

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA
LAHAN PERTANIAN SEBELUM JATUH TEMPO
(Studi Kasus di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati)**

SKRIPSI

Disusun untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat

Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata S.1

Hukum Ekonomi Syari'ah



Oleh:

WIDIA ARMI DINIATI

132311148

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH (MUAMALAH)

FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO

SEMARANG

2020



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG

FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. Prof..Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Semarang 50185
Telp./ Fax. (024)7601291, website:

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lampiran : 4 Naskah eks
Hal : Naskah Skripsi
An. Sdr. Widia Armi Diniati

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

Assalamualaikum Wr. Wb

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

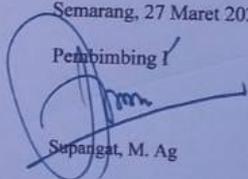
Nama : Widia Armi Diniati
Nim : 132311148
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul Skripsi : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-menyewa Lahan Pertanian Sebelum Jatuh Tempo Pemanfaatan (Studi Kasus di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati)**

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

Wassalamuafaikum. Wr. Wb

Semarang, 27 Maret 2020

Pembimbing I


Supangat, M. Ag

DEKLARASI

Dengan Penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini yang berjudul "**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-menyewa Lahan Pertanian Sebelum Jatuh Tempo Pemanfaatan**" tidak berisi materi yang telah atau pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan

Semarang, 2 April 2020

Deklarasi



Widia Armi Diniati
NIM. 132311148





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jalan Prof. Dr. H. Hamka Semarang 50185
Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691, Website : <http://fsh.walisongo.ac.id/>

**BERITA ACARA
(PENGESAHAN DAN YUDISIUM SKRIPSI)**

Pada hari ini, **Kamis** tanggal **Enam Belas April** tahun **Dua Ribu Dua Puluh** telah dilaksanakan sidang munaqasah skripsi mahasiswa:

Nama : **Widia Armi Diniati**

NIM : 132311148

Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah (HES)

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati).

Dengan susunan Dewan Penguji sebagai berikut

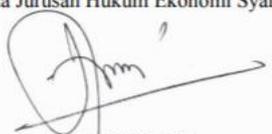
Ketua/Penguji 1	: Hj. Briliyan Erna Wati, M. Hum.
Sekretaris/Penguji 2	: Supangat, M. Ag.
Anggota/Penguji 3	: Dr. Mahsun, M. Ag.
Anggota/Penguji 4	: Dr. H. Mashudi, M. Ag.

Yang bersangkutan dinyatakan **LULUS** dengan nilai: **3,45 (tiga koma empat puluh lima)** / **B**

Berita acara ini digunakan sebagai pengganti sementara dokumen **PENGESAHAN SKRIPSI** dan **YUSIDIUM SKRIPSI** dan dapat diterima sebagai kelengkapan persyaratan pendaftaran wisuda.

Wakil Dekan Bidang Akademik
dan Kelembagaan

ALI IMRON

Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah

SUPANGAT

Motto

تَكُونَنَّ أَنْ إِلَّا بِالْبَطْلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالِكُمْ تَأْكُلُوا إِلَّا أَمْنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا
رَحِيمًا بِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنْ أَنْفُسَكُمْ تَقْتُلُوا وَلَا مِنْكُمْ تَرْضَى عَنْ تَجْرَةَ

Terjemahnya : “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu”. (QS. An-Nisa’ : 29)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan untuk :

1. Yang utama dari segalanya, sembah sujud serta syukur kepada Allah SWT, taburan cinta dan kasih sayang telah memberikanku kekuatan, membekaliku dengan ilmu serta memperkenalkanku dengan cinta. Atas karunia serta kemudahan yang engkau berikan akhirnya skripsi yang sederhana ini dapat terselesaikan. Sholawat dan salam selalu terlimpahkan keharibaan Rasulullah Muhammad SAW.
2. Ibu dan Bapak yang tercinta. Sebagai tanda bakti, hormat, dan rasa terimakasih yang tiada terhingga kupersembahkan karya kecil ini kepada Ibuku tersayang (Rusmini), Bapakku Tercinta (Suwignyo) yang telah memberikan kasih sayang, segala dukungan, dan cinta kasih yang tiada terhingga yang tiada mungkin dapat kubalas hanya dengan selembar kertas yang bertuliskan kata cinta dan persembahan. Semoga ini menjadi langkah awal untuk membuat Ibu dan Bapak bahagia karena kusadar, selama ini belum bisa berbuat yang lebih. Untuk Ibu dan Bapak yang selalu memberiku motivasi dan selalu member kasih sayang dan yang selalu mendoakanku, selalu menasehatiku untu menjadi yang lebih baik. Terima kasih Ibu dan Bapak.....
3. My Fiance “Agus”. Sebagai tanda cinta dan kasihku, Aku persembahkan karya kecil ini buatmu. Terima kasih atas kasih sayang, perhatian, dan kesabaranmu yang telah memberiku semangat dan inspirasi dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini, semoga engkau pilihan yang terbaik buatku. Terima kasih, My Fiance.
4. Dosen Pembimbing Tugas Akhirku Bapak Supangat M. Ag
5. Seluruh Dosen Fakultas Syari’ah, terima kasih banyak untuk semua ilmu, didikan dan pengalaman yang sangat berarti yang telah kalian berikan kepada kami.
6. Teman-teman angkatan 2013, (Ulfi Aryani, Isnaini Hidayati, Ahmad Ma’ruf, Musrifah, Diyah Putri Pamungkas, Nur Rohmah Siti Utami, dll).

Terima kasih banyak untuk bantuan dan kerja samanya selama ini teman,
sukses untuk kita semua.

ABSTRAK

Kegiatan sewa-menyewa lahan sudah ada sejak zaman dahulu dan menjadi tradisi turun-temurun. Dalam hal ini pihak pemilik lahan menyewakan tanahnya dengan luas 1.183 meter persegi kepada penyewa, yang telah ditentukan dengan waktu tahunan, yaitu dalam kurun waktu 3-4 tahun lamanya pada tanggal 16 April 2019. Setelah penetapan harga pihak kedua menyetujui dan hal ini sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Ketika kedua pihak sudah sepakat dengan harga, dan sudah terjadi akad maka dalam kegiatan sewa menyewa hal ini bersifat mengikat. Dan ketika kesepakatan sudah terjadi maka penyewa pun memberikan uang sewa lahan kepada yang menyewakan sebesar 1.000.000 rupiah dan dalam muamalah sudah terjadi ijab dan qabul (*sighat*). Pemanfaatan lahan yang ditentukan dengan jelas membuat rukun dan syarat objek tidak terpenuhi, sehingga menimbulkan masalah tersendiri pada pelaku akad yang dapat menyebabkan perselisihan dimasa yang akan datang.

Melihat pokok permasalahan yang terjadi dalam penelitian ini peneliti menggunakan masalah sebagai berikut: 1). Bagaimana praktik sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati ? 2). Bagaimana analisis hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati ?

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo, untuk mendeskripsikan bagaimana praktik sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang langsung terjun dilapangan, yang berarti bahwa data diambil atau didapat dari lapangan. Sedangkan data sekunder peneliti diperoleh dari literature, laporan-laporan, buku-buku, jurnal penelitian dan artikel yang berkaitan dengan teori *al-ijarah al-'urf*. Setelah data penelitian terkumpul selanjutnya dilakukan analisis menggunakan deskriptif kualitatif.

Dari hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam praktik sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati hanya mendasarkan persetujuan antara pemilik lahan dengan penyewa lahan secara lisan dan atas dasar saling percaya, serta perjanjian sewa lahan pertanian yang dipakai adalah menggunakan sistem tahunan. Akad sewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati mengandung unsur gharar (ketidakjelasan) pada pemanfaatan lahan, sehingga akibatnya terjadi kerugian pada salah satu pihak. Maka dalam pandangan Islam akad sewa ini tidak diperbolehkan.

Kata Kunci : Hukum Islam, Sewa-Menyewa(Ijarah), 'Urf.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim.

Alhamdulillah Hirabbilalamiin, segala puji bagi Allah atas segala nikmat dan hidayahnya. Atas semua itu penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar. Sholawat serta salam kepada junjungan baginda Nabi Agung Muhammad SAW. 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. Supangat 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. H. Imam Tufiq, M.Ag., selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
3. Dr. H. Arja Imrani, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.
4. Bapak Raden Arfan Rifqiawan selaku wali studi penulis, terimakasih atas motivasi yang diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Segenap Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum yang telah banyak memberikan ilmunya kepada penulis dan senantiasa mengarahkan serta memberi motivasi selama penulis melaksanakan kuliah sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu karyawan perpustakaan institut dan fakultas yang telah memberikan pelayanan kepastakaan yang diperlukan dalam penyusunan skripsi.

7. Bapak Suhar, selaku Kepala Desa Kletek, Pucakwangi, Pati, beserta staf-stafnya yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian, dan seluruh masyarakat Desa Kletek, Pucakwangi, Pati yang telah bersedia memberikan informasi atas data-data yang dibutuhkan oleh penulis.
8. Seluruh keluarga besar penulis kedua orang tuaku tersayang Bapak Suwignyo dan Ibu Rusmini, 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.

Penulis berharap semoga skripsi ini dapat menjadi salah satu sumbangsih dan persembahan penulis untuk Almamater tercinta, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Negeri Semarang dan semoga skripsi ini dapat menjadi manfaat bagi dunia pendidikan Hukum di Indonesia.

Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Semarang, 26 Maret 2018

Penulis,

Widia Armi Diniati

132311148

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN DEKLARASI.....	iv
HAALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
HALAMAN ABSTRTAK	viii
HALAMAN PENGANTAR.....	ix
HALAMAN DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian.....	7
1. Tujuan Penelitian	7
2. Manfaat Penelitian	8
D. Telaah Pustaka.....	8
E. Metode Penelitian.....	9
1. Jenis Penelitian	9
2. Jenis Data.....	10
F. Teknik Pengumpulan Data	12
G. Sistematika Penulisan	15
BAB II PANDANGAN UMUM TENTANG IJARAH	
A. Pengertian <i>Ijarah</i>	16
B. Dasar Hukum <i>Ijarah</i>	19
1. Landasan Al-Qur'an.....	19
2. Landasan Al-Hadits.....	21

3. Landasan Ijma'	24
4. Kaidah fiqh.....	24
C. Rukun Dan Syarat <i>Ijarah</i>	26
D. Sifat Akad <i>Ijarah</i>	30
E. Macam-Macam <i>Ijarah</i>	31
1. <i>Ijarah 'Ala Al- Manafi</i> (sewa-menyewa)	31
2. <i>Ijarah ala al-'Amal</i> (Upah-Mengupah).....	32
F. Berakhirnya Akad <i>Ijarah</i>	33
G. Ketentuan Lain Tentang <i>Ijarah</i>	35
1. Ketentuan Tentang Objek	35
2. Pembiayaan Upah dan Sewa	37
H. Pengertian ' <i>Urf</i>	
I. Landasan Hukum ' <i>Urf</i>	
J. Macam-macam ' <i>Urf</i>	
K. Syarat ' <i>Urf</i>	
L. Kedudukan ' <i>Urf</i>	

BAB III PRAKTIK SEWA MENYEWA LAHAN PERTANIAN DI DESA KLETEK KECAMATAN PUCAKWANGI KABUPATEN PATI

A. Gambaran Umum Desa Kletek	38
1. Kondisi Pemerintahan, Visi dan Misi Desa Kletek.....	38
2. Kondisi Geografis Desa Kletek.....	39
3. Kondisi Pertanian	39
4. Kondisi Demografis Desa Kletek.....	40
5. Kondisi Sosial Budaya	41
6. Kondisi Sosial Keagamaan	41
7. Lembaga Pendidikan.....	43
8. Kondisi Perekonomian	43
B. Praktik Pelaksanaan Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Sebelum Jatuh Tempo Pemanfaatan di Desa Kletek	44

1. Ketentuan waktu dalam sewa–menyewa lahan pertanian	45
2. Harga sewa lahan pertanian.....	46
3. Berakhirnya waktu sewa-menyewa lahan pertanian	47

BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA-MENYEWAWA LAHAN PERTANIAN SEBELUM JATUH TEMPO PEMANFAATAN

A. Analisis Praktik Sewa-menyewa Lahan Pertanian Sebelum Jatuh Tempo di Desa Kletek.....	54
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Sebelum Jatuh Tempo Di Desa Kletek	60

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	69
B. Saran-Saran.....	69
C. Penutup	70

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam adalah agama yang komprehensif (*rahmatat lil'alam*) yang mengatur semua aspek kehidupan manusia yang telah disampaikan Rasulullah SAW. Salah satu bidang yang diatur adalah masalah aturan dan hukum, baik yang berlaku secara individual maupun sosial, atau lebih tepatnya Islam mengatur kehidupan bermasyarakat. Dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya manusia melakukan aktivitas kerja sama dengan orang lain.

Semenjak mereka berada dimuka bumi ini sudah memerlukan bantuan orang lain dan tidak sanggup memenuhi kebutuhannya sendiri yang setiap hari semakin bertambah. Oleh karena itu hukum Islam mengadakan adanya aturan-aturan bagi kebutuhan 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.

Didalam hukum Islam sudah diatur mengenai aturan-aturan tertentu, agar tidak terjadi ketimpangan yang bisa menyebabkan bentrokan antar berbagai kepentingan. Aturan dan patokan yang mengatur tentang hubungan hak dan kewajiban dalam hidup bermasyarakat itu disebut dengan muamalah (hubungan antar sesama manusia). Dengan melihat begitu kompaknya hubungan dalam masyarakat, maka kita dituntut untuk saling membantu sesama manusia dalam hal kebaikan.

Oleh sebab itu objek yang ditransaksikan biasanya adalah harta. Karena merupakan keperluan hidup yang sangat penting bagi kehidupan manusia, tanpa adanya harta kehidupan manusia akan sulit. Dan oleh sebab itu Allah memerintahkan manusia untuk bertebaran dimuka bumi ini untuk mendapatkan karunianya melalui bekerja dan kerjasama. Dalam menjalani kehidupan, manusia tidak akan lepas dari hubungan antara manusia dengan manusia. Dalam hubungan antara manusia dengan manusia Islam menyebutnya dengan muamalah. Didalam muamalah ini banyak aturan serta ajaran yang telah diatur dalam syari'ah, yaitu salah satunya tentang sewa-menyewa.

Diantara untuk memenuhi kebutuhan materi masyarakat banyak yang melakukan praktik sewa-menyewa. Syariat Islam telah memberikan pokok-pokok aturan didalam melaksanakan hubungan kerja yang baik, saling tolong menolong, saling menguntungkan dan tanpa merugikan antara yang satu dengan yang lain. Sewa-menyewa pada dasarnya adalah penukaran manfaat sesuatu dengan pemberian imbalan atau jasa dalam jumlah tertentu. Dengan demikian 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 ada unsur pemaksaan, penipuan dan karena hal tersebut merugikan salah satu pihak.

Perjanjian sewa-menyewa lahan dalam Islam disebut dengan *ijarah*. *Ijarah* adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa. Atau *ijarah* adalah transaksi sewa atas suatu barang atau upah-mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, *ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.¹ Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri.² Menurut Hukum Perdata Islam Indonesia sewa-menyewa adalah perjanjian. Dimana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu (pasal 1548 KUHP).³

Kebanyakan mata pencaharian orang di Desa Kletek adalah sebagai petani. Untuk memenuhi kebutuhan hidupnya setiap harinya warga desa hanya menyibukkan kesehariannya dengan pergi ke sawah untuk bertani dengan jalan memanfaatkan tanah tersebut. Tanah sebagai faktor produksi karena kebanyakan aktifitas ekonomi manusia tergantung secara langsung pada tanah karena itu Islam memandang tanah sebagai faktor produksi yang terpenting. Tanah sebagai tempat tinggal dan tempat untuk mencari nafkah dengan cara menggarapnya, penggarapan tanah bisa dilakukan dengan dua cara yaitu pemilik tanah itu sendiri yang mengerjakannya atau diserahkan kepada orang lain dengan cara bagi hasil atau sewa.

¹ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2016), Hlm. 102

² Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta: Kencana, 2012), Hlm. 245

³ Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik*, (Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015), Hlm. 82

Sewa menyewa adalah hal yang lumrah terjadi diberbagai daerah, seperti halnya yang terjadi di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati. Sewa menyewa lahan yang terjadi ini dilakukan antara 2 orang penyewa dan pemberi sewa. Pelaksanaan sewa tanah di Desa Kletek yang terjadi adalah tanah yang menjadi obyek sewa dimanfaatkan oleh pihak penyewa dengan jalan diambil hasil tanahnya dengan ditanami seperti jagung, tomat, singkong, kacang, cabai dan tebu. Tanah yang biasanya menjadi obyek adalah tanah tegalan. Tanah tegalan adalah tanah yang luas dan rata ditanami palawija atau sejenisnya.⁴

Dalam hal ini pihak pemilik tanah menyewakan tanahnya dengan luas 1.183 meter persegi kepada penyewa, yang telah ditentukan dengan waktu tahunan, yaitu dalam kurun waktu 3-4 tahun lamanya pada tanggal 16 April 2019. Setelah penetapan harga pihak kedua menyetujui dan hal ini sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Ketika kedua pihak sudah sepakat dengan harga, dan sudah terjadi akad maka dalam kegiatan sewa menyewa hal ini bersifat mengikat. Dan ketika kesepakatan sudah terjadi maka penyewa pun memberikan uang sewa lahan kepada yang menyewakan sebesar 1.000.000 rupiah dan dalam muamalah sudah terjadi ijab dan qabul (*sighat*).

Sighat adalah pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad. Ketika ijab qabul sudah terjadi dan pihak penyewa tinggal menunggu kapan bisa memanfaatkan lahan pertanian tersebut tiba-tiba pihak yang menyewakan mengembalikan uang sewa kepada penyewa tanpa alasan dan tanpa bicara terlebih dahulu kepada penyewa lahan. Dalam hal ini pihak penyewa merasa dirugikan.

Dalam Islam tidak boleh bekerjasama yang dapat merugikan salah satu pihak, sedangkan jika sewa-menyewa tanah tidak berjalan sesuai rukun dan syarat sah sewa-menyewa maka ada pihak yang dirugikan.

Adapun kerugian yang dirasa merugikan pihak penyewa adalah sebagai berikut:

1. Pihak penyewa tidak bisa memanfaatkan tanah tersebut.
2. Pihak penyewa merasa dirugikan karena tidak sesuai dengan perjanjian atau kesepakatan diawal.
3. Pengembalian uang dilakukan oleh yang menyewakan tanpa adanya.⁵

⁴ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah tegalan adalah tanah yang diusahakan dan ditanami (ubi, jagung dan sebagainya) dengan tidak di airi

⁵ Wawancara dengan pihak penyewa lahan pertanian, Ibu Rusmini Tanggal 13 Oktober 2019

Namun dalam praktik dengan teori terjadi kesenjangan antara apa yang diharapkan dengan apa yang terjadi sehingga salah satunya bisa menimbulkan kerugian salah satu pihak, dalam transaksi ini yang menyewakan memilih mengembalikan uang sewa tanpa alasan yang jelas kepada si penyewa.

Dari pemaparan diatas banyak hal yang perlu dikaji lebih lanjut terhadap permasalahan tersebut kemudian dianalisis dengan teori *ijarah*. Berangkat dari latar belakang diatas penulis bermaksud mengkaji tentang praktik sewa-menyewa menurut sudut pandang hukum Islam, maka penulis melakukan penelitian dan penyusunan skripsi dengan judul “Tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati”.

Dasar hukum *ijarah* adalah firman Allah QS. Al-Baqarah : 233 sebagai berikut:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرِضِعُوا أَوْ لَدَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا ءَاتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرَةً

Artinya: “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, stidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah, dan ketahuilah bahwa Allah melihat apa yang kamu kerjakan”. (QS. Al- Baqarah : 233).⁶

Diriwayatkan dari Ibnu Abbas, bahwa Rasulullah SAW bersabda:

رَوَى ابْنُ عَبَّاسٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اخْتَجَمَ وَأَعْطَى الْجَاثِمَ أَجْرَهُ (رواه احمد والبخار ومسلم)
Artinya: ”Berkamlah kamu, kemudian berikanlah oleh mu upah kepada tukang bekam itu”.⁷

Dalam hadist lain disebutkan dari Ibnu Umar bahwa Rasulullah SAW bersabda:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ: قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: أَعْطُوا الْأَجِيرَ قَبْلَ أَنْ يَجِفَ عَرَقُهُ (رواه ابن ماجه)

Artinya: “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.” (HR. Ibnu Majah).⁸

Dalam Fatwa Dewan Syari’ah Nasional nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah*, mengenai ketentuan obyek *ijarah* :

1. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan salam kontrak.

⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahannya*, (Jakarta Timur: Darus Sunnah, 2002), Hlm. 39

⁷ Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), Hlm. 118

⁸ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, Hlm. 104

2. Manfaat barang atau jasa harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidakjelasan).
3. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
4. Sewa dan upah harus disepakati dalam akad dan wajib dibayar oleh penyewa/ pengguna jasa atau pemberi sewa.⁹

Adapun rukun dan syarat *ijarah* disini adalah sebagai berikut:

1. Pernyataan *ijab* dan *qabul*.
2. Pihak-pihak yang berakad (berkontrak), terdiri atas pemberi sewa dan penyewa.
3. Obyek kontrak pembayaran (sewa) dan manfaat penggunaan asset.
4. Manfaat dari penggunaan asset dalam *ijarah* adalah objek yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti sewa dan bukan asset itu sendiri.
5. Sighat *ijarah* adalah berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang ekuivalen, dengan cara penawaran dari pemilik asset dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa.¹⁰

Ketentuan obyek *ijarah* adalah sebagai berikut:

1. Obyek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang atau jasa.
2. Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan.
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
5. Manfaat harus dikenal secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau dentifikasi fisik.
7. Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam *ijarah*.

⁹ Yeni Salma Barlinti, *Kedudukan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Dalam Sistem Hukum Nasional di Indonesia*, (Jakarta: Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, 2010), Hlm. 259

¹⁰ Ghufron Ajib, *Fiqh Muamalah Kontemporer Indonesia*, (Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015), Hlm. 130

8. Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.
9. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.¹¹

Hadist Riwayat Abu Daud dari Sa'd Ibn Waq-Qash, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِ مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَنهَا نَأْرَسُوهُ لَللَّهِ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِدَّهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

Artinya: "Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertanian maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak".¹²

Kaidah fiqh tentang *ijarah*:

الْأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلُّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya: "Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya".¹³

دَرْءُ الْمَفْاسِدِ مُقَدَّمٌ عَلَى جَلْبِ الْمَصَالِحِ

Artinya: "Menghindarkan masfadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan".¹⁴

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktik sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati ?
2. Bagaimana analisis hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Tujuan umum untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati.

¹¹ Abu Azam Al- Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, (Depok: Rajawali Pers, 2017), Hlm. 89

¹² Mujahidin, *Perbankan Syari'ah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), Hlm. 146

¹³ Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih (Kaidah-Kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis)*, (Jakarta: Kencana, 2006), Hlm. 130

¹⁴ Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih (Kaidah-Kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis)*, Hlm. 130

b. Tujuan khusus.

- 1) Untuk mendeskripsikan bagaimana praktik sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo.
- 2) Untuk menganalisis bagaimana analisis hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo.

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang penulis harapkan adalah :

a. Manfaat teoritis

- 1) Sarana pengembangan wacana berfikir umat tentang hukum Islam terutama dalam bidang muamalah.
- 2) Sebagai informasi dan wawasan pengetahuan dalam melakukan praktik muamalah khususnya sewa-menyewa lahan pertanian.
- 3) Sebagai acuan untuk penelitian selanjutnya.

b. Manfaat praktis

- 1) Sebagai sumbangan pemikiran positif bagi pengembangan keilmuan agama Islam, khususnya terkait dengan sewa-menyewa.
- 2) Meningkatkan pengetahuan mengenai sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo.

D. Telaah Pustaka

Dalam penelitian ini, peneliti telah melakukan penelusuran dan kajian dari berbagai sumber atau referensi yang memiliki kesamaan topik atau relevansi terhadap penelitian ini. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi penggulangan terhadap penelitian sebelumnya dan mencari yang relevansi dengan penelitian ini diantaranya. Untuk menghindari adanya kesamaan dalam penelitian yang akan dilakukan oleh penulis dengan penelitian yang telah ada sebelumnya, maka penulis melakukan beberapa penelusuran terhadap penelitian-penelitian yang telah ada sebelumnya yaitu:

Penelitian dengan judul “Tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa lahan pertanian berdasarkan usia plastik”, ditulis oleh Husnul Zamzami, mahasiswa fakultas syariah Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang 2018. Pada skripsi ini membahas mengenai bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa lahan plastik di kabupaten Tegal tersebut. Sedangkan yang akan penulis teliti yaitu bagaimana praktik sewa menyewa

lahan pertanian sebelum jatuh tempo. Jadi akan berbeda dengan penulisan skripsi yang disusun oleh Husnul Zamzami.¹⁵

Penelitian dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen” ditulis oleh Rendi Aditia, Lampung Barat, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2018. Penelitian ini menjelaskan bagaimana sewa menyewa tanah dengan sistem pembayaran panen.¹⁶ Penelitian dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah untuk Produksi Batu Bata” ditulis oleh Imtiyanah, Temanggung Jawa Tengah, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015. Penelitian ini menjelaskan bagaimana sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata.¹⁷

E. Metode Penelitian

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang langsung terjun dilapangan, yang berarti bahwa data diambil atau didapat dari lapangan. Adapun ditinjau dari jenis penelitian hukum, penelitian ini termasuk jenis penelitian normatif-empiris yakni penelitian dengan pendekatan yang melihat suatu kenyataan hukum dimasyarakat serta aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial didalam masyarakat.¹⁸ Hasil penelitian ini diperoleh dengan cara mengamati, mencatat, mengumpulkan data dan informasi dilapangan. Penelitian ini dilaksanakan di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi.

Oleh karena itu, format desain penelitian yang dipakai yaitu dengan menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang bertujuan untuk membuat deskripsi atau gambaran mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antara fenomena yang diselidiki.¹⁹ Sedangkan penelitian kualitatif adalah bertujuan untuk menghasilkan data deskriptif, berupa kata-kata lisan dari

¹⁵ Husnul Zamzami, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Berdasarkan Usia Plastik*, (Tegal: Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2018)

¹⁶ Rendi Aditia, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen*, (Lampung Barat: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2018)

¹⁷ Imtiyanah, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah untuk Produksi Batu Bata*, (Temanggung Jawa Tengah: Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015)

¹⁸ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), Hlm. 105

¹⁹ Moh. Nasir, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Galia Indonesia, 1999), Hlm. 63

orang-orang dan perilaku mereka yang diamati. Penulis mengumpulkan data sebagai penelitian dalam hal ini adalah di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi tentang sewa-menyewa lahan.

2. Jenis Data

a. Sumber data

Sumber data yang dimaksud dalam penelitian adalah subjek dari mana data diperoleh. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan dua sumber data yaitu data primer dan data sekunder.

1) Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber data yang dikumpulkan secara khusus dan berhubungan langsung dengan permasalahan yang diteliti.²⁰ Data primer biasanya disebut data asli atau data baru yang mempunyai sifat up to date.²¹ Data yang dikumpulkan dan diolah sendiri oleh peneliti. Pengumpulan data tersebut dilakukan secara khusus untuk mengatasi masalah riset yang sedang diteliti.²²

Data primer diperoleh secara langsung oleh peneliti, misal wawancara langsung, kuesiner, dan percobaan.²³ Dalam penelitian ini yang menjadi sumber data primer adalah data yang diperoleh dari wawancara langsung dari pihak penyewa tanah. Sumber data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah berupa catatan atau dokumen dalam bentuk tulisan yang diperoleh langsung dari pihak penyewa.

Selain itu memberikan analisis, penulis juga mengadakan wawancara sederhana dengan pihak penyewa tanah karena dalam judul adalah “Praktik Sewa-menyewa”. Pihak penyewa yang kami wawancarai adalah ibu Rusmini sebagai penyewa lahan pertanian tersebut. Dengan hasil wawancara yang dilakukan peneliti mengajukan beberapa pertanyaan diantaranya menanyakan bagaimana

²⁰ Wahyu Purhantara, *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Bisnis*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), Hlm. 79

²¹ Abdurrahman Misno, *Metode Penelitian Muamalah*, (Jakarta: Salemba Diniyah, 2018), Hlm 77

²² Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Hlm. 106

²³ Kris H. Timotius, *Pengantar Metodologi Penelitian (Pendekatan Manajemen Pengetahuan untuk Perkembangan Pengetahuan)*, (Yogyakarta: Andi, 2017), Hlm. 69

praktik sewa-menyewa lahan pertanian anda, apakah sudah sesuai dengan aturan Islam ?²⁴

2) Data Sekunder

Sedangkan data sekunder diperoleh dari literature, laporan-laporan, buku-buku, jurnal penelitian dan artikel yang berkaitan dengan masalah penelitian.²⁵ Data sekunder adalah data yang diperoleh dalam bentuk yang sudah jadi, sudah dikumpulkan dan diolah oleh pihak lain biasanya sudah dalam bentuk publikasi.

Data semacam ini biasanya sudah dikumpulkan pihak lain untuk tujuan tertentu yang bukan demi keperluan riset atau untuk keperluan pekerjaan atau tempatnya bekerja. Dalam penelitian ini yang menjadi data sekunder adalah data sekunder diperoleh dari literatur, jurnal atau data-data dari lembaga-lembaga yang berhubungan dengan tujuan penelitian.

Data sekunder berasal dari skripsi terdahulu atau penelitian yang sudah ada sebelumnya serta jurnal-jurnal yang berkaitan dengan permintaan dan penawaran serta fluktuasi harga, sedangkan untuk lembaga-lembaga yang memberikan informasi.

F. Teknik Pengumpulan data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini yang digunakan oleh peneliti adalah dengan wawancara dan dokumentasi, agar mampu mendapatkan informasi yang tepat antara teori yang didapat dengan praktek yang ada dilapangan.

1. Interview

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui tatap muka dan tanya jawab langsung antara peneliti terhadap narasumber atau sumber data.²⁶ Wawancara adalah bentuk komunikasi langsung antara peneliti dan responden. Komunikasi berlangsung dalam bentuk tanya jawab dalam hubungan tatap muka, sehingga gerak dan mimik responden merupakan pola media yang melengkapi kata-kata

²⁴ Wawancara dengan pihak penyewa lahan yaitu ibu Rusmini, tanggal 13 oktober 2019

²⁵ I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Kencana, 2016), Hlm. 145

²⁶ Wahyu Purwantara, *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Bisnis*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), Hlm. 80

secara verbal.²⁷ Karena itu, wawancara tidak hanya menangkap pemahaman atau ide tetapi juga dapat menangkap perasaan, pengalaman, emosi, motif yang dimiliki oleh informan yang bersangkutan.²⁸

Dalam teknik wawancara ini penulis melakukan wawancara dengan penyewa tanah pertanian. Teknik wawancara yang dipakai adalah wawancara tidak terstruktur. Wawancara tidak terstruktur adalah wawancara yang bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya.²⁹ Singkatnya wawancara tidak terstruktur merupakan situasi terbuka yang kontras dengan wawancara standar dan terstruktur yang tertutup.³⁰ Hal ini tidak berarti bahwa wawancara tidak terstruktur adalah suatu yang gampang-gampang saja.

Wawancara jenis ini haruslah direncanakan secara cermat sebagaimana halnya wawancara terstruktur. Dalam hal ini yang kita perhatikan memang hanya wawancara terstruktur. Akan tetapi, diakui bahwa banyak masalah penelitian sering kali membutuhkan tipe wawancara kompromi, yakni pewawancara diizinkan untuk menggunakan pertanyaan-pertanyaan alternative yang dinilainya cocok untuk informan tertentu dan pertanyaan tertentu.

2. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan salah satu metode pengumpulan data kualitatif dengan melihat atau menganalisis dokumen-dokumen yang dibuat oleh subjek sendiri atau oleh orang lain tentang subjek. Teknik dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data berupa data-data tertulis yang mengandung keterangan dan penjelasan serta pemikiran tentang fenomena yang masih aktual dan sesuai dengan masalah penelitian.³¹ Teknik dokumentasi berproses dan berawal dari menghimpun dokumen, mencatat dan menerangkan, menafsirkan dan menghubungkan-hubungkan dengan fenomena. Teknik ini bertujuan untuk memperoleh data sekunder.

²⁷ Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, hlm. 170

²⁸ Cholid Narbuko, Abu Achmadi, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2015), Hlm. 83

²⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2016), Hlm. 137

³⁰ Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2015), Hlm. 163

³¹ Sukandarrumidi, *Metode Penelitian Petunjuk Praktis Untuk Peneliti Pemula*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2012), Hlm. 100

3. Metode analisis data

Ada dua tahap analisis data dalam penelitian kualitatif yaitu: pertama, pada tahap pengumpulan data dan oleh sebab itu analisis data dilakukan dilapangan, kedua dilakukan ketika penulisan laporan dilakukan. Jadi dengan demikian, analisis data dilakukan mulai dari tahap pengumpulan data sampai tahap penulisan laporan.³² Teknis analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif. Metode deskriptif dapat diartikan sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subyek atau obyek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya.³³ Langkah-langkah analisis pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan:

a. Analisis data sebelum dilapangan

Analisis dilakukan terhadap data hasil studi pendahuluan atau data sekunder, yang akan digunakan untuk menentukan fokus penelitian. Namun fokus penelitian ini masih bersifat sementara, dan akan berkembang setelah peneliti masuk dilapangan.

b. Analisis data selama dilapangan

Analisis data dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu. Pada saat wawancara, dilakukan analisis juga terhadap jawaban yang diwawancarainya. Apabila jawaban setelah dianalisis terasa belum memuaskan, maka dilanjutkan pertanyaan lagi sampai tahap tertentu, diperoleh data yang dianggap kredibel.

c. Setelah data terkumpul, kemudian data diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif analitis, yakni digunakan dalam mencari dan mengumpulkan data, menyusun, dan menggunakan serta menafsirkan data yang sudah ada. Tujuan dari metode tersebut yaitu untuk memberi deskripsi terhadap obyek yang diteliti yaitu menggambarkan tentang tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penyusunan skripsi ini penulis akan menguraikan secara umum setiap bab yang meliputi beberapa sub bab, yaitu sebagai berikut:

³² Afrizal, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), Hlm. 19

³³ Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gajah Mada Universitas Press, 1993), Hlm. 63

BAB I : PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang permasalahan secara keseluruhan, batasan-batasan masalah, tujuan dan manfaat, telaah pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini.

BAB II : PANDANGAN UMUM TENTANG IJARAH

Menjelaskan tentang pengertian *ijarah*, dasar hukum *ijarah*, syarat dan rukun *ijarah*, sifat akad *ijarah*, macam-macam *ijarah*, berakhirnya akad *ijarah*, manfaat dan resiko yang harus diantisipasi, ketentuan lain tentang *ijarah*.

**BAB III : PRAKTIK SEWA MENYEWA LAHAN PERTANIAN DI DESA
KLETEK KECAMATAN PUCAKWANGI KABUPATEN PATI**

Bab ini berisi tentang gambaran umum objek penelitian yaitu gambaran umum geografis dan demografis dan praktik sewa menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo.

**BAB IV : ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA
MENYEWA LAHAN PERTANIAN**

Bab ini berisi tentang analisis praktik sewa menyewa lahan dan analisis menurut hukum Islam di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati

BAB V : PENUTUP

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan dari jawaban permasalahan dan saran beserta penutup.

BAB II

KETENTUAN UMUM TENTANG *IJARAH* DAN '*URF*'

A. Pengertian (*Ijarah*)

Ijarah adalah masdar dari kata اجار ياجر (*ajara- ya'jiru*), yaitu upah yang diberikan sebagai kompensasi sebuah pekerjaan.³⁴ Sewa-menyewa dalam bahasa Arab disebut *ijarah*, yang berasal dari kata *ajr* yang artinya upah. Allah berfirman. Secara syar'i sewa-menyewa artinya, akad untuk mendapatkan manfaat yang mubah dari barang yang sudah ada, atau belum ada tapi dijamin dengan sifat-sifat tertentu, dalam waktu tertentu atau akad untuk melakukan pekerjaan tertentu, dengan upah tertentu.³⁵ Sedangkan dalam arti lain *ijarah* berasal dari lafadz الايجار yang berarti sewa-menyewa.³⁶ Secara harfiah, *al-ijarah* bisa diartikan sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batasan waktu tertentu, dengan adanya pembayaran upah (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.³⁷

Sedangkan secara istilah, *ijarah* berarti satu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.³⁸ Secara substansial, akad *ijarah* merupakan pemberian kepemilikan (*tamlik*) atas jasa atau manfaat barang sewaan.³⁹ Sehingga status jasa atau manfaat barang sewaan selama dalam masa *ijarah* adalah hak milik *musta'jir*.⁴⁰ Karena itu, seorang *musta'jir* berhak menyewa kembali barang sewaan.⁴¹ Menurut Muhammad Al- Khatib Al- Syarbini bahwa yang di maksud *ijarah* sebagai berikut:

عَقْدٌ عَلَىٰ مَنْفَعَةٍ مَّعْلُومَةٍ مَّقْصُودَةٍ قَائِلَةٌ بِالْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَاضٍ مَّعْلُومٍ

*Artinya: "Akad untuk menukar manfaat suatu barang dengan sesuatu, di mana manfaat tersebut merupakan manfaat yang halal dan diperbolehkan oleh syara".*⁴²

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan

³⁴Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: Rajafindo Persada, 2016), Hlm. 111

³⁵Syaikh Shaleh bin Fauzan bin 'Abdullah al- Fauzan, *Mulakhkhas Fiqhi Panduan Lengkap Jilid 2*, (Jakarta: Maktaba Darussalam, 2010), Hlm. 233

³⁶Mohammad Nadzir, *Fiqih Muamalah Klasik*, (Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015), Hlm. 69

³⁷Dumairi dkk, *Ekonomi Syari'ah Versi Salaf*, (Pasuruan: Pustaka Sidogiri, 2008), Hlm. 118

³⁸Yadi Janwari, *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2015). Hlm. 88

³⁹Muhammad Jawar Mughniyah, *Fiqih Imam Ja'far Shadiq*, (Jakarta: Lentera, 2009), Hlm. 677

⁴⁰Syaikh Al- 'Allamah Muhammad bin 'Abdurrahman ad- Dimasyi, *Rahmah al- Ummah fi Ikhtilaf al- A'immah*, (Bandung: Hasyimi, 2015), Hlm. 280

⁴¹Mudaimullah Azza, *Metodologi Fiqih Muamalah*, (Kediri: Lirboyo Press, 2013), Hlm. 279

⁴²Muhammad al- Khatib al- Syarbini, *Mughni al- Mukhtaj ila Ma'rifah al- Alfaz*, (Digital Library, al- Maktabah al- Syamilah al- Isdar al- Sani, 2005), Hlm. 363

kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri.⁴³ Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) pasal 20 mendefinisikan, *ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.⁴⁴ Menurut ED PSAK No. 107, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna manfaat atas suatu aset dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset itu sendiri.⁴⁵

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional tentang pembiayaan *ijarah*, yang dimaksudkan *ijarah* adalah pemindahan hak pakai atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa dan upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.⁴⁶ Sedangkan menurut terminology, para ulama berpendapat dalam mendefinisikan *ijarah*, antara lain sebagai berikut:⁴⁷

1. Menurut Hanafiyah, *ijarah* adalah

عَقْدٌ يُفِيدُ تَمَلُّكَ مَنَفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْضُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمَسْتَأْجَرَةِ بِعَوْدِ

*Artinya: "Akad untuk memperbolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan".*⁴⁸

2. Menurut Malikiyah, *ijarah* berarti

تَسْمِيَةُ التَّعَاثُرِ عَلَى مَنَفَعَةِ الْإِدْمِي وَبَعْضِ الْمُتَقُولَانِ

*Artinya: "Nama bagi akad-akad untuk memanfaatkan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan".*⁴⁹

3. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqie bahwa *ijarah* yaitu

عَقْدٌ مَوْضُوعٌ عَلَى الْمُبَادَلَةِ عَلَى مَنَفَعَةِ الشَّيْءِ بِمُدَّةٍ مَّحْدُودَةٍ أَيْ تَمَلِّكُهَا بِعَوْدِ ضَرْفٍ فِيهِ بَيْعُ الْمَنَافِعِ

*Artinya: "Akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat".*⁵⁰

4. Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah bahwa yang dimaksud *ijarah* ialah

⁴³Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: gema insane, 2001). Hlm.117

⁴⁴Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta: Fajar Interpratama Mandiri, 2012), Hlm. 245

⁴⁵Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syari'ah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), Hlm. 122

⁴⁶Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syari'ah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, (Jakarta: kencana, 2014), Hlm 263-264

⁴⁷Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2003), Hlm. 215-216

⁴⁸Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2010), Hlm. 114

⁴⁹Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Hlm. 114

⁵⁰Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Hlm. 114

عَقْدٌ عَلَىٰ مَنفَعَةٍ مَّعْلُومَةٍ مَّقْصُودَةٍ فَا بَلَّةٌ لِلْبَدَلِ وَالْأَبَا حَةٍ بِعَوَضٍ وَضَعًا

Artinya: “Akad atas manfaat yang diketahui dan di sengaja untuk member dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu”.⁵¹

5. Menurut Sayyid Sabiq bahwa *ijarah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.
6. Menurut Idris Ahmad bahwa *ijarah* artinya mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan memberi ganti menurut syarat-syarat tertentu.

Berdasarkan definisi diatas dapat disimpulkan bahwa *ijarah* adalah pemindahan suatu akad hak guna (kemanfaatan) atas suatu benda atau barang tertentu, dengan pembayaran sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan benda atau barang yang disewakan serta akad atas manfaat dengan imbalan yang disepakati antara kedua belah pihak.

B. Dasar Hukum *Ijarah*

Al-ijarah merupakan akad yang diperbolehkan, hal ini berlandaskan atas dalil-dalil yang terdapat dalam Al-Qur'an, Hadits maupun ijma' ulama. Namun demikian terdapat ulama yang tidak membolehkannya, diantaranya Abu Bakar Al-Ashamm, Ismail Bin Aliyah, Hasan Basri dan lainnya. Dengan alasan, jika kita gunakan qiyas (analog), akad *al-ijarah* identik dengan akad *ba'i al ma'dum* yang dilarang, manfaat sebagai obyek tidak bisa di hadirkan ketika akad.⁵²

Diantara dalil (landasan syari'ah) yang memperbolehkan praktik akad *al-Ijarah* adalah sebagai berikut.

1. Landasan Al-Qur'an
 - a. Firman Allah dalam Surat Ath-Thalaaq: 6

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولِي حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمِرُوا بِبَنَاتِكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسَتْرَضِعْ لَهُ أُخْرَىٰ

Artinya: “Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga

⁵¹Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Hlm. 114

⁵²Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukan Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2007), Hlm. 70

mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik, dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”. (QS. Ath-Thalaaq: 6)⁵³

Ayat Al-Qur'an diatas menunjukkan bahwa, tempatkanlah mereka dimana kalian bertempat tinggal menurut kemampuan kalian. Jika mereka sedang dalam keadaan hamil maka berilah mereka nafkah sampai mereka bersalin. Kemudian jika mereka menyusui anak kalian maka berikanlah kepada mereka upahnya.

Hendaknya kalian saling mengerti dan tidak bersikap keras kepala, dan jika salah seorang dari kalian menyusukan orang lain dengan sikap kikir dan keras kepala, maka wanita lain selain ibu yang diceraikan boleh menyusukan anak itu untuk ayahnya. Sa'id bin Al Musayyad meriwayatkan dari Sa'ad Radhiyallahu Anhu, dia menuturkan, “Kami sering menyewakan lahan dengan imbalan tanaman yang berada ditepian sungai”.⁵⁴ Rasulullah SAW lantas melarang praktik ini, dan memerintahkan kami untuk menyewakan dengan imbalan emas atau perak

b. Firman Allah dalam Surat Al-Baqarah ayat 233

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وِلْدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma'ruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah

⁵³Departemen RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta Timur: Darus Sunnah, 2002), Hlm. 560

⁵⁴Imam An-Nawawi, *Al-Majmu' Syarah Al-Muhadzdzab*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2015), Hlm.

dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan”.(QS. Al-Baqarah: 233).⁵⁵

Yang menjadi dalil dari ayat tersebut adalah ungkapan “ apabila kamu memberikan pembayaran yang patut”. Ungkapan tersebut menunjukkan adanya jasa yang diberikan berkat kewajiban membayar upah (*fee*) secara patut. Dasar tentang *ijarah* juga terkandung dalam kisahnya Nabi Musa a.s ketika membantu dua wanita yang memberi makan binatang ternak yang berbunyi,⁵⁶ firman Allah dalam surat Al-Qashash : 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرَكَ لَئِيْلَ الْأَمِينِ

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". (QS. Al- Qashash: 26).⁵⁷

Penjelasan dari dalil diatas adalah berilah upah kepada orang yang bekerja kepadamu, yaitu orang yang kuat lagi dapat dipercaya.

2. Landasan Al-Hadits

Selain dasar hukum Al-Qur'an, dalam Hadits Nabi Muhammad SAW juga menerangkan tentang dasar hukum *ijarah* sebagai berikut :

a. Hadits riwayat Ibnu Majah

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ - ﷺ - أُعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ (رواه ابن

ما جه والبيهقي)

Artinya: “Dari Abdullah Bin Umar berkata, Rasulullah SAW bersabda: Berikanlah upah orang yang bekerja sebelum keringatnya mengering”. (HR. Ibnu Majah).⁵⁸

Hadits diatas memberikan makna bahwa apabila seseorang bekerja, maka berilah upah kepadanya sebelum kering keringatnya.

b. Hadits riwayat Imam Muslim

⁵⁵Departemen RI, *Al- Qur'an dan Terjemahnya*, Hlm. 39

⁵⁶Miftahul Khairiri, *Ensiklopedia Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Maktabah Al- Hanif, 2009), Hlm. 390

⁵⁷Departemen Agama, *Al- Qur'an dan Terjemahnya*, Hlm. 389

⁵⁸H. Mahrus Ali, *Bulughul Maram*, (Surabaya: Mutiara Ilmu, 1995), Hlm. 389

وَعَنْ ثَابِتِ بْنِ الضَّحَّاكِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنِ الْمُزَارَعَةِ وَأَمَرَ بِالْمُعَاوَاةِ
جَزَاءً (رواه مسلم)

Artinya: Dari Tsabit bin Dlahah ra. Bahwasanya Rasulullah melarang muzara'ah dan memerintahkan sewa-menyewa. (HR. Muslim).⁵⁹

Hadist diatas menjelaskan bahwa Rasulullah melarang muzara'ah dan memerintahkan sewa-menyewa.

c. Hadits riwayat Abd Razak

وَعَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: مَنْ اسْتَأْجَرَ أَحْيِرًا فَلَيْسَ لَهُ أُجْرَتُهُ: رَوَاهُ عَبْدُ الرَّزَّاقِ: وَفِيهِ انْقِطَاعٌ, وَوَصَلَهُ الْبَيْهَقِيُّ مِنْ طَرِيقِ أَبِي حَنِيفَةَ (رواه ابد الرزق)

Artinya: Dari Abu Said Al-khudri ra. Bahwasanya Nabi SAW bersabda : "Barangsiapa mempekerjakan buruh hendaklah menentukan upahnya. Riwayat Abd Razak. Hadits munkhati'. Hadits mausul menurut Baihaqi dari jalan Abu Hanifah. (HR. Abd Razak).⁶⁰

Penjelasan hadits diatas menjelaskan bahwa Rasulullah SAW menjelaskan bahwa apabila seseorang mempekerjakan buruh hendaklah menentukan upahnya.

d. Hadits riwayat Ibnu Abbas

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَمَّا يَبْنَى (أَيُّ الْمَخَابِرِ) قَالَ: أَلَّا يَمْنَحَ أَحَدُكُمْ أَخَاهُ خَيْرًا لَهُ مِنْ أَنْ يَأْخُذَ عَلَيْهِ خَرْجًا مَعْلُومًا (رواه البخار و مسلم)

Artinya: Bahwasanya Nabi SAW. Tidak melarang mukhabarah, namun beliau berkata : Seseorang kamu memberikannya kepada saudaranya secara cuma-cuma, lebih baik daripada mengambil sewa yang tertentu". (HR. Bukhori dan Muslim).⁶¹

Hadits ini menerangkan Nabi tidak melarang bermuzara'ah atas dasar mukhabarah, tetapi beliau menganjurkan supaya kita memberi tanah kepada orang lain untuk dikerjakan tanpa memungut sewa, yang demikian itu lebih baik. Dan memberi pengertian bahwa mengambil sewa tidak haram, namun kurang utama.

⁵⁹ H. Mahrus, *Bulughul Maram*, Hlm. 387

⁶⁰ H. Mahrus Ali, *Bulughul Maram*, 389

⁶¹ Tengku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Mutiara Hadits (Nikah dan Hukum Keluarga Perbudakan, Jual Beli, Nazar dan Sumpah, Pidana dan Peradilan, Jihad)*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2003), Hlm. 223

e. Hadits riwayat Ibnu Umar

حَدِيثُ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: كُنَّا لَنَرَى بِالْخَبْرِ بَأْسًا حَتَّى كَانَ عَامَ أَوَّلِ فَرَعَمَ رَافِعٌ أَنَّ نَبِيَّ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْهُ

Artinya: "Kami pernah berpendapat bahwa menyewa tanah dengan hasilnya itu tidak mengapa sampai pada tahun pertama. Rafi' terkejut dan mengaku bahwa Nabi Shallallahu 'alaihi wa sallam melarang melakukannya". (HR. Ibnu Umar).⁶²

Hadits diatas menjelaskan bahwa menyewa tanah sekalian dengan tanaman yang diharapkan berbuah, sehingga harga sewa tanah tersebut ditambah juga dengan taksiran harga buah yang akan datang, hukumnya haram. Larangan tersebut mengingatkan bahwa tanaman yang ada tidak bisa diprediksi hasilnya. Kalau hanya menyewa tanah saja hukumnya boleh.

3. Landasan Ijma'

Ijma' adalah kesepakatan diantara orang-orang tertentu yaitu para mujtahid dan yang bukan mujtahid tidak diperhitungkan kesepakatan atau penolakannya.⁶³ Mengenai diperbolehkannya sewa-menyewa para ulama pada zaman sahabat sepakat akan kebolehan (*jawaz*) akad *ijarah*, hal ini didasari atas kebutuhan masyarakat akan jasa-jasa tertentu seperti halnya kebutuhan akan barang. Ketika akad jual beli diperbolehkan, maka terdapat suatu kewajiban untuk membolehkan akad *ijarah* atas manfaatnya/jasa.⁶⁴

Mayoritas Ulama ushul fiqh mengatakan bahwa landasan ijma' itu bisa dari dalil yang Qath'i yaitu tiga dasar hukum yaitu Al-Qur'an, Sunnah mutawatir serta bisa juga berdasarkan dalil zhanni seperti hadits ahad (hadits yang diriwayatkan oleh satu, dua atau tiga orang saja yang tidak mencapai tingkat mutawatir) dan Qiyas.⁶⁵ Landasan ijma' ialah semua umat sepakat, tidak ada seorangpun yang membantah kesepakatan ijma' ini, sekalipun ada beberapa diantara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.⁶⁶ Mengenai *ijarah* ini juga sudah mendapatkan ijma' ulama berupa kebolehan

⁶² Ahmad Mudjab Mahall dan Ahmad Rodli Hasbullah, *Hadits- Hadits Muttafa' Alaih (Bagian Munakahat dan Mu'amalat)*, (Jakarta: Prenada Media, 2004), Hlm. 101

⁶³ Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh Jilid 2*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), Hlm. 389

⁶⁴ Abdul Manan, *Aspek Hukum Dalam Penyelenggaraan Investasi di Pasar Modal Syariah Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2009), Hlm. 376

⁶⁵ Nasrun Haroen, *Ushul Fiqh 1*, (Jakarta: Logos, 1997), Hlm. 51

⁶⁶ Rahman Dahlan, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: Amzah, 2016), Hlm. 145

seorang muslim untuk membuat dan melaksanakan akad *ijarah* atau perjanjian sewa-menyewa.⁶⁷ Hal ini sejalan dengan prinsip muamalah, bahwa semua bentuk muamalah adalah boleh, kecuali ada dalil yang melarangnya.⁶⁸

4. Kaidah fiqh

الأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

*Artinya: "Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."*⁶⁹

Kaidah ini hanya berlaku didalam fiqh muamalah. Hukum dasar muamalah adalah mubah, kecuali jika ada nash yang shahih, tsabit, dan tegas dalalah-nya (ketepatan-gunaannya sebagai dalil) yang melarang serta mengharamkannya.⁷⁰ Maksud kaidah ini adalah bahwa dalam setiap muamalah dan transaksi, pada dasarnya boleh. Seperti jual beli, sewa- menyewa, gadai dan lain-lain.

دَرْءُ الْمَفَا سِدِّ مُقَدَّمٌ عَلَى جَلْبِ الْمَصَالِحِ

*Artinya: "Menghindarkan masfadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan".*⁷¹

Pendapat tentang sewa menyewa tersebut dapat peneliti simpulkan bahwa *ijarah* adalah suatu akad untuk mengambil manfaat suatu benda baik benda mati ataupun bergerak yang diterima orang lain dengan jalan membayar upah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dengan syarat-syarat tertentu. Apabila akad sewa-menyewa sudah berlangsung, maka penyewa sudah berhak mengambil manfaat dari benda yang ia sewa dan orang yang menyewakan berhak mendapatkan upah sesuai dengan kesepakatan diawal yang sudah disepakati.

Para Ulama berpendapat *ijarah* itu disyariatkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia itu saling membutuhkan satu dengan yang lainnya. Yang sejatinya

⁶⁷Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Umum, 2010), Hlm. 186

⁶⁸Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syari'ah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2009), Hlm. 122

⁶⁹Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih (Kaidah-Kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah Yang Praktis)*, Hlm. 130

⁷⁰Yusuf Al- Qardawi, *7 Kaidah Utama Fikih Muamalat*, (Jakarta: Pustaka Al- Kautsar, 2014), Hlm. 10

⁷¹ Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih (Kaidah-Kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis)*, Hlm. 130

manusia adalah manusia yang memiliki keterbatasan dan kekurangan, sehingga manusia selalu terikat antara satu dan lainnya. Dan *ijarah* adalah salah satu solusi yang dalam hidup bermasyarakat. Dari penjelasan diatas sangat tidak mungkin kalau manusia dapat memenuhi kebutuhannya sendiri tanpa bantuan orang lain didalam memenuhi kebutuhan hidupnya.

Sewa menyewa pada lahan pertanian yang termasuk dalam akad *ijarah* diperbolehkan menurut pendapat ulama. Bahwa dengan akad sewa menyewa lahan pertanian pada akad *ijarah* adalah berdasarkan rasa tolong menolong yang telah dianjurkan dalam Islam. Selain itu juga sebagai jalan untuk memenuhi kebutuhan hajatnya. Oleh sebab itu ulama menilai bahwa *ijarah* merupakan satu hal yang diperbolehkan.

Dari keterangan dasar hukum diatas *ijarah* sudah jelas diterangkan dalam Al-Qur'an, Hadits, dan Ijma ulama. Berdasarkan dalil-dalil akad mengenai praktiknya *ijarah* diperbolehkan dalam Islam, hal ini didasari atas kebutuhan masyarakat yang sejalan dalam prinsip muamalah, bahwa semua bentuk muamalah adalah boleh, kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

C. Syarat dan Rukun *Ijarah*

Ketentuan umum akad *ijarah* terdapat Fatwa DSN-MUI No. 09 Tahun 2000 Tentang Pembiayaan *ijarah*, sebagaimana berikut ini :

Rukun dan syarat *ijarah* :

1. Shighat *ijarah* yaitu *ijab qabul* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad secara verbal atau dalam bentuk lain.
2. Pelaku akad yang terdiri atas pemberi sewa/ pemberi jasa dan penyewa/ pengguna jasa.
3. Objek akad *ijarah* yaitu manfaat barang/sewa dan manfaat jasa atau upah.⁷²

Adapun ketentuan objek *ijarah* menurut Ghufron Ajib adalah :

1. Objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang atau jasa.
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus bersifat dibolehkan.
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.⁷³

⁷²Syaikh Sulaiman Ahmad Yahya Al- Faifi, *Ringkasan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*, (Jakarta: Pustaka Al- Kautsar, 2009), Hlm. 804

5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat.
8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.
9. Kelenturan (flexibility) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.⁷⁴

Sebagai bentuk transaksi, *ijarah* dianggap sah harus memenuhi rukun diatas, disamping rukun juga harus memenuhi syarat-syaratnya. Adapun syarat-syarat dimaksud adalah:

1. *Mu'jir* dan *musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah mengupah. *Mu'jir* adalah yang memberikan upah dan yang menyewakan, *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu, disyaratkan pada *mu'jir* dan *musta'jir* adalah baligh, berakal, cakap melakukan tasarruf (mengendalikan harta), dan saling meridhai.⁷⁵ Allah SWT berfirman dalam surat An-Nisa : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu.*⁷⁶

Hadits diatas dapat disimpulkan bahwa larangan membunuh diri sendiri mencakup juga larangan membunuh orang lain, sebab membunuh orang lain berarti membunuh diri sendiri, karena umat merupakan suatu kesatuan.

⁷³Zainuddin Ali, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), Hlm. 150

⁷⁴Ghufron Ajib, *Fiqh Muamalah Kontemporer Indonesia*, (Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015), Hlm. 129

⁷⁵Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2007), Hlm. 101

⁷⁶Departemen RI, *Al- Qur'an dan Terjemahnya*, Hlm. 84

2. *Shighat* ijab qabul antara *mu'jir* dan *musta'jir*, ijab qabul sewa-menyewa dan upah mengupah.⁷⁷ Bagi kedua orang yang melakukan transaksi (akad), menurut Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah disyaratkan telah baligh dan berakal. Oleh sebab itu, bagi yang belum baligh dan tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila transaksinya menjadi tidak sah.⁷⁸ Beda dengan Ulama Hanafiyah dan Malikiyah, bahwa kedua orang yang bertransaksi itu harus berusia baligh, namun anak *mumayyiz* (yang bisa membedakan) boleh melakukan transaksi *ijarah* dengan syarat adanya persetujuan dari walinya.⁷⁹ *Sighat* adalah berupa pernyataan kedua belah pihak yang berkontrak secara verbal atau dalam bentuk lain yang setara dengan cara penawaran dari pemilik aset.⁸⁰
3. *Ujrah*, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun dalam upah-mengupah.⁸¹
4. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat.⁸²
 - a. Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
 - b. Hendaklah benda yang menjadi objek sewa-menyewa dan upah mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam sewa-menyewa).
 - c. Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara' bukan hal yang dilarang (haram).
 - d. Benda yang disewakan disyaratkan kekal '*ain* (zat)-Nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.⁸³

⁷⁷Abd Hadi, *Hukum Perbankan Syari'ah*, (Malang, Setara Press, 2018), Hlm, 98

⁷⁸Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), Hlm. 81

⁷⁹Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, Hlm 81

⁸⁰Remmy Supriyatni dan Adil, *Kamus Hukum Perbankan Syari'ah di Lengkapi Dengan Perbedaan Bank Syari'ah dan Konvensional Serta Sumber Hukum Perbankan Syari'ah*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018), Hlm. 2018

⁸¹Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, Hlm. 216

⁸²Jaih Mubarak dan Hasanuddin, *Fikih Muamalah Maliyyah Akad Ijarah dan Ju'alah*, (Bandung: Sambiosa Rekatama Media, 2017), Hlm. 13

⁸³Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syari'ah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2012), Hlm. 231

Bagian pertama dan kedua tentang rukun dan syarat *ijarah*, diatur dalam pasal 295 sampai dengan pasal 321. Rukun dan syarat *ijarah* terdiri dari:

1. *Musta'jir/* penyewa
 - a. Cakap hukum.
 - b. Wajib membayar uang *ijarah*.
 - c. Tidak boleh membatalkan akad, kecuali kesepakatan.
 - d. Bertanggung jawab atas pemeliharaan *ma'jur/* objek, karena kelalaian.
2. *Mu'ajir/* yang menyewakan
 - a. Cakap hukum.
 - b. Tidak boleh membatalkan akad, kecuali kesepakatan.
3. *Ma'jur/* objek
 - a. Halal.
 - b. Milik *mu'ajir/* yang menyewakan, wakilnya atau pengampunya.
 - c. Objek yang boleh dalam *ba'i* boleh dalam *ijarah*, sebagian atau seluruhnya.⁸⁴
 - d. Tidak boleh disewakan lagi kecuali izin *mu'ajir/* yang menyewakan.
 - e. Uang *ijarah* wajar, boleh dengan uang atau surat berharga/ benda, tunai, kemudian, pakai uang muka atau cicilan dengan satuan waktu sesuai kesepakatan.⁸⁵
4. Akad *ijarah* adalah pernyataan penawaran (*Ijab*) dan penerimaan (*Qabul*) oleh *mu'jir* dan *musta'jir*.⁸⁶
 - a. Shighatnya jelas.
 - b. Menyebutkan pemanfaatan objek dengan jelas dengan tatap muka atau jarak jauh.
 - c. Akad berakhir sesuai batas waktu dalam akad, atau *ma'jur* menjadi milik *musta'jir/* penyewa.
 - d. Dapat diberlakukan pada waktu yang akan datang.
 - e. Akad berakhir setelah *ma'jur/* objek menjadi milik *musta'jir/* penyewa.⁸⁷

Mengenai ketentuan yang sudah dijelaskan diatas yaitu syarat dan rukun *ijarah* orang yang berakad harus cakap hukum, dan harus memenuhi rukun *ijarah* yaitu adanya

⁸⁴Adiwarman A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2014), Hlm. 140

⁸⁵Herry Sutanto dan Khaerul Umam, *Manajemen Pemasaran Bank Syari'ah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2010), Hlm. 202

⁸⁶Jaih Mubarak dan Hasanuddin, *Fikih Muamalah Maliyyah Akad Ijarah dan Jualah*, Hlm. 13

⁸⁷Mujahidin, *Hukum Perbankan Islam*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2016), Hlm. 152-153

shighat (ijab qabul), pelaku akad dan objek akad. Dan harus memenuhi syarat *ijarah* yaitu adanya *mu'jir* dan *musta'jir* (orang yang melakukan akad), adanya *shighat* (ijab qabul), *ujrah*, dan adanya barang yang disewakan.

D. Sifat Akad *Ijarah*

Para Ulama fuqaha berbeda pendapat mengenai sifat *ijarah*. Menurut Ulama Hanafiyah, *ijarah* adalah akad lazim yang didasarkan pada firman Allah SWT, yang boleh dibatalkan. Pembatalan tersebut dikaitkan pada asalnya, bukan didasarkan pada penemuan akad. Ulama Hanafiyah ini juga berpendirian bahwa akad *ijarah* bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad, seperti contohnya salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan bertindak hukum.

Apabila yang berakad meninggal dunia, akad *ijarah* batal karena manfaat tidak boleh diwariskan.⁸⁸ Sebaliknya Jumhur Ulama berpendapat bahwa *ijarah* adalah akad lazim yang tidak dapat dibatalkan, kecuali dengan adanya sesuatu yang merusak pemenuhnya, seperti hilangnya manfaat. Berdasarkan dua pandangan diatas, menurut Ulama Hanafiyah, *ijarah* batal dengan meninggalnya salah seorang yang berakad dan tidak dapat dialihkan kepada ahli waris. Adapun menurut jumhur ulama, *ijarah* tidak batal, tetapi berpindah kepada ahli warisnya.⁸⁹ Dari penjelasan mengenai sifat akad *ijarah* adalah akad yang lazim yang didasarkan pada Allah SWT, yang boleh dibatalkan. Pembatalan itu dikaitkan pada asalnya, bukan didasarkan pada penemuan akad.

E. Macam-Macam *Ijarah*

Bergantung pada objek perjanjiannya pembagian *ijarah* biasanya dilakukan dengan memperhatikan objek *ijarah*. Ditinjau dari segi objeknya, akad *ijarah* dibagi Ulama fiqh menjadi beberapa macam, yaitu :

1. *Ijarah 'Ala Al- Manafi* (sewa-menyewa)

Sewa menyewa adalah praktik *ijarah* yang berkuat pada pemindahan manfaat terhadap barang. Barang yang boleh disewakan adalah barang-barang mubah seperti sawah untuk ditanami, mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditempati. Barang yang berada ditangan penyewa dibolehkan untuk dimanfaatkan sesuai kemaunnya sendiri, bahkan boleh disewakan lagi kepada orang lain.

⁸⁸[Http://Kartikamenulis.blogspot.com/2011/11/Fiqih-Muamalah-Ijarah-Sewa-Menyewa.html](http://Kartikamenulis.blogspot.com/2011/11/Fiqih-Muamalah-Ijarah-Sewa-Menyewa.html)

⁸⁹Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik*, Hlm. 73

Kerusakan yang terjadi pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (*mu'jir*) dengan syarat kecelakaan tersebut bukan akibat dari kelalaian penyewa (*musta'jir*). Apabila kerusakan benda yang disewakan itu, akibat dari kelalaian penyewa (*musta'jir*) maka yang bertanggungjawab atas kerusakan barang tersebut adalah penyewa itu sendiri.⁹⁰

Jika *ijarah* itu suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain, jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai pembayaran dan tidak ada ketentuan penangguhannya, menurut Abu Hanifah wajib diserahkan upahnya secara berangsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Ketika pekerjaan selesai dikerjakan, beralasan kepada Hadis yang diriwayatkan Ibnu Majah, Rasulullah SAW, bersabda :

وَعَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: أُعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَفُهُ
(رواه ابن ماجه)

Artinya: Dari Ibnu Umar ra, dia berkata: Rasulullah SAW bersabda: "Berikanlah upah sebelum keringat pekerja itu kering" (HR. Ibnu Majah).⁹¹

Hadist diatas memberikan makna bahwa apabila seseorang bekerja, maka berilah upah kepadanya sebelum kering keringatnya.

2. *Ijarah ala al-'Amal* (Upah-Mengupah)

Ijarah 'Amal digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atas jasa yang diperoleh. Pengguna jasa disebut *musta'jir* dan pekerja disebut *ajir*, dan upah yang dibayarkan kepada *ajir* disebut *ujrah*. Seperti tukang jahit, tukang dan kuli bangunan, buruh pabrik dan sebagainya. *Ijarah* yang seperti ini ada yang bersifat pribadi, seperti menggaji guru mengaji Al-Qur'an, pembantu rumah tangga, dan ada yang bersifat kerja sama, yaitu seseorang atau sekelompok orang yang menjualkan jasanya untuk kepentingan orang banyak.

Dijelaskan oleh Sayyid Sabiq dalam kitabnya Fiqh Sunnah, para ulama memfatwakan tentang kebolehan mengambil upah yang dianggap sebagai perbuatan baik, seperti para pengajar Al-Qur'an, guru-guru disekolah dan yang lainnya dibolehkan mengambil upah karena mereka membutuhkan tunjangan untuk dirinya dan orang-orang yang menjadi tanggungannya, mengingat mereka tidak sempat melakukan pekerjaan lain

⁹¹H. Mahrus Ali, *Bulughul Maram*, Hlm. 389

seperti dagang, bertani dan yang lainnya dan waktunya tersita untuk mengajarkan Al-Qur'an.

Pada dasarnya pembayaran upah harus diberikan seketika juga, sebagaimana jual beli yang pembayarannya waktu itu juga. Tetapi sewaktu perjanjian boleh diadakan dengan mendahulukan upah atau mengakhirkan. Jadi pembayarannya sesuai dengan perjanjiannya. Tetapi kalau ada perjanjian, harus segera diberikan manakala pekerjaan sudah selesai.⁹²

Bergantung pada objeknya pembagian *ijarah* dibagi menjadi dua. Pertama *ijarah 'Ala Al-Manafi* yaitu tentang praktik *ijarah* yang berkuat pada pemindahan manfaat terhadap barang, dan hal ini diperbolehkan menurut syara' dan boleh dijadikan akad sewa-menyewa. Kedua *ijarah Ala Al-Amal* yaitu *ijarah* yang digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah jasa atas jasa yang diperoleh.

F. Berakhirnya Akad *Ijarah*

Ijarah adalah akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya fasakh pada salah satu pihak, karena *ijarah* merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan fasakh. Setiap transaksi dalam *ijarah* tentunya ada batas waktu yang telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak, keduanya harus menepati perjanjian yang sudah disepakati, tidak saling menambah dan mengurangi waktu yang ditentukan.⁹³

Pada akad *ijarah* biasanya ditentukan mengenai kapan saat berakhirnya suatu akad *ijarah* seperti pada akad-akad lainnya. Akad *ijarah* antara kedua belah pihak akan berakhir.⁹⁴ Ulama fikih berpendapat bahwa berakhirnya akad *ijarah* adalah sebagai berikut

1. Terjadi cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.
2. Objek hilang atau musnah, seperti rumah yang terbakar atau baju yang dijahitkan hilang.
3. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad sudah berakhir. Apabila yang disewakan tanah pertanian, rumah, pertokoan, tanah perkebunan, maka semua barang sewaan

⁹²Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syari'ah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Hlm. 272

⁹³Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, (Jakarta: Republika Penerbit PT Pustaka Abdi Bangsa, 2018), Hlm. 130

⁹⁴Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno, *Panduan Lengkap Hukum Praktik PopulerKiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Akad Syari'ah*, (Bandung: Kaifa, 2011), Hlm. 113

tersebut harus dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang, maka ia segera dibayar upahnya.⁹⁵

4. Menurut Ulama Mazhab Hanafi, wafatnya salah seorang yang berakad karena akad *ijarah*, menurut mereka tidak dapat diwariskan. Akan tetapi menurut jumhur ulama, akad *ijarah* tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad karena adanya manfaat dan bisa diwariskan karena *ijarah* sama dengan jual beli, yaitu mengikat kedua belah pihak yang berakad.⁹⁶

Akan tetapi, jika yang disewa ialah orang sendiri, umpamanya jika dia dibayar untuk membangun rumah dengan syarat dia sendiri yang melakukannya, maka *ijarah* menjadi batal dengan kematiannya karena dengan ketiadaan objeknya.⁹⁷ Demikian pula *ijarah* akan menjadi batal jika orang yang disewa mensyaratkan bahwa dia tidak mau bekerja kecuali untuk penyewa. Sedangkan jika seseorang disewa untuk membangun rumah secara umum dan tidak boleh orang-orang tertentu, maka *ijarah* tidak batal jika dia meninggal, dan ahli warisnyalah yang akan melanjutkan dan menyelesaikan bangunan.⁹⁸

5. Menurut Ulama Hanafiyah, apabila ada masalah dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita Negara karena terkait dengan utang yang banyak, maka transaksi *ijarah* batal. Masalah yang dapat membatalkan transaksi *ijarah* menurut Ulama Hanafiyah adalah salah satu pihak bangkrut, dan berpindah tempatnya penyewa. Dalam hal ini Ulama Hanafiyah menjelaskan tiga udzur yang dapat merusak *ijarah*, yaitu :
 - a. Udzur yang terjadi pada pihak penyewa, seperti penyewa pailit atau bangkrut sehingga tidak mampu membayar biaya sewa atau upah jasa pekerja.
 - b. Udzur yang terjadi pada pihak yang memberi sewa, misalnya adanya jatuh tempo utang yang tidak dapat dibayar kecuali dengan menjual barang yang ia sewakan, maka akad menjadi fasakh.
 - c. Udzur yang terjadi pada barang yang disewakan, seperti orang yang menyewa kamar mandi, ternyata didalamnya airnya habis karena sebab tertentu.

⁹⁵Abu Azal Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, Hlm. 86

⁹⁶Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syari'ah di Indonesia*, Hlm. 232

⁹⁷Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqih Islam Tinjauan Antar Mazhab*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001), Hlm. 429

⁹⁸Muhammad Jawad Mughniyah, *Fiqih Imam Ja'far Shadiq*, Hlm. 692

Dalam kaidah fikih ada ketentuan bahwa penyewa boleh menyewakan kembali barang yang disewakan. Sementara dalam KHES ayat 266 disebutkan bahwa : “Penyewa dilarang menyewakan dan meminjamkan objek *ijarah* kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan”. Akan tetapi, batalnya akad *ijarah* akibat kerusakan objek ditengah masa kontrak ini hanya berlaku untuk masa kontrak yang belum berjalan, sedangkan masa kontrak yang telah berjalan tidak batal apabila memiliki nilai ekonomis (*laha ujarah*), sehingga *mu'jir* tetap berhak mendapatkan persentase dari *ujrah* kesepakatan (musamma') untuk masa kontrak yang tidak batal tersebut.⁹⁹

Dari penjelasan bahwa pada akad *ijarah* biasanya ditentukan mengenai kapan saat *ijarah* berakhir, yaitu akad *ijarah* berakhir apabila terjadi cacat pada barang, objek hilang atau musnah, tenggang waktu kesepakatan berakhir, atau wafatnya salah satu pihak yang berakad.

G. Ketentuan lain Tentang *Ijarah*

1. Ketentuan tentang objek

Dari beberapa definisi diatas telah disebutkan *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 DSM yang lazim disebut dengan perburuhan.

a. Manfaat harta benda

Tidak semua harta benda boleh *dijarahkan*, kecuali bila memenuhi syarat-syarat berikut :

- 1) Manfaat objek harus diketahui secara jelas. Hal ini dilakukan dengan memeriksanya secara langsung atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat tersebut.
- 2) Objek *ijarah* dapat diserahkan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya.

⁹⁹Mudaimullah Azza, *Metodologi Fiqih Muamalah*, Hlm. 293

- 3) Objek *ijarah* dan pemanfaatannya harus tidak bertentangan dengan syari'ah. Misal yang bertentangan dengan menyewa vcd porno, menyewa rumah bordil, atau menyewa toko untuk menjual khamar.
 - 4) Yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya, sewa-menyewa rumah untuk ditempati.
 - 5) Harta benda yang menjadi objek *ijarah* haruslah benda yang bersifat *isti'mal*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan dan pengurangan sifat. Seperti tanah, kebun, mobil dan lainnya.
- b. Pekerja
- 1) Perbuatan tersebut harus jelas batas waktu pekerjaannya, misalnya bekerja menjaga rumah satu malam dan satu bulan.
 - 2) Pekerjaan yang menjadi objek *ijarah* tidak berupa pekerjaan yang telah menjadi kewajiban pihak pekerja sebelum berlangsungnya akad *ijarah*. Seperti kewajiban membayar hutang, mengembalikan pinjaman dan menyusui anak.¹⁰⁰

2. Pembiayaan upah dan sewa

Dalam pembayaran upah sewa itu ada ketentuan yaitu juga *ijarah* merupakan suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain, dan akad sudah berlangsung tidak pula disyaratkan mengenai pembayaran dan tidak ada ketentuan penagguhannya. Upah berhak diterima pekerja dengan ketentuan sebagaimana berikut.¹⁰¹

- a. Apabila pekerjaan telah selesai dikerjakan. Ibnu Majah meriwayatkan bahwa Rasulullah SAW bersabda: "*Berikanlah upah kepada pekerja sebelum keringnya kering*".
- b. Mendapat manfaat apabila akad dilakukan pada barang. Apabila barang tersebut rusak sebelum diambil manfaatnya dan masa penyewaan belum berlalu, maka penyewa batal.
- c. Adanya kemungkinan untuk mendapatkan manfaat.
- d. Mendahulukan pembayaran sewa atau kesepakatan bersama untuk menanggungkan biaya sewa.

¹⁰⁰Mohammad Nadzir, *Fiqih Muamalah Klasik*, Hlm 78

¹⁰¹Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah Jilid 5*, (Jakarta: Cakrawala Publishing, 2009), Hlm. 267-268

Dari penjelasan diatas mengenai ketentuan lain tentang *ijarah* yang mentransaksikan manfaat harta benda yang lazim disebut dengan persewaan, adapun dalam pembayaran upah sewa merupakan suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan.

H. Definisi *Al-'Urf*

Al-'Urf secara bahasa adalah suatu, keadaan, perbuatan, atau ketentuan yang telah dikenal manusia dan telah menjadi tradisi untuk melaksanakannya atau meninggalkannya. Dikalangan masyarakat *al-'urf* ini sering disebut sebagai adat istiadat. Jadi dapat dikatakan bahwa '*urf*' adat/ta'ammul mengacu kepada pengertian yang sama, yaitu segala sesuatu yang dijalankan orang pada umumnya, baik berupa perbuatan ataupun perkataan.¹⁰² Kata '*Urf* secara istilah berarti semua yang dipandang baik dan diterima oleh akal sehat. *Al-'Urf* (adat istiadat) yaitu sesuatu yang sudah diyakini mayoritas orang, baik berupa ucapan atau perbuatan yang sudah berulang-ulang sehingga tertanam dalam jiwa dan diterima oleh akal mereka.¹⁰³ Jadi, *Al-'Urf* ialah sikap, perbuatan, dan perkataan yang biasa dilakukan oleh kebanyakan manusia atau oleh manusia seluruhnya.

'*Urf* dalam bentuk perbuatan, misalnya transaksi jual beli barang kebutuhan sehari-hari dipasar, tanpa mengucapkan lafal ijab qabul. Sedangkan contoh '*Urf* dalam bentuk perkataan, misalnya : kalimat engkau saya kembalikan kepada otang tuamu" dalam masyarakat Islam Indonesia mengandung arti talak.¹⁰⁴

Menurut kebanyakan ulama, '*urf* dinamakan juga adat. Sekalipun dalam pengertian tidak ada perbedaan antara '*urf* dengan adat (kebiasaan). Sekalipun dalam pengertian istilah hampir tidak ada perbedaan pengertian antara '*urf* dan adat, namun dalam pemahaman biasa diartikan bahwa pengertian '*urf* lebih umum dibanding dengan pengertian adat, karena adat disamping telah dikenal oleh masyarakat, juga telah biasa dikerjakan dikalangan mereka, seakan-akan telah merupakan hukum tertulis, sehingga ada sanksi terhadap orang yang melanggarnya. Sedangkan contoh '*urf* dalam bentuk

¹⁰² Abdul Wahab Khallaf, *Ilmu Ushul Fiqh*, (Jakarta : PT Asdi Mahasatya, 2005), Hlm. 104

¹⁰³ A Djazuli dan Nurul Aen, *Ushul Fiqh Metodologi Hukum Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2000), Hlm. 186

¹⁰⁴ Abd. Rahman Dahlan, *Ushul Fiqh*, (Jakarta: Amzah, 2011), Hlm. 210

perkataan, misalnya : “kalimat engkau saya kembalikan kepada orang tuamu” dalam masyarakat Islam Indonesia mengandung arti talak.¹⁰⁵ Syarat-syarat *al-‘urf* yang bisa diterima oleh hukum Islam.¹⁰⁶

1. Tidak ada dalil yang khusus untuk kasus tersebut baik dalam Al-Qur’an maupun sunnah.
2. Pemakaiannya tidak mengakibatkan dikesampingkannya nash syariah termasuk juga tidak mengakibatkan kemafsadatan, kesempitan dan kesulitan.
3. Telah berlaku secara umum dalam arti bukan hanya yang bisa dilakukan oleh beberapa orang saja.

I. Landasan Hukum ‘Urf

‘Urf tergolong salah satu sumber hukum dari ushul fiqh yang diambil dari intusari Al-Qur’an. Landasan syariah berupa Al-Qur’an, hadits serta kaidah fiqh yang berkaitan dengan masalah akan di uraikan secara terperinci, jumbuh ulama dalam menetapkan masalah dapat dijadikan hujjah dalam menetapkan hukum berdasarkan :

1. Al- Qur’an

Dasar hukum yang digunakan ulama mengenai kehujjahan ‘urf disebutkan dan dijelaskan dalam Al- Qur’an yaitu :

- a. Dalam Surat Al-Araf ayat 199.

الْجَاهِلِينَ عَنْ وَأَعْرِضْ بِالْعُرْفِ وَأْمُرَ الْعُرْفِ

Artinya : “Jadilah Engkau Pema'af dan suruhlah orang mengerjakan yang ma'ruf, serta berpalinglah dari pada orang-orang yang bodoh”. (QS. Al-A'raf : 199)

Melalui ayat diatas, Allah SWT. Memerintahkan kaum muslimin untuk mengerjakan yang ma'ruf. Sedangkan yang disebut ma'ruf ialah yang dinilai oleh kaum muslimin sebagai kebaikan, dikerjakan berulang-ulang dan tidak bertentangan dengan watak manusia yang benar, dan dibimbing oleh prinsip-prinsip umum ajaran Islam.

¹⁰⁵A. Djazuli, *Ilmu Fiqh*, (penggalian, perkembangan dan penerapan hukum islam), (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), Hlm. 89

¹⁰⁶Djazuli, *Ilmu Fiqh*, (penggalian, perkembangan dan penerapan hukum islam), (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), Hlm. 90

b. Firman Allah swt dalam surat Al-Maidah ayat 6 yakni :

عَلَيْكُمْ نِعْمَتُهُ وَلِيُطَهِّرَكُمْ تَطْهِيرًا وَلِيُكَفِّرَ عَنْكُمْ سَيِّئَاتِكُمْ وَيَجْعَلَ اللَّهُ لَكُمْ مَا تَشْكُرُونَ لَعَلَّكُمْ

Artinya: “Allah tidak hendak menyulitkan kamu, tetapi Dia hendak membersihkan kamu dan menyempurnakan nikmat-Nya bagimu, supaya kamu bersyukur”. (QS. Al- Maidah :6)

Pada ayat diatas menegaskan bahwa Allah tidak ingin menyulitkan hambanya baik didalam syara’ maupun yang lainnya. Allah akan melapangkan kesempitan dan mengurangi kesusahan karena Allah Maha Kaya dan Maha Penyayang. Allah tidak memerintahkan hambanya untuk mengerjakan sesuatu kecuali didalamnya terdapat kebaikan dan didalamnya terdapat unsur kemanfaatan bagi hambanya.¹⁰⁷

2. Hadist

Adapun dalil sunnah sebagai landasan hukum ‘urf yakni hadits dari Nabi Muhammad SAW yang diriwayatkan dari Ibnu Mas’ud:

فَمَا رَأَى الْمُسْلِمُونَ حَسَنًا فَهُوَ عِنْدَ اللَّهِ حَسَنٌ وَمَا رَأَى الْمُسْلِمُونَ سَيِّئًا فَهُوَ عِنْدَ اللَّهِ سَيِّئٌ

Artinya : “Apa yang dipandang oleh orang-orang Islam baik, maka baik pula disisi Allah swt. Dan apa yang dianggap orang-orang Islam jelek maka jelek pulalah disisi Allah swt. (HR. Ahmad)¹⁰⁸

Ungkapan Abdullah bin Mas’ud diatas, baik dari segi redaksi ataupun maksudnya menunjukkan bahwa kebiasaan-kebiasaan baik yang berlaku didalam masyarakat muslim yang sejalan dengan tuntunan umum syariat Islam adalah merupakan sesuatu yang baik disisi Allah. Sebaliknya hal-hal yang bertentangan dengan kebiasaan yang dinilai baik oleh masyarakat akan melahirkan kesulitan dan kesempitan dalam kehidupan sehari-hari.

J. Macam-macam ‘Urf

¹⁰⁷Ahmad Mustafa al-Maraghi, *Tafsir al-Maraghi*, Juz 6, (Mesir: Mustafa al-Babi al-Halabi, 1946), Hlm. 64-65

¹⁰⁸Ahmad bin Muhammad bin Hambal bin Hilal bin Asad bin Idris, *Musnad AHMAD Bin Hambal*, jilid V (Beirut: Dar al-Khutub, 2000), Hlm. 233

Macam-macam *al-urf* ditinjau dari sisi kualitas/ keabsahannya (bisa diterima atau ditolaknya oleh syari'ah) ada dua macam *urf*, yaitu :

1. '*Urf yang sah* atau *al-'adah ashahihah*

'*Urf* yang sah adalah sesuatu yang saling dikenal atau tradisi dari masyarakat yang tidak bertentangan dengan dalil syara', tidak menghalalkan sesuatu yang diharamkan dan tidak pula membatalkan sesuatu yang wajib. Misalnya, mengadakan tunangan sebelum melangsungkan akad pernikahan. Hal ini dipandang baik dan telah menjadi kebiasaan didalam masyarakat dan tidak bertentangan dengan syara'. Kebiasaan memesan dibuatkan pakaian kepada penjahit. Bahkan cara pemesanan itu pada masa sekarang sudah berlaku untuk barang-barang yang lebih besar lagi, seperti memesan mobil, bahan-bahan bangunan dan lain sebagainya.

2. '*Urf yang fasid* atau '*urf yang batal*

'*Urf* yang fasid adalah sesuatu yang sudah menjadi tradisi masyarakat, akan tetapi tradisi itu bertentangan dengan syara', atau menghalalkan sesuatu yang diharamkan, atau membatalkan sesuatu yang wajib atau bertentangan dengan syariah. Misalnya: kebiasaan mengadakan sesajian untuk sebuah patung atau suatu tempat yang dipandang keramat. Hal ini tidak dapat diterima, karena berlawanan dengan ajaran tauhid yang diajarkan dalam agama Islam, contoh lain menghalalkan makan riba, adat kebiasaan memboroskan harta, dan lain sebagainya. Ditinjau dari ruang lingkup berlakunya/jangkauanya, adat kebiasaan bisa dibagi menjadi :

1. '*Urf 'am* (umum)

Yaitu '*urf* yang berlaku untuk semua orang diseluruh negeri, sejak zamn dahulu sampai saat ini. Para ulama sepakat bahwa '*urf* umum ini bisa dijadikan sandaran hukum. Seperti kebiasaan manusia berjual beli secara *ta'thi* (saling memberi tanpa melafadzkan ijab dan qabul), membayar bis kota dengan tidak mengadakan ijab qabul, transaksi dengan cara pesanan, dan lain sebagainya, termasuk membayar sewa penggunaan tempat pemandian umum dengan harga tiket masuk tertentu, tanpa membatasi fasilitas dan jumlah air yang digunakan, kecuali hanya membatasi pemakaian dari segi waktunya saja.

2. '*Urf khash* (khusus)

Yaitu sebuah *'urf* yang hanya berlaku disebuah daerah dan tidak berlaku pada daerah lainnya. *'Urf* ini diperselisihkan oleh para ulama apakah boleh dijadikan sandaran hukum ataukah tidak. Misalnya disebuah daerah tertentu, ada seseorang menyuruh seorang makelar untuk menawarkan tanahnya pada pembeli, dan *'urf* yang berlaku di daerah tersebut bahwa nanti kalau tanah laku terjual, makelar tersebut mendapatkan 2% dari harga tanah yang ditanggung berdua antara penjual dan pembeli. Maka inilah yang berlaku, tidak boleh bagi penjual maupun pembeli menolaknya kecuali kalau ada perjanjian sebelumnya, ada gono-gini di Jawa. Contoh sederhana lainnya yaitu, tentang kebiasaan masyarakat tertentu yang menjadikan kuitansi sebagai alat bukti pembayaran yang sah, meskipun tanpa disertai dengan dua orang saksi.

Disamping itu, adat juga bisa berupa :

1. *'Urf Lafzhy* (ucapan)

Yaitu sebuah kata yang dalam masyarakat tertentu dipahami bersama dengan makna tertentu, bukan makna lainnya. *'Urf* ini kalau berlaku umum diseluruh negeri muslim ataupun beberapa daerah saja maka bisa dijadikan sandaran hukum. Misalnya ada seseorang berkata: "*Demi Allah, saya hari ini tidak akan makan daging*". Ternyata kemudian dia makan ikan, maka orang tersebut tidak dianggap melanggar sumpah, karena kata "Daging" dalam kebiasaan masyarakat kita tidak dimaksudkan kecuali untuk daging binatang darat seperti kambing, sapi dan lainnya.

2. *'Urf Amali* (perbuatan)

Yaitu sebuah perbuatan yang sudah menjadi *'urf* dan kebiasaan masyarakat tertentu. Ini juga bisa dijadikan sandaran hukum meskipun tidak sekuat *Urf Lafzhy*. Misalnya cara orang berpakaian yang sopan dalam menghadiri pengajian-pengajian, jual beli dengan pesanan, juga jual beli tanpa ijab qabul dalam transaksi jual beli yang kecil-kecilan karena kebiasaan.

Pada dasarnya semua ulama menyepakati kedudukan *al-'urfash-shahihah* sebagai salah satu dalil syara'. Akan tetapi, diantara mereka terdapat perbedaan pendapat dari segi intensitas penggunaannya sebagai dalil. Dalam hal ini, ulama Hanafiyah dan

Malikiyyah adalah yang paling banyak menggunakan *al-‘urf* sebagai dalil, dibandingkan dengan ulama Syafi’iyyah dan Hanabillah. Dalam buku karangan Abd Rahman Dahlan, disebutkan bahwa Ulama Hanfiyyah dan Malikiyyah merumuskan kaidah hukum yang berkaitan dengan *al-‘urf*, antara lain berbunyi:

الْعَادَةُ مُحْكَمَةٌ

Artinya : “Adat kebiasaan dapat menjadi hukum”.

Kaidah fiqh tersebut memberikan penjelasan, suatu adat bisa menjadikan hukum pada daerah tersebut. Hukum yang muncul yaitu memberikan ketentuan pada kegiatan sewa-menyewa di Desa Kletek. Jadi, ada beberapa hal yang masih belum merata keadilannya dan dalam kegiatan tersebut masih bisa dijadikan sebagai kebiasaan meskipun penulis melihat ada beberapa alasan yang tidak boleh karena merugikan pihak lain. Akan tetapi, karena diantara keduanya saling ridha dan bersepakat maka sah-sah saja. Pengaplikasian dari kaidah *‘urf* yang terakhir diatas, misalnya : syara’ tidak memberi batasan pengertian *al-hirz* (barang yang terpelihara), berkaitan dengan situasi barang yang dicuri, sehingga hukuman potong tangan dapat dijatuhkan terhadap pencuri. Oleh karena itu, untuk menentukan batasan-batasan hukumannya, maka pengertiannya diserahkan kepada pengertian *al-‘urf*.

‘*Urf* yang disepakati seluruh ulama’ keberlakuannya adalah ‘*urf al-shahih al-amm al-muhtaridh* (‘*urf* yang benar, berlaku umum dan bersifat konstan), tidak bertentangan dengan nash syara’ yang bersifat *qath’i*, dan tidak pula bertentangan dengan kaidah-kaidah syara’ yang bersifat prinsip. Apabila suatu ‘*urf* memenuhi criteria tersebut, maka menurut ulama Hanafiyyah, ‘*urf* tersebut bukan saja dapat menjadi dalil syara’, tetapi juga dapat mengenyampingkan hukum yang didasarkan atas qiyas, dan dapat pula men-takshish dalil syara’ lainnya. Sementara itu, sebagaimana telah disebutkan, *al-‘urf al-fasid* (‘*urf* yang salah) sama sekali tidak diakui keberadaannya dalam hukum dan mesti ditolak.

K. Syarat ‘Urf

Para ulama ushul fiqh menyatakan bahwa ‘*urf* dapat dijadikan sebagai salah satu dalil dalam menetapkan hukum syara’, jika memenuhi syarat sebagai berikut :

1. ‘*Urf* bernilai maslahat dan dapat diterima akal sehat. Syarat ini merupakan kelaziman bagi ‘*urf* yang shahih sebagai persyaratan untuk diterima secara umum.

2. *'Urf* berlaku umum artinya *'urf* itu berlaku dalam mayoritas kasus yang terjadi ditengah-tengah masyarakat dan keberlakuannya dianut oleh mayoritas masyarakat. Dalam hal ini as-Suyuthi mengatakan:
“Sesungguhnya adat yang diperhitungkan itu adalah yang berlaku secara umum. Seandainya kacau, maka tidak akan diperhitungkan”.
3. *'Urf* yang dijadikan sandaran dalam penetapan hukum itu telah ada (berlaku) pada saat itu, bukan yang akan muncul kemudian. Dalam hal ini ada kaidah yang mengatakan:
“Semua yang diberlakukan padanya suatu lafadz (ketentuan hukum) hanyalah yang datang beriringan atau mendahului, dan bukan yang datang kemudian”.
4. *'Urf* itu tidak bertentangan dan melalaikan dalil syara' yang ada atau bertentangan dengan prinsip yang pasti.
5. Ulama Hanafiyyah dan Malikiyyah merumuskan kaidah hukum yang berkaitan dengan *'urf* diantaranya adalah :
“Semua yang diatur oleh syara' secara mutlak, namun belum ada ketentuan dalam agama serta dalam bahasa, maka semua itu dikembalikan kepada *'urf*”.

'Urf berbeda dengan *ijma'* disebabkan karena *'urf* itu dibentuk oleh kebiasaan orang yang berbeda-beda tingkatan mereka, sedang *ijma'* dibentuk dari persesuaian pendapat khusus dari para mujtahid. Wahbah az-Zuhaily berpendapat mengenai hal ini beliau mengatakan *ijma'* dibentuk oleh kesepakatan para mujtahid dari umat Rasulullah Saw, setelah wafatnya terhadap suatu masalah. *Ijma'* tidak dapat dijadikan sebagai sumber hukum kecuali melalui hukum syara' yang kadang sampai kepada kita atau kadang pula tidak sampai. Oleh karena itu *ijma'* dianggap sebagai hujjah yang mengikat.

Sedangkan *'urf* menurut beliau tidak disyaratkan adanya kesepakatan, tidak dituntut pula bersumber dari dalil syara' dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat selamanya karena *'urf* ada yang shahih dan ada pula yang fasid.

L. Kedudukan *'urf*

Pada dasarnya semua ulama sepakat bahwa kedudukan *'urf shahih* sebagai salah satu dalail syara'. Akan tetapi diantara mereka terdapat perbedaan pendapat dari segi intensitas penggunaannya sebagai dalil. Dalam hal ini ulama Hanafiyyah dan Malikiyyah

adalah yang paling banyak menggunakan *'urf* sebagai dalil dibandingkan dengan ulama Syafi'iyah dan Hanabilah.¹⁰⁹

'Urf shahih harus dipelihara oleh seorang mujtahid didalam menciptakan hukum-hukum dan oleh seseorang hakim dalam memutuskan perkara. Katena apa yang telah menjadi kebiasaan dan dijalankan oleh orang banyak adalah menjadi kebutuhan dan menjadi maslahat yang diperlukannya. Oleh karena itu, selama kebiasaan tersebut tidak berlawanan dengan syara', maka wajib diperhatikan.

'Urf fasid tidak wajib diperhatikan, karena memeliharanya berarti menentang dalil syara'. Oleh karena itu, apabila seseorang telah terbiasa mengadakan perjanjian yang fasid, seperti perikatan yang mengandung riba atau mengandung unsure penipuan maka kebiasaan tersebut tidak mempunyai pengaruh dalam menghalalkan perjanjian tersebut. Hanya saja perjanjian-perjanjian semacam ini dapat ditinjau dari segi lain untuk dibenarkan. Misalnya dari segi sangat dibutuhkan atau dari segi darurat, bukan karena sudah biasa dilakukan oleh orang banyak. Jika suatu hal tersebut termasuk kondisi darurat atau kebutuhan mereka, maka ia diperbolehkan.

Hukum yang didasarkan atas *'urf* dapat berubah dengan perubahan pada suatu masa atau tempat. Karena sesungguhnya cabang akan berubah dengan perubahan pokoknya. Oleh karena inilah dalam perbedaan pendapat semacam ini, fuqaha mengatakan "sesungguhnya perbedaan tersebut adalah perbedaan masa dan zaman, bukan perbedaan hujjah dan dalil".

¹⁰⁹ Wahbah az-Zuhaili, Ushul al-Fiqh al-Islami, Juz II, (Damaskus: Dar al-Fikr,) Hlm. 83

BAB III
PRAKTIK SEWA MENYEWA LAHAN PERTANIAN DI DESA KLETEK
KECAMATAN PUCAKWANGI KABUPATEN PATI

A. Gambaran Umum Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati

1. Kondisi Pemerintahan, Visi dan Misi Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati.¹¹⁰

Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati memiliki luas wilayah 10.11 Km yang terdiri dari 2 dukuh, 3 RW, dan 16 RT. Desa Kletek memiliki 1 kantor desa dan 1 kantor balai desa, adapun jarak Kantor desa ke Kecamatan Pucakwangi yaitu 7 Km dan Kantor desa ke Kabupaten 30 Km.

a. Struktur Perangkat Desa

- 1) Kepala Desa : Suhar
- 2) Sekretaris Desa : Atik Sulistyowati, S.Pd

¹¹⁰ <http://kletek-pucakwangi.desa.id/visi-misi/> diakses pada Senin 24/02/2020

- 3) Kasi Pemerintahan : Mustopa
- 4) Kasi Pembangunan : Sutrisno
- 5) Kasi Administrasi dan Umum : Pargu
- 6) Kasi Keuangan : Karwito
- 7) Kasi Kesejahteraan : Sandi
- 8) Kepala Dusun : Syahdi
- 9) Staf KAUR Keuangan : Tarnawi
- 10) Staf Kasi Kesra : Matori

b. Visi

“Terwujudnya tata pemerintahan desa yang efektif, efisien, transparan menuju masyarakat adil dan sejahtera berdasarkan iman dan taqwa”.

c. Misi

- 1) Mewujudkan tata kelola pemerintahan desa yang baik.
- 2) Meningkatkan pelayanan pemenuhan hak-hak dasar rakyat
- 3) Pembangunan infrastruktur dasar
- 4) Meningkatkan budaya beretika dan beragama

2. Kondisi Geografis Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati

Desa Kletek merupakan salah satu desa di Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati. BPS 2019 menyatakan bahwa Desa Kletek terletak pada Garis Lintang Selatan di titik 6,8332, dan Garis Bujur Timur (GBT) dititik 111,2234. Adapun ketinggian Desa Kletek yaitu 95 meter diatas permukaan laut. Desa ini terletak dikelilingi persawahan, ladang dan hutan jati. Adapun batas wilayah Desa Kletek, yaitu:

- a. Sebelah utara : Desa Terteg, Kecamatan Pucakwangi
- b. Sebelah selatan : Desa Nggendol, Kecamatan Todanan
- c. Sebelah timur : Desa Ronggo, Kecamatan Jaken
- d. Sebelah barat : Desa Mencon, Kecamatan Pucakwangi

3. Kondisi Pertanian

Desa Kletek merupakan daerah yang dikelilingi persawahan, ladang dan hutan jati. Kebanyakan masyarakat sekitar berprofesi dalam bidang pertanian, sehingga 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 padi, cabe , jagung, ketela, terong, tebu dan lain-lain.

Luas Lahan Pertanian Sawah dan Bukan Sawah Menurut Penggunaannya

No	Penggunaan	Luas (Ha)
1	Sawah Tadah Hujan	167.90
2	Pekarangan	892,00
3	Kebun/ Tegal	1377,00
4	Hutan Rakyat	4745,00
5	Hutan Negara	102,00
6	Lain-Lain	144,00
Jumlah		1.139,000

Sumber : Balai Penyuluhan Pertanian (BPP) Kecamatan Pucakwangi

Dilihat dari luas penggunaan lahan pertanian di Desa Kletek di bagi menjadi dua yaitu:

1. Lahan sawah atau sawah tadah hujan yang luasnya 167.90 Ha.
 2. Lahan bukan sawah yang paling banyak adalah Hutan Rakyat dengan luas 4745,00 Ha.
4. Kondisi Demografis Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati

Menurut BPS Kabupaten Pati, jumlah penduduk Desa Kletek ditahun 2019 berjumlah 2350 jiwa, dengan jumlah penduduk laki-laki sebanyak 1152 orang dan penduduk perempuan sebanyak 1198 orang.

Banyaknya Penduduk Usia Tidak Produktif dan Usia Produktif di Desa Kletek, Kondisi Pertengahan Tahun 2018

No	Desa	Usia Tidak Produktif			Usia Produktif	Jumlah Penduduk
		0-14 Th	65+Th	Jumlah		
1	Kletek	428	1695	2123	227	2350

Sumber : BPS Kabupaten Pati, Proyeksi Sensus Penduduk Tahun 2010 (SP2010)

Data diatas menunjukkan bahwa penduduk paling banyak berada direntang usia 65+ yaitu berjumlah 1695 orang, sedangkan rentang usia paling sedikit usia 15-64 dengan

jumlah 227 orang. Secara umum, dari data diatas dapat diketahui bahwa jumlah penduduk usia tidak produktif lebih banyak dibanding usia produktif.

Kepadatan Penduduk Menurut Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi, Kondisi
Pertengahan Tahun 2018

No	Desa	Luas (KM)	Jumlah Penduduk (Jiwa)			Kepadatan (Jiwa/ KM)
			Lk	Pr	Jumlah	
1	Kletek	10,11	1152	11198	2350	232

Sumber : BPS Kabupaten Pati, Proyeksi Sensus Penduduk Tahun 2010 (SP2010)

5. Kondisi Sosial Budaya

Desa Kletek yang terbagi dalam 3 RW dan 16 RT dengan jumlah penduduk 2350 Jiwa, dan letaknya yang strategis berada disepanjang jalur selatan pantura, desa Kletek memiliki karakteristik yang beragam dan berlatar belakang yang berbeda-beda. Didukung dengan lahan pertanian yang luas, menimbulkan berbagai jenis mata pencaharian, jenis mata pencaharian yang utama adalah sebagai petani, kemudian ditunjang sebagai peternak, guru dan buruh serabutan.

Masyarakat desa Kletek yang berjumlah 2350 Jiwa semuanya bukanlah masyarakat asli desa Kletek, ada juga pendatang. Berawal dari interaski antara petani dengan petani, pedagang dengan pedagang, bahkan sampai terjadi pernikahan antara penduduk lokal dan pendatang. Keadaan seperti ini tidak menimbulkan pecah belah diantara sesama, akan tetapi menimbulkan sikap saling gotong royong antara sesama.

Semua masyarakat desa Kletek yang beragama Islam, dan masyarakat setempat dikenal sebagai masyarakat yang berlatar belakang agama yang kuat, hal ini dibuktikan dengan adanya salah satu makan Mbah renggo, yaitu pemuka agama terdahulu yang ada didukuh Rempelas. Selain itu ditunjukkan dengan adanya pertemuan-pertemuan setiap minggunya 2-3 kali dilingkungan RT seperti tahlil, yasin, diba', rebana dan pengajian untuk memperingati hari besar Islam.

Adapun mengenai sosial budaya yang ada di desa Kletek setiap tahunnya masih dilaksanakan tradisi sedekah bumi, kegiatan ini dilakukan masyarakat setiap tahunnya sebagai bentuk rasa syukur setelah para petani panen.

6. Kondisi Sosial Keagamaan

Rasa percaya dan keyakinan kepada Allah SWT, tertanam dalam tingkah laku perbuatan mereka sehari-hari yang senantiasa diwarnai dengan nilai-nilai keagamaan. Sarana-sarana keagamaan mereka cukup baik dan memadai. Berdasarkan sejarah desa Kletek yang mempunyai latar belakang agama yang kuat, dibuktikan dengan adanya peninggalan makan Mbah Renggo, yaitu pemuka agama di desa Kletek. Selain itu didukung dengan data monografi penduduk desa Kletek, bahwa hampir 100% masyarakat di desa Kletek beragama Islam. Hal yang dilakukan untuk menumbuhkan spirit keagamaan dan kegiatan masyarakat adalah dengan adanya agenda keagamaan yang biasa dilakukan di desa ini.

- a. Agenda mingguan keagamaan desa Kletek adalah tahlil dan yasin rutin keliling tiap lingkungan RT yaitu pada malam jumat untuk para bapak- bapak.
- b. Agenda mingguan keagamaan desa Kletek yasin dan diba' pada malam jumat dan senin yaitu untuk para ibu-ibu.
- c. Rebana
Rebana merupakan budaya peninggalan umat Islam yang masih dipertahankan sampai sekarang oleh masyarakat di beberapa wilayah, salah satunya di desa Kletek. Mereka masih aktif melakukan kegiatan tersebut biasanya diadakan seminggu sekali oleh para remaja.¹¹¹
- d. Dalam tingkat RT/RW pertemuan rutin keagamaan biasanya dilakukan didalam rentang 40 hari sekali yaitu selapanan rutin tiap malam ahad.
- e. Agenda keagamaan selanjutnya adalah pengajian akbar yang sering digelar dalam rangka memperingati hari-hari besar dalam Islam oleh warga desa Kletek dengan mengundang kyai.

Selain itu agenda keagamaan juga dilakukan ketika ada orang yang meninggal dunia, dengan suka rela para warga melakukan tahlil hingga malam ke 7, malam ke 40, dan seterusnya. Sementara musholla berjumlah 11 dan terdapat 2 masjid. Menurut data diatas, terlihat cukup bagus sarana agama dan dapat disimpulkan, bahwa sarana peribadatan yang ada di desa Kletek dengan jumlah 2 masjid dan 11 mushola yang cukup memadai.

7. Lembaga Pendidikan

¹¹¹ Wawancara dengan Alimun Sulkan pemain rebana, tanggal 8 Februari 2020

Penduduk Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati juga lebih mengutamakan pendidikan, baik pendidikan umum maupun pendidikan keagamaan. Hal ini dapat terlihat dari banyaknya jumlah penduduk usia sekolah yang berhasil menamatkan pendidikannya setaraf dengan SMU dan melanjutkan ke perguruan tinggi (D3-S3) maupun kepondok pesantren.

Berikut ini klasifikasi penduduk menurut pendidikan mereka Tingkat pendidikan mempunyai peranan penting untuk kemajuan sebuah desa, desa Kletek termasuk desa yang sudah maju dalam hal pendidikan, ini terbukti dengan adanya beberapa lembaga pendidikan, baik formal maupun non formal sebagai berikut:

Banyaknya Sekolah, Guru dan Murid di bawah Dinas Pendidikan di Desa Kletek
Kecamatan Pucakwangi, 2018

No	Uraian	Sekolah	Guru	Murid
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	PAUD Pandan Sari	1	4	35
2	TKWijaya Kusuma	1	3	36
3	SDN 01 Kletek	1	15	181
4	SMPN 01 Kletek	1	32	19

Sumber : Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kabupaten Pati dan Balai Pengendali Pendidikan Menengah dan Khusus (BP2MK) Wilayah II Pati

Kegiatan pendidikan PAUD,TK,SD dan SMP di desa Kletek Jika dilihat berdasarkan lembaga pendidikan diatas jumlah yang paling banyak yaitu SD dengan jumlah 181 murid dan 15 guru.

8. Kondisi Perekonomian

Tingkat perekonomian merupakan faktor yang dominan bagi dinamika suatu masyarakat, sehingga kemajuan suatu masyarakat sering disimbolkan dengan tingkat perekonomian suatu daerah. Mayoritas penduduk Desa Kletek berprofesi sebagai wiraswasta terutama sebagai petani maupun buruh tani. Sebagian besar tanah di Desa Kletek merupakan lahan sawah yang ditanami padi dan lahan bukan sawah. Selain padi banyak juga yang menanam jagung, cabe, ketela, tebu dan lain sebagainya.

Jika dilihat dari kondisi perekonomian di desa Kletek ada lembaga keuangan menurut data BPS tahun 2019 yaitu Koperasi Jasa Keuangan yang bernama Bum-Des Ngudi Makmur. Adapula bangunan minimarket yang menyediakan berbagai macam kebutuhan masyarakat desa Kletek.

B. Praktik Pelaksanaan Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Sebelum Jatuh Tempo di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati

Islam sebagai agama yang mengatur masalah kehidupan manusia baik itu materiil ataupun formil, Islam pula mengatur masalah ekonomi yang disebut ekonomi Islam. Dalam Islam 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, salah satu bentuk kerja sama ini adalah sewa menyewa.

Sebelum penulis membahas lebih dalam mengenai sewa-menyewa lahan pertanian di desa Kletek, perlu diketahui bahwa sewa-menyewa tanah yang akan dibahas saat ini merupakan praktik sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo. Karena mayoritas penduduknya adalah petani yang kegiatan sehari-harinya menggarap lahan, maka praktik sewa lahan pertanian sudah menjadi hal wajar di desa. Bagi masyarakat yang tidak mempunyai lahan pertanian maka kemudian mereka melakukan sewa kepada masyarakat yang mempunyai lahan yang tidak digarap atau memang dari pemilik lahan ingin disewakan.

Setelah melakukan penelitian melalui observasi dengan cara melihat langsung ke tempat penelitian. Selain itu penulis juga melakukan wawancara terhadap para pelaku sehingga penulis dapat lebih jelas mengerti dan mengetahui sistem atau tata cara melakukan transaksi sewa-menyewa lahan pertanian di desa Kletek. Pada waktu melakukan wawancara kepada para pelaku sewa-menyewa lahan pertanian, penulis mengajukan beberapa pertanyaan diantaranya adalah pertanyaan menyangkut identitas pelaku sewa-menyewa, tata cara pelaksanaan akad, sistem pembayaran dan lain sebagainya.

Sewa tanah yang terjadi di desa Kletek merupakan suatu akad sewa tanah yang diambil manfaatnya dalam beberapa tahun yang telah ditentukan dan dengan imbalan yang ditentukan pula. Sewa-menyewa ini biasanya diadakan antara 3 tahun, dimana uang sewa pembayaran dilakukan diawal ketika kesepakatan sudah terjadi antara kedua pihak, harga sewa biasanya disesuaikan dengan ukuran tanah yang akan digarap oleh penyewa.

Pelaksanaan sewa-menyewa tersebut dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu pemilik lahan dan penyewa lahan, bentuk sewa ini tidak ditulis dalam surat perjanjian karena para pihak sudah saling mengenal dan saling percaya satu dengan yang lainnya. Di desa Kletek terdapat bentuk praktik sewa-menyewa tahunan, praktik ini akan berakhir bila masa tahunnya sudah tiba. Adapun pertahunnya adalah 1000.000 dengan luas tanah 1.183 Meter Persegi.

Batas waktu praktik sewa-menyewa tanah sesuai dengan kesepakatan awal dalam suatu akad, kesepakatan dihasilkan berkisar 3-4 tahun pada tanggal 16 April 2019. Sebelum akad ini disepakati 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. Adapun beberapa faktor yang mempengaruhi adanya praktik sewa lahan pertanian diantaranya:

1. Ketentuan waktu dalam sewa-menyewa lahan pertanian

Berdasarkan hasil penelitian, ketentuan waktu dalam sewa-menyewa lahan pertanian di desa Kletek ditentukan berdasarkan hitungan tahun dengan pembayaran yang sudah disepakati setiap tahunnya. Jadi apabila waktu sewa sudah tiba maka akad sewa tersebut sudah berakhir. Meskipun demikian ketentuan waktu dalam sewa lahan pertanian disepakati bersama yaitu antara penyewa dan pemilik lahan.

2. Harga sewa lahan pertanian

Berdasarkan penelitian, harga sewa-menyewa lahan pertanian ditentukan oleh pemilik lahan, karena pemilik lahan punya hak atas lahan tersebut mau disewakan dengan harga berapa setiap tahunnya. Namun biasanya terjadi tawar-menawar antara penyewa dan pemilik lahan. Tahapan ini meliputi beberapa hal sebagai berikut :

- a. Penetapan harga sewa-menyewa tanah.

Harga ditetapkan setelah melalui proses tawar-menawar antara kedua belah pihak. Dalam prakteknya, penetapan harga sewa disesuaikan ukuran tanah.

- b. Ijab dan Qabul sewa-menyewa tanah.

Cara pelaksanaan sewa tanah tidak jauh berbeda dengan pelaksanaan sewa-menyewa pada umumnya. Ijab dan qabul dinyatakan secara lisan dengan menggunakan kata-kata yang terang, jelas dan dapat dimengerti oleh kedua belah pihak. Ijab dan qabul diadakan setelah terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak.

c. Hak dan kewajiban sewa-menyewa tanah

Adapun hak dan kewajiban sewa-menyewa tanah antara lain :

- 1) Orang yang menyewakan berhak menerima imbalan/harga sewa terhadap apa yang disewakan pada saat musim terjadi.
- 2) Perawatan objek sewa-menyewa dibebankan kepada penyewa tanah.
- 3) Orang yang menyewa berhak atas objek sewa, yaitu berhak memetik buah yang dihasilkan oleh tanah yang disewa.
- 4) Setelah terjadinya kesepakatan, maka orang yang menyewakan tidak berhak menarik kembali tanah yang disewakan. Namun dalam praktiknya pemilik lahan mengembalikan uang sewa lahan, tanpa ada persetujuan dari penyewa lahan.
- 5) Bila terjadi bencana/kerugian maka hal ini menjadi tanggung jawab yang menyewakan.

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

Berdasarkan penelitian, mengenai ketentuan pembayaran uang sewa lahan pertanian yang dilakukan pada tiap-tiap tahunnya tergantung berapa lama waktu sewa lahan tersebut, adapun pembayarannya biasa dilakukan diawal setelah kesepakatan terjadi, hal ini yang sering dilakukan masyarakat di desa Kletek. Namun ada pula pembayaran yang dilakukan ditengah atau diangsur. Jadi tergantung bagaimana kesepakatan yang telah disepakati kedua pihak itu sendiri.

3. Berakhirnya waktu sewa-menyewa lahan pertanian

Berdasarkan penelitian, waktu berakhirnya sewa-menyewa lahan pertanian yaitu apabila waktunya sudah tiba, sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan yang dilakukan secara lisan atas dasar saling percaya satu sama lain. Maksudnya apabila mereka, yaitu penyewa dan pemilik lahan sudah saling menyepakati perjanjian sewa tersebut. Maka pemilik lahan sudah tidak lagi perlu menggunakan bukti tertulis yaitu surat perjanjian sewa lahan.

Adapun motivasi adanya praktik sewa lahan yaitu sebagai berikut:

a. Motivasi pelaksanaan sewa lahan

Setiap perilaku manusia tidak pernah lepas dari motivasi yang melatarbelakanginya, demikian juga praktik sewa lahan di desa Kletek. Adapun beberapa motivasi menyewakan lahan antara lain :

1) Untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.

Menurut orang yang menyewakan, uang hasil sewa lahan bisa ditabung untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Dengan demikian mereka merasa tenang karena mempunyai simpanan yang dapat digunakan sewaktu-waktu ketika mereka membutuhkannya.

2) Sebagai modal usaha

Uang hasil sewa dapat digunakan sebagai modal usaha yang lumayan jumlahnya, terutama digunakan sebagai modal pada musim tanam. Karena pada umumnya mereka adalah petani, dengan menyewakan tanahnya orang yang menyewakan tanahnya tidak akan kesulitan mencari modal untuk biaya musim tanam yang relatif besar. Sebelum mereka mengenal praktek sewa-menyewa tanah mereka mencari modal untuk musim tanam dengan menggadaikan barang yang mereka punya atau berhutang dari tetangga. Namun mereka terkadang menemui kendala akibat administrasi dalam sistem gadai dipegadaian atau sulitnya mencari pinjaman dari tetangga. Selain itu mereka memilih menyewakan tanahnya karena terhindar dari pembayaran bunga, tidak seperti kalau menggadaikan barang yang mewajibkan adanya bunga.

3) Untuk memenuhi kebutuhan mendadak

Dalam keadaan darurat, sewa-menyewa tanah menjadi solusi yang paling cepat untuk memperoleh uang terutama jika tidak ada harta lain yang dapat diandalkan kecuali tanah-tanah tersebut. Hal ini didukung dengan proses transaksi yang mudah dan tidak berbelit.

4) Untuk biaya sekolah anak

Tingginya biaya sekolah terutama ditahun ajaran baru membuat masyarakat harus bersusah payah untuk memenuhinya dengan berbagai cara, salah satunya dengan menyewakan tanah mereka karena itulah satu satunya harta yang dapat mereka andalkan untuk memperoleh uang. Misalnya untuk membayar

uang gedung sekolah yang relative mahal, membeli perlengkapan sekolah serta membayar uang spp dan lain sebagainya.

Praktik sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo yang dilakukan masyarakat desa Kletek yaitu antara Ibu Rusmini dan Ibu Sukirah adalah sistem sewa lahan pertanian yang sudah jelas pembayarannya, adapun berapapun hasil yang diperoleh penyewa pemilik lahan adalah hak penyewa. Meskipun dalam Islam hal ini dibolehkan, apabila salah satu pihak membatalkan kesepakatan maka salah satu bisa dirugikan atas tindakan tersebut, karena tidak adanya bukti sewa tertulis yang dapat dijadikan pedoman dalam penyelesaian tersebut. Dibawah ini hasil wawancara narasumber dengan pihak pemilik dan penyewa lahan pertanian. Berikut ini juga hasil wawancara narasumber dengan beberapa orang yang melakukan praktik sewa lahan di Desa kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati, sebagai berikut:

1. Wawancara dengan Ibu Sukirah. Ibu Sukirah mengatakan beliau menyewakan lahan adalah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari. Akad yang digunakan yaitu akad sewa, dengan motivasi menyewakan lahan supaya hidupnya menjadi lebih baik. Sewa yang beliau lakukan yaitu dengan luas tanah 1.183 Meter Persegi dengan harga 1000.000 tiap tahunnya. Dengan pola pembayaran diawal setelah kesepakatan terjadi dan sewa ini dilakukan dalam kurun waktu 3-4 tahun sampai waktu akad berakhir.¹¹²
2. Wawancara dengan Ibu Rusmini. Beliau mengatakan (*akad e sewa-menyewa, luas e 1183 meter persegi, regane sekitar 1.000.000 jutaan, yo gampang 3-4 tahun iku setahunne. Mulai nyewakne tahun iki, 2019. Bayar e yo tergantung lahan ombo lan orane, gak ono surat perjanjian. Iyo nek gak enek kesepakatan yo gak sido sewa*).

Akad yang dipakai adalah sewa-menyewa, adapun luasnya 1183 meter persegi dengan harga sewa sekitar 1.000.000 selama 3-4 tahun. Beliau melakukan sewa lahan mulai tanggal 16 April 2019, dengan pola pembayaran luas dan lebar lahan tersebut, tanpa ada surat perjanjian. Beliau mengatakan tidak pernah mengalami kerugian, dan beliau melakukan kesepakatan antara kedua belah pihak.¹¹³

¹¹² Wawancara dengan Ibu Sukirah yang melakukan sewa lahan, tanggal 5 Maret 2020

¹¹³ Wawancara dengan Ibu Rusmini yang melakukan sewa lahan, Tanggal 6 Maret 2020

Karena mayoritas masyarakat desa Kletek banyak yang melakukan sewa lahan pertanian. Maka menurut ulama setempat bahwa praktik sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati sudah biasa terjadi dan dilakukan, dan dalam hal ini diperbolehkan.¹¹⁴

Dari hasil wawancara dengan beberapa orang yang melakukan praktik sewa lahan pertanian di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati dapat penulis simpulkan bahwa akad yang dipakai oleh para petani adalah sewa-menyewa tanpa adanya surat perjanjian atas dasar saling percaya antara kedua belah pihak. Adapun pembayarannya dibayar diawal, dengan penentuan harga dilihat dari luas dan lebar lahan yang disewakan yang ditentukan setiap tahunnya. 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.

Dari hasil wawancara diatas dapat diambil langkah-langkah sebagai berikut: Pertama pencarian lahan, langkah kedua pertemuan antara *mu'jir* dan *musta'jir*, langkah ketiga melaksanakan perjanjian.

Langkah pertama yaitu dalam proses transaksi sewa-menyewa lahan pertanian biasanya dimulai oleh para penyewa yang ingin melakukan sewa-menyewa lahan pertanian. Dengan cara mencari lahan yang ingin disewa dan belum digarap atau belum ditanami, penyewa mengecek langsung lahan tersebut mengenai luas dan ukuran lahan.

Langkah kedua yaitu dalam hal ini petani ketika sudah menentukan pilihan terhadap objek 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 dalam proses perjanjian dan apabila tidak ingin disewakan maka petani yang ingin menyewa mencari lahan pertanian yang lain.

¹¹⁴ Wawancara dengan Bapak Syafi'I, tokoh masyarakat sekaligus ustad di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati, pada tanggal 25 April 2010

Langkah ketiga yaitu setelah *mu'jir* dan *musta'jir* bertemu dan saling tawar-menawar setelah menemukan titik temu dalam penentuan harga maka terjadilah kesepakatan antara kedua belah pihak. Dengan beberapa macam pertimbangan masyarakat melakukan sewa-menyewa diantaranya.

1. Kebiasaan, sesuatu yang sering dilakukan oleh masyarakat di desa Kletek yang sudah berjalan turun temurun pada masyarakat pegunungan yang melakukan pertanian.
2. Pada umumnya masyarakat terbagi dua yaitu masyarakat yang memiliki lahan dan tidak memiliki lahan. Namun pada umumnya masyarakat desa Kletek lebih banyak menyewakan lahannya kepada bos atau orang yang biasa menjadi penyewa lahan.

Dari keterangan beberapa narasumber diatas dan mereka mengetahui bahwa sistem sewa yang diterapkan oleh mereka bisa mengalami kerugian dari salah satu pihak dikarenakan tidak adanya perjanjian secara tertulis. Adapun mengenai pembayaran sewa lahan diberikan pada awal perjanjian dengan harga sewa yang disepakati kedua belah pihak sampai berakhirnya masa sewa dan kemudian dikembalikan kepada pemilik lahan.

Waktu panen sewa lahan biasanya 8-10 bulan dengan rata-rata ditanami oleh tebu atau palawija lainnya. Praktik sewa-menyewa lahan pertanian yang terjadi di desa Kletek yaitu masa berakhirnya sewa lahan pertanian ditentukan oleh tahun. Sistem perjanjian ini sudah lama dilakukan oleh masyarakat desa Kletek, sebagian masyarakat melakukan sewa lahan seperti ini, karena sistem ini sudah ada sejak dulu dan turun-temurun.

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA- MENYEWAWA LAHAN PERTANIAN DI DESA KLETEK KECAMATAN PUCAKWANGI KABUPATEN PATI

A. Analisis Praktik Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Sebelum Jatuh Tempo di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati

Sesuai dengan perkembangan zaman yang semakin maju sehingga banyak bidang ilmu pengetahuan yang semakin berkembang. Dalam urusan muamalah, perlu memperhatikan kebaikan-kebaikan manusia yang mendasar didalam syariat dan merupakan salah satu asas hukum Islam. Demi kemaslahatan umat manusia yang bisa memberikan manfaat dan meminimalisir kemaslahatan bagi mereka. Oleh karena itu, Islam memberikan batasan-batasan terhadap pola perilaku manusia agar tindakannya tidak menimbulkan kemadharatan baik bagi diri sendiri maupun orang lain.

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 Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati 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. Disaat 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.

Cara pelaksanaan sewa-menyewa lahan pertanian di desa Kletek tidak jauh berbeda dengan sewa lahan pada umumnya. Sewa lahan pertanian yang terjadi di desa Kletek merupakan suatu akad sewa-menyewa terhadap manfaat suatu tanah untuk diambil manfaatnya dalam beberapa musim yang telah ditentukan dengan imbalan yang ditentukan. Jenis tanaman yang biasanya ditanam antara lain ketela, padi, terong, tebu dan lain sebagainya.

Sewa-menyewa tanah ini biasa diadakan antara 3-4 musim panen, dimana sewa dibayar dimuka. Setiap perilaku manusia tidak pernah lepas dari motivasi yang melatarbelakanginya, demikian juga praktik sewa-menyewa lahan pertanian di desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati.

Akad sewa-menyewa ini dilakukan antara kedua belah pihak yaitu pemilik lahan dan penyewa. Ketika melakukan kesepakatan dalam satu majlis, dan menentukan harga sewa sesuai harga yang diinginkan pemilik lahan, dan disepakati oleh penyewa lahan. Harga sewa yang disepakati antara kedua belah pihak adalah 1000.000 tahun, ketika ijab qabul sudah terjadi maka bersifat mengikat satu dengan yang lain. Ijab qabul dilakukan secara lisan dengan kata-kata yang jelas dan dimengerti oleh kedua belah pihak. Menurut kebiasaan

kesepakatan dilakukan secara tertulis, namun dalam hal ini dilakukan tanpa kesepakatan tertulis. Para pelaku mendasarkan kesepakatannya pada rasa saling percaya satu dengan yang lain dengan jangka waktu sewa serta kesepakatan yang bertujuan menghindari perselisihan antara kedua belah pihak.

Hikmah disyariatkannya *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-menyewa itu berwujud barang, maka disyariatkan agar barangnya disebutkan dalam akad sewa. Syarat disebutkannya barang dalam akad sewa, dimaksudkan untuk menghindari terjadinya perselisihan dan pertentangan antara kedua pihak yang berakad. Sebab bisa diindikasikan barang yang disewa tidak mempunyai nilai guna bagi penyewa.

Dengan penjelasan diatas menunjukkan bahwa, selain praktik muamalah berupa jual beli, sewa-menyewa pun mempunyai peranan yang sangat vital dalam kehidupan bermasyarakat sejak dulu hingga sekarang. Oleh sebab itu, sewa-menyewa dibolehkan dengan ketentuan syara' yang sudah jelas ketentuannya, dan merupakan bentuk kemudahan dan keluasan hukum Islam. Setiap orang mempunyai hak untuk melakukan sewa-menyewa berdasarkan prinsip yang diatur dalam syari'at Islam.

Dengan demikian diharapkan manusia dapat mengambil manfaat antara satu dengan yang lain dengan jalan sesuai norma-norma agama tanpa kecurangan dan kebathilan.

Hal ini sesuai dengan firman Allah dalam Al-Qur'an dan Hadits Nabi SAW sebagai berikut :

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَهُ لِقَوْلِي الْأَمِينُ

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". (QS. Al- Qashash: 26).¹¹⁵

Penjelasan dari dalil diatas adalah berilah upah kepada orang yang bekerja kepadamu, yaitu orang yang kuat lagi dapat dipercaya.

وَعَنْ ثَابِتِ بْنِ الْأَضْحَكِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى
عَنِ الْمُزَارَعَةِ وَأَمَرَ بِالْمُعَاوَاةِ جَرَّةً (رواه مسلم)

¹¹⁵Departemen Agama, *Al- Qur'an dan Terjemahnya*, Hlm. 389

Artinya: Dari Tsabit bin Dlahah ra. Bahwasanya Rasulullah *melarang muzara'ah dan memerintahkan sewa- menyewa.* (HR. Muslim).¹¹⁶

Hadist diatas menjelaskan bahwa Rasulullah melarang muzara'ah dan memerintahkan sewa-menyewa.

Praktik sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo ditinjau dari rukun dan syarat :

1. Segi subjeknya

Melihat dari penentuan syarat sewa-menyewa dalam hukum Islam bahwa *Aqid* (penyewa dan pemilik lahan) harus baligh (dewasa) dan berakal (cakap hukum). Maka orang yang melakukan akad disyariatkan berakal dan dapat membedakan (memilih) atas kehendaknya sendiri. Sehingga akad anak kecil atau orang gila dikatakan tidak sah hukumnya.¹¹⁷

Berdasarkan data yang diperoleh dilapangan selama penulis melakukan wawancara, bahwa kedua orang yang berakad dalam pelaksanaan sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di desa Kletek telah memenuhi syarat dalam hukum Islam, diantaranya yaitu kedua pihak telah baligh dan berakal.

2. Segi objeknya

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

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

Salah satu syarat barang yang dijadikan objek haruslah jelas manfaatnya, hal ini perlu untuk menghindari pertengkaran dikemudian hari. Barang yang disewakan harus diketahui mutu dan keadaannya. Demikian juga mengenai jangka waktu sewanya, misalnya satu bulan, satu tahun atau lebih.

Hasil penelitian penulis dilapangan menemukan pendapat yang berbeda dari teori objek tentang jangka waktu perjanjian akad sewa-menyewa lahan di desa Kletek. Patokan sewa-menyewa lahan yang ditentukan berdasarkan hitungan setiap tahunnya.

¹¹⁶ H. Mahrus, *Bulughul Maram*, Hlm. 387

¹¹⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Hlm. 117

Berkaitan dengan syarat objek selanjutnya yaitu objek harus dapat diserahkan terimakan, maka barang yang diperjanjikan dalam sewa-menyewa harus dapat diserahkan sesuai yang diperjanjikan. Dalam praktik lapangan sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di desa Kletek belum sesuai dengan syarat objek diatas yaitu barang berupa lahan belum 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 Kletek objek manfaat lahan adalah milik sendiri, dan bukan barang yang dilarang dalam Islam. Maka dalam akad tersebut objek dari sewa lahan adalah diperbolehkan karena barang tersebut secara fisik dan pemanfaatannya dapat dilihat kehalalannya.

3. *Sighat* (ijab qabul)

Yaitu adanya kesepakatan dalam ijab dan qabul. Qabul harus sudah terlaksana sebelum terjadinya sesuatu yang mengarah kepada pembatalan akad. Hendaknya ijab qabul itu memakai kalimat yang bisa dipakai. Adapun realitanya shighat ijab qabul pada praktik sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di desa Kletek dilakukan dengan ijab qabul antara pemilik dan penyewa lahan dengan bertemu dan membahas kesepakatan harga yang ditentukan kedua belah pihak. Dalam hal ini apabila kesepakatan telah tercapai maka ijab dan qabul telah dilakukan dengan ucapan kesepakatan penyewaan lahan tersebut.

4. Imbalan/ upah

Penetapan harga dilakukan setelah proses tawar-menawar antara kedua belah pihak telah terjadi dan disepakati. Dalam penetapan upah atau harga sewa menyewa obyek yang dijadikan manfaat harus diketahui secara sempurna, yaitu mengetahui manfaat dengan sempurna barang yang diakadkan, sehingga mencegah terjadinya perselisihan antara kedua belah pihak.

Dalam akad sewa-menyewa imbalan/upah haruslah diberikan sesuai dengan yang semestinya sehingga tidak menyakiti salah satu pihak. Adapun dalam praktik sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di desa Kletek upah atau biaya sewa diberikan setelah kesepakatan terjadi dalam satu majlis. Dengan kesepakatan sewa-

menyewa lahan antara pemilik dan penyewa lahan, maka uang sewa diberikan penyewa lahan dimuka kepada pemilik lahan. Sehingga dalam hal ini upah (biaya sewa) telah diberikan dengan semestinya dan sesuai dengan hukum Islam.

Adapun pandangan ekonomi syari'ah bahwa prinsip sewa-menyewa bisa dilihat dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 279 :

مَوَالِكُمْ رُءُوسٌ فَلَكُمْ تَبْتُمُ وَإِنْ وَرَسُولِهِ ۗ اللَّهُ مِّنْ بِحَرْبٍ فَأَذْنُوا تَفَعَلُوا لَمْ فَإِنْ
تُظْلَمُونَ وَلَا تَظْلِمُونَ لَا أ

Artinya: Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), maka ketahuilah, bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu. dan jika kamu bertaubat (dari pengambilan riba), maka bagimu pokok hartamu; kamu tidak menganiaya dan tidak (pula) dianiaya. (QS. Al- Baqarah : 279)

Ayat tersebut secara tidak langsung menerangkan bahwa sewa harus dijalankan dengan cara tidak merugikan pihak pemilik tanah maupun penggarap. Tidak membebankan terlalu tinggi kepada petani, tidak juga terlalu rendah sehingga mengakibatkan kerugian pemilik tanah. Menurut analisa penulis, penetapan harga pada pelaksanaan sewa lahan di Desa Kletek ini pada dasarnya boleh apapun motivasinya, karena yang menjadi dasar diantara kedua belah pihak itu harus saling ridha satu sama lain. Jadi, sah-sah saja karena mereka mempunyai prinsip saling percaya dan kebiasaan yang terjadi berulang diantara mereka menjadikan hukum.

Dari kesimpulan diatas rukun serta syarat sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di desa Kletek sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Ditinjau dari segi subjeknya pelaku praktik sewa-menyewa telah sesuai dengan syarat dan rukun subjek yaitu pelaku baligh dan berakal, dan tidak ada paksaan diantara kedua belah pihak. Begitu juga ditinjau dari shighat ijab qabul dan upah (biaya sewa) tidak ada pertentangan hukum Islam. Namun pada segi objek ada permasalahan ketidakjelasan dari waktu berakhirnya akad sewa-menyewa dengan hitungan tahun sebagai patokan. Dari segi objeknya yaitu objek harus dapat diserahterimakan. Namun dalam praktiknya belum sesuai dengan syarat dan rukun objek yaitu barang berupa lahan belum bisa diserahterimakan kepada penyewa lahan untuk di manfaatkan.

Dari kesimpulan diatas rukun dan syarat akad sewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati sudah terpenuhi semua.

Tetapi perlu diketahui, bahwa hakikat dalam sewa-menyewa adalah pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah, sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barangnya sendiri.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Sebelum Jatuh Tempo Di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati

Setelah penulis melakukan penelitian dan pengumpulan data yang diperlukan sesuai dengan kebutuhan data. Penulis mencoba menganalisis tentang praktik sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di desa Kletek. Konsep Islam adalah menjunjung kebebasan kepada manusia untuk bermuamalah dalam segala aspek kehidupan. Ini menunjukkan ajaran Islam sangat akomodatif terhadap berkembangnya peradaban manusia dari masa ke masa. Namun begitu, Islam juga menegaskan prinsip-prinsip sebagai acuan dasar yang harus ditaati dalam melakukan interaksi sosial antara manusia dengan manusia lainnya.

Prinsip yang paling penting dalam bermuamalah adalah tidak boleh satupun yang kita kerjakan menimbulkan kemudaratan baik itu untuk diri sendiri maupun orang lain. Aturan-aturan tersebut telah dijelaskan secara kongkrit dalam beberapa ketentuan yurisprudensi Islam yang disebut dengan fiqh muamalah. Yang kesemuanya merupakan hasil penggalian pemahaman hukum dari Al-Qur'an dan Sunnah. Dalam hukum Islam sewa-menyewa adalah *ijarah*, yang menurut bahasa adalah imbalan (ganti), 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 sebelum jatuh tempo di desa Kletek yang telah dilakukan sesuai dengan hukum Islam hanya sebatas pengembalian manfaat dari lahan pertanian yang disewakan sesuai dengan kesepakatan jumbuh ulama yang hanya diperbolehkan 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/ upah sewanya.

Sistem sewa-menyewa lahan sebelum jatuh tempo di desa Kletek ditinjau dari rukun sewa-menyewa yaitu ada empat dan telah terpenuhi keempat rukunnya dalam perjanjian

sewa lahan pertanian menurut hukum Islamnya, waktunya sudah ada persamaan tentang penentuan harga dan waktu dilaksanakan sesuai kesepakatan bersama. Adapun beberapa syarat atau ketentuan sewa-menyewa yang harus dipenuhi. Rukun dan syarat sewa-menyewa sebagai sebuah transaksi umum sewa-menyewa baru di anggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat diantaranya sebagai berikut :

1. Pelaku atau orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati adalah pemilik lahan (*musta'jir*) dan penyewa lahan (*mu'jir*). Berdasarkan dari penelitian, bentuk perjanjian dilakukan secara lisan (tidak tertulis), mereka sudah saling mengenal satu sama lain. Bahkan beberapa dari mereka memiliki hubungan kekerabatan dan kekeluargaan, dengan adanya perjanjian ini mereka mempunyai tujuan yang sama yaitu dengan prinsip tolong-menolong.

Berdasarkan data yang diperoleh dilapangan bahwa kedua orang yang berakad (*al-Muta'qidaini*) dalam pelaksanaan sewa menyewa lahan pertanian di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati telah memenuhi persyaratan dan sesuai dalam Hukum Ekonomi Islam, karena kedua orang yang berakad yaitu pertama, jelas orang perorangan dan kedua, cakap hukum dan berakal, dan tamyiz. Disamping itu, kedua belah pihak juga telah menyatakan kerelaan untuk melakukan kerjasama sewa-menyewa tanpa adanya unsur paksaan sedikitpun. Sesuai dengan firman Allah dalam surat An-Nisa' : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu. (QS. An-Nisa' : 29).¹¹⁸

Penjelasan dari Al-Qur'an diatas dapat disimpulkan bahwa larangan membunuh diri sendiri mencakup juga larangan membunuh orang lain, sebab membunuh orang lain berarti membunuh diri sendiri, karena umat merupakan suatu kesatuan.

¹¹⁸ Departemen RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Hlm. 84

Merujuk pada kenyataan yang ada, bahwa pada garis besarnya bila dianalisis dari segi subjeknya, maka sistem sewa-menyewa yang telah dilakukan oleh masyarakat Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati tersebut tidak bertentangan dengan Hukum Ekonomi Islam karena kedua belah pihak yang melakukan akad telah memenuhi persyaratan yang ada dan sesuai dengan Hukum Ekonomi Islam.

2. Praktek sewa-menyewa dengan cara pengucapan ijab qabul dilaksanakan setelah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, ijab qabul yang dilakukan biasanya dinyatakan secara lisan dengan menggunakan bahasa sehari-hari yaitu bahasa Jawa dan bahasa Indonesia menggunakan kata-kata yang lantang, jelas dan dapat dimengerti oleh keduanya, dan menggunakan kata-kata yang telah menjadi kebiasaan dan dianggap sebagai persetujuan. Mereka juga tidak mendatangkan seorang saksi. Adapun tempat yang dijadikan untuk ijab qabul yaitu dirumah orang yang menyewa lahan pertaniannya (penyewa lahan).

Ungkapan akad tersebut adalah : “ Saya sewakan lahan pertanian milik saya selama 2-3 tahun “ lalu diqabulkan oleh orang yang menyewa lahan pertanian tersebut “Iya saya terima dan saya mau menyewa lahan pertanian tersebut”. Ketentuan Ijab dan qabul sewa menyewa dilaksanakan oleh kedua belah pihak yaitu *mu'ajjir* dan *musta'jir* dengan kalimat yang digunakan harus jelas dalam *shighatijārah*, dan dalam akad *ijārah* dapat dilakukan dengan lisan. Dalam praktik sewa-menyewa yang terjadi di Desa Kletek adalah kedua belah pihak menggunakan kata-kata yang telah menjadi kebiasaan dan dianggap sebagai persetujuan. Seperti hasil wawancara yang menunjukkan ijab dan qabul yang terjadi diantara mereka.

Dengan demikian maka terwujudlah suatu akad serta memperoleh hukumnya diwaktu itu juga. Berdasarkan penjelasan diatas, bahwa akad yang terjadi di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati apabila dikaitkan dalam perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah termasuk sah. Karena meskipun perjanjiannya dilakukan secara lisan, dalam ijab qabulnya kalimat yang digunakan jelas, dan terdapat serah terima sesuatu diantara kedua belah pihak yakni pemilik lahan dan penyewa yang melakukan percakapan atas perjanjiannya.

Dan akad yang dilakukan sudah sesuai dengan Hukum Ekonomi Syari'ah. Kemudian untuk menghindari para pihak dari kerugian yang dilakukan oleh salah satu

pihak, maka dalam hukum Ekonomi Islam menganjurkan untuk dilakukannya pencatatan yang jelas dan teliti pada setiap transaksi sewa-menyewa. Adanya ketentuan atau perjanjian yang dilakukan secara tertulis antara pemilik lahan dan penyewa bertujuan agar hak dan kewajiban kedua belah pihak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya dan menghindarkan sengketa atau konflik antara pihak yang menyewakan (*Musta'jir*) dan pihak penyewa (*Mu'jir*).

3. *Ujrah*, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa-menyewa maupun dalam upah-mengupah.¹¹⁹
4. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat.¹²⁰
 - e. Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
 - f. Hendaklah benda yang menjadi objek sewa-menyewa dan upah mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam sewa-menyewa).
 - g. Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara' bukan hal yang dilarang (haram).
 - h. Benda yang disewakan disyaratkan kekal 'ain (zat)-Nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.¹²¹

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:

الْعِقَابِ شَدِيدٌ اللَّهُ إِنَّ اللَّهَ وَاتَّقُوا وَالْعَدْوَانَ إِلَّا تَمَّ عَلَى تَعَاوُنٍ أَوْلَا

Artinya: Dan tolong-menolonglah kamu dalam mengerjakan kebajikan dan taqwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran.(QS. Al- Maidah: 2)¹²²

¹¹⁹Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, Hlm. 216

¹²⁰Jaih Mubarak dan Hasanuddin, *Fikih Muamalah Maliyyah Akad Ijarah dan Ju'alah*, Hlm. 13

¹²¹Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syari'ah di Indonesia*, Hlm. 231

¹²²Departemen Agama, *Al- Qur'an dan Terjemahnya*, Hlm. 107

Sewa-menyewa lahan pertanian yang ada di desa Kletek pada dasarnya sah menurut Islam karena telah memenuhi syarat dan rukun sewa-menyewa, akan tetapi apabila sewa-menyewa merugikan salah satu pihak dalam hal ini pihak penyewa lahan merasa dibohongi maka sewa-menyewa tersebut menjadi tidak sah dan tidak bermanfaat. Objek sewa-menyewa disyaratkan dapat dimanfaatkan dengan sempurna sampai kepada masa yang disepakati, serta dengan adanya jaminan keselamatan objek sewa. Dimana biasanya sewa lahan dilaksanakan 3-4 tahun. Oleh karena itu, terlihat jelas bahwa tidak ada jaminan keselamatan objek sewa dalam pemenuhan kemanfaatannya. Jika hal ini terjadi maka kedua belah pihak mengalami kerugian.

Sehingga pada permasalahan waktu menjadi tidak jelas yang mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak. Bila di kaitkan dengan hukum Islam terdapat tidak bolehnya gharar pada akad sewa-menyewa maka akad praktik sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo yang dilaksanakan di desa Kletek telah melanggar hukum Islam.

Hadits Nabi :

وَعَنْ ثَابِتِ بْنِ الضَّحَّاكِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ هَيَّ عِنَالْمُزَارَ عَةً
وَأَمَرَ بِالْمُعَاوَا جِرَةِ (رواه مسلم)

Artinya: Dari Tsabit bin Dlahah ra. Bahwasanya Rasulullah melarang muzara'ah dan memerintahkan sewa-menyewa. (HR. Muslim).¹²³

Menurut Imam Muslim bahwa hadits diatas menunjukkan prinsip yang terepenting dalam muamalah (bisnis), dalam fiqh muamalah bahwasanya Rasulullah melarang muzara'ah dan memerintahkan sewa-menyewa. Dalam kaitan praktik sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo pemanfaatan bila ditinjau dari dasar hukum hadits diatas maka terlihat tidak sah dalam Islam. Alasan tidak dibolehkannya dikarenakan merugikan salah satu pihak atau kedua belah pihak yang berakad.

Dalam hukum Islam telah menentukan bahwasanya transaksi atau perjanjian dalam dunia bisnis, khususnya pada bidang *ijarah* (sewa-menyewa) diharuskan memenuhi dan menjalankan ketentuan-ketentuan dan segala aturan-aturan dan tanggung jawab yang ia ciptakan antara manusia yang satu dengan manusia yang lain. Hal ini telah disinggung dalam firman Allah SWT yang berbunyi :

¹²³ H. Mahrus, *Bulughul Maram*, Hlm. 387

يُرْعَىٰ عَلَيْكُمْ لِكَيْلَا تُولَّوْا الْأَعْنَافَ وَاللَّيْلِ وَيَأْتِيَهَا

يُرِيدُ مَا حَكَّمَ اللَّهُ إِنَّ حُرْمًا وَأَنْتُمْ الصَّيْدِ مُحِلِّي غ

*Artinya: Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad 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)*¹²⁴

Dari penjelasan Al-Qur'an diatas dapat disimpulkan bahwa sempurnakanlah perjanjian-perjanjian yang dipertegas, berupa keimanan terhadap ajaran-ajaran syariat agama. Dan penuhilah janji kalian atas sebagian yang lain berupa amanat, seperti jaul beli dan akad-akad lainnya yang tidak bertentangan dengan dengan kitab dan sunnah Rasul. Allah juga mneghalalkan bagi kalian binatang ternak seperti unta, sapi dan kambing. Dan yang diharamkan bagi kalian seperti bangkai dan darah. Serta diharamkannya binatang buruan ketika kalian tangan dalam keadaan ihram. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum apa saja yang dikehendakinya sesuai dengan hikmah dan keadilannya.

عَهْدًا إِنَّ بِالْعَهْدِ وَأَوْفُوا أَشَدَّهُ رِيْبُلْغَ حَتَّىٰ أَحْسَنُ هِيَ بِأَلَّتِي إِلَّا الْيَتِيمِ مَالٍ تَقْرُبُوا وَلَا

مَسْئُولًا كَانَ أَل

*Artinya: Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji. Sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban jawabnya.(QS. Al- Isra' : 34)*¹²⁵

Berdasarkan ayat diatas dapat dipahami seseorang yang melakukan transaksi antara pihak 1 dan pihak 11 hendaknya saling menjalankan kesepakatan bersama dalam perjanjian yang dibuat antara kedua pihak. Dari perjanjian itu diharapkan kedua belah pihak dapat merealisasikan akad yang telah disepakatinya, akad harus terealisasikan karena merupakan tanggung jawab yang harus dilaksanakan. Jadi dengan demikian pihak penyewa dan pemilik lahan berkewajiban memenuhi ketentuan tersebut, karena hal itu

¹²⁴Departemen Agama, *Al- Qur'an dan Terjemahnya*, Hlm. 107

¹²⁵Departemen Agama, *Al- Qur'an dan Terjemahnya*, Hlm. 286

merupakan suatu kewajiban baginya. Meskipun secara tidak langsung salah satu dari kedua belah pihak menerima kerugian.

Dalam pendapat penulis akad sewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di desa Kletek adalah tidak sah. Sebab akad tersebut tidak cukup relevan karena salah satu rukun syarat objek yaitu objek sewa-menyewa tidak dapat diserahkan kepada pihak penyewa, dan tidak dapat dimanfaatkan oleh penyewa. hal ini tentu tidak sesuai dengan kesepakatan yang sudah disetujui kedua pihak pada akad yang sudah terjadi, sehingga salah satu pihak harus menanggung kerugian.

Dalam praktiknya penyewa dan pemilik lahan melakukan kesepakatan sewa lahan tidak adanya perjanjian tertulis kapan berakhirnya waktu sewa lahan tersebut. Hal ini tentunya tidak dapat dijadikan patokan akad sewa. Sebagai mana dijelaskan dalam firman Allah SWT dalam surat Al- Baqarah : 282

يٰۤاَيُّهَا
مَنۡ كَانَ مِّنۡكُمْ
بٰتِئِنۡ يَّاتِيَهُۥ
عٰقِبٰتٌ مِّنۡ اٰيٰتِنَا
فَاذۡكُرۡنَا بِاٰتِ
يَوْمِئِذٍۭ لَّعَلَّكُمْ
تَآخِذُوۡنَ
بِذٰلِكَ
فَاذۡكُرُوۡهُ
مَسْمٰۤىٔ
اَجَلٍۭ اِلٰى
بَدِيۡنٍۭ تَدٰۤاِيۡنُۡمۡ
اِذَاۤ اٰمَنُوۡا
الَّذِيۡنَ يٰۤاَيُّهَا

بِالْعَدْلِ كَاتِبٌ

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Bermuamalah ialah seperti menjual-beli, hutang-piutang, atau sewa-menyewa dan sebagainya. (QS. Al- Baqarah : 282)¹²⁶

Dari ayat diatas diperintahkan kepada manusia yang melakukan akad secara tidak tunai disarankan untuk mencatatnya menuliskan dengan benar akad transaksi tersebut. Namun bila melihat praktik sewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo didesa Kletek akad transaksi tidak dapat dilakukan karena dalam hal ini objek akad tidak dapat diserahkan. Sehingga dengan kejadian tersebut dikhawatirkan dikemudian hari dapat terjadi perselisihan antara pelaku akad pihak satu dengan pihak kedua yang bersangkutan. Maka dapat dinilai bahwa sewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di desa Kletek lebih banyak madharatnya.

Menurut penulis setelah ditinjau dari perspektif hukum Islam praktik sewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati belum sesuai dengan kajian hukum Islam yang ada, karena adanya ketidakjelasan objek

¹²⁶Departemen Agama, *Al- Qur'an dan Terjemahnya*, Hlm. 49

akad tidak dapat diserahterimakan pemanfaatannya. Seharusnya ada keterbukaan didalam perjanjian sewa tanah pada pihak penyewa dengan pihak pemilik tanah dan kedua belah pihak mengatur kisaran biaya sewa apabila dikemudian hari terjadi gagal panen yang mengakibatkan tidak berhasilnya produksi hasil dari sewa tanah tersebut.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian dan analisis yang telah dijabarkan dalam bab-bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Praktik sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati secara umum sudah memenuhi syarat untuk melakukan akad. Keduanya adalah orang yang sudah dewasa dan mampu untuk berbuat hukum, tidak dalam keadaan hilang akal dan dilakukan atas dasar saling percaya. Praktik ini bermula ketika pemilik lahan datang ke rumah penyewa lahan untuk menyewakan lahannya, diawali dengan kesepakatan antara pemilik dan

- penyewa lahan. Pihak penyewa kemudian menyerahkan uang sewa kepada pemilik lahan dan pembayaran dilakukan dimuka.
2. Analisis hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati pada dasarnya tidak diperbolehkan karena proses sewa-menyewa bertentangan dengan rukun syarat objek *ijarah* dalam Islam, yaitu tidak dapat diserahterimanya lahan untuk dimanfaatkan. Dampak dari akad sewa lahan pertanian tersebut dirugikannya salah satu pihak dari kedua belah pihak yang berakad. Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa akad sewa-menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati banyak mengandung madharat dan mengakibatkan terjadinya perselisihan antara kedua belah pihak. Maka akad sewa-menyewa tersebut diperbolehkan menurut agama dan tidak bertentangan dengan hukum Islam.

B. Saran

Mensikapi praktek sewa lahan berdasarkan pemaparan penulis sebelumnya tidak sesuai dengan ketentuan syara', sangat rentan merugikan salah satu pihak atau bahkan kedua belah pihak, maka hendaknya masyarakat/pelaku meninggalkan praktek tersebut. Para pelaku dapat berusaha mencari penghidupan lain yang sesuai dengan ajaran Islam tanpa melakukan praktek yang dapat merugikan baik bagi diri sendiri maupun bagi pihak lain.

Dengan minimnya pengetahuan dan referensi penyusun maka ada beberapa saran yang dapat penyusun berikan adalah sebagai berikut :

1. Kepada pemilik lahan sebaiknya memberikan kejelasan mengenai pengembalian uang sewa lahan agar tidak terdapat perselisihan dikemudian hari.
2. Kepada penyewa lahan sebaiknya ada bukti tertulis mengenai perjanjian sewa, pada saat akad dilakukan agar jelas dan sewa-menyewa berjalan dengan baik.
3. Untuk kedua belah pihak sebaiknya batas waktu sewa ditentukan dengan jelas baik melakukan akad sewa dengan orang lain maupun dengan orang yang masih ada hubungan saudara agar tidak terjadi kesalahpahaman dan perselisihan.

C. Penutup

Alhamdulillah berkat rahmat dan hidayahnya, penulis dapat menyelesaikan seluruh rangkaian aktivitas dalam rangka penyusunan skripsi ini. Dengan segala

kerendahan hati, peneliti menyadari sepenuhnya, bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, yaitu masih terdapat kelemahan dan kekurangan, baik menyangkut isi maupun bahasa tulisannya. Oleh karenanya, segala saran, arahan dan kritik yang membangun dari berbagai pihak sangat penulis harapkan.

Oleh karena itu dengan kerendahan hati penulis minta maaf yang sebenarnya apabila karya skripsi yang penulis susun kurang baik. Dan harapan penulis semoga karya skripsi ini dapat memberikan inspirasi dan data ataupun masukan kepada pihak yang membaca.

DAFTAR PUSTAKA

- A Karim Adiwarmanto, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2014.
- Aditia Rendi, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen*, Lampung Barat, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2018.
- Afrizal, *Metode Penelitian Kualitatif*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2014.
- Ajib Ghufro, *Fiqih Muamalah Kontemporer Indonesia*, Semarang, Karya Abadi Jaya, 2015.
- Al-Syarbini Muhammad al- Khatib, *Mughni al-Mukhtaj ila Ma'rifah al-Alfaz*, Digital Library, al- Maktabah al- Syamilah al- Isdar al- Sani, 2005.
- Al-'Allamah Muhammad bin 'Abdurrahman ad- Dimasyi Syaikh, *Rahmah al- Ummah fi Ikhtilaf al- A'immah*, Bandung, Hasyimi, 2015.
- Ali H. Mahrus, *Bulughul Maram*, Surabaya, Mutiara Ilmu, 1995.
- Ali Zainuddin, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2006.
- Al-Qardawi Yusuf, *7 Kaidah Utama Fikih Muamalat*, Jakarta, Pustaka Al-Kautsar, 2014.
- An-Nawawi Imam, *Al Majmu' Syarah Al Muhadzdzab*, Jakarta, Pustaka Azzam, 2015.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2007.
- Azam Al- Hadi Abu, *Fikih Muamalah Kontemporer*, Depok, Rajawali Pers, 2017.
- Azza Mudaimullah, *Metodologi Fiqih Muamalah*, Kediri, Lirboyo Press, 2013.

- Dahlan Rahman, *Ushul Fiqh*, Jakarta, Amzah, 2016.
- Departemen RI, *Al- Qur'an dan Terjemahnya*, Jakarta Timur, Darus Sunnah, 2002.
- Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih (Kaidah-Kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis)*, Jakarta, Kencana, 2006.
- Dumairi dkk, *Ekonomi Syari'ah Versi Salaf*, Pasuruan, Pustaka Sidogiri, 2008.
- Ghofur Anshori Abdul, *Perbankan Syari'ah di Indonesia*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press, 2009.
- Gunawan Imam, *Metode Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik*, Jakarta, Bumi Aksara, 2015.
- H. Timotius Kris, *Pengantar Metodologi Penelitian (Pendekatan Manajemen Pengetahuan untuk Perkembangan Pengetahuan)*, Yogyakarta, Andi, 2017.
- Hadi Abd, *Hukum Perbankan Syari'ah*, Malang, Setara Press, 2018.
- Haroen Nasrun, *Ushul Fiqh I*, Jakarta, Logos, 1997.
- [Http://Kartikamenulis.blogspot.com/2011/11/Fiqih-Muamalah-Ijarah-Sewa-Menyewa.html](http://Kartikamenulis.blogspot.com/2011/11/Fiqih-Muamalah-Ijarah-Sewa-Menyewa.html)
- Huda Nurul dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Ifham Sholihin Ahmad, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syari'ah*, Jakarta, Gramedia Pustaka Umum, 2010.
- Imtiyanah, *Tinjaun Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah untuk Produksi Batu Bata Temanggung, Jawa Tengah*, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015.
- Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno, *Panduan Lengkap Hukum Praktik Populer Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Akad Syari'ah*, Bandung, Kaifa, 2011.
- Janwari Yadi, *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung, Remaja Rosdakarya, 2015.
- Jawar Mughniyah Muhammad, *Fiqih Imam Ja'far Shadiq*, Jakarta, Lentera, 2009.
- Khairiri Miftahul, *Ensiklopedia Fiqh Muamalah*, Yogyakarta, Maktabah Al- Hanif, 2009.
- Manan Abdul, *Aspek Hukum Dalam Penyelenggaraan Investasi di Pasar Modal Syari'ah Indonesia*, Jakarta, Prenada Media Group, 2009.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah*, Jakarta, Fajar Interpratama Mandiri, 2012.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syari'ah*, Jakarta, Kencana, 2012.

- Misno Abdurrahman, *Metode Penelitian Muamalah*, Jakarta, Salemba Diniyah, 2018.
- Mubarok Jaih dan Hasanuddin, *Fikih Muamalah Maliyyah Akad Ijarah dan Ju'alah*, Bandung, Sambiosa Rekatama Media, 2017.
- Mudjab Mahall dan Ahmad Rodli Hasbullah Ahmad, *Hadits- Hadits Muttafa' Alaih (Bagian Munakahat dan Mu'amalat)*, Jakarta, Prenada Media, 2004.
- Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy Tengku, *Mutiara Hadits (Nikah dan Hukum Keluarga Perbudakan, Jual Beli, Nazar dan Sumpah, Pidana dan Peradilan, Jihad)*, Semarang, Pustaka Rizki Putra, 2003.
- Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy Teungku, *Hukum-Hukum Fiqih Islam Tinjauan Antar Mazhab*, Semarang, Pustaka Rizki Putra, 2001.
- Mujahidin, *Hukum Perbankan Islam*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2016.
- Mujahidin, *Perbankan Syari'ah*, Jakarta, Rajawali Pers, 2016.
- Mustofa Imam, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, Jakarta, Rajafindo Persada, 2016.
- Muthaher Osmad, *Akuntansi Perbankan Syari'ah*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2012.
- Nadzir Mohammad, *Fiqih Muamalah Klasik*, Semarang, Karya Abadi Jaya, 2015.
- Narbuko Cholid, Abu Achmadi, *Metode Penelitian*, Jakarta, Bumi Aksara, 2015.
- Nawawi Hadari, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta, Gajah Mada Universitas Press, 1993.
- Nurhayati Sri dan Wasilah, *Akuntansi Syari'ah di Indonesia*, Jakarta, Salemba Empat, 2012.
- Pasek DianthaI Made, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta, Kencana, 2016.
- Purhantara Wahyu, *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Bisnis*, Yogyakarta, Graha Ilmu, 2010.
- Remy Sjahdeini Sutan, *Perbankan Islam dan Kedudukan Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta, Pustaka Utama Grafiti, 2007.
- Remy Sjahdeini Sutan, *Perbankan Syari'ah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Jakarta, kencana, 2014.
- Sabiq Sayyid, *Fiqih Sunnah Jilid 5*, Jakarta, Cakrawala Publishing, 2009.
- Sabiq Sayyid, *Fiqih Sunnah*, Jakarta, Republika Penerbit PT Pustaka Abdi Bangsa, 2018.
- Salma BarlintiYeni, *Kedudukan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Dalam Sistem Hukum Nasional di Indonesia*, Jakarta, Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, 2010.

- Shaleh bin Fauzan bin ‘Abdullah al- Fauzan Syaikh, *Mulakhkhas Fiqhi Panduan Lengkap Jilid 2*, Jakarta, Maktaba Darussalam, 2010.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung, Alfabeta, 2016.
- Suhendi Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2010.
- Sukandarrumidi, *Metode Penelitian Petunjuk Praktis Untuk Peneliti Pemula*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, 2012.
- Sulaiman Ahmad Yahya Al- Faifi Syaikh, *Ringkasan Fikih Sunnah Sayyid Sabiq*, Jakarta, Pustaka Al- Kautsar, 2009.
- Supriyatni Remmy dan Adil, *Kamus Hukum Perbankan Syari’ah di Lengkapi Dengan Perbedaan Bank Syari’ah dan Konvensional Serta Sumber Hukum Perbankan Syari’ah*, Jakarta, Mitra Wacana Media, 2018.
- Sutanto Herry dan Khaerul Umam, *Manajemen Pemasaran Bank Syari’ah*, Bandung, Pustaka Setia, 2010.
- Syafi’i Antonio Muhammad, *Bank Syari’ah Dari Teori ke Praktik*, Jakarta, gema insani, 2001.
- Syarifuddin Amir, *Garis-Garis Besar Fiqh*, Jakarta, Kencana Prenadamedia Group, 2003.
- Zamzami Husnul, *Tinjaun Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Berdasarkan Usia Plastik*, Tegal, Universitas Islam Negeri Walisongo

LAMPIRAN



0251827

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2017 PESESIAN

NOP. 33.18.050.005.001-0198.0

LETAH OBJEK PAJAK
PE 5.43 RT. 001 RW. 00 PRSL. 00043 KLETEK PUCARAHANGI PATI

ABDUL LATIF S KARJUNA DE KLETER RT 001 RW 02 KLETER PATI

OBJEK PAJAK	LUAS (m ²)	KELAS	NOP PER m ²	TOTAL NOP (Rp)
BUMI	1.391	088	7.150	9.945.650
BANGUNAN	0	0	0	0
NUP sebagai dasar pengisian PBB +				9.945.650
NUP/TKP/NUP Toka Kira Pajak +				0
NUP untuk pengurangan PBB -				9.945.650
PBB yang terhutang				0
PBB yang terhutang				9.945.650

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)
SEMBILAN RIBU SEMBILAN RATUS EMPAT PULUH ENAM RUPIAH

TGL. JATUH TEMPO: 30 SEP 2017
TEMPAT PEMBAYARAN: BANK JATENG
NO. REKENING: 1 006 0000 99

PATI, 04 JUNI 2017
KEPALA

Ir. TURI ATHONG, MH
NIP. 196709221996031002

0267457

SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 2017 PESESIAN

NOP. 33.18.050.005.001-0098.0

LETAH OBJEK PAJAK
RIS B.43 RT. 001 RW. 00 PRSL. 00043 KLETEK PUCARAHANGI PATI

SUCENING LASMING DE KLETER RT 001 RW 02 KLETER PATI

OBJEK PAJAK	LUAS (m ²)	KELAS	NUP PER m ²	TOTAL NOP (Rp)
BUMI	1.842	088	7.150	13.170.300
BANGUNAN	0	0	0	0
NUP sebagai dasar pengisian PBB +				13.170.300
NUP/TKP/NUP Toka Kira Pajak +				0
NUP untuk pengurangan PBB -				13.170.300
PBB yang terhutang				0
PBB yang terhutang				13.170.300

PAJAK BUMI DAN BANGUNAN YANG HARUS DIBAYAR (Rp)
TIGA BELAS RIBU SERATUS TUJUH PULUH RUPIAH

TGL. JATUH TEMPO: 30 SEP 2017
TEMPAT PEMBAYARAN: BANK JATENG

PATI, 02 JUNI 2017
KEPALA

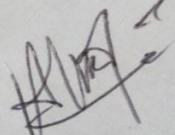
Ir. TURI ATHONG, MH
NIP. 196709221996031002

NAMA WP: SUCENING LASMING
Letah Objek Pajak: KECAMATAN PUCARAHANGI KABUPATEN DEMAKLETER

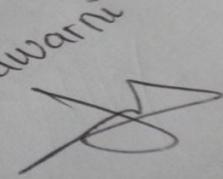
NOP: 33.18.050.005.001-0098.0
SPPT Tahun/Rp: 2017 - 010 13.170

Dikemas oleh: Nama Terang

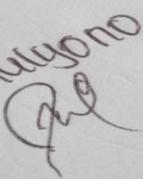
Abdullah Latif



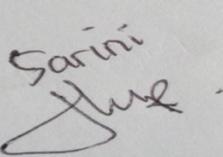
Suwarni



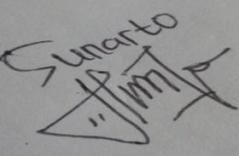
Mulyono



Sarini



Sunarto




Daftar Pertanyaan

1. Akad apa yang di pakai pada sewa lahan pertanian ?
2. Mengapa melakukan akad sewa lahan pertanian ?
3. Sejak kapan anda melakukan sewa lahan pertanian ?
4. Berapa luas lahan yang di sewakan dan berapa harganya ?
5. Bagaimana pola pembayaran pada sewa lahan pertanian ?
6. Apakah ada surat perjanjian pada sewa lahan pertanian ?
7. Bagaimana cara menentukan harga sewa lahan pertanian ?
8. Apakah pada sewa lahan pertanian anda mengalami kerugian ?
9. Apakah anda pernah mengalami pembatalan kontrak secara sepihak tanpa ada pemberitahuan terlebih dahulu ?
10. Apakah dalam melakukan sewa lahan anda melakukannya dengan suka rela tanpa ada paksaan dari pihak lain ?

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Widia Armi Diniati
Tempat Tanggal Lahir : Pati, 3 Juni 1995
Jenis Kelamin : Perempuan
Kewarganegaraan : Indonesia
Agama : Islam
Alamat Asal : Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi
Kabupaten Pati
Alamat Sekarang : Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi
Kabupaten Pati
Telepon : 082135201180
Email : Widia469@gmail.com

Riwayat Pendidikan Formal :

1. SD N KLETEK 01 : 2001-2007
2. MTS Tarbiyatul Islamiyah Sokopuluhan : 2007-2011
3. Madrasah Aliyah Tarbiyatul Islamiyah Sokopuluhan : 2011-2013
4. S1 Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang: 2013-2020

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

Semarang, April 2018

Tertanda,

Widia Armi Diniati
Nim. 132311148