

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENYEWAAN
LAHAN PEMERINTAH YANG TIDAK TERPAKAI
DAN BERNILAI EKONOMIS UNTUK
TANAMAN PANGAN WARGA
(Studi Kasus Sewa Lahan Pemerintah Pada Sesepeuh
di Desa Bangsri Jepara)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1)



Oleh :

MUHAMMAD ZAINUDDIN
NIM. 122311082

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG
2017**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp. : 4 (empat) eks.
Hal : Naskah Skripsi
A.n. Sdri. Muhammad Zainuddin

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

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya memberikan bimbingan dan koreksi
seperlunya, bersama ini saya kirim naskah skripsi saudara
:

Nama : Muhammad Zainuddin
NIM : 122311082
Jurusan : Muamalah
Judul : Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek
Undian Arisan Berkah di BMT Harum
Kabupaten Pati (Studi Teori dan Praktek
Potensi *Maisir*)

Dengan ini kami mohon agar skripsi saudara tersebut
dapat segera dimunaqosahkan. Atas perhatiannya kami
ucapkan terima kasih

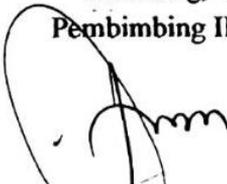
Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 30 Mei 2017

Pembimbing I


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

Pembimbing II ,


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



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hanka Kampus III Ngaliyan Telp/Fax. (024) 7601291 Semarang 50185

PENGESAHAN

Nama : Muhammad Zainuddin
NIM : 122311082
Fakultas/Jurusan : Syari'ah dan Hukum / Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan
Pemerintah yang Tidak Terpakai dan Bernilai Ekonomis
untuk Tanaman Pangan Warga (Studi Kasus Sewa Lahan
Pemerintah pada Sesepeuh di Desa Bangsri Jepara)

Telah dimunaqosahkan 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 I (S.I) tahun akademik 2016/2017 guna memperoleh
gelar Sarjana dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah.

Semarang, 19 Juli 2017

Dewan Penguji

Ketua/Sidang

Drs. Sahidin, M.Si.
NIP. 19670321 199303 1 004

Sekretaris Sidang

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

Penguji I

Dr. H. Abdul Ghofur, M.Ag.
NIP. 19670117 199703 1 004



Penguji II

Agus Noor, S.Ag., S.H., M.Hum.
NIP. 19760625 200501 1 005

Pembimbing I

Drs. H. Muhyiddin, M.Ag.
NIP. 19550228 198303 1 005

Pembimbing II

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

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّمَا الْخَمْرُ وَالْمَيْسِرُ وَالْأَنْصَابُ وَالْأَزْلَامُ رِجْسٌ مِّنْ عَمَلِ
الشَّيْطَانِ فَاجْتَنِبُوهُ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ (المائدة : ٩٠)

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, sesungguhnya (meminum) khamr, berjudi, (berkorban untuk) berhala, mengundi nasib dengan panah, adalah termasuk perbuatan syaitan. Maka jauhilah perbuatan-perbuatan itu agar kamu mendapat keberuntungan.” (QS. al-Ma’idah: 90)”.*

* M. Said, *Tarjamah Al-Qur’an Al-Karim*, Bandung: PT. Al-Ma’arif, t.th., h. 32

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan teruntuk orang-orang tercinta yang selama ini menemani dalam suka dan duka memperjuangkan toga

- ✓ Ke dua orang tua, Bapak (Abdul Aziz) dan Ibu (Afiyah) yang tak pernah lelah membimbing dan mendo'akan saya hingga sukses. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan kasih sayang dan ridho-Nya pada beliau berdua.
- ✓ Kakakku yang tersayang Yunus Abdus Salam dan adikku Meilina Azifah yang selalu memberi semangat dalam penyelesaian skripsi ini.
- ✓ Almamaterku Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang
- ✓ Pacarku Eka Elfrida Dinda Famila yang selalu mensupport saya dalam menyelesaikan skripsi ini
- ✓ Bos ku Puji Hidayat yang telah memberi saran-saran terbaik untuk saya
- ✓ Teman-teman Organisasi KSR serta teman-teman UIN Walisongo yang telah memberikan makna sebuah kebersamaan dan menorehkan sebuah kenangan indah

Semoga Allah SWT membalas semua dengan yang lebih baik, kebahagiaan dunia dan akhirat. Aamiin.

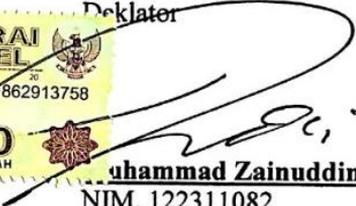
DEKLARASI

Penulis menyatakan dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 30 Mei 2017

Deklater




hammad Zainuddin
NIM. 122311082

ABSTRAK

Rata-rata motivasi anggota nasabah mengikuti program Arisan Berkah dari BMT Harum Pati adalah undian berhadiah dan berharap mendapat keberuntungan memperoleh hadiah utama yaitu sepeda motor, dengan jumlah uang yang dikembalikan sama sesuai nominal dalam dibandingkan mengikuti program arisan di tempat yang lain menjadikan program ini sebagai daya tarik bagi nasabah mengikuti program ini.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah 1) Bagaimana proses pelaksanaan program Arisan Berkah di BMT Harum Kabupaten Pati?. 2) Bagaimana analisis hukum Islam terhadap unsur *maisir* dalam pelaksanaan program Arisan Berkah di BMT Harum Kabupaten Pati? Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). dengan pendekatan fenomenologi, dengan sumber data dari pemimpin dan nasabah BMT Harum. Data di peroleh dengan menggunakan teknik wawancara, observasi, dokumentasi. Data yang telah terkumpul kemudian dianalisis data dengan tahapan reduksi data, penyajian data dan penyimpulan data.

Hasil penelitian menunjukkan proses pelaksanaan program Arisan Berkah di BMT Harum Kabupaten Pati dilakukan dengan nasabah membuka rekening untuk mengikuti program arisan berkah dengan setoran awal RP. 50.000, - dan melakukan pembayaran RP. 50.000 setiap bulan dengan jatuh tempo pada setiap tanggal 10, selama 24 bulan, Pada 24 bulan nasabah mendapatkan kupon berhadiah yang diundi pada bulan 25 beserta uang tabungan arisan, apabila nasabah menunggak selama 2 bulan berturut-turut maka nasabah tidak akan mendapatkan kupon dan uang tabungannya diambil pada bulan ke 25 sejumlah banyaknya setoran yang telah dilakukan. Bagi nasabah yang tidak mendapatkan hadiah dari undian maka nasabah mendapat uang transport sebesar RP. 50.000,-.

Analisis hukum Islam terhadap unsur *maisir* dalam pelaksanaan program Arisan Berkah di BMT Harum Kabupaten Pati pada dasarnya bukan merupakan taruhan atau *maisir* karena tidak ada pihak yang menang dan kalah, Namun ketika seharusnya nasabah harus mendapatkan bagi hasil dari uang yang disimpan dalam program Arisan Berkah di BMT Harum Kabupaten Pati dipertaruhkan secara tidak langsung undian tersebut maka ada pihak yang dirugikan ketika tidak mendapat undian. Unsur *maisir* terdapat pada harapan dari nasabah untuk mendapatkan hadiah dari program yang nasabah ikuti, dan akan terjadi kekecewaan ketika tidak mendapatkan hadiah

Kata kunci: Hukum Islam, Praktek Arisan Berkah, Potensi *Maisir*

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillah Wasyukurillah, senantiasa penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan nikmat kepada semua hamba-Nya, sehingga sampai saat ini kita masih mendapatkan ketetapan Iman dan Islam.

Shalawat dan salam semoga tetap tercurah kepada junjungan kita Rasulullah Muhammad SAW pembawa rahmat bagi makhluk sekian alam, keluarga, sahabat dan para tabi'in serta kita umatnya, semoga kita senantiasa mendapat syafa'at dari beliau.

Pada penyusunan skripsi ini tentulah tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, baik dalam ide, kritik, saran maupun dalam bentuk lainnya. Oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih sebagai penghargaan atau peran sertanya dalam penyusunan skripsi ini kepada:

1. Prof. Dr. Muhibbin, M.Ag., selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Dr. H. Akhmad Arif Junaidi, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.
3. Afif Noor, S.Ag.,SH., M.Hum., selaku ketua Prodi Muamalah atas segala bimbingannya.
4. Drs. Muhyiddin, M.Ag., selaku dosen pembimbing I dan Supangat, M.Ag. selaku dosen pembimbing II yang telah banyak membantu, dengan meluangkan waktu dan tenaganya yang sangat

berharga semata-mata demi mengarahkan dan membimbing penulis selama penyusunan skripsi ini.

5. Segenap Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum yang telah banyak memberikan ilmunya kepada penulis dan senantiasa mengarahkan serta memberi motivasi selama penulis melaksanakan kuliah sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini.
6. Bapak Agus Sugeng R, SE.Ak M.M, Pemimpin BMT Harum Kabupaten Pati yang telah memberikan izin untuk dapat melakukan penelitian, dan masyarakat yang telah bersedia untuk memberikan informasi atas data-data yang dibutuhkan penyusun.
7. Seluruh keluarga besar penulis: Ayah, Bunda, Adik, dan semua keluargaku yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, kalian semua adalah semangat hidup bagi penulis yang telah memberikan do'a agar selalu melangkah dengan optimis.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua. Amin Ya Rabbal Alamin.

Semarang, 30 Mei 2017

Penulis

Muhammad Zainuddin

NIM. 122311082

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN DEKLARASI.....	vi
HALAMAN ABSTRAK.....	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	9
D. Telaah Pustaka	10
E. Metode Penelitian.....	12
F. Sistematika Penulisan	19
BAB II WADIAH, ARISAN DAN MAISIR	
(PERJUDIAN)	
A. Wadi'ah	21
1. Pengertian Wadi'ah.....	21
2. Dasar-Dasar Hukum Wadi'ah	24
3. Hukum Wadi'ah.....	26
4. Rukun, Syarat dan Sifat Wadi'ah.....	28
5. Jenis- Jenis Wadi'ah.....	30

	6. Pendapat Para Ulama' tentang Wadi'ah	31
	B. Arisan	35
	1. Pengertian Arisan.....	35
	2. Dasar Hukum Arisan.....	38
	3. Praktik Arisan	41
	C. Maisir (Perjudian)	46
	1. Pengertian Maisir	46
	2. Dasar Maisir.....	50
	3. Bentuk-Bentuk Maisir.....	59
	4. Faktor-Faktor Maisir	63
	5. Undian Berhadiah sebagai bagian dari Maisir	64
BAB III	PROGRAM UNDIAN ARISAN BERKAH DI BMT HARUM KABUPATEN PATI	
	A. Profil BMT “Harum” Kabupaten Pati	73
	B. Proses Pelaksanaan Program Arisan Berkah di BMT Harum Kabupaten Pati.....	86
BAB IV	ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP UNDIAN DALAM PELAKSANAAN PROGRAM ARISAN BERKAH DI BMT HARUM KABUPATEN PATI	
	A. Proses Pelaksanaan Program Arisan Berkah di BMT Harum Kabupaten Pati.....	103

B. Analisis Hukum Islam terhadap Unsur Maisir dalam Pelaksanaan Program Arisan Berkah di BMT Harum Kabupaten Pati	117
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	132
B. Saran-Saran	133
C. Penutup	134

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Usaha manusia dalam memenuhi kebutuhannya, ada beberapa macam cara, diantara jenis usaha itu kita kenal dengan istilah sewa-menyewa (*Ijarah*). Dalam arti luas *Ijarah* adalah mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan memberi ganti menurut syarat-syarat tertentu.¹

Syari'at Islam telah memberikan pokok-pokok aturan di dalam melaksanakan hubungan kerja yang baik, saling tolong menolong, saling menguntungkan dan tanpa merugikan antara satu dengan lainnya. Dengan demikian maka akad sewa-menyewa tanah harus berdasarkan atas asas saling rela antara kedua belah pihak yang melakukan transaksi, dalam hal ini tidak diperkenankan adanya unsur pemaksaan, dan penipuan, karena hal tersebut akan merugikan salah satu pihak.

Syahnya sewa-menyewa, harus memenuhi syarat-syarat dan rukun-rukun tertentu. Adapun rukun sewa-menyewa adalah *Aqid* (orang yang melakukan akad sewa menyewa), *shighot* (*Ijab dan qobul*) dan *ma'qud alaih* (barang yang dijadikan obyek sewa menyewa).² Dalam sewa menyewa harus memenuhi syarat dan rukun sewa menyewa, apabila salah satunya tidak terpenuhi, maka

¹ Idris Ahmad, *Fiqh Menurut Madzhab Syafi'i*, Jakarta: Widjoyo, t,th, h. 82

² M. Ali Hasan, *Berbagai macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2002, h. 231

sewa menyewa dianggap batal dan tidak syah menurut hukum Islam.³

Ada banyak bentuk sewa menyewa yang berkembang di masyarakat salah satunya adalah sewa menyewa lahan baik itu berupa perkebunan, persawaan maupun perhutanan yang kesemuanya berangkat dari proses saling membutuhkan diantara kedua belah pihak. Namun fenomena yang ada Desa Bangsri Jepara sewa menyewa lahan selain menyewa milik perorangan, juga ada yang menyewa lahan atau tanah pemerintah yang sudah tidak terpakai dan bernilai ekonomis untuk tanaman pangan warga kepada pada Sesepuh di Desa Bangsri Jepara. Bagi warga Desa Bangsri Jepara tanah pemerintah yang tidak ekonomis dianggap tanah adat yang bisa dimiliki oleh sesepuh desa sebagai balas jasa.⁴

Pihak pemerintah kurang memperdulikan kondisi lahan hutan yang ada di Desa Bangsri Jepara, karena selama ini kondisi hutan yang gersang dan tidak produktif sehingga terbengkalai berpuluh-puluh tahun, hal ini dimanfaatkan oleh sesepuh desa untuk mengambil manfaat dari lahan tersebut untuk disewakan meskipun dengan harga yang minim, namun secara yuridis tanah itu tetap milik pemerintah secara sah, hanya saja untuk sementara

³ *Ibid.* h. 235

⁴ Wawancara dengan Candra Dhorry Dharmawan, Petinggi Desa Bangsri Jepara pada tanggal 9 Januari 2017

karena tidak diurus maka menjadi hak sesepuh Desa sampai pemerintah menariknya kembali.⁵

Proses sewa menyewa dilakukan antara warga yang menyewa dengan sesepuh desa yang dianggap pemilik tanah milik, tidak ada sedikitpun uang yang masuk negara dari hasil sewa menyewa tersebut. Hal ini sudah dilakukan warga Desa Bangsri Jepara sejak beberapa puluhan tahun yang lalu sehingga dianggapnya itu tanah adat.⁶

Proses sewa menyewa lahan atau tanah pemerintah atau proses yang terjadi adalah sewa menyewa tanah ilegal, meskipun tidak terpakai, namun suatu saat jika tanah itu dibutuhkan oleh pemerintah untuk menanam kayu jati, untuk perhutani atau untuk kepentingan negara, maka yang akan terjadi adalah pengambil alihan tanah tersebut dari orang yang menyewa tanpa ada kompensasi apapun, sehingga ada pihak yang dirugikan dalam akad sewa menyewa ini, karena akad yang dilakukan antara sesepuh Desa dan warga penyewa tidak ada perjanjian jika tanah diambil pemerintah.

Sewa menyewa disyari'atkan berdasarkan al-Qur'an dalam surat At-Thalaq ayat 6:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأْتَمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسُتْرُوعٌ لَهُ الْآخَرَىٰ. (الطلاق: ٦)

⁵ *Ibid.*,

⁶ *Ibid.*,

Artinya : Kemudian jika mereka menyusukan mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan untuknya.

Dalam Sunnah Nabi yang diriwayatkan oleh Bukhari dari Aisyah ra adalah sebagai berikut:

حدثنا إبراهيم بن موسى أخبرنا هشام عن معمر عن الزهري عن عروة بن الزبير عن عائشة رضي الله عنها قالت: واستأجر النبي صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رجلاً من بني الدئل هاديًا خريتنا وهو على دين كفار قريش فدفعنا إليه راحلتيهما ووعدها غار ثور بعد ثلاث ليالٍ براحلتيهما صبيحةً ليالٍ ثلاثٍ (رواه البخاري)⁷

Artinya : "Diriwayatkan dari Ibrahim bin Musa, mengabarkan kepada kita Hisyam dari Ma'marin dari Zuhri dari 'Urwah bin Zubair dari 'Aisyah, ra. berkata : "Rasulullah SAW. Dan Abu Bakar mengupah seorang laki-laki yang pintar sebagai petunjuk jalan. Laki-laki itu berasal dari bani ad-Dil, termasuk kafir Quraisy. Beliau berdua menyerahkan kendaraannya kepada laki-laki itu (sebagai upah), dan keduanya berjanji kepadanya akan bermalam di gua Tsauro selama tiga malam Pada pagi yang ketiga, keduanya menerima kendaraannya." (HR. Bukhari)

Ayat dan Hadits tersebut di atas menunjukkan bahwa di dalam sewa menyewa kedua belah pihak tersebut tidak boleh saling merugikan antara satu sama lainnya dan nilai-nilai keadilan

⁷ Imam Bukhari, *Sahih Bukhari*, Juz III, (Beirut: Daar Al-Kitab Al-Ilmiah, 12, h. 68.

senantiasa ditegakkan, karena suatu kegiatan yang bertentangan dengan nilai-nilai keadilan tidak dapat dibenarkan. Misalnya seseorang yang menyewakan tidak dapat memenuhi kewajibannya yaitu tidak dapat menyerahkan barangnya untuk diambil manfaatnya.

Fenomena penyewaan lahan pemerintah yang tidak terpakai dan bernilai ekonomis untuk tanaman pangan warga pada Sesepeuh di Desa Bangsri Jepara menjadi menarik karena selama ini tanah tersebut menjadi hak milik sepihak dengan dalih adat dan pada dasarnya adalah bukan milik yang menyewakan, meskipun bagi pemilik aslinya tanah itu tidak terpakai dan bernilai ekonomis, sehingga nantinya jika ada pengambil alihan tanah tersebut oleh pemerintah akan menjadi masalah tersendiri bagi yang menyewa meskipun dalam beberapa tahun hal itu tidak pernah terjadi.

Ibnu Rusyd mengemukakan, bahwa sebab dikeluarkannya larangan syara' dalam jual beli dan sewa menyewa ada dua macam yaitu: *Pertama*, sebab asli (intern), yakni sebab-sebab yang menimbulkan adanya larangan syara' terdapat jual belinya dan sewa menyewa itu sendiri sebab-sebab asli ini merupakan sebab-sebab kerusakan umum yang menjadi pangkal kerusakan dalam jual beli dan sewa menyewa, sebab-sebab tersebut ada empat macam, yaitu: larangan karena barang, larangan karena riba, larangan karena *gharar*, larangan karena syarat-syarat yang berasal dari salah satu dari dua perkara terakhir

riba dan *gharar* atau dari keduanya bersama-sama. *Kedua*, sebab-sebab *kharijiy* (ekstern), yakni sebab-sebab luar yang menimbulkan datangnya larangan dalam jual beli dan sewa menyewa. Di antaranya adalah: Penipuan atau curang dan *gharar* merugikan, Waktu yang lebih berhak atas sesuatu yang lebih penting dari pada jual beli.⁸ Kebanyakan problem sosial yang mengakibatkan pertentangan dan permusuhan adalah disebabkan tidak dijalkannya undang-undang syari'at yang telah ditetapkan oleh Allah Yang Maha Bijaksana dalam hal jual beli dan sewa menyewa.⁹

Dari latar belakang masalah yang dipaparkan di atas, maka peneliti mengkajinya dalam skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah Yang Tidak Terpakai dan Bernilai Ekonomis Untuk Tanaman Pangan Warga (Studi Kasus Sewa Lahan Pemerintah Pada Seseput di Desa Bangsri Jepara)”.

B. Permasalahan

Dari latar belakang masalah yang telah dipaparkan di atas, maka penulis sampaikan beberapa permasalahan yang menjadi inti pembahasan dalam skripsi ini:

⁸ Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid*, Juz II, Jakarta:Usaha Keluarga, t.th, h. 4.

⁹ Ali Ahmad Jurjawi, *Hikmah Al-Tasyri' wa Falsafatuhu*, terj. *Falsafah dan Hikmah Hukum Islam*, Semarang, 12, h. 375.

1. Bagaimanakah proses penyewaan lahan pemerintah yang tidak terpakai dan bernilai ekonomis untuk tanaman pangan warga pada sesepuh di Desa Bangsri Jepara?
2. Bagaimanakah tinjauan hukum Islam terhadap proses penyewaan lahan pemerintah yang tidak terpakai dan bernilai ekonomis untuk tanaman pangan warga pada sesepuh di Desa Bangsri Jepara?

C. Tujuan Penulisan Skripsi

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses penyewaan lahan pemerintah yang tidak terpakai dan bernilai ekonomis untuk tanaman pangan warga pada sesepuh di Desa Bangsri Jepara
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tinjauan hukum Islam terhadap proses penyewaan lahan pemerintah yang tidak terpakai dan bernilai ekonomis untuk tanaman pangan warga pada sesepuh di Desa Bangsri Jepara.

D. Manfaat Penelitian

Sedangkan manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan bisa memberikan sumbangan pemikiran ilmu muamalah yang berkaitan dengan sewa menyewa.

2. Praktis

a. Bagi masyarakat

Memberikan gambaran kepada masyarakat Desa Bangsri Jepara tentang hukum sewa menyewa, sehingga dalam menjalani kegiatan muamalah sesuai dengan syariat Islam.

b. Bagi Fakultas Syari'ah dan Hukum Islam

Penelitian ini diharapkan mampu satu kajian baru tentang proses mengkaji hukum Islam bagi kebiasaan suatu daerah yang proses penyewaan lahan pemerintah yang tidak terpakai dan bernilai ekonomis untuk tanaman pangan warga pada sesepuh dan lahan tersebut dianggap sebagai lahan adat.

E. Telaah Pustaka

Dalam telaah pustaka ini peneliti mendeskripsikan beberapa penelitian yang telah dilakukan terdahulu, relevansinya dengan judul skripsi ini yaitu:

1. Penelitian Ali Nur Huda (2015) yang berjudul "*Analisis Hukum Islam terhadap Perhitungan Ganti Rugi Kelebihan Waktu dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian (Studi Kasus di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus)*". Hasil penelitian menunjukkan 1) Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus dilakukan dengan pemilik lahan pertanian menawarkan lahannya kepada penyewa atau sebaliknya penyewa mendatangi pemilik lahan

pertanian untuk menyewa lahan pertanian dan kedua selanjutnya melakukan transaksi waktu sewa lahan pertanian baik secara tahunan maupun musiman atau *pecoan* kemudian terjadi kesepakatan harga. 2) Praktek perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus biasanya dilakukan dengan kesepakatan presentase pembagian antara pemilik lahan pertanian dan penyewa ketika ada kelebihan waktu dalam sewa tahunan sedangkan tanaman menunggu beberapa waktu untuk dipanen, namun ada juga yang menentukan adalah pemilik lahan pertanian karena ketidakberdayaan penyewa terhadap surat perjanjian yang telah ditandatangani, terkadang juga pemilik yang menentukan 10-30 ketika perjanjian dilakukan hanya secara lisan dan penyewa ngotot yang paling benar. Namun secara keseluruhan jumlah presentase pembagian banyak dilakukan dengan melakukan kesepakatan bersama. 3) Pandangan hukum Islam terhadap perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus tidak boleh jika ditentukan sepihak dan menjadi boleh apabila disepakati bersama.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Saeful Amar (2007) yang berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Sawah Eks Bengkok (Studi Kasus Di Kelurahan Bugangin*

Kecamatan Kota Kendal Kabupaten Kendal).¹⁰ Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa Proses sewa menyewa sawah eks bengkok yang biasa berlaku di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal Kabupaten Kendal pada dasarnya telah sesuai dengan Peraturan Daerah yang berlaku, walaupun dalam prakteknya masih ada sedikit pelanggaran tapi masih dalam kewajaran. Sewa menyewa sawah eks bengkok yang biasa berlaku di Kelurahan Bugangin telah sesuai dengan hukum Islam. Karena rukun dan syarat yang ada dalam ketentuan ijarah telah terpenuhi dalam masalah sewa menyewa sawah eks bengkok tersebut. Status hukum sewa menyewa sawah eks bengkok milik Pemerintah Daerah Kabupaten Kendal adalah benar, karena mengandung norma kemaslahatan bersama.

3. Penelitian yang dilakukan oleh M. Abdul Hamid (2007) yang berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa-Menyewa tanah Untuk Bangunan di Stasiun Alastuwo*.¹¹ Hasil dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa dalam hukum Islam sudah terdapat beberapa aturan yang mengatur tentang akad sewa-menyewa tanah, dan dalam praktek sewa-menyewa tanah untuk bangunan di Stasiun Alastuwo menurut segi perjanjian hal tersebut sudah sesuai dengan syarat dan

¹⁰ Saeful Amar, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Sawah Eks Bengkok (Studi Kasus di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal Kabupaten Kendal*, (Fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang, 2007

¹¹ M. Abdul Hamid, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa-Menyewa tanah Untuk Bangunan di Stasiun Alastuwo*, (Fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang, 2007

rukunnya. Adapun dasar istibath hukum Islam tentang pelaksanaan akad sewa-menyewa tanah untuk bangunan di stasiun alastuwo menunjukkan bahwa adanya hukum kebolehan dalam pelaksanaan akad tersebut, karena akad yang berlangsung dapat diqiaskan dengan konsep ijarah yang terdapat hukum Islam.

Beberapa penelitian di atas terdapat kesamaan dengan penelitian yang sedang peneliti lakukan yaitu masalah sewa menyewa dari sudut hukum dan maslahatnya, akan tetapi penelitian yang peneliti lakukan lebih mengarah kepada analisis hukum Islam terhadap sewa menyewa tanah milik pemerintah yang tidak terpakai dan ekonomi yang dikuasai oleh sesepuh desa yang tentunya berbeda dengan penelitian diatas karena pada penelitian ini bentuk proses, dampaknya dan kadung hukumnya berbeda dengan penelitian diatas.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) berbentuk kualitatif yaitu penelitian yang bersifat atau memiliki karakteristik, bahwa datanya dinyatakan dalam keadaan sewajarnya atau sebagaimana adanya dengan tidak merubah dalam bentuk simbol-simbol atau bilangan sehingga *natural setting* dalam.¹² Penelitian menggunakan pendekatan hukum empiris (*empirical law research*) atau penelitian non

¹² Hadari Nawawi, dan Nini Martini, *Penelitian Terapan*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 16, h. 174.

doktrinal. Dimana dalam melakukan penelitian hukum empiris juga menggunakan hukum yang hidup (*living law*) dalam masyarakat, dalam hal ini proses penyewaan lahan pemerintah yang tidak terpakai dan bernilai ekonomis untuk tanaman pangan warga pada sesepuh di Desa Bangsri Jepara.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Desa Bangsri Kecamatan Bangsri Kabupaten Jepara, khususnya masyarakat proses penyewaan lahan pemerintah yang tidak terpakai dan bernilai ekonomis untuk tanaman pangan warga pada sesepuh desa.

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini penulis menggunakan data primer dan sekunder yang faktual dan dapat dipertanggungjawabkan dalam memecahkan permasalahan yang ada dalam penelitian ini.

- a. Sumber data primer adalah data pokok yang berkaitan dan diperoleh secara langsung dari obyek penelitian. Sedangkan sumber data primer adalah sumber data yang dapat memberikan data penelitian secara langsung.¹³ Sumber primer dalam penelitian ini adalah hasil wawancara pihak yang menyewakan dan penyewa.
- b. Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh lewat pihak lain, tidak langsung diperoleh oleh peneliti dari

¹³ Joko P Subagyo *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 2004, h. 87

subyek penelitiannya.¹⁴ Dalam penelitian ini penulis lebih mengarahkan pada data-data pendukung dan alat-alat tambahan yang dalam hal ini berupa data tertulis, yaitu data-data dari kelurahan atau desa, wawancara dengan aparat desa, tokoh masyarakat dan masyarakat Desa Bangsri Jepara.

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data dalam penelitian ini, ada beberapa metode yang digunakan antara lain:

a. Metode Observasi

Observasi yaitu metode yang digunakan melalui pengamatan yang meliputi kegiatan pemusatan perhatian terhadap suatu objek dengan menggunakan keseluruhan alat indra.¹⁵ Data yang dihimpun dengan teknik ini adalah hasil pengamatan proses penyewaan lahan pemerintah yang tidak terpakai dan bernilai ekonomis untuk tanaman pangan warga pada sesepuh di Desa Bangsri Jepara.

Peneliti berkedudukan sebagai *non partisipan observer*, yakni peneliti tidak turut aktif setiap hari berada di Desa Bangsri Jepara, hanya pada waktu penelitian.¹⁶

¹⁴ Saifudin Azwar, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 18, h. 1

¹⁵ *Ibid*, h. 14.

¹⁶ S. Margono, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, Jakarta: Rineka Cipta, 2010, h. 162

b. Metode Wawancara

Wawancara yang sering juga disebut interview adalah sebuah dialog yang dilakukan oleh pewawancara (*interviewer*) untuk memperoleh informasi dari terwawancara (*interviewed*).¹⁷ Dalam penelitian ini dilakukan wawancara bebas terpimpin, yakni wawancara yang dilakukan secara bebas dalam arti informan diberi kebebasan menjawab akan tetapi dalam batas-batas tertentu agar tidak menyimpang dari panduan wawancara yang telah disusun.¹⁸

Pihak yang diwawancari adalah aparat desa, warga desa yang menyewa dan tokoh masyarakat Desa Bangsri Jepara untuk memperoleh data tentang proses penyewaan lahan pemerintah yang tidak terpakai dan bernilai ekonomis untuk tanaman pangan warga pada sesepuh di Desa Bangsri Jepara.

Dalam penelitian ini dilakukan wawancara bebas terpimpin, yakni wawancara yang dilakukan secara bebas dalam arti informan diberi kebebasan menjawab akan tetapi dalam batas-batas tertentu agar tidak menyimpang dari panduan wawancara yang telah disusun.¹⁹

¹⁷ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2002, h. 132

¹⁸ Hadari Nawawi dan Martini Hadari, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 15, h. 23

¹⁹ *Ibid.*,

c. Metode Dokumentasi

Dokumentasi berasal dari kata dokumen yang artinya barang-barang tertulis. Di dalam melaksanakan metode dokumentasi peneliti menyelidiki benda-benda tertulis seperti buku-buku, catatan harian, majalah, dokumen, peraturan-peraturan, notulen rapat dan sebagainya.²⁰ Dokumentasi ini peneliti gunakan untuk mendapatkan data mengenai keadaan Desa Bangsri Jepara, dapat berupa peta, data penduduk, buku dan sebagainya.

5. Metode Analisis Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini berupa kata-kata, gambar, dan bukan angka-angka. Dengan demikian, laporan penelitian akan berisi kutipan-kutipan data untuk memberi gambaran penyajian laporan tersebut.²¹ Analisis data adalah mengatur urutan data, mengorganisasikannya kedalam satu pola, kategori dan satuan uraian dasar. Sehingga dapat ditemukan tema, dan ide kerja seperti yang disarankan data.²²

Untuk memperjelas penulisan ini maka peneliti menetapkan metode analisis deskriptif yaitu menyajikan dan menganalisis fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan. Data yang

²⁰ Suharsimi Arikunto, *Op.Cit.*, h. 135

²¹ Lexy. J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: P.T. Remaja Rosda Karya, 2002, cet. 16, h. 7

²² *Ibid.*, h. 103

dikumpulkan semata-mata bersifat deskriptif sehingga tidak bermaksud mencari penjelasan, membuat prediksi maupun mempelajari implikasi.²³

Analisis ini peneliti gunakan untuk menganalisis proses penyewaan lahan pemerintah yang tidak terpakai dan bernilai ekonomis untuk tanaman pangan warga pada sesepuh di Desa Bangsri Jepara dan analisis tinjauan hukum Islam terhadap proses penyewaan lahan pemerintah yang tidak terpakai dan bernilai ekonomis untuk tanaman pangan warga pada sesepuh di Desa Bangsri Jepara.

G. Sistematika Penulisan

Secara garis besar penulisan penelitian ini terdiri atas 5 bab, di mana dalam setiap bab terdapat sub –sub pembahasan

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini meliputi latar belakang masalah, permasalahan, tujuan penulisan, telaah pustaka, metode penulisan dan sistematika penulisan.

BAB II : LANDASAN TEORI SEWA MENYEWAKAN

Bab ini meliputi Pengertian Sewa Menyewa, Dasar Hukum Sewa Menyewa, Syarat dan Rukun Sewa Menyewa, Sifat Akad dan Macam-macam Sewa Menyewa dan Hal-hal yang Membatalkan Sewa Menyewa.

²³ Saifudin Azwar, *Op.Cit.*, h. 6-7.

BAB III : PENYEWAAN LAHAN PEMERINTAH YANG TIDAK TERPAKAI DAN BERNILAI EKONOMIS UNTUK TANAMAN PANGAN WARGA PADA SESEPUH DI DESA BANGSRI JEPARA.

Bab ini meliputi pertama, gambaran umum tentang Desa Bangsri Jepara meliputi keadaan geografis, keadaan ekonomi dan keadaan sosial agama, kedua proses penyewaan lahan pemerintah yang tidak terpakai dan bernilai ekonomis untuk tanaman pangan warga pada sesepuh di Desa Bangsri Jepara.

BAB IV : ANALISIS TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PROSES PENYEWAAN LAHAN PEMERINTAH YANG TIDAK TERPAKAI DAN BERNILAI EKONOMIS UNTUK TANAMAN PANGAN WARGA PADA SESEPUH DI DESA BANGSRI JEPARA

Bab ini merupakan pokok dari pembahasan yakni proses penyewaan lahan pemerintah yang tidak terpakai dan bernilai ekonomis untuk tanaman pangan warga pada sesepuh di Desa Bangsri Jepara dan analisis tinjauan hukum Islam terhadap proses penyewaan lahan pemerintah yang tidak terpakai dan bernilai ekonomis untuk tanaman pangan warga pada sesepuh di Desa Bangsri Jepara.

BAB V : PENUTUP

Meliputi kesimpulan, saran dan kata penutup.

BAB II

SEWA MENYEWA

A. Pengertian Sewa Menyewa

Menurut bahasa kata sewa-menyewa berasal dari kata “Sewa” dan “Menyewa”, kata “sewa” berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa.¹ Sedangkan kata “menyewa” berarti memakai dengan membayar uang sewa.² Sewa-menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *al-ijarah*, yang artinya upah, sewa, jasa atau imbalan.³

Menurut Moh. Anwar *ijarah* adalah suatu perakadan (perikatan) pemberian kemanfa’atan (jasa) kepada orang lain dengan syarat memakai *’iwadh* (penggantian/balas jasa) dengan uang atau barang yang ditentukan.⁴ Jadi *ijarah* membutuhkan adanya orang yang memberi jasa dan yang memberi upah.

Abdur Rahman al-Jaziry dalam kitabnya *al-Fiqh ala madzahib al arba’ah* menyebutkan bahwa *Ijarah* menurut bahasa dengan dikasrohkan hamzahnya, didhomahkan hamzahnya, dan difathahkan hamzahnya. Adapun dikasrohkan hamzahnya adalah

¹ Hasan Alwi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi III*, Jakarta: Balai Pustaka, 2005, h. 1057.

² *Ibid.*

³ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003, h. 227

⁴ *Ibid.*,

lebih tersohor dan dengan *dikasroh jim didhomah* jimnya, artinya adalah bahasan suatu pekerjaan atau amal perbuatan.⁵

Dalam pemahaman lain, pandangan Abu Syuja' menyebutkan bahwa lafadz *ijarah* dengan dibaca kasar hamzahnya, menurut *qaul* (perkataan, pemahaman) yang masyhur secara bahasa bermakna upah.⁶ Hendi Suhendi, menyatakan bahwa *al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang menurut bahasanya ialah *al-'iwadi* yang secara bahasa berarti ganti dan upah.⁷

Sewa menyewa sesungguhnya merupakan suatu transaksi yang memperjual-belikan manfaat suatu harta benda.⁸ Transaksi ini banyak sekali dilakukan oleh manusia, baik manusia jaman dahulu maupun manusia jaman sekarang, atau dapat diartikan bahwa semua barang yang mungkin diambil manfaatnya dengan tetap zatnya, sah untuk disewakan, apabila kemanfaatannya itu dapat ditentukan dengan salah satu dari dua perkara, yaitu dengan masa dan perbuatan. Sewa menyewa dengan mutlak (tidak memakai syarat) itu menetapkan pembayaran sewa dengan tunai, kecuali apabila dijanjikan pembayaran dengan ditangguhkan.⁹

Pengertian sewa menyewa dalam KUH Perdata adalah perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk

⁵ Abdur Rahman al-Jaziry, *Fiqh 'Ala Madzhabil Arba'ah, al Makkabah al-Bukhoiriyah al-Kubra*, Beirut: Dar al-Fikr, t.th, h. 94.

⁶ Abu Syuja' *Fathul al-Qarib al-Mijib*, Semarang: Toha putra, t.th, h. 38.

⁷ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Beirut: Dar al-Fikr, 2006, h. 5.

⁸ A. Mas'adi Ghufron, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Semarang: Rajawali Pers, 2002, h. 181

⁹ Moh. Rifa'i, *Ilmu Fiqih Islam Lengkap*, Semarang: CV. Toha Putra, t.th., h. 428

memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.¹⁰

Berikut ini, untuk lebih jelasnya akan dijelaskan beberapa pengertian tentang sewa menyewa menurut istilah, dari beberapa pandangan para ulama fiqh:

1. Syafi'i dan Imam Taqiyuddin, sewa menyewa atau *ijarah* ialah:

عَقْدٌ عَلَىٰ مَنفَعَةٍ مَّقْصُودَةٍ مَّعْلُومَةٍ مُّبَاهَاةٍ قَابِلَةٌ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ
بِعَوَضٍ مَّعْلُومٍ

Artinya : “Transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan dengan suatu imbalan tertentu”.¹¹

2. Malikiyah, sewa menyewa atau *ijarah* ialah:

تَسْمِيَةُ التَّعَاقُدِ عَلَىٰ مَنفَعَةٍ الْاَدْمِيَّةِ وَبَعْضِ الْمَنْقُولَاتِ

Artinya : “Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan”.

¹⁰ R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2005, h. 381

¹¹ Imam Taqiyuddin, *Kifayah al-Akhyar*, Semarang: Toha Putra, t.th., h. 309.

3. Hambaliah, sewa menyewa atau *ijarah* ialah:

الْإِجَارَةُ عَقْدٌ عَلَى مَنفَعَةٍ مُبَاحَةٍ مَعْلُومَةٍ تُؤْخَذُ شَيْئاً فَشَيْئاً مَدَّةَ
مَعْلُومَةٍ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

Artinya : “*Ijarah* yaitu akad transaksi atau suatu kemanfaatan yang diperoleh dan telah diketahui yang diambil sedikit demi sedikit pada tempo waktu tertentu serta dengan ganti rugi tertentu”.¹²

4. Syaikh Syihab ad-Din dan Syaikh Umairah, sewa menyewa atau *ijarah* ialah:

عَقْدٌ عَلَى مَنفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ قَابِلَةٌ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ
وَضَعًا

Artinya : “*Akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu*”.

5. Syaikh al-Islam Abi Yahya Zakaria al-Anshori dalam kitab *Fath Al Wahab*, sewa menyewa atau *ijarah* ialah:

الْإِجَارَةُ وَهِيَ لُغَةً اسْمٌ لِلْأَجْرَةِ وَشَرْعًا تَمَثِيلٌ مَنفَعَةٍ بِعَوَضٍ بِشُرُوطٍ
تَأْتِي

Artinya : “*Ijarah* (sewa-menyewa) secara bahasa adalah nama untuk pengupahan sedang sewa-menyewa secara syara’ adalah memiliki atau mengambil manfaat suatu barang dengan pengambilan (imbalan) dengan syarat-syarat yang sudah ditentukan”.¹³

¹² Abdur Rahman al-Jaziry, *Op.Cit.*, h. 94 – 98.

¹³ Abi Yahya Zakaria, *Fath Al Wahab, Juz I*, Semarang: Toha Putra, t.th., h.

6. Muhamad Syafi' Antonio, sewa menyewa atau *ijarah* adalah pemindahan hak bangunan atas barang atau jasa melalui upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.¹⁴
7. Taqyuddin an-Nabhani juga menyebutkan dalam bukunya, bahwa sewa menyewa atau *ijarah* adalah pemilikan jasa dari seorang *ajiir* (orang yang dikontak tenaganya) oleh *musta'jir* (orang yang mengontrak tenaga), serta pemilikan harta dari pihak *musta'jir* oleh seorang *ajiir*.¹⁵

Pemilik barang atau benda yang menyewakan manfaat biasa disebut *Mu'ajjir* (orang yang menyewakan), sedangkan pihak lain yang memanfaatkan benda atau barang yang disewakan disebut *Musta'jir* (orang yang menyewa atau penyewa), dan sesuatu yang diadakan untuk diambil manfaatnya disebut *ma'jur* (sewaan), sedangkan jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut *ujrah* (upah).¹⁶

Dari beberapa pendapat tentang sewa-menyewa tersebut dapat peneliti rumuskan bahwa *ijarah* adalah suatu akad untuk mengambil manfaat suatu benda baik itu benda bergerak maupun tidak bergerak yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar upah sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dan dengan syarat-syarat tertentu. Apabila akad sewa menyewa

¹⁴ Muhamad Syafi' Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001, h. 117.

¹⁵ Taqyuddin an-Nabhani, *Membangun System Ekonomi Alternative Perspektif Islam*, Surabaya: Risalah Gusti, 1996, h. 83.

¹⁶ Sayyid Sabiq, *loc. cit*

telah berlangsung, penyewa sudah berhak mengambil manfaat dari benda yang ia sewa, dan orang yang menyewakan berhak pula mengambil upah sesuai dengan kesepakatan awal yang telah disepakati, karena akad ini adalah *mu'awadhah* (penggantian).

B. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Sebenarnya dalam Islam sendiri, khususnya al-Qur'an hanya membahas secara umum tentang ijarah. Hal ini bukan berarti konsep ijarah tidak diatur dalam konsep Syariah, akan tetapi pembahasan tersebut dalam al-Qur'an hanya membahas perihal sewa menyewa. Karena itu segala peraturan yang ada dalam hukum Islam mempunyai landasan dasar hukum masing-masing. Yang menjadi dasar hukum ijarah adalah sebagai berikut:

1. Al-Qur'an

a. Firman Allah SWT Surat al Baqarah 233 :

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا
 سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا
 تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ (البقرة : ٢٣٣)

Artinya : *“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu bila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan”*. (QS. Al Baqarah 2 : 233)¹⁷

¹⁷ Soenarjo, dkk, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, Jakarta: Departemen Agama RI, 2001 h. 56.

b. Firman Allah SWT surat al-Qishas ayat 26-27:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ
 الْقَوِيَّ الْأَمِينُ . قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ
 عَلَيَّ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ
 وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ
 (القصص : ٢٦ – ٢٧)

Artinya : “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata:
 "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang
 bekerja (pada kita), karena sesungguhnya
 orang yang paling baik yang kamu ambil
 untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang
 kuat lagi dapat dipercaya". Berkatalah dia
 (Syu'aib):"Sesungguhnya aku bermaksud
 menikahkan kamu dengan salah seorang dari
 kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu
 bekerja denganku delapan tahun dan jika
 kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu
 adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku
 tidak hendak memberati kamu. Dan kamu
 insya Allah akan mendapatiku termasuk
 orang-orang yang baik". (QS. Al-Qishas
 28:26-27)¹⁸

c. Firman Allah SWT surat At Thalaq ayat 6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ (الطلاق : ٦)

Artinya: “Kemudian jika mereka menyusukan (anak-
 anak) mu untukmu maka berikanlah kepada
 mereka upahnya ...” (QS. At Thalaq 65: 6).¹⁹

¹⁸ Ibid, h. 613.

¹⁹ Ibid, h. 946.

Dalam surat At Thalaq ayat 6 menerangkan bahwa Allah SWT telah memerintahkan kepada bekas suami untuk mengeluarkan biaya-biaya yang diperlukan bekas istrinya, untuk memungkinkan melakukan susuan yang baik bagi anak yang diperoleh dari bekas suaminya itu. Biaya-biaya yang diterima bekas istri itu dinamakan upah, karena hubungan perkawinan keduanya terputus, kapasitas mereka adalah orang lain.

Dari beberapa *nash* al-Qur'an tersebut dapat dipahami bahwa *ijarah* disyari'atkan dalam Islam. Oleh karena itu, manusia antara satu dengan yang lain selalu terlibat dan saling membutuhkan. Sewa-menyewa merupakan salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat, boleh dikatakan bahwa pada dasarnya *ijarah* itu adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak yang saling meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan agama. *Ijarah* merupakan jalan untuk memenuhi hajat manusia. Oleh sebab itu, para ulama menilai bahwa *ijarah* merupakan suatu hal yang diperbolehkan.

2. Hadits

Selain dasar hukum dari al Qur'an, dalam hadits Rosulullah juga menerangkan dasar hukum sewa-menyewa antara lain:

a. Hadits riwayat Bukhari dari Aisyah ra, ia berkata:

حدثنا إبراهيم بن موسى أخبرنا هشام عن معمر عن الزهري عن عروة بن الزبير عن عائشة رضي الله عنها قالت: *وَاسْتَأْجَرَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِيِّ هَادِيًا خَرِيَّتًا وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاِحِلَتَيْهِمَا وَوَعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ بِرَاِحِلَتَيْهِمَا صَبِيحَةَ لَيَالٍ ثَلَاثٍ (رواه البخارى) ٢٠*

Artinya : *"Diriwayatkan dari Ibrahim bin Musa, mengabarkan kepada kita Hisyam dari Ma'marin dari Zuhri dari 'Urwah bin Zubair dari 'Aisyah, ra. berkata : "Rasulullah SAW. Dan Abu Bakar mengupah seorang laki-laki yang pintar sebagai petunjuk jalan. Laki-laki itu berasal dari bani ad-Dil, termasuk kafir Quraisy. Beliau berdua menyerahkan kendaraannya kepada laki-laki itu (sebagai upah), dan keduanya berjanji kepadanya akan bermalam di gua Tsaur selama tiga malam Pada pagi yang ketiga, keduanya menerima kendaraannya." (HR. Bukhari)*

b. Hadits yang diriwayatkan oleh Imam Muslim

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 الأرض بالذهب

²⁰ Imam Bukhari, *Sahih Bukhari*, Juz III, Beirut: Daar Al-Kitab Al-Ilmiah, 1992, h. 68.

وَالْوَرَقِ فَقَالَ لَا بَأْسَ بِهِ إِنَّمَا النَّاسُ يُؤَاجِرُونَ فِي عَهْدِ رَسُولِ
 اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِمَا عَلَى الْمَأْذِيَّاتِ وَأَقْبَالِ
 الْجَدْوَالِ وَاشْتِيَاعِ مِنَ الزَّرْعِ فِيهِلِكُ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا. وَيَسْلَمُ
 هَذَا وَيَهْلِكُ هَذَا وَلَمْ يَكُنْ لِلنَّاسِ كَرَى إِلَّا هَذَا فَلِذَلِكَ زُجِرَ
 عَنْهُ (رواه مسلم)²¹

Artinya : “Diriwayatkan 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 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-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)

c. Hadits yang diriwayatkan oleh Imam Daud

حدثنا عثمان بن أبي شيبة حدثنا يزيد بن هارون أخبرنا
 إبراهيم بن سعد عن محمد بن عكرمة بن عبدالرحمن بن
 الحارث بن هشام عن محمد بن عبدالرحمن بن أبي لبيبة عن

²¹ Imam Muslim, *Shahih Muslim*, Juz I, Bandung: Dahlan, t.th., h. 675-676.

سعيد بن المسيب عن سعيد بن ابي وقاص رضى الله عنه
 قال: كُنَّا نُكْرَى الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ فَهَيَّ
 رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِئَهَا
 بِذَهَبٍ أَوْ وَرَقٍ (رواه ابو داود) ^{٢٢}

Artinya : “Diriwayatkan dari Usman bin Abi Saibah, diriwayatkan dari Yazid bin Harun, mengabarkan kepada kita Ibrahim bin Said dari Muhammad bin Ikrimah bin Abdurrahman bin Al-Haris bin Hisyam dari Muhammad bin Abdurrahman bin Abi Laibah dari Said bin Al-Musayyab dari Said bin Abi Waqas ra. ia berkata : dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah SAW melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayar dengan uang emas atau perak.”
 (HR. Abu Daud)

Dalil di atas dapat dipahami bahwa sewa menyewa itu tidak hanya terhadap manfaat suatu barang/benda, akan tetapi dapat dilakukan terhadap keahlian/profesi seseorang.

Ulama berbeda pendapat tentang upah tukang bekam, menurut pendapat Jumhur Ulama bahwa upah tukang bekam itu halal. Menurut Imam Ahmad bahwa bekam itu makruh bagi orang merdeka pekerjaan pembekam itu dan bagi tukang bekam itu membelanjakan upahnya untuk dirinya sendiri,

²² Imam Abu Daud, *Sunan Abu Daud, Juz II*, Beirut: Daar Al-Kutub Al-Ilmiah, 1996, h. 464.

tetapi boleh membelanjakannya untuk hamba sahaya dan hewan. Argumentasi mereka ialah hadits yang diriwayatkan oleh Malik, Ahmad dan para ulama penyusun kitab sunan dengan sanad yang terdiri dari orang-orang yang terpercaya dari *mahishah*: Bahwa dia pernah menanyakan Rasulullah SAW. tentang usaha pembekaman itu, lalu beliau melarangnya.²³

Berdasarkan dalil-dalil di atas, maka Jumhur Ulama pada prinsipnya telah sepakat tentang kebolehan sewa menyewa. Para ahli fiqih yang melarang sewa-menyewa beralasan, bahwa dalam urusan tukar-menukar harus terjadi penyerahan harga dengan penyerahan barang, seperti halnya pada barang-barang nyata, sedang manfaat sewa-menyewa pada saat terjadinya akad tidak ada.

3. *Ijma'*

Mengenai disyari'atkan *ijarah*, semua ulama' bersepakat, tidak seorang ulama' pun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak dianggap.²⁴

Para ulama' berpendapat bahwasannya *ijarah* itu disyari'atkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan, oleh

²³ Abu Bakar Muhammad, *Terjemahan Subulussalam*, Surabaya: Al Ikhlas, 1995, Cet – I, h. 286 – 287.

²⁴ Sayyid Sabiq, *Op.Cit.*, h. 11.

karena itu manusia antara yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan, dan *ijarah* (sewa-menyewa) adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

Melihat uraian tersebut di atas, sangat mustahil apabila manusia dapat mencukupi kebutuhan hidupnya tanpa berinteraksi (*berijarah*) dengan manusia lainnya, karena itu bisa dikatakan bahwa pada dasarnya *ijarah* adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak yang saling meringankan, serta salah satu bentuk aktivitas manusia yang berlandaskan asas tolong-menolong yang telah dianjurkan oleh agama. Selain itu juga merupakan salah satu jalan untuk memenuhi hajat manusia. Oleh sebab itu para ulama' menilai bahwa *ijarah* merupakan suatu hal yang diperbolehkan.

C. Syarat dan Rukun Sewa Menyewa

Suatu sewa-menyewa dapat dikatakan syah menurut hukum Islam apabila telah memenuhi syarat-syarat dan rukun-rukun yang telah ditentukan. Adapun rukun sewa-menyewa ada dua golongan yang berpendapat yaitu: yang pertama golongan Abu Hanifah sewa-menyewa / *ijarah* menjadi *syah* hanyalah dengan *ijab* dan *qobul*,²⁵ yang kedua golongan Syafi'iyah, Malikiyah dan Hambaliyah berpendapat bahwa rukun *ijarah* itu

²⁵ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta: PT. Raja Graffindo Persada, 2003, Cet. – I, h. 231. hal senada pun dikemukakan oleh Sayyid Sabiq dalam kitab *Fiqh Sunnah* yang menerangkan bahwa *ijarah* menjadi syah dengan *ijab* dan *qabul* sewa, serta lafald atau ungkapan apa saja yang menunjukkan hal tersebut.

sendiri dari *Mu'ajir* (pihak yang memberi upah), serta *musta'jir* (orang yang membayar *ijarah*), dan *al ma'qud 'alaih* (barang yang disewakan).²⁶ Hal yang berbeda yang dikemukakan oleh Sayyid Sabiq bahwa *Ijarah* Menjadi syah dengan *ijab qabul* sewa yang berhubungan dengannya, serta lafal apa saja yang menunjukkan hal tersebut.²⁷

Dari beberapa pendapat tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa rukun *ijarah* harus ada *ijab* (permulaan penjelasan yang keluar dari salah satu seseorang yang berakad) dan *qobul* (yang keluar dari pihak yang lain sesudah adanya *ijab*, buat menerangkan persetujuannya), orang yang berakad, *ujrah* (sewa) *ma'qud alaih* (obyeknya) untuk lebih jelasnya akan penulis uraikan satu persatu.

1. Akad

Sewa-menyewa itu terjadi dan syah apabila ada *ijab* dan *qobul*, baik dalam bentuk pernyataan lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa-menyewa.

Menurut M. Ali Hasan, *akad* berasal dari Bahasa Arab adalah (العقد) yang berarti "Pernyataan, Perjanjian dan Permufakatan". Pertalian *ijab* (pernyataan menerima ikatan)

²⁶ Sudarsono, *Sepuluh Aspek Agama Islam*, Jakarta: Rineka Cipta, 1994, h.

²⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Juz III, Bairut: Daar al-Kitab, 1996, h.285

sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada obyek perikatan.²⁸

Menurut Abdul Aziz Dahlan, *Akad* adalah (*a'qada- 'aqd* = perikatan, perjanjian dan permufakatan (*al-ittifaq*), pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada obyek perikatan.²⁹

Menurut Rachmad Syafi'i, *Akad* adalah perikatan atau perjanjian. Dari segi etimologi, *Akad* adalah:

الرَّبْطُ بَيْنَ أَطْرَافِ الشَّيْءِ سَوَاءً أَكَانَ رِبْطًا حِسِّيًّا أَمْ مَعْنَوِيًّا مِنْ
جَانِبٍ أَوْ مِنْ جَانِبَيْنِ.

Artinya: “Ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi dari satu segi maupun dari dua segi”.³⁰

Menurut Az Zarqo sebagaimana di kutip oleh Gemala Dewi dan Widyaningsih menyatakan “pandangan syara’ suatu akad merupakan ikatan secara hukum yang dilakukan oleh dua atau beberapa pihak yang sama-sama berkeinginan untuk mengikatkan diri”.³¹ Menurut T.M. Hasbi Ash-Shiddieqy akad menurut bahasa (*lughah*) adalah:

²⁸ M. Ali Hasan, *Op.Cit.*, h. 101

²⁹ Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jilid 5, Jakarta: PT. Ictiar Baru Van Hoeve, 1996, h. 63

³⁰ Rachmad Syafi'i, *Fiqih Muamalah*, Bandung: Gema Insani, 2000, h. 43

³¹ Gemala Dewi dan Widyaningsih, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Prenada Media Grop, 2005, h. 48

الربط :وهو جمع طرفي حبلين ويشد أحدهما بالأخر حتى يتصلا
فيصبح كقطعة واحدة

Artinya: “*Akad adalah al-rabth (ikatan), yaitu menyambungkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sampai bersambung, sehingga keduanya menjadi satu bagian*”.³²

Sedangkan definisi akad menurut ulama fiqih, yakni menurut ulama Madzab Hanafi, terdapat dua pendapat. *Pertama*, didasarkan pada dalil qiyas (analogi). Akad ini tidak sah karena obyek yang dibeli belum ada, oleh sebab itu akad ini termasuk dalam *al bay al ma'dum* (jual beli terhadap sesuatu yang tidak ada) yang dilarang Rasulullah. *Kedua*, madzab Hanafi membolehkan *akad* ini didasarkan kepada dalil *istihsan* (berpaling dari kehendak *qiyas* karena ada indikasi yang kuat yang membuat pemalingan ini) dengan meninggalkan kaidah *qiyas*. Ulama Madzab Syafi'i juga berpendapat sebagian mereka berpegang dengan kaidah *qiyas*, sehingga mereka berpendapat bahwa akad ini tidak boleh karena bertentangan dengan akidah umum yang berlaku yaitu obyek yang ditransaksikan itu harus nyata.³³

Sewa-menyewa belum dikatakan *syah* sebelum *ijab* qabul dilakukan, sebab *ijab* qabul menunjukkan kerelaan, pada dasarnya *ijab* qabul dilakukan dengan lisan, tapi kalau

³² Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 2001, h. 26

³³ Abdul Aziz Dahlan, *Op.Cit*, h. 779

tidak mungkin seperti bisu atau lainnya, maka boleh *ijab qobul* dengan surat menyurat yang mengandung arti *ijab qobul*.

Orang yang melakukan akad ada 5 cara.³⁴

a. Akad dengan tulisan

Cara ini dilakukan apabila kedua belah pihak berjauhan tempat, atau orang yang melakukan akad itu bisu tidak dapat berbicara. Akad ini tidak dapat dilakukan jika mereka berdua berada di satu majelis dan tidak ada halangan berbicara.

b. Akad dengan perantara

Cara ini dilakukan apabila kedua belah pihak yang berakad dengan syarat bahwa si utusan di satu pihak menghadap pada pihak lainnya. Jika tercapai kesepakatan antara kedua pihak, akad sudah menjadi *syah*.

c. Akad dengan bahasa isyarat

Akad dengan bahasa isyarat *syah* bagi orang bisu, karena isyarat bagi orang bisu merupakan ungkapan dari apa yang ada di dalam jiwanya. Namun hal ini tidak ada sumbernya baik dari al Qur'an maupun sunnah.

d. Akad dengan lisan

Cara ini bisa digunakan dalam kehidupan sehari-hari yaitu dengan kata-kata, bahasa apapun, asal dapat

³⁴ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalah*, Yogyakarta: UII Press, 2004, h. 68

dipahami pihak-pihak yang bersangkutan itu dapat digunakan.

e. Akad dengan perbuatan

Misalnya seorang penyewa menyerahkan sejumlah uang tertentu, kemudian orang yang menyewakan menyerahkan barang yang disewakan. Dalam akad yang terpenting jangan sampai terjadi semacam penipuan dan kedua belah pihak saling rela.

Ijab qobul adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah satu pihak yang melakukan akad, hal ini tidak ditentukan pada salah satu pihak melainkan siapa yang memulainya. Sedangkan *qobul* adalah yang keluar dari pihak yang lain sesudah adanya *ijab* yang dimaksudkan untuk menerangkan adanya persetujuan.³⁵

Perkataan *ijab* dan *qobul* itu harus jelas pengertiannya menurut “urf” dan haruslah *ijab* itu masalah sewa menyewa, maka *qobulnya* juga masalah sewa menyewa. Demikian juga misalnya jika *ijab qobul* dalam sewa menyewa dengan harga Rp. 500,- maka *Qobulnya* juga harus Rp. 500,- tidak boleh yang lain.

³⁵ Hasbi As-Siddiqi, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Jakarta: Bulan Bintang, t.th, h. 21

2. *Aqid* (orang yang berakad)

Aqid adalah orang yang melakukan akad, yaitu orang yang menyewa (*musta'jir*) dan orang yang menyewakan (*mu'ajir*). Syarat-syarat orang yang berakad adalah :

- a. Syarat bagi kedua orang yang berakad, adalah telah baligh dan berakal (menurut madzhab Syafi'i dan Hambali). Dengan demikian, apabila orang itu belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila, menyewakan hartanya, atau diri mereka sebagai buruh, maka *ijarahnya* tidak *syah*.

Berbeda dengan madzhab Hanafi dan Maliki mengatakan, bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *ijarah* dengan ketentuan, disetujui oleh walinya.³⁶

- b. Para pihak yang melakukan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan tanpa ada unsur paksaan, baik keterpaksaan itu datang dipihak-pihak yang berakad atau dari pihak lain.³⁷

Kewajiban-kewajiban dan ketentuan bagi orang yang melakukan akad adalah :³⁸

³⁶ M. Ali Hasan, *Op.Cit.*, h.32

³⁷ Hamzah Ya'qub, *Op.Cit.*, h.321

³⁸ Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, Jakarta: Rineka Cipta, 1992, cet.

- 1) Kewajiban-kewajiban bagi orang yang menyewakan, yaitu :
 - a) Mengizinkan pemakaian barang yang disewakan dengan memberikan kuncinya bagi rumah dan sebagainya kepada orang yang menyewanya.
 - b) Memelihara kebesaran barang yang disewakannya, seperti memperbaiki kerusakan dan sebagainya, kecuali sekedar menyapu halaman, ini kewajiban penyewa.
- 2) Kewajiban-kewajiban bagi penyewa, yaitu:
 - a) Membayar sewaan sebagaimana yang telah ditentukan
 - b) Membersihkan barang sewaan
 - c) Mengembalikan barang sewaan itu bila telah habis temponya atau bila ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya / putusnya sewaan.
- 3) Ketentuan bagi penyewa, yaitu :
 - a) Barang sewaan itu merupakan amanat pada penyewa, jadi kalau terjadi kerusakan karena kelalaiannya, seperti kebakaran, ia wajib mengganti: kecuali kalau tidak karena kelalaiannya.
 - b) Bagi penyewa diperbolehkan mengganti pemakai sewaan oleh orang lain, sekalipun tidak seizing yang menyewanya, kecuali jika di waktu

sebelum akad, ditentukan bahwa penggantian itu tidak boleh, adanya penggantian pemakaian.

- c) Bagi orang yang menyediakan barang-barang, boleh menggantikan barang sewaan dengan yang seimbang dengan barang yang semula.
- d) Kalau terjadi perselisihan pengakuan antara penyewa dan yang menyewakan pada banyaknya upah atau temponya atau ukuran manfaat sewaan dan sebagainya, sedangkan tak ada saksi atau keterangan-keterangan lain yang dapat di pertanggung jawabkan, maka kedua belah pihak harus bersumpah.

3. *Ujrah* (sewa)

Disyaratkan, bahwa *ujroh* itu dimaklumi (diketahui) oleh kedua belah pihak, banyak, jenis dan sifatnya. Jumlah pembayaran uang sewa itu hendaklah dirundingkan terlebih dahulu.

4. *Ma'qud alaih*

Ma'qud alaih yaitu barang yang dijadikan obyek sewa-menyewa. Syarat-syarat barang yang boleh dan syah dijadikan obyek sewa-menyewa adalah :

- a. Obyek *ijarah* itu dapat diserahkan

Maksudnya, barang yang diperjanjikan dalam sewa-menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh karena itu, kendaraan yang akan

ada (baru rencana untuk dibeli) dan kendaraan yang rusak tidak dapat dijadikan sebagai obyek perjanjian sewa-menyewa.

- b. Obyek *ijarah* itu dapat digunakan sesuai kegunaan

Maksudnya, kegunaan barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan kegunaan barang tersebut. Seandainya barang itu tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan, maka perjanjian sewa-menyewa itu dapat dibatalkan.

- c. Harus jelas dan terang mengenai obyek yang diperjanjikan

Harus jelas dan terang mengenai obyek sewa-menyewa, yaitu barang yang dipersewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa-menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.

- d. Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan oleh agama

Perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh hukum agama tidak syah dan wajib untuk ditinggalkan. Misalnya perjanjian sewa-menyewa rumah yang digunakan untuk kegiatan prostitusi, atau menjual minuman keras serta tempat perjudian, demikian juga memberikan uang kepada tukang ramal. Selain itu, juga tidak syah perjanjian

pemberian uang (*ijarah*) puasa atau shalat, sebab puasa dan shalat termasuk kewajiban individu yang mutlak dikerjakan oleh orang yang terkena kewajiban.³⁹

D. Sifat Akad Sewa Menyewa

Kaidah umum dalam ajaran Islam menentukan bahwa setiap orang yang melakukan perbuatan dalam keadaan sehat dan bebas menentukan pilihan (tidak dipaksa) pasti mempunyai tujuan tertentu yang mendorongnya melakukan perbuatan. Oleh karena itu, maka tujuan akad memperoleh tempat penting untuk menentukan apakah suatu akad dipandang sah atau tidak, dipandang halal atau haram.

Ulama' fiqh berbeda pendapat tentang sifat akad *Ijarah* (sewa menyewa), apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama' mazhab Hanafi berpendirian bahwa akad *Ijarah* itu bersifat mengikat, tetapi bisa dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad. Seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan bertindak hukum.⁴⁰ Akan tetapi, jumhur ulama' mengatakan bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak bisa dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini terlihat dalam kasus apabila salah seorang meninggal dunia. Menurut ulama' mazhab Hanafi, apabila salah seorang yang berakad

³⁹ Gufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontektual*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002, h. 183 - 184

⁴⁰ D. Sirrojuddin Ar, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2003, h. 662.

meninggal dunia, maka akad *Ijarah* batal, karena manfaat tidak bisa diwariskan, itu merupakan harta (al- Mal). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *Ijarah*.⁴¹

Dalam hukum Islam ada beberapa asas yang sangat penting yang terdapat di dalam akad sewa menyewa, yaitu:

1. Asas *Al-Ridha'iyah* (Konsensualisme)

Asas ini menekankan adanya kesempatan yang sama bagi para pihak untuk menyatakan keinginannya (*willsverklaaring*) dalam mengadakan transaksi. Dalam hukum Islam, suatu akad baru lahir setelah dilaksanakan ijab dan kabul. Ijab adalah pernyataan kehendak penawaran, sedangkan kabul adalah pernyataan kehendak penerimaan. Dalam hal ini diperlukan kejelasan pernyataan kehendak dan harus adanya kesesuaian antara penawaran dan penerimaan.

Mengenai kerelaan (*concent*) ini, harus terwujud dengan adanya kebebasan berkehendak dari masing-masing pihak yang bersangkutan dalam transaksi tersebut. Pada asas *al-ridha'iyah* ini, kebebasan berkehendak dari para pihak harus selalu diperhatikan. Pelanggaran terhadap kebebasan kehendak itu berakibat tidak dapat dibenarkannya akad tersebut. Misalnya, seseorang dipaksa menjual rumah kediamannya, padahal ia masih ingin memilikinya dan tidak ada hal yang mengharuskan ia menjual dengan kekuatan

⁴¹ *Ibid*, h. 663.

hukum. Jual beli yang terjadi dengan cara paksaan tersebut dipandang tidak sah.⁴² Contoh lain, dalam kasus sewa menyewa di mana seseorang menyewa sesuatu barang dengan sistem pembayaran di belakang, namun kemudian pihak yang menyewakan mensyaratkan adanya pelebihan di luar pembayaran sewa.⁴³

2. Asas *Al-Musawah* (Persamaan Hukum)

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak membedakan walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Asas ini berpangkal dari kesetaraan kedudukan para pihak yang bertransaksi. Apabila ada kondisi yang menimbulkan ketidakseimbangan atau ketidaksetaraan, maka UU dapat mengatur batasan hak dan kewajiban dan meluruskan kedudukan para pihak melalui pengaturan klausula dalam akad. Dalam hukum Islam, apabila salah satu pihak memiliki kelemahan (*Safih*) maka boleh diwakilkan oleh pengampunya atau orang yang ahli atau memiliki kemampuan dalam pemahaman permasalahan, seperti notaris atau akuntan.⁴⁴

3. Asas *Al-Adalah* (Keadilan)

Perkataan adil adalah termasuk kata yang paling banyak disebut dalam Al-Qur'an, Adil adalah salah satu sifat Tuhan dan Al-Qur'an menekankan agar manusia

⁴² Ahmad Azhar Basyir, *Op.Cit*, h. 116.

⁴³ *Ibid*, h. 117

⁴⁴ *Ibid*,

menjadikannya sebagai ideal moral. Pada pelaksanaannya, asas ini menuntut para pihak yang berakad untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya.⁴⁵

Asas keadilan ini juga berarti bahwa segala bentuk transaksi yang mengundang unsur penindasan tidak dibenarkan. Misalnya, sewa menyewa barang jauh di bawah harga pantas karena yang menyewakan amat memerlukan uang untuk menutup kebutuhan hidup yang primer. Demikian pula sebaliknya, menyewakan barang di atas harga yang semestinya karena penyewa amat memerlukan barang itu untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yang primer. Kesemua transaksi ini bertentangan dengan asas keadilan (*al-adalah*).

4. Asas *Ash-Shidq* (Kejujuran dan Kebenaran)

Kejujuran adalah satu nilai etika mendasar dalam Islam. Islam adalah nama lain dari kebenaran. Allah berbicara benar dan memerintahkan semua muslim untuk jujur dalam segala urusan dan perkataan. Islam dengan tegas melarang kebohongan dan penipuan dalam bentuk apapun. Nilai kebenaran ini memberikan pengaruh pada pihak-pihak yang melakukan perjanjian (akad) untuk tidak berdusta, menipu dan melakukan pemalsuan. Pada saat asas ini tidak dijalankan,

⁴⁵ Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, dalam Miriam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, 2001, h. 250.

maka akan merusak legalitas akad yang dibuat. Di mana pihak yang merasa dirugikan karena pada saat perjanjian (akad) dilakukan pihak lainnya tidak mendasarkan pada asas ini, dalam menghentikan proses perjanjian tersebut.

5. Asas Manfaat

Asas ini memperingatkan bahwa sesuatu bentuk transaksi dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari madharat dalam hidup masyarakat. Dalam suatu akad, objek dari apa yang diakadkan pada tiap akad yang diadakan haruslah mengandung manfaat bagi kedua pihak. Dalam pengertian manfaat di sini jelas dikaitkan dengan ketentuan mengenai benda-benda yang nilainya dipandang dari pandangan hukum Islam. Islam mengharamkan akad yang berkenaan dengan hal-hal yang bersifat mudharat seperti jual beli benda-benda yang tidak bermanfaat apalagi yang membahayakan. Barang-barang yang jelas-jelas dilarang (diharamkan) dalam hukum Islam tidaklah dipandang bermanfaat sama sekali. Mengenai penggunaan barang najis sebagai objek akad, tergantung penggunaannya, misalnya menjual kotoran binatang untuk pupuk dibolehkan. Dari asas ini juga dapat disimpulkan bahwa segala bentuk muamalah yang merusak kehidupan masyarakat tidak dibenarkan. Misalnya, berdagang narkoba dan ganja, perjudian, dan prostitusi.

6. Asas *al-Ta'awun* (Saling Menguntungkan)

Setiap akad yang dilakukan haruslah bersifat saling menguntungkan semua pihak yang berakad. Dalam kaitan dengan hal ini suatu akad juga harus memperhatikan kebersamaan dan rasa tanggung jawab terhadap sesama merupakan kewajiban setiap muslim. Rasa tanggung jawab ini tentu lahir dari sifat saling menyayangi mencintai, saling membantu dan merasa mementingkan kebersamaan untuk mendapatkan kemakmuran bersama dalam mewujudkan masyarakat yang beriman, takwa dan harmonis.

7. Asas *Al-Kitabah* (Tertulis)

Prinsip lain yang tidak kalah pentingnya dalam melakukan akad yaitu agar akad yang dilakukan benar-benar berada dalam kebaikan bagi semua pihak yang melakukan akad, maka akad itu harus dilakukan dengan melakukan *kitabah* (penulisan perjanjian, terutama transaksi dalam bentuk kredit). Di samping itu, juga diperlukan adanya saksi-saksi (*syahadah*), seperti pada *rahn* (gadai), atau untuk kasus tertentu dan prinsip tanggung jawab individu.⁴⁶

E. Macam-Macam Sewa Menyewa

Menurut sebagian ulama', *ijarah* dibagi menjadi 2 (dua) macam :

⁴⁶ *Ibid*,

1. *Ijarah 'ain*, yaitu menyewa dengan memanfaatkan benda yang kelihatan dan dapat dirasa. Seperti menyewa sebagian tanah, atau sebuah rumah yang sudah jelas untuk ditempati dan lain-lain.
2. *Ijarah* atas pengakuan, yaitu mengupahkan benda untuk dikerjakan, menurut pengakuan si pekerja, bahwa barang itu akan diselesaikan dalam jangka waktu tertentu dan menurut upah yang ditentukan.⁴⁷

Disamping itu Abdurrohman al Jaziri juga membagi *ijarah* menjadi dua bagian yaitu:

1. Bahwasanya akad itu berlaku karena kegunaan (memanfaatkan) benda yang juga diketahui dan tertentu. Sebagaimana seorang berkata pada orang lain, “saya menyewakan unta ini atau rumah ini”.
2. Atau berlaku atas kegunaan (memanfaatkan) benda dengan sifat-sifat tertentu, seperti “saya menyewakan padamu unta yang sifatnya demikian”. Bahwasanya akad itu berlaku atas suatu pekerjaan yang telah diketahui, seperti seseorang telah berkata kepada orang lain “saya memburuhkan kepadamu agar kamu membangun tempat ini”.⁴⁸

Dari pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat serta pembagian sewa-menyewa (*ijarah*) yang telah diuraikan di atas dapat diambil suatu pengertian bahwa *ijarah* ini adalah membahas segala sesuatu yang berhubungan dengan sewa-menyewa barang

⁴⁷ Al-Ustadz Idris Ahmad, *Fiqh Syafi'iyah*, Jakarta: Widjaya, t.th, h. 83

⁴⁸ Abdur Rahman Al-Jaziri, *Loc.Cit.* h.90

yang bergerak, sewa-menyewa barang yang tidak bergerak dan sewa-menyewa tenaga (perburuhan).⁴⁹

Tentang persewaan tanah para fuqoha banyak sekali terjadi perselisihan pendapat. Segolongan fuqoha' tidak membenarkan sewa-menyewa tanah dalam bentuk apapun karena dalam perbuatan tersebut terdapat kesamaran dimana pihak pemilik tanah memperoleh keuntungan pasti, sementara itu pihak penyewa berada dalam keadaan untung-untungan boleh jadi berhasil dan boleh jadi gagal, karena tertimpa bencana.⁵⁰ Pendapat ini dikemukakan oleh Thawus dan Abu Bakar bin Abdur Rahman.

Adapun jumhur fuqaha' pada dasarnya membolehkan tetapi mereka memperselisihkan tentang jenis barang yang dipakai untuk menyewakan (alat/ganti sewa). Sekelompok fuqaha' mengatakan bahwa persewaan tanah itu hanya diperbolehkan dengan uang dirham dan dinar saja. Pendapat ini dikemukakan oleh Rubi'ah dan Said al Musayyad. Sekelompok lain mengatakan, bahwa persewaan tanah boleh dilakukan dengan semua barang kecuali makanan, baik dengan makanan yang tumbuh dari tanah tersebut ataupun bukan. Mereka juga berpendapat bahwa persewaan tanah dengan makanan termasuk dalam penjualan makanan dengan makanan tertunda.⁵¹

Fuqaha' yang membolehkan persewaan tanah dengan semua barang, makanan dan lainnya yang keluar dari tanah,

⁴⁹ Hamzah Ya'qub, *Op.Cit.*, h. 317

⁵⁰ *Ibid.*, h. 322

⁵¹ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, Semarang: Asy-Syifa', 1990, h. 200

mereka mengemukakan alasan bahwa penyewaan tanah pada dasarnya adalah penyewaan sesuatu manfaat yang tertentu dengan sesuatu yang tertentu pula, karenanya hal itu diperbolehkan dengan mengqiyaskan semua manfaat.⁵²

F. Hal-Hal yang Membatalkan Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah jenis akad lazim yang salah satu pihak yang berakad itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian. Bahkan jika salah satu pihak yang menyewakan / yang menyewa meninggal, perjanjian sewa-menyewa tidak akan menjadi batal, asalkan saja yang menjadi obyek sewa-menyewa masih tetap ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal maka kedudukannya digantikan oleh ahli warisnya apakah dia sebagai pihak yang menyewakan / sebagai pihak penyewa.⁵³

Namun tidak tertutup kemungkinan pembatalan perjanjian (*Fasakh*) oleh salah satu pihak jika alasan /dasar yang kuat untuk itu, adapun hal yang menyebabkan batal/berakhirnya sewa-menyewa menurut Sayyid Sabiq adalah disebabkan hal-hal sebagai berikut: ⁵⁴

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan, terjadinya cacat itu karena kesalahan penyewa.

⁵² *Ibid.*, h. 201

⁵³ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994, h. 57.

⁵⁴ Sebab-sebab berakhirnya perjanjian sewa-menyewa juga sama dengan yang dikemukakan oleh M. Ali Hasan dalam bukunya *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, h. 238, Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, h. 122, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, h. 149.

2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan kebakaran.
3. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah di tentukan dan selesainya suatu pekerjaan.
4. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur 'alaih*) seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan.
5. Menurut madzhab Hanafi apabila ada uzur seperti rumah disita, maka akad berakhir. Sedangkan menurut jumhur ulama, bahwa uzur yang membatalkan *ijarah* itu apabila obyeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang seperti kebakaran dan dilanda banjir.

Menurut Chairuman Pasaribu dalam bukunya hukum perjanjian dalam Islam bahwa hal yang menyebabkan berakhirnya sewa-menyewa disebabkan karena:⁵⁵

1. Terjadi *aib* pada barang sewaan

Maksudnya bahwa barang yang menjadi obyek sewa ada kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu di akibatkan kelalaian penyewa sendiri. Misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan petunjuk penggunaan barang tersebut, dalam hal ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan. Segolongan fuqoha', Imam Malik, Syafi'i, Abu Sufyan, Abu Tsauro dan lainnya mengatakan bahwa sewa-menyewa tersebut tidak bisa batal, kecuali dengan hal-hal yang membatalkan

⁵⁵ Chairuman Pasaribu, *Op.Cit.*, h. 57 – 58.

aqad-aqad yang tetap, seperti akadnya cacat/hilangnya tempat mengambil manfaat itu.

Dengan demikian dapatlah diketahui bahwa cacatnya barang yang tidak diketahui pada waktu akad berlangsung, akan dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa.

2. Rusaknya barang yang disewakan

Apalagi kalau yang menjadi obyek sewa-menyewa mengalami kerusakan / musnah sama sekali, sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misal yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah rumah, kemudian rumah tersebut terbakar, maka perjanjian tersebut batal.

Menurut madzhab Hanafi bahwa boleh memfasakh *ijarah* karena ada udzur, sekalipun di salah satu pihak. Seperti orang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian hartanya terbakar, dicuri/bangkrut, maka ia berhak memfasakh *ijarah*.

3. Sudah terpenuhinya manfaat yang diperjanjikan / sudah selesainya pekerjaan.

Dalam hal ini, yang dimaksudkan ialah tujuan perjanjian sewa-menyewa telah tercapai. Misalnya, perjanjian sewa-menyewa rumah selama satu tahun, penyewa telah memanfaatkan rumah selama satu tahun, maka perjanjian sewa-menyewa batal dengan sendirinya.

Hal senada juga diungkapkan oleh Muhammad Anwar dalam bukunya *Fiqh Islam*, bahwa hak untuk mengembalikan barang sewaan itu bila telah habis tempatnya atau ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya perjanjian.

Apabila masa yang telah ditetapkan dalam perjanjian telah berakhir, maka penyewa berkewajiban untuk mengembalikan barang yang disewakannya kepada pemilik semula (yang menyewakan). Adapun ketentuan pengembalian barang obyek sewa-menyewa adalah sebagai berikut:⁵⁶

- a. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang bergerak, maka penyewa harus mengembalikan barang itu kepada yang menyewakan / pemilik dengan menyerahkan langsung bendanya, misalnya sewa-menyewa kendaraan
- b. Apabila obyek sewa-menyewakan dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka penyewa wajib mengembalikan kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong. Maksudnya, tidak ada harta pihak penyewa di dalamnya, misalnya dalam perjanjian sewa-menyewa rumah.
- c. Jika yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah barang yang berwujud tanah, maka penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.

⁵⁶ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000, h. 150 – 151.

- d. Menurut madzhab Hambali, manakala *ijarah* telah berakhir, penyewa harus mengangkat tangannya, dan tidak ada kemestian untuk mengembalikan atau menyerah terimaknya, seperti barang titipan, karena ia merupakan akad yang menuntut jaminan sehingga tidak mesti mengembalikan dan menyerahkannya.

Pendapat madzhab Hambali diatas dapat diterima, sebab dengan berakhirnya jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa-menyewa, maka dengan sendiri perjanjian sewa-menyewa yang telah diikat sebelumnya telah berakhir. Dengan demikian, tidak diperlukan lagi suatu perbuatan hukum untuk memutuskan hubungan sewa-menyewa. Dengan terlewatnya jangka waktu yang diperjanjikan, otomatis hak untuk menikmati kemanfaatan atas benda itu kembali kepada pihak pemilik (yang menyewakan).

BAB III
PENYEWAAN LAHAN PEMERINTAH YANG
TIDAK TERPAKAI DAN BERNILAI EKONOMIS
UNTUK TANAMAN PANGAN WARGA PADA SESEPUH
DI DESA BANGSRI JEPARA

A. Gambaran Umum tentang Desa Bangsri Jepara

1. Keadaan Geografis Desa Bangsri

Desa Bangsri merupakan salah satu bagian dari wilayah Kecamatan Bangsri Kabupaten Jepara yang menjadi ibukota Kecamatan Bangsri. Desa Bangsri memiliki luas wilayah 748.978 Ha, dari luas wilayah tersebut Desa Bangsri terdiri dari 194.000 Ha lahan sawah, 314.000 Ha lahan kering, 230.578 Ha hutan negara dan lain-lain yang meliputi sungai, jalan, dan kuburan seluas 10.900 Ha. Desa Bangsri terdiri dari 3 dusun , 18 Rukun Warga (RW) dan 72 Rukun Tetangga (RT). Desa Bangsri memiliki suhu udara berkisar 22-25°C. Adapun batas-batas wilayahnya adalah sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Desa Kedungleper dan Desa Wedelan Kec. Bangsri.
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Tengguli Kec. Bangsri dan Desa Jambu Kec. Mlonggo
- c. Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Banjaran Kec. Bangsri

- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Jerukwangi Kec. Bangsri

Orbitrasi Desa Bangsri adalah sebagai berikut:

- a. Jarak dari pusat Pemerintahan Kecamatan : 0,5 km
- b. Jarak dari pusat Pemerintahan Kota : 17 km
- c. Jarak dari Ibukota Propinsi : 87 km
- d. Jarak dari Ibukota Negara : 600 km¹

2. Kependudukan

Hingga bulan Januari 2017 jumlah penduduk Desa Bangsri sebanyak 16.412 jiwa. Adapun rincian data kependudukan dapat penulis sajikan sebagai berikut:

- a. Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin
 - 1) Laki-laki : 8037 jiwa
 - 2) Perempuan : 8375 jiwa
- b. Jumlah penduduk menurut kepala keluarga (KK) : 4.156 jiwa
- c. Jumlah penduduk menurut kewarganegaraan :
 - 1) WNI : 16.412 jiwa
 - 2) WNA : - jiwa
- d. Jumlah Penduduk Menurut Usia :

¹ Laporan Monografi Keadaan Tahun 2017, data dari Kantor Kelurahan Bangsri Kec. Bangsri Kab. Jepara

Tabel 3.1.
Jumlah Penduduk menurut Usia

Usia	Laki-laki	Perempuan	Jumlah	Prosentase
0-4 tahun	473	511	984	6.00%
5-9 tahun	990	1.008	1.998	12.17%
10-14 tahun	987	1.035	2.022	12.32%
15-19 tahun	865	983	1.848	11.26%
20-24 tahun	982	995	1.977	12.05%
25-29 tahun	1.325	1.487	2.812	17.13%
30-39 tahun	1.341	1.352	2.693	16.41%
40-49 tahun	815	756	1.571	9.57%
50-59 tahun	227	220	447	2.72%
60th ke atas	32	28	60	0.37%
Jumlah	8.037	8.375	16.412	100%

Sumber data : Laporan kependudukan bulanan desa/kelurahan Bangsri bulan Januari tahun 2017

Berdasarkan tabel di atas penduduk terbanyak di Desa Bangsri berada pada 25-29 tahun dan usia 30-39 tahun yang merupakan usia produktif dalam kehidupan sedangkan penduduk terkecil berada pada usia 60th ke atas.

- e. Menurut mobilitas/mutasi, penulis dapat menyajikan data tahun 2017 sebagai berikut:

Lahir : 11 orang

Mati : 10 orang

Datang : 1 orang

Pindah : 4 orang

Menurut mobilitas/mutasi kelahiran dan kematian yang terjadi di Desa Bangsri cukup relatif seimbang dan penduduk banyak yang bekerja diluar desa atau memperoleh istri/suami diluar desa sehingga menetap di daerah pindahan tersebut.

Dalam hal struktur pemerintahan desa, penulis dapat menyajikan data sebagai berikut:

a. Jumlah perangkat desa

- 1) Kepala desa : 1 orang
- 2) Kepala urusan : 2 orang
- 3) Staf : 3 orang
- 4) Kadus : 3 orang

b. Pelayanan Masyarakat

- 1) Pelayanan umum : 10 orang
- 2) Kependudukan : 1 orang
- 3) Legalisasi : 1 orang

c. Anggota LMD : 15 orang

d. Anggota Hansip : 33 orang

e. Hansip terlatih : 32 orang

Struktur pemerintahan desa Bangsri sebagaimana desa-desa di Indonesia di kepalai oleh seorang kepala desa dan dibantu oleh staf-stafnya mulai dari sekretaris desa sampai RT.

3. Kehidupan Ekonomi, Sosial, Budaya dan Keagamaan

Mayoritas penduduk Desa Bangsri berprofesi sebagai Wiraswasta terutama dagang, karyawan perusahaan mebel dan tukang. Hal ini disebabkan selain karena Desa Bangsri yang merupakan bagian dari Kabupaten Jepara sangat terkenal dengan usaha ukir dan mebelnya, Desa Bangsri juga memiliki pasar induk kecamatan yang menjadi pusat perdagangan di Kecamatan Bangsri bahkan pedagang dari kecamatan-kecamatan sekitarnya. Sehingga menjadi hal yang wajar jika masyarakat Desa Bangsri banyak memiliki usaha dagang. Mata pencaharian lain yang dimiliki masyarakat Desa Bangsri adalah bertani baik itu buruh tani maupun bertani milik sendiri. Sebagian besar sawah di Desa Bangsri merupakan sawah irigasi dengan tiga kali musim tanam yakni dua kali musim tanam padi dan sekali musim tanam palawija. Jenis sawah lain adalah sawah tadah hujan sehingga para petani hanya bisa bertanam di musim hujan. Dalam satu tahun sawah tadah hujan ini hanya bisa ditanami sebanyak dua kali yaitu padi dimusim tanam pertama dan palawija dimusim tanam kedua.

Untuk menggambarkan keadaan sosial ekonomi masyarakat Desa Bangsri tersebut dengan lebih jelas, tabel berikut ini akan mendeskripsikan tentang mata pencaharian mereka sebagai berikut:

Tabel 3.2.
Jenis mata pencaharian penduduk pada tahun 2017

No.	Mata Pencaharian	Jumlah	prosentase
1	Karyawan	964 orang	31.44%
2	Wiraswasta	693 orang	22.60%
3	Tani	141 orang	4.60%
4	Pertukangan	619 orang	20.18%
5	Buruh tani	396 orang	12.92%
6	Pensiunan	93 orang	3.03%
7	Nelayan	4 orang	0.13%
8	Pemulung	3 orang	0.09%
9	Jasa	153 orang	4.99%
	Jumlah	3.066 orang	100%

Sumber data: Laporan Monografi Keadaan Tahun 2017, data dari Kantor Kelurahan Bangsri Kec. Bangsri Kab. Jepara

Berdasarkan tabel di atas pekerjaan penduduk Desa Bangsri berada adalah sebagai karyawan, wiraswasta, pertukangan dan buruh tani, sehingga masyarakat masih mengandalkan pertanian dari setiap pekerjaan yang digeluti.

Penduduk di Kelurahan Bangsri mengutamakan pendidikan, baik pendidikan umum maupun pendidikan keagamaan. Hal ini dapat terlihat dari banyaknya jumlah penduduk usia sekolah yang berhasil menamatkan pendidikannya setaraf dengan SMU dan kemudian

melanjutkan ke Perguruan Tinggi (D3, S1) maupun ke Pondok Pesantren. Berikut ini klasifikasi penduduk menurut pendidikan mereka:

Tabel 3.3.
Jenis Pendidikan Penduduk Tahun 2017

No	Pendidikan	Jumlah	Presentase
1	SD/MI	2.428 orang	14.79%
2	SLTP/MTs	4.319 orang	26.31%
3	SLTA/MA	3.677 orang	22.40%
4	Akademi	979 orang	5.97%
5	Perguruan Tinggi	758 orang	4.62%
6	Pesantren	741 orang	4.51%
7	Ketrampilan	898 orang	5.47%
8	SLB	0 orang	0%
9	Tidak sekolah	2.612 orang	15.92%
Jumlah		16.412 orang	100%

Sumber data : Laporan Monografi Keadaan Tahun 2017,
data dari Kantor Kelurahan Bangsri Kec.
Bangsri Kab. Jepara

Berdasarkan tabel di atas pendidikan terakhir penduduk Desa Bangsri adalah SMP/Mts, SMA SD dan tidak tamat sekolah sedangkan penduduk yang melanjutkan sampai ke jenjang perguruan tinggi kurang banyak.

Menurut agamanya, penduduk Desa Bangsri mayoritas beragama Islam, sedangkan agama lain adalah Kristen Katholik dan Kristen Protestan. Meskipun memiliki

perbedaan dalam memeluk agama, masyarakat Desa Bangsri dapat hidup berdampingan dan rukun satu sama lain.

Adapun banyaknya pemeluk agama di Kelurahan Bangsri yang tercatat di Balai Kelurahan setempat sebagai berikut:

Tabel 3.4.
Pemeluk Agama Tahun 2017

No	Agama	Jumlah	Presentase
1	Islam	15.517 orang	97.69%
2	Kristen	311 orang	1.96%
3	Katolik	56 orang	0.35% ¹
Jumlah		15.884 orang	100%

Sumber data : Laporan Monografi Keadaan Tahun 2017, data dari Kantor Kelurahan Bangsri Kec. Bangsri Kab. Jepara

Berdasarkan tabel di atas agama mayoritas penduduk Desa Bangsri adalah Islam sedangkan kristen dan katolik menjadi minoritas, namun hubungan kemasyarakatan terjalin dengan baik dan tidak ada konflik.

Mengenai tempat-tempat peribadatan yang terdapat di Desa Bangsri tercatat sebagai berikut:

Tabel 3.5.
Pemeluk Agama Tahun 2017²

No	Agama	Jumlah	Presentase
1	Masjid	15 buah	29.41%
2	Mushola	33 buah	64.71%
3	Gereja	3 buah	5.88%
Jumlah		51 buah	100%

Sumber data : Laporan Monografi Keadaan Tahun 2017,
data dari Kantor Kelurahan Bangsri Kec.
Bangsri Kab. Jepara

Berdasarkan tabel di atas tempat ibadah penduduk Desa Bangsri terbanyak adalah musholla karena hampir setiap RT memiliki musholah.

Masing-masing pemeluk agama memiliki kegiatan-kegiatan keagamaan tersendiri. Kegiatan-kegiatan keagamaan bagi umat Islam di desa Bangsri meliputi Majelis Ta'lim (38 kelompok dengan 1907 anggota), peringatan hari-hari besar Islam, Muslimat, Pengajian Yasinan, Tahlilan, kelompok rebana, IRMAS (15 kelompok dengan 496 anggota), Barzanji dan IPNU-IPPNU.

Masyarakat Desa Bangsri sebagai masyarakat yang beretnis Jawa mempunyai corak kehidupan sosial sebagaimana masyarakat jawa lainnya. Namun keadaan sosial budaya masyarakat Desa Bangsri hampir sebagian besar

² Data monografi Desa Bangsri dan wawancara dengan bapak Bambang Juli Purnomo, sekretaris Desa Bangsri pada tanggal 11 Januari 2017

dipengaruhi oleh agama Islam. Adapun budaya tersebut antara lain:

1) Barzanji

Kegiatan ini dilaksanakan oleh masyarakat pada hari kamis malam jum'at dan minggu malam senin dengan membaca kitab Al Barzanji dan bertempat di Musalla dan Masjid.

2) Yasinan dan Tahlilan

Kegiatan ini dilaksanakan seminggu sekali setiap hari kamis malam oleh masyarakat di Masjid-masjid dan Mushalla sesudah melaksanakan shalat maghrib. Acara dimulai dengan pembacaan Surat Yasin secara bersama-sama dan dilanjutkan dengan pembacaan tahlil. Untuk para ibu kegiatan ini biasanya dilaksanakan di rumah warga secara bergiliran. Bagi para remaja kegiatan ini biasa disertai dengan ceramah agama, hal ini dilakukan untuk memupuk pengetahuan keagamaan para remaja dan menjaga mereka agar tidak terjerumus dalam kegiatan yang bertentangan dengan agama. Kegiatan tahlilan juga biasa diadakan pada saat seorang penduduk mempunyai hajatan, baik hajatan pernikahan, khitanan, syukuran, kematian, dan lain sebagainya.

3) Rebana

Rebana merupakan salah satu budaya Islami yang masih dipertahankan oleh masyarakat di berbagai

wilayah, karena merupakan salah satu peninggalan budaya Islam. Di Desa Bangsri terdapat 5 kelompok rebana modern yaitu elhawa, elrahaman, elbarokah, elkhoir dan elhabib dan 3 kelompok terbang telon yaitu al-makruf. Alhikmah dan al-muttaqin.

Kelompok rebana modern biasa melaksanakan kegiatan untuk memeriahkan berbagai acara baik kegiatan yang bersifat umum maupun dalam kegiatan keagamaan, antara lain karnaval peringatan hari kemerdekaan, acara khitanan, acara pernikahan, acara peringatan hari besar islam dan lain sebagainya. Sedangkan kelompok terbang telon biasa melaksanakan kegiatannya seminggu sekali yaitu malam kamis dan setiap bulan malam 15 Hijriyah.

4) Manaqiban

Adalah kegiatan membaca kitab Manaqib yang biasanya dilaksanakan oleh bapak-bapak secara bergantian di rumah anggotanya.

5) Pengajian Selapanan

Pengajian ini biasanya dilakukan setiap selapan sekali oleh masyarakat setempat. Pengajian selapanan biasanya juga diadakan untuk memperingati hari-hari besar agama Islam.³

³ Wawancara dengan bapak KH. Marzuqi, tokoh agama dan masyarakat Desa Bangsri pada tanggal 12 Januari 2017

Kegiatan-kegiatan umat Kristiani baik Katholik maupun Protestan pada dasarnya sama yaitu misa mingguan, Majelis gereja (3 kelompok dan 314 anggota), remaja gereja (3 kelompok dan 39 anggota), latihan koor (nyanyian lagu-lagu pemujaan) dan peringatan hari-hari besar agama Kristen.⁴

Karena mayoritas agama masyarakat adalah Islam maka upacara adat yang ada di Kelurahan Bangsri sangat dipengaruhi oleh nilai-nilai ajaran Islam, misalnya acara selamatan, upacara pernikahan, upacara nyadran, upacara sedekah desa dan lain sebagainya. Dalam acara tersebut pasti tidak akan ketinggalan akan bacaan Al Qur'an dan bacaan kalimah tayyibah serta doa-doa yang sesuai dengan ajaran Islam. Jadi nilai-nilai Islam telah meresap dalam setiap aktivitas kehidupan sosial budaya masyarakat Kelurahan Bangsri.⁵

B. Proses Penyewaan Lahan Pemerintah yang Tidak Terpakai dan Bernilai Ekonomis untuk Tanaman Pangan Warga pada Sesepeuh di Desa Bangsri Jepara

Sewa menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri merupakan suatu akad sewa menyewa terhadap manfaat suatu lahan untuk ditanami pohon seperti ketela, pepaya dan

⁴ Wawancara dengan bapak Purnomo, tokoh agama Kristen Desa Bangsri pada tanggal 14 Januari 2017

⁵ Wawancara dengan bapak Jasri, tokoh masyarakat dan adat Desa Bangsri pada tanggal 17 Januari 2017

sebagainya yang dilakukan oleh penduduk di Desa Bangsri kepada sesepuh Desa yang merawat lahan tersebut. Hutan yang ada di Desa Bangsri sebagai lahan yang selama ini tidak terpakai ada yang ditebang sembarangan perlu dipelihara dan dikelola dengan benar agar memberi manfaat bagi warga, lahan hutan ini cukup luas dan pemerintah sendiri tidak langsung ditanami bahkan bertahun-tahun sehingga tidak terawat dan terlihat mubadzir, sehingga saya memanfaatkan menyewakan lahan pemerintah biar dapat dimanfaatkan untuk ditanami warga sebagai tambahan penghasilan dan hutan semakin terawat.⁶

Tidak semua lahan hutan disewakan, hanya lahan hutan yang tidak ada tanaman besar dan bukan bagian daerah resapan, kebanyakan lahan ini hanya ditumbuhi rumput ilalang dan terlihat kumuh sehingga akan lebih bermanfaat jika dikelola dan dimanfaatkan oleh warga dengan baik sebagai lahan tanaman, karena lahan di lahan tersebut bisa ditanami berbagai pohon seperti palawija, ketela, pepaya, tebu, dan sebagainya. Hal ini menjadikan lahan yang tidak terawat dan terbengkalai itu menjadi lahan bermanfaat dan berhasil guna bagi masyarakat sekitar.⁷

Menurut kepala desa lahan pemerintah yang tidak terpakai yaitu setiap ada penebangan hutan dan hutan belum ditanami pemerintah kadang sampai bertahun tahun sehingga dimanfaatkan oleh masyarakat. jadi masyarakat memanfaatkan

⁶ Wawancara dengan Supriyanto, Sesepuh Desa Bangsri Jepara pada tanggal 18 Januari 2017

⁷ *Ibid.*

lahan tersebut untuk ditanami, melalui perantara sesepuh. Hak status masyarakat memanfaatkan lahan yaitu menyewa kepada sesepuh, sesepuh dianggap sebagai orang yang berhak karena di Desa Bangsri Jepara sendiri masih sangat memegang erat budaya turun menurun dari nenek moyang yang menganggap sesepuh desa orang yang berhak “*nguri-nguri*” (merawat) hutan.⁸

Meskipun secara peraturan tidak diperbolehkan namun keberadaan hutan yang terbengkalai malah akan menjadikan hutan tersebut terawat, asalkan dengan catatan, ketika lahan tersebut dibutuhkan pemerintah maka pihak menyewa harus memberikan, karena itu adalah resiko yang ditanggung. Meskipun selama ini hanya ada sekali kejadian setelah menyewa selama 10 tahun lahan tersebut dibutuhkan pemerintah untuk memasang sutet, dan warga tidak menolak.⁹

Proses pemberian uang sewa yang diberikan masyarakat kepada sesepuh Desa pada dasarnya hanyalah bentuk penghormatan warga kepada sesepuh Desa yang telah merawat hutan tersebut dan jumlah besaran uang sewa ditentukan oleh besaran lahan yang digunakan untuk menanam, dengan menyewa tersebut juga menjadikan masyarakat merasa memiliki dan bertanggung jawab karena sudah membayar sewa, jika gratis maka yang terjadi seperti beberapa waktu yang lalu menjadikan warga sembarangan dalam menanam dan sering terjadi saling

⁸ Wawancara dengan Candra Dhorry Dharmawan, Petinggi Desa Bangsri Jepara pada tanggal 9 Januari 2017

⁹ *Ibid.*

menganggap lahan garapannya. Hal inilah yang menjadikan sesepuh desa menyewakan lahan tersebut agar teratur dan tepat guna.¹⁰

Sistem sewa menyewa terjadi ketika setiap ada lahan hutan pemerintah yang kosong yang tidak terawat dan bermanfaat dan ada berapa orang warga yang ingin menyewa, maka sesepuh membagi lahan yang kosong dengan orang yang mau menyewa secara bagi rata, namun tidak semua yang mendaftar ingin menyewa lahan diterima sesepuh, karena penerimaan tergantung pada ketersediaan lahan yang kosong dan semangat dari para penyewa. Orang yang sudah di pilih dan didaftar sesepuh akan mendapat bagian lahan yang sudah dikapling sesepuh.

Setelah warga yang ingin menyewa mengetahui kapling lahan sewaanannya kemudian dilakukan proses akad dengan harga yang disepakati bersama, biasanya satu kapling dihargai Rp. 100.000, - pertahun, namun ada juga yang menyewa permanen dan biasanya dihargai 1 Juta. Ada dua alasan sesepuh melakukan sewa menyewa lahan tidak terpakai dikarenakan pertama saya mendapat uang sewa, yang kedua lahan pemerintah bisa dimanfaatkan masyarakat untuk bercocok tanam dan menambah perekonomian warga, bentuk perjanjian yang dilakukan adalah saling sepakat lahan yang akan disewa, setelah sesepuh menunjukkan lahannya, kemudian pembayaran dengan unsur saling percaya dan saling menerima satu sama lain, hal ini sudah

¹⁰ Wawancara dengan Supriyanto, Sesepuh Desa Bangsri Jepara pada tanggal 18 Januari 2017

berlaku berpuluh-puluh tahun yang lalu sehingga tidak ada keraguan dari masyarakat dalam melakukan akad tersebut, sedangkan untuk bentuk perjanjian lahan jika diambil kembali oleh pemerintah, tidak ada perjanjian sama sekali, hal ini dikarenakan warga sendiri sudah mengetahui resiko menyewa lahan pemerintah, namun selama yang terjadi pemerintah memanfaatkan lahan tersebut dalam jangka panjang mungkin 10 sampai 15 tahun yang akan datang, namun ketika dalam jangka waktu dekat dimanfaatkan itu resiko, makanya sesepuh juga memberikan pilihan sewa pertahun.

Pihak-pihak yang melakukan akad sewa menyewa tersebut terbagi menjadi dua kelompok yaitu kelompok penyewa (*must'jir*) dan yang menyewakan lahan (*mu'ajjir*). Pihak yang menyewakan adalah sesepuh dan pihak penyewa adalah warga desa Bangsri.¹¹

Menurut salah satu tokoh agama Desa Bangsri bahwa Sewa menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri dikarenakan adanya penebangan hutan, dan pemerintah tidak menanaminya lagi dalam waktu yang lama, jadi lahan tersebut dimanfaatkan warga untuk bertani. Islam sendiri melarang untuk sistem penyewaan tapi bukan hak milik, tetapi ini sudah adat turun menurun, jadi masyarakat tidak mempermasalahkan karena ini

¹¹ *Ibid.*

tanah leluhur/tanah adat jadi tidak ada masalah dan ketika diambil pemerintah harus Ikhlas.¹²

Menurut warga, tradisi atau kebiasaan menyewa lahan hutan milik pemerintah yang tidak terawat karena setiap ada penebangan hutan dan belum ditanami pemerintah, biasanya cukup lama dimanfaatkan kembali, sehingga akan lebih baik dan bermanfaat jika dibudidayakan masyarakat untuk menanam tanaman yang mampu bernilai ekonomis bagi kehidupannya. Setiap perilaku manusia tidak pernah lepas dari motivasi yang melatarbelakanginya, demikian juga praktek sewa menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri. Adapun beberapa motivasi warga menyewa lahan secara umum antara lain sebagai berikut:

1. Untuk memperoleh keuntungan

Tidak dapat dipungkiri bahwa dalam kegiatan ekonomi terutama dalam lapangan bisnis, keuntungan menjadi motifasi utama bagi para pelakunya. Disini berlakulah prinsip ekonomi yang berbunyi *dengan pengeluaran seminimal mungkin, mendapatkan barang semaksimal mungkin*. Artinya dengan pengeluaran yang sedikit diusahakan mendapatkan banyak barang, dengan demikian banyak pula keuntungan yang diperoleh. Bagi para penyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri, praktek sewa menyewa tanaman cukup menjanjikan

¹² Wawancara dengan bapak KH. Marzuqi, tokoh agama dan masyarakat Desa Bangsri pada tanggal 12 Januari 2017

bagi mereka untuk memperoleh keuntungan jika nasib mereka cukup baik. Dengan harga sewa yang telah disepakati di awal akad, mereka berharap mendapat keberkahan dan keuntungan dari hasil tanaman dari lahan yang disewanya. Selain itu mereka bisa mencari keuntungan dengan lamanya waktu peruntukan lahan tersebut sehingga banyak sekali siklus panen yang didapat.¹³ Warga juga diuntungkan karena keinginan bertani dan tidak punya lahan, dengan memanfaatkan tanah pemerintah warga bisa bercocok tanam dan mendapatkan penghasilan

2. Dorongan sosial

Selain untuk mencari keuntungan, dalam keadaan tertentu para penyewa bersedia menyewa tanaman karena ingin menolong sesepuh yang telah berjasa bagi Desa. Dalam hal ini biasanya antara sesepuh yang menyewakan dan penyewa telah memiliki kedekatan emosional tersendiri.¹⁴

Pada dasarnya para penyewa sadar akan kemungkinan besar terjadinya kerugian pada pelaksanaan sewa menyewa tanaman seperti ini. Namun bagi mereka untung rugi dalam bisnis adalah hal biasa, spekulasi membutuhkan keberanian, jika tidak berani bertaruh bagaimana bisa untung. Meski

¹³ Wawancara dengan Bapak Mualim (penyewa tanaman) tanggal 19 Januari 2017, Bapak Muhyidin (penyewa tanaman) tanggal 21 Januari 2017 dan Bapak Suradi (penyewa tanaman) tanggal 21 Januari 2017

¹⁴ *Ibid.*

terkadang rugi, mereka tidak jera karena disaat untung keuntungan yang mereka raih cukup besar.

Dalam akad sewa menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri ini ada beberapa hal yang harus diperhatikan dan diperhitungkan lebih dahulu oleh pihak yang hendak menyewa lahan ini mempunyai tingkat resiko yang tinggi yang akan ditanggung oleh pihak penyewa, adapun resiko-resiko yang akan ditanggung oleh pihak penyewa adalah sebagai berikut :

1. Pihak Penyewa harus bersedia mengembalikan lahan jika lahan tersebut digunakan kembali pemerintah.
2. Pihak penyewa harus bersedia dan tidak keberatan jika lahan yang di sewa dan dibuat cocok tanam tersebut harus membayar sewa kepada sesepuh.¹⁵

Akad sewa-menyewa lahan untuk cocok tanam yang dilakukan pertahun dapat dikatakan kontrak tahunan, dimana tiap tahun diadakan pembaharuan kontrak, hal demikian dilakukan untuk memperjelas perpanjang sewa atau tidak. Selanjutnya meskipun pada dasarnya pihak penyewa telah sedikit banyak mengetahui sifat-sifat lahan yang menjadi obyek sewa, namun untuk lebih memahami kondisi obyek sewanya maka pihak penyewa tetap mengadakan peninjauan. Tahap peninjauan dilakukan untuk mengetahui kondisi lahan serta lokasinya, terutama untuk mengetahui kelayakan untuk ditanam komoditas

¹⁵ Hasil Wawancara dengan Soib, Pihak Penyewa Lahan, pada tanggal 24 Januari 2017.

palawija yang bagaimana pada lahan tersebut. Hal ini juga dapat menghindarkan dari kesalahpahaman antara orang yang menyewakan dan penyewa tanaman.

Setelah kedua belah pihak mengadakan penawaran dan peninjauan, maka tahap selanjutnya adalah tahap transaksi. Tahapan ini meliputi beberapa hal sebagai berikut:

1. Penetapan harga

Harga ditetapkan setelah melalui proses tawar menawar antara kedua belah pihak. Dalam prakteknya, penetapan harga sewa berdasarkan kesepakatan bersama antara sesepuh sebagai orang yang menyewakan dan warga sebagai penyewa.

2. *Ijab* dan *Qabul* sewa menyewa

Cara pelaksanaan sewa menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri, tidak jauh berbeda dengan pelaksanaan sewa menyewa pada umumnya. *Ijab* dan *qabul* dinyatakan secara lisan dengan menggunakan kata-kata yang terang, jelas dan dapat dimengerti oleh kedua belah pihak. *Ijab* dan *qabul* ini diadakan setelah terjadinya kesepakatan harga antara kedua belah pihak.¹⁶

3. Hak dan kewajiban sewa menyewa

Adapun hak dan kewajiban sewa menyewa tanaman antara lain :

¹⁶ *Ibid*

- a. Sesebuah adat berhak menerima uang sewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri ketika terjadi kesepakatan sewa menyewa.
- b. Warga penyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri adalah pihak yang merawat lahan sampai waktu sewa selesai.
- c. Warga yang menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri berhak memanfaatkan lahan untuk ditanam dan dipanen sesuai waktu perjanjian yang ditentukan
- d. Setelah terjadinya kesepakatan, sesebuah desa tidak boleh mengambil kembali lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri untuk disewakan kepada orang lain sebelum waktu yang disepakati selesai dan pihak penyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri tidak boleh meminta kembali uang sewa kepada sesebuah desa.
- e. Bila terjadi bencana, kerugian, atau ditarik pemerintah maka hal itu menjadi tanggung jawab penyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis

yang terjadi di Desa Bangsri bukan tanggung jawab sesepuh desa.¹⁷

Menurut kebiasaan, hak dan kewajiban ini hanya dinyatakan secara lisan saja dan tidak ada kesepakatan secara tertulis. Para pelaku mendasarkan kesepakatannya pada rasa saling percaya antara satu dengan yang lain. Dalam tahap ini juga disepakati jangka waktu sewa serta kesepakatan-kesepakatan lain yang bertujuan menghindari perselisihan antara kedua belah pihak.

Akad sewa menyewa menjadi batal atau berakhir disebabkan berakhirnya masa sewa menyewa yang telah disepakati kedua belah pihak atau lahan ditarik oleh pemerintah. Apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, seperti terjadi bencana yang menyebabkan kerusakan lahan yang menjadi obyek sewa, atau ditariknya lahan tersebut oleh pemerintah, maka hal ini tidak dapat menyebabkan batalnya akad sewa menyewa sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Kerugian yang rentan terjadi menjadi tanggung jawab penyewa lahan tanpa berhak meminta ganti rugi kepada orang yang menyewakan lahan. Sebagaimana jika pihak penyewa memperoleh keuntungan besar yang disebabkan lahan tersebut subur dan menghasilkan panen yang berlimpah, maka pihak yang menyewakan tidak berhak meminta tambahan uang sewa ataupun pembagian keuntungan. Meski

¹⁷ Wawancara dengan bapak Muallim (penyewa tanaman) tanggal 19 Januari 2017, bapak Muhyidin (penyewa tanaman) tanggal 21 Januari 2017 dan Bapak Suradi (penyewa tanaman) tanggal 21 Januari 2017

demikian jika ada ganti rugi maupun pembagian keuntungan, hal itu merupakan kemurahan hati dari para pihak berdasar inisiatif dan kerelaan dari masing-masing pihak.

Akad sewa menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri secara langsung yang banyak dilakukan oleh para pihak yang mengadakan akad sewa menyewa dalam praktek di lapangan terkadang menimbulkan permasalahan dalam proses sewa menyewa ketika lahan tersebut terlalu cepat diambil pemerintah, meskipun tidak sampai terjadi pertengkaran namun raut kekecewaan terlihat dari penyewa.

Dari kondisi di atas jelas kita ketahui adanya kesenjangan antara pihak penyewa dan yang menyewakan. Pihak yang menyewakan sudah merasakan hasil dari sewa menyewa, sedangkan pihak penyewa belum bisa merasakan hasil dari sewa menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri tersebut. Bahkan pihak penyewa kemungkinan besar mengalami kerugian manakala tanaman yang mereka tanam panen belum sesuai dengan pengeluaran yang mereka lakukan karena sudah ditarik pemerintah atau yang lainnya.

Dari dilema tersebut proses sewa menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri harus benar-benar dilakukan dengan sistem yang sebenarnya, sehingga transaksi sewa menyewa tidak

menimbulkan masalah dan tidak merugikan pihak-pihak yang melakukan akad sewa menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri.

BAB IV

**ANALISIS TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP
PROSES PENYEWAAN LAHAN PEMERINTAH YANG
TIDAK TERPAKAI DAN BERNILAI EKONOMIS
UNTUK TANAMAN PANGAN WARGA PADA SESEPUH
DI DESA BANGSRI JEPARA**

A. Analisis Proses Penyewaan Lahan Pemerintah yang Tidak Terpakai dan Bernilai Ekonomis untuk Tanaman Pangan Warga pada Sesepuh di Desa Bangsri Jepara

Manusia pada umumnya dilahirkan seorang diri, namun demikian hidupnya harus bermasyarakat. Seperti diketahui, manusia pertama yaitu Adam telah ditakdirkan untuk hidup bersama dengan manusia lain yaitu istrinya yang bernama Hawa.¹ Dalam hal ini Allah SWT telah menjadikan manusia masing-masing berhajat kepada yang lain, agar mereka tolong menolong, tukar menukar keperluan dalam segala urusan kepentingan hidup masing-masing, baik dengan jual beli, sewa menyewa, bercocok tanam, baik dalam urusan diri sendiri maupun untuk kemaslahatan umum.

Proses kehidupan selanjutnya manusia dalam perjalanannya akan semakin bertambah keperluannya yang bermacam-macam, sehingga mereka melakukan sewa menyewa untuk memenuhi kebutuhan dan mendatangkan kemudahan.

¹ Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta: CV. Rajawali, 1982, cet. Ke- 4, h. 109.

Dengan demikian terjadilah sewa menyewa, jalan yang menimbulkan *sa'adah* antara manusia dan dengan sewa menyewa pula teratur penghidupan mereka masing-masing, mereka dapat berusaha mencari rizki dengan aman dan tenang.²

Sewa menyewa mempunyai peran yang sangat penting dalam kehidupan sehari-hari karena seseorang ada yang tidak dapat melakukan pembelian barang sebab keterbatasan uang yang di miliki, oleh karena itu mereka menyewa sesuatu untuk memenuhi kebutuhannya, misalnya menyewa lahan perkebunan, sementara pihak lain memiliki kelebihan lahan perkebunan dan dapat menyewakannya untuk memperoleh uang dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya.

Praktek Sewa menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri juga membantu seseorang mewujudkan keinginannya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya ketika membutuhkan uang dan menyewakan lahannya, sedangkan penyewa mendapat keuntungan dari menyewa lahan pertanian untuk ditanami.

Hikmah disyari'atkannya *ijarah* (sewa-menyewa) cukup besar, karena didalamnya mengandung manfaat bagi manusia, perbuatan yang bisa dikerjakan oleh satu orang belum tentu bisa dikerjakan oleh dua atau tiga orang. Apabila sewa itu berupa barang, disyari'atkan agar barang itu disebutkan dalam akad sewa. Syarat-syarat yang lain disebutkan dalam kitab fiqih. Syarat

² Hasbi Ash Shiddieqy, *Falsafah Hukum Islam*, Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 2001, h. 410

disebutkannya barang dalam akad sewa, dimaksudkan untuk menolak terjadinya perselisihan dan pertentangan, seperti halnya tidak boleh menyewa barang dengan manfaat yang tidak jelas yang dinilai secara kira-kira, sebab dikhawatirkan barang tersebut tidak mempunyai faedah (manfaat).

Dari semua penjelasan di atas, di samping muamalah jual beli maka muamalah sewa menyewa ini mempunyai peranan penting dalam kehidupan sehari-hari sejak zaman dulu hingga kini. Tidak dapat dibayangkan betapa kesulitan akan timbul dalam kehidupan sehari-hari, seandainya sewa-menyewa ini tidak dibenarkan oleh Islam. Karena itu, sewa-menyewa dibolehkan dengan keterangan syara' yang jelas, dan merupakan bentuk dari pada keluwesan dan keluasan hukum Islam. Setiap orang berhak untuk melakukan sewa-menyewa berdasarkan prinsip-prinsip yang telah diatur dalam syari'at Islam.

Kalau dilihat dari awal terjadinya akad yang dilakukan oleh seseorang sebagai orang yang menyewakan dan warga sebagai penyewa, ada bentuk sebuah kesepakatan yang arahnya adalah kerelaan antara kedua belah pihak dalam melakukan transaksi sewa menyewa, yaitu orang yang menyewakan menentukan harga dan penyewa menerimanya harga tersebut, atau sebaliknya.

Pendeknya, praktek sewa menyewa yang dijalankan masyarakat Desa Bangsri akan dapat melestarikan nilai-nilai kebersamaan, saling menolong dan membantu program pemerintah, yaitu setiap warga negara berhak mendapat

penghidupan yang layak bagi kemanusiaan yang salah satunya adalah mendapat penghidupan yang layak.

Sewa-menyewa lahan hutan dengan pemanfaatan untuk pertanian dalam hukum Islam tidak dilarang, dalam hukum Islam dijelaskan akad sewa-menyewa tanah diperbolehkan asalkan dalam tujuan penggunaan tanah tersebut jelas, berdasarkan kesepakatan dan tidak menyimpang dari Syari'at Islam. Sewa menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri tujuan penggunaan sangat jelas sekali dan tidak menyimpang dari Syari'at Islam, hal tersebut disebabkan kedua pihak telah sepakat dan menjelaskan tujuan penggunaan tanah sewa tersebut dalam perjanjian, yakni dalam hal ini bertujuan untuk menanam palawijo, dari penggunaan lahan tersebut penulis memandang bahwa tujuan Sewa menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri atas dasar unsur tolong menolong.

Dalam prakteknya dua pihak memperoleh keuntungan, keuntungan bagi pihak penyewa yakni terpenuhinya kebutuhan penyewa akan lahan pertanian, sehingga penyewa dapat bercocok tanam sebagai mata pencarian, sedangkan bagi pihak pemilik tanah memperoleh keuntungan berupa uang sewa.

Bentuk kesepakatan di awal ketika melakukan proses perjanjian Sewa menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri yang jelas dengan hak dan kewajiban masing-masing telah menjadikan

proses Sewa menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri sesuai dengan aturan yang berlaku baik dari segi agama yaitu melengkapi syarat dan rukunnya dan aturan masyarakat sekitar. Jumhur ulama klasik seperti al-Syafi'i, membolehkan menyewakan tanah untuk pertanian asalkan dengan pembayaran yang jelas, misalnya dengan uang, emas atau perak diperbolehkan. Yang dilarang ialah yang tidak berketentuan.³

Para ulama' berpendapat bahwasannya *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-menyewa) adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

Kalau dilihat dari awal terjadinya akad yang dilakukan oleh pemilik lahan pertanian dan penyewa, ada bentuk sebuah kesepakatan yang arahnya adalah kerelaan antara kedua belah pihak dalam melakukan transaksi jual beli, yaitu pemilik lahan pertanian menentukan harga sewa lahan pertanian dan penyewa menerimanya harga tersebut, atau sebaliknya.

Islam mengajarkan unsur-unsur sewa menyewa adalah sebagai berikut:

³ Ibn Rusyd, *Bidayatal-Mujtahid*, terj. M.A. Abdurrahman dan A.Haris Abdullah, Semarang: Asy-Syifa', 1991, h. 201-202.

1. Orang yang berakad
2. Sewa atau Imbalan
3. Manfaat
4. Sighad (ijab dan qabul)⁴

Pada kasus Sewa menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri, unsur-unsur yang ada dalam sewa menyewa sudah sesuai dengan ketentuan hukum Islam, karena keempat unsur tersebut sudah ditepati.

Akad diperlukan dalam proses sewa menyewa untuk menguatkan sewa menyewa, antara pemilik lahan pertanian dan penyewa agar tidak ada kesalahpahaman antara keduanya dan agar akad sewa menyewa bisa berjalan lancar dan mempermudah pemilik lahan pertanian. Barang sebelum diberikan kepada penyewa harus ada akadnya terlebih dahulu. Supaya penyewa tidak merasa dirugikan atau tertipu dan barang yang akan di sewa harus dijelaskan terlebih dahulu kepada penyewa mulai dari kebaikan atau keburukan barang itu.⁵ Lebih jauh disebutkan dalam akad harus ada syarat, ada kesepakatan ijab dan qabul pada barang dan kerelaan berupa barang dan harga sewa lahan pertanian, dan ini dilakukan oleh kedua belah pihak pemilik lahan pertanian dan penyewa di awal, selain itu jenis lahan

⁴ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam hFiqih Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Cet. I, 2003, h. 231.

⁵ Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Jakarta: Bulan Bintang, t.th., h. 21.

pertanian yang disewakan merupakan barang bermanfaat terutama bagi penyewa dan tidak ada unsur najis dan mudharat sebagaimana yang disyaratkan dalam hukum Islam.

Kesesuaian ini dikarenakan proses sewa menyewa yang dilakukan dalam sewa menyewa dilakukan secara transparan (ada pemilik lahan pertanian dan penyewa, dan keduanya melakukan akad) barang atau harta yang disewakan berupa lahan pertanian untuk ditanami.

Menurut Ahmad Hasan, sewa menyewa menurut hukum Islam diperbolehkan asalkan akadnya adalah akad sewa, dan adanya persetujuan dari kedua belah pihak. Sebab, semua urusan seperti sewa menyewa, beri-memberi dan hal-hal lain yang berhubungan dengan masalah keduniaan pada asalnya halal, kecuali ada dalil yang mengharamkannya. Dalam perjanjian sewa menyewa tidak ada satu dalil pun yang mengharamkannya. Ketiadaan dalil yang mengharamkannya sudah cukup dijadikan sebagai dasar bahwa sewa menyewa dengan uang kembali itu halal.

Selanjutnya Untuk mengetahui status kepemilikan lahan menjadi permasalahan tersendiri, karena lahan ini adalah lahan pemerintah yang terbengkalai bertahun-tahun dan dimanfaatkan oleh warga khususnya sesepuh sesuai kebiasaan atau hukum adat adalah orang yang berhak menyewakan, tempatnya yang jauh dan terbengkalai menjadikan lahan tersebut dimanfaatkan akan memiliki nilai guna bagi masyarakat. Sebelum dijadikan lahan

produktif untuk tanaman, lahan tersebut juga masih berupa bekas-bekas pemotongan kayu yang tidak terawat, sehingga sesepuh harus bekerja ekstra untuk menjadikan lahan tersebut layak untuk dijadikan perkebunan.

Setelah lahan tersebut layak, baru sesepuh menyewakan kepada warga masyarakat untuk ditanami dan menjadi pemasukan baik bagi sesepuh yang banyak berjasa bagi desa maupun masyarakat untuk bercocok tanam. Namun penyewakan lahan milik negara ada aturan perundang-undangnya, yaitu UU. No. 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan UUPA, yang berisi:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.”

Pengaturan peraturan perundang-undangan tentang wewenang pemberian hak atas tanah Negara, di atur dalam beberapa peraturan sebagai berikut:

1. Keputusan Menteri Agraria No. SK. 112/Ka/ 61, tentang pembagian tugas wewenang agraria; ditetapkan tanggal 1 April 1961, berlaku surut sejak tanggal 1 Mei 1960; Dengan berlakunya peraturan ini mencabut Keputusan tanggal 22

- Oktober 1959, No. SK/495 / Ka/ 59, yang disempurnakan dengan Keputusan tanggal 4 Mei 1960, No. SK/599/Ka/ 60
2. Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 12 September 1962, No. SK. XIII/ 17/ Ka/ 1962, tentang penunjukan pejabat yang dimaksud dalam Pasal 14 PP No. 221/ 1962. ketentuan ini mengatur tentang wewenang pemberian hak milik atas tanah yang dibagikan dalam rangka Landreform;
 3. Surat Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 21 Juli 1967, No. SK 4/ Ka, tentang perubahan keputusan Menteri Agraria No. SK. 112/ Ka/ 61. Ketentuan ini merupakan pengaturan mengenai wewenang pemberian hak pakai yang menyimpang dari ketentuan yang diatur oleh Keputusan Menteri Agraria No. Sk. 112/ ka/61;
 4. Keputusan Deputi Menteri Kepala Departemen Agraria tanggal 1 Juli 1966, No. SK. 45/ Depag/ 66, tentang Pembagian tugas dan wewenang agrarian dalam hubungannya dengan pemberian hak dan wewenang atas tanah. Dengan berlakunya Peraturan ini maka peraturan wewenang yang diatur dalam Keputusan Menteri No. SK. 112/Ka/ 1961; Keputusan Menteri agrarian No. SK. XIII/ 5/ Ka; Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No. SK. 4 / Ka; Keputusan Menteri Agraria No. SK. 336/ Ka; dan Keputusan Menteri Agraria No. SK. 3/ Ka/ 1962, sepanjang telah diatur dalam peraturan ini dicabut atau tidak berlaku.

5. PMDN NO. 1 TAHUN 1967 Tentang pembagian tugas dan wewenang agraria; jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 88 TAHUN 1972 tentang susunan organisasi dan tata kerja Direktorat Agraria Propinsi dan sub direktorat agraria Kabupaten/ Kotamadya. dengan berlakunya peraturan ini, maka Surat keputusan Menteri Agraria No. SK 112/Ka/1961 dan Surat Keputusan Deputy Menteri Kepala Departemen Agraria No. Sk 45/ Depag/ 1966 dicabut kembali.
6. PMDN No. 6 tahun 1972, tentang pelimpahan wewenang pemberian Hak atas tanah;

Menurut UUPA, seluruh tanah di wilayah negara Republik Indonesia dikuasai oleh negara. Apabila di atas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu maka tanah tersebut merupakan tanah yang langsung dikuasai negara dan apabila di atas tanah itu terdapat hak pihak tertentu maka tanah tersebut merupakan tanah hak. Tanah hak merupakan tanah yang dikuasai oleh negara tetapi penguasaannya tidak langsung sebab ada hak pihak tertentu yang ada di atasnya. Apabila hak pihak tertentu tersebut dihapus maka tanah yang bersangkutan menjadi tanah yang langsung dikuasai negara. Selain tanah negara terdapat juga tanah hak. Tanah hak merupakan tanah yang dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan suatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jadi di atas tanah tersebut

terdapat salah satu hak atas tanah seperti yang ditetapkan dalam UUPA.⁶

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 9 tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, maka prosedur yang harus dilalui untuk memperoleh Hak Milik secara umum diatur dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 9 tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan yang menyatakan bahwa :

1. Hak Milik dapat diberikan kepada :
 - a. Warga Negara Indonesia;
 - b. Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu :
 - 1) Bank Pemerintah;
 - 2) Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah.

Permohonan Hak Milik tersebut diajukan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 11 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 9 tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. permohonan tersebut diajukan secara tertulis kepada Kepala

⁶ Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2001, h. 62

Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan (Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 9 tahun 1999, tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan).Menurut PP No.6 Tahun 2006 dinyatakan bahwa :

Pasal 21

1. Penyewaan barang milik negara/daerah dilaksanakan dengan bentuk:
 - a. Penyewaan barang milik negara atas tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh pengguna barang kepada pengelola barang;
 - b. Penyewaan barang milik daerah atas tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh pengguna barang kepada gubernur/bupati/walikota;
 - c. Penyewaan atas sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh pengguna barang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3);
 - d. Penyewaan atas barang milik negara/daerah selain tanah dan/atau bangunan.
2. Penyewaan atas barang milik negara sebagaimana dimaksud pada ayat(1) huruf a dilaksanakan oleh pengelola barang.
3. Penyewaan atas barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan oleh pengelola barang setelah mendapat persetujuan gubernur/bupati/walikota.
4. Penyewaan atas barang milik negara/daerah sebagaimana dimaksud pada ayat(1) huruf c dan d, dilaksanakan oleh pengguna barang setelah mendapat persetujuan dari pengelola barang.

Pasal 22

1. Barang milik negara/daerah dapat disewakan kepada pihak lain sepanjang menguntungkan negara/daerah.
2. Jangka waktu penyewaan barang milik negara/daerah paling lama lima tahun dan dapat diperpanjang.
3. Penetapan formula besaran tarif sewa dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. barang milik negara oleh pengelola barang;
 - b. barang milik daerah oleh gubernur/bupati/walikota.
4. Penyewaan dilaksanakan berdasarkan surat perjanjian sewa-menyewa, yang sekurang-kurangnya memuat:
 - a. pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - b. jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa, dan jangka waktu;
 - c. tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu penyewaan;
 - d. persyaratan lain yang dianggap perlu.

Hasil penyewaan merupakan penerimaan negara/daerah dan seluruhnya wajib disetorkan ke rekening kas umum negara/daerah.⁷

Berbagai aturan di atas menunjukkan Sewa menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri dengan penguasaan penuh pada sesepuh, bukanlah tanah adat yang boleh dikuasai dan dimanfaatkan warga tanpa persetujuan dari pemerintah merupakan pelanggaran dan menurut peneliti menjadikan lahan yang dijadikan obyek sewa tidaklah sah atau cacat secara hukum.

⁷ Modul Pengelolaan Barang Milik Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia, h. 47

B. Analisis Tinjauan Hukum Islam terhadap Proses Penyewaan Lahan Pemerintah yang Tidak Terpakai dan Bernilai Ekonomis untuk Tanaman Pangan Warga pada sesepuh di Desa Bangsri Jepara.

Agama Islam bukan agama yang kaku, agama Islam pun mempunyai hukum, dan pada hakeketnya diciptakan oleh Allah dengan tujuan untuk merealisasikan kemaslahatan umum, memberi kemanfaatan dan menghindari kemafsadatan bagi umat manusia. Oleh karena itu Allah selaku sang Penguasa alam semesta ini melakukan suatu landasan peraturan sebagai berometer sirkulasi kegiatan muamalah yang dilakukan oleh manusia. Hal ini dilakukan agar manusia tidak mengambil hak-hak yang dimiliki oleh orang lain dengan cara-cara yang tidak diestui oleh Islam.

Dengan demikian diharapkan keadaan manusia akan lurus dengan rambu-rambu agama, serta hak yang dimiliki manusia akan tidak sia-sia dan tidak mudah hilang begitu saja, juga dengan kehadiran landasan hukum yang terlahir dalam Islam akan memotivasi manusia untuk saling mengambil manfaat yang ada diantara mereka melalui jalan yang terbaik dan diridloi oleh Allah. Sebagaimana firman Allah SWT yang termaktub dalam surat An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ (النساء: ٢٩)

Artinya : *“Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu” (QS. An-Nisa :29)⁸*

Dari ungkapan di atas menunjukkan adanya larangan dalam pelaksanaan sewa menyewa yang dilakukan secara bathil, melanggar ketentuan yang terdapat dalam syari’at Islam. Dan selain itu pula Islam dalam pedomannya yakni Al-Qur’an dan Hadits, memerintahkan kepada kaum muslimin yang beriman untuk tidak mencari kekayaan dengan cara yang tidak benar, baik bisnis ataupun perdagangan harus sah (Hukum Islam) berdasarkan Al-Qur’an Al-Hadits dan adanya kesepakatan bersama antara yang melakukan transaksi (Kedua belah pihak).

Transaksi ijarah dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip ijarah sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada obyek transaksinya, bila pada jual beli obyek transaksinya barang, pada sewa menyewa obyek transaksinya adalah barang maupun jasa.

Pada dasarnya, sewa menyewa (ijarah) didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan barang/ jasa dengan membayar imbalan tertentu.⁹ Menurut fatwa dewan syari’ah nasional, sewa-menyewa (ijarah) adalah akad pemindahan hak guna (manfaat)

⁸ *Ibid.*, h. 76.

⁹ Adiwarmanto Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004, h. 128.

atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti oleh pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian, dalam akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Kewajiban pihak yang menyewakan yaitu mempersiapkan barang yang disewakan untuk dapat digunakan secara optimal oleh penyewa. Misalnya, sepeda motor yang disewa ternyata tidak dapat digunakan karena akinya lemah, maka yang menyewakan wajib menggantinya. Bila pihak menyewakan tidak dapat memperbaikinya, penyewa mempunyai pilihan untuk membatalkan akad atau tidak membatalkan akad, harga sewa harus dibayar penuh. Sebagian ulama' berpendapat harga sewa dapat dikurangkan dulu dengan biaya untuk perbaikan kerusakan.

Sedangkan kewajiban penyewa yaitu wajib menggunakan barang yang disewakan menurut syarat-syarat akad atau menurut kelaziman penggunaannya. Penyewa juga wajib menjaga barang yang disewakan agar tetap utuh. Dalam prinsipnya tidak boleh dinyatakan dalam akad bahwa penyewa bertanggung jawab atas perawatan karena ini berarti penyewa bertanggung jawab atas jumlah yang tidak pasti (*gharar*). Karena itu, ulama' berpendapat bahwa bila penyewa diminta untuk melakukan perawatan, ia berhak untuk mendapatkan upah dan biaya yang wajar untuk pekerjaannya itu. Bila penyewa melakukan perawatan atas

kehendaknya sendiri, ini dianggap sebagai hadiah dari penyewa dan ia tidak dapat meminta pembayaran apapun.

Sewa menyewa lahan perkebunan pada dasarnya syah menurut hukum Islam karena telah memenuhi syarat dan rukun sewa menyewa, akan tetapi jika sewa menyewa itu merugikan salah satu pihak dalam hal ini pihak pemilik lahan pertanian atau penyewa karena merasa dibohongi maka sewa menyewa itu menjadi tidak syah dan tidak bermanfaat.

Dan Islam pula mengajarkan dan menganjurkan agar sesama umat manusia hidup saling bergotong royong, tolong menolong, bantu membantu terhadap sesamanya atas dasar rasa tanggung jawab bersama, sebagaimana yang diperintahkan Allah dalam Al-Qur'an surat Al Maidah ayat 2 sebagai berikut:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ
(المائدة : ٢)

Artinya: *Dan tolong-menolonglah kamu dalam mengerjakan kebajikan dan taqwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran.*¹⁰

Dan karena itu Islam menganjurkan pula agar hubungan kehidupan dalam satu individu dengan individu yang lain dapat ditegakkan atas dasar nilai-nilai keadilan, supaya dapat terhindar dari tindakan pemerasan yang tidak terpuji. Salah satu hal yang mencerminkan demikian itu adalah tidak ada proses pembohongan diantara pemilik lahan pertanian dan penyewa, meskipun pemilik

¹⁰ *Ibid*, h. 25.

lahan pertanian punya hak untuk pengambil lahannya kembali ketika perjanjian telah selesai dan boleh menentukan harga namun asas kesepakatan bersama lebih dipentingkan dalam Islam.

Dalam hukum Islam telah ditentukan bahwasannya manusia yang mengadakan transaksi atau perjanjian yang disebut dengan ‘*aqad* (dalam hal ini dikhususkan mengenai – *ijarah* – sewa menyewa tanah) dengan sesama manusia harus mematuhi dan memenuhi ketentuan-ketentuan serta segala aturan tanggung jawab yang telah ia ciptakan. Hal ini sesuai dengan firman Allah SWT yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ
(المائدة : ١)

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”(QS. al-Maidah : 1)¹¹

Dan juga dalam ayat lain yang berbunyi:

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا (الإسراء : ٣٤)

¹¹ Departemen Urusan Agama Islam, *Wakaf, Da'wah dan Irsyad Kerajaan Saudi Arabia, op. cit.*, h. 156.

Artinya: “Dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawabnya.” (QS. al-Isra’: 34)¹²

Berdasarkan ayat di atas, dapat dipahami bahwa seseorang yang mengadakan transaksi (*aqad*), yaitu pihak I dan pihak II hendaknya saling memenuhi perjanjian sebagaimana dibuat oleh kedua belah pihak. Dari perjanjian itu diharapkan kedua belah pihak tersebut dapat merealisasikan ‘*aqad* yang telah disepakatinya. ‘*Aqad* harus terealisasi karena merupakan tanggung jawab yang harus dilaksanakannya. Jadi dengan demikian pihak penyewa berkewajiban memenuhi ketentuan tersebut, karena hal tersebut adalah merupakan suatu kewajiban baginya, meskipun isi perjanjian tersebut secara tidak langsung merugikan pihak penyewa.

Menurut pendapat peneliti akad Sewa menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri adalah sah. Sebab akad tersebut cukup relevan dengan pengertian sewa menyewa (*ijarah*), Ahmad Dahlan dalam bukunya yang berjudul Bank Syariah (Teoritik, Praktek, Kritik) menyebutkan *ijarah* yaitu pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership*, *milkiyah*) atas

¹² *Ibid.*, h. 429.

barang tersebut. Dan ongkos sewa (ujrah) berprinsip pada kelenturan (flexibility) sesuai dengan waktu, tempat dan jarak.¹³

Dalam bukunya Muhammad yang berjudul *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah* mengatakan bahwa transaksi ijarah dilandasi dengan adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya, prinsip ijarah sama dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, pada ijarah objek transaksinya adalah barang maupun jasa. Dan penyewa wajib menggunakan barang yang disewakan menurut syarat-syarat akad atau menurut kelaziman penggunaannya.¹⁴

Abdul Ghofur Anshori dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* menyebutkan unsur esensial dari sewa sebagaimana yang diatur dalam KUHP adalah kenikmatan/manfaat, uang sewa, dan jangka waktu. Salah satu rukun dan syarat sahnya perjanjian adalah objek sewa dapat diserahkan, kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan oleh agama serta harus ada kejelasan mengenai berapa lama suatu barang itu akan disewa dan harga sewa atas barang tersebut.¹⁵

¹³ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah, Teoritik, prakti, kritik*, Yogyakarta: Teras, 2012, h. 117 dan 188

¹⁴ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, h. 147

¹⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010, h. 70-73

Dengan akad sewa (*ijarah*) dapat sah bila memberikan faidah bagi kedua belah pihak dan tidak ada merasa dirugikan sebab akad sewa (*ijarah*) tersebut memberikan faidah bagi kedua belah pihak dan tidak ada yang merasa dirugikan. Dimana pihak yang menyewakan tanah mendapatkan keuntungan dengan adanya imbalan ganti berupa uang sewa, begitu pula dengan pihak yang menyewa mendapatkan keuntungan dengan terpenuhinya kebutuhan akan tanah sewa yang dimanfaatkan untuk mendirikan bangunan sebagai tempat tinggal atau usaha.

Menurut pengamatan peneliti bahwasannya Sewa menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang disyaratkan dalam syari'at Islam, dimana Sewa menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri telah mencakup syarat dan rukun-rukun yang ditentukan yakni dengan adanya pihak yang melakukan akad, obyek akad dan *sighat* akad yang kesemuanya itu merupakan rukun bagi akad tersebut. Berdasarkan pembahasan di atas, maka sebuah akad bisa dianggap sah manakala memenuhi syarat-syarat dan rukun yang telah disyari'atkan dan dianggap rusak atau tidak sah apabila tidak sesuai dengan ketentuan syara' tersebut.

Dalam hukum Islam pada dasarnya suatu perjanjian itu diperbolehkan selama isi perjanjian tersebut tidak menghalalkan yang haram dan mengharamkan yang halal. Dilihat dari uraian di

atas menunjukkan adanya kebolehan bagi pemilik tanah atau penyewa untuk saling melakukan perjanjian sewa menyewa, asalkan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Dalam suatu *akad* atau perjanjian yang diucapkan oleh kedua pihak, maka orang yang menyewakan harus benar-benar orang yang punya girik tambak, hingga akhirnya dapat menepati *akad* tersebut dan penetapan *akad* tersebut hukumnya wajib sebagaimana firman Allah dalam al-qur'an surat al-maidah ayat 1 yang artinya *Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.*

Mengacu pada kaidah Fiqh yang berbunyi:

العادة شريعة محكمة

Artinya : *adat merupakan syari'at yang dikukuhkan sebagai hukum.*¹⁶

Apabila masyarakat telah terbiasa melaksanakan Sewa menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri, dan antara *mu'ajir* dan *mustajir* sudah sepakat tentang hal tersebut maka Sewa menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri diperbolehkan menurut hukum Islam. Sebab suatu perkara yang telah terkenal dan berlaku dalam masyarakat, meskipun hal tersebut tidak ditulis dan dinyatakan suatu syarat tertentu, mempunyai kekuatan hukum yang sama

¹⁶ Abdul Wahaf Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqh*, Semarang: Dina Utama, 2004, h.

dengan yang ditulis dan dinyatakan suatu syarat yang memang sengaja diadakan.

Proses akad yang dilakukan secara tidak tertulis pada sewa menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri seharusnya mulai ditinggalkan untuk mengurangi dampak negatif dari bentuk kecurangan atau ketidak sesuai dengan akad awal.

Berdasarkan ketentuan syari'at Islam, akad sewa menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri dalam hal ini dapat dibenarkan, sebab akad sewa-menyewanya dengan ucapan yang jelas, namun syari'at Islam telah memberikan ketentuan tentang perihal setiap akad yang dilakukan yang memakan waktu dianjurkan untuk dicatat. Sebagaimana yang dinyatakan dalam al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 282 yaitu:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ
وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ... ﴿البقرة: ٢٨٢﴾

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar” (QS. Al-Baqarah : 282)*¹⁷

¹⁷ Soenarjo, dkk, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta: Departemen Agama RI, 2006, h. 70.

Namun obyek yang disewakan yang merupakan tanah milik pemerintah sedangkan proses sewa menyewa tidak meminta ijin dari pemerintah sebagaimana peraturan perundang-undang menyalahi aturan hukum. Menurut Gufron A. Mas'adi, perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh hukum agama tidak syah dan wajib untuk ditinggalkan. Misalnya perjanjian sewa-menyewa rumah yang digunakan untuk kegiatan prostitusi, atau menjual minuman keras serta tempat perjudian, demikian juga memberikan uang kepada tukang ramal. Selain itu, juga tidak syah perjanjian pemberian uang (*ijarah*) puasa atau shalat, sebab puasa dan shalat termasuk kewajiban individu yang mutlak dikerjakan oleh orang yang terkena kewajiban.¹⁸ *Ihya'ul al mawat* di dalam hukum Islam ada dua (2) macam, yakni¹⁹ :

1. Tanah mati yang pernah dibangun atau dimanfaatkan oleh orang lain, akan tetapi ditinggalkan begitu saja sehingga menjadi tanah mati kembali.
2. Tanah mati yang benar-benar belum dimiliki oleh seorang pun.

Menurut hukum Islam tidak ada larangan bagi siapa saja yang membuka tanah atau mengakui tanah kosong apabila tanah tersebut benar-benar tidak ada empunya, baik perseorangan

¹⁸ Gufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontektual*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002, h. 183 - 184

¹⁹ Al-Imam Asy-Syafi'I, *Al-Umm*, Terj. Ismail Yakub, "Kitab Induk", Jakarta: CV. Faizan, 2002, h. 296

maupun badan usaha. Akan tetapi di dalam hukum positif, diatur bahwa tanah tak bertuan dikuasai oleh negara, hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi monopoli tanah.

Selanjutnya soal resiko yang dihadapi penyewa jika lahan yang di sewa diambil pemerintah Berdasarkan hasil wawancara yang penulis dapatkan dari para responden, pada hakikatnya para responden tidak keberatan jika sewaktu-waktu tanah sewa tersebut diminta kembali oleh pihak pemilik tanah, hal demikian dikarenakan para pihak penyewa telah mengetahui dan menyadari resiko dari pada transaksi Sewa menyewa lahan pemerintah yang tidak terpakai namun bernilai ekonomis yang terjadi di Desa Bangsri, dimana pada hakikatnya tanah tersebut pasti kembali kepada pemiliknya setelah manfaat tanah tersebut mereka dapatkan, sehingga mereka sepakat untuk melakukan perjanjian guna memperoleh kebutuhan yang mereka inginkan yakni kebutuhan akan lahan pertanian.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pembahasan di atas, ada beberapa kesimpulan yang dapat diambil:

1. Proses penyewaan lahan pemerintah yang tidak terpakai dan bernilai ekonomis untuk tanaman pangan warga pada sesepuh di Desa Bangsri Jepara, dilakukan oleh sesepuh desa dengan memanfaatkan lahan hutan yang habis di potong pohonnya dan biarkan lama sehingga terpakai dan terawat, sesepuh merawat lahan dan melakukan kapling pada lahan tersebut dan menyewakan kepada warga dengan harga yang disepakati bersama baik secara tahun atau jangka lama untuk dimanfaatkan warga bercocok tanam.
2. Tinjauan hukum Islam terhadap proses penyewaan lahan pemerintah yang tidak terpakai dan bernilai ekonomis untuk tanaman pangan warga pada sesepuh di Desa Bangsri Jepara pada dasarnya boleh karena proses sewa menyewa sesuai dengan rukun sewa menyewa yaitu adanya Orang yang berakad, Sewa atau Imbalan, Manfaat dan Sighad (ijab dan qabul), namun lahan yang digunakan untuk obyek sewa menyewa adalah lahan pemerintah yang disewakan sesepuh tanpa pemberitahuan kepada pemerintah menyalahi hukum positif di Indonesia yang berarti juga tidak sesuai dengan hukum Islam karena menyewakan lahan bukan hak miliknya

meskipun penyewa ikhlas dan menerima ketika sewaktu-waktu lahan tersebut diambil dan proses sewa menyewa tersebut sudah menjadi adat di masyarakat tersebut.

B. Saran-Saran

Berdasarkan permasalahan yang peneliti bahas dalam skripsi ini, maka peneliti hendak menyampaikan saran sebagai berikut:

1. Bagi semua muslim yang melakukan proses sewa menyewa lahan milik pemerintah harus mengikuti prosedur yang ditetapkan pemerintah sehingga tidak terjadi proses sewa menyewa barang ilegal.
2. Bagi pihak sesepuh sebagai penyewa perlu melakukan konsultasi terhadap lahan yang disewakan sehingga sesuai aturan, meskipun tanah tersebut tidak terawat namun ada pemiliknnya sehingga perlu ijin pada pemiliknnya.
3. Bagi pihak penyewa untuk bertanggung jawab atas lahan yang disewa dan melakukan proses sewa menyewa dengan kepemilikan lahan yang jelas.

C. Penutup

Demikian penyusunan skripsi ini. Disadari bahwa skripsi yang berada di tangan pembaca ini masih jauh dari kesempurnaan. Sehingga perlu adanya perbaikan dan pembenahan. Oleh karena itu, Dengan kerendahan hati saran konstruktif diharapkan demi melengkapi berbagai kekurangan yang ada. Semoga hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat kepada banyak pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, Al-Ustadz Idris, *Fiqh Syafi'iyah*, Jakarta: Widjaya, t.th
- Ahmad, Idris, *Fiqh Menurut Madzhab Syafi'i*, Jakarta: Widjoyo, t.th.
- al-Jaziry, Abdur Rahman, *Fiqh 'Ala Madzhabil Arba'ah, al Makkabah al-Bukhoiriyah al-Kubra*, Beirut: Dar al-Fikr, t.th
- Alwi, Hasan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi III*, Jakarta: Balai Pustaka, 2005
- an-Nabhani, Taqyuddin, *Membangun System Ekonomi Alternative Perspektif Islam*, Surabaya: Risalah Gusti, 1996
- Anshori, Abdul Ghofur, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010
- Antonio, Muhamad Syafi', *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2002
- Ash-Shiddieqy, Hasbi, *Falsafah Hukum Islam*, Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 2001
- , *Pengantar Fiqh Muamalah*, Jakarta: Bulan Bintang, t.th
- Asy-Syafi'I, Al-Imam, *Al-Umm*, Terj. Ismail Yakub, "Kitab Induk", Jakarta: CV. Faizan, 2002
- Azwar, Saifudin, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998
- Badruzaman, Miriam Darus, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, 2001

- Basyir, Ahmad Azhar, *Asas-asas Hukum Muamalah*, Yogyakarta: UII Press, 2004
- Bukhari, Imam, *Sahih Bukhari*, Juz III, Beirut: Daar Al-Kitab Al-Ilmiah, 1992
- Dahlan, Abdul Aziz, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jilid 5, Jakarta: PT. Ictiar Baru Van Hoeve, 1996
- Dahlan, Ahmad, *Bank Syariah, Teoritik, prakti, kritik*, Yogyakarta: Teras, 2012
- Daud, Imam Abu, *Sunan Abu Daud, Juz II*, Beirut: Daar Al-Kutub Al-'Ilmiah, 1996
- Departemen Urusan Agama Islam, *Wakaf, Da'wah dan Irsyad Kerajaan Saudi Arabia*
- Gemala dan Widyaningsih, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Prenada Media Grop, 2005
- Ghufroon, A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Semarang: Rajawali Pers, 2002
- Hasan, M. Ali, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003
- Jurjawi, Ali Ahmad, *Hikmah Al-Tasyri' wa Falsafatuhu, terj. Falsafah dan Hikmah Hukum Islam*, Semarang, 1992
- Karim, Adiwarman, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004
- Khallaf, Abdul Wahaf, *Ilmu Ushul Fiqh*, Semarang: Dina Utama, 2004
- Lubis, Suhrawardi K., *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000

- Margono, S., *Metodologi Penelitian Pendidikan*, Jakarta: Rineka Cipta, 2010
- Mas'adi, Gufron A., *Fiqh Muamalah Kontektual*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002
- Modul Pengelolaan Barang Milik Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia
- Moleong, Lexy. J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: P.T. Remaja Rosda Karya, 2002
- Muhammad, Abu Bakar, *Terjemahan Subulussalam*, Surabaya: Al Ikhlas, 1995
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN
- Muslim, Imam, *Shahih Muslim*, Juz I, Bandung: Dahlan, t.th.
- Nawawi, Hadari dan Martini Hadari, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1995
- , *Penelitian Terapan*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1996
- Pasaribu, Chairuman, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994
- Rifa'I, Moh., *Ilmu Fiqih Islam Lengkap*, Semarang: CV. Toha Putra, t.th.
- Rusyd, Ibn, *Bidayatal-Mujtahid*, terj. M.A. Abdurrahman dan A. Haris Abdullah, Semarang: Asy-Syifa', 1991
- Sabiq, Sayyid, *Fikih Sunnah*, Beirut: Dar al-Fikr, 2006

- Sirrojuddin, D., *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2003
- Soekanto, Soerjono, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta: CV. Rajawali, t.th.
- Soenarjo, dkk, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta: Departemen Agama RI, 2006
- Subagyo, Joko P., *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 2004
- Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2005
- Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, Jakarta: Rineka Cipta, 1992
- , *Sepuluh Aspek Agama Islam*, Jakarta: Rineka Cipta, 1994
- Sumardjono, Maria S. W., *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2001
- Syafi'i, Rachmad, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Gema Insani, 2000
- Syuja,'Abu, *Fathul al-Qarib al-Mijib*, Semarang: Toha putra, t.th
- Taqiyuddin, Imam, *Kifayah al-Akhyar*, Semarang: Toha Putra, t.th.
- Zakaria, Abi Yahya, *Fath Al Wahab, Juz I*, Semarang: Toha Putra, t.th.



PEMERINTAH KABUPATEN JEPARA
KECAMATAN BANGSRI
DESA BANGSRI

Jln. Wijaya Kusuma No.5 Bangsri Jepara 59453

SURAT KETERANGAN

Nomor : 140/793/06/17.

Yang bertanda tangan dibawah ini, Petinggi Desa Bangsri menerangkan bahwa:

Nama : Muhammad Zainuddin
NIM : 122311082
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah)

Bahwa nama tersebut diatas benar-benar telah melaksanakan penelitian data guna penulisan skripsi yang berjudul:

"TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENYEWAAN LAHAN PEMERINTAH YANG TIDAK TERPAKAI DAN BERNILAI EKONOMIS UNTUK TANAMAN PANGAN WARGA (STUDI KASUS SEWA LAHAN PEMERINTAH PADA SESEPUH DI DESA BANGSRI JEPARA)"

Demikian surat keterangan ini kami buat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bangsri, 7 Februari 2017
Petinggi Bangsri

CHANDRA DHORRY DHARMAWAN, S.E.

DOKUMENTASI



Lahan Pemerintah yang Tidak Terpakai dan Bernilai Ekonomis untuk Tanaman Pangan





**Penyewa Lahan Pemerintah yang Tidak Terpakai dan Bernilai
Ekonomis untuk Tanaman Pangan**

