

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA  
MENYEWA SAWAH HIBAH BERSAMA**

**(Studi Kasus Di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten  
Demak)**

**SKRIPSI**

Disusun Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Strata Satu (S.1)



Disusun Oleh:

Irna Fatmawati  
(1502036039)

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG**

**2022**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka, km 2 (Kampus 3)  
UIN Walisongo) Ngaliyan, Semarang, 50185,  
telp (024) 7601291)

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Hal : Naskah Skripsi  
An. Sdr. Irna Fatmawati

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo  
di Semarang

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah skripsi Saudara :

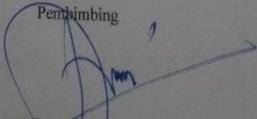
Nama : Irna Fatmawati  
NIM : 1502036039  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)  
Judul : "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Sawah  
Hibah di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten  
Demak"

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi Saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Demikian harap menjadikan maklum.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Semarang, 19 Desember 2022

Pembimbing

  
**Supangat M. Ag.**

NIP. 19710402 200501 1004



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/>

PENGESAHAN

Nama : Irna Fatmawati  
NIM : 1502036039  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul Skripsi : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Sawah Hibah  
Bersama (Studi Kasus Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten  
Demak)**

Telah diujikan dalam sidang munaqosyah oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/baik/cukup, pada tanggal : 29 Desember 2022 dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) tahun akademik 2021/2022.

Semarang, 4 Januari 2023

Ketua Sidang

Lathif Hanafir Rifqi, M.A.  
NIP. 198910092019031007

Sekretaris Sidang

Supangat, M.Ag.  
NIP. 197104022005011004

Penguji Utama I

Yunita Dewi Septiana, M.A.  
NIP. 197606272005012003

Penguji Utama II

Aisa Rurkinanti, M.M  
NIP. 198909182019032019



Pembimbing

Supangat, M.Ag.  
NIP. 197104022005011004

## MOTTO

يَا بَنِي إِسْرَائِيلَ اذْكُرُوا نِعْمَتِيَ الَّتِي  
أَنْعَمْتُ عَلَيْكُمْ وَأَوْفُوا بِعَهْدِي أَوْفِ  
بِعَهْدِكُمْ وَإِيَّايَ فَارْهَبُونِ

---

*"Hai Bani Israil, ingatlah akan nikmat-Ku yang telah Aku anugerahkan kepadamu, dan penuhilah janjimu kepada-Ku, niscaya Aku penuhi janji-Ku kepadamu; dan hanya kepada-Ku-lah kamu harus takut (tunduk)."* QS. Al-Baqarah ayat 40<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahannya, (Semarang: Toha Putra, 1989)

## **PERSEMBAHAN**

Dengan sepenuh hati Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Orang tua saya Bapak Pi'i dan Ibu Sri, yang senantiasa berdoa untuk keberhasilan skripsi saya dan juga perjuangan, pengorbanan yang sudah dilalui untuk mengantarkan saya sampai pada titik ini.
2. Terimakasih untuk mbak fidya, mas birin, dan juga adek zaki yang selalu memberikan semangat kepada saya.
3. Terimakasih untuk danang yang selalu sabar dan selalu setia mendampingi dalam proses pembuatan skripsi ini.
4. Terimakasih untuk semua teman seperjuangan HES2015.
5. Serta almamaterku jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.

## DEKLARASI

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

Semarang 19 Desember 2022

Pembuat Pernyataan



*Irna Fatmawati*  
1502036039

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman transliterasi yang digunakan dalam penulisan skripsi ini di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang didasarkan pada Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543 b/U/1987 tanggal 22 Januari 1988

### A. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak Dilambangkan	Tidak Dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Śa	Ś	Es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ĥa	Ĥ	Ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De

ذ	Ḍal	Ḍ	Zet (dengan titik diatas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	Ṣad	Ṣ	Es (dengan titik dibawah)
ض	Ḍad	Ḍ	De (dengan titik dibawah)
ط	Ṭa	Ṭ	Te (dengan titik dibawah)
ظ	Ẓa	Ẓ	Zet (dengan titik dibawah)
ع	‘ain	...‘...	Koma Terbalik Diatas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki

ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	W	Ha
ء	Hamzah	-'	Apostrop
ي	Ya	Y	Ye

## B. Vokal

Vocal bahasa Arab seperti bahasa Indonesia terdiri dari vocal tunggal (monoftong) dan vocal rangkap (diftong).

### 1. Vocal Tunggal

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ	Fathah	A	A
◌ِ	Kasrah	I	I
◌ُ	Dammah	U	U

Contoh

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1	ذکر	Ẓukira
2	يذهب	Yaẓhabu

## 2. Vocal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf maka transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
أ...ي	Fathah dan ya	Ai	a dan i
أ...و	Fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1	كيف	Kaifa
2	حول	Ḥaula

### 3. Maddah

Maddah atau vocal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
أ...ي	Fathah dan alif dan ya	Ā	a dan garis diatas
إ...ي	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis diatas
أ...و	Dammah dan wau	Ū	u dan garis diatas

Contoh

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1	قال	Qāla
2	قيل	Qīla
3	يقول	Yaqūlu

#### C. Ta' Marbūtah di Akhir Kata

1. Bila dimatikan ditulis h, terkecuali untuk kata-kata Arab yang sudah terserap menjadi Bahasa Indonesia.

هبة	Ditulis	Hibbah
جزية	Ditulis	Jizyah

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

كرامة الأولياء	Ditulis	Karāmah al- auliya’
----------------	---------	------------------------

2. Bila *ta’ marbūtah* dihidupkan karena berangkai dengan kata lain ditulis t.

زكاة الفطر	Ditulis	Zakātul fitri
------------	---------	---------------

### C. Kata Sandang Alif+Lam

1. Bila diikuti huruf *qamariyah* ditulis al-

البقرة	Ditulis	Al-baqarah
--------	---------	------------

2. Bila diikuti huruf *syamsiyyah* ditulis dengan menggandakan huruf *syamsiyyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf l (el)-nya atau ditulis seperti ketika diikuti huruf *qamariyyah* ditulis al-

السماء	Ditulis	as-samā/al-samā
الشمس	Ditulis	asy-syams/al-syams

#### D. Kata dalam Rangkap Frase dan Kalimat

Ditulis menurut bunyi pengucapannya atau dipisah seperti kata aslinya.

ذوى الفرود	Ditulis	zawāī furūd/ zawāī a-furūd
اهل السنة	Ditulis	ahlussunnah/ ahl as-sunnah/ ahl al-sunnah

#### E. Ya' nisbah jatuh setelah ḥarakat kasrah ditulis iy

منهجي	Ditulis	Manhajiy
قولي	Ditulis	Qauliy

## **ABSTRAK**

Kegiatan Sewa menyewa sawah banyak dilakukan oleh masyarakat, seperti halnya yang terjadi di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak pada umumnya sama dengan sewa menyewa yang kebanyakan terjadi di desa-desa lainnya. Ketika kedua belah pihak sudah sepakat dan terjadi akad maka kegiatan sewa menyewa ini bersifat mengikat kedua belah pihak. Tetapi dalam pertengahan kesepakatan berlangsung pemilik sawah membatalkan kesepakatan secara sepihak sebelum masa sewanya berakhir dikarenakan adanya perselisihan diantara anggota keluarga orang yang menyewakan.

Penelitian ini mempunyai rumusan masalah yaitu antara lain: 1) Bagaimana praktik sewa menyewa sawah hibah bersama di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak? 2) Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa sawah hibah yang terjadi di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak? Adapun jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan metode pengumpulan data berdasarkan wawancara dan observasi yang selanjutnya disusun secara deskriptif analisis dengan pola pikir deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian ini menunjukkan, bahwa praktik sewa menyewa sawah hibah bersama di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak sudah memenuhi rukun dan syarat dalam akad ijarah dan dianggap sah menurut hukum Islam. Tetapi jika ditinjau mengenai berakhirnya akad ijarah, menurut hukum Islam pembatalan sepihak yang dilakukan oleh salah satu pihak tidak diperbolehkan karena dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya. Meskipun praktik sewa tersebut diterima para pihak dengan didasari rasa saling rela dan saling percaya akan tetapi hal semacam itu tidak sesuai dengan hukum Islam dan transaksi tersebut dianggap fasid (tidak sah).

Kata kunci: Hukum Islam, Sewa Menyewa, Hibah

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr.wb

Dengan menyebut nama Allah yang maha pengasih lagi maha penyayang, penulis panjatkan puji syukur kehadirat-Nya atas limpahan rahmat taufik serta inayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya. Sholawat serta salam selalu tercurahkan kepada junjungan semua umat Nabi Agung Muhammad SAW yang kita nantikan syafaatnya kelak.

Skripsi ini diajukan guna memenuhi syarat gelar sarjana strata (S-1) dalam Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini tidak lepas dari dukungan dan berbagai macam kontribusi yang diberikan, baik secara dukungan materil maupun dukungan moril. Dengan sangat tulus hati, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Supangat, M.Ag. selaku pembimbing yang telah berkenan memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis dalam penyusunan skripsi sehingga dapat terselesaikan dengan baik.
2. Bapak Dr. H. Mohamad Arja Imroni, M.Ag., selaku dekan Fakultas Syariah dan Hukum, Bapak Supangat, M. Ag selaku ketua jurusan Hukum Ekonomi Syariah, dan Bapak Saifudin, S.H.I., M.H selaku sekretaris jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN Walisongo

Semarang, atas segala kebajikan yang dikeluarkan khususnya yang berkaitan dengan penyusunan skripsi.

3. Seluruh Dosen Fakultas Syariah Dan Hukum yang telah berkenan memberikan ilmu serta pengetahuan, dan segenap karyawan serta civitas akademika Fakultas Syariah UIN Walisongo Semarang.

4. Seluruh keluarga besar penulis, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih karena sudah memberi penulis motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini

5. 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 sarannya 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, 19 Desember 2022

Penyusun

Irna Fatmawati

NIM 1502036039

## DAFTAR ISI

PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	i
PENGESAHAN .....	ii
MOTTO .....	iii
PERSEMBAHAN.....	iv
DEKLARASI .....	iv
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	vi
ABSTRAK .....	x
KATA PENGANTAR .....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	10
D. Telaah Pustaka .....	11
E. Kerangka Teori .....	15
F. Metodologi Penelitian .....	18
G. Sistematika Penulisan.....	24
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA MENYEWAN.....	27
A. Konsep Sewa.....	27
1. Pengertian Sewa Menyewa.....	27
2. Dasar Hukum Sewa Menyewa.....	32
3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa.....	38
4. Macam-macam Sewa Menyewa.....	48
5. Objek Sewa Menyewa.....	56
6. Hak Dan Kewajiban Dalam Sewa Menyewa.....	58

7.	Ganti Rugi Dalam Sewa Menyewa.....	60
8.	Pembatalan Dan Berakhirnya Sewa Menyewa.....	61
9.	Hikmah Sewa Menyewa.....	66
B.	Konsep Hibah.....	67
1.	Pengertian Hibah.....	67
2.	Rukun dan Syarat Hibah.....	70
<b>BAB III PRAKTIK SEWA MENYEWAWA SAWAH HIBAH DI DESA DEMPET KECAMATAN DEMPET KABUPATEN DEMAK .....</b>		<b>76</b>
A.	Gambaran Umum Desa Dempet.....	76
1.	Sejarah Desa Dempet .....	76
2.	Kondisi Geografis .....	79
3.	Kondisi Demografi.....	80
B.	Praktik Sewa Menyewa Sawah Hibah Di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak .....	82
<b>BAB IV ANALISIS TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWAWA SAWAH HIBAH DI DESA DEMPET KECAMATAN DEMPET KABUPATEN DEMAK.....</b>		<b>100</b>
A.	Analisis Praktik Sewa Menyewa Sawah Hibah Di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak .....	100
B.	Analisis Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Sawah Hibah Di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak.....	113
<b>BAB V PENUTUP .....</b>		<b>124</b>
A.	Kesimpulan.....	124

B. Saran-saran.....	126
DAFTAR PUSTAKA .....	127
LAMPIRAN.....	134

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk yang bersifat sosial yaitu makhluk yang hidup dalam masyarakat dan berinteraksi dengan sesamanya. Sebagai makhluk sosial manusia tidak akan bisa memenuhi kebutuhan hidupnya sendiri, manusia memerlukan bantuan orang lain dan saling ketergantungan untuk memenuhi kebutuhan dan untuk kelangsungan hidupnya. Untuk itu, segala kehidupan manusia membutuhkan alat atau sarana untuk memenuhi kebutuhannya tersebut.

Telah menjadi sunatullah bahwa manusia dalam kehidupan sehari-hari senantiasa berhubungan, bermasyarakat saling tolong-menolong, bantu-membantu dan berkarya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Sebagai makhluk sosial, manusia saling bermuamalah untuk memenuhi hajat hidup dan untuk mencapai kemajuan dalam hidupnya. Hal ini ditegaskan dalam surat *al-Ma'idah* ayat 2 :

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا  
اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Artinya : "Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya"<sup>2</sup>

Didalam kehidupan masyarakat ini terbagi menjadi dua golongan yaitu golongan masyarakat yang berkecukupan dan golongan masyarakat yang kekurangan. Dinamika kehidupan tidak memungkinkan manusia selalu berada dalam kondisi yang berkecukupan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, terkadang seseorang berada dalam kondisi ekonomi yang tidak baik, sehingga tidak dapat memenuhi kebutuhan hidupnya. Disinilah Islam menganjurkan umatnya untuk saling tolong menolong dalam kebaikan.

Maka dari itu, agama memberi peraturan yang sebaik-baiknya supaya manusia dapat memenuhi kebutuhannya, sebagai manusia kebutuhan yang diperlukan tidak cukup hanya keperluan rohani saja, melainkan juga jasmani yaitu makan, minum, sandang, papan dan lain-lain. Untuk tercapainya kebutuhan jasmani, manusia tidak dapat berdiri sendiri, melainkan berhubungan dengan sesamanya dengan kata lain bermuamalah. Muamalah adalah hubungan manusia dengan manusia untuk mendapatkan alat-alat yang

---

<sup>2</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahannya, (Semarang: Toha Putra, 1989),

dibutuhkan jasmaninya dengan cara yang sebaik-baiknya, sesuai dengan ajaran dan aturan agama.<sup>3</sup>

Muamalah menurut Ad-Dimyati sebagaimana dikutip oleh Rachmat Syafe'i adalah aktivitas untuk menghasilkan duniawi menyebabkan keberhasilan masalah ukhrawi. Sedangkan menurut Muhammad Yusuf Musa adalah peraturan-peraturan Allah yang diikuti dan ditaati dalam hidup bermasyarakat untuk menjaga kepentingan manusia. Dari dua pengertian tersebut, dapat diketahui bahwa fiqih muamalah adalah aturan-aturan (hukum) Allah SWT yang ditujukan untuk mengatur kehidupan manusia dalam urusan keduniaan atau urusan yang berkaitan dengan urusan duniawi dan sosial kemasyarakatan.<sup>4</sup>

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam bermuamalah adalah ijarah atau sewa menyewa. Ijarah adalah suatu transaksi sewa menyewa antara pihak penyewa dengan yang menyewakan sesuatu harta atau barang untuk mengambil manfaat dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu.<sup>5</sup>

Agama Islam menghendaki agar dalam pelaksanaan ijarah itu senantiasa diperhatikan ketentuan-ketentuan yang menjamin pelaksanaannya dan tidak merugikan salah satu pihak, serta terpeliharanya maksud-maksud yang digunakan. Karena, ijarah merupakan akad pengupahan

---

<sup>3</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT. Taja Grafindo Persada, 2005),

2

<sup>4</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 15

<sup>5</sup> Zainudin Ali, *Hukum Perdata Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 150

atau pengantian jasa, maka kedua belah pihak yang mengadakan akad harus menentukan besar kecilnya menurut kesepakatan.<sup>6</sup>

Transaksi dengan menggunakan akad ijarah banyak sekali berkembang di dalam masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat. Akad ijarah dapat dikatakan sebagai akad yang menjual belikan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa. Tujuan akad ijarah dari pihak penyewa adalah pemanfaatan fungsi barang secara optimal, dan dari pihak pemilik bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari ongkos sewa.<sup>7</sup> Sewa menyewa menjadi suatu usaha kerja sama yang menguntungkan yang umum dilakukan masyarakat adalah sewa menyewa lahan pertanian. Lahan pertanian memiliki manfaat yang besar bagi masyarakat untuk menyediakan sumber pangan sehari-hari. Oleh karena itu manusia akan hidup sejahtera jika dapat memanfaatkan lahan yang ada dengan baik. Hal ini sejalan dengan firman Allah Swt dalam surat *An-Nisa* ' ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبِطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ 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

---

<sup>6</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), 35

<sup>7</sup> Ghufuran A.Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 188

perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Secara umum timbulnya akad ijarah disebabkan oleh adanya kebutuhan akan barang atau manfaat suatu barang oleh seseorang yang tidak memiliki kemampuan keuangan lebih. Dengan kata lain, apabila seseorang memiliki kemampuan keuangan, maka pemenuhan kebutuhan barang atau manfaat barang akan dilakukan sesuai dengan kemampuannya. Dengan adanya sewa menyewa seseorang dapat memanfaatkan suatu barang tanpa harus memilikinya.

Sewa menyewa sebagai bentuk tolong menolong dalam pemenuhan kebutuhan sesama manusia yang mempunyai keterbatasan untuk bisa melakukan kegiatan pertanian tanpa harus membeli lahan. Tidak semua harta benda boleh disewakan, kecuali memenuhi persyaratan berikut ini:

1. Barang yang akan dijadikan objek sewa menyewa bisa dimanfaatkan
2. Objek sewa menyewa dapat diserahkan terimakan dengan penyerahan harga sewa
3. Objek sewa menyewa dapat dimanfaatkan sampai pada masa yang telah disepakati
4. Penyerahan manfaat objek sewa harus sempurna, yakni adanya jaminan keselamatan objek sewa sampai kepada waktu yang disepakati.

Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung, maka pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang kepada pihak penyewa, dan dengan diteruskannya manfaat barang maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya.<sup>8</sup>

Dalam hukum islam sewa menyewa diperbolehkan selama tidak bertentangan dengan syariat dan mengedepankan prinsip-prinsip dalam bermuamalah yaitu keadilan, kejujuran, transparansi, dan tidak merugikan antara yang satu dengan yang lain. Ijarah tidak bisa dibatalkan kecuali dengan sebab yang jelas, seperti adanya aib (cacat) atau hilangnya objek manfaat. Disamping itu ijarah adalah akad atas mu'awadah, sehingga tidak bisa dibatalkan begitu saja sama halnya jual beli.

Sebagaimana firman Allah SWT dalam surat *al-Maidah* ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُجِّلْتُ لَكُمْ بِهَيْمَةَ الْاِنْعَامِ إِلَّا مَا يُبْتِغَىٰ  
عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجَلَّىٰ الصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak,

---

<sup>8</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 52

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.”<sup>9</sup>

Ayat ini menjelaskan tentang perintah kepada setiap orang-orang yang beriman agar memenuhi janji-janji yang telah diucapkan, baik janji kepada Allah maupun janji kepada sesama manusia, selama janji-janji itu tidak bertentangan dengan syariat.

Adapun sewa menyewa yang terjadi di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak yaitu sebuah lahan pertanian yang berasal dari sawah hibah orang tua yang kemudian dimanfaatkan bersama dengan cara digilir setiap tahunnya. Praktik sewa sawah disini adalah dengan cara, pemilik sawah menawarkan kepada orang, kemudian keduanya melakukan pertemuan dan mengadakan perjanjian.

Sewa menyewa tanah diperbolehkan selama didalamnya dijelaskan tentang tujuan penyewaan tanah tersebut, apakah untuk pertanian atau pembangunan. Apabila penyewaan digunakan untuk pertanian, maka harus dijelaskan apa saja yang boleh ditanami, kecuali apabila pemilik tanah mengizinkan penyewa untuk menanam apa saja yang dikehendakinya. Apabila syarat-

---

<sup>9</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Semarang: Toha Putra, 1989)

syarat ini tidak terpenuhi, penyewaan batal karena manfaat tanah berbeda seiring dengan perbedaan penggunaannya.

Sewa menyewa adalah akad yang mengikat. Kedua orang yang berakad tidak berhak membatalkannya kecuali apabila ada sesuatu hal yang mengharuskan pembatalan, seperti cacat pada barang sewaan. 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.

Dari survei awal yang penulis peroleh pelaksanaan perjanjian sewa menyewa sawah hibah yang dimanfaatkan bersama-sama yang dilakukan di Desa Dempet dilakukan dengan menggunakan akad lisan, dimana pemilik sawah yang saat itu mendapat giliran menggarap menawarkan kepada penyewa untuk menggarap sawah tersebut dengan sistem pembayaran sewa diawal. Akan tetapi setelah berjalan beberapa bulan, pemilik sawah memutuskan akad sewa tersebut dikarenakan adanya selisih diantara keluarga. Mengingat lahan sawah tersebut adalah bukan sepenuhnya milik orang yang menyewakan melainkan harta yang dimanfaatkan bersama dengan ahli waris yang lainnya. Karena hal tersebut akibatnya penyewa merasa dirugikan atas tindakan yang dilakukan oleh pemilik lahan.

Adapun kerugian yang dirasa merugikan pihak penyewa adalah sebagai berikut:

1. Pihak penyewa tidak bisa memanfaatkan sawah tersebut sampai pada waktu yang telah disepakati.

2. Pihak penyewa merasa dirugikan karena tidak sesuai dengan perjanjian atau kesepakatan diawal.
3. Pengembalian uang dilakukan oleh yang menyewakan tanpa adanya alasan

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa pihak, bagi penulis praktik semacam ini sering menimbulkan perselisihan diantara dua belah pihak walaupun sudah ada kesepakatan sebelumnya, karena realita di lapangan banyak kendala, yang pada akhirnya perselisihan ini menjadi problem di masyarakat Desa Dempet, yang sebelumnya berhubungan baik bahkan sampai menjadi tidak akur, selain itu juga tentunya hal ini menjadi pertanyaan besar apakah sebenarnya praktik sewa menyewa sawah hibah bersama ini boleh untuk dilaksanakan jika ditinjau menurut teori sewa-menyewa dalam Islam.

Dari latar belakang diatas oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan kajian dalam bentuk skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Sawah Hibah Di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak”.

#### A. Rumusan Masalah

Pembahasan mengenai sewa-menyewa sangatlah luas, oleh karena itu penulis membatasi pembahasan dalam lingkup hukum Islam mengenai praktik sewa-menyewa yang dilaksanakan oleh masyarakat Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Praktek Pelaksanaan Sewa Menyewa Sawah Hibah di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak ?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Sawah Hibah di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak ?

#### **B. Tujuan Penelitian**

Mengacu pada latar belakang dan rumusan masalah di atas, tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik pelaksanaan sewa menyewa sawah hibah di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak.
2. Untuk mengetahui tinjauan Hukum Islam terhadap pelaksanaan sewa menyewa sawah hibah di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak.

#### **C. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaaat khususnya bagi penulis dan bagi masyarakat umum. Adapun manfaat yang penulis harapkan sebagai berikut :

1. Manfaat teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang fiqh muamalah , dalam hal

sewa menyewa (ijarah). Selain itu diharapkan dapat memperkaya khazanah pemikiran islami pada umumnya civitas akademika Fakultas Syariah dan Hukum jurusan Hukum Ekonomi Syariah pada khususnya. Serta menambah wawasan bagi penulis dengan harapan menjadi acuan bagi penelitian selanjutnya sehingga proses pengkajian akan terus berlangsung dan memperoleh hasil yang maksimal.

## 2. Manfaat praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam kepada masyarakat, khususnya bagi pemilik sawah dan penyewa yang terlibat dalam sewa menyewa sawah hibah bersama di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak, agar selalu menerapkan aturan-aturan yang ada dalam Hukum Islam. Sedangkan Bagi pihak lain, dari penelitian ini diharapkan memberikan gambaran secara lebih jelas mengenai penerapan teori dari fiqih muamalah.

## D. Telaah Pustaka

Dalam penelitian skripsi ini penulis melakukan telaah pustaka dengan membaca buku sebagai bahan rujukan dalam penulisan skripsi ini, banyak bacaan yang menjadi sumber pendukung seperti penelitian-penelitian terdahulu yang berkaitan dengan sewa menyewa yang sedikit banyak menyinggung permasalahan terkait dengan

penelitian yang akan penulis teliti, kajian terdahulu yang penulis temukan antara lain:

Pertama penelitian yang diteliti oleh Septi Setiana dalam skripsinya yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Sawah Di Desa Mrayan Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo”. Dalam skripsinya ini membahas sewa menyewa sawah yang dimanfaatkan untuk menanam porang. Namun dalam pelaksanaan atau praktik sewa sawah yang bertujuan untuk menanam porang tersebut ternyata tidak sepenuhnya dilakukan dengan baik oleh pihak penyewa, karena penyewa memanfaatkan sewa sawah tersebut bukan hanya untuk ditanami porang saja, melainkan ditanami padi walaupun hanya sebagian. Akibat dari penyalahgunaan pemanfaatan sawah yang disewa untuk menanam porang, ternyata berimbas kepada praktik pembayaran sewa sawah yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Sebab dalam perjanjian antara pihak penyewa dan pemilik sawah tentang pembayaran harga sewa berupa uang bukan berupa barang. Tetapi dalam praktiknya pembayaran harga sewa berupa uang dan barang (dalam bentuk padi).<sup>10</sup>

Kedua penelitian yang diteliti oleh Irma fitri Nur Lely dalam skripsinya yang berjudul “Sistem Sewa Menyewa Tanah Sawah Menurut Hukum Ekonomi

---

<sup>10</sup> Septi Setiana, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Sawah Di Desa Mrayan Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo*, Skripsi, Fakultas Syariah, IAIN Ponorogo, 2021. Diunduh 27 juni 2022.

Syariah (Studi Kasus Di Desa Sungai Rengas Kecamatan Maro Sebo Ulu Kabupaten Batang Hari Provinsi Jambi)” dalam skripsinya ini membahas Sewa menyewa yang sering terjadi di Desa Sungai Rengas kebanyakan menggunakan perjanjian lisan tidak tertulis dan secara kekeluargaan, yang mana tidak adanya dicantumkan dalam sebuah akad akan adanya kerugian di saat berlangsungnya sewa menyewa yang mempengaruhi hasil panen tersebut, baik dari faktor cuaca maupun faktor yang akan menimbulkan kerugian kedua belah pihak. Permasalahan lain adalah tidak adanya hitungan yang pasti dalam ketentuan hasil sewa yang dirumuskan secara kekeluargaan, karena sangat ditentukan secara sepihak oleh pemilik sawah.<sup>11</sup>

Ketiga penelitian yang diteliti oleh Agung Resky Saputra dalam skripsinya yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Lahan Yang Bukan Miliknya (studi kasus di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo)”. Dalam skripsinya ini membahas sewa menyewa yang terjadi di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo yang mana sewa menyewa yang dilakukan oleh penduduk sekitar pasar dengan pedagang pasar. Dimana penduduk sebagai pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) dan pedagang sebagai (*musta'jir*). Objek sewa menyewanya yaitu sebuah lahan berupa jalan desa yang disewakan oleh penduduk

---

<sup>11</sup> Irma Fitri Nur Lely, *Sistem Sewa Menyewa Tanah Sawah Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Desa Sungai Rengas Kecamatan Maro Sebo Ulu Kabupaten Batang Hari Provinsi Jambi)*. Fakultas Syariah, UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi, 2020. Diunduh 27 juni 2022.

kepada pedagang untuk dijadikan lapak. Praktik sewa menyewa lahan yang dilakukan oleh penduduk pasar dan pedagang tidak sesuai dengan hukum Islam karena adanya kecacatan dalam akad. Cacatan tersebut yaitu objek sewa yang merupakan jalan desa adalah bukan hak milik dari penduduk.<sup>12</sup>

Selanjutnya jurnal yang disusun oleh Camelia Hasanah Dkk dengan judul “Aplikasi Transaksi Sewa Menyewa Sawah di Pedesaan Perspektif Fiqh Muamalah” dalam jurnal tersebut menjelaskan sewa menyewa tanah ladang yang dilakukan di Desa Tanjung Ganti II Kecamatan Kelam Tengah Kabupaten Kaur kurang sesuai dengan syarat sewa menyewa karena dalam hal pemanfaatan tanah dan penentuan batas waktu tidak dijelaskan secara pasti pada saat akad dilakukan.<sup>13</sup>

Dari penelitian terdahulu di atas, maka terlihat perbedaan dengan masalah yang akan penulis teliti. Septiana membahas tentang penyalahgunaan manfaat objek sewa yang tidak sesuai kesepakatan. Objek sewanya yaitu berupa lahan pertanian. Oleh Irma Fitri Nur Lely membahas tentang tidak adanya ketentuan-ketentuan pasti mengenai hasil sewa, karena hasil panen tergantung kepada kondisi cuaca sehingga tidak bisa diperhitungkan

---

<sup>12</sup> Agung Resky Saputra, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Lahan Yang Bukan Miliknya (studi kasus di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo)*. Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Ampel Surabaya, 2020. Diunduh 17 juli 2022.

<sup>13</sup> Camelia Hasanah dkk, *Aplikasi Transaksi Sewa Menyewa Sawah di Pedesaan Perspektif Fiqh Muamalah*, Sharia Economic Management Bussines Jurnal, Vol. 1 No. 3, 2020. Diunduh 18 juli 2022.

secara pasti. Agung resky saputra membahas sewa menyewa yang objek sewanya yaitu berupa jalan desa yang disewakan kepada pedagang pasar untuk dijadikan lapak.

Sebetulnya banyak sekali yang sudah meneliti permasalahan sewa menyewa. Dari hasil pemaparan diatas sejauh yang penulis pahami, memang banyak sekali yang sudah meneliti permasalahan tentang sewa menyewa akan tetapi belum ada penelitian yang secara khusus membahas tentang sewa menyewa sawah hibah bersama yang dimanfaatkan secara bergilir kemudian disewakan yang dilakukan di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak. Setelah peneliti amati dan cermati kajian tentang beberapa penelitian sebelumnya berbeda dengan yang pernah diteliti maupun ditulis oleh para peneliti sebelumnya, sehingga penulis tertarik dan berkeinginan untuk meneliti sebagai kajian ilmiah.

#### **E. Telaah Teori**

*Ijarah* menurut pengertian syara' ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian, ada juga yang menerjemahkan, *ijarah* sebagai jual beli jasa (upah mengupah), yakni mengambil manfaat tenaga manusia.

Menurut jumbuhur ulama fiqh *ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya dan bukanlah bendanya, oleh karena itu mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk

diambil susunya, sumur untuk untuk diambil airnya, dan lain-lain, sebab semua itu bukanlah manfaatnya tetapi bendanya.<sup>14</sup>

Arti ijarah secara etimologis menunjukkan hal-hal berikut:

1. Imbalan atas perbuatan tertentu, baik yang berdimensi duniawi maupun berdimensi ukhrawi.
2. Pekerjaan yang menjadi sebab berhaknya mu'jir mendapatkan ujah, yaitu manfaat barang atau jasa dan tenaga.
3. Akad atau penyertaan kehenda para pihak, pihak yang satu menyediakan barang atau jasa untuk diambil manfaatnya dan pihak lainnya yang berhak memperoleh manfaatnya serta wajib membayar imbalan kepada pelaku atau pemilik barang yang diambil manfaatnya.<sup>15</sup>

Berdasarkan definisi tersebut, maka *ijarah* tidak boleh dibatasi dengan syarat. Akad *ijarah* tidak boleh dipalingkan, kecuali adanya unsur manfaat.

Secara garis besar ijarah, syarat ijarah ada empat macam, yaitu syarat terjadinya akad (*syurut al-in'iqad*), syarat pelaksanaan ijarah (*syurut al-nafadz*), syarat sah (*syurut al-sihhah*), dan syarat mengikat (*syurut al-luzum*). Adanya syarat-syarat ini dimaksudkan untuk menjamin

---

<sup>14</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 122

<sup>15</sup> Jaih Mubarak dan Hasanuddin, *Fikih Muamalah Maliyah Akad Ijarah dan Ju'alah*, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017), 3

bahwa *ijarah* yang dilakukan akan membawa kebaikan bagi para pihak yang melakukannya.<sup>16</sup>

*Ijarah* sah apabila terpenuhi rukun dan syarat. Rukun dari *ijarah* sebagai suatu transaksi atau perjanjian yaitu adanya kedua belah pihak yang berakad, yang menyewakan, yang menyewa, barang yang disewakan, harga atau nilai sewa.

Mayoritas ulama', termasuk ulama Syafi'iah, berpendapat bahwa *ijarah*, baik atas barang maupun jasa, boleh dalam jangka waktu yang lama atau pendek sesuai kesepakatan. Disamping jangka waktu, akad *ijarah* juga harus menyepakati cara pembayaran ujah-nya sesuai kesepakatan atau berdasarkan kebiasaan umum yang berlaku.<sup>17</sup>

*Ijarah* adalah jenis 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*. *Ijarah* akan menjadi batal apabila terdapat hal-hal sebagai berikut

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya.
3. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan.

---

<sup>16</sup> Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 106

<sup>17</sup> Jaih Mubarak dan Hasanuddin, *Fikih Muamalah Maliyah Akad Ijarah dan Ju'alah*, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017), 15

4. Terpenuhinya manfaat yang diadakan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
5. Menurut Hanafiyah, boleh fasakh ijarah dari salah satu pihak seperti yang menyewa toko untuk dagang, memudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia diperbolehkan memfasakh sewaan itu.<sup>18</sup>

*Fasakh* adakalanya wajib dan adakalanya jaiz (boleh). *Fasakh* wajib dilakukan dalam rangka menghormati ketentuan syariah, misalnya fasakh terhadap kontrak yang fasid. Dalam hal ini fasakh dilakukan guna menghilangkan penyebab ke-fasid kontrak, menghormati ketentuan-ketentuan syariah, melindungi kepentingan (mashlahah) umum maupun khusus, menghilangkan dharar (bahaya, kerugian), dan menghindarkan perselisihan akibat pelanggaran terhadap syarat-syarat yang ditetapkan syariah. Sedangkan fasakh yang ja'iz adalah fasakh yang dilakukan atas dasar keinginan pihak-pihak yang berkontrak, misalnya fasakh disebabkan adanya hak khiyar.<sup>19</sup>

## F. Metode Penelitian

Dalam hal penelitian, para peneliti dapat memilih berjenis- jenis metode dalam melaksanakan penelitiannya.

---

<sup>18</sup> Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indah, 2011), 173

<sup>19</sup> Oni Sahroni dan M. Hasanuddin, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 186

Ketika melakukan penelitian haruslah sudah terstruktur, hal-hal apa sajakah yang harus dipersiapkan untuk itu metode penelitian memandu si peneliti bagaimana urutan penelitian dilakukan.

#### 1. Jenis Penelitian

Adapun penelitian ini menggunakan 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.<sup>20</sup> Maka lebih dapat dikategorikan sebagai penelitian yang menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang bertujuan untuk membuat deskripsi atau gambaran mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antara fenomenayang diselidiki, sedangkan penelitian kualitatif adalah bertujuan untk menghasilkan data deskriptif, berupa kata-kata lisan dan perilaku mereka yang diamati. Penulis mengumpulkan data sebagai penelitian dalam hal ini adalah di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak tentang sewa menyewa.

---

<sup>20</sup> Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 105

## 2. Sumber Data

Secara umum dalam penelitian biasanya sumber data dibedakan antara data primer dan data sekunder :

- a. Data Primer adalah data utama yang diperoleh dari sumber utama, berupa interview langsung kepada para pelaku terhadap pelaksanaan transaksi yang ada di masyarakat.<sup>21</sup> untuk memperoleh data yang relevan, dapat dipercaya dan valid. Dalam mengumpulkan data maka peneliti dapat bekerja sendiri untuk mengumpulkan data. Adapun sumber data primernya adalah hasil wawancara tentang praktek sewa menyewa sawah hibah bersama di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak.
- b. Data Sekunder yaitu sumber yang menjadi bahan penunjang dan melengkapi suatu analisis. Sumber data sekunder adalah bahan data yang berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen- dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi: buku- buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal hukum yang sifatnya dari pembahasan judul dan literatur-literatur lain yang berhubungan dengan praktek sewa menyewa. Data sekunder ini berfungsi

---

<sup>21</sup> Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum* (Depok: Rajawali Pers, 2018), 214.

sebagai pelengkap data primer dalam penulisan skripsi

### 3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan yang digunakan untuk memperoleh data-data dari objek penelitian antara lain :

#### a. Wawancara

Wawancara adalah percakapan yang dilakukan antara dua pihak yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara yang memberikan jawaban atas pertanyaan tersebut. Dalam hal ini, penulis memberikan pertanyaan langsung mengenai hal-hal yang dilakukan pada waktu melakukan transaksi kepada para pelaku, dengan pertanyaan-pertanyaan tersebut maka penulis dapat menyusun data secara terperinci dan lengkap. Wawancara dalam penelitian kualitatif menjadi metode pengumpulan data yang utama. Wawancara dilakukan penulis di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak. Adapun pihak-pihak yang akan penulis wawancarai yaitu pelaku yang ada dalam akad ini, orang yang menyewakan dan penyewa. 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.<sup>22</sup>

#### b. Observasi

Penelitian ini menggunakan metode observasi dengan jenis Non Partisipator. Observasi ini adalah seorang peneliti hanyalah meneliti, tidak sebagai orang yang diteliti.<sup>23</sup> Teknik yang akan digunakan yaitu teknik observasi langsung, yaitu teknik pengumpulan data dimana penelitian mengadakan pengamatan secara langsung atau tanpa alat terhadap gejala-gejala subyek yang diselidiki, baik pengamatan itu dilakukan didalam situasi sebenarnya maupun dilakukan dalam situasi buatan, yang khusus diadakan.<sup>24</sup> Penulis melakukan pengamatan langsung sebagai peneliti bukan pihak yang terlibat langsung mengenai praktik akad sewa menyewa sawah hibah di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak.

#### 4. Teknik Analisis Data

Teknis analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif. Metode deskriptif

---

<sup>22</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2016), 137.

<sup>23</sup> Emzir, *Metode Penelitian Kualitatif Analisis Data* (Jakarta: Raja Grafindo Perss, 2012), 40.

<sup>24</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), 26.

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.<sup>25</sup> Teknik analisis data menggunakan deskriptif kualitatif yaitu menentukan keterkaitan dengan mengutamakan pengamatan terhadap gejala, peristiwa dan kondisi. Metode ini bertujuan untuk menggambarkan fenomena praktek sewa menyewa sawah hibah bersama di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak. Data yang telah diperoleh penulis selanjutnya dapat untuk dijadikan alat analisis dengan melalui langkah-langkah:

- a. Reduksi Data Pada tahap ini, dilakukan pemilihan tentang relevan tidaknya antara data dengan tujuan penelitian. Informasi dari lapangan sebagai bahan mentah diringkas, disusun lebih sistematis, serta difokuskan pokok-pokok yang penting agar lebih mudah dikendalikan.
- b. Penyajian Data

Penyajian data merupakan data yang sudah terorganisasikan, tersusun dalam pola hubungan, sehingga akan mudah dipahami. Dalam penyajian data kualitatif bisa dilakukan

---

<sup>25</sup> Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gajah Mada Universitas Press, 1993), 63.

dalam bentuk uraian singkat, bagan hubungan antar kategori dan sejenisnya karena yang paling sering digunakan untuk penyajian data dalam penelitian ini adalah teks yang bersifat naratif. Data yang dimaksud adalah tentang fakta adanya praktik akad ijarah dengan bentuk sewa menyewa sawah hibah bersama.

c. Penarikan kesimpulan

Kesimpulan dalam penelitian kualitatif diharapkan mendapatkan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. 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 sawah hibah bersama.

## G. Sistematika Penulisan

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

**BAB I : PENDAHULUAN**

Berisi tentang latar belakang yang memuat alasan-alasan permasalahan secara keseluruhan, rumusan masalah menegaskan terhadap apa yang terkandung dalam latar belakang masalah, tujuan dan manfaat yang akan dicapai, telaah pustaka sebagai penelusuran terhadap literatur yang telah ada sebelumnya dan kaitannya dengan objek penelitian. metode penelitian berupa penjelasan langkah-langkah yang akan ditempuh dalam mengumpulkan dan menganalisis data, dan sistematika penulisan yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini.

## **BAB II : TINJAUAN HUKUM TENTANG SEWA MENYEWA (IJARAH)**

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang: Pengertian Ijarah, Landasan Hukum Ijarah, Rukun dan Syarat-Syarat Ijarah, Macam-Macam ijarah, Hak dan Kewajiban dalam Ijarah, Objek Ijarah, Ganti Rugi Dalam Ijarah. Pembatalan dan Berakhirnya Akad Ijarah, Hikmah Ijarah.

## **BAB III :PELAKSANAAN SEWA MENYEWA SAWAH HIBAH DI DESA DEMPET KECAMATAN DEMPET KABUPATEN DEMAK**

Pada bab ini menjelaskan secara rinci penelitian penulis mengenai gambaran umum Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak dan praktik sewa menyewa sawah

hibah di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak berdasarkan perspektif informan/narasumber.

#### **BAB IV: TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA SAWAH HIBAH DI DESA DEMPET KECAMATAN DEMPET KABUPATEN DEMAK**

Bab ini berisi seluruh hasil penelitian yang kemudian dianalisis dengan menggunakan landasan teori hukum islam tentang ijarah untuk menemukan jawaban dari permasalahan yang diteliti penulis.

#### **BAB V : PENUTUP**

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

#### **DAFTAR PUSTAKA**

## BAB II

### TEORI SEWA MENYEWA

#### A. Konsep Sewa Menyewa (*Ijarah*)

##### 1. Pengertian Sewa Menyewa

*Ijarah* merupakan transaksi yang memperjual-belikan manfaat suatu benda, sedangkan kepemilikan pokok benda tetap pada pemiliknya. Dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat memiliki banyak kebutuhan yang harus dipenuhi. Adakalanya masyarakat tidak memiliki cukup dana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Pada dasarnya *ijarah* hampir sama dengan jual beli hanya saja terdapat perbedaan pada objek transaksi yang diperjual belikan yaitu berupa barang, sedangkan dalam *ijarah*, objek transaksinya adalah jasa, baik manfaat barang maupun manfaat atas tenaga kerja.

*Al-Ijarah* berasal dari kata *al-ajru*, yang arti menurut bahasanya ialah *al-iwadh*, yang berarti ganti dan upah. Arti *ijarah* secara bahasa, sebagaimana dijelaskan dalam kitab *Al Qamus al-Muhith* karya al-Firuz Abādi, adalah jual-beli manfaat. Oleh karena itu, arti *ijarah* secara etimologis adalah imbalan atas perbuatan. *Ijarah* dimaknai sebagai proses perjanjian para pihak, salah satu pihak berkedudukan sebagai penyedia barang atau jasa (*mu'jir*) dan pihak lain yang berkedudukan sebagai pengguna atau penerima manfaat

barang atau jasa (*mus'tajir*).<sup>26</sup> Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.

Menurut istilah para ulama berbeda-beda pendapat dalam mendefinisikan *ijarah*, antara lain sebagai berikut.

- a. Menurut Sayyid Sabiq, *al-ijarah* adalah transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian. Jadi hakikatnya sewa adalah penjualan manfaat, maka sewa menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang, dengan kata lain yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut.<sup>27</sup>
- b. Menurut Mohammad Nadzir, *al-ijarah* adalah transaksi yang memperjualbelikan manfaat suatu harta benda, sedangkan kepemilikan pokok benda tersebut tetap pada pemiliknya. Pada dasarnya *ijarah* itu mengambil manfaat dari suatu barang atau jasa dengan memberikan imbalan atas manfaat yang ditimbulkan oleh barang atau jasa tersebut.<sup>28</sup>
- c. Menurut Imam Mustofa, *al-ijarah* adalah akad untuk memberikan pengganti atau kompensasi atas penggunaan manfaat suatu barang. Dengan kata lain *ijarah*

---

<sup>26</sup> Jaih Mubarak, Hasanudin, *Fikih Muamalah Maliyyah Akad Ijarah Dan Ju'alah*, (Bandung : Simbiosis Rekatama Media, 2017), 2

<sup>27</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid V*, (Jakarta: Republika Penerbit, 2018), 114.

<sup>28</sup> Mohammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik*, (Semarang: CV. Karya Abadi Jaya, 2015), 70.

merupakan kompensasi atas penggunaan manfaat suatu barang atau jasa yang halal dan jelas.<sup>29</sup>

- d. Menurut ulama Syafi'iyah, *al-ijarah* adalah transaksi terhadap sesuatu manfaat yang dimaksud, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimafaatkan dengan imbalan tertentu.
- e. Menurut ulama Malikiyyah dan Hanabillah, *ijarah* adalah pemilikan suatu manfaat yang diperbolehkan dalam waktu tertentu dengan imbalan.<sup>30</sup>

Ada yang menerjemahkan, *ijarah* sebagai jual beli jasa (Upah-mengupah), yakni mengambil manfaat tenaga manusia, ada pula yang menerjemahkan sewa menyewa, yakni mengambil manfaat dari barang. Jumhur ulama<sup>31</sup> berpendapat *ijarah* adalah menjual manfaat yang boleh di sewakan dan yang boleh di sewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Sedangkan menurut Sulaiman Rasjid mempersewakan ialah akad atas manfaat (jasa) yang dimaksud lagi diketahui, dengan tukaran yang diketahui, menurut syarat-syarat yang akan dijelaskan kemudian.<sup>31</sup> Amir Syarifudin memaknai *al-ijarah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi obyek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarah al- ain*, seperti sewa-menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi obyek transaksi manfaat atau jasa dari

---

<sup>29</sup> Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 102.

<sup>30</sup> Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, (Depok : Rajawali Pers, 2017), 80.

<sup>31</sup> H. Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam* (Bandung: Sinar Baru Algensindo. 1994), 303.

tenaga seseorang disebut *ijarah al-dzimah* atau upah mengupah. Sekalipun obyeknya berbeda keduanya dalam konteks fiqh disebut *al-ijarah*.<sup>32</sup>

Dari berbagai pengertian diatas memberikan pemahaman bahwa *ijarah* adalah akad tukar menukar manfaat dengan alat tukar tertentu. Pada dasarnya *ijarah* itu hanya mengambil manfaat dari suatu barang atau jasa dengan memberikan imbalan atas manfaat yang diambil oleh barang atau jasa tersebut. Jika diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti sewa menyewa dan upah mengupa. Sewa menyewa yaitu menjual manfaat dan upah mengupah yaitu menjual tenaga atau kekuatan.

Definisi yuridis tentang *ijarah* sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Perbankan Syariah. Dalam penjelasan terhadap pasal 19 ayat (1) UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, akad *ijarah* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atas manfaat suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Akan tetapi dalam perkembangannya, *ijarah* tidak hanya terkait dengan transfer pemanfaatan, tetapi juga mencakup transfer kepemilikan, sebagaimana dapat dijumpai dalam praktik *al-ijarah muntahiya bi al-tamlik*.<sup>33</sup>

Pengertian *ijarah* yang hanya sebatas pada penyerahan manfaat memiliki kesamaan dengan pengertian sewa-menyewa dalam perjanjian konvensional sebagaimana termaktub dalam

---

<sup>32</sup> Amir Syariffudin, *Garis Garis Besar Fiqh*, Cet.2.( Jakarta : Kencana, 2003), h. 216

<sup>33</sup> Imron Rosyadi, *Akad Nominaat Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2019), 90.

pasal 1548 KUHPerdata yang menempatkan sewa-menyewa sebagai suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan suatau barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatau harga, yang oleh pihak tersebut dapat menyanggupi pembayarannya.<sup>34</sup>

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian dalam akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Akad *ijarah* tidak berlaku bagi pepohonan untuk diambil buahnya, karena buah itu adalah materi (benda), sedangkan akad *ijarah* adalah hanya ditujukan kepada manfaat saja. Demikian juga dengan kambing dan sapi, tidak boleh dijadikan objek *ijarah*, untuk diambil susu dan bulunya karena susu dan bulu termasuk materi. Berbeda dengan Ibnu Qayyim al-Jauziyah (ahli fikih mazhab Hambali), dia menyatakan bahwa pendapat dari jumhur ahli fiqih tersebut tidak didukung oleh Al-Quran, Sunnah, Ijma", dan qiyas (analogi). Menurutnya, masyarakat islam adalah bahwa suatu materi yang berevolusi secara bertahap, hukumnya sama dengan manfaat, seperti buah pada pohonan dan susu pada kambing. Ibnu Qoyyim menyamakan manfaat dengan materi dalam masalah wakaf. Menurutnya, manfaat pun boleh diwakafkan seperti

---

<sup>34</sup> *Ibid*, 91.

mewakafkan manfaat rumah, untuk ditempati dalam masa tertentu dan mewakafkan hewan ternak untuk dimanfaatkan susunya. Menurutny tidak ada alasan yang melarang untuk menyewakan (ijarah) suatu materi yang hadir secara evolusi, sedangkan dasarnya (asalnya) tetap, seperti susu kambing, dan rumah itu tetap seperti sedia kala dan tidak berkurang.<sup>35</sup>

## 2. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Dengan adanya aturan-aturan hukum tentang sewa, yang termasuk dalam Al-Qur.an dan sumber yang lainnya, maka seluruh aspek sewa menyewa ada aturan hukumnya. Dengan demikian setiap orang yang beragama islam dalam melakukan praktik sewa menyewa berkewajiban mentaati seluruh aturan hukum yang ada.

Para fuqaha sepakat bahwa *ijarah* merupakan akad yang dibolehkan syara', kecuali beberapa ulama, seperti Abu Bakar Al-Asham, Ismail bin 'Aliyah, Hasan Al-Bashri, Al-Qayani, Nahrawi, dan Ibnu Kisan. Mereka tidak membolehkan *ijarah* karena *ijarah* adalah akad jual beli manfaat, sedangkan manfaat pada saat dilakukannya akad, tidak bisa diserahkan. Setelah beberapa waktu barulah manfaat tersebut dapat dinikmati sedikit demi sedikit. Sedangkan sesuatu yang tidak ada pada waktu akad tidak boleh diperjualbelikan.<sup>36</sup>

Akan tetapi jika berdasar pada tolok ukur bahwa sesuatu yang diakadi harus konkret, maka pada dasarnya akad *ijarah* tidak sah, karena *manfa'ah* (fungsi) merupakan hal yang tidak konkret, abstrak, relatif, tidak dapat diukur atau ditakar secara pasti.

---

<sup>35</sup> M Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2003), 228.

<sup>36</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), 318

Sehingga dapat dikatakan bahwa akad ijarah mengandung gharar. Tetapi karena kebutuhan mausia terhadap akad *ijarah* sangat mendesak, maka akad *ijarah* diperbolehkan.<sup>37</sup>

*Al-ijarah* dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut jumhur ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh syara' berdasarkan ayat al-Qur'an, hadist-hadist, dan ketetapan Ijma' Ulama.<sup>38</sup>

Dasar hukum atau landasan hukum ijarah adalah *al-Quran*, *al-Hadits* dan *Ijma'*. Dasar hukum ijarah dari *al-Quran* Sebagaimana firman Allah SWT:

Surat *at-Thalaq* ayat 6

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِّنْ وُجُوْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ۚ وَإِنْ كُنَّ أَوْلَاتٍ حَمَلٍ فَانْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَرْضَعْنَ حَمَلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۚ وَأُتْمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَاسْتَزْعِمُوا لَهَا 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 mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan

<sup>37</sup> NashihulIbad Elhas, *Poduk Standar Ekonomi Syariah Dalam Kilas Sejarah*, (Yogyakarta: Pustaka Ilmu Group, 2013), 70

<sup>38</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), 277.

musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.

Surat *al-Baqarah* ayat 233

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنَ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنِمَّ الرِّضَاعَةَ وَعَلَى  
 الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وِلْدَةٌ  
 بِوَالِدَيْهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدَيْهِ 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 dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

Surat *al-Qashash* ayat 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya : “salah seorang dari kedua wanita itu berkata: “ya bapakku ambillah ia sebagai prang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”

Dalam kedua ayat tersebut dijelaskan bahwa sewa menyewa manfaat atau jasa, yaitu jasa seorang ibu dalam menyusui anaknya dan jasa seorang nabi, Musa As, dalam menggembalakan kambing, keduanya disewakan. Sebagaimana diketahui bahwa objek akad ijarah ini dapat berupa manfaat dari barang dan dapat juga berupa manfaat manusia atau jasanya. Kisah nabi musa yang disewa sebagai buruh merupakan dasar hukum dari syariat nabi sebelum Rasulullah SAW (*syar'u man qablana*).

Rasulullah SAW dalam haditsnya pernah bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

Artinya: “berikanlah upah kepada buruh sebelum kering keringatnya” (HR Ibnu Majah).

Berdasarkan hadits tersebut jika memang akad ijarah itu bukan sebuah akad muamalah yang diperbolehkan oleh Rasulullah SAW maka tentulah beliau tidak akan memerintahkan untuk segera memberikan upah kepada buruh itu.

Rasulullah SAW juga bersabda:

ثَلَاثَةٌ أَنَا حَصْنُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ: رَجُلٌ أُعْطِيَ بِي ثُمَّ عَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَهُ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْقَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِ أَجْرَهُ

Artinya: “ Allah Swt berfirman: ‘ada tiga kelompok yang aku menjadi musuh mereka pada hari kiamat: pertama, orang yang bersumpah atas namaKu lalu ia menghianatinya. Kedua, orang yang menjual orang merdeka (bukan buda belian), lalu ia memakan (mengambil) keuntungannya. Ketiga, orang yang mempekerjakan seseorang, lalu pekerja itu memenuhi kewajibannya, sedangkan orang itu tidak membayarkan upahnya” (HR Muslim).

Kedua hadits tersebut merupakan dasar hukum bolehnya menyewa manfaat atau jasa manusia (buruh). Sabda Rasulullah SAW berkaitan dengan dasar hukum yang memperbolehkan untuk menyewakan benda seperti rumah, kendaraan, tanah, dan sejenisnya adalah riwayat sahabat Said bin Musayyab bahwa Sa’ad berkata: kita (para sahabat) menyewakan tanah dengan hasil tanaman yang berada di pinggir, namun kemudian Rasulullah SAW melarang dan memerintahkan agar menyewakan tanah dengan emas atau perak. (HR Ahmad dan lain-lain).<sup>39</sup>

Dasar hukum berupa Ijma’ Ulama tentang kebolehan melakukan akad sewa menyewa. Hal ini berdasarkan pada kaidah fiqih:

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

---

<sup>39</sup> Pudjihardjo dan Nur Faizin Muhith, *Fikih Muamalah Ekonomi Syariah*, (Malang: UB Press, 2019), 65

2. Menghindarkan *mafsadat* (kerusakan/bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan.<sup>40</sup>

Berdasarkan nash-nash diatas, para ulama ijma' memperbolehkan ijarah karena manusia senantiasa membutuhkan manfaat dari suatu barang atau tenaga orang lain. Ijarah adalah salah satu bentuk aktivitas yang dibutuhkan oleh manusia karena ada manusia yang tidak mampu memenuhi kebutuhan hidupnya kecuali melalui sewa-menyewa atau upah mengupah terlebih dahulu. Transaksi ini berguna untuk meringankan kesulitan yang dihadapi manusia dan termasuk salah satu bentuk aplikasi tolong menolong yang dianjurkan agama. Ijarah merupakan bentuk muamalah yang dibutuhkan manusia. Karena itu, syariat Islam melegalisasi keberadaannya. Konsep ijarah merupakan manifestasi keluwesan hukum Islam untuk menghilangkan kesulitan dalam kehidupan manusia.<sup>41</sup>

Ijarah merupakan sarana bagi manusia untuk mempermudah merealisasikan manfaat yang mereka butuhkan meskipun mereka tidak memilikinya. Kebutuhan terhadap manfaat (jasa) seperti halnya kebutuhan terhadap barang-barang. Orang miskin membutuhkan harta dari orang kaya. Sebaliknya, orang kaya membutuhkan tenaga orang miskin. Memelihara kebutuhan manusia merupakan prinsip diberlakukannya transaksi. Oleh karena itu, ijarah disyari'atkan untuk memenuhi

---

<sup>40</sup> Muljadi, *Etika Dan Komunikasi Bisnis Islam*, (Jakarta: Salemba Diniyah, 2019), 133

<sup>41</sup> Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 131

kebutuhan manusia. Dengan demikian, ijarah sesuai dengan prinsip syari'ah Islam.<sup>42</sup>

### 3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Sewa menyewa merupakan sebuah transaksi yang dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang dilakukan secara umum dalam transaksi yang lainnya. Menurut Hanafiyah rukun *ijarah* hanya satu yaitu ijab dan qabul dari dua belah pihak yang bertransaksi. Adapun umumnya dalam kitab fiqh disebutkan bahwa rukun *ijarah* adalah pihak yang menyewa (*musta'jir*), pihak yang menyewakan (*mua'jir*), ijab dan kabul (*shigat*), manfaat barang yang disewakan dan upah. Ulama Maliki mengatakan, rukun sewa-menyewa ada tiga. Yaitu: pelaku akad yang meliputi orang yang menyewakan dan orang yang menyewa, serta manfaat barang yang diakadkan dan shigat.<sup>43</sup>

Ulama Syafi'i mengatakan, rukun sewa-menyewa ada tiga, dan jika dirinci ada enam yaitu pelaku akad yang meliputi dua unsur, yaitu orang yang menyewakan dan orang yang menyewa, dan disebut juga yaitu pemilik benda, dan orang yang mengambil manfaat benda itu kemudian objek sewa-menyewa, yang meliputi dua unsur juga yaitu biaya dan manfaat, dan shigat yang meliputi dua unsur yaitu ijab dan qabul. Sedangkan menurut

---

<sup>42</sup> Abdullah Muhammad dan Muhammad Ibrahim, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, (Yogyakarta: Griya Wirokerten Indah, 2014), 316

<sup>43</sup> Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2016),105

ulama Hambali mengatakan sama seperti ulama Syafi'i bahwa rukun sewa-menyewa itu seperti rukun jual-beli.

Adapun Jumhur Ulama menetapkan bahwa sebuah akad *ijarah* setidaknya harus mengandung empat unsur yang menjadi rukun. Dimana apabila salah satu rukun kurang atau tidak terpenuhi, maka akad tersebut menjadi cacat atau tidak sah.

a. Al-‘aqidani (Dua belah pihak)

Yang dimaksud al-‘aqidani adalah dua belah pihak yang terlibat langsung dalam akad sewa menyewa. Keduanya adalah inti dari akad ini yang bila salah satunya tidak ada, misalnya tidak ada yang menyewa atau tidak ada yang menyewakan, tentu tidak bisa dikatakan akad sewa-menyewa.<sup>44</sup>

b. Shigat

Yang dimaksud dengan shigat adalah ijab dan qabul antara kedua belah pihak, yaitu antara pihak yang menyewakan (*muajir*) dan pihak yang menyewa (*musta'jir*). Dalam pandangan jumhur ulama, yang disebut ijab adalah lafaz ucapan dari pihak yang menyewakan. Misalnya dia berkata, “aku sewakan barang ini untuk kamu ambil manfaatnya selama sebulan”. Sedangkan qabul adalah lafaz yang diucapkan oleh pihak penyewa yang intinya menyatakan persetujuan atas apa yang diucapkan oleh pemberi sewa. Misal dia berkata, “aku setuju”.

Namun dalam pandangan mazhab Hanafiyah, ijab itu tidak harus diucapkan oleh pihak yang memberi sewa, tetapi

---

<sup>44</sup> Ahmat Sarwat, *Ensiklopedia Fikih Indonesia 7: Muamalat*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2018), 118

bisa saja dari pihak yang menyewa. Demikian juga dengan qabul, bisa saja merupakan lafaz yang datang dari pihak yang menyewakan. Yang menjadi titik utamanya adalah siapa yang mengucapkan lafaz sewa-menyewa terlebih dahulu, berarti dia mengucapkan lafaz ijab. Dan siapa yang menyatakan persetujuan, berarti dia yang mengucapkan qabul.<sup>45</sup>

Dalam Hukum perjanjian Islam ijab dan qabul dapat melalui: Ucapan, Utusan atau tulisan, Isyarat, Secara diam-diam, dan dengan diam semata. Syarat-syaratnya sama dengan ijab dan qabul yang ada pada ijab dan qabul jual-beli hanya saja yang membedakan adalah ijarah aada keharusan menyebutkan masa atau waktu yang ditentukan.<sup>46</sup>

c. Pembayaran

Pembayaran adalah harga sewa-menyewa yang disepakati oleh kedua belah pihak. Adanya harga sewa ini membedakan antara akad sewa dan akad pinjam. Karena dalam akad pinjam, tidak ada kewajiban untuk membayar.

d. Manfaat

Rukun yang keempat adalah adanya manfaat yang bisa diambil oleh pihak penyewa. Seperti manfaat rumah untuk dijadikan tempat tinggal, atau manfaat tanah untuk ditanami. Yang paling membedakan antara akad jual-beli dengan sewa-menyewa adalah adanya manfaat. Dalam akad jual-beli, yang diperjualbelikan bukan manfaat melainkan suatu benda. Sedangkan dalam akad sewa-menyewa benda itu sendiri tidak

---

<sup>45</sup> *Ibid*, 119

<sup>46</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), 231.

diperjualbelikan, namun hanya sebatas manfaatnya saja yang diberikan.<sup>47</sup>

Dari pendapat para ulama diatas dapat dipahami bahwa menurut ulama Hanafiyah rukun sewa-menyewa ada dua yaitu ijab dan qabul. Sedangkan menurut ulama Maliki, rukun sewa-menyewa ada tiga yaitu pelaku akad, yang diadakan dan sighthat. Kemudian ulama Syafi'i mengemukakan pendapat yang sama seperti ulama Hambali, serta rukun sewa-menyewa secara umum ada tiga yaitu pelaku akad, yang meliputi orang yang menyewakan dan penyewa objeknya, yang meliputi upah dan manfaat: dan sighthat yang meliputi ijab dan qabul. Dan pada intinya dari beberapa pendapat para ulama terkait rukun sewa menyewa tidak terdapat perbedaan yang signifikan.

Sebagai bentuk transaksi, *ijarah* dianggap sah apabila memenuhi rukun di atas, di samping memenuhi rukun juga harus memenuhi syarat-syaratnya.

Secara garis besar, syarat *ijarah* ada empat macam, yaitu syarat terjadinya akad, syarat pelaksanaan *ijarah*, syarat sah, dan syarat mengikat. Adanya syarat-syarat ini dimaksudkan untuk menjamin bahwa *ijarah* yang dilakukan akan membawa kebaikan bagi para pihak yang melakukannya.

#### 1. Syarat terjadinya akad

Syarat terjadinya akad berkaitan dengan pihak yang melaksanakan akad. Syarat yang berkaitan dengan para pihak yang melakukan akad yaitu berakal. Dalam akad *ijarah* tidak dipersyaratkan *mumayyiz*. Menurut Hanafiyah

---

<sup>47</sup> Ahmad Sarwat, *Op.Cit.* 120

dalam hal ini tidak disyaratkan baligh, transaksi yang dilakukan anak kecil yang sudah *mumayyiz* hukumnya sah. Menurut Malikiyyah, *mumayyiz* adalah syarat bagi pihak yang melakukan akad jual beli dan ijarah. Sementara kalangan Hanafiyah dan Hanbaliyah menjelaskan bahwa syarat bagi para pihak yang melakukan akad adalah baligh dan berakal.<sup>48</sup>

## 2. Syarat pelaksanaan akad

Dalam syarat ini ditetapkan bahwa barang yang dijadikan sebagai objek *ijarah* harus sesuatu yang dimiliki atau dikuasai secara penuh. Oleh karena itu, akad *ijarah* tidak akan terlaksana apabila dilakukan oleh orang yang tidak memiliki atau menguasai barang tersebut. Apabila akad ijarah dilakukan oleh orang yang tidak memiliki atau menguasai barang tersebut disebut dengan *ijarah al-fudhuli*.<sup>49</sup> Akad ijarah yang dilakukan seseorang fudhuli (Orang yang membelanjakan harta orang lain tanpa izin) adalah tidak sah karena tidak adanya kepemilikan atau hak kuasa. Menurut Malikiyah dan Hanafiyah, akad ini digantungkan pada persetujuan dari pemilik sebagaimana berlakunya dalam jual beli.

## 3. Syarat sah

Syarat sah ini ada terkait dengan para pihak yang berakad, objek akad dan upah. Syarat sah ijarah antara lain sebagai berikut:

---

<sup>48</sup> *Ibid*, 106.

<sup>49</sup> Yadi Janwari, *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2015), 89

- a. Adanya unsur suka rela dari para pihak yang melakukan akad. Syarat ini terkait dengan para pihak. Tidak boleh ada keterpaksaan untuk melakukan akad dari para pihak. Apabila salah seorang di antara keduanya terpaksa melakukan akad, maka akad nya tidak sah.
- b. Manfaat barang atau jasa yang disewakan harus jelas. Syarat ini ada untuk menghindari perselisihan di antara para pihak yang melakukan akad. Kejelasan manfaat barang ini dengan menjelaskan aspek manfaat, ukuran manfaat, dan jenis pekerjaan atau keterampilan bila sewa tenaga orang. Adapun terkait dengan masa sewa atau masa kerja diserahkan kepada masing-masing pihak yang melaksanakan akad. Menurut kalangan Hanafiyah tidak dipersyaratkan menentukan mulainya sewa, bila akad bersifat mutlak. Sementara menurut Syafi'iyah disyaratkan menentukan waktu mulainya sewa, karenahal ini untuk memperjelas masa sewa.
- c. Objek sewa harus dapat dipenuhi dan dapat diserahkan. Berdasarkan syarat ini maka tida sah menyewa orang bisu untuk menjadi juru bicara, karena objek sewa tidak dapat terpenuhi oleh orang yang disewakan jasanya. Objek sewa juga harus dapat terpenuhi secara syar'i, oleh karena itu, tidak sah sewa jasa sapu masjid dari orang yang sedang haid. Syarat ini sudah menjadi kesepakatan dikalangan ulama ahli fiqih.
- d. Manfaat barang atau jasa yang disewakan hukumnya mubah seacara syara', seperti sewa buku untuk belajar, sewa rumah untuk ditinggaki dan sebagainya. Tidak

diperbolehkan sewa untuk melakukan maksiat atau hal yang dilarang oleh syara’.

- e. Bila *ijarah* berupa sewa tenaga atau jasa, maka pekerjaan yang dilakukan oleh orang yang menyewakan jasa atau tenaga tersebut bukan merupakan suatu kewajiban baginya. Ulama kontemporer berfatwa bagi para pengajar Al-Qur’an diperbolehkan mengambil upah atau uang jasa. Hal ini berdasarkan analogi terhadap pekerjaan yang tidak wajib.
- f. Orang yang menyewakan jasa tidak diperbolehkan mengambil manfaat atas jasa tersebut. Semua manfaat yang disewakan adalah hak bagi yang menyewa.
- g. Manfaat barang atau jasa digunakan sebagaimana mestinya atau yang berlaku di masyarakat. Berdasarkan hal ini tidak diperbolehkan menyewa barang untuk digunakan tapi tidak sesuai dengan fungsinya. Misalnya menyewa kuda tungganga untuk mengangkut barang.
- h. Syarat terkait dengan barang yang disewakan adalah, barang harus dapat diserahterimakan saat akad bila barang tersebut barang bergerak. Penyerahan ini bisa secara langsung atau simbolik, seperti sewa rumah dengan menyerahkan kuncinya.
- i. Syarat yang terkait dengan upah atau uang sewa adalah, upah harus berharga dan jelas bilangan atau ukurannya.
- j. Syarat terkait dengan manfaat barang atau jasa seseorang, anatar lain:

- a) Manfaat barang harus mubah atau tidak dilarang. Syarat ini untuk menghindari penyewaan barang atau jasa yang terlarang.
- b) Manfaat barang atau jasa bisa diganti dengan materi.
- c) Manfaat barang atau jasa merupakan sesuatu yang berharga dan ternilai.
- d) Manfaat merupakan sesuatu yang melekat pada barang yang sah kepemilikannya.
- e) Manfaat barang objek sewa bukan untuk menghasilkan barang, seperti menyewa pohon untuk diambil buahnya, sewa semacam ini tidak sah.
- f) Manfaat dapat diserahkan.
- g) Manfaat harus jelas dan dapat diketahui.<sup>50</sup>

Sedangkan menurut Sayyid Sabiq, ada lima syarat yang harus dipenuhi agar akad *ijarah* dapat dikategorikan kepada akad yang sah, yaitu

- a. Kedua orang yang berakad saling ridha. Apabila salah satu dari keduanya terpaksa untuk melakukan penyewaan, maka akad menjadi tidak sah.
- b. Manfaat sesuatu yang diakadkan diketahui secara sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya persengketaan. Pengetahuan yang dapat mencegah terjadinya persengketaan diperoleh dengan beberapa hal. *Pertama*, dengan melihat

---

<sup>50</sup> Iman Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 107-109

benda yang ingin disewa atau dengan menjelaskan apabila ia dapat dipastikan dengan penjelasan. *Kedua*, dengan menjelaskan masa penyewaan, seperti sebulan, setahun, atau lebih banyak dan lebih sedikit dari itu. *Ketiga*, dengan menjelaskan pekerjaan yang diinginkan.

- c. Sesuatu yang diakadkan bisa diambil manfaatnya secara sempurna dengan secara syar'i. Di antara ulama ada yang mensyaratkan ini dan melarang penyewaan barang milik persekutuan kepada rekanan. Yang demikian itu, karena manfaat barang milik persekutuan tidak bisa diambil secara sempurna. Ini adalah pendapat Abu Hanifah dan Zufar. Sementara menurut jumhur fuqaha, barang milik persekutuan boleh disewakan secara mutlak, baik kepada rekanan maupun kepada orang lain, karena barang milik persekutuan memiliki manfaat. Penyerahan bisa dilakukan dengan pengosongan atau dengan pembagian manfaat, sebagaimana hal itu boleh dilakukan dalam jual beli. Penyewaan adalah salah satu jenis jual beli. Apabila pembagian mafaat tidak ditentukan, penyewaan batal.
- d. Barang yang disewa bisa diserahkan bersama manfaat yang menyertainya. Tidak boleh menyewakan binatang yang lepas atau barang yang dirampas yang tidak mampu direbut kembali karena tidak bisa diserahkan, tidak boleh pula menyewakan tanah yang tidak bisa menumbuhkan tumbuha untuk ditanami atau binatang yang cacat untuk mengangkut barang karena tdiak adanya manfaat pada objek akad.
- e. Manfaat yang diakadkan hukumnya mubah, tidak haram dan bukan wajib. Tidak boleh melakukan penyewaan untuk

perbuatan maksiat karena perbuatan maksiat wajib ditinggalkan.<sup>51</sup>

#### 4. Syarat mengikat

Syarat-syarat yang mengikat dalam *ijarah* ini ada dua syarat, yaitu:

- a. Barang atau orang yang disewakan harus terhindar dari cacat yang dapat menghilangkan fungsinya. Apabila sesudah transaksi terjadi cacat pada barang, sehingga fungsinya tidak maksimal, atau bahkan tidak berfungsi, maka penyewa berhak memilih untuk melanjutkan atau menghentikan akad sewa. Bila suatu ketika barang yang disewakan mengalami kerusakan maka akad *ijarah* rusak dan tidak mengikat kedua belah pihak.
- b. Terhindarnya akad dari udzur yang dapat merusak akad *ijarah*. Udzur ini bisa terjadi pada orang atau pihak yang berakad atau pada objek akad *ijarah*. Apabila terdapat udzur, baik pada pihak yang berakad maupun pada objek, maka pihak yang berakad berhak untuk membatalkan akad. Ini menurut pendapat Hanafiah. Akan tetapi, menurut jumhur ulama, akad *ijarah* tidak batal karena adanya udzur, selama objek akad yaitu manfaat tidak hilang sama sekali.<sup>52</sup> Hanafiah membagi udzur yang menyebabkan fasakh menjadi tiga bagian, yaitu:

---

<sup>51</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid V*, (Jakarta: Pustaka Abdi Bangsa, 2018), 117

<sup>52</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), 327

1. Udzur dari sisi *musta'jir* (penyewa). Misalnya *musta'jir* pailit (*muflis*), atau pindah domisili.
2. Udzur dari sisi *mu'jir* (orang yang menyewakan). Misalnya *mu'jir* memiliki hutang yang sangat banyak yang tidak ada jalan lain untuk membayarnya kecuali dengan menjual barang yang disewakan dan hasil penjualannya dipergunakan untuk melunasi hutang tersebut.
3. Udzur yang berkaitan dengan barang yang disewakan atau sesuatu yang disewa. Contoh yang pertama, seseorang menyewa kamar mandi di suatu kapung untuk dipergunakannya selama waktu tertentu. Kemudian penduduk desa berpindah ke tempat lain. Dalam hal ini ia tidak perlu membayar sewa kepada *mu'jir*.<sup>53</sup>

#### 4. Macam-macam Sewa Menyewa

Pembagian ijarah biasanya dilakukan dengan memperhatikan objek ijarah tersebut. Ditinjau dari segi objeknya, akad ijarah dibagi ulama fiqh menjadi dua macam, yaitu:

1. Ijarah yang bersifat manfaat (*ijarah' ala al manafi*)

Sewa menyewa pada praktik ijarah ini yang berkuat pada pemindahan manfaat terhadap barang. Barang yang boleh disewakan adalah barang-barang yang mubah seperti sawah untuk ditanami, mobil untuk dikendarai, rumah untuk

---

<sup>53</sup> *Ibid*, 328

ditempati. Barang yang berada ditangan penyewa dibolehkan untuk dimanfaatkan sesuai kemauannya sendiri, bahkan boleh disewakan lagi kepada orang lain.

Apabila terjadi kerusakan 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 bertanggung jawab atas kerusakan barang tersebut adalah penyewa itu sendiri.<sup>54</sup>

## 2. Ijarah yang bersifat pekerjaan (*ijarah' ala-amaal*)

Pada praktik ijarah ini seseorang mempekerjakan untuk melakukan suatu pekerjaan, dan hukumnya boleh apabila jenis pekerjaannya jelas dan tidak mengandung unsur tipuan. Seperti tukang jahit, tukang kuli bangunan, buruh pabrik dan sebagainya. *Ijarah* yang seperti 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 menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti buruh pabrik, tukang sapu, dan lain sebagainya.<sup>55</sup>

Perkembangan dalam bidang muamalah pada saat ini yang sangat pesat yang dulunya sewa menyewa hanya sebatas beberapa hal saja namun sekarang semakin berkembang dan semakin beragam seperti:

---

<sup>54</sup> Mohammad Nadzir, *Fiqih Muamalah Klasik*, (Semarang: CV. Karya Abadi Jaya, 2015), 74

<sup>55</sup> Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, (Depok : Rajawali Pers, 2017), 84

a. sewa menyewa tanah

Sewa menyewa tanah diperbolehkan dan disyaratkan menjelaskan barang yang disewakan dan tujuan penyewaan tanah tersebut. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam perjanjian sewa- menyewa tanah yaitu untuk apakah tanah tersebut digunakan pertanian atau pembangunan, apabila tanah tersebut digunakan untuk pertanian, maka harus diterangkan dalam jenis apakah tanaman yang harus ditanam ditanah tersebut. Sebab jenis tanaman yang ditanam akan berpengaruh terhadap jumlah uang sewanya. Namun demikian dapat pula ditemukan bahwa keanekaragaman tanaman dapat juga dilakukan asal saja orang yang menyewa (pemilik) mengijinkan tanahnya untuk ditanami apa saja yang diinginkan oleh pihak penyewa.

Jika sewa-menyewa tanah tidak dijelaskan untuk apakah tanah tersebut digunakan, maka sewa-meyewa yang diadakan dinyatakan tidak sah (*fasid*), sebab kegunaan tanah itu bermacam-macam, dengan tidak jelasnya penggunaan tanah itu dalam perjanjian, dikhawatirkan akan melahirkan persepsi yang berbeda antara pemilik tanah dengan pihak penyewa dan pada akhirnya akan menimbulkan perselisihan antara kedua belah pihak.<sup>56</sup>

Dalam praktik sewa menyewa juga mempunyai beberapa bentuk antara lain yaitu :

---

<sup>56</sup> Sayyid Sabiq, *Op.cit.* 126

- a. Bentuk sewa menyewa yang diperbolehkan dalam islam

Islam memerintahkan kepada umat manusia untuk berusaha berbuat mandiri, tidak hanya berdiam diri saja tanpa berusaha. Allah memerintahkan manusia untuk berjalan dipermukaan bumi sambil bekerja dan berusaha. Dalam berusaha dan bekerja, islam memberikan kebebasan kepada manusia untuk bekerja seperti halnya : jual beli, sewa menyewa, bercocok tanam, dan berwirausaha. Namun harus dihindari dari usaha batil. Apabila seorang muslim memiliki tanah produktif, dia harus memanfaatkan tanah tersebut, islam sama sekali tidak menyukai dikosongkan tanah produktif, sebab hal itu menghilangkan nikmat dan menyia-nyiakan harta. Berusaha dan bekerja dalam bentuk sewa menyewa tanah garapan di zaman Nabi SAW sudah menjadi kebiasaan bagi para sahabat pada waktu itu, Nabi SAW memperbolehkan sewa menyewa tanah apabila masing-masing pihak tidak merasa dirugikan.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa Sewa menyewa tanah garapan yang diperbolehkan dalam islam adalah : pertama, tanah yang disewakan adalah tanah produktif. Kedua, Sewa menyewa tanah pertanian tersebut dengan ganti pembayaran yang jelas, misalnya dengan

membayar dengan uang atau barang. Ketiga, Benda yang disewakan harus diketahui secara jelas. Sedangkan sistem pengolahan tanah pertanian itu diperoleh sebagai kesempatan kerja sama antara pemilik tanah dan penyewa, diantaranya :

- a) Bebas dari tindakan yang tidak adil dan dzalim dari pemilik tanah.
  - b) Tidak ada kecemasan akan timbulnya persengketaan dan perselisihan antara kedua belah pihak
  - c) Hak kedua belah pihak tidak terancam
- b. Bentuk Sewa Menyewa Tanah yang Tidak Diperbolehkan Dalam Islam

Ada suatu muzara<sup>ah</sup> yang sudah biasa pada zaman Nabi SAW, tetapi oleh beliau dilarang kerana ada unsur penipuan dan kesamaran yang diakibatkan pada persengketaan dan pertentangan. Banyak para sahabat memberikan persyaratan kepada orang yang mengerjakan tanahnya, yaitu dengan ditentukan tanah dan sewanya dari hasil tanah yang berupa takaran atau timbalan, sedangkan dari pada hasil itu untuk mengerjakan atau hasil dibagi lagi. Maka tidak layak kalau di satu pihak mendapat bagian tertentu sedangkan pihak yang lain tidak, padahal suatu tanah terkadang tidak menghasilkan lebih dari yang ditentukan. Oleh karena itu seharusnya masing-

masing pihak mengambil bagiannya dari hasil tanah dengan perbandingan yang disetujui bersama, jika hasilnya banyak maka kedua pihak akan ikut merasakan, jika hasilnya sedikit kedua belah pihak akan mendapatkan hasil yang sedikit juga.

Hal tersebut berdasarkan hadist dari Zhuhair bin Rafi sebagai berikut:

دَعَانِي رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ مَا تَصْنَعُونَ بِمَحَاقِلِكُمْ  
قُلْتُمْ نُوَاجِرُهَا عَلَى الرَّبْعِ وَعَلَى الْأَوْسُقِ مِنَ النَّمْرِ وَالشَّعِيرِ قَالَ لَا  
تَفْعَلُوا ائْزَرُوهَا أَوْ أَمْسِكُوهَا

Artinya : Rasulullah saw. pernah memanggilku seraya bersabda, “Apa yang kalian lakukan dengan sawah ladang kalian.” Saya menjawab, “Kami menyewakannya dengan  $\frac{1}{4}$  (dari hasil tanaman) atau dengan beberapa wasaq kurma dan gandum.” Beliau bersabda, “Janganlah kalian lakukan. Garaplah oleh kalian tanah itu, atau sitalah tanah itu.” (HR al-Bukhari dan Muslim).<sup>57</sup>

Dari uraian tersebut di atas, maka dapat disimpulkan, bahwa sewa menyewa tanah garapan yang tidak diperbolehkan dalam islam adalah:.

---

<sup>57</sup> Abdul Qadir Syaibah al-Hamd, *Fiqhul Islam syarh Bulugh al-Maram Min jam' Adillatil Ahkam*, Penerjemah, Izzudin Karimi dkk, (Jakarta: Darul Haq, 2012), 46.

Benda yang disewakan tidak dimaklumkan dan ditanggung; dan Bentuk pembayaran yang tidak berketentuan.

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, dimana masing-masing pihak yang terkait dalam perjanjian, karena sewa menyewa termasuk perjanjian timbal balik (pertukaran). Bahkan jika salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tersebut masih ada. Sebab kedudukan orang yang meninggal dunia tersebut dapat digantikan oleh ahli waris.<sup>58</sup>

c. Sewa rumah

Menyewakan rumah untuk tempat tinggal diperbolehkan. baik penyewa sendiri yang tinggal didalamnya atau dia menyewakan kembali kepada orang lain, dengan syarat tidak merusak bangunan, dan atau sejenisnya. Dan orang yang menyewakan berkewajiban memenuhi hal-hal yang memungkinkan rumah itu untuk dapat ditempati menurut kebiasaan yang berlaku.

d. sewa menyewa kendaraan

Dalam menyewakan kendaraan baik hewan atau kendaraan lainnya harus dijelaskan salah satu diantara dua hal, yaitu waktu dan tempat. Juga harus dijelaskan barang yang akan dibawa atau benda yang akan diangkut.

---

<sup>58</sup> Suhrawati K Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Cet 1 ( Jakarta: Sinar Grafika, 2000) , 148.

e. sewa menyewa binatang

Boleh menyewakan binatang, dengan syarat dijelaskan tentang waktu dan tempat penyewaan, dan disyaratkan pula, dijelaskan tentang tujuan penyewaan binatang tersebut, untuk angkutan atau tanggungan, serta penjelasan tentang barang apa yang akan diangkut di atasnya. Ketika binatang yang disewakan itu mati, apabila sebelumnya ia memiliki cacat lalu mati, maka penyewaan menjadi batal. Tapi, jika sebelumnya ia tidak memiliki cacat lalu mati, penyewaan tidak batal. Dan orang yang menyewakan wajib mendatangkan binatang lain. Dia tidak memiliki hak untuk membatalkan akad karena penyewaan yang berlaku pada manfaat yang masih dalam tanggungan dan dia mampu menunaikan aoa yang menjadi kewajibannya berdasarkan akad.

Di antara fuqaha ada yang mensyaratkan dalam persetujuan tersebut haruslah ada kejelasan mengenai jangka waktunya, tempat (lingkungan) penggunaan hewan sewaan, bentuk dan batas-batas penggunaannya. Syarat-syarat yang diajukan fuqaha ini tidak berdasarkan nash, melainkan maslahat dan keberhati-hatian untuk menolak kesamaran, penyimpangan dan pertentangan.<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> Sayyid Sabiq, *Op.cit.* 127

## 5. Objek Sewa Menyewa

### a. Objek sewa menyewa jelas manfaatnya

Manfaat objek sewa harus diketahui secara jelas. Hal ini dilakukan misalnya dengan memeriksa secara langsung atau pemilik memberikan informasi tentang kualitas manfaat barang secara transparan. Persyaratan ini dikemukakan oleh fuqaha berlandaskan kepada maslahat, karena tidak sedikit terjadi perselisihan akibat sesuatu yang tidak jelas. Barang yang tidak memiliki kejelasan suatu manfaat dan menyebabkan perselisihan, maka akadnya tidak sah karena ketidak jelasan menghalangi penyerahan dan penerimaan sehingga tidak tercapai maksud akad tersebut.<sup>60</sup>

### b. Objek sewa menyewa dapat diserahterimakan

Objek ijarah dapat diserahterimakan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya. Tidak dibenarkan ijarah atas benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.

### c. Objek sewa menyewa tidak bertentangan dengan syariah

Ojek ijarah dan pemanfaatannya tidak boleh bertentangan dengan syariah. Contoh yang bertentangan dengan syariah adalah menyewakan

---

<sup>60</sup> Ibnu Taimiyyah dan Ibn Qayyim, *Hukun Islam Dalam Timbangan Akal dan Hikmah*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 1975), 19.

rumah bordil, menyewakan toko untuk menjual khamr, dan lain sebagainya.

d. Objek sewa menyewa bermanfaat langsung

Objek yang disewakan adalah manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya, sewa menyewa rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai tanah sawah untuk ditanami. Sedangkan menyewa benda untuk diambil hasil turunan dari benda itu tidak dibenarkan secara syariah. Misalnya menyewa pohon untuk diambil buahnya, menyewa kambing untuk diambil anaknya, menyewa ayam untuk diambil telurnya, atau menyewa sapi untuk diambil susunya. Sebab anak kambing, telur, susu sapi, dan lainnya adalah manfaat turunan berikutnya, dimana benda itu melahirkan benda baru lainnya.

e. Objek sewa menyewa bersifat *isti'mali*

Harta benda yang menjadi objek ijarah haruslah harta benda yang bersifat *isti'mali*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan dan pengurangan sifatnya. Seperti tanah, kebun, bangunan, kendaraan, lain sebagainya.<sup>61</sup>

Dalam sejumlah literatur diinformasikan mengenai perbedaan pendapat di kalangan ulama mengenai objek akad ijarah. Beberapa ulama berpendapat bahwa objek ijarah adalah barang yang

---

<sup>61</sup> Ahmad Sarwat, *Op.Cit.* 121

disewakan (misalnya ruko) dan ujarah (bayaran sewa). Sedangkan ulama lainnya berpendapat bahwa objek ijarah adalah manfaat benda yang disewakan dan ujahnya. Akan tetapi, pendapat yang lebih kuat adalah pendapat yang kedua secara implisit menunjukkan objek ijarah terbagi menjadi tiga, yaitu *mahal manfa'ah* (misal ruko), manfaat (misal ruko difungsikan sebagai tempat bisnis), dan ujarah (bayaran sewa).<sup>62</sup>

#### 6. Hak Dan Kewajiban Dalam *Ijarah*

Para pihak yang melaksanakan transaksi ijarah memiliki hak dan kewajiban tertentu, yaitu

- a. Pemberi sewa berkewajiban menyediakan barang yang disewa dan menjamin apabila timbul kecacatan terhadap barang sewa. Dalam penyediaan barang ini, pemberi sewa dapat membuat, membeli atau menyewa barang yang akan disewakan termasuk melengkapi dan menyediakan sarana yang diperlukan sesuai dengan manfaat yang akan diperoleh oleh penyewa. Begitu pula apabila ada kecacatan dari barang sewa yang menyebabkan kerusakan manfaat dari objek barang sewa, pemberi sewa berkewajiban menjelaskan kecacatan tersebut kepada penyewa, dan apabila cacat tersebut diketahui setelah terjadinya akad, maka pemberi sewa memberikan hak opsi (khiyar) kepada

---

<sup>62</sup> Jaih Mubarak, Hasanudin, *Fikih Muamalah Maliyyah Akad Ijarah Dan Ju'alah*, (Bandung : Simbiosia Rekatama Media, 2017), 47

penyewa untuk membatalkan akad sewa atau mendapatkan pengurangan atas pembayaran imbalan sewa.

- b. Penyewa berkewajiban untuk menjaga keutuhan barang yang disewa dan membayar sewa. Para ulama sepakat bahwa barang yang disewa adalah amanah ditangan penyewa. Namun, apabila aset yang disewa rusak tanpa pelanggaran dari yang dibolehkan atau lalai dalam menjaganya dari pihak penyewa, maka ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut, karena ketika penyewa diizinkan oleh pemberi sewa untuk menikmati manfaat dari aset yang disewa, ia tidak dianggap sebagai penjamin dari aset yang disewa itu.
- c. Berkaitan dengan pemeliharaan terhadap barang sewa, kedua belah pihak dapat merinci hak dan kewajiban masing-masing sesuai dengan kebiasaan dan kelaziman dalam masyarakat. Misalnya penyewa dapat meminta pemberi sewa untuk melaksanakan pemeliharaan objek sewa untuk memastikan penggunaan yang berkelanjutan (misalnya, oli yang diperlukan untuk mesin dan peralatannya), atau untuk memungkinkan barang tersebut terus memberikan manfaat, sehingga diminta pemeliharaan dilakukan secara periodik.
- d. Masing-masing penyewa maupun yang menyewakan tidak boleh membatalkan kecuali dengan persetujuan pihak lain, kecuali jika ada kerusakan yang ketika akad dilangsungkan penyewa tidak mengetahuinya. Maka

dalam hal ini ia boleh membatalkan akad perjanjian sewa.

#### 7. Ganti Rugi Dalam Ijarah

Penyewa (*musta'jir*) pada dasarnya adalah orang yang dipercaya sehingga dia tidak boleh diberikan beban atau tanggungjawab untuk mengganti kerusakan barang yang disewanya selama dia tidak melampaui batas kewajaran atau tidak melakukan kecerobohan dalam menjaga barang tersebut. Sebagaimana seorang yang meminjam barang, dia adalah orang yang dipercaya oleh pemberi pinjaman untuk dapat menjaga dan menggunakannya tanpa merusak barang yang dipinjam.<sup>63</sup>

Menurut salah satu riwayat dari Imam Ahmad, bagi pemberi sewa yang tidak ingin mengalami kerugian, pemberi sewa bisa saja mensyaratkan ganti atas barang yang disewa jika ternyata barang tersebut mengalami kerusakan di tangan penyewa. Namun menurut kebanyakan Ulama syarat seperti itu dianggap tidak diperbolehkan, sebab akad ijarah adalah menjual manfaat barang sehingga kalau barang mengalami kerusakan atau penurunan harga maka itu resiko pemilik barang yang telah menerima uang biaya sewa atas barang tersebut. Jika seandainya syarat ini tetap dibuat maka syarat tersebut

---

<sup>63</sup> Pudjihardjo dan Nur Faizin Muhith, *Fikih Muamalah Ekonomi Syariah*, (Malang: UB Press, 2019),68

menjadi batal dan akad ijarah tetap berlangsung, menurut pendapat lain akad ijarahnya pun menjadi rusak.<sup>64</sup>

Jika manfaat yang menjadi objek sewa itu tidak dapat dimanfaatkan karena barang rusak atau karena sudah tidak bisa memberikan manfaat lagi, maka pemberi sewa berkewajiban untuk mendatangkan gantinya. Misalkan menyewakan rumah atau kamar, kemudian kamar atau rumah tersebut roboh, maka pemberi sewa harus memberikan kamar atau rumah lain sebagai ganti sehingga penyewa tetap mendapatkan manfaat yang sama.<sup>65</sup>

Penyewa berkewajiban untuk membayar uang sewa setelah akad ijarah itu dilaksanakan, meskipun pada kenyataannya penyewa belum memanfaatkan barang yang disewa. Dengan kata lain, jika akad ijarah sudah terjadi dengan ijab qabul dan pemberi sewa telah memberikan barang yang disewa kepada penyewa maka saat itulah akad ijarah telah di mulai dan dihitung mulai menyewa.<sup>66</sup>

## 8. Pembatalan Dan Berakhirnya Ijarah

Para ulama fiqh berbeda pendapat tentang sifat akad ijarah, apakah ijarah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa akad ijarah bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur dari salah satu pihak yang berakad seperti, salah satu pihak wafat, atau

---

<sup>64</sup> *ibid*

<sup>65</sup> *ibid*

<sup>66</sup> *ibid*

kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum. Adapun menurut jumhur ulama dalam hal ini juga mengatakan bahwa akad ijarah bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak bisa dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila seorang meninggal dunia, menurut ulama Hanafiyah, akad ijarah batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta. Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad ijarah.<sup>67</sup>

Ijarah merupakan jenis akad yang lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya fasakh (pembatalan) pada salah satu pihak, kecuali jika adanya faktor yang mewajibkan terjadinya fasakh. Yang dimaksud dengan pembatalan (fasakh) kontrak adalah melepaskan perikatan kontrak atau menghilangkan atau menghapuskan hukum kontrak secara total seakan-akan kontrak tidak pernah terjadi. Pemutusan kontrak dapat terjadi atas dasar kerelaan para pihak dan dapat pula terjadi secara paksa atas dasar putusan hakim.<sup>68</sup>

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian timbal balik, di mana masing-masing pihak yang terkait dalam perjanjian tidak

---

<sup>67</sup> Abdul Rahman Ghazaly. dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2015), 283

<sup>68</sup> Oni Sahroni dan M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 186

mempunyai hak untuk membatalkannya. Sebagaimana kita ketahui bahwa perjanjian timbal balik yang dibuat secara sah tidak dapat dibatalkan sepihak, melainkan harus dengan kesepakatan bersama, kecuali apabila ada sesuatu hal yang mengharuskan pembatalan. Sewa menyewa batal karena hal-hal berikut:

- a. Munculnya cacat yang sebelumnya tidak ada pada barang sewaan ketika sedang berada ditangan penyewa atau terlihatnya cacat lama padanya.
- b. Rusaknya barang sewaan yang ditentukan, rumah yang ditentukan atau binatang yang ditentukan.
- c. Rusaknya sesuatu yang diupahkan, seperti kan yang diupahkan untuk dijahit, karena apa yang diakadkan tidak mungkin ditunaikan setelah kerusakannya.
- d. Diambilnya manfaat yang diakadkan secara sempurna, diselesaikannya pekerjaan, atau berakhirnya masa penyewaan, kecuali apabila ada udzur yang menghalangi berakhirnya penyewaan. Apabila masa penyewaan tanah berakhir sebelum tanaman dipanen, misal, maka tanah tetap berada ditangan penyewa dengan membayar sewa yang wajar (*ajrul-mitsli*) sampai tanaman dipanen, meskipun tanpa kehendak pemilik tanah. Hal ini demi menghindarkan penyewa dari kerugian karena memanen tanaman sebelum waktunya.<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Jakarta: Pustaka Abdi Bangsa, 2018), 130.

Secara umum Wahbah az-Zuhaili berpendapat bahwa akad al ijarah berakhir berdasarkan sebab-sebab sebagai berikut :

- a. Akad ijarah telah selesai atau habis. Menurut ulama hanafiyah salah satu pihak yang berakad ada yang meninggal maka akad ijarah berakhir, karena warisan berlaku dalam barang yang ada dan dimiliki, selain itu manfaat dalam akad ijarah terjadi bertahap sehingga ketika orang yang mewariskan meninggal maka manfaatnya menjadi tidak ada. Namun menurut jumhur ulama akad ijarah tidak batal dengan meninggalnya salah satu pihak yang berakad. Hal ini dikarenakan akad ijarah merupakan akad yang mengikat seperti halnya akad jual-beli.
- b. Akad ijarah dapat berakhir dengan adanya pengguguran akad, hal ini dikarenakan akad ijarah dapat dikatakan sebagai akad tukar menukar sehingga akad ijarah dapat dibatalkan seperti halnya akad jual-beli.
- c. Akad ijarah berakhir dengan adanya kerusakan pada barang yang disewakan. Namun ada beberapa pendapat bahwa rusaknya barang tidak dapat membatalkan akad ijarah, diantaranya adalah pendapat Ibnu Hasan bahwa ijarah tidak batal karena manfaatnya yang hilang dapat dipenuhi lagi.
- d. Akad ijarah berakhir dikarenakan telah habisnya masa ijarah kecuali ada uzur atau halangan, karena akad ijarah ditetapkan sampai batas tertentu maka akad ijarah

dianggap habis ketika sampai pada batas waktunya, pendapat ini adalah pendapat yang disepakati fuqaha

Dalam bukunya Abdul Rahman Ghazaly menurut al-Kasani dalam kitab *al-Badaa'iu ash-Shanaa'iu*, mengatakan bahwa akad ijarah berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

1. Objek akad ijarah hilang atau musnah seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewa hilang.
2. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad ijarah telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.
3. Wafatnya salah satu orang yang berakad.
4. Apabila ada udzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait adanya utang, maka akad ijarah menjadi batal.<sup>70</sup>

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa menimbulkan kewajiban bagi pihak penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Adapun ketentuan mengenai penyerahan barang ini adalah apabila barang yang menjadi objek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang tersebut kepada pihak yang menyewakan atau pemilik, yaitu dengan cara menyerahkan langsung

---

<sup>70</sup> *Ibid*, 283

bendanya. Apabila objek sewa menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka penyewa berkewajiban mengembalikan kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong, maksudnya tidak ada harta pihak penyewa yang tertinggal didalamnya. Jika yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa adalah barang-barang yang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman di atasnya.

#### 9. Hikmah Sewa Menyewa

Syariat Islam membenarkan akad sewa menyewa, seseorang dapat memenuhi salah satu kebutuhan hidupnya tanpa harus melakukan pembelian barang, karena jumlah uang yang terbatas, misalnya dengan menyewa rumah, sementara pihak yang lainnya memiliki kelebihan rumah dan dapat menyewakannya untuk memperoleh uang dalam rangka memenuhi kebutuhan lainnya. Beberapa orang banyak yang tidak dapat membeli kendaraan, karena harganya yang tidak terjangkau. Namun demikian, setiap orang dapat menikmati angkutan tersebut dengan jalan menyewa. Kendaraan dan angkutan adalah kebutuhan vital dalam kehidupan sehari-hari, demikian pula banyak pekerjaan yang tidak dapat diselesaikan sendiri, karena terbatasnya tenaga dan ketrampilan, misalnya mendirikan bangunan dalam keadaan ketika kita harus menyewa

tenaga (buruh) yang memiliki kesanggupan dalam pekerjaan tersebut.<sup>71</sup>

Tujuan disyariatkannya sewa menyewa adalah untuk memberikan keringanan kepada umat dalam kehidupan bermasyarakat. Dengan adanya ijarah keduanya saling mendapatkan keuntungan. Dengan ijarah kedua belah pihak dapat memperoleh manfaat.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa sewa-menyewa ini mempunyai peranan penting dalam kehidupan sehari-hari sejak zaman dahulu hingga sekarang. Kita tidak dapat membayangkan berapa kesulitan yang akan timbul dalam kehidupan sehari-hari, seandainya sewa-menyewa ini tidak dibenarkan oleh syariat. Karena itu, sewa-menyewa dibolehkan dengan keterangan syara' yang jelas, dan merupakan manifestasi daripada keluwesan dan keluasan hukum Islam, dan setiap orang mendapatkan hak untuk melakukan sewa-menyewa berdasarkan prinsip-prinsip yang telah diatur dalam syariat Islam.

## **B. Konsep Hibah**

### **1. Pengertian Hibah**

Hibah merupakan kata benda (mashdar ) dari kata kerja *wahaba* yang berarti pemberian yang tidak ada gantinya. Hibah merupakan akad yang berimplikasi kepada kepemilikan tanpa ada ganti pada waktu masih hidup, serta

---

<sup>71</sup>Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang*, ( Bandung: CV.Diponegoro, 1992), 319

bersifat sukarela. Suatu pemberian yang diberikan kepada orang lain yang memerlukan dan diniatkan untuk mendekatkan diri kepada Allah disebut dengan shadaqah, apabila pemberian itu diberikan kepada orang sebagai suatu penghormatan atau kasih sayang maka disebut sebagai hadiah.<sup>72</sup>

Pengertian hibah menurut bahasa berarti pemberian. Kemudian kata hibah dipakai dengan maksud memberikan kepada orang lain baik berupa harta ataupun bukan. Juhur ulama mendefinisikan hibah ialah akad yang mengakibatkan pemilikan harta tanpa ganti rugi yang dilakukan oleh seseorang dalam keadaan hidup kepada orang lain secara sukarela.<sup>73</sup>

Dalam penggunaannya hibah merupakan bentuk pemberian suka rela kepada orang, baik pemberian berupa harta atau tidak. Dalam bidang fiqh, hibah diartikan sebagai akad yang pokok persoalannya adalah pemberian harta milik seseorang kepada orang saat masih hidup tanpa adanya imbalan. Apabila seseorang memberikan hartanya kepada orang lain untuk dimanfaatkan tetapi tidak diberikan kepadanya hak kepemilikan maka harta tersebut disebut pinjaman.<sup>74</sup>

---

<sup>72</sup> Puslitbang kehidupan keagamaan Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, *Problematika Hukum Kewarisan Islam Kontemporer di Indonesia*, (Jakarta: Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, 2012), 317

<sup>73</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Prenada Group, 2010), 159.

<sup>74</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid V*, (Jakarta: Republika Penerbit, 2018), 388

Dari definisi diatas dapat diambil pengertian bahwa hibah adalah suatu akad yang berisi pemberian harta kepada orang lain tanpa imbalan. Tujuan hibah ini adalah untuk mendekatkan diri kepada Allah Swt, dimana orang yang diberi bebas menggunakan harta tersebut. Sedangkan apabila seseorang memberikan hartanya kepada orang lain untuk dimanfaatkan tetapi tidak sebagai hak milik maka itu disebut sebagai pinjaman. Adapun suatu pemberian disertai dengan imbalan maka yang seperti itu disebut jual beli.<sup>75</sup>

Hibah memiliki fungsi sosial yang dapat diberikan yang dapat diberikan kepada siapa saja tanpa memandang ras, agama, suku, dan lain-lain. Hibah ini dapat dijadikan sebagai solusi dalam permasalahan warisan. Kenyatannya fungsi hibah yang sesungguhnya merupakan suatu pemupukan tali silaturrahi akan tetapi banyak menimbulkan permasalahan-permasalahan dalam harta yang dihibahkan, sehingga fungsi dari hibah yang sebenarnya tidak berjalan dengan semestinya.

Jika ditelusuri lebih mendalam, istilah hibah berarti memberikan hak milik oleh seseorang kepada oranglain ketika masih masih hidup tanpa mengahrapkan imbalan dan jasa. Menghibahkan tidak sama artinya dengan menjual atau menyewakan. Oleh sebab itulah istilah balas jasa dan ganti rugi tidak berlaku dalam transaksi hibah.<sup>76</sup>

Hibah dalam arti pemberian juga bermakna bahwa pihak penghibah bersedia melepaskan haknya atas benda yang

---

<sup>75</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *op. Cit*,

<sup>76</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997), 73

dihibahkan. Dilihat dari perbuatan hukum, hibah termasuk salah satu bentuk pemindahan hak milik. Pihak penghibah dengan sukarela memberikan hak miliknya kepada pihak penerima tanpa adanya kewajiban dari penerima tersebut untuk mengembalikan harta tersebut kepada pihak pemilik pertama. Dalam konteks hibah sangat berbeda dengan pinjaman, yang mana harus dikembalikan kepada pemilik semula. Dengan terjadinya akad hibah pihak penerima dipandang sudah memiliki hak penuh atas harta itu sebagaimana miliknya.

## 2. Rukun dan Syarat Hibah

Menurut ulama Hanafiyah, rukun hibah adalah shigat (ijab dan qabul), sebab keduanya termasuk akad seperti halnya sewa menyewa. Sebagaimana ulama Hanafiyah berpendapat bahwa qabul dari penerima hibah bukanlah rukun. Dengan demikian, dicukupkan dengan adanya ijab dari pemberi. Karena hibah dalam arti bahasa adalah sekedar pemberian. Selain itu qabul hanyalah dampak dari adanya hibah, yakni permindahan hak milik.<sup>77</sup>

Menurut jumbuh ulama rukun hibah terdiri dari :

### a. Wahib (penghibah)

Wahib adalah pemberi hibah, yang menghibahkan barang miliknya kepada pihak lain. Jumbuh ulama berpendapat, jika orang yang sakit memberikan hibah, kemudian ia meninggal, maka hibah yang dikeluarkan

---

<sup>77</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 244.

adalah sepertiga dari peninggalan. Pemberi hibah disyaratkan:

- 1) Ia mestilah sebagai pemilik sempurna atas benda yang dihibahkan. Karena hibah mempunyai akibat perpindahan hak milik, otomatis pihak penghibah dituntut sebagai pemilik yang mempunyai hak penuh atas benda yang dihibahkan itu.
  - 2) Penghibah mestilah seorang yang cakap dalam bertindak hukum secara sempurna, yaitu baligh dan berakal. Orang yang sudah cakap bertindak yang bisa menila bahwa perbuatan yang dilakukannya sah, sebab ia sudah mempunyai pertimbangan yang sempurna. Orang yang cakap dapat mengetahui baik dan buruk dari suatu perbuatannya, dan sekaligus dia tentu sudah mempunyai pertimbangan yang matang atas untung dan rugi.
  - 3) Pihak penghibah hendaklah melakukan perbuatannya tersebut atas kemauannya sendiri dengan penuh kerelaan, dan bukan dalam keadaan terpaksa. Orang yang terpaksa menghibahkan sesuatu miliknya, bukan dengan kehendaknya, sudah pasti perbuatannya itu tidak sah.<sup>78</sup>
- b. Mauhub bih (penerima)

Penerima hibah adalah harus orang yang benar-benar ada pada waktu hibah dilakukan. Dan

---

<sup>78</sup> *Ibid.*

tidak dipersoalkan apakah ia anak-anak, dalam hal ini setiap orang dapat menerima hibah, walau bagaimanapun kondisi fisik dan keadaannya. Dengan demikian memberi hibah kepada bayi yang masih dalam kandungan adalah tidak sah.

c. Mauhub

Mauhub adalah barang yang dihibahkan harus memenuhi syarat berikut:

- 1) Harta yang akan dihibahkan ada ketika akad hibah berlangsung. Apabila harta yang dihibahkan itu adalah harta yang akan ada, seperti anak sapi yang masih dalam perut ibunya atau buah-buahan yang masih belum muncul di pohonnya, maka hibahnya batal. Para ulama mengemukakan tentang bentuk harta yang dihibahkan itu, yakni segala yang sah diperjualbelikan sah dihibahkan.
- 2) Harta yang dihibahkan itu harus bernilai
- 3) Harta tersebut merupakan milik orang yang menghibahkannya. Oleh sebab itu, harta yang bersifat mubah seperti ladang tadus yang tidak mempunyai pemilik tidak boleh dihibahkan, karena setiap orang mempunyai hak atas tanah itu, kecuali apabila tanah itu telah sah menjadi miliknya. Demikian juga halnya dengan harta

orang lain yang ada ditangannya sebagai amanah tidak boleh dihibahkan.<sup>79</sup>

- 4) Harta yang dihibahkan itu terpisah dari yang lainnya, karena prinsip harta yang dihibahkan yaitu dapat dipergunakan oleh penerima hibah setelah akad dinyatakan sah. Apabila seseorang menghibahkan sebidang tanah, tetapi tanah tersebut ada tanaman orang yang menghibahkan, maka hibah tidak sah. Begitu juga apabila seseorang menghibahkan sebuah rumah, sedangkan rumah tersebut ada barang orang yang menghubungkan, maka hibahnya tidak sah. Dari persoalan ini muncul pula persoalan menghibahkan sapi yang masih hail. Orang yang menghibahkan sapi itu menyatakan bahwa yang dihibahkan hayainduknya saja, sedangkan anaknya yang ada dalam perut induknya tidak. Hibah seperti ini pun hukumnya juga tidak sah.
- 5) Harta yang dihibahkan itu dapat langsung dikuasai (al-qabdh) penerimah hibah. Menurut sebagian ulama Hanafiyah, Syafi'iyah dan ulama Hanabilah mengatakan penguasaan terhadap harta itu merupakan syarat yang terpenting sehingga hibah tidak dapat dikatakan sah dan mengikat apabila syarat ini tidak terpenuhi. Akan tetapi, ulama Malikiyah menyatakan bahwa

---

<sup>79</sup>Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 84

penguasaan hanya syarat penyempurnaan saja, karena dengan adanya akad hibah, hibah itu telah sah. Berdasarkan perbedaan pendapat para ulama tentang hal ini, maka ulama Hanafiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah mengatakan bahwa hibah ini belum berlaku sah hanya dengan adanya ijab dan qabul saja, tetapi harus bersamaan dengan al-qabdh (bolehnya harta dikuasai). Umpamanya, apabila yang dihibahkan itu sebidang tanah, maka syarat al-qabdhnya adalah dengan menyerahkan surat menyurat tanah itu kepada orang yang menerima hibah.<sup>80</sup>

d. Shigat (ijab dan qabul)

Shigat adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan ijab dan qabul, seperti dengan lafadz hibah, *ahiyah* (pemberian), dan sebagainya. Ijab dapat dikatakan, seperti seseorang berkata “saya hibahkan ini kepadamu”. Yang tidak akan lepas dari syarat, waktu, atau manfaat. Ijab disertai waktu (umuri) seperti pernyataan “saya berikan rumah ini selama saya hidup atau selama kamu hidup”. Pemberian seperti itu sah, sedangkan syarat waktu tersebut batal.<sup>81</sup> Ijab disertai syarat seperti “rumah ini untukmu, secara *raqabi* (saling menunggu kematian, jika pemberi meninggal terlebih dahulu, maka barang yang miliknya yang diberi. Sebaliknya, jika penerimameninggal dahulu

---

<sup>80</sup> *Ibid.*, 85

<sup>81</sup> Rachmat Syafe'i, *op. Cit.*, 246

barang kembali pada pemilik)". Menurut ulama Hanafiyah, pemiliknya dibolehkan mengambilnya kapan saja dia mau sebab Rasulullah SAW telah melarang umuri dan membolehkan *raqabi*. Dengan demikian, hibahnya batal, tetapi dipandang sebagai pinjaman. Ulama Malikiyah sependapat dengan Hanafiyah bahwa hibah umuri (selama masih hidup, jika sudah meninggal, diberikan kepada ahli waris penerimanya) dibolehkan, sedangkan hibah *raqabi* dilarang.<sup>82</sup>

---

### **BAB III**

## **PELAKSANAAN SEWA MENYEWA SAWAH HIBAH BERSAMA DI DESA DEMPET KECAMATAN DEMPET KABUPATEN DEMAK**

### **A. Gambaran Umum Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak**

#### **1. Sejarah Desa Dempet**

Desa Dempet merupakan salah satu desa di Kabupaten Demak. Nama desa Dempet berkaitan dengan salah satu Wali di pulau Jawa, yaitu Sunan Kali Jaga. Pada masa itu Sunan Kali Jaga sedang mencari salah seorang muridnya yang bernama Jaka Lelana. Sunan memulai pencarian menuju ke timur Desa Kadilangu. Di tengah perjalanan, Sunan melihat segerombol hewan yang berjalan secara berdempet-dempetan. Kemudian Sunan Kali Jaga berikrar “suatu hari nanti ketika berkembangannya jaman, tempat ini bernama Dempet”. Sunan memberikan nama tempat tersebut dari kejadian yang dilihatnya. Sunan meneruskan perjalanannya, hingga menemukan muridnya di suatu daerah yang bernama Desa Jeruk Gulung. Dan ternyata muridnya sudah meninggal, hanya ada makam muridnya di desa tersebut.

Salah satu murid Sunan Kali Jaga menjadi tokoh *babad alas* (membuka lahan) yang bernama Mbah

Gito bersama dengan adiknya yang bernama Mbah Woto. Mbah Gito dianggap sebagai orang pandai yang memiliki ilmu atau sumbernya ilmu di Desa Dempet, sedangkan Mbah Woto memiliki banyak harta. Walaupun bersaudara, Mbah Gito dan Mbah Woto memiliki sifat yang berbeda. Mbah Gito lebih memilih mengumpulkan ilmu dan tidak memikirkan tentang harta, sedangkan Mbah Woto lebih suka mengumpulkan harta. Usia Desa Dempet sama dengan usia Desa Bonang dan Desa Kadilangu yang ditandai dengan adanya peninggalan Wali Sunan Kali Jaga di Desa Dempet yaitu masjid. Masjid di tiga tempat tersebut memiliki arsitektur yang sama sehingga dapat dikatakan bahwa Desa Dempet memiliki usia yang sama dengan Desa Bonang dan Kadilangu.

Pada masa yang sama, Desa Dempet yang belum menjadi suatu daerah atau desa yang berdiri sendiri. Pemerintahan disekitar pada waktu itu berbentuk Kademangan, yang meliputi wilayah Dempet, Bunderan, Kuwu, Getas, Kali Anyar. Kademangan mempunyai kedudukan di atasnya lurah sama dengan camat pada saat ini, yang menjabat pemimpin disebut dengan Demang. Orang tersebut juga merupakan murid dari Sunan Kali Jaga. Suatu ketika Demang memiliki hajat, Sunan Kali Jaga menghadiri undangan hajatan Demang dengan pakaian yang biasa saja. Akan tetapi Sunan tidak diperlakukan dengan baik atau tidak dihormati. Sunan bergegas pulang dan berganti pakaian yang bagus

kemudian kembali lagi ke tempat hajatan. Sesampainya disana Sunan barulah di hormati dengan diberikan *suguhan* makanan. Sunan merasa Demang hanya menghargai pakaiannya bukan orangnya. Akhirnya makanan yang di berikan beliau tumpahkan ke baju yang ia kenakan lalu pergi meninggalkan tempat tersebut. Demang merasa bersalah karena perbuatannya dan mengejar Sunan Kali Jaga. Sunan memberikan syarat untuk menebus kesombongannya dengan bertapa di suatu tempat sampai Sunan mendatangnya kembali. Beberapa lama kemudian Sunan baru teringat bahwa ada muridnya yang sedang bertapa, beliau langsung menghampiri muridnya tersebut, namun muridnya sudah meninggal dan dimakamkan di tempat tersebut. Lokasi pemakanan Demang berada di daerah desa Bunderan.

Desa Dempet memiliki dua bagian dukuh, yaitu Dukuh Dempet dan Dukuh Boto Siman. Sedangkan Mbah Rusimini merupakan tokoh babad alas pada Dukuh Boto Siman. Tempat-tempat yang ada di desa Dempet memiliki latar belakang nama tempat tersebut. Ada beberapa tempat di desa yang terkenal dan memiliki sejarah nama sesuai dengan kejadian. Yang pertama Jembatan, di daerah tersebut terdapat sumur dan empat pohon ploso (jenis pohon yang ada di tempat tersebut).<sup>83</sup>

---

<sup>83</sup> <http://dempet.desa.id/>

## 2. Kondisi Geografis

Desa Dempet merupakan salah satu desa dari 16 desa yang terletak di Kecamatan Dempet Kabupaten Demak. Jarak desa dengan kota Demak kurang lebih 10 km ke arah tenggara. Desa Dempet termasuk daerah dataran rendah dengan kondisi wilayah yang dikelilingi persawahan sehingga hal itu mendukung kegiatan pertanian sebagai mata pencaharian masyarakat. Desa Dempet memiliki iklim yang sama dengan daerah-daerah lain di Indonesia yaitu beriklim tropis yang mana memiliki dua musim yaitu musim kemarau dan musim penghujan. Secara geografis desa Dempet berbatasan dengan wilayah-wilayah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Desa Kuwu

Sebelah Timur : Berbatasan dengan Desa Botosengon,  
Desa Sokokidul

Sebelah Selatan: Berbatasan dengan Desa Tlogosih,  
Desa Doreng

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Desa Bunderan,  
Desa Kalianyar

Secara administratif wilayah Desa Dempet terdiri dari 2 Dukuh yaitu Dukuh Dempet dan Dukuh Botosiman, yang terbagi dalam 44 RT dan 7 RW dengan luas wilayah 427 ha dengan rincian sebagai berikut:

No.	Kondisi Tanah	Luas Tanah
1	Pertanian sawah	310 Ha

2	Pemukiman	85 Ha
3	Ladang/ tegalan	20 Ha
4	Lain-lain	12 Ha
	Jumlah	427 Ha

### 3. Kondisi Demografis

Berdasarkan data administrasi pemerintahan Desa Dempet jumlah penduduk Desa Dempet adalah sebanyak 7.824 jiwa yang terdiri dari laki-laki berjumlah 3932 jiwa dan perempuan berjumlah 3892 jiwa.

Mayoritas masyarakat Desa Dempet bermata pencaharian sebagai petani, buruh tani. Namun ada juga yang berprofesi sebagai pedagang, karyawan swasta, guru, buruh harian lepas, dan lain-lain.<sup>84</sup>

No.	Jenis Pekerjaan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1.	Petani	984	444	1428
2.	Buruh tani	87	18	105
3.	Pedagang	108	65	173

---

<sup>84</sup> Data Monografi Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak tahun 2022.

4.	Karyawan swasta	240	128	368
5.	PNS	26	12	38
6.	Guru	14	24	38
7.	TNI dan Polri	22	0	22
8.	Buruh harian lepas	49	9	58
9.	Industri	12	6	18
10.	Pensiunan	25	15	40
11.	Mengurus rumah tangga	4	1488	1492
12.	Pelajar / mahasiswa	715	638	1353
13.	Belum / tidak bekerja	1011	906	1917
14.	Dan lain-lain	635	139	774
	Jumlah			7824

Data di atas merupakan gambaran singkat dari keseluruhan mengenai kondisi geografis dan demografis Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak.

A. Pelaksanaan Sewa Menyewa Sawah Hibah Di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak

Sewa menyewa merupakan kegiatan ekonomi yang banyak dilakukan dalam masyarakat yang mayoritas berprofesi sebagai petani. Sewa menyewa lahan pertanian ini terjadi disebabkan karena tingginya minat masyarakat untuk menyewa lahan pertanian dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Salah satu bentuk sewa menyewa yang terjadi di Desa Dempet Kecamatan Kabupaten Demak yaitu sebuah sawah hibah dari orang tua yang kemudian dimanfaatkan secara bergilir berganti-gantian dengan semua anak-anaknya. kemudian oleh salah satu anak yang sedang mendapat giliran menggarap menyewakan sawah tersebut dikarenakan ketidakmampuan dalam menggarap sawah tersebut melihat pada giliran-giliran yang sebelumnya pernah digarap merasa tidak memuaskan.

Sebelum penulis membahas lebih dalam mengenai praktik akad sewa lahan pertanian yang terjadi di Desa Dempet, perlu diketahui bahwa sewa menyewa yang dilakukan antara kedua belah pihak merupakan kemauan dari kedua belah pihak tanpa paksaan dari siapapun. Karena mayoritas penduduknya merupakan petani yang kegiatannya sehari-hari menggarap lahan, maka praktik sewa menyewa lahan pertanian sudah menjadi hal yang umum bagi masyarakat Desa Dempet. Bagi masyarakat yang tidak

memiliki lahan pertanian maka mereka melakukan sewa kepada masyarakat yang mempunyai lahan yang tidak digarap atau memang dari pemilik lahan tersebut ingin menyewakan lahannya.

Perjanjian kerjasama sewa menyewa lahan pertanian ini terjadi antara pemilik sawah atau yang saat itu sedang mendapat giliran menggarap (*mu'ajir*) dan pihak penyewa (*musta'jir*). Kesepakatan sewa menyewa ini terjadi setelah kedua belah pihak yaitu *mu'ajir* dan *musta'jir* bersepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa.

Pelaksanaan akad yang dilakukan dalam sewa menyewa lahan pertanian di Desa Dempet ini dilakukan dengan cara lisan tanpa tulisan dan juga tidak menghadirkan saksi, tetapi hanya berdasar kepada kepercayaan masing-masing pihak yang berakad yaitu orang yang menyewa dengan orang yang menyewakan. oleh karenanya ijab dan qabul dinyatakan secara lisan oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Menggunakan bahasa yang digunakan dalam percakapan kehidupan sehari-hari. Dimana pemilik sawah (*mu'ajir*) menawarkan sawahnya kepada penyewa (*musta'jir*) untuk menggarap sawah tersebut.

Sewa tanah yang terjadi di desa Dempet merupakan suatu akad sewa sawah yang diambil manfaatnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan dan dengan imbalan yang ditentukan pula. Sewa-menyewa ini biasanya diadakan selama 1 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.

Dalam melakukan suatu perjanjian sangat diperlukan karakteristik perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak yaitu pemilik sawah dan penyewa sawah, sebagaimana yang dilakukan oleh Bapak Mulyadi sebagai pemilik sawah.

Bapak Mulyadi mengatakan mengatakan beliau menyewakan sawah hibah untuk tambahan memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari dan juga karena beliau tidak memiliki cukup waktu karena sehari-harinya berkegiatan sebagai pedagang sehingga tenaganya tidak memungkinkan untuk menggarap sawah dengan maksimal. Sewa menyewa yang beliau lakukan yaitu sawah hibah dengan luas tanah 2550 meter persegi dengan harga Rp. 4.300.000 untuk satu tahun. Dengan sistem pembayaran diawal saat kesepakatan terjadi.<sup>85</sup>

Adapun mengenai perjanjian sewa menyewa yang sering dilakukan antara pemilik sawah hibah dan penyewa adalah perjanjian secara lisan dan tidak pernah secara tertulis dan ada juga secara kekeluargaan sebab hal tersebut telah menjadi kebiasaan warga di Desa Dempet Kecamatan Dempet yang tak pernah mengharuskan ada sebuah perjanjian tertulis yang harus disepakati kedua belah pihak”.<sup>86</sup>

---

<sup>85</sup> Wawancara dengan Bapak Mulyadi, pihak yang menyewakan pada tanggal 8 November 2022

<sup>86</sup> Wawancara dengan Bapak Mulyadi, pihak yang menyewakan pada tanggal 8 November 2022

Demikian juga wawancara dengan Bapak Ashadi selaku penyewa sawah di Desa Dempet Kecamatan Dempet beliau mengatakan bahwa pelaksanaan kerja sama antara pemilik sawah dan penyewa sawah di Desa Dempet Kecamatan Dempet adalah berlandaskan kepercayaan, karena kebanyakan pemilik sawah menyewakan sawahnya kepada orang-orang yang dikenal atau atas rekomendasi dari orang lain”.<sup>87</sup> Lebih lanjut beliau juga mengatakan “saya menyewa sawah dari Bapak Mulyadi atas informasi dari salah seorang penebas yang mengatakan jika beliau berniat menyewakan sawahnya, lalu saya mendatangi bapak Mulyadi untuk menanyakan apakah benar beliau menawarkan sawahnya untuk disewa. Saya tidak begitu mengenal dekat beliau, hanya sekedar tau dari informasi orang-orang.

Langkah pertama yang dilakukan tahap penawaran yaitu pemilik sawah memberikan informasi kepada salah seorang penebas padi untuk dicarikan orang yang mampu menyewa sawahnya, lalu orang tersebut menawarkan kepada pihak penyewa dan jika tertarik bisa mendatangi langsung untuk mengkonfirmasi hal tersebut. Kemudian. Pihak pemilik sawah menawarkan kepada pihak penyewa jika sang pemilik memang benar berniat untuk menyewakan sawahnya serta menjelaskan ukuran lahan yang akan disewakan, bayaran sewanya, jangka waktunya, sistem pembayarannya, dan juga lokasinya. Masyarakat yang melakukan praktik sewa

---

<sup>87</sup> Wawancara dengan Bapak Ashadi, pihak penyewa pada tanggal 10 November 2022

menyewa lahan pertanian tersebut kebanyakan orang-orang sekitar atau dari desa tetangga.

Selanjutnya pihak penyewa mendatangi rumah pemilik lahan untuk melakukan kesepakatan dan juga sekaligus melihat langsung lahan yang akan disewakan untuk melihat lokasi serta kondisi lahan tersebut. Setelah kedua belah pihak mengadakan penawaran dan penilaian, kemudian tahap selanjutnya adalah kesepakatan. Harga ditetapkan setelah melalui proses tawar menawar antara dua belah pihak. Harga ditetapkan dengan berpatokan pada pendapatan hasil panen yang terdahulu.

Kalau dilihat dari awal terjadinya akad yang dilakukan oleh pemilik sawah dan penyewa, ada bentuk sebuah kesepakatan yang mengarah kepada kerelaan antara kedua belah pihak dalam melakukan transaksi jual beli, yaitu pemilik sawah menentukan harga sewa dan penyewa menerima harga tersebut.

Dalam observasi penulis di Desa Dempet Kecamatan Dempet dimana jika pemilik sawah dan penyewa sawah hibah tidak saling mengenal maka pemilik sawah hibah mencari tahu identitas dan bertanya-tanya kepada orang yang kenal mengenai identitas penyewa sawah hibah. Disamping itu, pemilik sawah tidak begitu selektif dalam memilih penyewa asalkan sawahnyadapat dimanfaatkan. Berdasarkan observasi tersebut dapat diambil suatu pemahaman bahwa kedua belah pihak tidak melakukan perjanjian secara tertulis melainkan

secara lisan. Meskipun tidak mengenal dengan penyewa sawah maka pemilik sawah akan mencari tahu identitas penyewa sawah dari orang yang mengenal penyewa tersebut. Di sisi lain kerja sama ini dilakukan hanya berdasarkan kepercayaan.<sup>88</sup>

Hal yang sedikit berbeda dikatakan oleh Bapak Parman selaku pemilik sawah di Desa Dempet Kecamatan Dempet beliau mengatakan bahwa : “Saya menyewakan tanah sawah kepada orang yang saya kenal, biasanya masih ada ikatan kekeluargaan atau hanya tetangga dekat dikarenakan jika ada terjadi sesuatu yang tidak mengenakkan baik dipertengahan sewa atau apapun, maka saya bisa menegornya dikarenakan saya sudah mengenal dia atau masih ada ikatan kekeluargaan, jika saya tidak terlalu mengenal maka saya akan merasa senggan untuk menegornya”<sup>89</sup>

Jika sudah saling mengenal sudah tahu kemampuan kerjanya, baru orang tersebut diperbolehkan menyewakan tanah sawah hibah yang disediakan pemilik sawah hibah untuk digunakan dan dimanfaatkan.

Kejadian ini sering terjadi di Desa Dempet Kecamatan Dempet tentang sewa menyewa sawah yang sering menyewakan sawah kepada orang-orang yang dikenalnya atau sekadar tahu dari informasi orang lain. Dalam perjanjian tidak tertulis ini disepakati juga tempo waktu

---

<sup>88</sup> Wawancara dengan Bapak Mulyadi, pihak yang menyewakan pada tanggal 8 November 2022

<sup>89</sup> Wawancara dengan Bapak Parman, pihak yang menyewakan pada tanggal 15 November 2022

pelaksanaan kerja antara pemilik sawah hibah dengan penyewa sawah hibah. Penentuan jangka waktu kerja sama dalam perjanjian sewa menyewa ini dilakukan dalam jangka satu tahun lamanya. Perjanjian sewa menyewa yang tidak mengenal jangka tempo waktu maka akan mengakibatkan perjanjian tidak memiliki konsep yang jelas tentang bentuk perjanjian dan dampaknya akan terjadi kebingungan diantara kedua belah pihak.

Dalam wawancara penulis kepada Bapak Mulyadi, beliau mengatakan “adanya jangka waktu tempo juga karena sawah tersebut merupakan sawah yang dimanfaatkan bersama jadi adanya giliran bagi setiap ahli warisnya. Setiap periodenya yaitu 1 tahun atau 3kali panen, setelah itu akan berpindah ke penggilir yang selanjutnya

Hal yang sama juga dijelaskan dengan Bapak Ashadi, penyewa sawah beliau mengatakan: “Kerja sama saya dengan pemilik sawah ada batasan waktunya. Karena tidak ada perjanjian kontrak yang mengikatkan kedua belah pihak dan ini juga menjadikan alasan kedua belah pihak untuk menunggu waktu kerja sama selesai. Jika ada kejadian yang memutuskan dipertengahan sewa maka pasti adanya unsur yang merusak suatu kerja sama biasanya adanya penipuan yang dilakukan pemilik sawah atau tidak saling terbuka atau ada yang disembunyi-sembojikan”.<sup>90</sup>

---

<sup>90</sup> Wawancara dengan Bapak Ashadi, pihak penyewa pada tanggal 10 November 2022

Dapat kita ketahui bahwa perjanjian sewa menyewa di Desa Dempet Kecamatan Dempet memiliki jangka waktu yang dilakukan antara pemilik sawah hibah dan penyewa sawah hibah adalah dengan 1 tahun. Hal ini sangat baik dilakukan untuk menghindari kontrak yang tidak jelas agar terhindar dari jika suatu saat ada keinginan kedua belah pihak tidak puas dengan kerja sama yang ada, maka bisa memutuskan kerja sama kapan pun.

Dalam perjanjian tidak tertulis ini disepakati juga pelaksanaan kerja sama antara pemilik sawah hibah dan penyewa sawah hibah. Aspek yang juga harus dilakukan dalam perjanjian sewa menyewa adalah jumlah uang sewa menyewa yang disepakati. Sebagaimana informasi yang penulis ketahui bahwa, jumlah besarnya uang sewa tanah harus diterima pemilik sawah diawal mulai perjanjian. Alasan mengapa perjanjian sewa menyewa tanah sawah hibah seperti ini dilakukan, maka wawancara dengan Bapak Mulyadi, pemilik sawah sebagai berikut: “pembayaran uang sewa dilakukan diawal karena biar sama-sama enak, saya merasakan uang sewanya begitu pula penyewa dapat merasakan sawahnya.”<sup>91</sup>

Hal yang sama juga dikatakan oleh Bapak Parman selaku pemilik sawah di Desa Dempet “Mengapa uang sewa terapkan diawal karena terkadang ada yang menyewa tanah sawah menunggak pembayarannya padahal sudah merasakan

---

<sup>91</sup> Wawancara dengan Bapak Mulyadi, pihak yang menyewakan, pada tanggal 8 November 2022

hasil dari tanah sawah tersebut, terkadang ada juga yang membayar uang sewa sawah dengan hasil panen atau padi”.<sup>92</sup>

Penentuan uang sewa tergantung dengan hasil panen yang terdahulu, karena besar atau kecilnya uang sewa tergantung pada hasil panen terdahulu, karenanya mereka yang hendak menyewakan tanah sawahnya mencari tahu berapa pendapatan panen terdahulu. Wawancara dengan Bapak Mulyadi, pemilik sawah : ”Sebelum saya menyewakan tanah sawah, saya akan mencari tahu pendapatan hasil panen terdahulu, dari situ saya bisa menawarkan harga sewa tanah sawah yang akan saya sewakan .”<sup>93</sup>

Sementara itu Bapak Parman mengatakan “ Penentuan harga sewa sama seperti masyarakat umumnya saja seperti berdasarkan luas tanah dan jangka waktunya serta pendapatan dari hasil yang sebelumnya”. Dari hasil wawancara diatas, dapat diketahui bahwa uang sewa akan berpatokan pada hasil panen terdahulu dan besar kecilnya uang sewa sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Mengenai asal usul objek sewanya yaitu berupa sebidang tanah sawah. Sawah tersebut merupakan milik dari orang tua yang kemudian diberikan kepada anak-anaknya dengan dimanfaatkan secara bergilir. Sebagaimana yang di katakan oleh mbah Sumanah “ karena saya sudah tua dan tidak

---

<sup>92</sup> Wawancara dengan Bapak Parman, pihak yang menyewakan, pada tanggal 15 November 2022

<sup>93</sup> Wawancara dengan Bapak Mulyadi, pihak yang menyewakan, pada tanggal 8 November 2022

mampu mengurus sawah, jadi sawah tersebut saya berikan kepada anak-anak untuk dimanfaatkan bersama-sama, saya memberikan tidak untuk dibagi kepemilikannya tetapi kemanfaatannya. Tentang status kepemilikannya ya milik bersama. Status kepemilikan tidak dibalik nama karena repot mengurusnya. Kalau dibalik nama takut terjadi kecemburuan diantara anak-anak yang lain yang nantinya dapat menimbulkan perpecahan. nanti kalau saya sudah meninggal dunia takut anak-anak menjadi tidak rukun antar saudara-saudaranya.<sup>94</sup>

Pemanfaatan sawah hibah bersama secara bergilir adalah salah satu bentuk pembagian harta peninggalan keluarga. Pelaksanaannya ialah dengan mengelola sawah oleh para ahli waris secara bergilir, dengan tenggang waktunya bergilir itu setahun sekali. Masyarakat Desa Dempet melakukannya dengan cara mengambil manfaat dari sawah tersebut. Pemanfaatan sawah hibah bersama dilakukan dengan musyawarah dalam satu keluarga untuk berembuk bagaimana pengelolaannya apakah mau digilir atau dimanfaatkan lalu hasilnya dibagi rata. Jika kesepakatannya adalah bergilir, maka bagaimana aturan-aturannya. Mbah Sumanah mengatakan pengelolaannya yaitu setiap anak yang mendapat giliran harus menggarapnya sendiri, jika merasa tidak sanggup boleh untuk menolak dan membiarkan bagi penggilir selanjutnya untuk menggarap sawah tersebut atau boleh untuk memburuhkan orang untuk mengurus tersebut asal orang

---

<sup>94</sup> Wawancara dengan mbah Sumanah, pada tanggal 1 Januari 2023

tersebut masih dalam ikatan keluarga. dan mengenai hasilnya panennya nanti mbah sumanah mendapatkan sebagian dari hasil panennya, tapi jika suatu saat nanti mbah sumanah meninggal dunia hasil panen akan dinikmati sendiri-sendiri<sup>95</sup>.

Sebagaimana yang dijelaskan oleh mbah Sumanah, Pemanfaatan sawah hibah bersama ini menggunakan cara bergilir ini peneliti juga menanyakan bagaimana giliran terlaksana serta jika terdapat anaknya yang meninggal bagaimana. Ahli waris dalam pemanfaatan harta hibah bersama secara bergilir adalah anak-anaknya, dan jika anaknya ada yang meninggal dunia, maka akan digantikan oleh suami atau istrinya. Mengenai urutannya yaitu dimulai dari anak tertua dan anak selanjutnya sampai anak terakhir dan berulang kembali lagi ke anak tertua.<sup>96</sup> Tanah sawah tersebut tidak boleh dibagi untuk dinikmati sepenuhnya, tetapi hanya digilirkan pemanfaatannya. sawah tersebut tetap dalam status harta milik bersama, hanya memiliki hak pakai atas bagian sawah tersebut.

Sementara itu wawancara dengan mbah Sumanah selaku orang tua dari Bapak Mulyadi mengenai apakah tanah sawah tersebut boleh disewakan beliau menjawab “ jika memang tidak mampu menggarap bilang saja agar dialihkan kepada saudara yang lain. Kita tidak tahu jika disewakan apakah orang yang menyewa dapat dipercaya menjaga harta

---

<sup>95</sup> Wawancara dengan mbah Sumanah, pada tanggal 1 Januari 2023.

<sup>96</sup> Wawancara dengan mbah Sumanah, pada tanggal 1 Januari 2023.

keluarga, jika terjadi kerusakan maka semua keluarga yang akan merasakannya.”<sup>97</sup>

Sedangkan mengenai apakah jika menyewakan sawah hibah bersama harus dengan persetujuan semua pihak dikeluarga, Bapak Sholikan dan Ibu Astuti mengatakan hal yang sama yaitu pada intinya jika hendak melakukan apapun itu yang berhubungan dengan harta bersama bersama, meskipun semua pihak memang mendapat gilirannya dan berhak atas hal tersebut. Akan lebih baik jika ingin memutuskan sesuatu terlebih dahulu bermusyawarah dengan keluarga agar tidak terjadi perselisihan diantara para keluarga yang dapat memecah belah persaudaraan,”

Adapun dampak negatif dari perjanjian sewa menyewa sawah hibah bersama yang digarap secara bergilir tersebut adalah jika ada kerusakan sawah dikarenakan pemeliharaan tanah yang tidak terjaga dan menggunakan obat-obatan keras yang dapat merusak kesuburan tanah sawah, maka penyewa sawah yang bertanggung jawab mengganti rugi yang rusak tersebut. Hal ini dijelaskan oleh Bapak Sholikan sebagai kakak dari Bapak Mulyadi.<sup>98</sup>

Hal yang serupa juga diungkapkan oleh Ibu Astuti sebagai Adik dari Bapak Parman beliau mengatakan “Tanah sawah yang digarap secara bergilir diantara para saudara hendaknya tetap dilakukan seperti itu, jangan dialihkan ke pihak lain meskipun dalam bentuk sewa tetap saja hal itu

---

<sup>97</sup> Wawancara dengan mbah Sumanah, anggota keluarga pemilik sawah, pada tanggal 8 November.

<sup>98</sup> Wawancara dengan Bapak Sholikan, anggota keluarga pemilik sawah, pada tanggal 8 November 2022

tidak dapat menjamin apakah orang tersebut dapat dapat dipercaya menjaga tanah sawah tersebut tetap dalam kondisi baik.<sup>99</sup>

Itulah dampak negatif dari perjanjian yang tanpa kesepakatan tertulis dikarenakan apabila terjadi suatu kesalahan baik dari pemilik maupun penyewa dari bentuk apapun, maka kedua belah pihak tidak dapat memprotes dikarenakan tidak adanya perjanjian secara tertulis. Lebih lanjut wawancara dengan Bapak Ashadi beliau mengatakan belum selesai jangka waktu kesepakatan pemilik sawah memutuskan kontrak kerja sama sewa menyewa dikarenakan adanya beberapa pihak didalam keluarga yang kurang sepakat, padahal menurut beliau selama ia menggarap sawah tersebut tidak terjadi kerusakan apapun. Karena beliau merasa benar menjalankan kesepakatan sesuai perjanjian ia pun tidak rela dan tidak menyetujui permintaan dari bapak Mulyadi.

“Perjanjian yang saya buat dalam sewa menyewa ini dilakukan secara lisan tidak tertulis, hal ini membuat kedua pihak yang berakad sulit berkomitmen untuk mematuhiinya karena tidak adanya sanksi hukum yang nyata yang dibuat oleh kedua belah pihak antara pemilik sawah hibah dan penyewa sawah hibah.”

---

<sup>99</sup> Wawancara dengan Bapak Sholikan, anggota keluarga pemilik sawah, pada tanggal 15 November 2022

Adapun dampak lain dari sebuah perjanjian lisan yang tanpa kesepakatan hitam diatas putih tersebut terjadi permasalahan misal salah satu pihak ingkar janji, baik dari pihak pemilik tanah hibah atau penyewa biasanya akan dilakukan musyawarah secara kekeluargaan. Jika musyawarah tidak menemui titik terang, maka akan di bawa ke Balai Desa untuk dilakukan musyawarah dengan melibatkan aparat desa dan pemuka agaman yang ada.

Pada kasus ini Bapak Mulyadi meminta kembali sawahnya sebelum masa sewa berakhir. “ Saya sebetulnya masih ingin melanjutkan perjanjian yang telah dilakukan, namun dari pihak keluarga dan juga orang tua keberatan dan meminta saya untuk menghentikan perjanjian sewa yang telah disepakati bersama. ”

Akad sewa menyewa menjadi batal atau berakhir disebabkan berakhirnya masa sewa lahan yang telah disepakati kedua belah pihak. Apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, seperti terjadi bencana yang menyebabkan kerusakan tanaman atau tanaman yang menjadi objek sewa tersebut tidak panen, maka hal ini tidak dapat menyebabkan batalnya sewa lahan sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Kerugian yang rentan terjadi menjadi tanggung jawab keduanya, penyewa lahan tidak berhak meminta ganti rugi kepada yang menyewakan lahan. Sebagaimana jika pihak penyewa memperoleh keuntungan besar yang disebabkan kenaikan frekuensi panen maupun kenaikan harganya, maka pihak yang menyewakan tidak berhak tambahan uang sewa

ataupun pembagian keuntungan. Meski demikian jika ada ganti rugi maupun pembagian keuntungan

Hasil wawancara juga mengemukakan bahwa pemilik sawah hibah yang menyewakan sawahnya dikarenakan tidak memiliki cukup waktu dan juga kurangnya ketelatenan dalam menggarap sawah sehingga ditakutkan akan mengalami kerugian materi dan juga tenaga, maka beliau memutuskan untuk menyewakannya daripada sawah tersebut dialihkan ke saudara selanjutnya sehingga tidak akan mendapat keuntungan apapun.

Akhirnya masalah tersebut dapat diselesaikan secara kekeluargaan dengan melakukan musyawarah antara bapak Ashadi dengan keluarga bapak Mulyadi dengan hasil musyawarah disepakati semua pihak. Hasil dari musyawarah tersebut adalah bapak Mulyadi selaku yang menyewakan sawah meminta maaf kepada penyewa karena merasa hal tersebut memang kesalahannya dan membiarkan bapak Ashadi meneruskan sewa tersebut sampai jangka waktu yang telah disepakati berakhir. Tetapi bapak Ashadi tetap merasa dirugikan karena adanya perselisihan tersebut muncul saat diawal mendekati masa tanam padi, sehingga karena hal tersebut masa tanam menjadi terlambat. Penggunaan bibit padi yang sudah tua dapat merugikan dikarenakan memberikan hasil yang kurang baik. Bibit yang sudah relatif tua lambat beradaptasi (pertumbuhan setelah tanam pindah lebih lama) dan juga tidak seragam (mempunyai anakan yang tidak seragam). Sehingga hal

tersebut menyebabkan tanaman tidak tumbuh dengan baik setelah pindah tanam.<sup>100</sup>

Hal inilah yang menunjukkan adanya wansprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah sawah hibah bersama di Desa Dempet Kecamatan Dempet yang dilakukan oleh pemilik sawah, di karenakan tidak adanya keterbukaan pemilik sawah mengenai hal-hal yang berhubungan dengan sawahnya, meskipun pihak penyewa telah melaksanakan kewajibannya yaitu sudah melakukan pembayaran pada awal akad. Sehingga menjadikan pihak penyewa sawah mengalami kerugian tidak mendapatkan hak sepenuhnya untuk memanfaatkan sawah sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Dengan tidak tertulisnya perjanjian sewa menyewa yang dilakukan pemilik sawah hibah dan penyewa sawah hibah di Desa Dempet Kecamatan Dempet tentang kegiatan sewa menyewa sawah hibah dan tradisi yang sering dilakukan ini, telah memberikan kerugian bagi masing-masing pihak yang melaksanakan perjanjian.

Dengan demikian ada beberapa hak dari penyewa yang tidak sepenuhnya terpenuhi, yaitu

1. Penyewa berhak mendapatkan informasi selengkap-lengkapny mengenai objek yang disewakan.

---

<sup>100</sup> Wawancara dengan Bapak Ashadi, pihak penyewa pada tanggal 10 November 2022

2. Penyewa berhak mengetahui identitas pihak-pihak yang berhubungan dengan objek sewa.
3. Penyewa berhak meminta ganti rugi, bilamana pihak pemilik sawah melakukan kelalaian terhadap penyewa seperti pemutusan sepihak.

Dan kewajiban pemilik sawah dalam sewa menyewa adalah memberikan tanah yang akan digarap oleh penyewa sawah untuk dimanfaatkan sepenuhnya sesuai kesepakatan dan setelah terjadi kesepakatan tidak berhak menarik kembali lahan yang telah disewakan.

Solusi lain agar tidak terjadi perselisihan antara kedua belah pihak yaitu membicarakan kesalahan yang dibuat oleh pemilik sawah dan penyewa sawah secara musyawarah kekeluargaan, karena jika secara memutuskan secara sepihak maka akan menimbulkan fitnah antara kedua belah pihak. Pemutusan secara sepihak adalah perilaku yang memiliki resiko besar dan bisa saja melahirkan persoalan . Permasalahan yang ada dalam kerja sama ini nampaknya bisa diatasi dengan musyawarah antara pemilik sawah dan penyewa sawah di Desa Dempet Kecamatan Dempet. Setiap suatu kegiatan dilaksanakan menghasilkan konsekuensi logis.

Konsekuensi logis tersebut merupakan dampak dari kegiatan yang dilakukan. Dampak dari penyelenggaran perjanjian sewa menyewa adalah berbentuk dampak positif dan dampak negative. Di Desa Dempet Kecamatan Dempet

adapun dampak negatif dengan tidak tertulisnya perjanjian sewa menyewa dan tidak adanya keterbukaan antara pemilik sawah membuat akad menjadi tidak jelas.

Berdasarkan wawancara diatas dapat dipahami bahwa ketidakjelasan informasi objek sewa menyewa dapat menimbulkan perselisihan. Jadi alangkah lebih baik untuk kedepannya dalam suatu perjanjian sewa menyewa harus dijelaskan mengenai objek sewanya untuk menghindari terjadinya perselisihan ataupun kesenjangan antara kedua belah pihak. Objek sewa harus jelas yaitu status kepemilikannya, termasuk juga jangka waktu sewanya dan besarnya uang sewa yang disepakati.

**BAB IV**  
**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA**  
**MENYEWA SAWAH HIBAH BERSAMA DI DESA**  
**DEMPET KECAMATAN DEMPET**  
**KABUPATEN DEMAK**

A. Analisis Praktik Akad Sewa Menyewa Sawah Hibah Di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak

Akad Ijarah merupakan suatu akad untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian. Suatu manfaat, terkadang berbentuk manfaat atas barang, seperti rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai. Kadang kala berbentuk jasa seperti jasa arsitek, tukang tenun, tukang pewarna, penjahit dan lain sebagainya. Bisa pula berbentuk kerja keras pribadi seperti pelayanan. Apabila akad sewa disepakati, penyewa sudah memiliki hak atas manfaat dan pihak yang menyewakan berhak mengambil kompensasi sebab sewa adalah akad *mu'awadhah* ( timbal balik).

Sewa menyewa mempunyai peran yang sangat penting dalam kehidupan sehari-hari karena dapat tolong menolong antar sesama manusia dengan menyewakan barang kepada seseorang yang mempunyai keterbatasan dana untuk melakukan pembelian, oleh karena itu untuk itu mereka menyewa sesuatu dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Sehingga sewa menyewa diperbolehkan dalam hukum Islam dengan ketentuan dan syarat yang jelas.

Pada dasarnya sewa menyewa merupakan penukaran manfaat barang yang sudah jelas wujudnya tanpa diikuti

dengan pemindahan kepemilikan dari barang tersebut. Praktik akad sewa menyewa sawah hhibah yang ada di Desa Dempet merupakan praktik sewa menyewa yang dilakukan secara lisan tanpa kesepakatan tertulis, dimana dalam kesepakatan tersebut ditentukan besarnya biaya sewa serta sistem pembayarannya dilakukan secara tunai dan dibayarkan saat terjadinya kesepakatan dan juga kesepakatan jangka waktu pelaksanaannya. Sewa menyewa sawah hibah yang terjadi di Desa Dempet merupakan suatu akad sewa menyewa terhadap manfaat suatu lahan untuk diambil manfaatnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan dan dengan imbalan yang tertentu pula. Jenis tanaman yang biasanya di tanam pada lahan yang disewakan yaitu berupa tanaman padi.

Menurut bapak Ashadi sewa menyewa lahan pertanian dengan melakukan pembayaran diawal ini ada plus minusnya. Karena hasil panen tidak bisa diprediksi, maka untung ruginya juga tidak dapat diprediksi pula. Dan juga apabila terjadi pemutusan kontrak yang dilakukan oleh pemilik lahan dengan sepihak juga dapat merugikan pihak penyewa karena tidak mendapatkan haknya untuk menggarap smpai batas waktu yang telah ditentukan.

Dari hasil wawancara dengan pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa mengenai pelaksanaan sewa menyewa di Desa Dempet dapat dipahami dengan langkah-langkah sebagai berikut:

Langkah pertama yang dilakukan tahap penawaran yaitu pemilik sawah memberikan informasi kepada salah seorang penebas padi untuk dicarikan orang yang mampu

menyewa sawahnya, lalu orang tersebut menawarkan kepada pihak penyewa dan jika tertarik bisa mendatangi langsung untuk mengkonfirmasi hal tersebut. Kemudian, Pihak pemilik sawah menawarkan kepada pihak penyewa jika sang pemilik memang benar berniat untuk menyewakan sawahnya serta menjelaskan ukuran lahan yang akan disewakan, bayaran sewanya, jangka waktunya, sistem pembayarannya, dan juga lokasinya. Masyarakat yang melakukan praktik sewa menyewa lahan pertanian tersebut kebanyakan orang-orang sekitar atau dari desa tetangga.

Selanjutnya pihak penyewa mendatangi rumah pemilik lahan untuk melakukan kesepakatan dan juga sekaligus melihat langsung lahan yang akan disewakan untuk melihat lokasi serta kondisi lahan tersebut. Setelah kedua belah pihak mengadakan penawaran dan penilaian, kemudian tahap selanjutnya adalah kesepakatan. Harga ditetapkan setelah melalui proses tawar menawar antara dua belah pihak. Harga ditetapkan dengan berpatokan pada pendapatan hasil panen yang terdahulu.

Kalau dilihat dari awal terjadinya akad yang dilakukan oleh pemilik sawah dan penyewa, ada bentuk sebuah kesepakatan yang mengarah kepada kerelaan anatara kedua belah pihak dalam melakukan transaksi jual beli, yaitu pemilik sawah menentukan harga sewa dan penyewa menerima harga tersebut.

Sebelum menganalisis praktik sewa menyewa yang terjadi di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak, penulis hendak memaparkan sekilas tentang rukun sewa menyewa. Rukun harus ada untuk mewujudkan hukum sewa- menyewa. jumbuh ulama' sepakat menetapkan rukun sewa-menyewa yaitu sebagai berikut:

1. Pihak yang berakad (*mu'jir dan musta'jir*)

Dalam bukunya Hendi Suhendi yang berjudul fiqh muamalah, mengemukakan bahwa *mu'jir dan musta'jir* disyaratkan baligh, berakal, cakap melakukan *tasharruf* (menggendalkan harta), dan saling meridhoi. Karena itu, kedewasaan yang menjadi unsur utama dari kecakapan harus dijadikan sebagai syarat utama dan saling meridhoi diantara masing-masing pihak.<sup>101</sup>

Pemaparan diatas membuktikan, bahwa akad yang dilakukan oleh pihak-pihak yang melakukan transaksi sewa menyewa sawah hibah di Desa Dempet Kabupaten Demak, baik si penyewa atau yang menyewakan adalah seorang yang sudah baligh dan berakal yang mana sah menurut hukum Islam. Hal ini dikarenakan orang-orang yang melakukan akad tersebut sudah dewasa cakap dalam melakukan tindakan hukum dan saling meridhoi satu sama lain.

2. Ijab dan qabul (*shigat*)

Faktor terpenting dalam kerja sama sewa menyewa adalah keridhaan antara para pihak yang berakad.

---

<sup>101</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010),

Keridhaan dapat tercapai setelah terjadinya ijab dan qabul. Ijab dan qabul (*shigat*) adalah setiap ungkapan yang menunjukkan kesepakatan pihak-pihak yang berakad.

Bahasa yang digunakan dalam pelaksanaan ijab qabul adalah bahasa sehari-hari yang dapat dipahami oleh masyarakat Desa Dempet yakni menggunakan bahasa Jawa dengan menggunakan kalimat yang jelas dan dapat dipahami kedua belah pihak. Seperti halnya yang terjadi pada kesepakatan sewa menyewa di Desa Dempet, perjanjian yang terjadi antara penyewa dan pemilik sawah. Ijab itu sah dengan lafaz sewa dengan yang menunjukkan maknanya, seperti kata “aku menyewakan sawahku”. Demikian pula qabul sah dengan lafaz yang menunjukkan kerelaan, seperti “aku menyewa sawahmu”. Mengenai ijab dan qabul yang tidak dinyatakan dengan lisan atau ucapan, ulama’ membolehkan bentuk akad dengan cara demikian. Akan tetapi bentuk akad yang dilakukan dengan ucapan saja bisa menjadikan proses perjanjian akad sewa sawah bhibah bersama di Desa Dempet apabila terjadi permasalahan di belakang karena tidak ada perjanjian tertulis hitam di atas putih sebagai alat bukti hukum.

### 3. Ujrah (upah sewa)

Ujrah yaitu pembayaran atau imbalan yang diberikan kepada pemilik sawah atas manfaat yang di dapat oleh penyewa. Ujrah harus diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak.

Sistem pembayaran upah yang digunakan dalam sewa menyewa sawah yaitu dengan pembayaran diawal. Alat

pembayarannya menggunakan sejumlah uang yang telah disepakati pada saat terjadinya akad. Penentuan harga biasanya berdasarkan luas sawah, dan kualitas tanahnya

#### 4. Objek sewa

Obyek sewa menyewa harus diketahui oleh penyewa secara jelas tentang jenis, bentuk, jumlah dan waktu sewa, serta sifatnya. Hal ini dimaksudkan agar penyewa dapat menikmati barang itu dan tidak dibebani perasaan kurang nyaman, karena adanya hal-hal yang kurang jelas ketika terjadi kesepakatan.

Dalam transaksi praktik akad sewa menyewa sawah hibah bersama di Desa Dempet, bahwa obyek yang diperjanjikan adalah sebidang lahan pertanian yang diperuntukkan sebagai lahan bercocok tanam. Pemanfaatan sawah sebagai objek sewa menyewa ini dalam perjanjian sewa menyewanya untuk jangka waktu satu tahun maka penyewa berhak untuk memanfaatkan sawah tersebut dalam tiga kali musim panen, sebab setiap tahun terjadi tiga kali masa tanam.

Mengenai objek sewa 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. Dalam praktik di lapangan hasil penelitian penulis dilapangan menemukan objek sewa sudah sesuai dengan syarat objek diatas yaitu manfaatnya sudah jelas yaitu sebidang tanah sawah yang dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian.

Selanjutnya syarat objek yang disewakan kemanfaatannya haruslah yang diperbolehkan dalam Islam artinya barang tersebut tidak melanggar perintah agama atau barang haram. Proses sewa-menyewa sawah hibah di desa Dempet objek manfaat lahan adalah 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.

Dengan melihat akad sewa menyewa sawah hibah di atas dapat disimpulkan bahwa pihak pemilik dan penyewa sepakat untuk melakukan sewa menyewa sawah hibah untuk pertanian. Dari ungkapan sewa menyewa sawah dapat dijelaskan bahwa barang yang disewa (sawah) dapat dipergunakan dan dimanfaatkan pihak penyewa untuk memenuhi kebutuhannya akan lahan untuk pertanian dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup, sesuai dengan waktu yang telah disepakati bersama dalam perjanjian. Karena barang yang disewa mempunyai nilai manfaat, maka dalam hal ini dibolehkan karena tidak ada kemadharatan yang ditimbulkan, kecuali jika manfaat dari barang tersebut dipergunakan untuk perbuatan yang dilarang syara'. Jika hal demikian terjadi maka haramlah perbuatan tersebut. Dalam salah satu kaidah ushul fiqh yang dikemukakan oleh Imam Syafi'i disebutkan bahwa

“Hukum asal sesuatu adalah boleh, sehingga terdapat dalil yang mengharamkannya.”<sup>102</sup>

Dari kesimpulan diatas rukun sewa menyewa sawah hibah di Desa Dempet sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Dilihat dari para pelaku akad sewa menyewa telah sesuai dengan syarat yaitu pelaku baligh dan berakal, dan tidak ada paksaan diantara kedua belah pihak. Begitu juga ditinjau dari shigat (ijab dan qabul) dan upah (biaya sewa) tidak terdapat pertentangan hukum Islam. Namun dari segi objek ada sedikit permasalahan yaitu pemilik sawah (yang menyewakan) tidak memberikan informasi yang sejelastelastnya mengenai objek sewanya. Sehingga ketidakterbukaan mengenai objek sewa akan berdampak merugikan salah satu pihak.

Selain rukun sebuah transaksi sewa menyewa dianggap sah apabila terpenuhi juga rukunnya, sebagaimana yang berlaku pada transaksi-transaksi lainnya. Adapun syarat-syarat sewa menyewa dapat diuraikan sebagai berikut:

a. mu'jir dan musta'jir

Kedua belah pihak yang melakukan persetujuan sewa-menyewa haruslah berakal. Maka tidak sah sebuah akad yang dilakukan orang gila atau anak kecil yang belum mumayyiz. Secara umum dapat dikatakan bahwa para pihak yang melakukan sewa menyewa haruslah orang yang memiliki kecakapan dalam

---

<sup>102</sup> Muslih Usman, *Kaidah-kaidah Ushuliyah dan Fiqhiyah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1996), 119.

bertindak, sehingga segala perbuatan yang dilakukan dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Golongan Syafi'iyah dan Hanabilah menambahkan bahwa mereka yang melakukan akad harus orang sudah dewasa, tidak cukup hanya sekedar sudah mumayyiz saja. Praktik akad sewa menyewa sawah hibah di Desa Dempet dilakukan oleh orang-orang dewasa, peneliti yakin bahwa orang-orang tersebut sudah bisa membedakan antara yang benar dan yang salah.

b. Pembayaran sewa

Pembayaran uang sewa haruslah bernilai jelas, sedangkan jumlah pembayaran uang sewa disepakati terlebih dahulu atau kedua belah pihak mengembalikan kepada adat kebiasaan yang berlaku. Praktik akad ijarah lahan pertanian di Desa Dempet terkait pembayaran uang sewa sudah sesuai dengan ketentuan hukum Islam, karena jelas nilainya .

c. Objek sewa

Dalam Islam syarat barang yang dijadikan sebagai objek sewa menyewa harus memenuhi persyaratan objek sewa menyewa harus jelas manfaatnya, objek sewa menyewa dapat diserahkan, manfaat objek sewa menyewa harus yang diperbolehkan dalam Islam.

Objek sewa dapat diserahkan apabila penyewa telah melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran dan selanjutnya berhak untuk menggunakan serta menikmati manfaat barang yang disewa tersebut, kenikmatan ini terjadi tanpa peralihan

hak milik sebagai mana yang terjadi dalam perjanjian jual beli. Praktik akad sewa menyewa di Desa Dempet, barang yang disewakan berupa lahan persawahan, dan apabila jangka waktu habis barang tersebut dikembalikan oleh pemilik lahan tersebut.

Selanjutnya syarat objek yang disewakan kemanfaatannya harus yang diperbolehkan dalam Islam artinya barang tersebut bukan barang haram dan tidak melanggar larangan agama. Proses sewa menyewa sawah hibah di Desa Dempet objek sewa merupakan barang milik bersama dalam sebuah keluarga. Dalam hal ini objek sewa menyewa sawah diperbolehkan selama pihak-pihak dalam keluarga meridhainya.

d. Keridhaan kedua belah pihak

Para pihak yang menyelenggarakan akad haruslah berbuat atas kehendaknya sendiri dengan penuh kerelaan tanpa paksaan dari pihak manapun. Dalam hal ini akad sewa-menyewa tidak boleh dilakukan oleh salah satu pihak atau kedua-duanya atas dasar keterpaksaan, baik keterpaksaan itu datangnya dari pihak-pihak yang berakad atau pihak lain. Praktik akad ijarah lahan pertanian di Desa Dempet, mengenai kerelaan kedua belah pihak mereka sudah saling rela satu sama lain, tetapi dari pihak lain seperti keluarga masih ada beberapa pihak yang tidak meridhai, sehingga terkadang dalam praktik sewa-menyewa tersebut ada beberapa pihak yang merasa dirugikan.

faktor yang menimbulkan perselisihan diantara pihak yang berakad yaitu dalam praktiknya di Desa Dempet sawah yang di jadikan objek sewa menyewa yaitu sebuah sawah hibah bersama, yang mana sawah tersebut bukan sepenuhnya harta milik pribadi dari yang menyewakan melainkan ada pihak-pihak lain yang juga mempunyai hak atas sawah tersebut, sehingga apabila hendak memutuskan sesuatu maka harus dengan persetujuan semua pihak yang ada didalamnya.

Dalam praktiknya di Desa Dempet tidak jarang perselisihan datang dari pihak pemilik sawah yang menyewakan , seperti pemilik yang meminta kembali sawah miliknya sebelum masa persewaan habis dikarenakan adanya beberapa pihak dalam keluarga yang tidak setuju atas perjanjian yang telah dilakukan. Hal semacam ini sangat merugikan pihak penyewa.

Adapun mengenai hak dan kewajiban sewa menyewa sawah hibah di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak, yaitu

- 1) Orang yang menyewakan berhak menerima imbalan atau harga sewa terhadap apa yang disewakan sesuai dengan yang disepakati.
- 2) Perawatan objek sewa dibebankan kepada penyewa.
- 3) Orang yang menyewa berhak penuh atas manfaat obyek sewa.
- 4) Setelah terjadinya kesepakatan, maka orang yang menyewakan tidak berhak menarik kembali lahan yang disewakan.

- 5) Bila terjadi kerugian maka hal tersebut bukan merupakan tanggung jawab orang yang menyewakan.

Hak dan kewajiban biasanya hanya dinyatakan melalui secara lisan saja dan tidak ada kesepakatan khusus secara tertulis hanya berdasar kepada kebiasaan yang dilakukan masyarakat . Para pelaku akad mendasarkan kesepakatannya pada rasa saling percaya antara satu dengan yang lain. Dalam hal ini juga disepakati tentang jangka waktu sewa serta kesepakatan-kesepakatan lain untuk menghindari terjadinya suatu perselisihan.

Perjanjian secara lisan ini dapat menimbulkan masalah dikarenakan manusia yang memiliki sifat lupa atau khilaf akan suatu hal. Jadi perjanjian secara lisan ini dapat menjadi masalah apabila terjadi wanprsetasi atau kegagalan kontark. Karena perjanjian secara lisan ini bersifat tidak kuat hukum dan dapat menimbulkan permasalahan apabila salah satu pihak melakukan ingkar janji.

Di dalam suatu perjanjian tidak selamanya berjalan mulus akan tetapi terkadang berjalan tidak sesuai dengan apa yang diharapkan oleh kedua belah pihak yang melakukan akad. Dimana pasti juga mengalami yang namanya tantangan atau perselisihan di dalamnya. Sama halnya dengan pelaksanaan praktik sewa menyewa sawah hibah yang dimanfaatkan bersama di Desa Dempet. Namun ada juga yang berpendapat dalam pelaksanaannya baik-baik saja tanpa adanya perselisihan.apabila terjadi suatu masalah antara penyewa dan pemilik sawah maka akan diselesaikan dengan

bermusyawarah berlandaskan kekeluargaan. Adapun permasalahan yang terjadi terkait sewa menyewa sawah hibah bersama yaitu adanya salah satu pihak dalam keluarga yang tidak setuju jika harta keluarga yang digarap bersama tersebut dipasrahkan ke orang lain yang tanpa ikatan keluarga sama sekali, karena ada kekhawatiran penyewa tidak mampu menjaga sawah keluarga tersebut.

Pemaparan diatas memberikan sebuah pemahaman kepada penulis, bahwa segala sesuatu yang telah disyaratkan untuk kedua belah pihak yang berakad, yang mana syarat tersebut dibuat oleh keduanya atas dasar kesepakatan dan saling percaya, kemudian diterima oleh kedua belah pihak dengan saling rela, maka praktik tersebut dikatakan sah oleh masyarakat Desa Dempet. praktik tersebut berlaku dan diterima cukup dengan saling rela dan saling percaya satu sama lain dengan memenuhi hak dan kewajiban masing-masing, ataupun syarat yang disepakati secara lisan. Akan tetapi jika dikaitkan dengan ketentuan hukum Islam rukun dan syarat sudah terpenuhi dalam praktik sewa-menyewa tersebut. Akan tetapi perlu diketahui, bahwa perjanjian yang dilakuka secara lisan idikhawatirkan dapat menimbulkan perselisihan yang dapat mendatangkan kemadharatan.

B. Analisis Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Sawah Hibah Bersama Di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak

Penguasaan tanah sawah hibah dengan cara bergilir (bergiliran) yang terdapat di Desa Dempet pada prinsipnya berkaitan dengan penundaan pembagian kewarisan sebab ketidakmampuan orang tua untuk menggarap sawah sehingga menghibahkan sawah tersebut kepada anak-anaknya untuk dimanfaatkan secara bersama-sama. Dalam pemanfaatan harta hibah bersama dengan cara gilir sawah yang ada di Desa Dempet, mempraktikkan hal tersebut dengan mempunyai tujuan agar anak-anaknya dapat memanfaatkan harta peninggalan dari orang tua yang berupa sawah untuk bisa menggarap sawah dan menikmati hasil panen dari sawah tersebut secara bergantian. Maka praktik tersebut timbul demi kebaikan dalam keluarga serta hubungan baik antar sesama saudara terjaga seperti halnya sikap tolong menolong dan saling ridha yang dijadikan sebagai pedoman praktik pemanfaatan harta bersama yang dilakukan oleh masyarakat Deasa Dempet. Mereka mempunyai prinsip atas dasar tolong menolong dan prinsip saling ridha dalam kepemilikan bersama yang berupa sawah atau lahan pertanian. Sebagaimana dalam al- Qur'an surat al-Maidah ayat 2 dan potongan ayat al-Nisa' ayat 29

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ

Artinya: Dan tolong-menolonglah kamu dalam mengerjakan kebajikan dan takwa..." (Qs: al-Maidah ayat 2)

Dari ayat di atas maka prinsip tolong-menolong dalam ayat tersebut di atas dapat menjadi dasar umum pemilikan harta bersama khususnya yang berupa sawah atau lahan pertanian. Ayat tersebut juga menunjukkan suatu kebolehan atas persekutuan hak milik antar saudara terhadap harta bersama tersebut. Selain tolong menolong, prinsip suka rela atau ridha juga dibutuhkan. Dalam ayat di atas menunjukkan bahwa harta yang baik, berguna dan dihalalkan Allah untuk dapat dimanfaatkan, ialah harta yang diperoleh melalui perbuatan yang diridhai sesama manusia, dan tidak menimbulkan pengaruh negatif.

Setelah penulis melakukan penelitian dan pengumpulan data yang diperlukan sesuai dengan kebutuhan dalam penulisan ini, penulis akan mengkolaborasikan dengan teori-teori yang ada dalam hukum Islam untuk mendapatkan kesimpulan atau jawaban dari permasalahan di atas. Dilihat dari definisi sewa-menyewa dalam Islam Ijarah adalah pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batasan waktu tertentu melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan hak kepemilikan atas barang. Dalam praktik perjanjian sewa menyewa lahan pertanian ini telah dilakukan sesuai dengan hukum Islam karena praktik sewa menyewa sawah hibah di Desa Dempet hanya sebatas pengambalian manfaat dari lahan pertanian yang disewakan sesuai dengan kesepakatan jumbuh ulama yang hanya memperbolehkan menjual manfaat bukan bendanya. Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum yaitu ketika sewa- menyewa berlangsung

maka pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang kepada pihak penyewa dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan imbalan atau uang sewanya.

Islam adalah agama yang menjunjung kebebasan kepada manusia untuk bermuamalah dalam segala aspek kehidupan. Ini menunjukkan ajaran Islam sangat fleksibel terhadap perkembangan 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 satu dengan manusia lainnya. Prinsip yang paling penting dalam bermuamalah adalah tidak boleh satupun dari yang kita kerjakan menimbulkan kemadharatan baik itu untuk diri sendiri maupun orang lain. Aturan-aturan tersebut telah dijelaskan secara kongkrit dalam ketentuan hukum 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 penggantian pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan hak kepemilikan atas barang tersebut.

Sewa menyewa sering dilakukan oleh masyarakat dalam berbagai keperluan dan muamalah, baik sehari-hari,

setiap bulan, tahunan. Oleh karenanya, perlu sekali mengenali aturan-aturannya mengingat setiap muamalah yang dilakukan manusia di berbagai tempat dan waktu pasti telah diatur oleh syari'at islam, sesuai dengan kaidah-kaidah syar'i demi mencapai kemaslahatan dan menolak mudharatan. Juhur ulama memperbolehkan melakukan ijarah, sebagaimana firman Allah Swt: *an nisa* ayat 2

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ 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.”

Ayat di atas menjelaskan bahwa manusia membutuhkan manusia yang lain dalam menjalankan kehidupannya, maka tidak dapat dipungkiri akan terjadi kerja sama dalam mencapai sebuah tujuan. Seperti jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, dan lain sebagainya. Banyak aspek kerja sama di atas semata mata hanya untuk memenuhi kebutuhan hidup agar lebih baik.

Perjanjian merupakan suatu perbuatan yang masuk dalam bidang mu'amalah, maka agar didalamnya tercermin nilai-

nilai keadilan hendaknya mengandung prinsip-prinsip mu'amalah, yakni sebagai berikut:

1. Pada dasarnya segala bentuk muamalah adalah mubah, kecuali yang ditentukan dan oleh al-Qur'an dan sunnah Rasul.
2. Mu'amalah dilakukan atas dasar sukarela, tanpa mengandung unsur-unsur paksaan.
3. Mu'amalah dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari madharat dalam hidup masyarakat.
4. Mu'amalah dilaksanakan dengan memelihara nilai keadilan, menghindari unsur penganiayaan, unsur-unsur pengambilan kesempatan dalam kesempitan.<sup>103</sup>

Dalam hukum Islam telah ditentukan bahwasanya manusia yang mengadakan transaksi atau perjanjian dalam hal ini dikhususkan mengenai ijarah atau sewa menyewa sawah hibah harus memenuhi dan mematuhi ketentuan-ketentuan serta segala aturan tanggung jawab yang telah ia ciptakan. Hal ini sesuai dengan firman Allah Swt QS. al-Maidah ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ  
عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجَلَّىٰ الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak

---

<sup>103</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: UII Press, 2000), 16.

menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”

Berdasarkan ayat diatas, dapat dipahami bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian (aqad), hendaknya saling memnuhi perjanjian sebagaimana dibuat oleh kedua belah pihak. Dari perjanjian itu diharapkan kedua belah pihak tersebut dapat merealisasikan aqad yang telah disepakatinya. Aqad harus terealisasi karena merupakan tanggung jawab yang harus dilaksanakannya. Jadi dengan demikian para pihak berkewajiban untuk memenuhi ketentuan tersebut, karena hal tersebut adalah merupakan suatu kewajiban baginya.

Akad ijarah sah apabila memberikan faidah bagi kedua belah pihak dan tidak ada yang merasa dirugikan. Dimana pihak yang menyewakan mendapatkan keuntungan dengan adanya imbalan ganti berupa uang sewa, begitu pula dengan pihak yang menyewa mendapatkan keuntungan dengan terpenuhinya kebutuhan akan sawah yang dimanfaatkan untuk pertanian sampai jangka waktu yang telah disepakati.

Secara teoritis, sewa menyewa harus mewujudkan rasa keadilan yang merata antara penyewa dan yang menyewakan. Pihak penyewa harus mendapatkan hasil atau manfaat dari menyewa barang tersebut. Begitu pula pihak yang menyewakan mendapatkan imbalan uang yang pantas sesuai kesepakatan. Islam sebagai agama yang menjunjung tinggi nilai keadilan dalam berbagai aspek, maka dari itu fenomena yang penulis temui dimasyarakat ini terkadang bertentangan dengan nilai keadilan dalam islam karendalam sewa menyewa yang

berpindah adalah manfaat barang yang disewakan, maka dari itu usaha untuk memaksimalkan hasil dari barang yang disewakan adalah wajib.

Sistem pembayaran harga sewa menyewa sawah hibah bersama Di Desa Dempet dilakukan sesuai kesepakatan kedua belah pihak dengan melakukan pembayaran diawal. Berikut adalah beberapa pendapat dari berbagai tokoh tentang harga sewa yaitu antar lain:

1. Menurut Hanafi'yah tidak disyaratkan menyerahkan upah atau ongkos secara ditinggalkan, bagaimana keadaannya. Baik berupa benda bukan hutang seperti binatang yang hadir ini, ataupun berupa yang disifati dalam tanggungan. Hal ini karena upah tersebut tidaklah dimiliki dengan semata-mata perjanjian, karena perjanjian persewaan itu terselenggara atas manfaat, sedangkan manfaat itu dicapai secara berangsur dan upah itupun merupakan imbalan dari manfaat<sup>104</sup>
2. Menurut Sayyid Sabiq jika dalam akad tidak terdapat kesepakatan mempercepat atau mengganggu, sekiranya upah itu dikaitkan dengan waktu tertentu, maka wajib dipenuhi sesudah berakhirnya masa tersebut. Misalnya orang menyewa suatu rumah untuk selama satu bulan, kemudian masa satu bulan telah berlalu maka ia wajib membayar sewaan.
3. Menurut Imam Syafi'i dan Ahmad " sesungguhnya ia berhak sesuai dengan akad itu sendiri. jika orang yang

---

<sup>104</sup> Abdurrahman Al Jazari, *Al Fiqh 'ala Madzhahibil Arba'ah* (Semarang: Asy-Syifa", 1994), 178

menyewakan menyerahkan ain kepada orang yang menyewa, ia berhak menerima seluruh bayaran, karena si penyewa sudah memiliki kegunaan (manfaat) dengan sistem ijarah dan ia wajib menyerahkan bayaran agar dapat menerima ain (agar ain dapat diserahkan kepadanya).<sup>105</sup>

4. Menurut Ahmad Azhar, tentang pembayaran harga sewa dapat diadakan syarat-syarat perjanjian, apakah dibayar lebih dahulu atau dibayar kemudian, dibayar tunai atau diangsur dalam jangka waktu tertentu.

Berdasarkan pemaparan di atas dapat disimpulkan bahwa praktik pembayaran harga sewa sawah hibah di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak sudah sesuai dengan Hukum Islam karena pembayaran sudah diberikan pada saat dimulainya kesepakatan, dan besarnya uang sewa disepakati atas dasar suka sama suka atau rela sama rela.

Sistem sewa menyewa sawah hibah di Desa Dempet ditinjau dari rukun sewa menyewa yaitu ada empat dan telah terpenuhi keempat rukunnya dalam perjanjian sewa menyewa sawah karena telah adanya *mu'jir* (orang yang menyewakan lahan pertanian) dan *musta'jir* (orang yang menyewa lahan pertanian) adanya *shigat* (ijab dan qabul) antara kedua belah pihak yang dilakukan dirumah pemilik lahan dan imbalan atau upah sewa yang diterima oleh pemilik lahan.

---

<sup>105</sup> *Ibid.*

Sedangkan mengenai pembatalan perjanjian sewa menyewa, ijarah merupakan jenis akad yang lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya fasakh (pembatalan) pada salah satu pihak, kecuali jika adanya faktor yang mewajibkan terjadinya fasakh dalam hukum Islam. Juhur ulama mengatakan bahwa akad ijarah bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak bisa dimanfaatkan. Sewa menyewa batal karena hal berikut:

- a. Munculnya cacat pada barang sewaan ketika sedang berada ditangan penyewa
- b. Rusaknya barang sewaan.
- c. Berakhirnya jangka waktu sewa.

Pelaksanaan akad sewa sawah hibah di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak, sebaiknya disertai dengan bukti tertulis,. Walaupun hal ini tidak diwajibkan dalam sebuah perjanjian aqad, tetapi agar jika terjadi kesalahpahaman dikemudian hari dapat menjadi bukti yang sah.

Dari penjelasan diatas bahwa praktik sewa-menyewa yang dilakukan oleh warga Desa Dempet telah memenuhi unsur yang dapat dikatakan sebagai akad yang dianjurkan dalam islam. Dalam hukum Islam ada beberapa asas yang sangat penting dalam sebuah akad, yaitu asas kerelaan, asas kebebasan berkontrak, aasas manfaat, asas keadilan, asas keseimbangan, dan asas kejujuran.

Dengan adanya asas-asas tersebut maka kemungkinan terjadinya perpecahan antar sesama itu sangat minim. Seperti halnya memperlakukan asas kebebasan, persamaan dan kesetaraan dalam melakukan kegiatan perekonomian, itu semua merupakan ajaran Islam yang seharusnya diutamakan dalam bertransaksi. Dan menurut penulis unsur tersebut harus ada dalam salah satu cara pelaksanaan sewa menyewa sawah hibah di Desa Dempet.

Pemutusan akad ijarah yang terjadi di Desa Dempet merupakan pemutusan hubungan kontrak tanpa sebab sehingga tidak ada yang sesuai dengan prinsip berakhirnya ijarah. Di mana dalam melakukan pemutusan akad terdapat anjuran bahwa dalam melakukan pemutusan akad harus berdasarkan iqalah, yaitu pembatalan oleh kedua belah pihak yaitu memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa.

Praktik sewa menyewa sawah hibah bersama yang dilakukan di Desa Dempet sudah sesuai dengan rukun-rukun dan syarat-syarat akad ijarah dan dianggap sah menurut hukum Islam. Tetapi jika dilihat dari segi berakhirnya perjanjian tidak sesuai dengan yang telah disepakati oleh jumbuh ulama, yaitu pembatalan sepihak yang dilakukan oleh pemilik sawah. Akad ijarah merupakan akad lazim yang tidak dapat dibatalkan oleh

satu pihak yang bersepakat, kecuali adanya sesuatu yang merusak objeknya, yaitu kerusakan pada objek ijarah yang dapat menghilangkan kemanfaatannya. Menurut hukum Islam pembatalan sepihak yang dilakukan oleh pemilik sawah tidak diperbolehkan karena menimbulkan kerugian bagi penyewa.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan hasil penelitian tentang perspektif hukum islam terhadap sewa menyewa sawah hibah bersama di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Praktik akad sewa menyewa sawah hibah bersama di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak merupakan sewa menyewa sawah hibah yang dimanfaatkan secara bergilir dalam satu keluarga kemudian olah salah seorang dari keuarga tersebut menyewakannya kepada pihak lain, yang mana pemilik sawah (yang sedang mendapat giliran menggarap) tidak berunding atau tidak meminta izin terlebih dahulu kepada anggota keluarga yang lain. Pada proses akad antara pemilik sawah (yang sedang mendapat giliran menggarap) dan penyewa tidak menjelaskan secara rinci mengenai sawah tersebut. Praktik yang dilakukan dengan cara sewa menyewa sawah hibah bersama kemudian pembayaran sewanya dibayarkan pada awal saat kesepakatan dibuat. Praktik sewa-menyewa yang terjadi dilakukan atas dasar saling rela dan percaya, yang mana perjanjian tanpa persyaratan tertulis tersebut dibuat oleh keduanya atas dasar kesepakatan, kemudian diterima oleh kedua belah pihak, maka praktik tersebut dikatakan sah oleh masyarakat Desa Dempet.

2. Adapun menurut tinjauan hukum Islam tentang sewa menyewa sawah hibah bersama di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Praktek sewa menyewa sawah hibah bersama di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak menurut hukum Islam sah karena terpenuhinya rukun dan syarat dalam akad ijarah. mengenai syarat objek sewa harus diketahui secara sempurna. objek sewa tersebut harus dimiliki secara penuh dan dimiliki secara sempurna. Pada praktiknya sewa menyewa sawah hibah bersama yang menjadi objek sewa merupakan bukan milik pribadi penuh melainkan harta milik bersama. Dan pihak yang menyewakan tidak memberikan informasi secara sempurna kepada pihak penyewa. Sehingga karena alasan tersebut pihak yang menyewakan melakukan wanprestasi atau ingkar janji dengan melakukan pembatalan sepihak sebelum jangka waktu sewa berakhir. kondisi yang menyebabkan pemilik membatalkan sewa ini tidak sesuai dengan hukum islam, karena hal tersebut dapat merugikan salah satu pihak.

#### B. Saran-saran

Dengan adanya beberapa penjelasan diatas , maka penulis mengajukan saran untuk menjadi bahan pertimbangan kepada para pihak yang menyewakan lahan pertanian di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak.

1. Diharapkan kepada para pihak yang melakukan praktik sewa menyewa di Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak hendaklah lebih baik melakukan

perjanjian secara tertulis agar memperjelas mengenai hak dan kewajiban masing-masing.

2. Bagi para pihak yang melakukan praktik akad sewa menyewa lahan pertanian khususnya masyarakat Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak, dalam bermuamalah harus memperhatikan prinsip-prinsip dan asas-asas yang telah diajarkan Islam, agar terhindar dari kemadharatan.
3. Bagi masyarakat desa Dempet yang melakukan praktik sewa menyewa hendaklah bersikap jujur dan terbuka agar terhindar dari kesalahpahaman dan perselisihan.

### C. Penutup

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan kenikmatan dan kesehatan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini, meskipun penulisan skripsi ini masih ada kekurangan dan jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan adanya saran, kritik, dan masukan yang konstruktif dari berbagai pihak guna memperbaiki kekurangan-kekurangan yang ada, sehingga dapat menjadi bahan masukan bagi penyempurnaan karya ini. Harapan penulis, semoga skripsi ini dapat menjadi sumbangsih bagi umat Islam dalam menghadapi kasus yang serupa. Akhirnya, semoga Allah SWT senantiasa memberikan hidayah, taufik dan inayah-Nya kepada kita semua. Aamiin.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku-buku**

Ali, Zainudin, *Hukum Perdata Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

A.Mas'adi, Ghufuran, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.

Al-Hamd, Abdul Qadir Syaibah, *Fiqhul Islam syarh Bulugh al-Maram Min jam' Adillatil Ahkam*, Penerjemah, Izzudin Karimi dkk, Jakarta: Darul Haq, 2012.

Bassam, Abdullah bin Abdurrahman Alu, *Syarah Hadits Hukum Bukhari Muslim*, Penerjemah, Arif Wahyudi dkk, (Jakarta: Pustaka As-sunnah, 2010.

Basyir, Ahmad Azhar, *Asas-asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta: UII Press, 2000.

Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Semarang: Toha Putra. 1989.

Elhas, Nashihul Ibad, *Poduk Standar Ekonomi Syariah Dalam Kilas Sejarah*, Yogyakarta: Pustaka Ilmu Group, 2013.

Ghazaly, Abdul Rahman, dkk, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Prenada Media Group, 2010.

Hadi, Abu Azam Al, *Fikih Muamalah Kontemporer*, Depok : Rajawali Pers, 2017.

- Hasan, M Ali, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta: PT Raja Grafindo, 2003.
- Haroen, Nasrun, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Huda, Qamarul, *Fiqh Muāmalah*, Yogyakarta : Teras, 2011.
- Idrus, Muhammad, *Metode Penelitian Ilmu Sosial* ,Yogyakarta: Erlangga, 2009.
- Janwari, Yadi, *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2015.
- Karim, Helmi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997.
- Lubis, Suhrawati K, *Hukum Ekonomi Islam*, Cet 1, Jakarta: Sinar Grafika, 2000.
- Mubarok, Jaih dan Hasanuddin, *Fikih Muamalah Maliyah Akad Ijarah dan Ju'alah*, Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017.
- Mustofa, Imam, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Muljadi, *Etika Dan Komunikasi Bisnis Islam*, Jakarta: Salemba Diniyah, 2019.

- Muhammad, Abdullah dan Muhammad Ibrahim, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, Yogyakarta: Griya Wirokerten Indah, 2014.
- Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2010.
- Nawawi, Hadari, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gajah Mada Universitas Press, 1993.
- Nadzir, Mohammad, *Fiqh Muamalah Klasik*, Semarang: CV. Karya Abadi Jaya, 2015.
- Pudjihardjo dan Nur Faizin Muhith, *Fikih Muamalah Ekonomi Syariah*, Malang: UB Press, 2019.
- Pasaribu, Chairuman dan Suhrawardi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994
- Rasjid, Sulaiman, *Fiqh Islam*, Bandung: Sinar Baru Algensindo. 1994.
- Rosyadi, Imron, *Akad Nominaat Syariah*, Jakarta: Kencana, 2019
- Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Sarwat, Ahmat, *Ensiklopedia Fikih Indonesia 7: Muamalah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2018.
- Suhendi, Hendi , *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Taja Grafindo Persada, 2005.
- Syafe'i, Rachmat , *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.

Sahrani, Sohari dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indah, 2011.

Sahroni, Oni dan M. Hasanuddin, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.

Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum*, Depok: Rajawali Pers, 2018.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2016.

Sukandarrumidi, *Metode Penelitian Petunjuk Praktis Untuk Peneliti Pemula*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2012.

Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2001.

Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah Jilid V*, Jakarta: Republika Penerbit, 2018.

Syariffudin, Amir, *Garis Garis Besar Fiqh*, Cet.2. Jakarta : Kencana, 2003.

Usman, Muslih, *Kaidah-kaidah Ushuliyah dan Fiqhiyah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1996.

Ya'qub, Hamzah, *Kode Etik Dagang*, Bandung: CV.Diponegoro, 199), 319.

## **Wawancara**

Data Monografi Desa Dempet Kecamatan Dempet Kabupaten Demak tahun 2022.

Hasil Wawancara Bapak Mulyadi, Pihak Pemilik Lahan Pertanian, Desa Dempet Kecamatan Dempet, Tanggal 8 November 2022.

Hasil Wawancara Bapak Ashadi, Pihak Penyewa, Desa Dempet Kecamatan Dempet, Tanggal 10 November 2022.

Hasil Wawancara Bapak Parman, Pihak Pemilik Lahan Pertanian, Desa Dempet Kecamatan Dempet, Tanggal 15 November 2022.

Hasil Wawancara Bapak Sholikan, Pihak Keluarga Bapak Mulyadi, Desa Dempet Kecamatan Dempet, Tanggal 8 November 2022

Hasil Wawancara Ibu Sumanah, Pihak Keluarga Bapak Mulyadi, Desa Dempet Kecamatan Dempet, Tanggal 8 November 2022

Hasil Wawancara Ibu Astutik, Pihak Keluarga Bapak Parman, Desa Dempet Kecamatan Dempet, Tanggal 15 November 2022

## **Skripsi**

Setiana, Septi, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Sawah Di Desa Mrayan Kecamatan Ngrayun Kabupaten*

*Ponorogo*, Skripsi, Fakultas Syariah, IAIN Ponorogo, 2021

Fitri, Irma Nur Lely, *Sistem Sewa Menyewa Tanah Sawah Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Desa Sungai Rengas Kecamatan Maro Sebo Ulu Kabupaten Batang Hari Provinsi Jambi)*. Fakultas Syariah, UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi, 2020.

Resky, Agung Saputra, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Lahan Ynag Bukan Miliknya (studi kasus di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo)*. Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Sunan Ampel Surabaya, 2020.

### **Jurnal**

Hasanah, Camelia dkk, *Aplikasi Transkasi Sewa Menyewa Sawah di Pedesaan Perspektif Fiqh Muamalah*, Sharia Economic Management Bussines Jurnal, Vol. 1 No. 3, 2020.

### **Lain-lain**

<http://dempet.desa.id/>

## **Pedoman Wawancara**

### Daftar Pertanyaan

- A. Pertanyaan untuk para pihak penyewa dan yang menyewakan
  - 1. Bagaimana praktik sewa menyewa menyewa yang dilakukan?
  - 2. Sudah berapa kali melakukan praktik sewa menyewa sawah?
  - 3. Apakah dalam melakukan akad dilakukan dengan suka rela?
  - 4. Apakah praktik sewa menyewa dilaksanakan menggunakan surat perjanjian?
  - 5. Berapa luas sawah yang disewakan dan berapa harganya?
  - 6. Bagaimana cara menentukan harga sewa?
  - 7. Bagaimana sistem pembayarannya?
  - 8. Apakah pernah mengalami pembatalan kontrak sepihak?
  
- B. Pertanyaan untuk keluarga para pihak
  - 1. Bagaimana menurut anda mengenai sewa menyewa sawah hibah bersama?
  - 2. Apakah pihak keluarga setuju bila sawah hibah bersama disewakan?



Wawancara dengan Bapak Mulyadi



Wawancara dengan Bapak Parman



Wawancara dengan Bapak Sholikan



Wawancara dengan Bapak Ashadi



## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### 1. DATA DIRI

Nama : Irna Fatmawati  
TTL : Demak, 03 Oktober 1997  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Alamat : Ds. Dempet RT/04 RW/02  
Kecamatan Dempet Kabupaten  
Demak  
No Telephone : 085842642825  
E-mail : irnafatmawati27@gmail.com

### 2. PENDIDIKAN

- a) SDN Dempet 1 lulus tahun 2009
- b) MTS Nurul Huda Dempet lulus tahun 2012
- c) MA Sholahuddin Kerangkulon lulus tahun 2015
- d) Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum UIN  
Walisongo Semarang Angkatan 2015.

Demikian daftar riwayat hidup ini penulis buat dengan  
sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagai mestinya.

Semarang, 19 Desember 2022

Penulis

Irna Fatmawati  
1502036039