dalam akad sewa menyewa yang menjadi milik penyewa adalah manfaat atas suatu barang.<sup>6</sup>

Akad sewa menyewa merupakan akad pengambilan manfaat suatu benda, maka syarat kemanfaatan obyek sewa harus menjadi perhatian oleh kedua 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 dapat dibatalkan.<sup>7</sup>

Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensus. Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu saat sewa-menyewa berlangsung, apabila *akad* sudah berlangsung, pihak yang menyewakan wajib menyerahkan barang kepada penyewa. Dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya.<sup>8</sup>

Sewa menyewa dalam Islam pada dasarnya diperbolehkan baik pada barang bergerak maupun tidak bergerak, salah satu benda yang tidak bergerak diperbolehkan untuk disewakan adalah tanah. Kegiatan sewa menyewa tanah sudah

---

<sup>6</sup> Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta: PT. Ikhtiar Baru Van Hoeve, 1996, hlm. 660

<sup>7</sup> Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafindo, 1996. Cet. II, hlm. 54

<sup>8</sup> Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Cet. I, 1993, hlm. 29

menjadi kebiasaan dalam masyarakat, akan tetapi *akad* yang dilakukan apakah sesuai dengan ketentuan Islam atau belum, hal ini menjadi permasalahan tersendiri bagi orang yang mengerti akan hukum Islam.

Ada beberapa macam syarat-syarat dalam berakad. *Pertama*, syarat *in'iqad* adalah persyaratan yang berkenaan dengan berlangsungnya sebuah akad. Misalnya saksi dalam nikah, dan serah terima akad *a'iniyah* (kebendaan). *Kedua*, syarat *shihhah* (sah) adalah syarat yang ditetapkan oleh *syara'* yang berkenaan dengan ada atau tidaknya akibat hukum yang ditimbulkan akad. Jika tidak terpenuhi, akadnya menjadi *fasid* (rusak). Misalnya, *jihalah* (tidak transparan), *ikrah*, *tauqit*, *taghir*, *dharar* dan syarat *fasid*<sup>9</sup>. *Ketiga*, syarat *nafadz* adalah berkenaan dengan berlaku atau tidak berlakunya akad. Jika persyaratan ini tidak terpenuhi akad menjadi *mauquf* (ditangguhkan). Syarat ini ada dua, yakni milik atau wilayah dan obyek akad harus bebas

---

<sup>9</sup> *Ikrah* adalah memaksa pihak lain untuk melakukan sesuatu yang dibencinya baik berupa ucapan ataupun perbuatan dengan gertakan dan ancaman. *Tauqit* adalah pembatasan waktu dalam akad jual beli, seperti menjual atau membeli barang dalam batas waktu tertentu. Akad seperti ini hukumnya *fasid*, karena pemilik benda tidak dibatasi waktu. *Taghir* adalah suatu upaya untuk menyembunyikan cacat pada obyek akad dan menjelaskan dengan gambaran yang tidak sesuai dengan kenyataannya untuk menyesatkan pihak yang berakad dan mengakibatkan kerugian salah satu pihak yang berakad. *Dharar* adalah barang yang ditransaksikan dalam muamalah mengandung unsur yang berbahaya, misal jual beli narkoba. Syarat *fasid* adalah setiap persyaratan yang dibuat ketika akad untuk kepentingan sepihak yang tidak lazim berlaku. Seperti jual beli rumah dengan syarat penjualnya masih behak mendiaminya selama waktu tertentu.

dari hak-hak pihak ketiga. *Keempat*, syarat *luzum* adalah persyaratan yang berkenaan dengan kepastian sebuah akad. Apabila sebuah akad menimbulkan hak *khiyar* maka akad ini dalam kondisi *ghariu lazim* (belum pasti), karena masing-masing berhak *memfasakh* (menghapus) akad atau tetap melangsungkannya.<sup>10</sup>

Salah satu kegiatan sewa menyewa tanah yang terdapat di Desa Wringinjenggot Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal, yaitu terdapat pengalih fungsi pengelolaan tanah yang disewakan tidak sesuai dengan perjanjian antara penyewa dan yang menyewakan. Contoh kasus ialah perjanjian sewa tanah dengan mengambil manfaat untuk penggunaan bercocok tanam atau pertanian, akan tetapi penyewa seringkali menggunakan tanah yang disewakan untuk membuat batu bata.

Berangkat dari permasalahan tersebut dan terdorong untuk memperdalam permasalahan di atas, maka penulis tertarik untuk lebih lanjut mengkajinya dalam penelitian berbentuk skripsi dengan judul: TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP ALIH FUNGSI PENGELOLAAN TANAH

---

<sup>10</sup> Ghufron A. Mas'adi, *Op. Cit.*, hlm. 101-103, dalam skripsi Ainung Jariyah "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemindahan Hak Sewa Tanah Bendo Deso Kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Sewa Lelang (Studi Kasus Perjanjian Sewa Lelang Tanah Bendo Deso di Desa Tanjungmojo Kangkung Kendal)"

## SEWA (Studi Kasus Sewa Tanah di Desa Wringinjenggot Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal)

### **B. Rumusan Masalah**

Dari latar belakang di atas, perlu disusun sebuah permasalahan yang benar-benar fokus agar kajian dan pembacaan yang dilakukan dalam karya tulis ini tidak melebar dan tepat sasaran. Karena itu ada beberapa permasalahan yang dapat diuraikan:

1. Bagaimana pelaksanaan praktek sewa-menyewa tanah di Desa Wringinjenggot Kec. Balapulang Kab. Tegal?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap alih fungsi pengelolaan tanah sewa di Desa Wringinjenggot Kec. Balapulang Kab. Tegal?

### **C. Tujuan Penulisan**

Tujuan dari penulisan karya tulis ini adalah untuk menjawab apa yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah di atas. Adapun tujuan yang dapat diajukan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan praktek perjanjian sewa tanah di Desa Wringinjenggot Kec. Balapulang Kab. Tegal..

2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap alih fungsi pengelolaan tanah dalam perjanjian sewa tanah di Desa Wringinjenggot Kec. Balapulang Kab. Tegal. Sedangkan kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:
  1. Secara teoritis memperluas cakrawala keilmuan dan keagamaan para pembaca tentang perjanjian sewa tanah dalam tinjauan hukum Islam.
  2. Secara praktis memberikan kontribusi sebagai bahan pelengkap dan penyempurna studi yang berkaitan.

#### **D. Telaah Pustaka**

Sebagai landasan teoritis untuk menghindari kesamaan penulisan, berikut ini dicantumkan beberapa hasil penelitian yang ada kaitannya dengan penelitian ini, diantara penelitian-penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

Skripsi Khoiril Basyar, dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Terhadap Pemanfaatan Tanah Eks Bengkok (Studi Kasus Sewa Menyewa Tanah Eks Bengkok di Kelurahan Rowosari Kecamatan Tembalang Kota Semarang)”, yang diterbitkan fakultas Syari’ah IAN Walisongo Semarang tahun 2006. Dalam skripsi tersebut dijelaskan sewa menyewa tanah bengkok tidak disewakan lagi dengan melalui Surat Keputusan lurah Rowosari, akan tetapi hingga saat ini para petani yang dahulu menyewa masih memanfaatkannya sampai pemiliknya

datang untuk memanfaatkannya, dan para petani tidak lagi membayar uang sewa. Dalam hukum Islam kegiatan yang dilakukan para petani disebut sebagai *ghasab* dan tidak diperbolehkan atau haram hukumnya.

Skripsi Saeful Amar, dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Sawah Eks Bengkok (Studi Kasus di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal Kabupaten Kendal)”, yang diterbitkan fakultas Syari’ah IAN Walisongo Semarang tahun 2007 . Pada skripsi ini dijelaskan terkait proses sewa menyewa sawah eks bengkok yang biasa berlaku di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal Kabupaten Kendal sesuai dengan Peraturan Daerah yang berlaku dan sesuai dengan hukum Islam karena mengandung norma kemaslahatan bersama dalam kegiatan tersebut.

Skripsi Ainung Jariyah, dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemindahan Hak Sewa Tanah Bondo Deso Kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Sewa Lelang”, diterbitkan oleh fakultas Syari’ah IAN Walisongo Semarang tahun 2012. Pada skripsi tersebut diungkapkan bahwa tidak diperbolehkan dalam hukum Islam memindahkan hak sewa yang menjadi syarat sewa-menyewa dan apabila mengingkari persyaratan maka akad menjadi batal. Akad batal mempunyai implikasi hukum terhadap sesuatu yang diakadkan, dalam praktek persewaan bondo deso obyek sewaan merupakan tanah persawahan yang bisa diambil manfaatnya untuk ditanami.

Apabila tanah persawahan belum ditanami maka pemilik bondo deso berhak mengambil kembali.

Skripsi Kolipatul Muhdi, dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Lahan Pertanian Desa Getasrejo Kec. Grobogan”, diterbitkan oleh fakultas Syari’ah IAN Walisongo Semarang tahun 2013. Skripsi tersebut memaparkan praktek sewa menyewa lahan yang dilakukan oleh warga Desa Getasrejo merupakan taransaksi *ijaroh* yang menggunakan sistem pembayaran diakhir pada saat penyewa memperoleh keuntungan dari hasil panen. Dalam hukum Islam praktek sewa menyewa lahan tersebut termasuk dalam kategori *Urf* (tradisi) yang diperbolehkan pelaksanaannya, dan dalam KUH Perdata diperbolehkan dengan dasar pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata, tentang kebebasan bagi setiap orang yang mengadakan perjanjian.

Dari beberapa telaah pustaka di atas, jelas bahwa penelitian yang dilakukan tidak sama dengan skripsi yang akan dibahas oleh penulis. Sebab, obyek yang penulis bahas adalah praktek alih fungsi pengelolaan tanah dalam perjanjian sewa tanah di Desa Wringinjenggot. Untuk itu penulis mencoba untuk mengkaji permasalahan ini dalam sebuah karya ilmiah berbentuk skripsi.



## E. Metode Penelitian

Metode merupakan alat bantu yang utama dalam setiap penulisan karya ilmiah, guna mencapai hasil yang optimal dan menuju pelaksanaan penelitian yang terarah dan rasional. Adapun penelitian merupakan kegiatan pencarian, penyelidikan dan percobaan secara alamiah dalam satu bidang tertentu untuk mendapatkan fakta-fakta atau prinsip-prinsip baru yang bertujuan untuk mendapatkan data dan menaikkan tingkat ilmu serta teknologi.<sup>11</sup>

Apabila dalam merencanakan suatu penelitian, problema, tujuan penelitian dan hipotesis-hipotesis sudah diformulasikan dengan jelas, langkah berikutnya adalah menentukan apakah data yang akan dipergunakan untuk menguji hipotesis itu akan dikumpulkan dari sumber-sumber pusat yang sudah ada, langsung dari individu-individu yang diselidiki.<sup>12</sup>

Oleh sebab itu, untuk memperoleh hasil penelitian yang sesuai harapan, suatu penelitian harus sistematis, teliti, logis dan objektif. Maka pendekatan dalam proses pengumpulan data menjadi syarat utama dalam pelaksanaan sebuah penelitian.

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (*field research*) yang bersifat kualitatif, yaitu

---

<sup>11</sup> Margono, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, Jakarta: Rineka Cipta, 2007, hlm. 1

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm. 23

prosedur penelitian yang didasarkan yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati .<sup>13</sup>

## 2. Sumber Data

Data merupakan inti dari sebuah penelitian, tanpa adanya data tidak akan ada sebuah permasalahan dan penyelesaian permasalahan. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi dua, yaitu:

### a. Data Primer

Data primer adalah data yang berasal dari sumber rujukan utama yang dilakukan dengan wawancara dan observasi. Dalam hal ini, penulis mencari data primer melalui obyek penelitian yaitu para pelaku perjanjian sewa-menyewa tanah di Desa Wringinjenggot, Kecamatan Balapulang, Kabupaten Tegal.

### b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari sumber yang tidak langsung, biasanya berupa data dokumentasi dan arsip-arsip resmi.<sup>14</sup> Penulis juga menggunakan data sekunder berupa karya ilmiah, buku-buku maupun jurnal

---

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm. 36

<sup>14</sup> Saifudin Azwar, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2004, hlm. 6

kontemporer yang berkaitan dengan obyek penelitian.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling penting dalam penelitian. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan. Teknik pengumpulan data adalah suatu cara atau proses yang sistematis dalam pengumpulan, pencatatan dan penyajian fakta untuk tujuan tertentu.<sup>15</sup>

Untuk memperoleh data empiris tentang alih fungsi pengelolaan tanah dalam perjanjian sewa tanah, peneliti menggunakan teknik pengumpulan data melalui beberapa metode, yaitu:

a. *Interview* (Wawancara)

Metode wawancara atau metode interview adalah sebuah dialog yang dilakukan oleh pewawancara (*interviewer*) untuk memperoleh informasi dari terwawancara (*interviewee*).<sup>16</sup> Dengan metode ini, peneliti akan mendapatkan keterangan secara

---

<sup>15</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D)*, Jakarta: ALFABETA, 2009, hlm. 308

<sup>16</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan Praktek)*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2006, hlm. 155

pasti tentang keadaan geografis, monografis dan demografis desa Wringinjenggot. Serta informasi tentang persoalan praktek alih fungsi pengelolaan tanah dalam perjanjian sewa tanah. Adapun model wawancara dengan memberikan beberapa pertanyaan kepada nara sumber yang melakukan hal tersebut.

b. Observasi

Metode observasi adalah metode yang dilakukan sebagai pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada obyek penelitian. Pengamatan dan pencatatan yang dilakukan obyek ditempat terjadi atau berlangsungnya peristiwa, sehingga obesrvasi berada bersama obyek yang diselidiki.<sup>17</sup>

Metode ini peneliti menggunakan untuk memperoleh data tentang pelaksanaan serta keadaan secara langsung obyek yang akan diteliti yaitu praktek alih fungsi pengelolaan tanah dalam perjanjian sewa tanah di Desa Wringinjenggot.

c. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah metode pengumpulan data lewat bahan-bahan sebagai pelengkap melalui tugas atau mencarinya sendiri

---

<sup>17</sup> Margono., *Op. Cit.*, 2007, hlm. 158

dalam file-file yang tersedia.<sup>18</sup> Dokumentasi ini penulis gunakan untuk mencari dokumen, modul, buku, atau surat resmi yang berkaitan dengan praktek alih fungsi pengelolaan tanah dalam perjanjian sewa tanah di Desa Wringinjenggot.

#### 4. Metode Analisis Data

Sebagai tindak lanjut dalam pengumpulan data, maka metode analisis data menjadi signifikan untuk menuju kesempurnaan penelitian ini. Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode analisis deskriptif yakni menggambarkan sifat atau keadaan yang dijadikan obyek dalam penelitian. Dalam pendiskripsian berupa hasil dari data-data yang sudah dikumpulkan dan sudah mengalami pereduksian data, yaitu data yang terekam dalam apa yang disebut dengan “catatan lapangan” (*fieldnotes*) tersebut, tentunya perlu dirangkum, diikhtisarkan, atau diseleksi; masing-masing bisa dimaksudkan ke dalam kategori mana, fokus yang mana, atau permasalahan yang mana.<sup>19</sup> Analisis ini peneliti gunakan untuk mendiskripsikan praktek alih fungsi pengelolaan tanah dalam perjanjian sewa tanah di Desa

---

<sup>18</sup> Koentjoroningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1990, hlm. 46

<sup>19</sup> Sanapiah Faisal, *Format-Format Penelitian Sosial*, Jakarta: Rajawali Press, 2007, hlm, 257

Wringinjenggot, kemudian menganalisisnya dengan kaidah hukum Islam.

## **F. Sistematika Penulisan**

Untuk memperoleh pembahasan dan memperoleh gambaran penelitian ini secara keseluruhan, maka penulis membuat sistematika penulisan skripsi ini secara global. Adapun sistematika penulisan skripsi tersebut adalah sebagai berikut:

Bab I: Pendahuluan. Pada Bab ini dijelaskan mengenai latar belakang permasalahan, supaya pembahasan skripsi ini tidak meluas, peneliti membuat ulasan dengan pokok permasalahan agar menjadi jelas dan lebih terarah tujuannya. Dengan telaah pustaka, maka akan dapat diketahui posisi masalah yang akan dibahas dengan hubungannya penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Selanjutnya menerangkan terkait metode penelitian yang digunakan agar sesuai dan dapat dipertanggungjawabkan sebagai pendukung penelitian, dan yang terakhir dalam bab ini peneliti memberikan gambaran sistematika dalam penulisannya.

Bab II: Akad dan Sewa Menyewa Dalam Hukum Islam. Bab ini terdiri dari landasan teori yang menguraikan tentang Akad dalam hukum Islam yang meliputi pengertian akad, rukun akad, syarat akad, dan macam-macam akad. Serta pula diuraikan tentang sewa menyewa dalam hukum Islam, yang pembahasannya meliputi pengertian sewa menyewa, dasar

hukum, rukun dan syaratnya, jenis-jenis akad sewa menyewa dan pembatalan dan berakhirnya sewa menyewa.

Bab III: Gambaran Umum Alih Fungsi Pengelolaan Tanah Dalam Sewa Tanah di Desa Wringinjenggot Kec. Balapulang Kab. Tegal. Bab ini memuat materi penelitian, yang menjelaskan tentang keadaan geografis, monografis dan demografis desa Wringinjenggot, praktek pelaksanaan sewa tanah di Desa Wringinjenggot, dan proses alih fungsi pengelolaan tanah sewaan di Desa Wringinjenggot

Bab IV : Analisis Hukum Islam Terhadap Alih Fungsi Pengelolaan Tanah Dalam Sewa Tanah. Pada bab ini, peneliti menyajikan tinjauan hukum Islam terhadap pelaksanaan praktek sewa tanah, serta tinjauan hukum Islam terhadap alih fungsi pengelolaan tanah sewaan

Bab V : Penutup. Bab terakhir ini menyajikan kesimpulan dari pembahasan pada bab-bab sebelumnya, saran-saran, dan diakhiri dengan penutup.





## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD SEWA MENYEWA

#### A. Akad (Perjanjian)

##### 1. Pengertian Akad

Dalam hubungan antar satu manusia dengan manusia lain, terdapat aturan yang menjelaskan hak dan kewajiban keduanya berdasarkan kesepakatan. Proses untuk membuat kesepakatan dalam kerangka memenuhi kebutuhan keduanya lazim disebut dengan proses berakad atau melakukan kontrak.<sup>1</sup> Akad dalam hukum perdata biasa disebut sebagai perjanjian, Menurut Sudikno Martokusumo, perjanjian yaitu suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh Undang-Undang.<sup>2</sup>

Proses berkakad atau melakukan kontrak tersebut dalam istilah bahasa arab disebut sebagai *al-'aqd* yang berarti mengikat dan menyimpul. Menurut istilah *fuqaha*, *'aqd* ialah mengikatkan dua ucapan atau yang menggantikan

---

<sup>1</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: pustaka pelajar, cet. Ke-2, 2010, hlm. 47

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 1989, hlm. 96

kedudukannya yang darinya timbul konsekuensi *syar'i*.<sup>3</sup> Artinya, akad timbul dari dua pihak yang keinginan keduanya mengarah untuk melahirkan konsekuensi *syar'i*. Dengan demikian, makna akad dalam prespektif *fuqaha* sama maknanya seperti dalam terminologi hukum, yaitu; akad adalah kompromi dua keinginan untuk melahirkan dampak hukum, baik dampak ini melahirkan komitmen atau mengalihkannya, atau merivisinya atau mengakhirinya.<sup>4</sup>

Sementara pengertian perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1313 KUHperdata, bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum ketika seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang atau lebih. Perjanjian juga dapat diartikan ketika seseorang berjanji kepada orang lain, atau ketika 2 (dua) orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu perbuatan. Perjannjian dengan demikian mengikat para pihak secara hukum, untuk mendapatkan hak dan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian.

Dari beberapa pengertian tersebut, maka yang dimaksud dengan akad adalah kehendak kedua belah pihak untuk bersepakat melakukan suatu tindakan hukum dan masing-masing pihak dibeban untuk merealisasikan sesuai

---

<sup>3</sup> Maksud dari “dua ucapan atau yang menggantikan kedudukannya” ialah ijab dan qabul dalam akad yang melahirkan konsekuensi hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian.

<sup>4</sup> Abdul Karim Zaidan, *Pengantar Studi Syari'ah*, Jakarta: Robbani Press, Cet. 1. 2008, hlm. 361-362

dengan apa yang diperjanjikan dalam akad.<sup>5</sup> Dapat dipahami bahwa setiap *'aqdi* (persetujuan) mencakup tiga tahap, yaitu: perjanjian (*'ahdu*), persetujuan dua buah perjanjian atau lebih, dan perikatan (*'aqdu*).<sup>6</sup>

Dari beberapa istilah yang telah dijelaskan diatas, dapat memperlihatkan tiga kategori, bahwasannya:

*Pertama*, akad atau perjanjian merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulkan akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan oleh mitra akad sebagai tanggapan dari penawaran dari pihak yang pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua belah pihak yang tercermin dalam ijab dan qabul.

*Kedua*, akad merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang mempresentasikan kehendak pihak lain. Tindakan hukum satu pihak, seperti janji memberi hadiah, wasiat, wakaf, atau penetapan hak bukanlah

---

<sup>5</sup> Menurut ulama Hanafi, bahwa akad mempunyai pengertian yang umum, yaitu setiap apa yang diperjanjikan oleh seseorang baik terhadap orang lain maupun terhadap dirinya sendiri disebut akad. Termasuk berjanji untuk dirinya sendiri. Lihat dalam buku Siti Mujibatun, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang, cet. Pertama, eLSA, 2012, hlm. 86

<sup>6</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Ed. 6; Jakarta: Rajawali Pers, 2010, hlm. 45

akad, karena tindakan-tindakan tersebut tidak merupakan dua pihak dan karenanya tidak memerlukan qabul.

*Ketiga*, tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih tegas lagi, tujuan akad adalah maksud bersama yang dituju dan yang hendak diwujudkan oleh para pihak melalui akad. Akibat hukum akad dalam hukum islam disebut “*hukum akad*” (*hukm al’aqad*).<sup>7</sup>

## 2. Rukun Akad

Untuk merealisasikan tujuan akad, maka diperlukan unsur pembentuk akad yang disebut sebagai rukun akad. Adapun rukun yang terdapat dalam akad, yaitu:

- a. *Aqid* ialah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri dari satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang. Misalnya penjual dan pembeli beras di pasar biasanya masing-masing pihak satu orang, ahli waris sepakat untuk memberikan sesuatu kepada pihak yang lain yang terdiri dari beberapa orang. Seseorang yang berakad terkadang orang yang memiliki haq (*aqid ashli*) dan terkadang merupakan wakil dari yang memiliki haq.
- b. *Ma’qud ‘alaih* ialah benda-benda yang diakadkan, seperti benda benda yang dijual dalam akad jual beli,

---

<sup>7</sup> Syahrul Anwar, *Ilmu Fiqh dan Ushul Fiqh*, Bogor: Ghalia, 2010, hlm. 68-69

dalam akad hibah (pemberian), dalam akad gadai, utang yang dijamin seseorang dalam akad kafalah.

- c. *Maudhu' al 'aqd* ialah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad. Berbeda akad, maka berbedalah tujuan pokok akad. Dalam akad jual beli tujuan pokoknya ialah memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan diberi ganti. Tujuan akad hibah ialah memindahkan barang dari pemberi kepada yang diberi untuk dimilikinya tanpa ada pengganti (*'iwadh*). Tujuan pokok dalam ijarah adalah memberikan manfaat dengan adanya pengganti.
- d. *Shighat al 'aqd* ialah ijab dan qabul, ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad, sedangkan qabul ialah perkataan yang keluar dari pihak yang berakad pula, yang diucapkan setelah adanya ijab. Pengertian ijab qabul dalam pengamalan dewasa ini ialah bertukarnya sesuatu dengan yang lain sehingga penjual dan pembeli dalam membeli sesuatu terkadang tidak berhadapan, misalnya seseorang yang berlangganan majalah *Panjimas*, pembeli mengirimkan uang melalui pos wesel dan pembeli menerima majalah tersebut dari petugas pos.

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam *sighat al-‘aqd* ialah:

1. *Shighat al-‘aqd* harus jelas pengertiannya. Kata-kata dalam ijab qabul harus jelas dan tidak memiliki banyak pengertian, misalnya seseorang berkata “*Aku serahkan barang ini*”, kalimat tersebut masih kurang jelas sehingga masih menimbulkan pertanyaan; apakah benda tersebut diserahkan sebagai pemberian, penjualan, atau titipan. Kalimat yang lengkapnya ialah “*Aku serahkan benda ini kepadamu sebagai hadiah atau sebagai pemberian*”.
2. Harus bersesuaian antara ijab dan qabul. Tidak boleh antara yang berhijab dan yang menerima berbeda lafazh, misalnya seseorang berkata, “*Aku serahkan benda ini kepadamu sebagai titipan*”, tetapi yang mengucapkan qabul berkata, “*Aku terima benda ini sebagai pemberian*”. Adanya kesimpangsiuran dalam ijab dan qabul akan menimbulkan persengketaan yang dilarang oleh agama Islam karena bertentangan dengan *ishlah* di antara manusia.
3. Menggambarkan kesungguhan kemauan dari pihak-pihak yang bersangkutan, tidak terpaksa dan tidak karena diancam atau ditakut-takuti oleh orang lain karena dalam tijarah harus salig ridha.

Mengucapkan dengan lidah merupakan salah satu cara yang ditempuh dalam mengadakan akad, tetapi ada juga cara lain yang dapat menggambarkan kehendak untuk berakad. Para ulama menerangkan beberapa cara yang ditempuh dalam akad, yaitu:

1. Dengan cara tulisan (*kitabah*), misalnya dua aqid berjauhan tempatnya, maka ijab qabul boleh dengan cara kitabah. Atas dasar inilah para fuqaha membentuk kaidah:

الْكِتَابَةُ كَالْإِطْبَاقِ

*Tulisan itu sama dengan ucapan.*

Dengan ketentuan *kitabah* tersebut dapat dipahami kedua belah pihak dengan jelas.

2. *Isyarat*, bagi orang-orang tertentu akad atau ijab dan kabul tidak dapat dilaksanakan dengan ucapan dan tulisan, misalnya seseorang yang bisu tidak dapat mengadakan ijab kabul dengan bahasa, orang yang tidak pandai tulis baca tidak mampu mengadakan ijab dan kabul dengan tulisan. Maka orang yang bisu dan tidak pandai tulis baca tidak dapat melakukan ijab kabul dengan ucapan dan tulisan. Dengan demikian, kabul atau akad dilakukan dengan isyarat. Maka dibuatlah kaidah berikut:

## الإشارةُ الأعمهُودَةُ لِأَخْرَسٍ كَالْبَيَانِ بِاللِّسَانِ

“Isyarat bagi orang bisu sama dengan ucapan lidah”.

3. *Ta'athi* (saling memberi) seperti seseorang yang melakukan pemberian kepada seseorang dan orang tersebut memberikan imbalan kepada yang memberi tanpa ditentukan besar imbalan. Dengan contoh yang jelas dapat diuraikan sebagai berikut: “seseorang pengail ikan sering memberikan ikan hasil pancingannya kepada seorang petani, petani tersebut memberikan beberapa liter beras kepada pengail yang memberikan ikan, tanpa disebutkan besar imbalan yang dikehendaki oleh pemberi ikan”. Proses di atas itu dinamakan *ta'athi*, tetapi menurut sebagian ulama jual beli seperti tu tidak dibenarkan.
4. *Lisan al hal*, menurut sebagian ulama, apabila seseorang meninggalkan barang-barang di hadapan orang lain, kemudian dia pergi dan orang yang ditinggali barang-barang itu berdiam diri saja, hal itu dipandang telah ada akad *ida'*(titipan) antara orang yang meletakkan barang dengan yang menghadapi letakan barang titipan dengan jalan *dalalat al-hal*.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Hendi Suhendi, *Op. Cit.*, hlm.46-49



### 3. Syarat umum akad

Setiap pembentuk akad mempunyai syarat yang ditentukan syara' yang wajib disempurnakan. Terdapat dua (2) syarat terjadinya akad, yaitu:

- a) Syarat yang bersifat umum, yaitu syarat yang harus ada untuk sempurnanya segala macam akad. Syarat tersebut adalah:
  1. Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli). Tidak sah akad orang yang tidak cakap bertindak, seperti orang gila, orang yang berada dibawah pengampuan (*mahjur*) boros atau yang lainnya.
  2. Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya.
  3. Akad itu diizinkan syara'. Dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya walaupun dia bukan aqid yang memiliki barang.
  4. Janganlah akad itu akad yang dilarang oleh syara', seperti jual beli *mulasamah*.
  5. Akad dapat memberikan faidah sehingga tidaklah sah bila *rahn* dianggap sebagai imbalan *amanah*.
  6. Ijab itu berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi kabul. Maka bila orang yang berijab menarik

kembali ijabnya sebelum kabul, maka batallah ijabnya.

7. Ijab dan qabul mesti bersambung sehingga bila seseorang yang berijab sudah berpisah sebelum adanya kabul, maka ijab tersebut menjadi batal.<sup>9</sup>
- b) Syarat bersifat khusus, maksudnya adalah bahwa syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk terjadinya akad selain harus terpenuhi syarat-syarat yang bersifat umum, ada juga syarat khusus tersebut dikaitkan dengan kemerdekaan kehendak dalam mengadakan akad oleh pihak yang berakad atas dasar prinsip masalah dalam menghasilkan natijah akad bagi manusia.

Adapun syarat-syarat yang bersifat khusus dalam akad yaitu:

1. Syarat ta'liqiyah yaitu syarat yang disertakan ketika akad, dalam arti bahwa apabila syarat itu tidak ada, maka akadpun tidak terjadi, misalnya: saya jual rumah ini jika disetujui oleh suami saya.
2. Syarat taqyid yaitu bahwa syarat meskipun belum dipenuhi, akan tetapi akad telah terjadi dengan sempurna, dan hanya dibebankan oleh salah satu pihak, misalnya jual beli mobil dengan syarat ongkos kirim ke rumah pembeli dibebankan kepada penjual.

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 50

Atau dalam akad nikah, si istri mengajukan syarat tidak mau dipoligami. Akad nikah tersebut dianggap sah telah terpenuhi syarat-syarat umum akad nikah, akan tetapi ada suatu syarat yang dijadikan *qayid* (batasan) yakni suami tidak melakukan poligami. Menurut para fuqaha, syarat taqyid tersebut harus dipenuhi guna mewujudkan masalah bagi istri.

3. Syarat *idhafah*, yaitu syarat yang sifatnya menanggukhkan pelaksanaan akad. Syarat *idhafah* mirip dengan ta'liq dari satu sisi, karena hukum akad belum berlaku, dan menyerupai taqyid dari sisi lain, karena batasan waktu berupa penanggukan pada waktu yang akan datang pasti terjadi. Misalnya, saya sewakan rumah ini 2 bulan yang akan datang.<sup>10</sup>

#### 4. Macam-macam akad

Setelah dijelaskan syarat-syarat akad, pada bagian ini akan dijelaskan macam-macam akad;

1. *'Aqad Munjiz* yaitu akad yang dilaksanakan langsung pada waktu selesainya akad. Pernyataan akad yang diikuti dengan pelaksanaan akad ialah pernyataan yang tidak disertai dengan syarat-syarat dan tidak pula ditentukan waktu pelaksanaan setelah adanya akad.

---

<sup>10</sup> Siti Mujibatun, *Op. Cit.*, hlm. 90-91

2. *Aqad Mu'alaq* ialah akad yang di dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat yang telah ditentukan dalam akad, misalnya penentuan penyerahan barang-barang yang diakadkan setelah adanya pembayaran.
3. *'Aqad Mudhaf* ialah akad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat mengenai penangguhan pelaksanaan akad, pernyataan yang pelaksanaannya ditangguhkan hingga waktu yang ditentukan. Perkataan ini sah dilakukan pada waktu akad, tetapi belum mempunyai akibat hukum sebelum tibanya waktu yang telah ditentukan.<sup>11</sup>

## **B. Sewa Menyewa**

### **1. Pengertian sewa menyewa**

Sewa-menyewa dalam bahasa arab diistilahkan dengan “*Al-Ijarah*”, berasal dari kata “*Al-Ajru*” menurut bahasa artinya ialah “*Al-Iwadh*”. Dalam bahasa Indonesia diartikan ganti dan upah.<sup>12</sup> Sewa menyewa merupakan salah satu bentuk kegiatan manusia dalam bermu'amalah.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Hendi Suhendi, *Op.Cit.*, hlm.50-51

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm. 114

<sup>13</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Jakarta: Rajawali Press, 2003, hlm. 227

Dalam kamus besar bahasa Indonesia, sewa-menyewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa, atau uang yang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu.<sup>14</sup> Sedangkan dalam kamus ensiklopedi umum, sewa-menyewa adalah jumlah uang yang harus dibayar oleh penyewa untuk penggunaan barang milik orang lain.<sup>15</sup> Menurut pengertian *syara', al-ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>16</sup> Dalam hukum positif, sewa menyewa atau perjanjian sewa menyewa diatur dalam pasal 1548 s.d pasal 1600 KUHPerdara, untuk pengertian perjanjian sewa menyewa terdapat dalam pasal 1548 KUHPerdara yang menyebutkan sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, uang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.<sup>17</sup>

*Ijarah* menurut ulama hanafi adalah transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan. Menurut ulama syafi'i adalah

---

<sup>14</sup> Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, cet. 3, Jakarta: Balai Pustaka, 1990, hlm. 153

<sup>15</sup> Hasan Sadilly, *Ensiklopedi Umum*, cet. 10, Yogyakarta: Kanisius, 1993, hlm. 85

<sup>16</sup> TM. Hasbi ash shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Semarang: Pustaka Rizqi Putra, 1997, hlm. 94

<sup>17</sup> Lukman Santoso, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Yogyakarta: Cakrawala, 2012, hlm. 12

transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah, dan dapat dimanfaatkan dengan imbalan tertentu. Sedangkan menurut ulama maliki dan hambali adalah pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan. Berdasarkan beberapa definisi tersebut, akad *ijarah* tidak boleh dibatasi oleh syarat. Akad *ijarah* itu hanya ditujukan kepada adanya manfaaat pada barang maupun bersifat jasa.<sup>18</sup>

Dari pengertian di atas terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa-menyewa itu adalah pengambilan manfaat sesuatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa-menyewa, yang berpidah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah dan manfaat karya seperti pemusik, bahkan dapat juga berupa karya pribadi seperti pekerja.<sup>19</sup>

Dalam istilah hukum islam orang yang menyewakan disebut dengan “*mu'ajjir*”, sedangkan orang yang menyewa disebut dengan “*musta'jir*”, benda yang disewakan diistilahkan dengan “*ma'jur*” dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan “*ajaran*

---

<sup>18</sup> Gemala dewi, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, cet. 1, Jakarta: Prenada Media, 2005, hlm. 115

<sup>19</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, cet. Kedua, Jakarta: Sinar Grafika, 1996, hlm.52

atau *ujrah*". Sewa- menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, adalah merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum yaitu pada saat sewa-menyewa berlangsung, dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*mu'ajjir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada pihak penyewa (*musta'jir*), dan dengan diserahkannya manfaat barang/benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya (*ujrah*).<sup>20</sup>

## 2. Dasar hukum sewa menyewa dalam Islam

Sebagian ulama sepakat bahwa sewa-menyewa merupakan suatu kebutuhan yang sangat diperlukan, karena pada dasarnya sewa-menyewa mampu memberikan kemaslahatan bagi orang banyak. Tentunya sewa-menyewa yang diperbolehkan dan sesuai dengan ketentuan syari'at Islam yang disandarkan pada dasar hukum Islam, berikut penulis mengemukakan beberapa dasar hukum diperbolehkannya sewa-menyewa:

### 1. Al-Qur'an

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, hlm. 52

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ  
 مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَعَلِمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ  
 بَصِيرٌ

*“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.”* (Q.S Al- Baqarah: 233)<sup>21</sup>

قَالَتْ إِحَدُهُمَا يَتَأْتٍ آسْتَجِرُهُ ۗ إِنَّ خَيْرَ مَنْ آسْتَجَرْتِ  
 الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

*“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".* (Q.S. Al Qashas: 26)<sup>22</sup>

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي  
 الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ  
 بَعْضُهُمْ بَعْضًا سَخِرِيًّا ۗ وَرَحِمْتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ

<sup>21</sup> Departemen Agama RI, al- Qur'an dan Terjemahannya, Semarang: PT. Karya Toha Putra, 1998, Hlm. 70

<sup>22</sup> *Ibid.*, hlm. 768



“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” (Q.S Az-Zukhruf: 32)<sup>23</sup>

... فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَفَاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ...

“...kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya....” (Q.S At-thalaq: 6)<sup>24</sup>

## 2. Hadits

اسْتَأْجَرَ رَسُولَ اللَّهِ ص.م وَ أَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ هَادِيًا خَرِيْتًا، وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ، فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاحِلَتَيْهِمَا وَوَعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ بِرَاحِلَتَيْهِمَا. (رواه البخارى)

“Rasulullah saw. dan Abu Bakar menyewa seorang penunjuk jalan yang ahli dari Bani Ad-Dail dan orang itu memeluk agama kafir Quraisy. Kedua beliau membayarnya dengan kendaraannya kepada orang tersebut, dan menjanjikannya di Gua Tsaur sesudah tiga malam dengan kendaran keduanya.” (H.R Bukhari)<sup>25</sup>

اَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ (رواه ابن ماجه)

<sup>23</sup> Ibid., hlm. 986

<sup>24</sup> Ibid., hlm. 1145

<sup>25</sup> Muhammad bin Ismail Al-Bukhari, *Matan al-Bukhari Masykul*

“Bayarlah buruh itu sebelum keringatnya kering.”  
(H.R Ibnu Majah)<sup>26</sup>

Hadits riwayat ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al Khudri, Nabi SAW, bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيَعْلِمْنَهُ أَجْرَهُ

“Barangsiapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.”

Hadits Riwayat Abu daud dari Sa’d Ibn Abi Waqqash, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَ مَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَتَنَاهَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَ آلِهِ وَ سَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَ أَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِصَّةٍ

“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”

حدثنا اسحق أخبرنا عيسى بن يونس حدثنا الأوزاعي عن ربيعة بن أبي عبد الرحمن حدثني حنظلة بن قيس الأنصاري قال سألت رافع بن خديج عن كرى بالذهب والورق فقال لا بأس به إنما الناس يؤاجرون في عهد رسول الله صلى الله عليه وسلم بما على المأذونات وإقبال الجدوال وإشباع من الزرع فيهلك

<sup>26</sup> Ash-shan’ani, subulussalam, Surabaya: Al-Ikhlash, 1995, hlm. 293

هَذَا وَيَسَلِّمُ هَذَا. وَ يَسَلِّمُ هَذَا وَيَهْلِكُ هَذَا وَلَمْ يَكُنْ لِلنَّاسِ كَرَى  
 إِلَّا هَذَا فَلِدَالِكَ زُجِرَ عَنْهُ (رواه مسلم)<sup>27</sup>

*Artinya: “Dari Ishaq bahwa Isa bin Yunus mengabarkan kepada kita, diriwayatkan dari Auza’i dari Rabi’ah bin Abi Abdurrahman, meriwayatkan kepada saya Hanzalah bin Qais Al Anshari, ia berkata: saya bertanya kepada Rafi’ bin Hadij tentang menyewakan bumi (tanah) dengan emas dan perak, maka ia berkata tidak salah, adalah orang-orang pada zaman Rasulullah SAW; menyewakan tanah yang dekat dengan sumber dan yang berhadapan dengan parit dan beberapa macam tanaman, maka yang ini rusak dan yang itu selamat, yang ini selamat dan yang itu rusak, sedangkan orang-orang tidak melakukan penyewaan tanah kecuali demikian, oleh karena itu kemudian dilarangnya.” (HR. Muslim)*

Hadist nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf yang berbunyi:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا  
 وَ الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

*“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”*

---

<sup>27</sup> Imam Abi Hasan Muslim bin Al Hajjaj Al Qushairy An Naisaburi, *Shahih Muslim, Juz I*, Beirut: Darrul Kutub Al-Ilmiyah, 1992, hlm. 675-676

3. *Ijma* ulama tentang kebolehan melakukan akad sewa menyewa,
4. Kaidah fiqh:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

دَرْءُ الْمَفَاسِدِ مُقَدَّمٌ عَلَى جَلْبِ الْمَصَالِحِ

“Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan.”<sup>28</sup>

Dari beberapa dasar dalil di atas maka *jumhur fuqaha* pada prinsipnya telah bulat pendapat mereka tentang kebolehan sewa-menyewa dan perburuhan, dan perbedaan pendapat ditemukan dalam masalah detail dan cabang-cabang persoalan.<sup>29</sup> Kiranya dapat dipahami bahwa *ijarah* itu disyari’atkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan. Dan *ijarah* (sewa

---

<sup>28</sup> Fatwa DSN MUI NO:09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah, hlm. 2-3

<sup>29</sup> Hamzah Ya’qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam; Pola Pembinaan Hidup Dalam Berekonomi*, Cet. II, Bandung: CV. Diponegoro, 1992, hlm. 319

menyewa) adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

### 3. Rukun dan syarat sewa menyewa

Sebagai sebuah transaksi umum, *ijarah* (sewa menyewa) baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya. Dengan memperhatikan sejumlah dalil, maka *fuqaha* merumuskan rukun sewa-menyewa itu terjadi dan sah apabila ada ijab kabul, baik dalam bentuk perkataan maupun pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan kedua belah pihak dalam sewa-menyewa. Lebih jelas terkait Rukun dan syarat sewa menyewa sebagai berikut:

#### 1. Rukun sewa menyewa

Dalam melangsungkan sewa menyewa, Hukum Islam telah menentukan beberapa rukunnya, yaitu:

- a. Adanya akad, pada prinsipnya sewa menyewa terjadi sesudah adanya perjanjian antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa.
- b. Adanya dua pihak yang berakad, hal ini sering disebut dengan adanya akid yang berarti orang yang melakukan akad. Orang yang melakukan akad sewa menyewa ada dua, yaitu *mu'ajjir* dan *musta'jr*. *Mu'ajjir* adalah pemilik yang menyewakan manfaat (orang yang menyewakan), sedangkan *musta'jr* adalah pihak yang

memberikan sewa (orang yang menyewa=penyewa).<sup>30</sup>

- c. Adanya obyek sewa, obyek sewa menyewa adalah harga dan manfaat dari barang yang disewakan. Dalam hal ini harga sewa adalah besarnya imbalan sewa menyewa yang telah ditentukan, di antara yang menyewakan dan penyewa harus sepakat mengenai besar harga sewa barang atau benda yang disewakan tersebut.

Untuk mencapai kesepakatan tersebut, pihak yang menyewakan berhak menawarkan besarnya harga barang yang disewakan (harga sewa), dan penyewapun berhak menawar harga sewa yang telah ditawarkan oleh pihak yang menyewakan. Sehingga hal tersebut akan dapat menghindarkan hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari.

## 2. Syarat sah sewa menyewa

Adapun syarat-syarat akad sewa-menyewa meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a) Kedua belah pihak yang melakukan persetujuan sewa-menyewa haruslah berakal (waras). Maka tidak sah

---

<sup>30</sup> Sayyid sabiq, *Fiqh al-sunnah, Juz III*, Beirut: Daar al-Fikr, 1983, hlm. 200

akadnya orang gila atau anak kecil yang belum *mumayyiz*.<sup>31</sup>

- b) Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah*. Apabila salah satu pihak dipaksa atau terpaksa menyewakan barangnya, maka sewa-menyewa itu tidak sah. Berdasarkan firman Allah dalam Q.S An-Nisa: 29, yaitu:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ  
اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu.”

- c) Obyek sewa-menyewa haruslah jelas manfaatnya. Hal ini perlu untuk menghindari pertengkaran di kemudian hari. Barang yang akan disewa itu perlu diketahui mutu dan keadaannya. Demikian juga mengenai jangka waktunya, misalnya sebulan, setahun atau lebih. Persyaratan ini dikemukakan oleh *fuqaha* berlandaskan kepada maslahat, karena tidak sedikit terjadi pertengkaran akibat dari sesuatu yang samar.

---

<sup>31</sup> Syafi'iyah dan hanabilah mengemukakan syarat yang lebih ketat lagi, yaitu: kedua belah pihak haruslah mencapai usia dewasa (*baligh*). Menurut mereka tidak sah akadnya anak-anak, meskipun mereka telah dapat membedakan yang baik dari yang buruk (*mumayyiz*). Lihat dalam Hamzah Ya'qub, Kode Etik Dagang Menurut Islam, hlm. 320

- d) Barang sewaan haruslah dapat diserahkan dan dapat dimanfaatkan. Maka tidak sah menyewakan binatang yang lari (terlepas), tanah gersang untuk pertanian, dan lain-lain yang pada pokoknya barang-barang itu tidak dapat dipergunakan sesuai dengan bunyi persetujuan (akad), untuk keperluan apa barang itu disewa.<sup>32</sup>
- e) Orang yang menyewa barang berhak memanfaatkannya untuk menggunakan manfaat tersebut, ia boleh memanfaatkan untuk dirinya sendiri atau untuk orang lain, baik dengan cara menyewa atau meminjamkan.
- f) Pada *ijarah* yang bersifat jasa atas pekerjaan seseorang (*ijarah 'ala al-a'mal*), obyek *ijarah* bukan merupakan sesuatu kewajiban bagi orang tersebut. Misalnya, menyewa orang untuk melaksanakan shalat, menyewa orang yang belum haji untuk menggantikan hajinya.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> *Ibid.*, hlm. 320-321

<sup>33</sup> Mengenai *fee* atau gaji pada suatu pekerjaan yang bukan *fardhu 'ain* tetapi kewajiban kolektif (*kifayah*) seperti mengajar ngaji, ulama umumnya membolehkan berdasarkan hadits Rasul: *Upah yang lebih berhak kamu ambil adalah dari mengajarkan kitab Allah.* (HR. Ahmad Ibnu Hanbal, Abu Daud, At-Tirmizi, Ibnu Majah dari Abi Saïd al-Khudri). Pada hadits lain juga dijelaskan kebolehan mengambil upah (*al-'umulah*) pada petugas amil zakat. Dengan demikian pemberian upah/*fee* atas jasa seseorang dalam suatu pekerjaan dibolehkan. Lihat dalam Gemala dewi, Hukum Perikatan Islam Di Indonesia, hlm. 118



g) Upah/sewa dalam akad *ijarah* harus jelas, tertentu, dan sesuatu yang bernilai.<sup>34</sup>

Sedangkan dalam keputusan fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) dengan No:09/DSN-MUI/IV/2000, bahwa rukun dan syarat *ijarah* ialah:<sup>35</sup>

1. Sighat *ijarah*, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
2. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa
3. Obyek akad *ijarah* adalah:
  - a. Manfaat barang dan sewa; atau
  - b. Manfaat jasa dan upah

DSN MUI dalam fatwa yang sama juga memberikan keputusan terkait ketentuan obyek *ijarah*, yaitu:<sup>36</sup>

1. Obyek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak

---

<sup>34</sup> Gemala dewi, *Op. Cit.*, hlm. 118

<sup>35</sup> Fatwa DSN MUI, *Op.Cit*, hlm. 3

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm. 3

3. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan)
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jabalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *ijarah*.<sup>37</sup>
8. Pembayaran sewa atau upah boelh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.

---

<sup>37</sup> Ketentuan tersebut berkaitan bilamana proses pembiayaan ijarah melalui LKS, hal ini diterangkan dalam keputusan ketiga DSN MUI tentang kewajiban LKS dan Nasabah dalam pembiayaan ijarah. Bahkan dalam keputusan keempatnya diterangkan jika terjadi perselisihan di antara pihak yang bersengketa, maka penyelesain dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan dalam musyawarah. Dapat dilihat dalam Fatwa DSN MUI NO:09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah, hlm. 4

9. Ketentuan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

#### 4. Jenis-jenis akad sewa menyewa

Dalam beberapa definisi terkait akad sewa-menyewa yang telah dikemukakan di atas, maka dapat digaris bawahi bahwa *ijarah* sesungguhnya merupakan sebuah transaksi atas suatu manfaat. Manfaat merupakan obyek dalam transaksi, sehingga *ijarah* dapat dibedakan menjadi dua macam. *Pertama*, *ijarah* manfaat harta-benda yang lazim disebut persewaan. *Kedua*, *ijarah* manfaat Sumber daya manusia (SDM) yang lazim disebut perburuhan.<sup>38</sup>

*Ijarah* manfaat (*al-ijarah ala al-manfa'ah*). Misalnya, sewa-menyewa rumah, kendaraan, pakaian, dan lain sebagainya. Dalam hal ini *mu'jir* mempunyai benda-benda tertentu dan *musta'jir* butuh benda tersebut dan terjadi kesepakatan antara keduanya, dimana *mu'jir* mendapatkan imbalan tertentu dari *musta'jir* dan mendapatkan manfaat dari benda tersebut.

*Ijarah* manfaat SDM atau pekerjaan (*al-ijarah ala al-a'mal*) dilakukan dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan sesuatu. *Mu'jir* adalah orang yang

---

<sup>38</sup> Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002, hlm 183

mempunyai keahlian, tenaga, jasa dan lain-lain. Sedangkan *musta'jir* adalah pihak yang membutuhkan keahlian, tenaga, jasa tersebut dengan imbalan tertentu. *Mu'jir* mendapatkan upah atas tenaga yang ia keluarkan untuk *musta'jir* dan *musta'jir* mendapatkan tenaga atau jasa dari *mu'jir*.<sup>39</sup>

Ghufron A. Mas'adi dalam bukunya *Fiqh Muamalah Kontekstual*, menjelaskan terkait macam-macam *ijarah* dari segi sifatnya, yaitu:

1. Bersifat manfaat
  - a. Manfaat dari obyek akad harus diketahui secara jelas, hal ini dapat dilakukan misalnya dengan memeriksa, atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
  - b. Obyek *ijarah* dapat diserahkan terimakan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang dapat menghalangi fungsinya. Tidak dibolehkan akad *ijarah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.
  - c. Obyek dan manfaatnya tidak bertentangan dengan *syara'*, misal menyewakan rumah untuk maksiat, menyewakan VCD porno dan lain-lain.
  - d. Obyek persewaan harus manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya menyewakan mobil untuk

---

<sup>39</sup> M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Logung, 2009, hlm. 187-188

dikendarai, rumah untuk ditempati. Tidak diperbolehkan menyewakan tumbuhan yang diambil buahnya, sapi untuk diambil susunya dan sebagainya.

- e. Harta benda harus bersifat *isti'maliy*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang-ulang tanpa mengakibatkan kerusakan bagi dzat dan pengurangan sifatnya.

## 2. Bersifat pekerjaan

*Ijarah* yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan, *ijarah* (sewa-menyewa) semacam ini dibolehkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Perbuatan tersebut harus jelas jangka waktunya dan harus jelas jenis pekerjaannya. Misalnya, menjaga rumah sehari/seminggu/sebulan, harus ditentukan. Pendek kata dalam *ijarah* pekerjaan, diharuskan adanya uraian pekerjaan. Tidak diperbolehkan mempekerjakan seseorang dengan periode tertentu dengan ketidakjelasan pekerjaan.
- b. Pekerjaan yang menjadi objek *ijarah* tidak boleh berupa pekerjaan yang seharusnya dilakukan atau telah menjadi kewajiban *musta'jir* seperti membayar hutang,

mengembalikan pinjaman dan lain-lain. Sehubungan dengan prinsip ini mengenai *ijarah mu'adzin*, imam, dan pengajar al-Qur'an, menurut *fuqaha* Hanafiah dan Hanabilah tidak sah. Alasan mereka perbuatan tersebut merupakan *taqarrub* (pendekatan diri) kepada Allah. Akan tetapi menurut Imam Malik dan Imam Syafi'i melakukan *ijarah* dalam hal-hal tersebut boleh. Karena berlaku pada pekerjaan yang jelas dan bukan merupakan kewajiban pribadi.<sup>40</sup>

## 5. Pembatalan dan berakhirnya sewa menyewa

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian, karena termasuk perjanjian timbal-balik. Bahkan, jika salah satu pihak (pihak yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris. Demikian juga halnya dengan penjualan obyek perjanjian sewa-menyewa yang tidak menyebabkan putusya perjanjian yang diadakan sebelumnya. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan pembatalan

---

<sup>40</sup> Ghufroon A. Mas'adi, *Op. Cit.*, hlm. 183-185

perjanjian (*fasakh*) oleh salah satu pihak jika ada alasan atau dasar yang kuat.<sup>41</sup>

*Ijarah* (sewa-menyewa) terjadi pembatalan dan berakhirnya apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:

1. Terjadinya aib atau cacat pada barang sewaan. Maksudnya, apabila terjadi kerusakan pada barang yang menjadi obyek sewaan ketika barang tersebut berada di tangan penyewa (*musta'jir*), yang mana kerusakan itu disebabkan kelalaian penyewa itu sendiri. Dalam hal ini yang menyewakan (*mu'jir*) dapat meminta pembatalan atas perjanjian sewa-menyewa tersebut.
2. Rusaknya barang yang disewakan dengan sendirinya dikarenakan usia barang sewa atau bencana alam. Yaitu barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa mengalami kerusakan atau musnah, sehingga tidak dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Misalnya, obyek sewa-menyewa adalah rumah, kemudian rumah yang diperjanjikan terbakar.
3. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur alaih*), seperti hilangnya barang yang dipunya ketika menggunakan jasa ahli. Artinya barang yang menjadi

---

<sup>41</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam, Cet. 1*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000, hlm. 148

sebab terjadinya hubungan sewa-menyewa mengalami kerusakan. Apabila barang yang dipunya musnah atau hilang, maka akad tidak akan mungkin terpenuhi lagi. Misalnya A mengupahkan (perjanjian sewa-menyewa karya) kepada si B, untuk menjahit bakal celana, dan kemudian bakal celana itu mengalami kerusakan, maka perjanjian sewa-menyewa karya itu berakhir dengan sendirinya.

4. Terpenuhinya manfaat atau selesainya pekerjaan yang diminta. Yakni apa yang menjadi tujuan perjanjian sewa-menyewa telah tercapai, atau masa perjanjian sewa-menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak. Misalnya, perjanjian sewa menyewa rumah selama satu tahun dan penyewa telah pula memanfaatkan rumah tersebut selama satu tahun maka perjanjian sewa-meyewa tersebut batal atau berakhir dengan sendirinya.
5. Adanya *udzur*/halangan. Ulama Hanafiyah menambahkan bahwa adanya *udzur* merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa-menyewa, sekalipun *udzur* tersebut datangnya dari salah satu pihak. Adapun yang dimaksud *udzur* adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya, seorang yang menyewa toko untuk berdagang



kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko tersebut dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa yang telah diadakan sebelumnya.<sup>42</sup>

Adapun Hamzah Ya'qub dalam bukunya yang berjudul "Kode Etik Dagang Menurut Islam" memaparkan hal-hal yang membatalkan atau terhentinya *ijarah* ialah sebagai berikut:

1. Terjadinya cacat baru pada barang sewaan di tangan penyewa atau timbulnya cacat lama pada barang itu. Cacat yang dimaksud di sini adalah suatu kekurangan atau kelemahan pada barang yang menyebabkan terhalangnya penarikan manfaat daripadanya.
2. Rusaknya barang sewaan menurut jadwal waktu yang ditentukan
3. Terpenuhinya manfaat persetujuan sewa-menyewa menurut jadwal waktu yang telah ditentukan.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrwardi K. Lubis, *Op. Cit.*, hlm. 57

<sup>43</sup> Hamzah Ya'qub, *Op. Cit.*, hlm. 334



## **BAB III**

### **GAMBARAN UMUM PRAKTEK SEWA TANAH DI DESA WRINGINJENGGOT KEC. BALAPULANG KAB. TEGAL**

#### **A. Gambaran Umum Wilayah Desa Wringinjenggot**

##### **1. Profil Desa Wringinjenggot**

Dalam legenda desa, Wringinjenggot berdiri sekitar tahun 1830-an, Wringinjenggot didirikan oleh seorang bernama asli Kyai Abdurrahman yang Berasal dari Mataram, beliau datang dan bermukim di suatu pedukuhan yang sekarang bernama Dukuh Gunung Mambang, disitulah beliau menemukan seorang warga yang sedang menghadapi masalah dengan pemerintahan.

Akhirnya beliau membantu permasalahan warga tersebut sampai selesai dan para ulama di desa memberi Julukan Kyai Ki Gede Mbah Jaksa. Karena pada saat itu beliau bermukim di suatu pedukuhan yang terdapat sebuah pohon beringin yang berakar diatas, maka beliau memberi nama pedukuhan tersebut dengan nama Dukuh Wringinjenggot dan sampai sekarang dijadikan nama Pemerintahan Desa yang terbagi dalam 4 (empat) pedukuhan yaitu : Dukuh Wringinjenggot, Dukuh Jatiragas, Dukuh Gunung Mambang, dan Dukuh Slajan.

Desa Wringinjenggot terbentuk sebagai desa dalam tata pemerintahan sejak 1921 dan telah mengalami pergantian kepala desa sebanyak 10 kali seperti yang terlihat dalam tabel di bawah:

Tabel 1  
Nama-Nama Kepala Desa Wringinjenggot  
(1921-2015)

Periode	Nama Kepala Desa	Keterangan
1921-1947	Tarja Wijaya	Kepala desa pertama
1947-1949	Sutar alias Tarwan	Kepala desa ke dua
1949-1950	Abdul Hamid	Kepala desa ke tiga
1950-1954	Dumar	Kepala desa ke empat
1954-1974	Kadarisman	Kepala desa ke lima
1974-1988	Abdul kholiq	Kepala desa ke enam
1988-1997	Sunarto	Kepala desa ke tujuh
1997-2006	Moh. Wakhidin	Kepala desa ke delapan
2006-2012	Mohamad Sopan	Kepala desa ke sembilan
2012-sekarang	Ali Wakhidin	Kepala desa ke sepuluh

*Sumber : RPJM-Desa Desa Wringinjenggot 2015-2020*

Sedangkan untuk Saat ini yang menjabat dalam struktur pemerintahan Desa Wringinjenggot adalah sebagai berikut:

Kepala Desa	: Ali Mukhidin
Sekretaris Desa	: Sulis Setianningsih
Kaur. Tata Usaha dan Umum	: Aeni Iryani
Kaur. Perencanaan	: Ahmad Zuhdi
Kasi. Pemerintahan	: Abdul Karim
Kasi. Kesejahteraan	: Taryono
Ketua LKMD	: Muchidin
KPMD Laki-Laki	: Jaenuri
KPMD Perempuan	: Endang Maulida
Ketua Karang taruna	: Suhada

Berdasarkan letak geografis wilayah Desa Wringinjenggot terletak di sebelah barat ibu kota Kabupaten Tegal. Desa Wringinjenggot merupakan salah satu desa yang berada di wilayah Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal, dengan jarak tempuh ke ibu kota kecamatan  $\pm 1,5$  Km, dan ke ibu kota kabupaten  $\pm 9$  Km. Desa ini berbatasan dengan Desa

Pamiritan di sebelah utara, sebelah selatan dengan Desa Seseapan, sebelah barat berbatasan dengan Desa Banjaranyar, dan sebelah timur dengan Desa Danawarih.

Desa Wringinjenggot memiliki luas wilayah 282,133 Ha, yang terbagi dalam 4 (empat) dusun, yaitu Dusun Wringinjenggot, Dusun Jatiragas, Dusun Slajan, dan Dusun Gunungmambang. Lahan pertanian di Desa Wringinjenggot memiliki luas total 160,000 Ha, yang terdiri dari 137,470 Ha merupakan sawah teririgasi, dan sawah tadah hujan dengan luas lahan 22,530 Ha. Sedangkan untuk lahan pemukiman memiliki luas 15,770 Ha, dan sisa luas lahan 106,363 Ha merupakan lahan pribadi yang dimiliki masyarakat dan lahan milik pemerintah Desa Wringinjenggot.

Secara geografis Desa Wringinjenggot terletak di ketinggian  $\pm$  800 meter di atas permukaan laut (mdpl), yang berarti bahwa wilayah Desa Wringinjenggot termasuk dalam dataran tinggi, yang mempunyai curah hujan 2000-3000 mm/tahun, dengan suhu udara 26-30°C. Boleh dikatakan wilayah Desa Wringinjenggot merupakan tanah lahannya cocok untuk bercocok tanam, hal tersebut terlihat dari mayoritas pekerjaan masyarakatnya adalah bertani.

## **2. Profil Masyarakat Desa Wringinjenggot**

Pemerintahan desa maupun kelurahan merupakan lembaga pemerintahan yang terkecil dalam struktur

pemerintahan, sehingga mempunyai peran dan fungsi strategis sebagai ujung tombak dalam pembangunan nasional dalam sektor pertanian. Hal ini dapat dilihat dari mayoritas penduduk Indonesia berada di pedesaan, dan sebagian besar dari masyarakat pedesaan memiliki mata pencaharian sebagai petani. Oleh karena itu pemerintah desa atau kelurahan diharapkan dapat lebih baik dalam memberdayakan segala potensi yang ada di sekitar wilayahnya.

Berdasarkan data administrasi pemerintahan desa yang tertuang dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Desa (RPJM-Desa) Desa Wringinjenggot untuk tahun 2015-2020, penduduk yang tercatat secara administrasi berjumlah 3.757 jiwa, terbagi dalam 1.052 KK, dengan rincian jumlah laki-laki sebanyak 1.958 jiwa, dan perempuan sebanyak 1.799 jiwa. Secara lebih rinci terdapat dalam tabel di bawah:

Tabel 2

<b>No</b>	<b>Uraian Kependudukan</b>	<b>Jumlah</b>
1	Jumlah Penduduk (Jiwa)	3.757
2	Jumlah KK	1.052
3	Jumlah Laki-laki	1.958
	a. 0 – 15 tahun	466
	b. 16 – 55 tahun	1.176

	c. Diatas 55 tahun	336
4	Jumlah Perempuan	1.799
	a. 0 – 15 tahun	609
	b. . 16 – 55 tahun	1.013
	c. Diatas 55 tahun	177

*Sumber : RPJM-Desa Desa Wringinjenggot 2015-2020*

Tabel di atas menunjukkan usia produktif lebih banyak dibandingkan dengan usia anak-anak dan lansia, sedangkan untuk kategori usia produktif laki-laki dan perempuan jumlahnya hampir sama dari keseluruhan total 3.757 jiwa.

Dalam kesejahteraan sosial Masyarakat Desa Wringinjenggot terbagi dalam KK prasejahtera sebanyak 189, KK Sejahtera sebanyak 297, KK Kaya sebanyak 59, KK sedang sebanyak 271, dan KK miskin sebanyak 236. Dengan kesimpulan jumlah dari KK pra sejahtera 17,9 %, total KK, KK sejahtera 28,8% KK Kaya 5.6%, KK Sedang yaitu 25,76 % dan KK Miskin 22.43 %. Dengan banyaknya KK miskin inilah maka Desa Wringinjenggot termasuk dalam Desa Tertinggal.



Kesadaran masyarakat Desa Wringinjenggot tentang pentingnya pendidikan terutama wajib belajar 9 tahun baru terjadi beberapa tahun ini, sehingga jumlah lulusan pendidikan tingkat SD dan SLTP mendominasi dalam tingkat pendidikannya. Sehingga perkembangan Sumber Daya Manusia untuk memberdayakan potensi desa kurang maksimal karena sedikitnya masyarakat mampu untuk studi ke jenjang pendidikan yang lebih tinggi. Hal ini seperti yang terurai dalam tabel di bawah:

Tabel 3

<b>No</b>	<b>Tingkat Pendidikan</b>	<b>Jumlah</b>
1	Tidak tamat SD	162
2	SD	965
3	SLTP	818
4	SLTA	123
5	Diploma/Sarjana	25

*Sumber : RPJM-Desa Desa Wringinjenggot 2015-2020*

Masyarakat desa wringinjenggot mayoritas memiliki mata pencaharian sebagai petani, buruh tani dan merantau ke luar kota besar. Merantau ke luar kota pada umumnya dilakukan oleh para pemuda yang berusia produktif, hal ini sudah turun-temurun dilakukan oleh masyarakat karena minimnya keahlian serta tingkat pendidikan yang dimiliki masyarakat Desa Wringinjenggot. Lebih terperinci terkait

mata pencaharian masyarakat Desa Wringinjenggot dapat dilihat dalam tabel di bawah:

Tabel 4

No	Mata Pencaharian	Jumlah	Keterangan
1	Buruh Tani	397	
2	Petani	172	Petani Jagung dan Padi
3	Peternak	10	
4	Pedagang	190	Termasuk Pedagang di Luar kota
5	Tukang kayu	86	
6	Penjahit	43	Termasuk Butik Batik
7	Sopir	37	
8	PNS	4	
9	Pensiunan	5	
10	Perangkat Desa	7	

*Sumber : RPJM-Desa Desa Wringinjenggot 2015-2020*

Untuk keyakinan beragama seluruh penduduk Desa Wringinjenggot adalah pemeluk agama Islam. Sebagai masyarakat Islam yang beretnis Jawa tentunya terdapat kehidupan sosial sebagaimana umumnya yang dilakukan oleh masyarakat Jawa. Kegiatan keagamaan yang dijalankan oleh masyarakat Desa Wringinjenggot selalu berkaitan dengan sosial budaya masyarakat sekitarnya. Adapun kegiatan keagamaan tersebut yang menjadi aktifitas dalam menjalankan kegiatan

agama oleh masyarakat Desa Wringinjenggot antara lain sebagai berikut:

1. Barzanji

Kegiatan ini dilaksanakan oleh para pemuda Desa Wringinjenggot setiap hari kamis malam jum'at selesai sholat Isya. Kegiatan tersebut merupakan rutnitas pemuda Desa Wringinjenggot dengan membaca kitab al-Barzanji yang dilaksanakan bergantian di rumah para jamaah yang mengikuti kegiatan tersebut setiap minggunya.

2. Yasinan

Kegiatan ini dilaksanakan di masjid Desa Wringinjenggot setiap hari sabtu malam minggu. Acara tersebut dalam bentuk pembacaan surat Yasin secara bersama serta terdapat tausiah yang diisi oleh para tokoh agama Desa Wringinjenggot. Kegiatan ini dilaksanakan setelah ba'da sholat isya.

3. Tahlilan

Kegiatan tahlilan dilaksanakan oleh bapak-bapak setiap hari kamis malam jum'at di tiap-tiap mushola/masjid sekitar Desa Wringinjenggot. Selain dilakukan setiap minggu sekali, kegiatan tahlilan juga dilaksanakan oleh masyarakat Desa Wringinjenggot

pada saat terdapat kematian, hajatan pernikahan, syukuran dan lain sebagainya.

## **B. Pelaksanaan Praktek Sewa Tanah dan Alih Fungsi Pengelolaan Tanah Di Desa Wringinjenggot**

Seperti yang telah penulis paparkan di atas, terkait mata pencaharian masyarakat desa wringinjenggot ialah menjadi buruh tani dan petani, sehingga lahan tanah bagi mereka merupakan suatu kebutuhan sebagai bagian dalam proses kehidupan mereka. Karena mayoritas penduduknya bertani, maka praktek menyewa lahan tanah yang digunakan sebagai lahan pertanian merupakan hal yang wajar. Hal dilakukan oleh para petani yang belum memiliki lahan pertanian dengan menyewa lahan kepada masyarakat yang mempunyai lahan yang tidak difungsikan, atau bahkan dari pemiliknya sengaja disewakan.

Langkah awal penulis dalam penelitian terkait praktek sewa-menyewa lahan pertanian ialah observasi secara langsung dengan melihat proses transaksi sewa menyewa lahan pertanian yang dilaksanakan oleh sebagian masyarakat desa wringinjenggot. Setelah melalui observasi, penulis melakukan wawancara kepada sebagian masyarakat yang melakukan transaksi sewa menyewa tanah, dengan memberikan beberapa pertanyaan yang telah mereka jawab berkaitan dengan sewa menyewa lahan pertanian yang sering dialih fungsikan untuk

membuat batu bata oleh masyarakat saat memasuki musim kemarau.

Proses wawancara yang dilakukan oleh penulis ialah dengan menyediakan beberapa daftar pertanyaan yang menjadi poin untuk mengetahui lebih pasti proses sewa menyewa tanah yang terjadi dalam masyarakat desa wringinjenggot. Proses wawancara dilakukan dengan mendatangi para narasumber yang bersedia untuk penulis wawancarai, baik para penyewa ataupun yang menyewa lahan tanah pertanian di desa wringinjenggot.

Terdapat 6 orang narasumber yang penulis berhasil untuk wawancara, yang terdiri dari 3 orang yang menyewakan lahan pertanian, yaitu Siti Latipah, Rojah, dan Siti Jahro, sedangkan 3 orang yang menyewa lahan pertanian yaitu Suratno, Tohiroh, dan Warno. Hasil wawancara penulis terhadap narasumber dibagi dalam 3 (tiga) bentuk perjanjian, yaitu perjanjian sewa tanah antara Siti Latipah dan Suratno, perjanjian sewa tanah antara Rojah dan Tohiroh, dan perjanjian antara Siti Jahro dan Warno. Pembagian bentuk perjanjian sewa tanah dilakukan oleh penulis untuk memudahkan dalam merekap hasil wawancara, serta setiap perjanjian yang dilaksanakan terdapat perbedaan dari bentuk prakteknya. Berikut hasil rekap wawancara yang dilakukan penulis terhadap para nara sumber:

- a) Perjanjian sewa tanah antara Siti Latipah dan Suratno. Siti Latipah adalah pemilik tanah yang berlokasi di Dusun Jatiragas, RT 01/RW 03, Desa Wringinjenggot.

Siti Latipah menyewakan tanah lahan pertanian seluas 1.750 m<sup>2</sup> kepada Suratno selama 3 (tiga) tahun dengan biaya sewa sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) yang dibayar oleh Suratno saat akad sewa menyewa dilaksanakan. Akad sewa menyewa tanah lahan pertanian tersebut dilaksanakan pada tanggal 16 Januari 2015, dan masa berakhir sewa pada tanggal 16 Januari 2017. Perjanjian tersebut dilaksanakan secara tertulis yang disepakati oleh kedua belah pihak dengan adanya saksi yang bernama Saniah dalam perjanjian tersebut.

Siti Latipah mengungkapkan kepada penulis bahwa ia menyewakan tanah ladangnya karena untuk tambahan modal usaha anaknya yang merantau di kota besar, serta karena tanah lahan pertanian yang ia sewakan tidak diolah untuk pertanian oleh keluarganya. Suratno juga mengungkapkan kepada penulis bahwa tanah lahan pertanian yang dimiliki Siti Latipah sesuai untuk tempat bercocok tanam seperti jagung, ketela, dan padi. Suratno sebelumnya telah melakukan pengamatan terhadap tanah lahan pertanian tersebut dengan membandingkan dengan tanah lahan pertanian yang lain.<sup>1</sup>

- b) Perjanjian sewa tanah yang kedua adalah antara Rojah dengan Tohiroh. Pada dasarnya perjanjian yang mereka

---

<sup>1</sup> Wawancara dengan Siti Latipah dan Sunarto pada tanggal 16 Januari 2017

lakukan bukanlah sewa tanah, akan tetapi perjanjian pinjam gadai. Jadi dalam perjanjian tersebut Rojah memiliki hutang sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) kepada Tohiroh dengan jaminan tanahnya seluas 2.625 m<sup>2</sup> dengan kesepakatan jika Rojah tidak mampu mengembalikan hutangnya maka diperbolehkan Tohiroh untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut selama 5 (lima) musim tanam. Hingga pada akhirnya Rojah tidak sanggup membayar hutangnya maka sesuai kesepakatan, perjanjian dialihkan kepada perjanjian sewa tanah dengan masa yang lebih lama yakni 5 (lima) tahun untuk Tohiroh, tanpa harus membayar sewa tanah kepada Rojah karena pembayarannya ditanggihkan dengan hutang Rojah kepada Tohiroh. Perjanjian pinjam gadai difasilitasi oleh pemerintah desa, sedangkan untuk perjanjian tanah yang mereka lakukan hanya secara lisan dengan menghadirkan saksi dari masing-masing keluarga kedua belah pihak.<sup>2</sup>

- c) Perjanjian sewa yang ketiga antara Siti Jahro dan Warno, perjanjian sewa tanah yang mereka lakukan ialah secara lisan. Perjanjian lisan mereka lakukan karena kedekatan kekeluargaan keduanya, hubungan antara Siti Jahro dan Warno adalah saudara ipar. Dalam proses perjanjian sewa

---

<sup>2</sup> Wawancara dengan rojah dan tohiroh pada tanggal 23 Januari 2017

tanah Siti Jahro menyewakan tanah kepada Warno dengan harga sewa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk lahan tanha seluas 1.000 m<sup>2</sup> selama 3 (tiga) tahun, dalam proses perjanjian juga dihadirkan saksi yaitu Muksin selaku kakak kandung dari Siti Jahro. Tentunya dalam kesepakatan secara lisan tersebut rincian terkait hak dan kewajiban dari masing-masing juga tidak diperjelas. Menurut Siti Jahro dalam kaitannya pengolahan dan memanfaatkan tanah untuk produksi batu bata saat musim kemarau diperbolehkan, karena hal tersebut sudah biasa dilakukan oleh masyarakat yang melakukan sewa tanah di desa Wringinjenggot.<sup>3</sup>

Sebelum mengadakan akad sewa menyewa tanah lahan pertanian di desa wringinjenggot, pihak penyewa biasanya melakukan pengamatan terhadap tanah lahan pertanian, hal tersebut dilakukan untuk mengetahui kondisi lahan tersebut apakah sesuai untuk dijadikan sebagai lahan untuk bercocok tanam, serta luas lahan. Setelah penyewa sudah melakukan survei terhadap tanah yang akan ia sewa, selanjutnya penyewa menghubungi para pemilik lahan tersebut untuk bernegosiasi terkait harga sewa.

Setelah hal diatas telah dilaksanakan, maka keduanya bersepakat untuk melakukan akad sewa menyewa tanah dan

---

<sup>3</sup> Wawancara dengan Siti Jahro dan Warno pada tanggal 29 Januari 2017



bertemu dalam satu majlis (suatu tempat) untuk melaksanakan perjanjian/akad sewa menyewa. Dalam majlis tersebut biasanya para pihak juga membawa saksi dari masing-masing keluarga para pihak.

Jadi dapat disimpulkan praktek sewa menyewa tanah lahan pertanian yang ada di desa wringinjenggot merupakan praktek sewa menyewa seperti pada umumnya, yaitu: *musta'jir* menemui *mu'jir*, kemudian *musta'jir* menerangkan terkait kondisi lahan pertanian yang dimilikinya, setelah mengetahui kondisi tanah lahan pertanian maka *mu'jir* akan mulai menawar harga yang akan disewakan oleh *musta'jir* hingga kesepakatan akad berlangsung.

Pada saat sewa menyewa tanah berjalan, biasanya saat musim kemarau tiba para penyewa (petani) tanah lahan pertanian di Desa Wringinjenggot beralih mata pencaharian sebagai pembuat batu bata. Produksi batu bata yang mereka lakukan berlokasi di tanah lahan pertanian yang mereka sewa. Tanah lahan pertanian yang mereka sewa tidak hanya dijadikan sebagai tempat produksi semata, akan tetapi material tanah juga digunakan untuk bahan produksi batu bata.

Kegiatan produksi batu bata yang dilakukan oleh para petani di Desa Wringinjenggot merupakan hal yang *lumrah* (umum) mereka lakukan saat musim kemarau sebagai tambahan modal mereka untuk bertani saat musim bertani tiba. Karena saat musim kemarau tidak banyak jenis tanaman yang bisa mereka

tanam, serta mahalnya biaya bertani saat musim kemarau karena mengandalkan tambahan bahan bakar untuk mesin penyedot air untuk pengairan lahan pertanian mereka.

Meskipun dalam akad sewa menyewa tanah lahan pertanian tidak disebutkan terkait pengolahan material tanah sebagai bahan produksi batu bata, hal tersebut dimaklumi oleh para pemilik tanah yang menyewakan tanahnya kepada para petani. Seperti yang diungkapkan oleh Suratno bahwa dalam hal proses pengolahan tanah untuk produksi batu bata saat musim kemarau tiba, memang sudah memperoleh ijin dari Siti Latipah secara lisan dan tidak tertulis dalam perjanjian. Hal senada juga diungkapkan oleh Siti Jahro yang menyewakan tanah lahan pertanian miliknya kepada Warno, bahwa hal tersebut menjadi hal yang umum dilakukan oleh para petani di Desa Wringinjenggot.

Pengambilan material tanah sewaan dilakukan oleh para petani tidaklah seluruh luas tanah lahan pertanian diambil materialnya, tetapi hanya sebagian sekitar 10 m<sup>2</sup> dari total tanah yang disewa oleh para petani. Bahkan dalam pengambilan material tanah tersebut juga dibentuk oleh para petani menjadi *undakan* sawah (sawah bertingkat) untuk memudahkan petani dalam hal pengairan sawah saat memasuki musim bertani.

Dari hasil wawancara penulis terhadap narasumber didapati beberapa poin yang telah penulis simpulkan dalam hasil proses penelitian ini, terutama yang berkaitan umum dilakukan

oleh masyarakat desa wringinjenggot dalam perjanjian sewa lahan tanah pertanian, antara lain yaitu:

*Pertama*, bahwa tidak semua masyarakat desa wringinjenggot memiliki lahan tanah pertanian, sehingga tidak sedikit masyarakat yang menyewa lahan pertanian. Bagi masyarakat yang menyewakan lahan tanah yang tidak digarap umumnya dikarenakan mempunyai kebutuhan modal usaha untuk usaha milik mereka yang berada di luar desa.

*Kedua*, terdapat dua praktek sewa menyewa yang dilaksanakan oleh masyarakat Desa Wringinjenggot, yaitu secara tertulis dan lisan. Perjanjian secara lisan biasanya mereka lakukan karena antara masing-masing pihak mempunyai kedekatan kekeluargaan, sedangkan untuk perjanjian tertulis dilaksanakan lebih karena para pihak yang melaksanakan perjanjian lebih memahami pentingnya perjanjian yang tertulis sebagai bahan pembuktian yang otentik bilamana terjadi permasalahan.

*Ketiga*, sistem pembiayaan sewa menyewa lahan tanah pertanian yang dilakukan masyarakat desa wringinjenggot yaitu kesepakatan pembayaran sewa pada awal akad. Sedangkan untuk masa perjanjian sewa menyewa dimulai sejak penggarapan tanah lahan pertanian oleh pihak yang menyewa.

*Keempat*, alih fungsi lahan pertanian menjadi tanah untuk produksi batu bata oleh penyewa sudah diketahui oleh yang menyewakan tanah. Kegiatan tersebut menjadi hal biasa yang

dilakukan oleh masyarakat desa wringinjenggot dalam sewa menyewa tanah lahan pertanian. Hal ini dilakukan karena saat musim kemarau untuk memulai bertani kurang produktif dari sisi hasil pertanian, sehingga salah satu jalan untuk memenuhi kebutuhan ekonomi masyarakat mengolah tanah untuk diproduksi sebagai bahan batu bata merah.

*Kelima*, produksi batu bata dengan mengambil material tanah yang dilakukan oleh penyewa tanah tidaklah merugikan para pemilik tanah lahan pertanian, hal tersebut dilakukan juga atas dasar sebagaiantisipasi para petani dalam memudahkan sistem pengairan untuk lahan pertanian yang mereka garap.

Seperti yang telah penulis paparkan bahwa praktek sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh masyarakat desa wringinjenggot merupakan hal yang lazim dipraktikkan. Tanah yang disewakan pada umumnya adalah tanah lahan pertanian, sehingga setiap kali saat akad sewa menyewa dilakukan kesepakatan yang disepakati oleh para pihak obyek yang disewakan ialah tanah untuk pertanian, akan tetapi pada saat memasuki musim kemarau biasanya para penyewa memanfaatkan tanah pertanian digunakan sebagai bahan produksi batu bata.

Sesuai pengamatan yang dilakukan oleh penulis, pada dasarnya masyarakat Desa Wringinjenggot yang menyewa tanah untuk pertanian memiliki ketrampilan selain bertani, yaitu

keahlian dalam membuat batu bata. Keahlian tersebut merupakan kebiasaan turun temurun dari para leluhur mereka yang terbiasa mengelola lahan pertanian untuk digunakan sebagai bahan produksi batu bata. Praktek sewa menyewa dengan mengalihkan fungsi lahan yang disewakan tersebut menjadi hal yang biasa terjadi, dan praktik tersebut dilakukan dengan sepengetahuan dari para pemilik lahan.



## BAB IV

### TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP ALIH FUNGSI PENGELOLAAN TANAH SEWA DI DESA WRINGINJENGGOT

#### A. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Tanah di Desa Wringinjenggot

Mencermati persoalan yang terjadi dalam praktek sewa menyewa tanah lahan pertanian di Desa Wringinjenggot, penulis meninjau dari sisi hukum Islam beberapa persoalan persoalan yang terdapat dalam praktek tersebut. Dengan melakukan tinjauan hukum Islam terhadap praktek sewa tanah di Desa Wringinjenggot maka akan ditemukan beberapa kesesuaian prakteknya dalam kajian hukum Islam.:

Bahwa tidak semua masyarakat desa wringinjenggot memiliki lahan tanah pertanian, sehingga tidak sedikit masyarakat yang menyewa lahan pertanian. Bagi masyarakat yang menyewakan lahan tanah yang tidak digarap umumnya dikarenakan mempunyai kebutuhan modal usaha untuk usaha milik mereka yang berada di luar desa. Praktek sewa menyewa tanah lahan pertanian tersebut merupakan salah satu aktifitas *muamalah* yang disebut kegiatan *al-ijarah* (sewa menyewa), makna *ijarah* mempunyai arti sebagai sewa, jasa, atau

upah/imbalan,<sup>1</sup> berdasarkan firman Allah SWT dalam Q.S *Al-Qashas*:27.

قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَيَّ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي  
 حَبِجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ  
 سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ

“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".

Dalam *fiqh muamalah* kegiatan sewa menyewa termasuk bagian *al-muamalah al maliyah*, yaitu dalam aktifitas kegiatannya meliputi bentuk-bentuk perjanjian (akad) tertentu. Karena dalam kegiatan tersebut terdapat syarat dan rukun yang harus dipenuhi dalam melaksanakannya. Menurut *jumhur* ulama rukun *ijarah* ada empat yakni: Orang yang berakal, sewa/imbalan, manfaat dan *sighat* (ijab dan kabul).

Dalam praktek sewa tanah lahan pertanian di Desa Wringinjenggot para pihak sudah memenuhi syarat untuk melakukan akad sewa menyewa seperti dalam Hukum Islam, adapun syarat-syarat dalam hukum Islam adalah orang yang

---

<sup>1</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Jakarta: Rajawali Press, 2003, hlm.227



berakad harus *baligh*, kedua pihak yang berakad harus saling rela, manfaat obyek harus jelas, obyek harus tidak cacat dan obyek sewa tidaklah sesuatu yang diharamkan olah *syara*'.<sup>2</sup> Lebih detail terkait rukun dan syarat sewa menyewa yaitu:

- a) Kedua belah pihak yang melakukan persetujuan sewa-menyewa haruslah berakal (*waras*). Maka tidak sah akadnya orang gila atau anak kecil yang belum *mumayyiz*. Akad sewa menyewa yang dilaksanakan oleh masyarakat Desa Wringinjenggot dilakukan oleh para pihak yang berakal dan dewasa, terlihat dari semua narasumber yang penulis gali informasinya berumur rata-rata diatas 30 tahun. Sehingga para pihak yang melakukan akad sewa menyewa tanah lahan pertanian merupakan mukallaf, yaitu orang yang sudah dapat bertindak secara hukum dan dapat mempertanggung jawabkan perbuatannya.
- b) Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah*. Apabila salah satu pihak dipaksa atau terpaksa menyewakan barangnya, maka sewa-menyewa itu tidak sah. Dalam hal pelaksanaan sewa menyewa lahan pertanian di Desa Wringinjenggot dilakukan secara suka rela dan tanpa paksaan dari masing-masing pihak yang melakukan akad

---

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm. 231-233

sewa menyewa lahan pertanian, sesuai berdasarkan firman Allah dalam Q.S An-Nisa: 29, yaitu:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا  
 أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu.”

- c) Obyek sewa-menyewa haruslah jelas manfaatnya. Hal ini perlu untuk menghindari pertengkaran di kemudian hari. Barang yang akan disewa itu perlu diketahui mutu dan keadaannya. Demikian juga mengenai jangka waktunya, misalnya sebulan, setahun atau lebih. Persyaratan ini dikemukakan oleh *fuqaha* berlandaskan kepada maslahat, karena tidak sedikit terjadi pertengkaran. Demikian juga transaksi yang dilakukan oleh masyarakat Desa Wringinjenggot dalam pelaksanaan akad sewa menyewa lahan pertanian, bahwa obyek yang mereka sewakan adalah lahan pertanian yang diperuntukkan sebagai lahan bercocok tanam. Dalam akadnya pun dijelaskan terkait jangka waktu sewa lahan pertanian dengan menghadirkan saksi dalam proses akadnya.
- d) Barang sewaan haruslah dapat diserahkan dan dapat dimanfaatkan dan lain-lain yang pada pokoknya barang-barang itu tidak dapat dipergunakan sesuai dengan bunyi

persetujuan (akad), untuk keperluan apa barang itu disewa. Sewa menyewa lahan pertanian merupakan barang sewaan yang dapat diserahkan dapat dimanfaatkan untuk bercocok tanam oleh penyewa, dan ini sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan oleh para pihak swa menyewa lahan di Desa Wringinjenggot.

- e) Orang yang menyewa barang berhak memanfaatkannya untuk menggunakan manfaat tersebut, ia boleh memanfaatkan untuk dirinya sendiri atau untuk orang lain, baik dengan cara menyewa atau meminjamkan
- f) Upah sewa dalam akad *ijarah* harus jelas, tertentu, dan sesuatu yang bernilai. Hal ini juga dilakukan dalam pelaksanaan akad sewa menyewa di Desa Wringinjenggot, para pihak dalam akadnya menyepakati terkait nilai pembayaran dalam sewa lahan pertanian yang mereka lakukan.

Praktek akad sewa menyewa lahan pertanian yang dilakukan di Desa Wringinjenggoot merupakan bentuk persewaan akan benda-benda untuk diambil manfaatnya dan bersifat *isti'maly*, yaitu harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang-ulang tanpa mengakibatkan kerusakan bagi dzat dan pengurangan sifatnya.

Sewa menyewa lahan pertanian berakhir saat habis masa sewa yang sesuai dengan kesepakatan antara para pihak yang melakukan sewa menyewa, hal tersebut dilakukan karena

terpenuhinya manfaat dari apa yang disewakan sesuai dengan waktu yang telah mereka sepakati.

Bahwa setiap 'aqdi (persetujuan) mencakup tiga tahap, yaitu: perjanjian ('ahdu), persetujuan dua buah perjanjian atau lebih, dan perikatan ('aqdu)<sup>3</sup>. Dalam praktek sewa menyewa lahan pertanian yang dilakukan oleh masyarakat Desa Wringinjenggot tiga tahap tersebut dijalankan sebagaimana mestinya. Perjanjian yang dilakukan oleh para pihak yakni tentang sewa menyewa lahan pertanian, dengan persetujuan yang dilakukan oleh para pihak, sehingga menjadikan perikatan mereka dalam menjalankan apa yang telah menjadi kesepakatan dalam perjanjian yang harus dilaksanakan oleh para pihak. Dalam KUHPerdata perjanjian adalah suatu perbuatan hukum ketika seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang atau lebih untuk melaksanakan suatu perbuatan yang mengikat para pihak secara hukum.

Terdapat dua cara praktek akad sewa menyewa yang dilaksanakan oleh masyarakat Desa Wringinjenggot, yaitu secara tertulis dan lisan. Perjanjian secara lisan biasanya mereka lakukan karena antara masing-masing pihak mempunyai kedekatan kekeluargaan, sedangkan untuk perjanjian tertulis dilaksanakan lebih karena para pihak yang melaksanakan perjanjian lebih memahami pentingnya perjanjian yang tertulis sebagai bahan pembuktian yang otentik bilamana terjadi

---

<sup>3</sup> Siti Mujubatun, *Op. Cit.*, hlm. 86

permasalahan. Dalam proses praktek akad sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat desa Wringinjenggot sesuai dengan dengan kaidah fuqaha yang berbunyi:

(*Tulisan itu sama dengan ucapan*). الْكِتَابَةُ كَالْحِطَابِ.

Sistem pembiayaan sewa menyewa lahan tanah pertanian yang dilakukan masyarakat Desa Wringinjenggot yaitu kesepakatan pembayaran sewa pada awal akad dengan nominal harga uang, tidak dengan hasil pertanian dari tanah lahan pertanian yang disewakan. Hal ini sesuai dengan hadits riwayat Abu Daud dari Sa'd Ibn Abi Waqqash, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَ مَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا،  
فَنَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَ آلِهِ وَ سَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَ أَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيهَا  
بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

*“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”*

Untuk obyek yang disewakan yaitu lahan pertanian, merupakan obyek yang tidak bertentangan dengan syara'. Obyek yang disewakan oleh masyarakat Desa Wringinjenggot sesuai dengan ketentuan syara'. Tanah pertanian yang disewakan memiliki kriteria yang sesuai dengan ketentuan obyek ijarah

yang diputuskan oleh DSN MUI terkait ketentuan obyek ijarah, yaitu:<sup>4</sup>

1. Obyek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak
3. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan)
4. Kemampuan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jabalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *ijarah*.
8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
9. Ketentuan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

---

<sup>4</sup> Fatwa DSN MUI NO:09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah, *Op. Cit*, hlm. 3

Sistem pembayaran yang dilakukan oleh masyarakat Desa Wringinjenggot yaitu saat pelaksanaan akad, sehingga dari sisi transaksi sudah terpenuhi unsur yang sesuai dengan kriteria fiqh, karena telah terpenuhi

## **B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Alih Fungsi Pengelolaan Tanah Sewa di Desa Wringinjenggot**

Perjanjian sewa tanah di Desa Wringinjenggot pada dasarnya memiliki tujuan sebagai tanah garapan untuk pengolahan pertanian, akan tetapi saat memasuki musim kemarau para petani di Desa Wringinjenggot pada umumnya selain bertani juga menggarap tanah lahan pertanian sebagai bahan baku produksi batu bata, tidak terkecuali para penyewa lahan pertanian. Pengelolaan tanah untuk produksi batu bata yaitu para penyewa tanah mengambil material tanah sewaan untuk digunakan memproduksi batu bata.

Alih fungsi lahan pertanian yang dilakukan dalam sewa tanah lahan pertanian yang disewakan yaitu para penyewa mengambil material tanah untuk digunakan sebagai bahan baku produksi batu bata. Dalam fiqh sewa menyewa sendiri adalah jual beli atas manfaat suatu objek akad tanpa adanya pemindahan hak kepemilikan (objek akad tidak boleh rusak/berkurang zatnya).<sup>5</sup> Tentu jika dilihat dari sudut pandang ini maka akad tersebut batal dan berakhir karena zat barang yang disewakan berkurang.

---

<sup>5</sup> *Op. Cit* Abdul rahman ghazaly dkk. Hlm. 277

Karena pembatalan dan berakhirnya sewa menyewa apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:

1. Terjadinya aib atau cacat pada barang sewaan. Maksudnya, apabila terjadi kerusakan pada barang yang menjadi obyek sewaan ketika barang tersebut berada di tangan penyewa (*musta'jir*), yang mana kerusakan itu disebabkan kelalaian penyewa itu sendiri. Dalam hal ini yang menyewakan (*mu'jir*) dapat meminta pembatalan atas perjanjian sewa-menyewa tersebut.
2. Rusaknya barang yang disewakan dengan sendirinya dikarenakan usia barang sewa atau bencana alam. Yaitu barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa mengalami kerusakan atau musnah, sehingga tidak dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Misalnya, obyek sewa-menyewa adalah rumah, kemudian rumah yang diperjanjikan terbakar.
3. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur alaih*), seperti hilangnya barang yang dipunya ketika menggunakan jasa ahli. Artinya barang yang menjadi sebab terjadinya hubungan sewa-menyewa mengalami kerusakan. Apabila barang yang dipunya musnah atau hilang, maka akad tidak akan mungkin terpenuhi lagi. Misalnya A mengupahkan (perjanjian sewa-menyewa karya) kepada si B, untuk menjahit bakal celana, dan kemudian bakal



celana itu mengalami kerusakan, maka perjanjian sewa-menyewa karya itu berakhir dengan sendirinya.

4. Terpenuhinya manfaat atau selesainya pekerjaan yang diminta. Yakni apa yang menjadi tujuan perjanjian sewa-menyewa telah tercapai, atau masa perjanjian sewa-menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak. Misalnya, perjanjian sewa menyewa rumah selama satu tahun dan penyewa telah pula memanfaatkan rumah tersebut selama satu tahun maka perjanjian sewa-meyewa tersebut batal atau berakhir dengan sendirinya.
5. Adanya *udzur*/halangan. Ulama Hanafiyah menambahkan bahwa adanya *udzur* merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa-menyewa, sekalipun *udzur* tersebut datangnya dari salah satu pihak. Adapun yang dimaksud *udzur* adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya, seorang yang menyewa toko untuk berdagang kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko tersebut dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa yang telah diadakan sebelumnya.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Op. Cit.*, hlm. 57

Akan tetapi dari sudut pandang penulis terkait alih fungsi lahan tanah sewaan yang dilakukan masyarakat Desa Wringinjenggot masih sah dilaksanakan karena pemilik tanah yang menyewakan tidak memperlmasalahkan terkait tanah lahan pertaniannya yang diambil materialnya untuk bahan produksi batu bata. Karena dalam hal ini akad sewa menyewa yang dilakukan masyarakat Desa Wringinjenggot merupakan bentuk muamalah yang berdasarkan *urf* (tradisi/kebiasaan).

Menurut para ulama bahwa *urf* merupakan salah satu sumber dalam *istinbath* hukum, menetapkan bahwa ia dapat dijadikan sumber sekiranya dari kitab (al Qur'an) dan sunnah (hadits) tidak ditemukan dalilnya.<sup>7</sup> Apabila suatu *urf* bertentangan dengan nash, seperti kebiasaan masyarakat -disuatu zaman- melakukan sebagian perbuatan yang diharamkan seperti minum arak, maka *urf* mereka ditolak. Karena datangnya syari'at bukan dimaksudkan untuk melegitimasi berlakunya *mafasiid* (berbagai kerusakan dan kejahatan).<sup>8</sup>

Mayoritas ulama fiqih sepakat bahwa hukum asal dalam transaksi muamalah adalah diperbolehkan (mubah), kecuali terdapat nash yang melarangnya. Dengan demikian tidak bisa dikatakan bahwa sebuah transaksi dilarang sepanjang belum/tidak ditemukan nash yang secara sharih melarangnya. Dan dalam

---

<sup>7</sup> Muhammad Abu Zahroh, *Ushul Fiqih*, Jakarta: PT Pustaka Firdaus, 2010, hlm. 418

<sup>8</sup> Muhammad Abu Zahro, *Loc.Cit.*

praktiknya alih fungsi pengelolaan lahan pertanian dalam sewa menyewa di Desa Wringinjenggot tidak terdapat perselisihan terkait hal tersebut diantara para pihak yang melakukan akad sewa tanah lahan pertanian tersebut.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan di atas, maka setelah mengadakan penelitian dan penelaahan secara komprehensif terhadap penelitian penulis yang berjudul TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP ALIH FUNGSI PENGELOLAAN TANAH SEWA (Studi Kasus Sewa Tanah di Desa Wringinjenggot Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal), penulis dapat menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

1. Bahwa dalam praktek sewa menyewa lahan pertanian yang dilakukan oleh masyarakat Desa Wringinjenggot merupakan bentuk akad yang sesuai dengan ketentuan hukum Islam, yaitu akad yang dilakukan secara tertulis dan lisan. Dalam praktiknya sistem pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan anatar pihak. Sehingga akad yang dilakukan mencakup tiga tahap, yaitu: perjanjian ('ahdu), persetujuan dua buah perjanjian atau lebih, dan perikatan ('aqdu). hal ini pun sesuai dalam hukum positif yang tertuang dalam KUHPerdara, bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum ketika seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap

seseorang atau lebih untuk melaksanakan suatu perbuatan yang mengikat para pihak secara hukum.

2. Bahwa dari sisi hukum Islam menentukan rukun dalam sewa menyewa yaitu: orang yang berakal, imbalan, manfaat, sighthat (ijab dan qabul), maka praktek yang dilakukan oleh para pihak sewa tanah lahan pertanian di Desa Wringinjenggot telah memenuhi unsur tersebut. Meskipun dalam praktek terdapat pengalihan alih fungsi lahan tidak sesuai dengan kesepakatan awal untuk lahan pertanian, yaitu untuk diambil bahan material tanah sebagai bahan memproduksi batu bata. Penggunaan tanah untuk produksi batu bata tersebut merupakan sebuah kebiasaan para petani di Desa Wringinjenggot saat memasuki musim kemarau yang bertujuan sebagai usaha untuk memberikan tambahan penghasilan. Dari sudut pandang penulis terkait alih fungsi lahan tanah sewaan yang dilakukan masyarakat Desa Wringinjenggot masih sah dilaksanakan karena pemilik tanah yang menyewakan tidak mempermasalahkan terkait tanah lahan pertaniannya yang diambil materialnya untuk bahan produksi batu bata. Karena dalam hal ini akad sewa menyewa yang dilakukan masyarakat Desa Wringinjenggot

merupakan bentuk muamalah yang berdasarkan *urf* (tradisi/kebiasaan).

## **B. Saran-saran**

Transaksi sewa tanah lahan pertanian yang terjadi di Desa Wringinjenggot sudah sesuai karena tidak bertentangan dengan nash yang tegas dalam al-Qur'an dan Hadits. Akan tetapi ada beberapa saran yang akan penulis paparkan untuk menjadi masukan dalam praktek akad sewa menyewa yang lebih baik lagi dikemudian hari. Penulis berharap saran ini dapat memberikan manfaat untuk para pihak yang melakukan akad dan kepada para pembaca. Saran yang akan dipaparkan penulis adalah sebagai berikut:

1. Dalam setiap akad sewa menyewa tanah dijelaskan secara lebih detail terkait poin-poin kesepakatan yang harus dilaksanakan. Karena dengan tidak jelasnya kesepakatan secara rinci maka akan timbul permasalahan saat pelaksanaan akad dijalankan. Serta dalam pelaksanaan akadnya disesuaikan dengan kaidah hukum Islam yang benar, agar akad benar-benar mantap dan yakin sudah sesuai dengan hukum Islam.
2. Dalam persoalan alih fungsi lahan pertanian untuk diambil materialnya sebagai bahan produksi batu bata, maka akan lebih baik setiap kali berakad klausul

dalam kesepakatan akad harus disebutkan. Selain itu para pihak juga alangkah baiknya membuat akad baru yang berkaitan dengan sewa lahan sebagai bahan produksi batu bata, sehingga akad sewa lahan pertanian tidak tercampur, dan tidak menimbulkan persoalan akibat hukumnya.

### **C. Penutup**

Demikian pembahasan penelitian yang dapat dipaparkan oleh penulis terkait Tinjauan Hukum Islam Terhadap Alih Fungsi Pengelolaan Tanah Sewa (Studi Kasus Sewa Tanah di Desa Wringinjenggot Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal). Segala puji penulis bagi Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, taufiq, dan hidayah-Nya untuk penulis pribadi maupun kepada semua makhluk-Nya yang ada di seluruh jagad raya.

Dengan harapan semoga tulisan yang sangat jauh dari kebenaran (karena kebenaran milik Allah SWT) mampu memberikan manfaat dan guna bagi semua, terutama para pinta kebenaran dan keadilan. Karenanya penulis menghargakan saran kritik yang membangun dari para pembaca hasil penelitian penulis ini, demi tercapainya kesempurnaan dalam sisi akademik.

Akhirnya sebagai penutup, penulis memohon maaf atas segala kesalahan dan kekurangan dalam penulisan, dan



berharap penelitian yang dihasilkan oleh penulis ini mampu memberikan manfaat serta menjadi bahan tambahan sebagai referensi untuk penelitian lain bagi seluruh insan akademik, khususnya dunia akademik dalam bidang hukum Islam.



## DAFTAR PUSTAKA

- Afandi, M. Yazid, *Fiqh Muamalah Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Logung, 2009
- Al-Bukhari, Muhammad bin Ismail, *Matan al-Bukhari Masykul Bihasyiyah As-Sindi*, juz 2, Beirut: Dar Al-Fikr, t.t,
- An Naisaburi, Imam Abi Hasan Muslim bin Al Hajjaj Al Qushairy, *Shahih Muslim, Juz I*, Beirut: Darrul Kutub Al-Ilmiyah, 1992
- Anwar, Syahrul, *Ilmu Fiqh dan Ushul Fiqh*, Bogor: Ghalia, 2010
- Ash shiddieqy, TM. Hasbi, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Semarang: Pustaka Rizqi Putra, 1997
- Ash-shan'ani, *subulussalam*, Surabaya: Al-Ikhlash, 1995
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan Praktek)*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2006
- Azwar, Saifudin, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2004
- Bakry, Nazar, *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994
- Dahlan, Abdul Aziz, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta: PT. Ikhtiar Baru Van Hoeve, 1996

- Dewi, Gemala, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, cet. 1, Jakarta: Prenada Media, 2005,
- Djuwaini, Dimyauddin, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: pustaka pelajar, cet. Ke-2, 2010
- Faisal, Sanapiah, *Format-Format Penelitian Sosial*, Jakarta: Rajawali Press, 2007
- Hasan, M. Ali, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Jakarta: Rajawali Press, 2003
- Karim, Helmi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Cet. I, 1993
- Margono, *Metodelogi Penelitian Pendidikan*, Jakarta: Rineka Cipta, 2007
- Mas'adi, Ghufron A., *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: Rajawali Press, 2002
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 1989
- Mujibatun ,Siti, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang, cet. Pertama, eLSA, 2012
- Koentjoroningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1990
- Lubis, Suhrawardi K., *Hukum Ekonomi Islam, Cet. 1*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000
- Pasaribu, Chairuman, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafindo, 1996. Cet. II

- Sabiq, Sayyid, *Fiqh al-sunnah, Juz III*, Beirut: Daar al-Fikr, 1983
- Sadilly, Hasan, *Ensiklopedi Umum*, cet. 10, Yogyakarta: Kanisius, 1993
- Santoso, Lukman, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Yogyakarta: Cakrawala, 2012
- Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D)*, Jakarta: ALFABETA, 2009
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Ed. 6; Jakarta: Rajawali Pers, 2010
- Ya'qub, Hamzah, *Kode Etik Dagang Menurut Islam; Pola Pembinaan Hidup Dalam Berekonomi*, Cet. II, Bandung: CV. Diponegoro, 1992
- Zahroh, Muhammad Abu, *Ushul Fiqih*, Jakarta: PT Pustaka Firdaus, 2010
- Zaidan, Abdul Karim, *Pengantar Studi Syari'ah*, Jakarta: Robbani Press, Cet. 1. 2008

**Refrensi lain:**

- Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, cet. 3, Jakarta: Balai Pustaka, 1990
- Departemen Agama RI, *al- Qur'an dan Terjemahannya*, Semarang: PT. Karya Toha Putra, 1998

Fatwa DSN MUI NO:09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang  
Pembiayaan Ijarah

RPJM-Desa Desa Wringinjenggot 2015-2020

Wawancara dengan Siti Latipah dan Sunarto pada tanggal 16  
Januari 2017

Wawancara dengan rojah dan tohiroh pada tanggal 23 Januari  
2017

Wawancara dengan Siti Jahro dan Warno pada tanggal 29  
Januari 2017

## **PEDOMAN WAWANCARA**

1. Bagaimana praktek akad sewa menyewa tanah dilaksanakan?
2. Apakah terdapat surat perjanjian?
3. Bagaimana bentuk perjanjiannya jika ada?
4. Apakah ada saksi saat melakukan perjanjian sewa tanah?
5. Bagaimana sistem pembayaran sewa tanah?
6. Siapa yang menentukan biaya sewanya?
7. Apakah hak dan kewajiban para pihak dijelaskan ketikan berlangsungnya perjanjian sewa tanah?
8. Apa saja hak dan kewajiban para pihak?
9. Bagaimana jika terdapat hak dan kewajiban yang telah disepakati dilanggar?
10. Apakah tanah yang anda sewakan merupakan hak milik pribadi? Berapa luas tanah yang disewakan? (pemilik tanah)
11. Apa alasan anda menyewakan tanah tersebut? (pemilik tanah)
12. Bagaimana kondisi tanah yang disewakan?
13. Kenapa terjadi pengalih fungsian tanah dari pertanian untuk produksi batu bata?
14. Apakah pernah terjadi sengketa akan terjadinya hal tersebut?
15. Apakah setelah disewakan tanah masih dapat dimanfaatkan kembali?





## DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Yang bertanda tangan dibawah ini, menerangkan bahwa:

Nama : Rukhan Fadoli  
Tempat, Tanggal, Lahir : Tegal, 28 Januari 1992  
Alamat sekarang : Perum BPI Blok K No.11, Rt. 04.  
Rw. X,  
Ngaliyan Semarang  
No. Hp : 087832001730  
Kebangsaan : Indonesia  
Status : Belum Menikah  
Agama : Islam  
Jenis Kelamin : Laki-laki  
Pendidikan : S-1 FSH UIN Walisongo Semarang  
Menerangkan dengan sesungguhnya

Riwayat pendidikan formal

1. SD Negeri Wringinjenggot 01 Tegal
2. MTs Negeri Lebaksiu Tegal
3. SMA Negeri 2 Slawi Tegal
4. S-1 Fakultas Syari'ah UIN Walisongo Semarang Jurusan Muamalah/Hukum Ekonomi Islam, Lulus Tahun 2017
- 5.

Semarang, 26 Juni 2017

**Rukhan Fadoli**  
**102311067**