

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA
LAHAN PERTANIAN BERDASARKAN USIA PLASTIK**

(Studi kasus di Desa Dukuhbenda Kecamatan Bumijawa Kabupaten Tegal)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna

Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1

Dalam Ilmu Syari'ah



oleh :

HUSNUL ZAMZAMI

(122311049)

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

2018



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan Semarang
Telp. (024)7601291 Fax. 7624691 Semarang 50185

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp: 4 Naskah eks
Hal : Naskah Skripsi
An. Sdr. Husnul Zamzami

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

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Dengan hormat kami beritahukan bahwa Setelah kami selesai bimbingan dan koreksi seperlunya, bersama ini kami kirimkan naskah skripsi Saudara:

Nama : Husnul Zamzami
NIM : 1223110149
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pertanian Berdasarkan Usia Plastik (Studi Kasus Di Desa Dukuhbenda Kec. Bumijawa Kab. Tegal)**

Dengan ini kami mohon kiranya skripsi mahasiswa tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

Demikian harap menjadi maklum.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Semarang, 26 Januari 2018

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Drs. H. Muhviddin, M.Ag.
NIP. 196905071996031005

Dr. H. Mashudi, M.Ag.
NIP. 196901212005011002



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof Dr. Hanka Kampus III Ngaliyan, Telp./Fax. 7601291, 7624691 Semarang 50185

PENGESAHAN

Nama : Husnul Zamzami
NIM : 122311049
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA LAHAN PERTANIAN BERDASARKAN USIA PLASTIK (STUDI KASUS DI DESA DUKUH BENDA KECAMATAN. BUMIJAWA KABUPATEN TEGAL)

Telah dimunaqosahkan oleh dewan penguji Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dinyatakan LULUS dengan predikat Cumlaude/ Baik/ Cukup, pada tanggal:

15 Februari 2018

Dan dapat diterima sebagai pelengkap ujian akhir dalam menyelesaikan studi program sarjana Strata I dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Semarang, 15 Februari 2018

Ketua Sidang

Amir Tarjid, M. Ag.
NIP. 19720420 200312 1 002

Penguji Utama I

Dr. H. Abdul Ghofur M. Ag.
NIP. 19670117 119703 1 001

Pembimbing I

Drs. H. Muhyiddin, M. Ag.
NIP. 19690507 198303 1 003

Sekretaris Sidang

Dr. H. Mashudi, M. Ag.
NIP. 19690121 200501 1 002

Penguji Utama II

Dr. H. Ja'far Baehaqi, MH.
NIP. 19730821 200003 1 002

Pembimbing II

Dr. H. Mashudi, M. Ag.
NIP. 19690121 200501 1 002



MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

“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)

PERSEMBAHAN

Dengan Segala Kerendahan Hati Ku Persembahkan Karya Sederhana Ini

Kepada Orang-Orang Yang Berarti Di Dalam Perjalanan Hidupku :

Kepada Kedua Orang Tuaku Tersayang Bapak Asrofi Dan Ibu Masturoh Yang Selama Ini Telah Mecerahkan Perhatian Kasih Sayang Do'a Dan Motivasinya Kepada Penulis. Ini Merupakan Sebagian Kecil Perjuanganku Untuk Selalu Berusaha Memberikan Yang Terbaik Untuk Keluarga..

Untuk Saudara-Saudariku Tersayang Kakak Saya Iin Inayah Dan Suaminya Kang Nasuha Serta Ponakanku Yang Lucu Dede Alal, Adik-Adiku Tersayang (Lulu Zianatulmahbubah, Ismiyatul Lama'ah, Ahmad Aulia Hunaipi & Ahmad Maula Humaini) Yang Selalu Memberikan Dorongan Semangat Serta Dukungan Dan Do'a Kepada Penulis Trimakasih Atas Do'a Dan Dukungannya..

Teman-Teman Angkatan 2012 Jurusan Muamalah A,B,C Khususnya teman nongkrong, Ahmad Adi Setiya Muslim, Zainal Abidin, H. Albadrul Munir Wibowo, Saeful Rozak, Maskan, Syafi'an, Farid, Aang, Mustakim Ahsani dll. Mohon Maaf Yang Tidak Bisa Penulis Sebutkan Satu Persatu Trimakash Atas Persahabatannya selama ini ..

Teman Teman Yang Lain Ifan, Lubab, Iqbal Karim Terimakasih Banyak Aatas Doa Dan Dukungannya..

Trimaksih Buat Anak-Anak DHE_KOST..

Trimakasih.....

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini yang berjudul "**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pertanian Berdasarkan Usia Plastik**" tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi pemikiran-pemikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan untuk rujukan.

Semarang, 25 Januari 2018

Deklarator,



METERAI
TEMPEL
R13A0AEF898195827
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Husnul Zamzami
Nim: 122311049

ABSTRAK

Fenomena penyewaan lahan pertanian berdasarkan usia plastik di Desa Dukuhbenda menjadi menarik, karena dalam akad sewa pada objek akad tersebut jangka waktunya tidak dapat ditentukan dengan jelas. Jangka waktu yang tidak ditentukan dengan jelas membuat rukun dan syarat objek sewa tidak terpenuhi sehingga menimbulkan masalah tersendiri pada pelaku akad yang dapat menyebabkan perselisihan dimasa yang akan datang.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah : Pertama, Bagaimana praktik sewa lahan pertanian berdasarkan usia plastik, di Desa Dukuhbenda Kec. Bumijawa Kab. Tegal? Kedua, Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa lahan pertanian berdasarkan usia plastik di Desa Dukuhbenda, Bumijawa Kab. Tegal?.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan fenomenologi, dengan sumber data dari kepala Desa dan para pelaku pihak yang berakad. Data yang di peroleh dengan menggunakan teknik wawancara, dokumentasi. Data yang telah terkumpul kemudian dianalisa data dengan tahapan reduksi data, penyajian data dan penyimpulan data.

Hasil penelitian menunjukkan: Pertama, praktik pelaksanaan sewa lahan pertanian berdasarkan usia plastik dilakukan oleh masyarakat di Desa Dukuhbenda yaitu pemilik lahan yang menyewakan lahannya kepada penyewa atau sebaliknya, yang kemudian melakukan kesepakatan dengan sistem ukuran usia plastik. Kedua, Tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa lahan pertanian berdasarkan usia plastik di Desa Dukuhbenda, menurut hukum Islam praktik sewa lahan pertanian di Desa Dukuhbenda pada dasarnya proses sewa menyewa sesuai dengan rukun sewa menyewa dalam Islam yaitu adanya orang yang berakad, objek sewa, manfaat dan Sighad (ijab dan qabul) namun sewa ditinjau dari segi objek lahan diukur dari usia plastik membuat penyewa dan pemilik lahan rentan dengan kerugian hal ini juga tidak sesuai dengan hukum Islam karena salah satu pihak dirugikan meskipun penyewa ikhlas dan menerima ketika sewaktu-waktu rugi dalam prakteknya hal tersebut telah menjadi adat di masyarakat Desa Dukuhbenda. Bila ditinjau dalam pandangan Islam akad sewa lahan berdasarkan usia plastik di Desa Dukuhbenda mengandung unsur *gharar* (ketidak jelasan) pada jangka waktu berakhirnya akad sewa, sehingga akibatnya terjadi kerugian pada salah satu pihak atau kedua belah pihak. Maka dalam pandangan Islam akad sewa ini tidak diperbolehkan karena mengandung unsur *gharar*.

Kata Kunci : Hukum Islam, Sewa Menyewa, Usia Plastik

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillah Lillahirabbilalamin, segala puji syukur hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmad hidayah, dan inayah serta taufiq-Nya. Atas semua itu penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar

Shalawat dan salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita baginda Agung Rasulullah Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari zaman jahiliyah menuju zaman Islamiyah atau zaman kegelapan menuju zaman terang benderang, semoga pada kelak nanti kita diakui oleh umatnya dan mendapatkan syafa'atnya, amin.

Alhamdulillah dengan penuh rasa syukur dan segenap kerendahan hati, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar tanpa hambatan yang berarti.

Penulis sadar bahwa terselesaikannya skripsi ini bukanlah hasil jerih payah penulis pribadi, akan tetapi adanya wujud akumulasi dan bantuan, pertolongan, dan do'a dari berbagai pihak yang telah berkenan membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, Oleh karena itu, sudah seharusnya penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Bapak Drs. H. Muhyiddin, M.Ag. dan Dr. H. Mashudi, M.Ag., selaku dosen pembimbing yang selalu senantiasa meluangkan waktunya untuk membimbing dan memberikan arahan kepada penulis dengan penuh kesabaran sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini dengan baik dan lancar.

2. Prof. Dr. Muhibbin, M.Ag., selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
3. Dr. H. Akhmad Arif Junaidi, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.
4. Afif Noor, S.Ag.,SH., M.Hum., selaku ketua Prodi Muamalah atas segala bimbingannya.
5. Bapak Nur Syamsudin selaku wali studi penulis, trimakasih atas motivasi yang diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. 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.
7. Bapak Sudiryo, selaku Kepala Desa Dukuhbenda, Bumijawa, Tegal, beserta staf-stafnya yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian, dan seluruh masyarakat Desa Dukuhbenda, Bumijawa, Tegal yang telah bersedia memberikan informasi atas data-data yang dibutuhkan oleh penulis.
8. Seluruh keluarga besar penulis kedua orang tuaku tersayang Bapak Asrofi dan Ibu Masturoh, beserta keluarga penulis, semua keluarga besarku yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, kalian semua adalah semangat hidup bagi penulis yang telah memberikan do'a agar melangkah selalu optimis.
9. Semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung membantu dalam upaya penyelesaian skripsi ini.

Semoga Allah membalas kebaikan mereka dengan balasan yang lebih baik dari apa yang mereka berikan kepada penulis. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu penulis minta kritik dan saranya kepada para pembaca agar dikemudian hari bisa tercipta karya ilmiah yang lebih baik. Amin Ya Robbal Alamin.

Semarang, 26 Januari 2018

Penulis,

Husnul Zamzami

NIM. 122311049

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
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
D. Telaah Pustaka.....	8
E. Metode Penelitian	11
F. Sistematika Penulisan.....	15

BAB II LANDASAN TEORI SEWA MENYEWA

A. Pengertian Sewa Menyewa (<i>Ijarah</i>).....	17
B. Dasar Hukum Sewa Menyewa (<i>Ijarah</i>).....	23
1. Landasan Al-Qur'an.....	23
2. Landasan As-Sunah	25
3. Landasan Ijma'	28

C.	Rukun Dan Syarat Sewa Menyewa (<i>Ijarah</i>).....	30
	1. <i>Aqid</i>	31
	2. <i>Ujrah</i>	32
	3. <i>Ma'qudAlaih.</i>	32
	4. <i>Sighat</i>	32
D.	Sifat Akad Sewa Menyewa.....	34
	1. <i>Asas Al-Ridha'iyah</i>	35
	2. <i>Asas Al-Musawmah</i>	36
	3. <i>Asas Al-Adalah</i>	37
	4. <i>Asas Ash-Shidq</i>	38
	5. <i>Asas Manfaat</i>	38
	6. <i>Asas Al-Ta'awun</i>	39
	7. <i>AsasAl-Kitabah</i>	39
E.	Macam-Macam Sewa Menyewa.....	40
F.	Hak Dan Kewajiban Para Pihak.....	42
G.	Ketentuan-Ketentuan Lain Tentang <i>Ijarah</i>	44
H.	Hal-Hal Yang Membatalkan Sewa Menyewa.....	47
I.	Ketentuan Hukum dan Maqasid Larangan Gharar.....	53
J.	Kriteria (<i>Dhawabith</i>) <i>Gharar</i>	55
K.	Pengaruh <i>Gharar</i> Terhadap Akad Bisnis.....	61

**BAB III PRAKTIK SEWA LAHAN PERTANIAN
BERDASARKAN USIA PLASTIK DI DUKUHBENDA
BUMIJAWA, TEGAL**

- A. Gambaran Umum Desa Dukuhbenda 66
- B. Praktik Pelaksanaan Sewa Lahan
Pertanian Berdasarkan Usia Plastik Di
Desa Dukuhbenda Bumijawa Tegal 75

**BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK
SEWA LAHAN PERTANIAN DI DESA
DUKUHBENDA**

BUMIJAWA, TEGAL

- A. Analisis Pelaksanaan Sewa Lahan
Pertanian Berdasarkan Usia Plastik
Di Desa Dukuhbenda Tegal..... 85
- B. Analisis Hukum Islam Terhadap
Praktik Sewa Lahan Pertanian
Berdasarkan Usia Plastik Di Desa
Dukuhbenda Bumijawa Tegal 91

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan 104
- B. Saran-saran 104
- C. Penutup 105

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk sosial yang berarti tidak bisa hidup sendiri, yang menjadikan manusia yang satu dengan yang lain saling membutuhkan sesuai dengan kodratnya, manusia harus bermasyarakat dan saling menolong antara yang satu dan yang lainnya. Manusia menerima dan memberikan andilnya kepada orang lain untuk saling berinteraksi dalam memenuhi hajatnya sehingga bisa mencapai kehidupan dengan baik.

Untuk menyempurnakan dan mempermudah hubungan antara mereka, banyak sekali yang dilakukan. Salah satunya untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari manusia melakukan kegiatan jual beli, sewa-menyewa dan lain-lain.

Semenjak diri mereka berada di muka bumi ini sudah memerlukan bantuan orang lain dan tidak sanggup memenuhi kebutuhannya sendiri yang setiap hari semakin bertambah. Oleh karena itu hukum Islam mengadakan aturan-aturan bagi keperluan manusia dan membatasi keinginannya hingga memungkinkan manusia memperoleh kebutuhannya tanpa memberi *madharat* kepada orang lain dan mengadakan hukum tukar menukar keperluan antara anggota masyarakat dengan jalan yang adil. Agar manusia dapat

melepaskan dirinya dari kesempitan dan memperoleh keinginannya tanpa merusak kehormatan.¹

Dalam hukum Islam hubungan antara manusia yang satu dengan yang lain disebut dengan istilah *muamalah*. Menurut pengertian umum *muamalah* berarti perbuatan atau pergaulan di luar ibadah. *Muamalah* merupakan perbuatan manusia dalam menjalin hubungan atau pergaulan manusia dengan manusia, sedangkan ibadah merupakan hubungan atau pergaulan manusia dengan tuhan.²

Muamalah cakupannya sangat luas yaitu di bidang perkawinan, waris, melakukan transaksi dan lain sebagainya. Selain ibadah, masuk dalam pengertian *muamalah*. *Fiqh muamalah* merupakan istilah khusus dalam hukum Islam yang mengatur hubungan antar individu dalam sebuah masyarakat. *Fiqh muamalah* dapat di pahami sebagai hukum perdata Islam, akan tetapi terbatas pada kebendaan dan perikatan, sedangkan hukum keluarga tidak tercantum di dalamnya melainkan masuk dalam *Ahwal Al-Syahshiyah*. Islam memberi jalan kepada manusia untuk mengatur hubungan antar individu sesuai dengan syariat Islam yaitu yang berpedoman pada Al-Qur'an dan Hadist.

Objek yang ditransaksikan biasanya adalah harta karena harta merupakan keperluan hidup yang sangat penting bagi kehidupan

¹Nazar Bakry, *Problematika Pelaksanaan fiqh Islam*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1994, hlm . 57

²Ghufron A. Masadi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002 hlm.

manusia, tanpa adanya harta kehidupan manusia akan sulit. Oleh sebab itu Allah memerintahkan manusia untuk bertebaran di muka bumi ini untuk mendapatkan karunianya yang melalui bekerja dan kerjasama. Yang telah diajarkan oleh Allah melalui Nabi-nya (Muhammad) dengan cara transaksi, berserikat dengan jelas.

Ada banyak kegiatan manusia yang diatur dalam *fiqh muamalah* salah satunya adalah sewa-menyewa. Sewa-menyewa pada dasarnya adalah penukaran manfaat sesuatu dengan memberikan imbalan/jasa dalam jumlah tertentu tanpa menjual ‘*ain* dari benda itu sendiri. Sewa-menyewa sebagaimana dengan perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensus. Perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum, yaitu saat sewa-menyewa berlangsung, apabila aqad telah berlangsung, pihak yang menyewakan wajib menyerahkan barang kepada penyewa. Dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya.³

Perjanjian sewa-menyewa dalam fiqh Islam di sebut dengan *ijarah*. Aqad *ijarah* adalah aqad yang penting dalam kehidupan yang praktis. Aqad *ijarah* termasuk salah satu transaksi yang sering dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan melalui praktik sewa-menyewa barang, pekerjaan dan usaha di sektor jasa.⁴ Aqad *ijarah*

³ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Cet. I, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993, hlm. 29

⁴ Ghufron Ajib, *Fiqh Muamalah II Kontemporer Indonesia*, Jakarta: Karya Abdi Jaya, hlm, 172

seperti juga aqad jual beli, termasuk bagian dari *al-uqud al-musammah* yang sangat di perhatikan hukumnya secara khusus oleh syariat Islam dari sisi karakter aqadnya. Aqad *ijarah* berbeda dengan transaksi jual beli karena sifatnya temporal, sedangkan jual beli sifatnya permanen karena pengaruhnya dapat memindahkan kepemilikan suatu barang.⁵ Dalam masyarakat, sudah menjadi kebiasaan demi memenuhi kebutuhan, akan tetapi aqad yang di lakukan apakah sudah sesuai dengan ketentuan Islam atau belum, itu menjadi permasalahan tersendiri, bagi orang yang mendalami ilmu syari'ah.

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 (dalam hal ini lahan pertanian) 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

⁵Wahbah Al- Zuhaili, *Fiqh al-Islami wa Adhilatuhu*, Jilid 5, Terjemahaan Abdul Hayyie al-Kattani, Jakarta: Gema Insani Pres, 2011, hlm. 385

menyewa).⁶ Dalam sewa menyewa harus memenuhi syarat dan rukun sewa menyewa, apabila salah satunya tidak terpenuhi, maka sewa menyewa dianggap batal dan tidak syah menurut hukum Islam.⁷

Salah satu kegiatan *muamalah* yang terjadi di masyarakat yaitu sewa-menyewa lahan pertanian yang terjadi di Desa Dukuhbenda Kec. Bumijawa Kab. Tegal. Bahwa berdasarkan pra penelitian yang dilakukan penulis dengan melakukan wawancara dengan pemilik lahan di antaranya dengan Mbah Rolah (pemilik lahan), Mbah Rolah menuturkan bahwa sewa menyewa yang dilakukannya berupa sewa menyewa yang masa berakhirnya suatu akad di tentukan oleh usia plastik sampai *entenge* (rusaknya) plastik.⁸ Praktik seperti ini tentu saja bisa menimbulkan adanya perselisihan antara kedua pihak di kemudian hari, karena rukun syaratnya tidak terpenuhi yaitu objek akadnya berupa waktu pengembalian barang (lahan) kepada pemilik tidak ditentukan dengan jelas.

Dari uraian diatas penulis mengamati bahwa akad yang dilakukan oleh pemilik lahan dan penyewa lahan mengandung unsur *gharar* (tidak jelas) yaitu objek waktu pengembalian ketika masa kontraknya berakhir tidak ditentukan dengan jelas, sehingga akan mengakibatkan salah satu diantara kedua belah pihak yang berakad akan mengalami kerugian, tentunya ini Ssesuai dengan konsep

⁶ M. Ali Hasan, *Berbagai macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 231

⁷ *Ibid.* hlm. 235

⁸ Wawancara dengan Mbah Rolah pada tanggal 17 September 2017

hukum Islam, bahwa dalam melakukan kegiatan *muamalah* harus saling menguntungkan.

Sewa menyewa disyariatkan berdasarkan Al-Qur'an dalam surat At-Thalaq ayat 6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَكَاتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ ۖ وَأْتَمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۚ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم
فَسْتَرْضِعُوا لَهُنَّ ۚ أُخْرَىٰ

“kemudian jika mereka menyusukan anak untuk kamu, maka berikanlah kepada mereka upahnya; dan berundinglah di antara kamu (dalam hal menyunya) Dengan cara Yang baik. dan (sebaliknya) jika kamu (dari kedua pihak) mengalami kesulitan, maka bolehlah perempuan lain menyusukannya.(QS At-Thalaq:6)

Ayat diatas menunjukkan bahwa di dalam sewa kedua belah pidak tersebut tidak boleh saling merugikan antara satu sama lainnya dan nilai-nilai keadilan senantiasa ditegakan, karena suatu kegiatan yang bertentangan dengan nilai-nilai keadilan tidak dibenarkan.

Menurut pendapat Ibnu Rusyd, 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.⁹ Kebanyakan problem sosial yang mengakibatkan pertentangan dan permusuhan adalah disebabkan tidak dijalankannya undang-undang syari'at yang telah ditetapkan oleh Allah Yang Maha Bijaksana dalam hal jual beli dan sewa menyewa.¹⁰

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk membahas permasalahan tersebut lebih dalam lagi yaitu untuk dituangkan dalam bentuk karya ilmiah skripsi dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pertanian Berdasarkan Usia Plastik ”(Studi Kasus di Desa Dukuhbenda Kec. Bumijawa Kab. Tegal)**

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang tersebut diatas, penulis membuat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik Terhadap Pelaksanaan sewa lahan pertanian di Desa Dukuhbenda Kec. Bumijawa Kab. Tegal berdasarkan pada usia plastik?

⁹ Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid*, Juz II, Jakarta:Usaha Keluarga, t.th, hlm. 4.

¹⁰ Ali Ahmad Jurjawi, *Hikmah Al-Tasyri' wa Falsafatuhu*, terj. *Falsafah dan Hikmah Hukum Islam*, Semarang, 12, hlm. 375.

2. Bagaimna pandangan hukum Islam terhadap praktik sewa lahan pertanian di Desa Dukuhbenda Kec. Bumijawa Kab. Tegal berdasarkan pada usia plastik tersebut?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Berangkat dari latar belakang dan rumusan masalah tersebut, tujuan dan kegunaan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah antara lain:

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk mengetahui bagaimana praktik sewa menyewa lahan pertanian yang berdasarkan usia plastik di Desa Dukubenda Kec. Bumijawa Kab. Tegal.
 - b. Menjelaskan pandangan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa lahan pertanian yang berdasarkan kualitas plstik di Desa Dukuhbenda Kec. Bumijawa Kab. Tegal.
2. Manfaat Penelitian

Dijadikan bahan kajian serta sumbangan pemikiran ilmiah untuk menambah ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan akad muamalah.

D. Telaah Pustaka

Dalam telaah pustaka ini peneliti mendiskripsikan 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, Dawe, Kudus dilakukan dengan pemilik 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) Praktik perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dewe, 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 di panen, namun ada juga yang menentukan adalah pemilik lahan pertanian karena ketidakberdayaan penyewa terhadap surat perjanjian yang telah ditanda tangani, 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 banyak kesepakatan bersama. 3) Pandangan Hukum Islam terhadap perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dewe, Kudus tidak boleh jika ditentukan sepihak dan menjadi boleh apabila disepakati bersama.¹¹

2. Penelitian yang dilakukan oleh saeful Amar (2007) yang berjudul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Sawah Eks*

¹¹Ali Nur Huda, *Analisis Hukum Islam Terhadap Perhitungan Ganti Rugi Kelebihan Waktu Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian (Studi kasus di Desa Glagah Kulon, Dewe, Kudus)*, (Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang, 2015).

Bengkok”(Studi Kasus D Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal Kabupaten Kendal). Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa proses sewa menyewa sawah eks bengkok yang bisa berlaku di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal Kabupaten Kendal pada dasarnya telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, walaupun dalam prakteknya masih ada sedikit pelanggaran tapi dalam kewajaran. Sewa menyewa sawah eks bengkok yang biasa berlaku dikelurahan 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, mengandung norma kemaslahatan bersama.¹²

3. Peneliti yang dilakukan oleh Samsyul Ma'arif (2016), *Tinjauan Hukum Isalm Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Bengkok* (Studi Kasus di Desa Danasari Kec. Pemasang Kab. Pemasang). Hasil penelitiannya menunjukkan, 1) Proses sewa menyewa tanah bengkok yang biasa berlaku di Desa Danasari Kecamatan Pemasang Kabupaten Pemasang pada dasarnya telah sesuai dengan peraturan Daerah yang berlaku, yaitu tanah bengkok memeang di bolehkan untuk disewakan, dalam masa persewaan dianjurkan satu tahun dan maksimal dua tahun. Namun dalam prakteknya maish ada yang sedikit melakukan pelanggaran, seperti Perangkat Desa menyewakan tanah bengkoknya selama lima tahun tetapi Perangkat Desa tersebut berhenti masa jabatannya sebelu masa sewanya habis dengan penyewa, melihat kejadian ini sangatlah

¹²Saeful 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)

jelas bahwa penyewa mengalami kerugian karena penyewa hanya mengelola tanah bengkok tersebut selama tiga tahun saja. 2) Berhentinya sewa menyewa tanah Bengkok karena Perangkat Desa berhenti jabatan, maka sewa menyewa diantara mereka pun berhenti. Dan apabila yang menyewakan tidak mau mengembalikan dengan sejumlah yang ia sepakati atau sejumlah kerugian yang penyewa alami, maka dalam Hukum Islam tidak dibolehkan, karena cara mendapatkannya tidak benar dan apabila tidak segera diselesaikan penyelesaian diantara mereka, maka ia tidak akan lolos dari pertanggungjawabannya. Yang demikian itu dilarang Agama Islam.¹³ Penyusun belum pernah menemukan masalah tersebut. Oleh karena itu penyusun mengkaji permasalahan tersebut.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan sekumpulan teknik atau cara yang digunakan dalam penelitian yang meliputi proses perencanaan dan pelaporan hasil penelitian.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu suatu penelitian yang meneliti obyek di lapangan untuk mendapatkan data dan gambaran yang jelas dan konkrit tentang hal-hal yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.¹⁴ Jenis penelitian ini menggunakan metode kualitatif.

¹³ Syamsul Ma'arif, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Bengkok* (Studi Kasus Di Desa Danasari Kec. Pemalang Kab. Pemalang), (Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang, 2016).

¹⁴ Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Rajawali Pers, 1992, hlm.

Penelitian kualitatif menurut Bogdan dan Taylor adalah suatu prosedur penelitian yang bertujuan untuk menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku mereka yang dapat diamati.¹⁵

2. Sumber Data

Adapun cara kerja teknis metode penelitian ini dengan menggunakan sumber data yang dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

a. Sumber data primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian sebagai sumber informasi yang di cari.¹⁶ Data primer juga disebut dengan istilah data asli. Sumber data primer dalam penelitian ini adalah wawancara langsung dengan pihak pemilik lahan dan penyewa lahan.

b. Sumber data sekunder

Data sekunder adalah data yang mendukung data primer dan dapat diperoleh dari luar objek penelitian.¹⁷ Sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah segala data yang tidak berasal dari sumber data primer yang dapat memberikan dan melengkapi serta mendukung informasi terkait dengan objek penelitian baik yang berbentuk buku,

¹⁵ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2007, hlm. 3

¹⁶ Saifudin Azwar, *Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998, hlm 91

¹⁷ Sutrisno Hadi, *Metode Research*, Yogyakarta: Andi Offset, 1993, hlm. 11

karya tulis dan tulisan maupun artikel yang berhubungan dengan objek penelitian

3. Teknik Pengumpulan Data

Adapun metode pengumpulan data yang dipakai oleh penulis ini meliputi :

a. Wawancara

Wawancara yaitu suatu tanya jawab dalam penelitian yang dilakukan secara lisan, dengan suatu informan yang dapat memberikan keterangan yang dibutuhkan.¹⁸ Wawancara (interview) dapat diartikan dengan suatu teknik pengumpulan data yang digunakan penulis untuk mendapatkan keterangan-keterangan lisan melalui percakapan dan berhadapan muka dengan orang yang dapat memberikan keterangan kepada peneliti.

Kaitannya dalam hal ini, penulis melakukan wawancara yang bersifat struktural. Yaitu, sebelumnya penulis telah menyiapkan daftar pertanyaan spesifik yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas, dan karena penulis menganggap wawancara tersebut lebih bisa terfokus pada pokok permasalahan. Dalam teknik wawancara ini penulis melakukan wawancara dengan pihak pemilik lahan dan penyewa lahan.

¹⁸Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2006), hlm. 83.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah kegiatan mencari data mengenai hal-hal yang berhubungan dengan masalah yang penulis kaji, baik berupa catatan dan data-data lain yang bersifat dokumenter.¹⁹ Dokumentasi merupakan salah satu cara yang dapat dilakukan oleh penelitian kualitatif untuk mendapatkan gambaran dari sudut pandang subjek melalui suatu media tertulis dan dokumen lainnya yang ditulis atau dibuat langsung oleh subjek yang bersangkutan.²⁰ Metode ini akan peneliti gunakan untuk memperoleh dokumen-dokumen yang terkait dengan praktik sewa-meynyewa lahan pertanian.

4. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil interview, catatan lapangan, dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan dan membuat kesimpulan yang dapat dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.²¹ Menurut Lexy J. Moleong, proses analisis data kualitatif dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, yaitu wawancara, pengamatan yang sudah dituliskan dalam catatan lapangan, dokumen pribadi, dokumen resmi, gambar foto dan

¹⁹ Suharsimi Arikunto, *Ibid*, hlm. 206.

²⁰ Haris Herdiansyah, *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu Sosial* (Jakarta: Salemba Humanika, 2012), hlm. 143.

²¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2012), hlm. 244.

sebagainya. Setelah ditelaah langkah selanjutnya adalah reduksi data, penyusunan satuan, kategorisasi dan yang terakhir adalah penafsiran data.²²

Dalam pengolahan data ini penulis menggunakan metode *Deskriptif Kualitatif* yaitu proses analisis data dengan maksud menggambarkan analisis secara keseluruhan dari data yang disajikan dalam bentuk kata-kata tanpa menggunakan rumusan statistik dan pengukuran.²³ Kemudian data yang telah dikumpulkan, diklasifikasikan, disusun dijelaskan yakni digambarkan dengan kata-kata atau kalimat yang digunakan untuk memperoleh kesimpulan. Upaya analisis data ini juga dilakukan dengan cara membandingkan antara fakta yang dihasilkan dari penelitian di lapangan (di Desa Dukuhbenda Kec. Bumijawa Kab. Tegal) dengan teori yang berupa konsep hukum Islam yang ada.

F. Sistematika Penulisan

Untuk menghindari pembahasan yang tidak terarah, maka pokok pembahasan dalam penelitian ini ditulis secara sistematis dalam beberapa bab, yang masing-masing bab tersebut mempunyai keterkaitan.

Bab pertama, merupakan pendahuluan yang akan menjelaskan unsur-unsur yang menjadi syarat suatu penelitian ilmiah, yaitu latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat diadakan

²² Lexy J. Moleong, *Op. Cit.* hlm. 247.

²³ Suharsimi Arikunto, *Op.Cit*, hlm. 206

penelitian, telaah pustaka, dan metode penelitian yang digunakan sebagai pedoman penelitian.

Bab kedua, membahas mengenai teori-teori tentang akad *ijarah*, yang mencakup pengertian, dasar hukum *ijarah* rukun dan syarat, sifat aqad sewa-menyewa, macam-macam sewa menyewa dan hal-hal yang membatalkan sewa-menyewa dan *gharar* (ketidakpastian).

Bab ketiga, gambaran umum tentang Desa Dukuhbenda Kec. Bumijawa Kab. Tegal meliputi keadaan geografis, keadaan ekonomi, dan keadaan sosial agama, dan proses penyewaan lahan pertanian yang berdasarkan usia plastik di Desa Dukuhbenda Kec. Bumijawa Kab. Tegal

Bab keempat, bab ini merupakan pokok dari pembahasan yakni analisis penulis mengenai praktik sewa-menyewa lahan pertanian yang berdasarkan usia plastik di Desa Dukuhbenda Kec. Bumijawa Kab. Tegal.

Bab kelima, menjelaskan kesimpulan dari pembahasan secara keseluruhan, serta saran-saran penting demi kebaikan dan kesempurnaan penelitian ini, kemudian ditutup dengan daftar pustaka dan lampiran-lampiran penting lainnya.

BAB II

LANDASAN TEORI SEWA MENYEWA

A. Pengertian Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Ijarah secara etimologi adalah masdar dari kata أجرة - أجر (*ajara-ya'jiru*), yaitu upah yang diberikann sebaga kompensasi sebuah pekerjaan. *Al-ajru* berarti upah atau imbalan untuk sebuah pekerjaan. Al-ajru makna dasarnya adalah pengganti, baik yang bersifat materi maupun immateri.²⁴ Sedangkan menurut bahasa sewa menyewa berasal dari kata “Sewa” dan “Menyewa”, kata sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa.²⁵ Sedangkan kata “Menyewa” berarti memakai dengan membayar uang sewa.²⁶ Sewa menyewa menurut istilah bahasa Arab adalah *al-ijarah*, yang artinya upah, sewa, jasa atau imblan.²⁷ Adapun secara terminologi, para ulama *fiqh* berbeda pendapatnya, antara lain: Menurut Ulama Syafi'iyah *al-ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu.²⁸ Menurut Yahya Harahap, sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan

²⁴Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah*, Cet 2, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016, hlm. 101

²⁵ Hasan Alwi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi III*, Jakarta: Balai Pustaka, 2005, hlm. 1057

²⁶ *Ibid.*

²⁷ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003, hlm 227.

²⁸ Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan, Saipudin Shidiq, *Fiqh Muamalah*, Cet I, pernada Media Group, 2010, hlm. 277

menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.²⁹ Sedangkan menurut Wiryono Projodikoro menjelaskan sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.³⁰

Menurut Abdur Rahman al-Jaziry dalam kitabnya *al-Fiqh ala madzahib al arba'ah* menyebutkan bahwa *Ijarah* menurut bahasa dengan *dikasrohkan hamzahnya, didhomakkan hamzahnya* dan *difathahkan hamzahnya*. Adapun *dikasrohkan hamzahnya* adalah lebih tersohor dan dengan *dikasroh jim, didhomah jimnya*, artinya bahasan suatu pekerjaan atau amal perbuatan.³¹

Menurut Sayyid Sabiq, *al-ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian.³² Amir Syariffudin memaknai *al-ijarah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi obyek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarah al-ain*, seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi obyek

²⁹ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 220.

³⁰ Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Jakarta:Sinar Grafika, 1990. hlm. 190.

³¹ Abdur Rahman al-Jaziry, *Fiqh Ala Madzhabil Arba'ah, al-Makkabah al-Bukhoiriyah al-Kubra*, Beirut: Dar al-Fikr, t.th, hlm. 94

³² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah, TerjemahanTirmidzi*, Jakarta: Pustaka al Kautsar, 2013. hlm. 802.

transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *ijarah ad-dzimah* atau upah mengupah. Sekalipun obyeknya berbeda keduanya dalam konteks *fiqh* disebut *al-ijarah*.³³ Sedangkan M. Hasbi Ash Shiddieqy mengartikan al-ijarah adalah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilik manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.³⁴

Sewa menyewa sesungguhnya merupakan suatu transaksi yang memperjual-belikan manfaat suatu harta benda.³⁵ 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.³⁶

Perjanjian sewa menyewa dalam *Fiqh* Islam disebut dengan *al-ijarah*. Akad *al-ijarah* adalah akad yang penting dalam kehidupan yang praktis. Akad al-ijarah termasuk dari salah satu dari transaksi

³³ Amir Syariffudin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, Cet. 2, Jakarta: Kencana, 2003, hlm. 216

³⁴ M. Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqh Islam*, Cet. I, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997, hlm. 428.

³⁵ A. Mas'adi Ghufron, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Semarang : Rajawali Pers, 2002, hlm. 181.

³⁶ Moh. Rifa'i, *Ilmu Fiqh Islam Lengkap*, Semarang: CV. Toha Putra, t.th., hlm. 428.

yang banyak dilakukan oleh manusia untuk memenuhi kebutuhan melalui praktik sewa menyewa barang, pekerjaan dan usaha di sektor jasa.³⁷ Akad *al-ijarah* seperti akad jual beli, terasuk bagian dari *al-uquud al-musammah* yang sangat diperhatikan hukumnya secara khusus oleh syariat Islam dari sisi karakter akadnya. Akad *al-ijarah* berbeda dengan transaksi jual beli karena sifatnya temporal, sedangkan jual beli sifatnya permanen, karena pengaruhnya dapat memindahkan kepemilikan suatu barang.³⁸

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

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

تَسْمِيَةُ التَّعَاقُدِ عَلَى مَنَفَعَةِ الْأَدَمِيِّ وَبَعْضِ الْمَنْفُورَاتِ

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

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

الْإِجَارَةُ عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مُبَاحَةٍ مَعْلُومَةٍ تُؤْخَذُ شَيْئاً فَشَيْئاً مَدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

Artinya : “*Ijarah yaitu akad transaksi atau suatu kemanfaatan yang diperoleh dan telah diketahui yang diambil sedikit*”

³⁷ Ghufroon Ajib, *Fiqh Muamalah Kontemporer II Indonesia*, Semarang, Karya Abdi Jaya hlm. 127

³⁸ Wabah Al Zuhaili, *Fiqh al Islami wa Adilatuhi*, Jilid 5, Terjemahan Abdul Hayyie al-Kattani, (Jakarta: Gema Insani Pres, 2011), hlm 385.

demi sedikit pada tempo waktu tertentu serta dengan ganti rugi tertentu".³⁹

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

عَقْدٌ عَلَى مَنفَعَةٍ مَّقْصُودَةٍ مَّعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلتَّبَدُّلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَّعْلُومٍ

Artinya : “*Transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan dengan suatu imbalan tertentu*”.⁴⁰

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

عَقْدٌ عَلَى مَنفَعَةٍ مَّعْلُومَةٍ مَّقْصُودَةٍ قَابِلَةٌ لِلتَّبَدُّلِ 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 لَعْنَةُ اسْمٍ لِلْأَجْرَةِ وَشَرْعًا تَمْتِيزُ 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*”.⁴¹

6. Muhamad Syafi' Antonio, sewa menyewa atau *ijarah* adalah pemindahan hak bangunan atas barang atau jasa melalui upah

³⁹ Abdur Rahman al-Jaziry, *Fiqh Ala Madzhabil Arba'ah, al-Makkabah al-Bukhoiriyah al-Kubra*, Beirut: Dar al-Fikr, t.th, hlm. 94 – 98.

⁴⁰ Imam Taqiyuddin, *Kifayah al-Akhyar*, Semarang: Toha Putra, t.th., hlm. 309.

⁴¹ Abi Yahya Zakaria, *Fath Al Wahab, Juz I*, Semarang: Toha Putra, t.th., hlm.

sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.⁴²

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*.⁴³

Dari beberapa definisi yang dikemukakan oleh beberapa ulama ahli fiqh diatas tentang sewa menyewa (*ijarah*) yaitu suatu akad transaksi jual beli yang mana penyewa lahan hanya mengambil manfaatnya saja tanpa diikuti oleh status kepemilikan barang tersebut.

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).⁴⁴

Dari beberapa pendapat para ulama di atas tentang pengertian sewa menyewa tersebut dapat dirumuskan, *ijarah* adalah suatu akad

⁴² Muhamad Syafi' Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001, hlm. 117.

⁴³ Taqyuddin an-Nabhani, *Membangun System Ekonomi Alternative Perspektif Islam*, Surabaya: Risalah Gusti, 1996, hlm. 83.

⁴⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah, TerjemahanTirmidzi*, Jakarta: Pustaka al Kautsar, 2013, hlm 805

untuk mengambil suatu manfaat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diterima dari orang lain dengan cara membayar upah sesuai dengan perjanjian dan syarat-syarat yang telah ditentukan bersama, karena akad ini adalah *mu'awadhah* (penggantian).

B. Dasar Hukum Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Landasan hukum tentang sewa menyewa atau *ijarah* terdapat beberapa ayat Al-Qur'an dan hadist Nabi Muhammad SAW:

1. Landasan Al-Qur'an

a. Firman Allah SWT surat al-Baqarah ayat 233:

وَأِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ نَسْتَرِضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ
بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ (البقرة : 233)

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).⁴⁵

Maksud dari ayat diatas adalah ketika seseorang memperkerjakan orang lain untu membantunya maka alangkah baiknya setelah pekerjaan selesai berikan lah upah kepada para pekerja dengan bayaran yang semestinya. Halitu lebih baik di sisi Allah.

⁴⁵ Soenarjo, dkk, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, Jakarta: Departemen Agama RI, 2001 hlm. 56.

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

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ . قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّجَ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَمْلِكَ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ
(القصص : 26 – 27)

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 membekrati kamu. Dan kamu insya Allah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik". (QS. Al-Qishas 28:26-27).⁴⁶*

Penjelasan dari dalil diatas adalah berikanlah upah kepada orang yang bekerja kepadamu, orang yang dapat dipercaya dan kuat lagi baik,dan pertahankanlah orang tersebut untuk membantumu. Karena orang yang baik dan dapat dipercaya dalam bekerja maka orang tersebut adalah orang yang dekat dengan allah.

c. Firman Allah SWT surat At-Thalaq ayat 6:

⁴⁶ Soenarjo, dkk, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, Jakarta: Departemen Agama RI, 2001, hlm. 613.

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآوَهُنَّ أَجُورَهُنَّ.....(الطلاق : 6)

Artinya: “Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya ...” (QS. At Thalaq 65: 6).⁴⁷

Ayat al-Qur’an di atas menunjukkan bahwa, sewa menyewa pada dasarnya di perbolehkan dalam hukum Islam asalkan mengikuti aturan-aturan yang telah di rumuskan oleh para ulama, untuk menghindari adanya perselisihan para pihak yang berakad.

2. Landasan As-Sunnah

Selain dasar hukum dari Al-Qur’an, dalam hadist Nabi Muhammad SAW juga menerangkan dasar hukum tentang *ijarah* antara lain:

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

حدثنا إبراهيم بن موسى أخبرنا هشام عن معمر عن الزهري عن عروة بن الزبير عن عائشة رضى الله عنها قالت: واستأجر النبي صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رجلاً من بني الدليلي هادياً خريئاً وهو على دين كفار قريش فدفعنا إليه راحلتيهما ووعدها غار ثور بعد ثلاث ليالٍ براجلتيهما صبيحة ليالٍ ثلاث (رواه البخارى)⁴⁸

Artinya :” Dirwayatkan dari Ibrahim bin Musa, mengabarkan kepada kita Hisyam dari Ma’marin dari Zuhri dari ‘Urwah bin Zubair dari ‘Aisyah, ra.

⁴⁷ Soenarjo, dkk, *Al-Qur’an Dan Terjemahannya*, Jakarta: Departemen Agama RI, 2001, hlm. 946.

⁴⁸ Imam Bukhari, *Sahih Bukhari*, Juz III, Beirut: Daar Al-Kitab Al-Ilmiah, 1992, hlm. 68.

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).

Hadits atas rasulullah memberikan contoh ketika seseorang menyewa jasa orang lain untuk membantunya maka ketika urusan telah selesai, berikan upah yang selayaknya.

b. Hadist 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 كَرَى الْأَرْضِ بِالذَّهَبِ وَالْوَرَقِ فَقَالَ لَا بَأْسَ بِهِ إِنَّمَا النَّاسُ يُؤَاجِرُونَ فِي عَهْدِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِمَا عَلَى الْمَأْذِنَاتِ وَاقْتَبَالَ الْجُدْوَالَ وَاشْتِيَاعَ مِنَ الزَّرْعِ فِيهِلِكَ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا. وَيَسْلَمُ هَذَا وَيَهْلِكُ هَذَا وَلَمْ يُكُنْ لِلنَّاسِ كَرَى إِلَّا هَذَا فَلِذَا لِكَ زُجِرَ عَنْهُ (رواه مسلم)⁴⁹

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*

⁴⁹ Imam Muslim, *Shahih Muslim*, Juz I, Bandung: Dahlan, t.th., hlm. 675-676.

yang berhadap-hadapan 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).

Penjelasan hadit diatas adalah ketika seseorang menyewa suatu barang dan barang tersebut tidak mempunyai nilai manfaat, maka penyewaan barang tersebut tidak diperbolehkan karena hal tersebut dapat merugikan penyewa dan menguntungkan satu pihak saja.

c. Hadist 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 ليبيبة عن سعيد بن المسيب عن سعيد بن ابى وقاص رضى الله عنه قال: كُنَّا نُكْرِى الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوْاقِ مِنَ الزَّرْعِ فَتَنَّى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِئَهَا بِدَهَبٍ أَوْ وَرَقٍ (رواه ابو داود)⁵⁰

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*

⁵⁰ Imam Abu Daud, *Sunan Abu Daud, Juz II*, Beirut: Daar Al-Kutub Al-Ilmiah, 1996, hlm. 464.

itu dan memerintahkan kami agar membayar dengan uang emas atau perak.” (HR. Abu Daud).

Pengertian hadits diatas adalah seorang payewa barang ketika telah sepakat maka diharapkan untuk memberikan pembayaran yang sesuai jangan ditundakan dan dilarang membayar dengan pembayaran yang merugikan satu pihak, hal itu tidak diperbolehkan dalam islam.

3. Landasan *Ijma'*

Ijma' adalah kesepakatan (penerimaan) di antara orang-orang tertentu, yaitu para mujtahid, dan yang bukan mujtahid tidak diperhitungkan kesepakatan atau penolakannya.⁵¹

Mengenai diperbolehkannya sewa menyewa, semua ulama bersepakat bahwa sewa menyewa (*ijarah*) diperbolehkan. Tidak seorang ulama pun yang membantah kesepakatan *ijma'* ini, meskipun ada beberapa ulama yang berbeda pendapat, akan tetapi itu tidak signifikan.⁵²

Dengan adanya tiga dasar hukum yaitu Al-Qur'an, hadist dan *ijma'*, maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat karena tiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalian hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar hukum diatas, dapat dipahami bahwa *ijarah* itu diperbolehkan dalam agama Islam. karena pada dasarnya manusia senantiasa

⁵¹ Amir Syariffudin, *Ushul Fiqh Jilid 2*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009, hlm. 389

⁵² Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah, Terjemahan Tirmidzi*, Jakarta: Pustaka al Kautsar, 2013., hlm. 11.

terbentur pada kekurangan dan keterbatasan. Oleh sebab itu, manusia yang satu dan yang lainnya saling terikat dan saling membutuhkan, dan sewa menyewa merupakan salah satu aplikasi atau jalan keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam bermasyarakat.

Dari beberapa pendapat tentang sewa menyewa tersebut dapat peneliti simpulkan bahwa *ijarah* adalah suatu akad untuk mengambil manfaat suatu benda baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar upah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dan dengan syarat-syarat tertentu. Apabila akad sewa menyewa telah berlangsung, penyewa sudah berhak mengambil manfaat dari benda yang ia sewa dan orang yang menyewakan berhak mendapatkan upah sesuai dengan kesepakatan awal yang telah disepakati, karena akad ini adalah *mu'awadhah* (penggantian).

Para ulama berpendapat bahwasannya *ijarah* itu disyariatkan dalam islam, karena pada dasarnya manusia membutuhkan bantuan manusia lain untuk keperluannya, yang sejatinya manusia adalah makhluk yang selalu memiliki keterbatasan dan kekurangan. Sehingga manusia selalu terikat antara yang satu dengan yang lainnya. Dan *ijarah* adalah salah satu solusi yang dibutuhkan manusia dalam mengatasi keterbatasannya dalam kehidupan bermasyarakat.

Dari penjelasan diatas, sangat mustahil bila manusia dapat memenuhi kehidupannya sendiri tanpa bantuan orang lain

dalam mencukupi kehidupannya tanpa berinteraksi dengan (ber*ijarah*) dengan manusia yang lainnya. Sehingga pada akad sewa-menyewa pada lahan pertanian yang termasuk dalam akad *ijarah* diperbolehkan menurut pendapat ulama. Dalam arti lain bahwa dengan akad sewa menyewa lahan pertanian pada akad *ijarah* adalah berlandaskan dengan asas tolong menolong yang telah dianjurkan dalam agama. Selain itu juga adalah sebagai jalan untuk memenuhi kebutuhan hajatnya. Oleh sebab itu ulama menilai bahwa *ijarah* merupakan suatu hal yang diperbolehkan.

C. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa (*ijarah*)

Untuk sahnya akad sewa menyewa, pertama kali harus dilihat terlebih dahulu yaitu orang yang melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut. Apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya atau tidak, penting juga untuk diperhatikan bahwa kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan dapat membedakan mana yang baik dan mana yang buruk, adapun rukun sewa menyewa ada dua golongan yang berpendapat yaitu golongan pertama Abu Hanifah sewa menyewa / *ijarah* menjadi *syah* hanyalah dengan *ijab* dan *qobul*.⁵³ yang kedua golongan Syafi'iyah, Malikiyah dan Hambaliyah berpendapat bahwa rukun *ijarah* itu sendiri dari *Mu'ajir* (pihak yang diberi upah), serta *musta'jir* (orang yang membayar *ijarah*), dan *al*

⁵³ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, , Jakarta: PT. Raja Graffindo Persada, 2003, Cet. – I, hlm. 231.

ma'kud 'alaih (barang yang disewakan).⁵⁴ 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.⁵⁵

Adapun rukun sewa menyewa, menurut mazhab Hanafi hanya satu yaitu *Ijab* dan *Qobul* (ungkapan penyerahan dan persetujuan sewa menyewa). Sedangkan menurut jumhur ulama' rukun sewa menyewa adalah sebagai berikut:

1. Orang yang berakad (*Aqid*)

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

⁵⁴ Sudarsono, *Sepuluh Aspek Agama Islam*, Jakarta: Rineka Cipta, 1994, hlm.

⁵⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Juz III, Bairut: Daar al-Kitab, 1996, hlm. 285

melakukan akad *ijarah* dengan ketentuan, disetujui oleh walinya.⁵⁶

- 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.⁵⁷

2. Sewa atau Imbalan (*Ujrah*)

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

3. Manfaat /objek (*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
- b) Obyek *ijarah* itu dapat digunakan sesuai kegunaan
- c) Harus jelas dan terang mengenai obyek yang diperjanjikan
- d) Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan oleh agama

4. Sighat (*Ijab* dan *Qabul*).⁵⁸

Jadi perkataan *ijab* dan *qabul* itu harus jelas pengertiannya menurut “urf” dan haruslah *ijab* itu masalah sewa

⁵⁶ M. Ali Hasan, *Op.Cit.*, h.32

⁵⁷ Hamzah Ya'qub, *Op.Cit.*, h.321

⁵⁸ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, , Jakarta: PT. Raja Graffindo Persada, 2003, Cet. – I, hlm. 231

menyewa, maka *qobulnya* 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.

Adapun syarat syahnya perjanjian sewa menyewa harus terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa haruslah berakal (*waras*). Maka tidak sah akadnya orang gila atau anak kecil yang belum *mumayyiz*.

Syafi'iyah dan Hambaliyah mengemukakan syarat yang lebih ketat lagi, yaitu: kedua belah pihak haruslah berusia dewasa (*balig*). Menurut mereka tidak sah akadnya anak-anak, meskipun mereka dapat membedakan yang baik dan yang buruk (*mumayyiz*).

2. *Ridha* kedua belah pihak, apabila salah satu pihak dipaksa menyewakan barangnya, maka sewanya tidak sah, berdasarkan firman Allah SWT al-Qur'an surat An-Nisa ayat 29:
3. Objek sewa menyewa harus jelas manfaatnya. Hal ini perlu untuk menghindari pertengkaran di kemudian hari. Barang yang akan disewa itu perlu diketahui mutu dan keadaannya. Demikian juga mengenai jangka waktunya, misalnya sebulan, setahun atau lebih. Persyaratan ini dikemukakan oleh para

fuqaha berlandaskan kepada maslahat, karena tidak sedikit terjadi pertengkaran akibat dari suatu yang samar.⁵⁹

4. Obyek sewa menyewa 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 di sewa) dan kendaraan yang rusak tidak dapat dijadikan obyek perjanjian sewa menyewa. Sebab barang yang demikian tidak dapat digunakan oleh penyewa.
5. Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan dalam agama. Perjanjian sewa menyewa barang yang kemanfaatannya tidak boleh oleh hukum agama tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan. Misalnya, perjanjian sewa menyewa rumah yang digunakan untuk kegiatan prostitusi atau tempat berjudi, serta menjual minum-minuman keras. Selain itu juga, tidak sah perjanjian atau pemberian uang (*ijarah*) puasa atau shalat. Sebab puasa dan shalat adalah termasuk kewajiban bagi setiap individu umat muslim yang mutlak dikerjakan oleh orang yang terkena kewajiban.

D. Sifat Akad Sewa Menyewa

Ulama' fiqih berbeda pendapat tentang sifat akad *Ijarah* (sewa menyewa), apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama' mazhab Hanafi berpendirian bahwa akad *Ijarah* itu

⁵⁹ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang menurut Islam Pola Pembinaan Hidup Dalam Berekonomi*, Bandung: Diponegoro, Cet. I, 1984, hlm. 321.

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.⁶⁰ Akan tetapi, jumbuh 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 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*.⁶¹

Dalam hukum Islam ada beberapa asas yang perlu diperhatikan dalam akad sewa menyewa *ijarah*, 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.

⁶⁰ D. Sirrojuddin Ar, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2003, hlm. 662.

⁶¹ *Ibid*, hlm. 663.

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 hukum. Jual beli yang terjadi dengan cara paksaan tersebut dipandang tidak sah.⁶² Contoh lain, dalam kasus sewa menyewa di mana seseorang menyewa sesuatu barang dengan sistem pembayaran di belakang, namun kemudian pihak yang menyewakan mensyaratkan adanya kelebihan di luar pembayaran sewa.⁶³

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

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak membeda-bedakan 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

⁶² Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah*, Yogyakarta: UII Press, 2004 hlm. 116.

⁶³ *Ibid*, hlm. 117

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.⁶⁴

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 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.⁶⁵

Asas keadilan ini juga berarti bahwa segala bentuk transaksi yang mengandung unsur penindasan tidak dibenarkan. Misalnya, sewa menyewa barang jauh dibawah harga pantas karena yang menyewakan amat memerlukan uang untuk menutup kebutuhan hidup yang primer. Demikian pula sebaliknya, menyewakan barang diatas harga yang semestinya karena penyewa amat memerlukan barang itu untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yang primer. Kesemua transaksi ini bertentangan dengan asas keadilan.

⁶⁴ *Ibid*, hlm. 117

⁶⁵ Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, dalam Miriam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, 2001, hlm. 250.

4. Asas Ash-Shidq (Kejujuran dan kebenaran)

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

5. Asas Manfaat

Asas manfaat memerhatikan bahwa sesuatu bentuk transaksi dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari *madharat* dalam hidup masyarakat. Dalam suatu akad, objek dari apa yang diadakan pada tiap akad yang diadakan haruslah mengandung manfaat bagi kedua pihak. Dalam pengertian manfaat disini 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 yang tidak bermanfaat apalagi yang membahayakan. Barang-barang yang 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 dilkukan haruslah saling menguntungkan semua pihak yang berakad. Dalam kaitan dengan hal ini suatu akad juga harus memerhatikan kebersamaan dan rasa tanggungjawab terhadap sesama merupakan kewajiban setiap muslim. Rasa tanggungjawab ini tentu lahir dari sifat saling menyayangi mencintai, saling membantu dan merasa mentingkan 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.⁶⁶

⁶⁶ *Ibid*,

E. Macam-Macam Sewa Menyewa

Pembagian *ijarah* biasanya dilakukan dengan memperhatikan objek *ijarah* tersebut. Ditinjau dari segi objeknya, aqad *ijarah* menurut ulama fiqh terbagi menjadi dua macam :

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.⁶⁷

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

⁶⁷ Al-Ustadz Idris Ahmad, *Fiqh Syafi'iyah*, Jakarta: Widjaya, t.th, hlm. 83

berkata kepada orang lain “saya memburuhkan kepadamu agar kamu membangun tempat ini”.⁶⁸

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 yang bergerak, sewa-menyewa barang yang tidak bergerak dan sewa-menyewa tenaga (perburuhan).⁶⁹

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.⁷⁰ 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

⁶⁸ Abdur Rahman Al-Jaziri, *Loc.Cit.* hlm.90

⁶⁹ Hamzah Ya’qub, *Op.Cit.*, hlm. 317

⁷⁰ *Ibid.*, hlm. 322

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.⁷¹

F. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Perjanjian/ aqad termasuk aqad sewa -menyewa / *ijarah* menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang membuatnya. dibawah ini akan dijelaskan mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak dalm perjanjian sewa- menyewa.

1. Pihak pemilik objek perjanjian sewa-menyewa atau pihak menyewakan.
 - a) Ia wajib menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
 - b) Mmelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
 - c) Memberikan si penyewa kenikmatan/manfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa-menyewa.
 - d) Menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangai pemakaian barang.

⁷¹ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, Semarang: Asy-Syifa', 1990, hlm. 200

- e) Ia berhak atas uang sewa yang besarnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan.
- f) Menerima kembali barang obyek perjanjian di akhir masa sewa.

2. Pihak Penyewa

- a) Ia wajib memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubungan dengan keadaan.
- b) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.
- c) Ia berhak menerima manfaat dari barang yang disewanya.
- d) Menerima ganti kerugian, jika terdapat cacat pada barang yang disewa.
- e) Tidak mendapatkan gangguan dari pihak lain, selama memanfaatkan barang yang disewa.

Masing-masing pihak dalam sebuah perjanjian harus saling memenuhi prestasi. Dalam konteks sewa-menyewa ini berupa memberikan sesuatu (menyerahkan barang sewa/membayar uang sewa), berbuat sesuatu (memelihara barang yang disewakan sehingga dapat dimanfaatkan, bagi penyewa adalah menjadi bapak rumah yang baik), dan tidak berbuat sesuatu (penyewa dilarang menggunakan barang sewaan untuk kepentingan lain diluar yang diperjanjikan, sedangkan bagi yang menyewakan dilarang selama waktu sewa mengubah wujud atau tataan barang yang disewakan).

Adanya wanprestasi bisa menyebabkan adanya pembatalan perjanjian, dan dalam hal tertentu bisa menimbulkan tuntutan ganti kerugian bagi pihak yang dirugikan. Dapat pula ada tuntutan ganti rugi dan pembatalan perjanjian sekaligus.⁷²

G. Ketentuan-Ketentuan Lain tentang *Ijarah*

1. Ketentuan Objek *Ijarah*

Dari beberapa definisi diatas telah disebutkan bahwa *ijarah* itu disebutkan bahwa *ijarah* itu merupakan sebuah transaksi atas suatu manfaat. Dalam hal ini manfaat menjadi objek transaksi. Dari segi ini, *ijarah* dapat dibedakan menjadi dua macam. Pertama, *ijarah* yang mentransaksikan manfaat harta benda yang lazim disebut dengan persewaan. Misalnya, sewa-menyewa rumah, kendaraan, toko dan lainnya. Kedua, *ijarah* yang mentransaksikan manfaat SDM yang lazim disebut dengan perburuan.

a. Manfaat harta benda

Tidak semua harta benda diijarahkan, kecuali bila memenuhi syarat-syarat berikut ini:

- 1) Manfaat objek akad harus diketahui secara jelas. Hal ini dilakukan misalnya dengan memeriksanya secara langsung atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.

⁷² Adul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010, hlm. 73-74

- 2) Objek *ijarah* dapat diserahkan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya. Tidak dibenarkan transaksi *ijarah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.
- 3) Objek *ijarah* dan pemanfaatnya harus tidak bertentangan dengan syariah. Misal yang bertentangan adalah menyewakan VCD porno, menyewakan rumah bordil, atau menyewakan toko menjual khamar.
- 4) Yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya sewa-menyewa rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, tanah sawah untuk ditanami atau buku untuk dibaca. Tetapi sebaliknya, menyewa suatu benda untuk diambil hasil turunan dari benda itu tidak dibenarkan oleh syariah. Misalnya, menyewa pohon untuk mengambil buahnya, atau menyewa kambing untuk diambil anaknya, atau menyewa ayam untuk diambil telurnya atau menyewa sapi untuk diambil susunya. Sebab telur, anak kambing, susu sapi dan lainnya manfaat turunan berikutnya, dimana benda itu melahirkan benda baru lainnya.
- 5) Harta benda yang menjadi objek *ijarah* haruslah harta benda yang bersifat *Isti'mali*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan dan pengurangan sifatnya. Seperti tanah,

kebun, kendaraan dan lainnya. Sedangkan benda yang bersifat *Istihlaki* atau benda yang rusak atau berkurang sifatnya karena pemakaian seperti makanan, minuman atau buku tulis, tidak boleh disewakan. Kelima persyaratan harus dipenuhi dalam setiap *ijarah*.

b. Pekerja

Adapun *ijarah* yang mentransaksikan suatu pekerjaan atas seseorang pekerja atau buruh harus memenuhi beberapa persyaratan berikut ini:

- 1) Perbuatan tersebut harus jelas batas waktu pekerjaannya misalnya bekeja menjaga rumah satu malam atau satu bulan. Dan harus jelas jenis pekerjaannya, misalnya pekerjaan menjahit baju, memasak, mencuci dan lain sebagainya. Dalam hal yang disebutkan terakhir ini tidak di syartkan adanya batas waktu pngerjaannya.
- 2) Pekerjaan yang menjadi objek *ijarah* tidak berupa pekerjaan yang tidak telah menjadi kewajiban sebelum berlangsungnya akad *ijarah*, seperti kewajiban membayar utang, mengembalikan pinjman mengembalikan pinjaman, menyusui anak dan lain-lain.

2. Pembiayaan Upah dan Sewa

Dalam pembayaran upah itu ada ketentuannya yaitu jika *ijarah* merupakan suatu pekerjaan, makan kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan, bila tdak ada pekerjaan lain dan akad sudah berlangsung tidak pula disyaratkan

mengenai pembayaran dan tidak ada ketentuan penangguhannya, maka menurut Abu Hanifah wajib diserahkan upahnya secara berangsur-angsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Menurut Imam Syafi'i dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Jika *mu'jir* menyerahkan zat benda yang disewa kepada *musta'jir* ia berhak menerima bayaran karena penyewa sudah menerima kegunaan.

Upah berhak diterima oleh pekerja dengan ketentuan sebagaimana berikut:

- 1) Apabila pekerjaan telah selesai dikerjakan. Ibnu Majah meriwayatkan bahwa Rasulullah SAW bersabda:” berikanlah upah kepada pekerja sebelum keringnya kering.”
- 2) Mendapat manfaat apabila akad dilakukan pada barang. Apabila barang tersebut rusak sebelum diambil manfaatnya dan masa penyewaan belum berlalu, maka penyewaan batal.
- 3) Adanya kemungkinan mendapatkan manfaat jika masa sewa berlangsung ada kemungkinan untuk mendapatkan manfaat dari barang sewaan meskipun tidak sepenuhnya.
- 4) Mendahulukan pembayaran sewa atau kesepakatan bersama untuk menanggung biaya sewa.⁷³

H. Hal-Hal Yang Membatalkan Sewa Menyewa

Sewa menyewa adalah jenis akad lazim yang salah satu pihak yang berakad itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan

⁷³ Mohammad Nazdir, *Fiqh Muamalah klasik*, Jakarta: CV. Karya Abadi Jaya, 2015, hlm. 75-79

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.⁷⁴

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:⁷⁵

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

⁷⁴ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994, hlm. 57.

⁷⁵Sebab-sebab berakhirnya perjanjian sewa-menyewa juga sama dengan yang dikemukakan oleh M. Ali Hasan dalam bukunya *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, hlm. 238, Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, hlm. 122, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, hlm. 149.

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:⁷⁶

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 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

⁷⁶ Chairuman Pasaribu, *Op.Cit.*, hlm. 57 – 58.

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:⁷⁷

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

⁷⁷ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000, hlm. 150 – 151.

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).

Dari sini dapat disimpulkan bahwa disamping muamalah jual beli maka muamalah sewa menyewa ini mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan sehari-hari mulai zaman *jahiliyah* hingga zaman modern seperti sekarang ini. Kita tidak dapat membayangkan betapa sulitnya kehidupan sehari-hari, apabila kegiatan sewa menyewa ini tidak diperbolehkan oleh hukum dan tidak mengerti tata caranya. Karena itu, sewa menyewa dibolehkan dengan keterangan syarat yang jelas, dan dianjurkan kepada setiap orang dalam rangka mencukupi kebutuhan. Setiap orang mendapatkan hak untuk melakukan sewa menyewa berdasarkan prinsip-prinsip yang diatur dalam syari'at Islam yaitu memperjual belikan manfaat suatu barang..⁷⁸

⁷⁸ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Juz III, Bairut: Daar al-Kitab, 1996, hlm. 199 -

I. Ketentuan Hukum dan *Maqashid* Larangan *Gharar*

a. Subtansi *Gharar*

Menurut ahli fiqh, *gharar* adalah sifat sifat dalam muamalah yang menyebabkan sebagian rukunnya tidak pasti (*mastur al-'aqibah*). Secara operasional, *gharar* bisa diartikan, kedua belah pihak dalam transaksi tidak memiliki kepastian terhadap barang yang menjadi objek transaksi baik terkait kualitas, kuantitas harga dan waktu penyerahan barang sehingga sehingga pihak kedua dirugikan.

Gharar ini terjadi bila mengubah sesuatu yang pasti menjadi tidak pasti. Di antara contoh praktik *gharar* adalah sebagai berikut:

- a. *Gharar* dalam kualitas, seperti penjual yang menjual anak sapi yang masih dalam kandungan.
- b. *Gharar* dalam kuantitas, seperti dalam kasus ijon.
- c. *Gharar* dalam harga (*gabn*), seperti murabahah rumah 1 tahun dengan margin 20 persen atau murabahah rumah 2 tahun dengan margin 40 persen.
- d. *Gharar* dalam waktu penyerahan, seperti menjual barang hilang.⁷⁹

b. Ketentuan Hukum *Gharar*

Gharar hukumnya dilarang dalam syari'at Islam, oleh karena itu melakukan transaksi atau memberikan syarat dalam

⁷⁹Adiwarman Karim dan Oni Sahroni, *Riba Gharar dan Kaidah-Kaidah Ekonomi Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015, hlm 77-78

akad yang unsur *ghararnya* itu hukumnya tidak boleh, sebagaimana hadist Rasulullah SAW:

نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيع الغرر

“Rasulullah Saw, melarang jual beli yang mengandung *gharar*”.

Iman Nawawai menjelaskan, bahwa hadis ini menjelaskan prinsip penting dalam bab muamalah (bisnis) yang mengatur masalah-masalah yang tidak terbatas. Menurutnya, diantara contoh *gharar*, menjual buah. Jika buahnya belum matang itu berarti *gharar* karena ada kemungkinan matang atau tidak.

Kesimpulan Imam Nawawi di atas sangat tepat, diantara praktik-praktik bisnis terlarang dalam fikih muamalah, maka *gharar* dan *riba* adalah praktik bisnis yang memiliki ruang lingkup dan cukup terluas. Dalam praktiknya hampir semua praktik bisnis terlarang itu terdapat unsur *gharar* didalamnya. Oleh karena itu, pelaku bisnis, mufti dan yang lainnya harus mengetahui ketentuan *gharar* itu.

c. *Maqashid* Larangan *Gharar*

Larangan *gharar* memiliki tujuan (*maqashid*) sebagaimana dijelaskan dalam substansi diatas, bahwa keempat transaksi dalam contoh diatas itu termasuk *gharar* karena objek akadnya tidak pasti ada dan tidak pasti diterima pembeli atau harga dan uang pasti tidak diterima penjual sehingga tujuan pelaku akad untuk melakukan transaksi menjadi tidak tercapai.

Padahal pembeli bertransaksi untuk mendapatkan barang yang tanpa cacat dan sesuai keinginan, begitu pula penjual bertansaksi untuk mendapatkan keuntungan. Ole karena itu kondisi ini merugikan salah satu atau seluruh pelaku akad dan sangat mungkin menimbulkan perselisihan dan permusuhan. Sesungguhnya, setiap transaksi dalam Islam harus didasarkan pada prinsip kerelaan antara kedua kedua belah pihak (sama-sama ridha). Mereka harus mempunyai informassi yang sama (*complete information*) sehingga tidak ada pihak yang merasa dicurangi (ditipu) karena ada suatu yang *unknown to one party*.

Dalam keempat bentuk gharar diatas, keadaansama sama rela yang dicapai bersifat sementara, yaitu sementara keadaannya masih tidak jelas bagi kedua belah pihak. Dikemudian hari, yaitu ketika keadaannya telah jelas, salah satu pihak (penjual / pembeli) akan merasa terzalimi,walaupun pada awalnya tidak demikian.

Inilah *maqasid* (tujuan) dilarangnya *gharar*, agar tidak ada pihak-pihak akad yangg dirugikan, karena tidak mendapatkan haknya, dan agar tidak terjadi perselisihan dan permusuhan diantara mereka.⁸⁰

J. Kriteria (*Dhawabith*) *Gharar*

Unsur *gharar* bisa menyebabkan transksi menjadi tidak sah (*fasid*), jika memenuhi unsur-unsur berikut ini:

⁸⁰ Adiwarmar Karim dan Oni Sahroni, *Riba Gharar dan Kaidah-Kaidah Ekonomi Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015, hlm 78-80

1. *Gharar* terjadi pada akad *mu'awadhah* (transaksi bisnis)

Gharar terjadi pada akad-akad bisnis (*mu'awadhah amaliyah*) seperti akad jual beli, akad *ijarah* (akad sewa menyewa), akad *syirkah* (akad bagi hasil) dan akad-akad yang lain.

Dan sebaliknya *gharar* itu tidak berpengaruh dalam akad-akad sosial (akad-akad *tabaru'at*) seperti akad hibah dan akad wasiat walaupun unsur *ghararnya* berat. Hal ini karena *gharar* yang terjadi dalam akad-akad sosial (akad-akad *tabaru'at*) itu tidak dapat menimbulkan perselisihan (*khushumah*) karena penerima dana sosial (*tabaru*) tidak merasa dirugikan dengan adanya *gharar* tersebut.

Jadi *gharar* dilarang dalam akad-akad bisnis dan diperbolehkan dalam akad sosial, dalam akad bisnis, misalnya seorang penjual tidak boleh menjual barang yang tidak jelas harganya tetapi sebaliknya si pemberi hibah boleh menurut Islam bersedekah barang yang tidak jelas harga kepada orang lain (penerima sedekah)

Kaidah ini sesuai dengan logika *fiqh* dan *maqasid* karena dalam bab bisnis yang berlaku adalah dan imbal hasil, masing-masing pelaku mendapatkan haknya, baik barang ataupun keuntungannya. Sehingga setiap bentuk *gharar* yang mengakibatkan salah satu atau seluruh pihak itu dirugikan, itu bertentangan dengan tujuan (*maqashid*) transaksi tersebut.

Berbeda dengan akad bisnis yang tidak berlaku kaidah pertukaran dan imbal hasil. Tetapi yang berlaku adalah empati dan sosial segengasipenerima dan sosial pada umumnya ridha menerima dana yang belum jelas saat transaksi.

2. Jenis *Gharar*

Menurut para ulama, *gharar* itu berbeda-beda jenis dan tingkatannya, ada yang *gharar* berat dan *gharar* ringan

a. *Gharar* Berat

Abu al-Walad al-Baji menjelaskan batasan *gharar* berat, yaitu :

“*Gharar* berat itu adalah *gharar* yang sering terjadi pada akad hingga menjadi sifat akad tersebut”.

Atau singkatnya, *gharar* berat adalah *gharar* yang bisa dihindarkan dan menimbulkan perelisihan diantara para pelaku akad. *Gharar* jenis ini berbeda-beda, sesuai dengan kondisi dan tempat. Oleh karena itu, standar *gharar* ini dikembalikan kepada ‘*urf*’ (tradisi). Jika tradisi pasar mengategorikan *gharar* tersebut adalah *gharar* berat maka *gharar* itu juga berat menurut syariah.

Di antara contoh *gharar* berat adalah menjual buah-buahan yang belum tumbuh, menyewakan (*ijarah*) suatu manfaat barang tanpa batas waktu, memesan barang (akad *salam*) untuk barang yang tidak pasti ada pada waktu penyerahan. Menurut ‘*urf*’ (tradisi) *gharar* ini bisa menyebabkan terjadinya perselisihan antara pelaku akad. Oleh

karena itu *gharar* jenis ini mengakibatkan akad menjadi *fasid* (tidak sah).

b. *Gharar* Ringan

Yang dimaksud *gharar* ringan adalah *gharar* yang tidak bisa dihindarkan dalam sistem akad dan dimaklumi menurut *'urf tujar* (tradisi pebisnis) sehingga pelaku akad tidak dirugikan dengan *gharar* tersebut. Seperti membeli rumah tanpa melihat pondasinya, menyewakan rumah dalam beberapa bulan yang berbeda-beda jumlah harinya, menjual buah-buahan yang ada dalam rumah, menjual sesuatu yang hanya bisa diketahui jika dipecahkan atau disobek.

Dalam contoh beberapa transaksi diatas terdapat ketidakjelasan, membeli rumah tetapi fondasi rumah tidak bisa dilihat, jumlah hari dalam bulan juga tidak pasti, dan seterusnya. Tetapi ketidakjelasan itu dimaklumi dan ditolerir oleh pelaku akad, karena itu tidak bisa dihindarkan dalam setiap transaksi, maka *gharar* ini dibolehkan dan akad yang disepakatinya tetap sah.

Gharar ringan boleh menurut Islam sebagai *rukhsah* (keringanan) dan dispensasi khususnya bagi pelaku bisnis. karena *gharar* itu tidak bisa dihindarkan dan sebaliknya sulit sekali melakukan bisnis tanpa *gharar* ringan tersebut.

Kesimpulannya, *gharar* yang diharamkan adalah *gharar* berat yakni *gharar* yang bisa dihindarkan dan menimbulkan perselisihan di antara pelaku akad. Sedangkan

gharar ringan yaitu gharar yang tidak bisa dihindarkan dan tidak menimbulkan perselisihan itu boleh dalam akad.⁸¹

3. *Gharar* Terjadi Pada Objek Akad

Gharar yang diharamkan adalah gharar yang terjadi pada objek akad, sedangkan gharar yang terjadi pada pelengkap objek akad itu dibolehkan. Misalnya seseorang menjual buah-buahan yang belum tampak buahnya. Jika yang menjadi objek jual adalah buah-buahnya, maka transaksi itu *fasid* (tidak sah) karena ada unsur ghararnya, karena kemungkinan pohon itu tidak berbuah. Tetapi jika yang dijual adalah pohonnya (dan buah-buahnya sebagai pelengkap), maka gharar ini tidak merusak akad karena unsur ghararnya ini tidak terletak bukan pada objek akad (pohon), tetapi pada bahnya yang statusnya sebagai pelengkap ketentuan ini sesuai kaidah fiqh:

يغتفر في التوابع ما لا يغتفر في غيرها

“kesalahan dalam hal-hal pelengkap itu ditolerir, berbeda kesalahan pada inti akad maka tidak ditolerir”.

Menurut penulis, pemilihan antara bagian inti akad dan bagian pelengkap itu dikembalikan kepada kesepakatan pihak-pihak yang berakad juga *urf* (tradisi) yang menafsirkan mana bagian inti dan mana bagian pelengkap. Dalam jual beli pohon yang berbuah sebagaimana di atas, jika yang menjadi objek akad adalah pohon, maka pohon yang ditaksir harganya. dan jika

⁸¹ Adiwarmanto Karim dan Oni Sahroni, *Riba Gharar dan Kaidah-Kaidah Ekonomi Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015, hlm 80-83

buah-buahan menjadi objek akad, maka buah-buahan yang ditaksir harganya.

4. Tidak Ada Kebutuhan Syar'i Terhadap akad

Yang dimaksud dengan hajat adalah sebuah kondisi dimana setiap orang diperkirakan diperkirakan mendapat kesulitan (*masyaqqah*) jika tidak melakukan transaksi gharar tersebut, baik kebutuhan hajat itu bersifat umum ataupun khusus. Hajat yang dimaksud harus jelas (*muta'ayyinah*) yakni tidak ada pilihan yang halal kecuali akad yang mengandung gharar tersebut, seperti bolehnya menjadi anggota asuransi konvensional (yang mengandung gharar) selama tidak ada asuransi syari'ah. Karena kebutuhan masyarakat terhadap asuransi menjadi kebutuhan mendesak, karena jika tidak berasuransi, maka beban biaya pengobatan memberatkan masyarakat.

Kebolehan ini selama belum ada asuransi syari'ah, tetapi setelah ada asuransi syari'ah, maka tidak boleh berasuransi konvensional, karena hajat dan darurat telah hilang. Kebolehan melakukan transaksi gharar karena faktor hajat ini sesuai dengan kaidah fiqh.

الحاجة تنزل منزلة الضرورة عامة كانت او خاصة

“kebutuhan (baik umum ataupun khusus) itu menempati (sama) kedudukannya darurat”.

Menurut kaidah ini, hajah itu bisa disetarakan dengan darurat dan menepati hukum darurat. Maka dalam kondisi hajah bisa melakukan sesuatu yang terlarang dalam hajah itu ada.

Rukhshah (keringanan) ini sesuai dengan tujuan syariat Islam untuk memberikan kemudahan dan memnuhi maslahat pemeluknya sesuai dengan firman Allah Swt.

“Dan ia (Allah Swt) tidakakan membuat kalian kesulitan dalam (mejalankan, pen) agam ini“(QS. Al-Hajj 22: 78).⁸²

K. Pengaruh *Gharar* Terhadap Akad Bisnis(Akad-akad *mu'awadhah*)

Pengaruh *Gharar* terhadap akad *mu'awadhah* (transaksi bisnis), bisa terjadi baik dalam sighat akad atau dalam objek akad tau dalam syarat akad.

1. *Gharar* Dalam Sighat Akad

Di antara contoh *gharar* dalam sighat akad adalah

- *Al-jam'u baina bai'atani' fi bai'ah* (menggabungkan dua transaksi dalam satu taransaksi), seperti mmenjual barang dengan harga seribu secara tunai atau dengan harga dua ribu secara tidak tunai, tanpa diperuntukan salah satu dari dua pilihan tersebut.
- Akad *jual* beli atas objek yang tidak pasti, seperti *bai al-hashah* yanki menjual sesuatu dengan cara melempar kerikil

⁸² Adiwarmar Karim dan Oni Sahroni, *Riba Gharar dan Kaidah-Kaidah Ekonomi Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015, hlm 84-86

ke objek yang akan di beli, setiap objek yang terkena lemparan, maka itu yang akan di beli.

Kedua akad dalam contoh diatas itu menjadi *fasid* karena adanya unsur *gharar* dalam sighatnya. Akadnya menggantungkan (*ta'liq aqd*), sehingga menjadikan objek akadnya tidak pasti terwujud. Akad tersebut itu tidak sah (*fasid*) berdasarkan nash-nash yang menyebutkan transaksi jual beli yang diharamkan karena ada *gharar* dalam sighatnya.⁸³

2. Gharar Dalam Objek Akad

- 1) Gharar yang terjadi pada objek akad (*mutsmān*). Objek akad yang dimaksud adalah barang yang dijual dalam akad bai' atau barang (layanan) yang disewakan dalam akad *ijarah* atau objek usaha dalam akad *mudharabah*.

Gharar dalam barang yang menjadi objek transaksi meliputi hal-hal berikut:

- a. Bentuk dan jenis objek akad yang tidak diketahui dengan jelas (*majhul*), seperti menjual barang, tetapi tidak disebutkan jenisnya atau menjual mobil tanpa diketahui modelnya.
- b. Objek akadnya tidak ditentukan seperti, menjual mobil di show room tanpa ditentukan barangnya atau menjual sebidang tanah tanpa ditentukan tempat dan letaknya.

⁸³ Adiwarmān Karim dan Oni Sahroni, *Riba Gharar dan Kaidah-Kaidah Ekonomi Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015, hlm. 87-88

- c. Sifat objek akadnya tidak diketahui (*majhul*), dalam barang yang memiliki sifat yang berbeda-beda, seperti menjual barang yang tidak ada di tempat tanpa dijelaskan sifat-sifatnya.
- d. Jumlah barang yang menjadi objek akadnya itu tidak diketahui, seperti bai' al-jazaf. Bai' al-jazaf adalah jual beli barang yang ditaksir jumlahnya tanpa diketahui secara pasti jumlahnya. Bai'al-jazaf itu hukumnya tidak sah kecuali memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
 - Barang yang dijual terlihat waktu akad disepakati.
 - Barang tersimpan
 - Yang disepakati untuk dijual adalah jumlah keseluruhan bukan satu per satu.

Dengan syarat-syarat tersebut, maka bai'al-jazaf dibolehkan, karena unsur ghararnya termasuk kategori gharar ringan dan ditolerir.

- 2) Gharar yang terjadi pada harga (*tsaman*) atau upah (*ujrah*)
Diantara bentuk penerapannya adalah :
 - a) Menjual barang tanpa disebutkan harganya atau diserahkan kepada salah satu pihak akad atau orang asing untuk menentukannya.
 - b) Membeli sesuatu dengan uang yang ada disakunya.

c) Membeli sesuatu dengan mata uang tertentu yang disebutkan (tanpa ada ‘urf/ kebiasaan yang menentukannya).

3) Waktu akadnya tidak diketahui

Jika akad disepakati tanpa menentukan waktu penyerahan barangnya maka akadnya tidak sah, karena ketidak pastian waktu penyerahan objek akad itu termasuk *gharar*.

Rasulullah Saw. Telah melarang jual beli habli habalah, maksudnyamenunda pembayaran hingga unta melahirkan dan anak yang dilahirkan juga melahirkan. Subtansi akad habli habalah adalah ketidakjelasan waktu penyerahan objek akad.

Sebagaimana Al-Qur’an juga menjelaskan bahwa transaksi *mudayanah* (utang piutang) yang benar adalah jika waktu akadnya jelas diketahui.⁸⁴

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ . (البقرة : 282)

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis*

⁸⁴ Adiwarman Karim dan Oni Sahroni, *Riba Gharar dan Kaidah-Kaidah Ekonomi Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015, hlm. 91

*di antara kamu menuliskannya dengan benar”
(QS. Al-Baqarah : 282)⁸⁵*

⁸⁵ Soenarjo, dkk, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta: Departemen Agama RI, 2006, hlm. 70.

BAB III

PELAKSANAAN SEWA MENYEWA LAHAN PERTANIAN BERDASARKAN USIA PLASTIK DI DESA DUKUHBENDA KECAMATAN BUMIJAWA KABUPATEN TEGAL

A. Gambaran Umum Desa Dukuhbenda Kecamatan Bumijawa Kabupaten Tegal

Desa Dukuhbenda merupakan Desa yang berada di pegunungan yang mayoritas masyarakatnya petani sayuran. Di Desa ini terdapat sistem pertanian yang unik dan berbeda dari daerah-daerah lain, yaitu sistem pertanian dengan sewa lahan berdasarkan usia plastik. Maka dari itu pertanian yang unik ini membuat penulis tertarik untuk meneliti sistem sewa lahan berdasarkan usia plastik di Desa Dukuhbenda. Berikut gambaran umum geografis Desa Dukuhbenda kecamatan Bumijawa Kabupaten Tegal:

1. Sejarah dan keadaan Geografis Desa Dukuhbenda

Desa Dukuhbenda termasuk dalam wilayah Kecamatan Bumijawa, Kabupaten Tegal, terletak di sebelah barat Kecamatan Bumijawa dengan jarak sekitar 6 Km, yang dapat ditempuh dengan angkutan pedesaan umum dalam 20 menit, jarak ke pusat pemerintahan Kabupaten berjarak 36 Km dengan waktu tempuh 60 menit.

Awal mula berdirinya Desa Dukuhbenda berawal sejak zaman Hindia Belanda sudah terdapat pemimpin desa yang disebut Lurah, Lurah yang pernah menjabat di desa Dukuhbenda adalah Lurah Duglik, Lurah Kadim, Lurah Senah, Lurah Sulemi,

Lurah Juremi, Lurah Muhar, Lurah Munip dan sekarang dijabat oleh Lurah Sudiryo. Desa Dukuhbenda memiliki sejarah yang berawal dari lurah Cintamanik yang memiliki wilayah yang luas, kemudian adik dari lurah tersebut meminta wilayah kakaknya untuk dibagi dengan adiknya. Akhirnya wilayah kakaknya dibagi menjadi dua, yang kemudian wilayah tersebut diberi nama Dukuhbenda. Setelah pembagian wilayah tersebut, masyarakat dari kedua desa tersebut tidak pernah bisa hidup damai, selalu saja ada pertikaian. Sejarah lain mengatakan, dahulu kala Desa Dukuhbenda didatangi oleh seorang yang masyarakat Dukuhbenda sebut sebagai Kaki Guna. Kaki Guna tidak tinggal bersama warga, namun ia tinggal di bawah pohon benda. Masyarakat dukuhbenda beranggapan bahwa Kaki Guna adalah seorang calon wali. Hal tersebut dikarenakan masyarakat Dukuhbenda melihat Kaki Guna sedang menancapkan tongkatnya ke tanah dan kemudian dari dalam tanah tersebut memancarkan air. Terdapat juga sejarah Raden Sekutu. Raden Sekutu beserta kudanya awal mula datang di dusun Bujil, karena ada suatu masalah maka Raden Sekutu memutuskan pindah ke arah Selatan Desa Dukuhbenda, beliau meninggal di sana, dan kemudian masyarakat menyebut nama daerah tersebut Dusun Siketi. Itulah sekilas sejarah mengenai Desa Dukuhbenda.⁸⁶

⁸⁶Data dari kelurahan Dukuhbenda Tahun 2017 Wawancara dengan Bapak Sudiryo Lurah

Desa Dukuhbenda terdiri dari 8 Dusun diantaranya :

1. Dusun Dukuhbenda
2. Dusun Krajan
3. Dusun Bujil
4. Dusun Siketi Kidul
5. Dusun Siketi Gunung
6. Dusun Siketi Lebak
7. Dusun Glempang
8. Dusun Wadasmalang serta terdapat dusun relokasi yaitu Dusun Mekartani.

Desa Dukuhbenda berbatasan langsung dengan Kecamatan Sirampog Kabupaten Brebes. Dukuhbenda merupakan salah satu bagian dari wilayah Kecamatan Bumijawa Kabupaten Tegal. Luas wilayah desa Dukuhbenda 507,9 ha. Kondisi geografis desa Dukuhbenda berbatasan langsung dengan desa yang termasuk kedalam Kabupaten Brebes. Batas wilayah desa Dukuhbenda sebelah utara desa Begawat, sebelah selatan desa sungai Pedes, sebelah barat desa Cintamanik, dan sebelah timur desa Batumirah, dengan ketinggian tanah dari permukaan laut 800-1000 m, dan suhu rata-rata 24-18 °C. Sebelah utara : Desa Begawat Sebelah barat : Desa Cintamanik Sebelah selatan : Sungai Pedes (batas Kab. Tegal dengan Kab. Brebes) Sebelah timur : Desa Batumirah.

Topografi dan Jenis Tanah Desa Dukuhbenda memiliki konfigurasi berupa pegunungan dengan ketinggian antara 800-1000 mdpl, sehingga tergolong dataran tinggi. Suhu di Desa Dukuhbenda yaitu 24-18 °C. Sebagian tanah Desa Dukuhbenda adalah persawahan dan perkebunan yang dibentangi oleh air yang mengalir di Sungai Pedes.

Iklim suatu daerah sangat berpengaruh dalam kehidupan utamanya untuk pertumbuhan tanaman dan kelangsungan hidup binatang baik ternak maupun binatang yang masih liar. Bersamaan dengan iklim disuatu tempat makhluk hidup (manusia, hewan, dan tumbuhan) akan saling berinteraksi, yang dalam kurun waktu tertentu akan menentukan kondisi di suatu wilayah. Curah hujan rata-rata adalah 18 mm dan suhu rata-rata 24-18 °C.⁸⁷

2. Kependudukan

Berdasarkan data dari kantor kepala desa Dukuhbenda bahwa jumlah penduduk Desa Dukuhbenda Kecamatan Bumijawa Kabupaten Tegal pada tahun 2018 sebesar 10.315 jiwa dari 2.981 KK yang terdiri dari 5.393 laki-laki dan 4.922 perempuan. Jumlah penduduk tersebut dapat diuraikan menurut kelompok umur dan jenis kelamin sebagai berikut:

⁸⁷ Sumber Data Dari Kantor Kelurahan Dukuhbenda tahun 2017

Tabel. 1.1**Jumlah Penduduk Desa Dukuhbenda bulan Desember 2017**

Kelompok Usia	Laki-Laki	Perempuan
0-4	530	489
5-9	473	415
10-14	477	451
15-19	329	303
20-24	346	317
25-29	348	322
30-34	352	340
35-39	387	369
40-44	432	493
45-49	369	366
50-54	357	325
55-59	388	347
60+	603	483

Sumber Datar : Laporan Monografi Tahun 2017, data dari Kelurahan Dukuhbenda Kec. Bumijawa Kab. Tegal

3. Kondisi Perekonomian Desa Dukuhbenda

Tingkat perekonomian merupakan faktor yang dominan bagi dinamika suatu masyarakat, sehingga kemajuan suatu masyarakat sering disimbolkan dengan tingkat perekonomian suatu daerah. Berdasarkan kondisi Ekonomi, mata pencaharian penduduk di Desa Dukuhbenda dapat diuraikan sebagai berikut:

Tabel. 1.2

Jumlah Penduduk Desa Dukuhbenda

Jenis Pekerjaan	Laki-Laki	Perempuan
Petani	886	338
Buruh Tani	257	143
PNS	15	7
Pengrajin Industri Rumah Tangga	18	-
Pedagang Keliling	4	10
Peternak	2	-
Pegawai Desa	14	2

Sumber Data : Laporan Monografi Tahun 2017, data dari Kelurahan Dukuhbenda Kec. Bumijawa Kab. Tegal

4. Kondisi keagamaan dan budaya Desa Dukuhbenda

Berkat perjuangan dari para pemuka agama Islam Desa Dukuhbenda terdahulu, sehingga semua masyarakat Dukuhbenda memeluk agama Islam.

Banyak kegiatan-kegiatan keagamaan dan budaya yang masih dijalankan sampai sekarang antara lain :

1) Pengajian Harian

Yaitu pengajian yang dilakukan oleh umat Islam Desa Dukuh Benda setiap hari kecuali hari jum'at di Desa setempat yang dilakukan pada waktu ba'da sholat maghrib. Kegiatan ini biasanya diikuti oleh anak-anak samape tingkatan SMA. Kegiatan ini dilakukan di Mushola/Masjid dan di tempat rumah guru ngaji tersebut.

2) Tahlilan

Kegiatan ini dilaksanakan seminggu sekali setiap malam jum'at oleh masyarakat di Masjid dan Mushalla yang ada di Desa Dukuhbenda kegiatan ini di laksanakan setelah sholat Maghrib. Kegiatan ini juga bisa di adakan pada saat seorang penduduk mengalami musibah, seperti musibah kematian, acara hajatan pernikahan, khitanan dan syukuran.

3) Jamiyahan

Yaitu pengajian yang dilakukan oleh umat Islam di Desa Dukuh Benda setiap seminggu sekali. Kegiatan ini oleh masyarakat biasanya dilakukan para ibu-ibu yang dinamakan

“*Jamiyahan*” yang didalamnya berisi pembacaan Surat Yasin, Tahlil dan sebagainya. Kegiatan ini dilakukan pada hari minggu ba’da sholat dzuhur.

4) Pembacaan Berjanzi atau Diba’i

Yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh umat Islam di Desa Dukuhbenda setiap seminggu sekali. Kegiatan ini dilakukan oleh para remaja-remaja setempat pada waktu malam jum’at.

5) Membaca Al-qur’an

Yaitu suatu kegiatan keagamaan yang dilakukan seorang muslim di desa dukuhbenda di area pemakaman ketika ada salah satu anggota keluarganya meninggal dunia, biasanya kegiatan seperti ini dilaksanakan selama 1 minggu atau lamanya 40 hari.

6) Rebana

Rebana merupakan budaya peninggalan umat Islam yang masih dipertahankan sampai sekarang oleh masyarakat di beberapa wilayah salah satunya di desa dukuhbenda mereka masih aktif melakukan kegiatan tersebut biasanya diadakan seminggu sekali oleh para remaja.⁸⁸

⁸⁸ Wawancara Dengan Bapak Imam sebagai Tokoh Agama, 9 Januari

5. Menurut data pendidikan Desa Dukuhbenda

Masyarakat Kelurahan Dukuhbenda termasuk tingkat pendidikannya masih terhitung rendah. Hal ini bisa dilihat dari data yang masih banyaknya masyarakat yang pendidikannya hanya menempuh Pendidikan Sekolah Dasar saja, berikut daftar tingkatan pendidikan di Desa Dukuhbenda :

Tabel. 1.3

Jumlah Tingkat Pendidikan Penduduk Desa Dukuhbenda

Tingkat Pendidikan	Laki-laki	Perempuan
Tamat SD	696	571
Tamat SMP	475	470
Tamat SMA	102	115
Tamat D-2	2	3
Tamat S-1	15	17
Tamat S-2	2	-
Tidak Pernah Sekolah	811	690
Tidak tamat SD	729	657
Tidak tamat SLTP	600	693

Tidak tamat SLTA	558	561
Jumlah	3989	3777
Jumlah Total	7766	

Sumber Data : Laporan Monografi Keadaan Tahun 2017, data dari Kantor Klurahan Dukuhbenda Kec. Banyusari Kab. Tegal

6. Potensi Pertanian

Desa Dukuhbenda merupakan daerah yang terletak ditengah-tengah pegunungan sehingga daerah tersebut sangat cocok untuk ditanami berbagi macam tanaman, disamping itu masyarakat sekitar berprofesi dalam bidang pertanian, sehingga menjadikan daerah dukuhbenda sangat memiliki potensi dalam hal pertanian. Tentunya kondisi alam pula sangat mempengaruhi kesuburan baik dari tanah maupun cuaca, sehingga sangat mendukung petani dalam bercocok tanam misalnya tanaman sayuran seperti kol, daun bawang, cabe, jagung.⁸⁹

B. Praktik Pelaksanan Sewa Lahan Pertanian Berdasarkan Usia Plastik Di Desa Dukuhbenda Kec. Bumijawa Kab. Tegal

Sudah menjadi kodrat manusia sebagai makhluk sosial yang selalu memerlukan bantuan orang lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Manusia perlu adanya kerja sama dan tolong menolong dalam berbagai hal terhadap sesama manusia. Salah satu bentuk kerja

⁸⁹ Wawancara dengan pak Sudiryo kepala Desa Dukuhbenda 10 Januari 2018

sama ini adalah dengan sewa menyewa. Aspek ini tidak kalah penting peranannya dalam meningkatkan kesejahteraan hidup kesehariannya.

Mereka membutuhkan rumah sebagai tempat tinggal, membutuhkan alat transportasi untuk digunakan dalam kehidupannya serta mereka butuh tanah untuk pertanian maupun perkebunan. Semua kebutuhan itu bisa tercapai apabila memiliki sarana tersebut diatas, salah satu jalan adalah dengan cara menyewa milik orang lain. Sedangkan bagi mereka yang sudah terpenuhi kebutuhannya dapat menyewakan lahannya kepada orang lain yang membutuhkan.

Praktik kerja sama yaitu dengan cara sewa menyewa yang ada di Desa Dukuhbenda yang merupakan secara geografis terletak di dataran tinggi dan beriklim dingin membuat tanah disana sangat subur, sehingga cocok untuk ditanamai bermacam-macam jenis sayuran seperti teropong (daun bawang), tomat, buncis, jagung, kol dan cabe. Di Desa Dukuhbenda.

Pelaksanaan akad sewa menyewa tersebut dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu pemilik lahan dan penyewa bertemu untuk menyepakati proses sewa menyewa lahan pertanian, bentuk sewa menyewa ini tidak ditulis dalam surat perjanjian karena para pihak sudah saling mengenal dan atas dasar saling percaya satu sama lain.

Di desa Dukuhbenda terdapat dua bentuk praktik sewa menyewa, yang pertama praktik sewa yang berbentuk tahunan dan yang kedua praktik sewa yang berbentuk sepotong plastik. Praktik

sewa tahunan yaitu akad sewa menyewa yang masa berakhirnya kontrak ditentukan oleh perhitungan tahun yang telah disepakaati. Sedangkan praktik sewa sepotong plastik yaitu akad sewa menyewa yang masa berakhirnya kontrak ditentukan oleh usia plastik dalam artian plastik tersebut telah rusak maka secara otomatis kontraknya berakhir.

Adapun dalam hal ini penulis meneliti tentang akad sewa lahan pertanian berdasarkan usia plastik. Dalam praktik sewa lahan yang diukur dari usia plastik di desa Dukuhbenda terjadi karena banyaknya lahan yang tidak digarap oleh pemiliknya yang umumnya ditinggal pergi merantau ke kota sehingga lahan tersebut disewakan kepada warga lain yang tidak mempunyai lahan untuk digarap, maka akad sewa ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari bagi penyewa lahan untuk digarap, dan juga sebagai tambahan penghasilan pendapatan bagi pemilik lahan. Dalam praktik sewa ini pemilik lahan dan penyewa mengadakan perjanjian akad yang digunakan adalah akad sewa sepotong plastik yang mana berakhirnya masa penyewaan tanah di ukur dari usia plastik. Dalam hal ini apabila plastik yang di pasang pada lahan untuk ditanami sayuran telah rusak maka akad tersebut telah berakhir adapun masa tanam menggunakan plastik ini bisa sampai 3-4 kali masa tanam.⁹⁰

Adapun satu gulungan rol plastik petani membelinya dengan harga Rp. 650.000 ribu yaitu dengan panjang 700 meter/ rol plastik.

⁹⁰ Wawancara Dengan Mbah Rolah, 17 September 2017

Selanjutnya Sebelum akad ini di sepakati kedua belah pihak, penyewa lahan akan melihat terlebih dahulu kondisi dari lahan yang akan digarap, hal ini dilakukan karena kondisi lahan mempengaruhi harga dari sewa lahan tersebut. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi harga sewa lahan diantaranya:

1. Jarak dalam menempuh ke arah lahan yang disewakan tentunya berpengaruh terhadap harga, ketika semakin jauh dari area pedesaan maka harga sewa akan lebih murah begitu pula sebaliknya. ini terjadi karena bila penyewa datang musim panen jarak lahan yang digarapnya dan jalan cukup jauh sehingga mempengaruhi waktu dan tenaga untuk memanennya sehingga memerlukan biaya tambahan lagi.
2. Akses menuju tempat, ketika mudah untuk dijangkau dan medannya mudah maka tentunya harga akan lebih mahal begitu pula sebaliknya.⁹¹

Dari faktor diatas maka akan terjadi kesepakatan harga dari sewa lahan tersebut antara penyewa dan pemilik lahan. Adapun pembayaran sewa lahan dibayarkan dimuka setelah terjadinya kesepakatan dalam satu majlis. Setelah lahan disepakati harga sewanya maka langkah selanjutnya penyewa akan menggarap lahan tersebut. Adapun biasanya di desa Dukuhbenda penyewa lahan dalam hal ini disebut dengan petani menggarap lahan dengan menanam

⁹¹ Hasil wawancara dengan bapak Nurkolis (penyewa lahan) 9 januari

bermacam-macam jenis sayuran seperti teropong (daun bawang), tomat, buncis, kol dan cabe. Tanaman sayuran-sayuran ini cocok ditanam dikarenakan kondisi di Desa Dukuhbenda adalah pegunungan dataran tinggi. Penanaman sayuran dalam sepotong plastik di Desa Dukuhbenda ini menjadi suatu kebiasaan dalam bercocok tanam.

Selanjutnya alasan petani menggunakan akad sewa plastik karena sudah menjadi kebiasaan. dan yang kedua karena dengan menggunakan plastik lebih memudahkan petani merawat tanaman, yang ketiga dalam penggunaan media plastik ini petani merasa di mudahkan dalam pemberian pupuk, karena pemberian pupuk dilakukan sekali dalam 3-4 kali tanam sehingga dapat memangkas biaya tanam.

Dari wawancara narasumber dengan bapak warun. Bapak warun mengatakan: *“inyong dadi petani gunakie akad umur plastik uwis lumrah,. dadie petani yen ngrawat kie tanaman sayur rajin ngrawate nyabuti suket lan sregep nyirami kie tanaman, maka asile seko tanaman iku luwih apik lan iso tahan suwe, kurang lebih iso nyampek 1.5 tahun – 2 tahun...”*

Pertanian menggunakan sewa akad plastik adalah lumrah di desa Dukuhbenda. Hasil panen petani ditentukan juga dengan perawatan tanaman, bila petani rajin memelihara tanamannya seperti rajin menyiram dan mencabut rumput liar di area sekitar tanaman, maka dapat memperpanjang umur plastik, dan mempengaruhi hasil kualitas tanaman sehingga dapat menghasilkan panen yang bagus.

Narasumber memberikan pengalamannya bahwa dengan perawatan yang baik dapat memperpanjang usia plastik yaitu bisa sampai dengan 2 tahun, karena biasanya hanya 1,5 tahun usia plastik dengan perawatan yang biasa-biasa saja yang menyebabkan berakhirnya akad sewa cepat habis.⁹²

Di penjelasan lain narasumber bapak Dedy selaku petani menceritakan pengalamannya: *“yen kie lahan plastik ditanami cabe nggo ngarawat apik hasille tanem iku lumayan, bisa nyampek 2 kali setahun, tapi sayang cepet ngruskkek plastik... Tapi yen kie di tanami kol., Teropong (Daun Bawang) luwih apik maneh., bisa sampek 3-4 kali tanam. 70-80 dina go manen kie sayuran. Waktu lama sewa lahan juga bisa suwik sampek 1,5 – 2 tahun..”*.

Dengan akad sewa plastik bila ditanami cabe masa tanam dua kali itu termasuk bagus dengan perawatan yang rajin tentunya. karena tanaman cabe yang berakar serabut lebih cepat memperpendek usia plastik yang mengakibatkan plastik akan menjadi mudah rusak dan tanaman cabe bisa panen 6 bulan saja tentunya jika 2 kali tanam maka hanya bisa menggarap lahan 1 tahun saja, dan ini membuat masa sewa tanah cepat berakhir dan seandainya plastik rusak akan tetapi usia tanaman belum memasuki usia panen maka berakhirnya akad ditunggu samapai selesainya waktu panen. Namun akad sewa plastik bila ditanami sayuran seperti teropong (daun bawang) atau sayuran kol akan lebih bagus lagi karena sayuran-sayuran tersebut bisa panen 3 bulan untuk teropong sedangkan untuk kol yaitu 70-80

⁹² Hasil Wawancara dengan Bapak Warun, 8 Januari 2018

hari panen, dan masa tanam bisa 3-4 kali. Ini artinya petani dapat menggarap lahan selama 1,5 tahun hingga 2 tahun tergantung usia plastik sehingga membuat petani lebih lama dalam menghabiskan waktu sewa lahan.⁹³

Pengalaman narasumber lain bapak sunoto selaku petani menceritakan: *“yen inyong tanam go umur plastik biso dampak negatip nek uwong-uwong petani. Inyong kie pernah nanem sayuran ntek modal 8 juta,.. pas panen cuman enthok 800 ewu thok kie... Inyong rugi e okeh.. iku juga bareng-bareng regane sayur modun banget..”*.

Dampak dari akad sewa plastik ini bisa menyebabkan dampak buruk bagi petani. Seperti penanaman sayuran yang di batesi dengan usia plastik rawan memberikan petani rugi dengan dibarenginya harga sayuran yang turun drastis, maka dampak pendapatan petani berkurang. Seperti yang dialami bapak sunoto perawatan sayuran hingga sewa tanah menghabiskan Rp. 8.000.000 dan pada masa panen tiba dibarengi turunnya harga sayuran beliau hanya mendapatkan Rp.800.000 saja dari hasil panen, kejadian ini memberikan pengertian tidak jelasnya pendapatan petani dari sistem akad sewa plastik.⁹⁴

Dari hasil yang didapat dari wawancara terhadap para narasumber, penulis dapat disimpulkan menjadi tiga langkah dalam pelaksanaan sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Dukuhbenda

⁹³ Hasil Wawancara dengan Bapak Dedy, 8 Januari 2018

⁹⁴ Hasil Wawancara dengan Bapak Sutono, Tanggal 9 Januari 2018

yaitu: langkah pertama pencarian lahan, langkah kedua pertemuan antara *mu'jir* dan *musta'jir*, langkah ketiga pelaksanaan perjanjian.

langkah pertama yaitu dalam proses transaksi sewa lahan pertanian biasanya dimulai oleh para penyewa yang ingin melakukan sewa menyewa lahan pertanian. Dengan cara mencari lahan yang ingin disewa yang belum digarap / belum ditanami, petani (penyewa) mengecek langsung kondisi lahan tersebut mengenai ukuran dan luas lahan.

langkah yang kedua yaitu, dalam hal ini petani ketika sudah menentukan pilihan terhadap obyek sewanya, maka petani menemui pihak *mu'jir* (yang menyewakan), menanyakan terkait lahan pertanian apakah ingin disewakan atau tidak. Pada saat *mu'jir* ingin menyewakan maka akan dilanjutkan pada proses perjanjian dan apabila tidak ingin disewakan maka petani yang ingin menyewa (*musta'jir*) cari lahan pertanian lain. langkah yang terakhir yaitu, setelah *Mu'jir* dan *musta'jir* bertemu dan saling tawar menawar setelah menemukan titik temu dalam penentuan harga maka terjadilah kesepakatan diantara keduanya dalam satu majlis.

Praktik sewa-menyewa lahan pertanian yang terjadi di Desa Dukuhbenda ini diluar kebiasaan para petani pada umumnya dalam menyewa lahan yaitu masa berakhirnya sewa lahan pertanian ditentukan usia plastik. Sistem pejanjian seperti ini sudah lama dilakukan oleh masyarakat Dukuhbenda, Sebagian besar masyarakat

Desa Dukuhbenda melakukan sewa lahan dengan sistem tersebut, karena sistem ini telah ada sejak dulu.

Pembayaran sewa lahan diberikan pada awal perjanjian dengan harga sewa yang disepakati kedua belah pihak sampai selesai atau rusaknya plastik yang dianggap sebagai berakhirnya masa kontrak yang kemudian hak pengelolanya dikembalikan ke pemilik lahan, plastik yang digunakan untuk menutupi tanaman menggunakan plastik belijo, menurut keterangan dari beberapa narasumber diantaranya bapak warun, bapak Nurkholis, bapak sunoto, bapak dedy, mengatakan rata-rata menggunakan plastik belijo karena kualitas plastik belijo lebih bagus dibandingkan dengan plastik belmerah sehingga usia plastinya pun bisa bertahan lebih lama sampai 3-4 kali panen atau selama 1,5 tahun tergantung tanamannya. Tanaman yang ditanami berupa, teropong (daun bawang), kol masa panennya rata-rata sampai 3 bulan sedangkan cabe waktu panennya 6 bulan masa panennya sampai umur 1 tahun.⁹⁵

Dengan beberapa macam pertimbangan masyarakat melakukan sepotong plastik pada sewa menyewa diantaranya :

1. Kebiasaan, sesuatu yang sering dilakukan oleh masyarakat di daerah Dukuhbenda yang sudah berjalan turun temurun pada masyarakat pegunungan yang melakukan pertanian.

⁹⁵ Wawancara dengan Petani Lahan Pertanian (Bapak Waru, bapak Nurkholis, bapak Sutono, Bapak Edy) pada tanggal 8-9 Januari 2018.

2. Pengolahan lebih mudah dalam melakukan pengambilan, pada umumnya masyarakat terbagi dua yaitu masyarakat yang memiliki lahan dan tidak memiliki lahan. Maka dari pertimbangan tersebut masyarakat yang tidak memiliki lahan ingin mengelola lahan pertanian tentunya ingin mengambil hasil pertanian dengan lebih mudah.

Dari keterangan beberapa narasumber diatas dan mereka mengetahui bahwa sistem sewa yang diterapkan oleh mereka bisa mengalami kerugian dari kedua belah pihak karena masa berakhir kontraknya tidak jelas (*gharar*), tentunya sistem sewa seperti ini sangat merugikan salah satu pihak.

BAB IV
ANALISIS TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP
PELAKSANAAN PENYEWAAN LAHAN PERTANIAN YANG
BERDASARKAN USIA PLASTIK DI DESA DUKUHBENDA
TEGAL

A. Analisis Pelaksanaan Sewa Lahan Pertanian Berdasarkan Usia Plastik di Desa Dukuhbenda Tegal

Dewasa ini perkembangan zaman semakin maju sehingga banyak berbagai bidang ilmu pengetahuan mulai berkembang, misalnya teknologi, namun dengan perkembangannya zaman tersebut tidak terelakan lagi bahwa dapat melunturkan dan memudahkan nilai-nilai luhur dan sikap-sikap kebersamaan antar lapisan masyarakat, seperti sikap kebersamaan berbentuk gotong royong dalam kekeluargaan dan persaudaraan yang sudah ada sejak zaman dahulu, kini berangsur mulai berubah seperti sikap individualis, materialis dan egois. Hal ini mulai merembet ke masyarakat pedesaan.

Tak terkecuali dengan masyarakat Desa Dukuhbenda Kecamatan Bumijawa Kabupaten Tegal pun secara tidak langsung telah mengalami adanya kemunduran dalam hal kebersamaan dan persaudaraan. Sifat, ciri khas dan karakteristik merupakan simbol dan kebanggaan masyarakat pedesaan mulai mengalami kelunturan salah satunya budaya. Di saat masyarakat sudah berkurang kesadarannya untuk saling membantu, maka praktik sewa menyewa lahan pertanian merupakan jawaban atau salah satu cara yang cocok untuk diterapkan oleh masyarakat dalam menjaga kekerabatan dan persaudaraan dalam

kehidupan bermasyarakat. Praktik ini tentunya didasari oleh adanya sikap saling percaya terhadap sesama, walaupun dalam wujud sewa menyewa.

Praktek sewa menyewa lahan pertanian yang masa berakhirnya kontrak berdasarkan usia plastik ini dilakukan oleh masyarakat Desa Dukuhbenda Kecamatan Bumijawa Kabupaten Tegal juga membantu masyarakat terutama seseorang untuk mewujudkan keinginannya dalam hal memenuhi kebutuhan hidupnya ketika membutuhkan uang dan menyewakan lahannya, sedangkan pihak penyewa mendapat keuntungan dari hasil menyewa lahan pertanian.

Hikmah disyari'atkannya *ijarah* (sewa-menyewa) cukup besar, karena mengandung manfaat bagi manusia, perbuatan yang bisa dikerjakan oleh satu orang belum tentu bisa dikerjakan oleh lebih dari satu orang. Apabila sewa itu berwujud barang, maka disyari'atkan agar barangnya disebutkan dalam akad sewa. Syarat-syarat yang lain disebutkan dalam kitab *fiqih*. Syarat disebutkannya barang dalam akad sewa, dimaksudkan untuk menghindari terjadinya perselisihan dan pertentangan antara kedua belah pihak yang berakad, seperti halnya tidak boleh menyewa barang dengan manfaat yang tidak jelas yang dinilai dengan kira kira, sebab bisa di indikasikankan barang yang di sewa tidak mempunyai nilai guna bagi penyewa.

Dengan penjelasan di atas menunjukkan bahwa, selain praktek muamalah berupa jual beli juga, maka muamalah sewa-menyewa pun mempunyai peranan yang sangat vital dalam kehidupan

bermasyarakat sejak zaman dulu hingga saat ini. seandainya sewa menyewa ini tidak dibenarkan oleh Islam, mungkin tidak dapat dibayangkan masyarakat akan mengalami hambatan dalam kehidupan sehari-hari. Oleh sebab itu, sewa-menyewa dibolehkan dengan ketentuan *syara'* yang tentunya sudah jelas, dan merupakan bentuk kemudahan dan keluasan hukum Islam. Setiap orang mempunyai hak untuk melakukan sewa-menyewa berdasarkan prinsip-prinsip yang telah diatur dalam syari'at Islam.

Praktik sewa menyewa lahan pertanian berdasarkan usia plastik di tinjau dari rukun dan syarat :

1. Segi subjeknya

Melihat dari ketentuan syarat sewa menyewa dalam hukum Islam bahwa Aqid (pemilik dan penyewa) harusla baligh (dewasa) dan berakal (cakap hukum). Maka orang yang melakukan akad disyariatkan berakal, dapat membedakan (memilih) dan atas kehendaknya sendiri. Sehingga akad anak kecil, orang gila dan orang bodoh bisa dikatakan tidak sah hukumnya.⁹⁶

Berdasarkan data yang diperoleh dilapangan selama penulis melakukan wawancara, bahwa kedua orang yang berakad dalam pelaksanaan sewa menyewa lahan pertanian di Desa Dukuhbenda telah memenuhi persyaratan dalam hukum islam, diantaranya yaitu kedua belah pihak telah baligh dan berakal.

⁹⁶Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Cet VI, 2010, hlm. 117

2. Segi Objek

Syarat barang yang dijadikan sebagai objek sewa menyewa dalam Islam haruslah memenuhi persyaratan sebagai berikut.

- a. Objek sewa menyewa harus jelas manfaatnya.
- b. Obyek sewa menyewa dapat diserahkan.
- c. Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan dalam agama.⁹⁷

Salah satu syarat barang yang dijadikan objek haruslah jelas manfaatnya, hal ini perlu untuk menghindari pertengkaran di kemudian hari. Barang yang akan disewa itu perlu diketahui mutu dan keadaannya. Demikian juga mengenai jangka waktunya, misalnya sebulan, setahun atau lebih.

Hasil penelitian penulis dilapangan menemukan pendapat yang berbeda dari teori objek tentang jangka waktu perjanjian akad sewa menyewa lahan di desa Dukuhbenda. Patokan sewa menyewa lahan yang ditentukan dengan usia plastik menurut petani mengandung unsur akad yang tidak jelas ditinjau dari jangka waktu berakhirnya akad, sehingga masa panen tidak mempunyai kepastian kapan waktu kontrak selesai. Maka dalam hal ini terdapat pihak-pihak yang dirugikan dengan penggunaan sistem sewa menyewa usia plastik.

⁹⁷ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Cet I, 2016, hlm. 106-109

Berkaitan dengan syarat objek selanjutnya yaitu objek harus dapat diserahkan terimakan, Maka barang yang diperjanjikan dalam sewa menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan. Dalam praktik lapangan sewa menyewa lahan di desa Dukuhbenda sudah sesuai dengan syarat objek diatas yaitu barang berupa lahan bisa diserahkan terimakan kepada penyewa lahan setelah terjadinya kesepakatan bersama atas harga sewa tersebut.

Selanjutnya syarat objek yang disewakan kemanfaatannya haruslah yang diperbolehkan dalam islam artinya barang tersebut tidak melanggar larangan agama atau barang haram. Proses sewa-menyewa lahan di desa Dukuhbenda objek manfaat lahan adalah milik sendiri, dan bukan barang yang terlarang dalam agama. Maka dalam akad tersebut objek dari sewa lahan adalah diperbolehkan karena barang tersebut secara fisik dan pemanfaatannya dapat dilihat kehalalannya.

3. Sighat (Ijab dan Qabul)

Yaitu adanya kesepakatan dalam ijab qabul. Qabul harus sudah terlaksana sebelum terjadinya sesuatu yang mengarah kepada pembatalan akad. Hendaknya ijab dan qabul itu memakai kalimat yang bisa dipakai.⁹⁸ Adapun dalam realitanya shighat ijab qabul pada praktik sewa menyewa lahan di desa Dukuhbenda dilakukan dengan ijab qabul antara pemilik lahan dan penyewa

⁹⁸ Muhammad Rawwas Qal'ahji, *Esniklopedia Fiqh Umar Bin Khattab Ra*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Cet, I, 1999, hlm. 177

lahan dengan bertemu dan membahas kesepakatan harga yang ditentukan kedua belah pihak. Dalam hal ini apabila kesepakatan telah tercapai maka ijab dan qobul telah dilakukan dengan ucapan kesepakatan penyewaan lahan tersebut.

4. Imbalan / Upah

Dalam akad sewa menyewa imbalan/ upah harus lah diberikan sesuai dengan yang semestinya sehingga tidak menyakiti salah satu pihak. Adapun dalam praktik sewa menyewa lahan dengan sistem usia plastik upah atau biaya sewa diberikan setelah kata kesepakatan dalam satu majlis terjadi. Dengan kesepakatan sewa menyewa pemilik lahan dan penyewa lahan, maka uang sewa (biaya) diberikan penyewa lahan di muka kepada pemilik lahan. Sehingga dalam hal ini upah (biaya sewa) telah diberikan dengan semestinya dan sesuai pada hukum Islam yang berlaku.⁹⁹

Dari kesimpulan diatas rukun serta syarat sewa menyewa lahan dengan sistem ukur usia plastik di Desa Dukuhbenda sesuai dengan ketentuan hukum islam. ditinjau dari segi subjeknya pelaku praktik sewa menyewa telah sesuai dengan syarat serta rukun subjek yaitu pelaku baligh dan berakal, dan tidak ada paksaan diantara kedua belah pihak. Begitu juga ditinjau dari segi sighthat dan upah (biaya sewa) tidak adanya pertentangan hukum islam. Namun pada segi objek ada permasalahan ketidak jelasan

⁹⁹ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, , Jakarta: PT. Raja Graffindo Persada, 2003, Cet. – I, hlm. 231

dari waktu berakhirnya akad sewa menyewa dengan ukuran usia plastik sebagai patokannya. Karena pemilik lahan maupun penyewa lahan tidak dapat memastikan secara pasti kapan akad sewa tersebut berakhir, tergantung dari rusaknya plastik. Sehingga ketidakjelasan waktu kontrak akad menjadi permasalahan transaksi sewa menyewa sistem usia plastik di desa Dukuhbenda yang berdampak merugikan salah satu pihak atau kedua belah pihak.

B. Analisis Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Pelaksanaan Penyewaan Lahan Pertanian Berdasarkan Usia Plastik di Desa Dukuhbenda Kecamatan Bumijawa Kabupaten Tegal

Setelah penulis melakukan penelitian dan pengumpulan data yang diperlukan sesuai dengan kebutuhan dalam penulisan ini, penulis akan mengkolaborasikan dengan teori-teori yang ada dalam hukum Islam untuk mendapatkan kesimpulan atau jawaban dari permasalahan di atas yaitu terkait dengan status hukum dari adanya praktik sewa-menyewa lahan pertanian berdasarkan usia plastik di Desa Dukuhbenda Kecamatan Bumijawa Kabupaten Tegal.

Dilihat dari definisi sewa-menyewa dalam Islam *Ijarah* adalah pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batasan waktu tertentu melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan hak kepemilikan atas barang. Dalam praktik perjanjian sewa-menyewa lahan pertanian ini telah dilakukan sesuai dengan hukum Islam karena praktik sewa-menyewa lahan pertaniann

berdasarkan usia plastik ini hanya sebatas pengembalian manfaat dari lahan pertanian yang disewakan sesuai dengan kesepakatan jumur ulama'fiqh yang hanya memperbolehkan menjual manfaat bukan bendanya. Sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum yaitu ketika sewa- menyewa berlangsung maka pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang kepada pihak penyewa dan dengan diserahkannya manfaat barang/benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan imbalan/uang sewanya.

Sistem sewa lahan pertanian berdasarkan usia plastik ditinjau dari rukun sewa-menyewa yaitu ada empat dan telah terpenuhi keempat rukunnya dalam perjanjian sewa lahan pertanian karena telah adanya *mu'jir* (orang yang menyewakan lahan pertanian) dan *mus'tajira* (orang yang menyewa lahan pertanian) adanya *shigat* (ijab dan qabul) antara kedua belah pihak yang dilakukan dirumah pemilik lahan dan imbalan atau upah sewa yang diterima oleh pemilik lahan.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

1. Orang yang berakad yaitu *Mu'jir* dan *mus'tajir* adalah balig, *mukallaf*, berakal, sehat dan cakap dalam melakukan tindakan *tasharruf* (mengendalikan harta) dan saling ridho satu sama lain. Sewa lahan pertanian yang berdasarkan usai plastik sudah memenuhi syarat karena didalam praktek yang mereka lakukan antara kedua belah pihak telah merelakan untuk melakukan akad tanpa adanya unsur paksaan dan tekanan dari orang lain. Sesuai

dengan firman Allah Swt dalam surat An-Nisa ayat 29 sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ (النساء: 29)

Artinya:” *Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka samaka diantara kamu.*”¹⁰⁰

2. Shighat akad, merupakan ucapan atau pernyataan yang dilakukan saat akad, yang terdiri dari ijab dan qabul anatar *mu'jir* dan *musta'jir*.¹⁰¹ Dalam perjajian sewa lahan pertanian ini ijab yang dilakukan adalah permulaan penjelasan yang keluar dari petani (penyewa) yang mendatangi rumah pemilik lahan sebagai gambaran untuk mengadakan suatu perjanjian sewa lahan pertanian. Sedangkan qabul adalah perkataan yang keluar dari pihak yang berakad pula yang diucapkan setelah adanya ijab, jadi qabul ini jawaban dari ijab yang dilakukan oleh pemilik lahan pertanian sebagai pihak yang menyewakan atas ketersediaannya untuk menyewakan lahannya pertaniannya. Sehingga akad yang dilakukan dalam perjanjian sewa lahan pertanian telah memenuhi syarat dalam Islam.

¹⁰⁰ Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Terjemahannya*, Jakarta : Al-Fattah, 2013, hlm. 73

¹⁰¹ Muhammad Rawwas Qal'ahji, *Ensikklopedia Fiqih Umar Bin Khattab Ra*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Perdsada, Cet I, 1999, hlm 177.

3. Upah/sewa dalam akad *ijarah* harus jelas, tertentu dan bernilai harta. Yang memiliki nilai ekonomi.¹⁰²
4. *Ma'qud alaih* (barang/manfaat) yang disewakan dalam sewa-menyewa, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat sebagai berikut:
 - a. Objek *ijarah* boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, para ulama *fiqh* sepakat, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya, seseorang menyewa rumah maka rumah itu dapat langsung diambil kuncinya dan dapat langsung dimanfaatkan. Berdasarkan keterangan tersebut perjanjian sewa lahan pertanian sesuai dengan ketentuan objek *ijarah* karena ketika perjanjian dilakukan maka pihak langsung dapat menggunakan lahan tersebut untuk ditanami.
 - b. Objek *ijarah* harus sesuai dengan syara' oleh sebab itu, para ulama *fiqh* sepakat tidak boleh menyewakan seseorang untuk menyantet orang lain, menyewa seorang untuk membunuh orang lain atau tempat yang digunakan untuk hal-hal yang dilarang oleh syara'/maksiat.¹⁰³ Dalam perjanjian sewa lahan pertanian yang disewakan sebagai untuk mencari nafkah dengan cara bercocok tanam untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.

¹⁰² Helmi Karim, *Op.Cit.*, hlm. 321

¹⁰³ M. Ali Hasan, *Op.Cit.*, hlm 32

- c. Objek yang disewakan bukan merupakan suatu kewajiban bagi penyewa, jadi objek yang disewakan adalah benda yaitu lahan pertanian yang bukan merupakan jasa yang dapat digunakan untuk memenuhi kewajiban penyewa seperti kewajiban sholat dan puasa, maka para ulama fiqh sepakat mengatakan bahwa akad sewa-menyewa seperti ini tidak sah karena sholat dan puasa kewajiban bagi penyewa itu sendiri.
- d. Adanya penjelasan waktu batas pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa, sehingga tidak terjadi perselisihan dikemudian hari, namun tidak demikian dengan praktek perjanjian sewa menyewa lahan pertanian yang ada di Desa Dukuhbenda mereka melakukan perjanjian sewa lahan pertanian yang mana waktu berakhirnya akad berdasarkan usia plastik, yaitu ketika plastiknya telah rusak secara keseluruhan maka perjanjian tersebut telah berakhir, kekuatan plastik sendiri bisa bertahan sampai $\frac{3}{4}$ kali masa panen, akan tetapi dimana ketika plastik tersebut telah rusak namun tanaman yang ditanami belum waktunya panen maka penyewa lahan menyerahkan lahan sewaananya kepada pemilik lahan setelah tanaman tersebut panen. Dengan sistem perjanjian seperti ini membuat pihak pemilik lahan bisa mengalami kerugian karena batas waktu sewa tidak jelas(gharar) kapan akan berakhir. Jika akad yang disepakati tidak menentukan waktu pengembalian barang yang jelas maka akadnya tidak sah,

karena ketidak pastian waktu pengembalian objek akad itu termasuk *gharar*. Walaupun demikian jika waktu yang tidak ditentukan tersebut sudah maklum dan bisa di pahami oleh pelaku akad, maka akadnya sah karena *gharar* yang *mughtafar* (ditolelir), seperti menjual barang dan penyerahaannya ditunda hingga musim-musim tertentu seperti musim panen dan lain-lain.¹⁰⁴

Sewa menyewa lahan pertanian yang ada di Desa Dukuhbenda 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 : 2)

¹⁰⁴ Adiwarman A. Karim dan Oni Syahrani, *Riba Gharar dan Kaidah-kaidah Ekonomi Syariah*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, 2015, hlm. 91

Artinya: *Dan tolong-menolonglah kamu dalam mengerjakan kebajikan dan taqwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran.*¹⁰⁵

Oleh 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 lahan pertanian punya hak untuk pengambil lahannya kembali ketika perjanjian telah selesai dan boleh menentukan harga namun atas 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 lahan pertanian) 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 يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجْلَىٰ
الصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ (المائدة: 1)

Artinya : *“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu (yang demikian itu)*

¹⁰⁵ *Ibid*, hlm. 25.

dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji.

Praktik sewa menyewa lahan pertanian berdasarkan usia plastik didesa Dukuhbenda terdapat permasalahan dalam segi objek akad. Permasalahan tersebut ada pada jangka waktu akad sewa menyewa yang tidak menentu kapan usia plastik rusak. Karena pemilik lahan maupun penyewa lahan tidak dapat memastikan secara pasti kapan akad sewa tersebut berakhir, tergantung dari rusaknya plastik. Sehingga unsur kejelasan belum bisa diketahui secara pasti. Di lain pihak bahwa petani dan pemilik lahan sama-sama melakukan akad tersebut yang telah ada sejak dulu.

Dilihat dari obyeknya pada sewa menyewa lahan pertanian berdasarkan usia plastik terdapat unsur gharar pada akad *mu'awadhah* (transaksi bisnis). Adapun dalam aturan islam transaksi menjadi tidak sah apabila terdapat unsur gharar didalamnya.¹⁰⁶ Gharar terjadi pada akad-akad bisnis, seperti jual beli, sewa menyewa, akad bagi hasil dan akad yang lainnya. Secara praktik gharar bisa diartikan kedua belah pihak dalam transaksi tidak memiliki kepastian terhadap barang yang menjadi objek transaksi baik yang berkaitan dengan kualitas, kuantitas ataupun waktu pengembalian barang sehingga adanya pihak yang dirugikan.

¹⁰⁶ Adiwarman A karim Oni Sahroni, *Riba dan Gharar dan Kaidah-Kaidah Ekonomi Syairah*, Cet I, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 80

Berkaitan dengan praktik sewa menyewa lahan di Desa Dukuhbenda pada akhir akad ditentukan dengan usia plastik menjadi permasalahan yang terjadi antara pemilik lahan dan penyewa lahan. Mereka sama-sama tidak mengetahui dengan pasti akad sewa menyewa tersebut akan berakhir. Sehingga pada permasalahan waktu menjadi ketidakjelasan yang mengakibatkan salah satu atau kedua belah pihak dirugikan. Bila dikaitkan dengan hukum Islam terhadap tidak bolehnya *gharar* pada akad sewa menyewa maka akad praktik sewa menyewa lahan di Desa Dukuhbenda yang dibatasi dengan usia plastik telah melanggar hukum Islam. hal tersebut terjadi karena setiap bentuk ketidakjelasan yang mengakibatkan salah satu pihak atau kedua belah pihak itu dirugikan, maka tidak diperbolehkan dalam islam.

Hadits Nabi:

نهى قل رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيع الغرر

“ *Rasulullah SAW, melarang jual beli yang mengandung gharar*”.

Menurut Imam Nawawi bahwa hadits diatas menunjukkan prinsip yang terpenting dalam muamalah (bisnis), dalam fiqh muamalah *gharar* adalah praktik bisnis yang ruang lingkupnya cukup luas, termasuk di dalamnya sewa menyewa.¹⁰⁷

Dalam kaitan praktik sewa lahan pertanian berdasarkan usia plastik bila ditinjau dari hukum hadist diatas maka terlihat tidak sah

¹⁰⁷ *Ibid*, hlm. 78-79

dalam Islam. hal ini dilarang oleh Rasulullah SAW bahwa *gharar* tidak di bolehkan. Alasan tidak diperbolehkannya dikarenakan merugikan salah satu pihak atau kedua belah pihak dirugikan.

Dasar hukum Islam telah menentukan bahwasannya pengadaan transaksi atau perjanjian (*'aqad*) dalam dunia bisnis, khususnya pada bidang *ijarah* (sewa – menyewa) di haruskan mematuhi dan menjalankan ketentuan-ketentuan serta segala aturan-aturan dan tanggung jawab yang ia ciptakan antara manusia satu dengan manusia yang bersangkutan. Hal ini telah di singgung dalam firman Allah SWT yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيِّمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ
مُحَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ (المائدة : 1)

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).¹⁰⁸

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ
مَسْئُولًا (الإسراء : 34)

¹⁰⁸ Departemen Urusan Agama Islam, *Wakaf, Da'wah dan Irsyad Kerajaan Saudi Arabia*, op. cit., hlm. 156.

Artinya: *“Dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungan jawabnya.” (QS. al-Isra’: 34).*¹⁰⁹

Berdasarkan ayat di atas dapat dipahami seseorang yang melakukan transaksi antara pihak I dan pihak II hendaknya saling menjalankan kesepakatan bersama dalam perjanjian yang dibuat diantara kedua pihak. Dari perjanjian itu di harapkan kedua belah pihak dapat merealisasikan akad yang telah disepakatinya, akad harus terealisasikan karena merupakan tanggung jawab yang harus dilaksanakannya. Jadi dengan demikian pihak penyewa berkewajiban memenuhi ketentuan tersebut, karena hal itu adalah merupakan suatu kewajiban baginya, dan begitupun sebaliknya dengan pihak pemilik barang, harus memenuhi kewajiban yang sama agar kesepakatan berjalan sesuai yang di inginkan kedua belah pihak, meskipun secara tidak langsung salah satu dari kedua belah pihak menerima kerugian.

Dalam pendapat penulis akad sewa lahan pertanian berdasarkan usia plastik yang dilakukan di desa Dukuhbenda adalah tidak sah. Sebab akad tersebut tidak cukup relevan karena salah satu rukun syarat objek yaitu jangka waktu lama penyewaan tidak dapat ditentukan secara langsung dan hanya menduga-duga saja. Hal ini tentu tidak dapat dipastikan kejelasan kontraknya, sehingga salah satu pihak harus menanggung kerugian.

Dalam praktiknya penyewa dan pemilik lahan melakukan kesepakatan sewa lahan dan dituliskan mulainya lahan tersebut untuk

¹⁰⁹ *Ibid.*, hlm. 429.

digarap, namun pada penulis waktu berakhirnya tidak ditulis karena antar petani dan penyewa tidak mengetahui berakhirnya masa garap lahan itu dikarenakan menunggu usia plasti sampai rusak. Hal ini tentunya tidak dapat dijadikan patokan akad karena menunggu plastik rusak tidak dapat dikethui secara pasti. Dalam hal ini plastik bisa saja bertahan lama ketika masa tanam dan masa merawat dilakukan dengan baik maka jangka waktu berakhirnya akad menjadi lama, dan ini tentu membuat untung penyewa dan disisi lain pihak pemilik lahan merasa dirugikan. Sebaliknya ketika masa sewa lahan digarap dan pada saat menggarap ternyata ketika dua kali tanam saja plastik sudah rusak dan membuat waktu sewa cepat berakhir karena rusaknya plastik, tentu ini membuat rugi pihak penyewa karena baru sebentar sewa langsung selesai masa garapnya dan disisi sebaliknya pemilik lahan lah yang diuntungkan. Maka dari itu patokan sewa usia plastik tidak dapat dijadikan pijakan untuk akad kontrak sewa yang adil. Sesuai dengan firman Allah SWT yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ... (البقرة: 282)

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)¹¹⁰

Dari ayat diatas diperintahkan kepada manusia yang melakukan akad harus secara tidak tunai disarankan untuk mencatatnya menuliskan dengan benar akad transaksi tersebut. Namun bila melihat praktik sewa lahan pertanian berdasarkan usia plastik di desa Dukuhbenda penulis akad transaksi tidak dapat dilakukan karena jangka waktu lama sewa tidak dapat ditentukan secara jelas. Sehingga dengan kejadian tersebut dikhawatirkan dikemudian hari dapat terjadi perselisihan antara pelaku akad pihak satu dengan pihak kedua yang bersangkutan. Maka dapat di nilai bahwa sewa lahan berdasarkan usia plastik yang terjadi di Desa Dukuhbenda lebih banyak madharatnya.

¹¹⁰ Soenarjo, dkk, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta: Departemen Agama RI, 2006, hlm. 70.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Proses praktik sewa lahan pertanian berdasarkan usia plastik di Desa Dukuhbenda bermula ketika penyewa lahan datang bertemu dengan pemilik lahan, dan membicarakan kriteria dari lahan yang akan disewakan, selanjutnya penyewa akan mendatangi lahan tersebut dan menentukan harga yang sesuai dengan kriteria lahan yang akan disewa. Dan ketika harga telah disepakati kedua belah pihak, maka uang sewa dibayarkan dimuka dan lahan bisa langsung di garap.
2. Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik sewa lahan berdasarkan usia plastik di Desa Dukuhbenda pada dasarnya tidak di perbolehkan karena proses sewa menyewa bertentangan dengan rukun syarat objek *ijarah* dalam Islam, yaitu tidak jelasnya jangka waktu lama sewa lahan. Jangka Waktu kontrak akad tidak jelas dan tidak dapat ditentukan secara pasti kapan berakhirnya akad sewa. Sehingga unsur *gharar* terdapat di dalam akad tersebut. Dampak dari akad sewa lahan pertanian tersebut dirugikannya salah satu pihak dari kedua pihak yang berakad. Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa akad sewa lahan berdasarkan usia plastik di Desa Dukuhbenda banyak mengandung mudharatnya dan mengakibatkan terjadinya perselisihan dikemudian hari antara kedua pelaku akad. Maka

akad sewa tersebut tidak diperbolehkan menurut agama dan bertentangan dengan hukum Islam.

B. SARAN

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

1. Bagi semua muslim yang melakukan praktik sewa menyewa lahan pertanian berdasarkan usia plastik khususnya warga desa Dukuhbenda alngkh baiknya lebih diperbiki lagi dlam akad sewa plastik ini terutama pada jangka waktu berakhirnya akad sehingga diharapkan agar akad sewa menjadi lebih jelas dan sah di dalam pandangan hukum Islam.
2. Bagi pihak pemerintah setempat khususnya daerah Desa Dukuhbenda sebaiknya melakukan pembinaan terhadap warga masyarakat yang berkaitan dengan sewa lahan berdasarkan usia plastik agar diberi binaan sehingga masyarakat menjadi lebih baik dalam proses sewa lahan dan tentunya hukum akad menjadi lebih sah.

C. PENUTUP

Demikian penyusunan skripsi ini. Penulis sadari bahwa dalam penulisan, penelitian, dan observasi kurang dari sempurna. Sehingga perlu adanya perbaikan dari masukan pembaca atau pun pembimbing serta penguji, oleh karena dengan kerendahan hati penulis meminta ma'af yang sebenarnya apabila karya skripsi yang penulis susun kurang baik. Dan harapan penulis semoga karya skripsi

ini dapat memberika inspirasi dan data atau pun masukan kepada pihak yang membaca.

DAFTAR PUSTAKA

- Alwi, Hasan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi III*, Jakarta: Balai Pustaka, 2005
- Ajib Ghufron, *Fiqh Muamalah II Kontemporer Indonesia*, Jakarta: Karya Abdi Jaya, 2015
- Al- Zuhaili, Wahbah, *Fiqh al-Islami wa Adhilatuhu*, Jilid 5, Terjemahaan Abdul Hayyie al-Kattani, Jakarta: Gema Insani Pres, 2011
- Azwar, Saifudin, *Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998,
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2006
- Ash-Shiddieqy, M. Hasbyi, *Hukum-Hukum Fiqh Islam*, Cet. I, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997
- al-Jaziry, Abdur Rahman, *Fiqh Ala Madzhabil Arba'ah, al-Makkabah al-Bukhoiriyah al-Kubra*, Beirut: Dar al-Fikr, t.th,
- Antonio, Muhamad Syafi', *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001
- Abu Daud, Imam, *Sunan Abu Daud, Juz II*, Beirut: Daar Al-Kutub Al-'Ilmiah, 1996
- an-Nabhani, Taqyuddin, *Membangun System Ekonomi Alternative Perspektif Islam*, Surabaya: Risalah Gusti, 1996
- Ahmad, Idris, Al-Ustadz, *Fiqh Syafi'iyah*, Jakarta: Widjaya, t.th
- Anshori, Adul Ghofur, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010
- Basyir, Ahmad Azhar, *Asas-Asas Hukum Muamalah*, Yogyakarta: UII Press, 2004
- Bakry, Nazar, *Problematika Pelaksanaan fiqh Islam*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1994

- Djamil, Fathurrahman, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, dalam Miriam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, 2001
- Ghufron, A. Masadi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002
- Ghazaly, Abdul Rahman, Ihsan, Ghufron, Shidiq, Saipudin, *Fiqh Muamalah*, Cet I, purnada Media Group, 2010
- Hadi, Sutrisno, *Metode Reseach*, Yogyakarta: Andi Offset, 1993
- Herdiansyah, Haris, *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu Sosial*, Jakarta: Salemba Humanika, 2012
- Hasan, M. Ali, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003,
- Harahap, Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2002,
- Karim, Helmi, *Fiqh Muamalah*,Cet. I, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993,
- Karim, A. Adiwarmarman dan Sahroni Oni, *Riba Gharar dan Kaidah-kaidah Ekonomi syari'ah* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015
- Lubis, Suhrawardi, K, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000
- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015
- Moleong J. Lexy, *Metodologi Penelitian*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2007
- Mustofa , Imam, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, Cet 2, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016
- Nazdi, Mohamadr, *Fiqh Muamalah klasik*, Jakarta: CV. Karya Abadi Jaya, 2015

- Pasaribu, Chairuman, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994
- Projodikoro, Wirjono, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Jakarta: Sinar Grafika, 1990.
- Rusyd, Ibnu, *Bidayatul Mujtahid*, Semarang: Asy-Syifa', 1990
- Rifa'i, Moh., *Ilmu Fiqh Islam Lengkap*, Semarang: CV. Toha Putra, t.th.,
- Suryabrata, Sumadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Rajawali Pers, 1992,
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2012
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah, Terjemahan Tirmidzi*, Jakarta: Pustaka al Kautsar, 2013
- Syariffudin, Amir, *Garis-Garis Besar Fiqh*, Cet. 2, Jakarta: Kencana, 2003
- Soenarjo, dkk, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, Jakarta: Departemen Agama RI,
- Syariffudin, Amir, *Ushul Fiqh Jilid 2*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009
- Sudarsono, *Sepuluh Aspek Agama Islam*, Jakarta: Rineka Cipta, 1994
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah*, Juz III, Bairut: Daar al-Kitab, 1996
- Sirrojuddin, D. Ar, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta: Ihtiar Baru Van Hoeve, 2003
- Taqiyuddin, Imam, *Kifayah al-Akhyar*, Semarang: Toha Putra, t.th.,
- Ya'qub, Hamzah, *Kode Etik Dagang menurut Islam Pola Pembinaan Hidup Dalam Berekonomi*, Bandung: Diponegoro, Cet. I, 1984
- Wawancara dengan Ibu Rolah, sebagai pemilik lahan, pada tanggal 17 september 2017
- Zakaria, Abi Yahya, *Fath Al Wahab, Juz I*, Semarang: Toha Putra, t.th



PEMERINTAH KABUPATEN TEGAL
KECAMATAN BUMIJAWA
KANTOR KEPALA DESA DUKUHBENDA
Alamat : Jl Raya Dukuhbenda No : 01 Kp : 52466

SURAT KETERANGAN

Nomor : 045.2/ /2018

Yang bertanda tangan di bawah ini Kepala Desa Dukuhbenda Kecamatan Bumijawa Kabupaten Tegal, mendasari Surat Universitas Islam Negeri Walisongo Fakultas Syariah dan Hukum Semarang, Nomor: B-375/Un.10.1/D1/TL.01/12/2017 Tanggal 19 Desember 2017 Perihal Izin Riset Menerangkan bahwa :

Nama : Husnul Zamzami
Nim : 112311049
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Telah melaksanakan Riset/penelitian di Wilayah Desa Dukuhbenda Kecamatan Bumijawa Kabupaten Tegal sejak tanggal 08 Januari 2018.
Penelitian ini untuk melengkapi kebutuhan data guna penulisan bersangkutan.

Demikian Surat Keterangan ini saya buat dengan sebenarnya dan apabila di kemudian hari ada data yang kurang tepat akan diadakan pembetulan dan dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Dukuhbenda, 10 Januari 2018

Kepala Desa Dukuhbenda

SUDIRYO











DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap : Husnul Zamzami
Tempat, tanggal lahir : Karawang, 04 April 1991
Jenis kelamin : Laki-laki
Kewarganegaraan : Indonesia
Agama : Islam
Alamat Asal : Rt: 002/Rw: 004. Desa Pamekaran,
Kecamatan Banyusari, Kabupaten
Karawang.
Alamat sekarang : Kliwonan Timur No 29, Tambakaji,
Kec. Ngaliyan
Telepon : 085642877721
Email : zamzamihusnul@gmail.com

Riwayat pendidikan formal:

1. MI AL HIKAMUSSALAFIYAH Karawang : Tahun 1999-2005
2. MTsN Cilamaya, Karawang : Tahun 2005-2008
3. MAN Cilamaya, Karawang : Tahun 2008-2011
4. S1 Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang : Tahun 2012-2018

Demikian daftar riwayat hidup ini dibuat dengan sebenarnya dan semoga dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, April 2018
Tertanda,

Husnul Zamzami
NIM. 122311049