# BAB I

# PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang

Manusia diciptakan oleh Allah SWT sebagai makhluk sosial yang berarti tidak bisa hidup sendiri, yang menjadikan manusia satu dengan yang lain saling membutuhkan sesuai dengan kodratnya, manusia harus bermasyarakat dan saling menolong antara satu dengan yang lainnya. Sebagai makhluk sosial, manusia menerima dan memberikan andilnya kepada orang lain, saling berinteraksi untuk memenuhi kebutuhannya dan mencapai kemajuan dalam hidupnya. Untuk menyempurnakan dan mempermudah hubungan antara mereka, banyak sekali cara yang dilakukan. Salah satunya untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari manusia melakukan jual beli, melakukan sewa-menyewa, utang-piutang dan lain sebagainya.

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

jalan yang adil, agar manusia dapat melepaskan dirinya dari kesempitan dan memperoleh keinginannya tanpa merusak kehormatan.[1]

Dalam Islam hubungan antara manusia satu dengan yang lain di sebut dengan istilah *muamalah*. Menurut pengertian umum *muamalah* berarti perbuatan atau pergaulan manusia diluar ibadah. *Muamalah* merupakan perbuatan manusia dalam menjalin hubungan atau pergaulan manusia dengan manusia, sedangkan ibadah merupakan hubungan atau pergaulan manusia dengan Tuhan.[2]

*Muamalah* cakupanya sangat luas sekali bidang perkawinan, waris , melakukan transaksi, dan lain sebagainya, selain ibadah, masuk dalam pengertian *muamalah*. *Fiqih muamalah* adalah istilah khusus dalam hukum Islam yang mengatur hubungan antar individu dalam sebuah masyarakat.

*Fiqih muamalah* dapat di pahami sebagai hukum perdata Islam, akan tetapi terbatas pada hukum kebendaan dan perikatan, sedang hukum keluarga tidak tercantum didalamnya melainkan masuk dalam *Ahwal Al-Syahshiyah*. Islam memberi jalan kepada manusia untuk berhubungan antara satu dengan lainnya sesuai Al-Qur'an dan Al-Hadits.

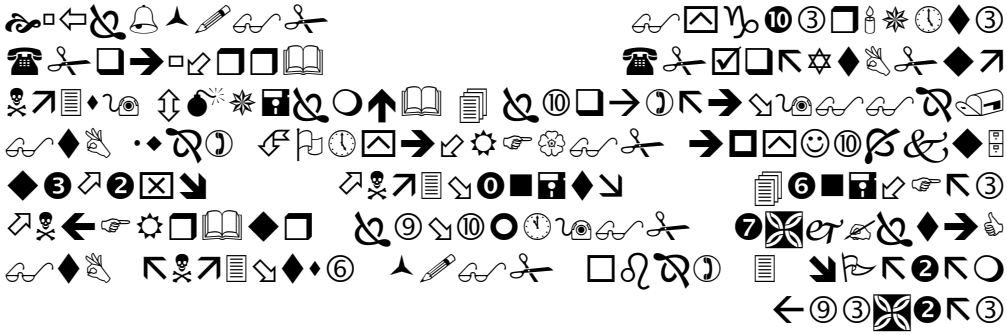
Obyek yang ditransaksikan oleh manusia biasanya adalah harta. Karena harta merupakan keperluan hidup yang sangat penting dan ia merupakan salah satu perhiasan kehiduapan dunia. Dengan maksud lain sedikit harta atau tanpa harta seseorang akan mengalami kesulitan dalam

---

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

[2] Ghufron A. Masadi, *Fiqh Muamalah kontekstual*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002,

kehidupan ini. Karena sangat penting itulah maka Allah memerintahkan manusia untuk bertebaran di muka bumi ini untuk mendapatkan karunia-Nya melalui bekerja dan melalui kerjasama yang telah diajarkan dalam hukum-hukum Allah, dengan cara transaksi, berserikat, dengan jelas.



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.* (*Al- Maidah: ayat 1*)

Ada banyak bentuk kegiatan manusia yang telah diatur oleh fiqh, salah satunya adalah sewa-menyewa. Sewa-menyewa pada dasarnya adalah penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan/jasa dalam jumlah tertentu. Pada dasarnya sewa-menyewa merupakan penukaran manfaat barang yang telah jelas wujudnya tanpa menjual *'ain* dari benda itu sendiri.

Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat *konsensus*. Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu saat sewa-menyewa berlangsung, apabila *akad* sudah berlangsung, pihak yang menyewakan wajib menyerahkan barang kepada

penyewa. Dengan diserahkanya manfaat barang atau benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya.[3]

Dalam istilah hukum Islam, orang yang menyewakan disebut *Mu'ajjir*, sedangkan orang yang menyewa disebut *Musta'jir* benda yang disewakan diistilahkan *ma'jur*, dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang disebut *ajrah* atau *ujrah.*

Menurut bahasa *Ijarah* berarti "upah" atau "ganti" atau "imbalan". Lafadz *Ijarah* mempunyai arti umum yang meliputi upah atas pemanfaatan sesuatu benda atau imbalan sesuatu kegiatan, atau upah karena melakukan suatu aktifitas. Kalau dalam kitab-kitab fiqih selalu menerjemahkan ijarah dengan "sewa-menyewa", maka hal tersebut janganlah diartikan menyewa sesuatu barang untuk diambil manfaatnya saja, tetapi harus dipahami dalam arti yang luas.[4] Dalam arti luas, *Ijarah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Hal ini sama dengan menjual manfaat suatu benda.

Menurut ulama' Hanafiyah, sewa-menyewa adalah akad atau transaksi terhadap manfaat dengan imbalan. Menurut ulama' Syafi'iyah, sewa-menyewa adalah transaksi terhadap manfaat yang dikehendaki secara jelas harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu. Menurut ulama Malikiyah dan Hanabilah, sewa-menyewa adalah pemilikan manfaat

---

[3] Helmi Karim, *Fiqih Muamalah, Cet. 1*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1993, hlm. 29.
[4] Helmi Karim, *Loc.cit.*

suatu harta benda yang bersifat mubah selama periode waktu tertentu dengan suatu imbalan.[5]

Para ulama’ menilai bahwa *Ijarah* ini merupakan suatu hal yang boleh dan kadang-kadang perlu dilakukan. Walaupun ada pendapat yang melarang *Ijarah*, tetapi oleh jumhur ulama’ pandangan yang ganjil itu dianggap tidak ada.[6]Segala sesuatu yang bisa di ambil manfaatnya dengan tetap zatnya, maka sah menyewakannya, apabila manfaat barang itu di tentukan dari salah satu dari dua perkara yaitu dengan waktu atau perbuatan.

Perjanjian sewa-menyewa dengan mutlak (tanpa syarat) mengharuskan pembayaran uang sewa dimuka, kecuali bila ada perjanjian bayar uang sewa dibelakang. Sewa-menyewa itu tidak batal sebab matinya salah satu pihak, dan batal karena rusaknya barang yang disewa dan tidak wajib mengganti kerugian bagi orang yang menyewa kecuali karena kelengahan.[7]

[5] Ghufron A. Mas'adi, *op.cit.*, hlm. 182

[6] *Ibid*, hlm. 30.

[7] Mustofa Diibul Bigha, *Fiqih Syafi’i (Terjemahan St Tahdziib)*, Surabaya: CV. Bintang Pelajar, 1984, hlm. 328.

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 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.*[8] (*Ath-Thalaq*: *ayat* 6)

Tidak semua harta benda boleh di akadkan sewa-menyewa, kecuali yang memenuhi persyaratan berikut ini:[9]

1. Manfaat benda dapat dipahami dan dikenal.
2. Obyek sewa menyewa dapat diserahkan sebagaimana penyerahan harga (ada serah-terima).
3. Obyek sewa menyewa dapat dimanfaatkan sampai kepada masa yang disepakati.
4. Penyerahan manfaat obyek sewa harus sempurna yakni adanya jaminan keselamatan obyek sewa sampai kepada masa yang disepakati.

Akad sewa-menyewa merupakan akad pengambilan manfaat sesuatu benda, maka syarat kemanfaatan obyek sewa harus menjadi perhatian oleh kedua belah pihak. Manfaat barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa (*musta'jir*) sesuai dengan kegunaan barang tersebut, seandainya barang tersebut tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjian maka perjanjian sewa-menyewa itu dapat dibatalkan. Manfaat obyek sewa juga harus manfaat langsung dari benda tersebut, tidak dibenarkan sewa-menyewa manfaat suatu benda yang bersifat tidak langsung (turunan).

---

[8] *Ath Thalaq* : 6

[9] Abi Abdullah Muhammad bin Idris Asy-Syafi'i, *Al-Umm, Juz 4*, Beirut : Daarul Kutub Al-Ilmiah, 1993, hlm. 30-32.

Kemanfaatan obyek sewa haruslah barang yang dibolehkan dalam agama, perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh ketentuan hukum agama adalah tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan. Misalnya perjanjian sewa-menyewa rumah untuk digunakan sebagai tempat prostitusi, atau menjual minuman keras serta tempat perjudian, demikian juga memberikan uang kepada tukang ramal.[10]

Dalam masyarakat, sewa-menyewa sudah menjadi kebiasaan demi mencukupi kebutuhan, akan tetapi *akad* yang dilakukan apakah sesuai dengan ketentuan Islam atau belum, itu menjadi salah satu permasalahan tersendiri bagi orang yang mendalami ilmu *Syari'ah.* Seperti yang ada di Desa Getasrejo, setiap musim kemarau banyak terjadi akad *Ijarah* terhadap lahan pertanian.

Pada awalnya lahan pertanian di Desa Getasrejo pada waktu kemarau banyak yang di biarkan *bero* (tidak ditanami tanaman apapun), kemudian datanglah warga yang ingin menggarap lahan pertanian tersebut dengan sekali masa tanam dengan perjanjian bahwa, ketika nanti tanaman yang ditanam ini memperoleh panen (berhasil) maka nanti pihak penyewa akan membayar biaya sewa dengan sejumlah uang tertentu. Tetapi apabila ternyata mengalami gagal panen maka penyewa tidak akan membayar biaya sewa tersebut. Pihak *mu'ajjir* (yang menyewakan) biasanya menyetujui *akad* tersebut.

Dari observasi awal praktek sewa lahan pertanian di Desa Getasrejo seperti halnya sewa-menyewa biasa, akan tetapi ketika mengamati lebih teliti

---

[10] Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam, Cet. 2*, Jakarta: Sinar Grafindo, 1996, hlm. 54.

maka akad yang dilakukan tersebut masih perlu dikaji bagaimana hukumnya. Karena biaya sewa akan dibayar setelah benar-benar memperoleh keuntungan merupakan hal baru. Selama ini penulis mengamati sewa-menyewa baru kali ini penulis melihat praktek sewa-menyewa yang demikian.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis mengambil tema "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Lahan Pertanian di Desa Getasrejo Kec. Grobogan".

## B. Perumusan Masalah

Dari latar belakang masalah berlangsung tidaknya pembayaran sewa lahan pertanian tergantung hasil panen, maka dapat diajukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah praktek sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Getasrejo Kec. Grobogan?
2. Bagaimanakah pandangan hukum Islam dan hukum positif terhadap praktek sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Getasrejo tersebut?

## C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui praktek sewa menyewa lahan pertanian yang selama ini sudah terjadi di Desa Getasrejo Kec. Grobogan.
2. Untuk mengetahui tentang pandangan hukum Islam dan juga hukum positif terhadap praktek sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Getasrejo.

Disamping tujuan-tujuan tersebut hasil dari penelitian skripsi ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran dalam rangka memperkaya *khasanah* pemikiran Islam pada umumnya dan khususnya dalam pemikiran hukum Islam.

## D. Manfaat Penelitian

Dari penelitian ini diharapkan:

1. Bagi peneliti, penulisan ini merupakan penerapan ilmu pada bidang hukum Islam khususnya dalam kajian muamalah yang menjadi bidang kompetensi bagi penulis yang diperoleh selama perkuliahan dengan praktek yang penulis amati selama melaksanakan penelitian terhadap para petani yang melakukan praktek sewa-menyewa.
2. Bagi petani, khususnya di Desa Getasrejo dan umumnya pertanian di seluruh wilayah hasil kajian ini diharapkan dapat memberikan gambaran secara lebih jelas mengenai status hukum terhadap hal-hal yang berkaitan dengan praktek sewa menyewa
3. Bagi pihak lain, dari penelitian ini diharapkan memberikan gambaran secara lebih jelas mengenai penerapan teori dari *fiqih muamalah* menurut Islam agar dapat diterapkan dalam kehidupan sehari-hari, dan dapat

digunakan sebagai tambahan referensi atau literatur khususnya dibidang sumberdaya manusia.

## E. Kajian Pustaka

Untuk dijadikan sebagai bahan rujukan dalam penulisan skripsi ini, banyak bacaan yang menjadi sumber pendukung. Salah satunya adalah materi-materi yang membahas langsung tentang sewa-menyewa atau beberapa hasil penelitian terdahulu yang sedikit banyak menyinggung permasalahan terkait dengan bahan penelitian. Misalnya saja skripsi IAIN Walisongo Semarang, Fakultas Syari'ah (Muamalah) tahun 2007 dari Nunung Muhayatun yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa-Menyewa Tanaman (Studi Kasus di Desa Bangsri Kec. Bangsri Kab. Jepara)". Dalam skripsi tersebut kurang lebih membahas tentang perspektif hukum Islam tentang adanya praktek sewa-menyewa pohon yang ada di Desa Bangsri dan sistem pelaksanaannya. Menurut penulis, skripsi tersebut bahwa praktek sewa-menyewa pohon di Desa Bangsri terdapat unsur-unsur *ghoror*, yang seharusnya praktek sewa-menyewa tersebut tidak seharusnya dilakukan karena obyek yang dipersewakan kurang memenuhi syarat sebagai barang yang boleh dijadikan sebagai obyek sewa-menyewa.

Penulis juga menambah bahan bacaan skripsi yang berhubungan dengan praktek sewa-menyewa lainya, yaitu "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-menyewa Sawah Eks Bengkok Studi Kasus di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal Kabupaten Kendal", skripsi ini ditulis oleh

Saeful Amar, Fakultas Syari'ah IAIN Walisongo tahun 2007, dan juga skripsi Sofiatul Istikomah, yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa-menyewa (Studi Kasus Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Motor di CV. Chasan Motor Demak)" Fakultas Syari'ah IAIN Walisongo, tahun 2008.[11] Ke tiga-tiganya skripsi di atas adalah alumni IAIN Walisongo Semarang jurusan Muamalah.

Dalam melakukan pencarian tentang referensi yang akan dijadikan sebagai pijakan untuk menyusun teori terkait permasalahan sangatlah penting, seperti dalam buku karangan Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh muamalah,* di dalamnya terdapat poin-poin yang langsung membahas tentang syarat rukun dalam *Ijarah,* itu sangat membantu dalam penyusunan skripsi ini dalam hal pengumpulan data.[12] Dan juga sebetulnya banyak sekali yang sudah meneliti permasalahan sewa-menyewa tanah, akan tetapi dalam hal *ujroh* yang diberikan dengan tatacara setelah memperoleh hasil baru diberikan upahnya, inilah yang menurut penulis permasalahan masih baru dan belum ada yang meneliti.

Telaah pustaka merupakan bagian terpenting dalam melakukan penelitian, karena untuk menghindari terjadinya kesamaan dalam penyusunan karya ilmiah. Tak heran banyak sekali terdapat kemiripan dalam menyusun skripsi, akan tetapi dalam hal permasalahannya kesemuanya berbeda,

---

[11] Sofiatul Istikomah, *Tinjauan hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa-menyewa (Studi Kasus Pelaksanaan Sewa-menyewa di CV. Chasan Motor Demak),* Fakultas Syari'ah IAIN Walisongo tahun 2008. Skripsi tidak dipublikasikan.

[12] Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah, Cet. 1,* Yogyakarta: 2008, Pustaka Pelajar, hlm. 158.

tergantung dari peneliti itu sendiri yang di lihat dari sudut yang mana. Penulis sangat dianjurkan untuk banyak membaca karya-karya ilmiah, supaya jangan sampai melakukan penelitian yang sudah pernah dilakukan oleh orang lain

## F. Metode Penelitian

Dalam hal penelitian, para peneliti dapat memilih berjenis-jenis metode dalam melaksanakan penelitiannya. Ketika melakukan penelitian haruslah sudah terstruktur, hal-hal apa sajakah yang harus dipersiapkan untuk itu metode penelitian memandu si peneliti bagaimana urut-urutan penelitian dilakukan.

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*Field Reseach*), yaitu penelitian berdasarkan pengambilan data-data dari obyek penelitian yang sebenarnya. Dalam hal ini validitas hukum yang menggejala dalam kehidupan masyarakat khususnya kaum muslim yang melakukan, mengalami atau bersinggungan langsung dalam hal sewa-menyewa pastinya membutuhkan data-data faktual dan akurat. Maka lebih dapat dikategorikan sebagai penelitian yang menggunakan pendekatan kualitatif. Yaitu penelitian yang bermaksud memahami tentang apa yang dijalani oleh subyek penelitan, misalnya prilaku, persepsi, motivasi tindakan dan lain-lainnya, secara holistik, dan dengan

cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu kontek khusus yang alamiah.[13]

**2. Sumber Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi dua dengan penjelasan sebagai berikut:

a. Data Primer

Primer adalah data utama yang diperoleh dari sumber utama, berupa interview langsung kepada para pelaku terhadap pelaksanaan transaksi yang ada di masyarakat.

Dalam penelitian ini penulis mengambil data sebagai obyek penelitian adalah dari para petani di Desa Getasrejo yang melakukan praktek sewa-menyewa.

b. Data Sekunder

Sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber yang tidak langsung, biasanya berupa data dokumentasi dan arsif-arsif resmi.[14] Penulis akan menggunakan data sekunder berupa kitab dan buku-buku maupun jurnal kontemporer.

**3. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan yang digunakan untuk memperoleh data-data dari obyek penelitian adalah metode *interview* atau wawancara. dalam hal ini, penulis memberikan pertanyaan langsung mengenai hal-hal

---

[13] Laxy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2004, hlm. 6.

[14] Saifudin Azwar, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009, hlm. 36.

yang dilakukan pada waktu melakukan transaksi kepada para pelaku, dengan pertanyaan-pertanyaan tersebut maka penulis dapat menyusun data secara terperinci dan lengkap. [15]

Karena praktek sewa tersebut hanya dilakukan pada musim kemarau, maka ketika penulis melakukan penelitian tidak pada seketika terjadi transaksi tersebut, maka yang dilakukan penulis adalah menanyai warga Desa Getasrejo yang pernah atau bahkan sering melakukan transaksi yang membayarkan upahnya hanya ketika panen.

**4. Metode Analisa Data**

Teknik analisa untuk mendapat kesimpulan yang benar dan valid, maka penulis menganalisis data-data penelitian mengunakan metode deskriptif analisis dengan memberikan standar penilaian yang selanjutnya dikategorikan dalam validitas jawaban yaitu metode yang dipakai untuk membantu dalam menggambarkan keadaan-keadaan yang mungkin terdapat dalam situasi tertentu, dan untuk membantu dalam mengetahui bagaimana mencapai tujuan yang diinginkan[16]. Bertujuan untuk menggambarkan secara obyektif bagaimana tata cara yang dilakukan masyarakat Desa Getasrejo pada saat musim kemarau, dalam hal sewa-menyewa lahan pertanian.

---

[15] Saifudin Azwar, *Loc.cit.*

[16] Conselo G. Sevilla, et al., *An Introduction to Research Methods*, Terj. Alimuddin Tuwu "*Pengantar Metode Penelitian*", Jakarta: UI Press, 1993, hlm. 73.

## G. Sistematika Skripsi

Mengenai penulisan skripsi ini, penulis akan menyusun skripsi dengan lima bab yang nantinya akan dijabarkan, dan lebih memberikan penjelasan terhadap permasalahan yang penulis ingin kaji.

**BAB I** **Pendahuluan**, di dalamnya meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, telaah pustaka, metode penulisan skripsi, dan sistematika skripsi.

**BAB II** **Tinjauan Umum Tentang Akad Ijarah**, di dalamnya dibahas pengertian ijarah, landasan hukum akad ijarah, syarat dan rukun akad ijarah, hak dan kewajiban antar pihak yang ber akad.

**BAB III** **Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Pertanian di Desa Getasrejo,** di dalamnya dibahas tentang sekilas profil dan letak geografis Desa Getasrejo, proses transaksi sewa-menyewa lahan.

**BAB IV** **Studi Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-menyewa Lahan Pertanian di Desa Getasrejo Kec. Grobogan**, di dalamnya berisi uraian singkat pelaksanaan sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Getasrejo, analisis terhadap aspek akad di tinjau dari hukum Islam dan hukum positif.

**BAB V** **Penutup**, di dalamnya berisi tentang kesimpulan, saran-saran dan penutup.