

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA
PENGGARAPAN LAHAN PERTANIAN DI DESA
CAMPUREJO KECAMATAN BOJA
KABUPATEN KENDAL**

SKRIPSI

**Disusun untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata S.1
dalam Ilmu Syari'ah dan Hukum Islam**



Oleh :

APRILYA ERLY NOVIANTORO

112311020

**JURUSAN MUAMALAH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG
2018**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

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



Assalamu'alaikum Wr.Wb

Setelah melalui proses bimbingan dan perbaikan, maka bersama ini saya kirimkan naskah skripsi saudara :

Nama : Aprilya Erly Noviantoro
Fakultas : Syari'ah dan Hukum Islam
NIM : 112311020
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Penggarapan Lahan Pertanian di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal

Dengan ini saya mohon agar skripsi saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasahkan. Atas perhatiannya saya ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Pembimbing I	Semarang, Pembimbing II
	
Drs. H. Muhyiddin, M.Ag NIP. 19550228 198303 1 003	Afif Noor, S.Ag., S.H., M.Hum NIP. 19760615 200501 1 005



PENGESAHAN

Skripsi Saudara : Aprilya Erly Noviantoro
NIM : 112311020
Fakultas : Syari'ah dan Hukum Islam
Jurusan : Mu'amalah
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Penggarapan Lahan Pertanian di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal

Telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah dan Hukum Islam UIN Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus pada tanggal :
24 Januari 2018

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar sarjana Strata 1 Hukum Islam Tahun Akademik 2018-2019.



PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Aprilya Erly Noviantoro
Fakultas : Syari'ah dan Hukum Islam
NIM : 112311020

Menyatakan bahwa naskah Skripsi yang berjudul *“TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA PENGGARAPAN LAHAN PERTANIAN DI DESA CAMPUREJO KECAMATAN BOJA KABUPATEN KENDAL”*, secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, tidak berisi materi yang telah pernah ditulis orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi dalam referensi yang penulis jadikan bahan rujukan.



MOTTO

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

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”. (Q.S. An-Nisaa’: 29)*¹

¹ Departemen Agama RI, *al-Qur’an dan Terjemah*, hal. 52

PERSEMBAHAN

Syukur Alhamdulillah atas kemudahan yang Allah berikan kepada saya sehingga tersusunlah skripsi ini. Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Suamiku tercinta yang telah membantu dan menyemangatiku, serta tak henti-hentinya memberi masukan untukku.
2. Kedua orang tua tersayang yang tak putus mendoakan kebaikan untukku.
3. Semua pihak yang telah memberikan kontribusinya dalam penelitian ini.
4. Seluruh *civitas akademika* Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan pembaca yang budiman.

ABSTRAK

Sewa yang terjadi di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal pada umumnya sama dengan Sewa yang terjadi pada kebanyakan desa lainnya. Namun, untuk Sewa dalam penggarapan lahan pertanian, warga memakai cara yang berbeda, yakni: Sewa dengan sistem penangguhan harga. Karena Sewa ini memakai sistem penangguhan, maka pembayaran tidak dilakukan pada saat terjadi Sewa, melainkan selang beberapa waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak. Dimana dalam praktek Sewa ini, penyewa mendatangi pemilik lahan untuk menyewa lahan pertaniannya, setelah terjadi kesepakatan dari keduanya, kemudian lahan pertanian akan digarap oleh penyewa.

Penelitian bertujuan untuk mengetahui : 1) Pelaksanaan Sewa penggarapan lahan pertanian di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal; 2) Tinjauan Hukum Islam terhadap praktik Sewa penggarapan lahan pertanian di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal. Adapun jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan metode pengumpulan data berdasarkan wawancara dan dokumentasi yang selanjutnya disusun secara deskriptif analisis untuk menguji tata cara sistem sewa lahan pertanian berdasarkan norma-norma yang berlaku pada Hukum Islam dengan pola pikir deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian ini, disimpulkan bahwa pelaksanaan sewa menyewa lahan pertanian di Desa Campurejo diperjanjikan dengan sekali masa tanam pada waktu kemarau yang kisaran harganya yaitu $\frac{1}{3}$ dari hasil panen. Kenyataan yang terjadi apabila ternyata penyewa memperoleh hasil panen melimpah dan untung besar dari lahan yang digarapnya, ada pemilik lahan yang menaikkan harga sewa dari yang sudah ditetapkan yaitu $\frac{1}{3}$ dari hasil panen menjadi $\frac{1}{2}$ dari hasil panen. Namun apabila penyewa tidak memperoleh hasil panen yang melimpah, maka harga sewa lahan tetap pada perjanjian semula dan tidak diturunkan. Jadi dalam praktik Sewa tanah di Campurejo ada unsur ketidak ridlaan dari penyewa lahan dikarenakan adanya perubahan harga sepihak.

Berkaitan dengan sistem sewa lahan pertanian tersebut di atas tidak sah menurut Hukum Islam sebagaimana yang disebutkan dalam surat An-Nisā' ayat 29, karena dilaksanakan tidak berdasarkan kerelaan antara salah satu pihak. Dalam hal ini, ketentuan syarat sahnya sewa menyewa dalam hukum Islam yaitu adanya masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, artinya dalam perjanjian sewa menyewa itu tidak ada unsur pemaksaan.

Kata Kunci : Tinjauan, Hukum Islam, Perubahan Harga, Sewa

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbil'alamin, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah menganugerahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah menjadi suri tauladan bagi kita.

Dengan penuh rasa syukur, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, bimbingan dan motivasi dalam proses penyelesaian skripsi ini, terutama kepada:

1. Drs. Sahidin, M.Si selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Islam UIN Walisongo Semarang.
2. Drs. H. Muhyiddin, M.Ag, selaku pembimbing I yang telah meluangkan waktu dan tenaga ditengah kesibukannya. Terima kasih atas nasihat, motivasi, dan bimbingan yang sungguh tiada ternilai harganya.
3. Afif Noor, S.Ag, M.Hum, selaku pembimbing II yang telah meluangkan waktu dan tenaga ditengah kesibukannya. Terima kasih atas nasihat, motivasi, dan bimbingan yang sungguh tiada ternilai harganya.
4. Dosen atau asisten Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum Islam UIN Walisongo Semarang Jawa Tengah yang telah memberikan kuliah kepada penulis.

5. Staf pengelola perpustakaan UIN Walisongo Semarang Jawa Tengah, yang telah memberikan pelayanan yang baik ketika penulis membutuhkan bahan rujukan sebagai referensi.
6. Suamiku serta Orang Tuaku yang senantiasa mendoakan sekaligus sebagai sumber inspirasi dan senantiasa memotivasi dalam setiap langkah kehidupan
7. Semua pihak yang mungkin penulis tidak bisa sebutkan satu persatu karena keterbatasan yang ada.

Harapan dan doa penulis, semoga amal dan jasa baik dari semua pihak dapat menjadi amal baik dan semoga mendapat balasan dari Allah SWT. Penulis menyadari bahwa laporan ini belum mencapai kesempurnaan dalam makna yang sesungguhnya, akan tetapi penulis berharap semoga laporan ini dapat memberikan manfaat, baik bagi penulis maupun bagi pembaca pada umumnya.

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Persetujuan Pembimbing	ii
Halaman Pengesahan oleh Penguji	iii
Pernyataan	iv
Motto	v
Persembahan	vi
Abstrak	vii
Kata Pengantar	viii
Daftar Isi	x
Daftar Tabel	xiii
Daftar Gambar	xiv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	11
E. Kajian Pustaka	12
F. Metode Penelitian	14
G. Sistematika Penulisan Skripsi	18

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD *IJARAH*

A. Pengertian Akad <i>Ijarah</i> (Sewa)	21
B. Dasar Hukum Sewa Menyewa	28
C. Syarat dan Rukun Sewa Menyewa	30
D. Kewajiban <i>Mu'jir</i> dan <i>Musta'jir</i>	35
E. Macam-macam <i>Ijarah</i>	36
F. Beberapa Hal yang Membatalkan Akad <i>Ijarah</i>	39

BAB III PELAKSANAAN SEWA MENYEWA LAHAN PERTANIAN DI DESA CAMPUREJO KECAMATAN BOJA KABUPATEN KENDAL

A. Gambaran Umum Desa Campurejo Kecamatan Boja	47
B. Proses Pelaksanaan Sewa Menyewa Lahan Pertanian di Desa Campurejo	53

BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA LAHAN PERTANIAN DI DESA CAMPUREJO KECAMATAN BOJA KABUPATEN KENDAL

A. Analisis Pelaksanaan Sewa Lahan Pertanian di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal	67
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pertanian di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal	75

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	93
B. Saran	94

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
Tabel 3.1. Luas Wilayah Desa Campurejo Menurut Penggunaan	48
Tabel. 3.2. Mata Pencaharian Penduduk Desa Campurejo	50
Tabel 4.1. Praktik Sewa Lahan Pertanian di Desa Campurejo	76

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
Gambar 3.1. Struktur Organisasi Pemerintahan Desa Campurejo	49

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam Islam hubungan antara manusia satu dengan yang lain di sebut dengan istilah *mu'amalah*. Menurut pengertian umum *mu'amalah* berarti perbuatan atau pergaulan manusia diluar ibadah. *mu'amalah* merupakan perbuatan manusia dalam menjalin hubungan atau pergaulan manusia dengan manusia, sedangkan ibadah merupakan hubungan atau pergaulan manusia dengan Tuhan.¹

Kajian hukum Islam tentang *mu'amalah* secara garis besar terkait dengan dua hal. Pertama *mu'amalah* yang berkaitan dengan kebutuhan hidup yang dipertalikan dengan materi dan inilah yang dinamakan dengan ekonomi. Sedangkan yang kedua, *mu'amalah* yang terkait dengan pergaulan hidup yang dipertalikan oleh kepentingan moral rasa kemanusiaan dan inilah yang dinamakan sosial.²

Salah satu bentuk *mu'amalah* yang paling umum dikenal dalam *fiqh mu'amalah* adalah hukum *ijārah*. Secara etimologi, kata *ijārah* berasal dari kata *ajru* yang berarti *iwadh* (pengganti). Oleh karena itu, *tsawab* (pahala) disebut juga

¹ Ghufroon A. Masadi, *Fiqh Mu'amalah kontekstual*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002,

² Abdull Zakki, *Ekonomi dalam Perspektif Islam*, 2002. hal.16.

dengan *ajru* (upah).³ Dalam syari'at Islam sewa menyewa dinamakan *ijārah* yaitu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan kompensasi.⁴

Dalam arti luas *ijārah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Jadi menjual manfaatnya bukan bendanya.⁵ Menurut Dewan *Syari'ah* Nasional *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa di ikuti dengan pemindahan kepemilikan itu sendiri.⁶ Dari definisi yang telah dikemukakan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa sewa menyewa adalah suatu akad yang berarti pengambilan manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu sesuai dengan perjanjian.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia pengertian sewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang, sedangkan menyewa adalah memakai (meminjam/menampung) dengan membayar uang sewa.⁷ Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk

3 Yan Tirtobisono dan Ekrom.Z, *Kamus Bahasa Arab-Indonesia*, Bandung : Apollo Lestari, 2000, hal. 12

4 Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah, jilid 4*, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006, hal. 203

5 Helmi Karim, *Fiqh Mu'amalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997, hal. 29

6 Adiwarmen A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2008, Cet. Ke-1, hal. 138

7 Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, hal. 833

memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.⁸ Demikianlah defenisi yang diberikan oleh Pasal 1548 KUHPdt, mengenai perjanjian sewa-menyewa.

Agama Islam memberikan petunjuk dan pedoman hidup dalam seluruh segi hidup dan kehidupan manusia sangat luas. Hal ini berarti segala peraturan dan norma hukum yang telah di tetapkan Islam meningkat setiap pemeluknya. salah satu segi aturan hukum yang terdapat dalam *Al-Qur'an* adalah masalah sewa menyewa yang pada surat *Al-Baqarah* ayat 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ نَسْتَرِضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ

بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَعَلِمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya: “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan orang lain , maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran menurut yang patut . Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan.” (Q.S Al-Baqarah : 233)⁹

8 Muhammad.Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2010

⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, Bandung : Diponegoro, 2004. hal. 57

Agama Islam, ekonomi dan sosial sangat erat hubungannya karena pertalian antara kebutuhan kebendaan dan kebutuhan kebatinanya, juga antara jasmani dan rohaninya, keduanya tidak dapat dipisahkan, saling berhubungan dan saling berkaitan, sehingga dalam meninjau suatu persoalan dari sudut ekonomi, kita juga tidak bisa melepaskannya dari sosialnya, oleh karena itu agama Islam tidak memisahkan antara kebutuhan materi dan kebutuhan sosial atau persoalan ekonomi dan persoalan sosial.

Ekonomi pada umumnya didefinisikan sebagai kajian tentang perilaku manusia dalam hubungannya dengan kemanfaatan sumber-sumber produktif untuk memproduksi barang dan jasa serta mendistribusikannya untuk dikonsumsi.¹⁰ Kegiatan ekonomi itu harus berdasarkan *Al-Qur'an* dan *Al-Hadits* yang bertujuan menuntun agar manusia dapat berada di jalan yang lurus, kegiatan ekonomi menurut pandangan Islam merupakan tuntunan dalam kehidupan. Meskipun demikian dalam memperoleh kekayaan itu Islam membiarkan batasan-batasan khusus terhadap kepemilikan individual, akan tetapi, secara umum Islam melindungi dan menghormati dasar-dasar kepemilikan dengan aturan-aturan khusus dan silam menjadikan sebagai dasar bagi sistem perekonomian.¹¹

¹⁰ Manzer Katif, *Ekonomi Islam: Telaah Analitik Terhadap Sistem Ekonomi Islam*, hal. 2

¹¹ Yusuf Qardhawi, *Teologi kemiskinan, : Doktrin Dasar dan Solusi Islam Atas Problem Kemiskinan*, hal. 57

Kegiatan ekonomi juga merupakan anjuran yang memiliki dimensi ibadah. Sebagaimana firman Allah dalam *Al-Qur'an* Surat *Al-Mulk*, ayat 15:

هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ ذُلُولًا فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِن رِّزْقِهِ ۗ وَإِلَيْهِ

النُّشُورُ ﴿١٥﴾

Artinya : “Dan yang menjadikan bumi mudah bagi kamu , maka berjalan di segala penjurunya dan makanlah kamu (kembali setelah) dibangkitkan.” (Q.S Al-Mulk: 15)¹²

Ayat di atas, jelas menunjukkan bahwa harta (kekayaan materi) merupakan bagian yang sangat penting dalam kehidupan manusia, atau dapat dikatakan bahwa Islam tidak menghendaki umatnya hidup dalam ketertinggalan dan keterbelakangan dalam masalah ekonomi, akan tetapi Islam juga tidak menghendaki umatnya menjadi mesin ekonomi yang melahirkan budaya materialisme, kegiatan ekonomi Islam tidak semata-mata bersifat materi saja, akan tetapi dari itu yakni kegiatan ekonomi harus mengandung nilai-nilai ibadah.¹³ Islam juga mengajarkan bahwa manusia adalah makhluk Allah SWT yang dipersiapkan untuk mampu mengembangkan amanatnya, memakmurkan

¹²Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, hal. 256.

¹³Suhrawardi K,Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, hal. 2-3.

kehidupan di bumi dan diberi kedudukan terhormat sebagai halifah-nya di bumi.¹⁴ Manusia harus berkerja sama dengan orang lain demi tercapainya kebutuhan tersebut, dengan dilakukannya dalam suasana yang tentram.¹⁵

Pada sistem ekonomi Islam, *Al-Qur'an*, *Al-Hadits* menjadi landasan bagi setiap kegiatan (kerangka kerja) yang dilakukan, di mana kedua kerangka kerja yang dijabarkan oleh *Al-Qur'an* dan *Al-Hadits* tersebut dalam dua bagian: bagian pertama, berkaitan dengan tujuan yang dicanangkan Islam kepada muslim, sementara bagian yang kedua berkenan dengan seperangkat ukuran yang digariskan oleh Islam untuk mencapai tujuan tersebut, kedermawan, kebajikan dan kemakmuran demi keberhasilan di dunia dan akhirat.¹⁶

Manusia diciptakan oleh Allah SWT sebagai makhluk sosial yang berarti tidak bisa hidup sendiri, yang menjadikan manusia satu dengan yang lain saling membutuhkan sesuai dengan kodratnya, manusia harus bermasyarakat dan saling menolong antara satu dengan yang lainnya. Sebagai makhluk sosial, manusia menerima dan memberikan andilnya kepada orang lain, saling berinteraksi untuk memenuhi kebutuhannya dan mencapai kemajuan dalam hidupnya.. Untuk mencapai kemajuan dan tujuan hidup, sebagaimana dalam firman Allah surat *An-Nisa'* ayat 29:

¹⁴ Mazer Katif, *Ekonomi Islam*, hal.4.

¹⁵ *Ibid*, hal. 8.

¹⁶ M.Oemar Chapra, et al, *Etika Ekonomi Politik: Elemen-elemen Strategis Pembangunan Masyarakat Islam*, hal. 83-85

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

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”. (Q.S. An-Nisaa’: 29)¹⁷*

Aspek kerjasama dan hubungan timbal balik antara manusia dalam hal sewa-menyewa sangat penting peranannya dalam meningkatkan kesejahteraan hidup manusia. Mereka butuh rumah untuk bertempat tinggal, membutuhkan binatang untuk kendaraan dan angkutan, dan membutuhkan tanah untuk pertanian maupun tegalan.¹⁸

Adapun ketentuan al Qur’an tentang sewa- menyewa terdapat dalam surat Az- Zukhruf, Ayat 32:

¹⁷ Departemen Agama RI, *al-Qur’an dan Terjemah*, hal. 52

¹⁸ Hamza Yaqub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, hal. 87

أَهْمُ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ لَنْ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا
 وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحِمْتَ
 رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا تَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya : “Adapun mereka membagi-bagi rahmat Tuhanmu.

Kami telah menentukan antara mereka kehidupan mereka dalam hidup di dunia, dan kami telah meninggikan derajat, agar mereka dapat mempergunakan yang lain, dan rahmatmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” (Q.S Az-Zukhruf, 32)¹⁹

Pada masa sekarang ini semakin banyak muncul masalah dalam bidang *mu’amalah*. Seiring dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka masalahpun semakin kompleks, khususnya dalam bidang *fiqhiyah*. Untuk menyikapi kondisi yang seperti ini, kita dituntut untuk dapat berfikir secara logis serta tetap konsisten memegang teguh dasar-dasar agama Islam

Di Kabupaten Kendal tepatnya di Kecamatan Boja terdapat satu Desa bernama Campurejo. Mayoritas penduduk desa Campurejo bekerja sebagai petani, mereka memanfaatkan lahan persawahan mereka untuk padi. Pada saat musim kering, areal

¹⁹ Departemen Agama RI, *al-Qur’an dan Terjemah*, hal. 32

persawahan tidak dapat ditanami padi sehingga masyarakat menggunakan tanah persawahan yang kering untuk dijadikan sebagai tanah tegalan. Hal tersebut dapat mendorong pada sebagian penduduk untuk bertani atau bertegal menanam semangka, walaupun dengan cara menyewa.

Berdasarkan pengamatan penulis lakukan, orang yang melaksanakan praktik sewa menyewa tanah di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal mayoritas beragama Islam. Praktik Sewa lahan di sini adalah dengan cara, pelaku melakukan pertemuan untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa lahan pertanian dengan kesepakatan bahwa penyewa hanya menggarap lahan selama musim kering saja dan dipercaya untuk mengelola lahan pertanian dengan sistem sewa yang pembayarannya akan digantungkan dengan hasil panen.

Praktik Sewa yang ada di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal sudah menjadi kebiasaan dalam masyarakat. Dalam *ushul fiqh madzhab Hanafy* dan *Maliky* mengambil sumber hukum dari luar lingkup *nash* yaitu kebiasaan dimasyarakat (*Urf*), adalah bentuk-bentuk *mu'amalah* (hubungan kepentingan) yang telah menjadi adat kebiasaan dan telah berlangsung ajeg (konstan) di tengah masyarakat. Apabila suatu *urf* bertentangan dengan *nash*, seperti kebiasaan masyarakat disuatu zaman melakukan sebagian perbuatan yang diharamkan seperti minum arak, maka *urf* mereka ditolak

Dalam hal ini apabila ternyata penyewa memperoleh hasil panen melimpah dan untung besar dari lahan yang digarapnya, maka pemilik lahan menaikkan harga sewa dari yang sudah ditetapkan yaitu $\frac{1}{3}$ dari hasil panen menjadi $\frac{1}{2}$ dari hasil panen. Namun apabila penyewa tidak memperoleh hasil panen yang melimpah, maka harga sewa lahan tetap pada perjanjian semula dan tidak diturunkan. Akad yang dilakukan tersebut masih perlu dikaji bagaimana hukumnya, karena perubahan harga sewa sepihak merupakan hal baru. Selama ini penulis mengamati sewa-menyewa, dan baru kali ini penulis melihat Praktik Sewa yang demikian.

Berdasarkan beberapa hal di atas, maka penulis ingin mengetahui secara mendalam tentang praktik sewa menyewa lahan tegalan melalui penelitian dengan judul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Sewa Penggarapan Lahan Pertanian di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat diajukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Praktik Sewa penggarapan lahan pertanian di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap Praktik Sewa penggarapan lahan pertanian di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal?

C. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui Praktik Sewa penggarapan lahan pertanian di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal.
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap Praktik Sewa penggarapan lahan pertanian di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat di harapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi peneliti, penulisan ini merupakan penerapan ilmu pada bidang hukum Islam khususnya dalam kajian *mu'amalah* yang menjadi bidang kompetensi bagi penulis yang diperoleh selama perkuliahan dengan praktik yang penulis amati selama melaksanakan penelitian terhadap para petani yang melakukan Praktik Sewa.
2. Bagi petani, khususnya di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal dan umumnya pertanian di seluruh wilayah hasil kajian ini diharapkan dapat memberikan gambaran secara lebih jelas mengenai status hukum terhadap hal-hal yang berkaitan dengan praktik sewa menyewa
3. Bagi pihak lain, dari penelitian ini diharapkan memberikan gambaran secara lebih jelas mengenai penerapan teori dari fiqih

mu'amalah menurut Islam agar dapat diterapkan dalam kehidupan sehari-hari, dan dapat digunakan sebagai tambahan referensi atau literatur khususnya dibidang sumberdaya manusia.

E. Kajian 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. Salah satunya adalah materi-materi yang membahas langsung tentang sewa-menyewa atau beberapa hasil penelitian terdahulu yang sedikit banyak menyinggung permasalahan terkait dengan bahan penelitian. Misalnya saja skripsi IAIN Walisongo Semarang, Hidayah, Dian Nurul (2015) *Tinjauan hukum Islam terhadap akad sende (studi pelaksanaan gadai sawah di Desa Bondalem Kec. Gringsing Kab. Batang)*. Undergraduate (S1) thesis, UIN Walisongo. Dalam skripsi tersebut kurang lebih membahas tentang gadai (*Rahn*). Pelaksanaan sende (gadai tanah sawah) di desa Kebondalem kecamatan Gringsing kabupaten Batang menunjukkan bahwa, sudah sesuai dengan syarat dan rukun dalam akad (perjanjian) gadai dalam Islam. Namun demikian dalam substansi kesepakatannya masih terdapat beberapa hal yang belum sesuai dengan konsep hukum Islam diantaranya yaitu kesepakatan batas waktu yang belum jelas dan pengambilan manfaat barang sende (gadai tanah sawah) memindah

tanggalkan barang sende kepada pihak lain/disewakan kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pihak pemilik barang sende (gadai). Adanya pelimpahan barang tersebut mengakibatkan salah satu kewajiban pihak menjadi terabaikan.²⁰

Penulis juga menambah bahan bacaan skripsi yang berhubungan dengan praktek sewa-menyewa lainnya, yaitu “ *Jual beli bersyarat wakaf (studi kasus jual beli kavling di PCNU Kabupaten Batang)*” yang ditulis oleh Maftukan (2015). Berdasarkan hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktek jual beli kavling bersyarat wakaf di PCNU Kabupaten Batang merupakan jual beli yang sah menurut hukum Islam karena telah memenuhi rukun dan syarat jual beli. Begitu juga dengan syarat yang diberikan, menurut hukum Islam merupakan syarat yang sah karena syarat tersebut untuk mewujudkan transaksi, serta tanpa adanya unsur paksaan dan pihak pembeli secara ridha untuk mewakafkan tanah yang telah di beli, karena tujuan membeli tanah kavling tersebut untuk diwakafkan.²¹

Dalam melakukan pencarian tentang referensi yang akan dijadikan sebagai pijakan untuk menyusun teori terkait permasalahan sangatlah penting, seperti dalam buku *Fiqih Mu'amalah* karangan H. Hendi Suhendi di dalamnya terdapat

²⁰ Hidayah, Dian Nurul (2015) *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sende (Studi Pelaksanaan Gadai Sawah Di Desa Bondalem Kec. Gringsing Kab. Batang)*. Undergraduate (S1) thesis, UIN Walisongo

²¹ Maftukan, Maftukan (2015) *Jual Beli Bersyarat Wakaf (Studi Kasus Jual Beli Kavling Di Pcnu Kabupaten Batang)*. Undergraduate (S1) thesis, UIN Walisongo.

poin-poin yang langsung membahas tentang syarat rukun dalam *Ijārah*, itu sangat membantu dalam penyusunan skripsi ini dalam hal pengumpulan data.²²

Sebetulnya banyak sekali yang sudah meneliti permasalahan sewa-menyewa tanah, akan tetapi dalam hal *ujroh* yang diberikan dengan perubahan harga sewa sepihak, inilah yang menurut penulis permasalahan masih baru dan belum ada yang meneliti. Setelah penulis amati dan cermati kajian tentang beberapa penelitian sebelumnya seputar berbeda dengan yang pernah ditulis ataupun diteliti oleh para peneliti sebelumnya, sehingga penulis tertarik dan berkeinginan untuk meneliti sebagai bahan kajian ilmiah.

F. Metode Penelitian

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

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*Field Research*), yaitu penelitian berdasarkan pengambilan data-data dari objek penelitian yang sebenarnya. Dalam hal ini validitas hukum yang menggejala dalam kehidupan

²² Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'amalah*, PT. Raja Grafindo Persada. 2007

masyarakat khususnya kaum muslim yang melakukan, mengalami atau bersinggungan langsung dalam hal sewa menyewa pastinya membutuhkan data-data faktual dan akurat. Maka lebih dapat dikategorikan sebagai penelitian yang menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu penelitian yang bermaksud memahami tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian, misalnya perilaku, persepsi, motivasi tindakan dan lain-lainnya, secara holistik, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah.²³

2. Sumber Data

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

a. Data Primer

Primer adalah data utama yang diperoleh dari sumber utama, berupa *interview* langsung kepada para pelaku terhadap pelaksanaan transaksi yang ada di masyarakat. Dalam penelitian ini penulis mengambil data sebagai objek penelitian adalah dari Bapak Muhsinun, petani sebagai penyewa dan Bapak Sutrisno, wiraswasta sebagai pemilik lahan di Desa Campurejo

²³ Laxy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2004, hlm. 6

Kecamatan Boja Kabupaten Kendal yang melakukan Praktik Sewa.

b. Data Sekunder

Sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber yang tidak langsung, biasanya berupa data dokumentasi dan arsip-arsip resmi.²⁴ Penulis akan menggunakan data sekunder berupa kitab fiqh dan buku-buku yang relevan dengan penelitian yang sedang peneliti lakukan.

3. Metode Pengumpulan Data

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

a. Metode *interview* atau wawancara

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.²⁵ Karena praktik sewa tersebut hanya dilakukan pada musim kemarau, maka ketika penulis melakukan penelitian tidak pada seketika terjadi transaksi tersebut, maka yang dilakukan penulis adalah menanyai warga Desa

²⁴ Saifudin Azwar, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009, hlm. 36

²⁵ Saifudin Azwar, *loc.cit.*

Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal yang pernah atau bahkan sering melakukan transaksi yang membayarkan upahnya hanya ketika panen.

b. Metode Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, dokumen peraturan, notulen rapat atau sebagainya.²⁶ Dokumentasi pada penelitian ini berupa pengamatan, pencatatan serta mempelajari bahan - bahan dokumen yang ada di kantor kelurahan Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal yang berupa lahan yang dipakai, kwitansi, KTP, dll.

4. Teknik Analisa Data

Teknik analisa untuk mendapat kesimpulan yang benar dan valid, maka penulis menganalisis data-data penelitian menggunakan metode deskriptif analisis dengan memberikan standar penilaian yang selanjutnya dikategorikan dalam validitas jawaban yaitu metode yang dipakai untuk membantu dalam menggambarkan keadaan-keadaan yang mungkin terdapat dalam situasi tertentu, dan untuk membantu dalam mengetahui bagaimana mencapai tujuan yang

²⁶ Sayuti Ali, *Metode Penelitian Agama*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998, hlm, 100

diinginkan¹⁶. Bertujuan untuk menggambarkan secara objektif bagaimana tata cara yang dilakukan masyarakat Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal pada saat musim kemarau, dalam hal sewa menyewa lahan pertanian.

G. Sistematika Penulisan Skripsi

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

- BAB I** : Pendahuluan, di dalamnya meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, telaah pustaka, metode penulisan skripsi, dan sistematika skripsi.
- BAB II** : Tinjauan Umum Tentang Akad *Ijārah*, di dalamnya dibahas pengertian *ijārah*, landasan hukum akad *ijārah*, syarat dan rukun akad *ijārah*, hak dan kewajiban antar pihak yang berakad.
- BAB III** : Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Pertanian di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal, di dalamnya dibahas tentang sekilas profil dan letak geografis Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten

Kendal, proses transaksi sewa-menyewa lahan.

BAB IV : Studi Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa menyewa Lahan Pertanian di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal, di dalamnya berisi uraian singkat pelaksanaan sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal.

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

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD *IJĀRAH*

A. Pengertian Akad *Ijārah* (Sewa-menyewa)

1. Akad (*Al-Aqdu*)

Sebelum mengetahui pengertian yang lebih dalam mengenai sebuah akad sewa-menyewa maka yang paling utama yang harus kita ketahui terlebih dahulu adalah definisi mengenai akad itu sendiri, karena sewa menyewa atau *Ijārah* adalah merupakan salah satu akad yang ada dalam *Mu'amalah*.

Dalam Islam setidaknya ada dua istilah yang berhubungan dengan perjanjian, yaitu *Al-Aqdu* (akad) dan *Al-Ahdu* (janji). Pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan seperti itu maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seutas tali yang satu. Kata *Al-Aqdu* terdapat dalam surat Al-Maidah ayat 1, bahwa manusia diminta untuk memenuhi akadnya.

Menurut Fathurrahman Djamil, istilah *Al-Aqdu* ini dapat dikatakan atau disamakan dengan istilah verbintenits dalam KUH Perdata. Sedangkan istilah *al-ahdu* dapat disamakan dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst* yaitu suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan sesuatu

atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak mengakibatkan orang lain.¹

Sedangkan jumbuh ulama' mendefinisikan akad sebagai pertalian antara Ijab dan Kabul yang dibenarkan oleh syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap obyeknya. Proses perikatan yang telah disebutkan di atas tidak terlalu berbeda dengan proses perikatan yang diutarakan oleh Subekti yang didasarkan pada KUH Perdata. Subekti memberi pengertian perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Sedangkan pengertian perjanjian menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang saling berjanji terhadap suatu hal.

Untuk terpenuhinya sebuah akad, maka dalam sebuah perikatan haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:²

- a. *Al-ahdu* (perjanjian), yaitu sebuah pernyataan dari seseorang untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain. Janji ini mengikat bagi orang yang menyatakan untuk melaksanakan janjinya tersebut.

¹ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia, Cet. 1*, Jakarta: Prenada Media, 2005, hlm. 45

² *Ibid.* hlm. 48.

- b. Persetujuan, yaitu pernyataan setuju pihak kedua untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap janji yang dinyatakan oleh pihak pertama. Dan persetujuan tersebut harus sesuai dengan janji pihak pertama.
- c. Apabila kedua buah janji dilaksanakan maksudnya oleh para pihak maka terjadilah apa yang dinamakan sebagai akdu, sesuai dengan yang ada dalam surat Al- Maidah ayat 1.

Menurut Musthafa Ahmad Al-Zarqa' menawarkan sejumlah hal yang dipandang sebagai rukun oleh fuqaha jumbuh terhadap sebuah akad. Al-Zarqa' menyebut rukun tersebut dengan *muqawimat akad* (unsur penegak akad) yang terdiri dari:

- a. *Al-Aqidain*

Para pihak yang melakukan akad disebut dengan *Aqidain*. Subyek hukum ini terdiri dari dua macam yaitu manusia, dan badan hukum. Manusia yang dapat dibebani hukum ialah bagi mereka yang sudah mukallaf atau orang yang dianggap sudah mampu bertindak hukum, baik yang berhubungan dengan tuhan maupun dalam kehidupan sosial.³

³ *Ibid.* hlm. 48.

b. *Mahallul aqad* (obyek akad)

Mahallul aqad ialah sesuatu yang dijadikan obyek akad dan dikenakan kepadanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk obyek akad tersebut dapat berupa benda berwujud seperti mobil dan rumah, maupun benda tidak berwujud seperti manfaat dari sesuatu. Dan semua obyek tersebut dapat dibenarkan oleh syari'at.

c. *Maudhu'ul aqad* (tujuan akad)

Menurut ulama' fiqh tujuan akad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan syari'ah tersebut. Apabila para pihak melakukan perikatan dengan tujuan yang berbeda, namun salah satu pihak memiliki tujuan yang bertentangan dengan hukum islam dengan diketahui pihak yang lainnya, maka pernikahan itupun haram hukumnya.

d. *Sighat aqad* (ijab dan kabul)

Ijab dan kabul ialah ungkapan para pihak yang melakukan akad. Ijab adalah suatu pernyataan atau janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama. Ulama' fiqh mensyaratkan tiga hal dalam melakukan ijab dan kabul agar memiliki akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

- 1) *Jala'ul ma'na*, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki.
- 2) *Tawafuq*, yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan kabul.
- 3) *Jazmul iradataini*, yaitu antara ijab dan kabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu, dan tidak terpaksa.

Tiga unsur yang pertama dari *muqawimat aqad* berlaku syarat umum yang harus terpenuhi dalam setiap akad, sebagai berikut:⁴

- 1) Pihak-pihak yang melakukan akad harus memenuhi persyaratan kecakapan bertindak hukum (*mukallaf*).
- 2) Obyek akad dapat menerima hukum akad, artinya pada setiap akad berlaku ketentuan-ketentuan khusus yang berkenaan dengan obyeknya, apakah dapat dikenai hukum atau tidak.
- 3) Tujuan dari akad itu harus diizinkan oleh syara' dan tidak bertentangan dengannya.
- 4) Akadnya sendiri harus mengandung manfaat.

⁴ Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 80-81

2. *Ijārah* (Sewa Menyewa)

Al-Ijārah dalam bahasa arab berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan.⁵ *Ijārah* atau sewa-menyewa sering dilakukan orang-orang dalam berbagai keperluan mereka yang bersifat harian, bulanan, dan tahunan. Dengan demikian, hukum-hukum *Ijārah* ini layak diketahui. Karena tidak ada bentuk kerjasama yang dilakukan manusia diberbagai tempat dan waktu yang berbeda, kecuali hukumnya telah ditentukan dalam syari'at Islam, yang selalu mengedepankan *maslahat* dan tidak merugikan orang.⁶

Ulama' Hanafiyah dalam mendefinisikan *al-Ijārah* ialah transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan. Ulama' Syafi'iyah. mendefinisikan dengan: transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh di manfaatkan dengan imbalan tertentu. Ulama Malikiyyah dalam mendefinisikan *al-Ijārah*, yaitu pemilikan manfaat sesuatu yang di bolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan. Sedang M. Hasbi Ash Shiddieqy mengartikan *Ijārah* ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.⁷

⁵ Harun Nasroen, *Fiqh Muamalah, Cet. 2*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007, hlm. 228.

⁶ Al-Fauzan Saleh, *Fiqh Sehari-hari, Cet. 1*, Jakarta: Gema Insani Press, 2005, hlm. 481.

⁷ M. Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqih Islam, Cet. 1*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997, hlm. 428

Abu Hanifah dan ashabnya berpendapat bahwa *Ijārah* boleh di batalkan dengan alasan terjadinya suatu peristiwa walaupun menimpa bagi pihak penyewa, umpamanya seseorang menyewa kedai atau ruko untuk berniaga, akan tetapi ruko tersebut terbakar, dirampok, bangkrut, maka salah satu pihak boleh membatalkan sewanya. Ada juga segolongan Ulama' yang berpendapat bahwa yang dapat membatalkan persewaan adalah yang menyewakan atau tidak boleh dari pihak penyewa yang membatalkan.

Ijārah adalah akad yang mengatur pemanfaatan hak guna tanpa terjadi pemindahan kepemilikan, maka banyak orang yang menyamakan *Ijārah* ini dengan *leasing*. Hal ini terjadi karena kedua istilah tersebut sama-sama mengacu pada *hal-ihwal* sewa-menyewa. Menyamakan *Ijārah* dengan *leasing* tidak sepenuhnya salah, tapi tidak sepenuhnya benar pula.

Berdasarkan definisi-definisi di atas dapat dirangkum bahwa yang dimaksud sewa-menyewa ialah pengambilan manfaat suatu benda. Dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, yang berpindah hanyalah manfaat dari suatu benda yang disewakan tersebut. Dapat pula berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah, dan manfaat karya tulis seperti pemusik. Contoh yang tidak boleh di jadikan obyek *al-Ijārah* seperti, kambing yang diambil karena susu dan bulunya,

pepohonan yang diambil karena buahnya. Karena susu, bulu, dan buah termasuk materi.

Berbeda dengan pendapat Ibnu Qayyim al-jauziyyah (ahli fikih mazhab hanbali), dia menyatakan bahwa pendapat dari jumbuh itu tidak didukung oleh Al-Qur'an, Sunnah, Ijma', dan Qiyas (analogi), menurutnya yang menjadi prinsip dalam masyarakat Islam adalah bahwa sesuatu yang berevolusi secara bertahap adalah hukumnya sama dengan manfaat, seperti buah dalam pepohonan, susu dari hewan ternak. Menurutnya, manfaat pun boleh diwakafkan seperti mewakafkan manfaat rumah, dan juga ternak karena tidak dapat mengurangi nilai kambing dan tidak berkurang.⁸

B. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Ijārah yang berasal dari kata *al ajru* yang berarti *al iwadhu* (ganti) merupakan pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.⁹ Landasan hukum mengenai *al-Ijārah* terdapat beberapa ayat Al-Qur'an seperti dalam surat Al-Baqarah ayat 233 dan Az-Zukhruf ayat 32 diterangkan :

⁸ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalat, Cet. 1*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2003, hlm. 229

⁹ Fatwa DSN no.09/DSN-MUI/IV/2000

وإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا ءَاتَيْتُمْ

بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya: “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan orang lain , maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan.” (Q.S Al-Baqarah : 233)¹⁰

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ لَنْ قَسِمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٢٣٤﴾

Artinya : “Adapun mereka membagi-bagi rahmat Tuhanmu. Kami telah menentukan antara mereka kehidupan mereka dalam hidup di dunia, dan kami telah meninggikan derajat, agar mereka dapat mempergunakan yang lain,

¹⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, Bandung : Diponegoro, 2004. hal. 57

dan rahmatmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” (Q.S Az-Zukhruf, 32)¹¹

Mengenai diperbolehkannya sewa-menyewa, semua ulama' bersepakat bahwa sewa menyewa diperbolehkan. Tidak seorang ulama' pun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak signifikan.

Berdasarkan beberapa pendapat di atas, kiranya dapat dipahami bahwa sewa-menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan, dan sewa menyewa adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

C. Syarat dan Rukun Sewa Menyewa

Untuk sahnya akad sewa-menyewa, hal yang pertama kali harus dilihat adalah orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut. Apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya atau tidak. Penting juga untuk diperhatikan bahwa kedua belah pihak cakap

¹¹ Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemah*, hal. 32

bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan dapat membedakan yang baik dan yang buruk.

Imam Syafi'i dan Imam Hambali menambahkan satu syarat lagi, yaitu dewasa. Perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa tidak sah walaupun mereka sudah berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan mana yang buruk.¹²

Sewa-menyewa baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya. Menurut ulama' Hanafiyah, rukun sewa-menyewa hanya satu yaitu *ijab* (ungkapan menyewakan) dan *kabul* (persetujuan terhadap sewa menyewa).¹³ Jumhur ulama' berpendapat, rukun sewa-menyewa ada empat :

1. Orang yang berakal
2. Sewa atau Imbalan
3. Manfaat
4. Sighad (*ijab dan kabul*)¹⁴

Menurut ulama' Hanafi, rukun yang dikemukakan tersebut bukanlah rukun melainkan syarat. Ulama' Hanafi mengatakan bahwa rukun *Ijārah* itu hanya satu, yaitu *ijab dan kabul* (ungkapan menyerahkan dan persetujuan sewa-menyewa).

Adapun syarat akad *Ijārah* yaitu:

¹² M. Ali Hasan, *op.cit.*, hlm. 230.

¹³ Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta : PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996, hal. 660

¹⁴ M. Ali Hasan, *op.cit.*, hlm. 231

1. Syarat bagi kedua orang yang berakad, adalah telah baligh dan berakal (Mazhab Syafi'i dan Hambali). Dengan demikian, apabila orang itu belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila, maka ketika melakukan *Ijārah* maka akadnya tidak sah. Berbeda dengan Madzhab Hanafi dan Maliki mengatakan, bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *Ijārah* dengan catatan disetujui walinya.
2. Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan, kerelaannya untuk melakukan akad *Ijārah* itu. Apabila salah seorang di antara keduanya terpaksa maka akadnya tidak sah.
3. Manfaat yang menjadi obyek *Ijārah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari. Jika manfaat itu tidak jelas maka tidak sah.
4. Obyek *Ijārah* dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung. Oleh karena itu, ulama' fiqh sepakat mengatakan, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan.
5. Obyek *Ijārah* haruslah sesuatu yang dihalalkan oleh syara'.¹⁵
6. Obyek *Ijārah* merupakan sesuatu yang bisa disewakan, seperti rumah, mobil, motor dan lain-lain.
7. Upah/sewa dalam akad *Ijārah* harus jelas, tertentu dan bernilai harta Namun tidak boleh barang yang diharamkan oleh syara'

¹⁵ *Ibid.* hlm. 232-233.

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

1. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang bergerak, maka penyewa harus mengembalikan barang itu kepada yang menyewakan atau pemilik yang menyerahkan langsung bendanya, misalnya sewa-menyewa kendaraan.
2. Apabila obyek sewa-menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka penyewa wajib mengembalikan kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong.
3. Jika yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah barang yang berwujud, maka penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.¹⁶

Terkadang sebuah obyek persewaan tidak dilengkapi sarana yang banyak untuk menunjang sewanya. Seperti rumah yang tidak dilengkapi dengan saluran air, tidak berjendela gentingnya pecah-pecah dan sebagainya. Maka semua bentuk perbaikan fisik rumah yang berkenaan dengan fungsi utamanya sebagai tempat tinggal pada prinsipnya menjadi kewajiban pemilik rumah. Sekalipun demikian pihak penyewa tidak berhak menuntut

¹⁶ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam, Cet. 1*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000, hlm. 148

perbaikan fasilitas rumah. Sebab pihak pemilik menyewakan rumah dengan segala kekurangan yang ada. Kesepakatan pihak penyewa tentunya dilakukan setelah mempertimbangkan segala kekurangan yang ada, dan pihak penyewa tentunya dilakukan setelah mempertimbangkan segala kekurangan yang ada. Kecuali perbaikan fasilitas tersebut dinyatakan dalam akad.

Adapun kewajiban pihak penyewa sebatas pada perawaan, seperti menjaga kebersihan dan tidak merusak. Sebab di tangan pihak penyewa barang sewaan sesungguhnya merupakan amanat. Akad *Ijārah* dapat dikatakan sebagai akad yang menjual belikan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa (*Ujrah*). Tujuan *Ijārah* dari pihak penyewa adalah pemanfaatan fungsi barang secara optimal. Sedangkan dari pihak pemilik, *Ijārah* bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari ongkos sewa.¹⁷

Apabila Obyek sewa menyewa rusak sebelum terjadi penyerahan maka akad *Ijārah* batal. Apabila kerusakan tersebut terjadi setelah penyerahan maka harus dipertimbangkan faktor penyebab kerusakan tersebut. Kalau kerusakan tersebut tidak disebabkan karena kelalaian atau kecerobohan pihak penyewa dalam memanfaatkan barang sewaan, maka pihak penyewa berhak membatalkan sewa dan menuntut ganti rugi atas tidak terpenuhinya haknya manfaat barang secara optimal. Sebaliknya jika kerusakan tersebut disebabkan kesalahan atau kecerobohan

¹⁷ Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, jakarta: Raja grafindo Persada, 2002, hlm. 188

pihak penyewa, maka pihak pemilik tidak berhak membatalkan akad sewa, tetapi ia berhak menuntut perbaikan atas kerusakan barangnya. Demikian juga bila barang tersebut hilang atau musnah, maka segala bentuk kecerobohan menimbulkan kewajiban atau tanggung jawab atas pelakunya, dan pada sisi lain mendatangkan hak menuntut ganti rugi bagi pihak yang dirugikan.¹⁸

D. Kewajiban *Mu'jir* (Orang Yang Menyewakan) Dan *Musta'jir* (Penyewa)

Untuk menjaga agar *Ijārah* tidak menimbulkan pertentangan antara kedua pihak maka berikut ini disebutkan beberapa kewajiban yang harus dilakukan oleh pelaku *Ijārah*.

1. Orang yang menyewakan sesuatu wajib berusaha semaksimal mungkin agar penyewa dapat mengambil manfaat dari apa yang ia sewakan. Misalnya, melengkapi rumah yang ia sewakan dengan segala perabotnya, memperbaiki kerusakan-kerusakan didalamnya, dan mempersiapkan semua yang diperlukan dalam memanfaatkan rumah tersebut.
2. Penyewa, ketika selesai menyewa, wajib menghilangkan semua yang terjadi karena perbuatannya. Kemudian mengembalikan sewanya sebagaimana ketika menyewanya.
3. *Ijārah* adalah akad yang wajib dipatuhi atas dua pihak *mu'jir* dan *musta'jir*. Karena *Ijārah* merupakan bagian dari jual beli

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 189

maka, maka hukumnya serupa dengan hukum jual beli. Dan masing-masing pihak tidak boleh membatalkan akad kecuali dengan persetujuan pihak lain.

4. Orang yang menyewakan wajib menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa dan memberinya keleluasaan untuk memanfaatkannya. Apabila pihak yang menyewakan membatasi untuk benda yang disewakan maka tidak berhak untuk menerima upah penuh.¹⁹

E. Macam-macam *Ijārah*

Berdasarkan objeknya, ulama' fiqh membagi akad *Ijārah* (sewa-menyewa) menjadi dua macam, yaitu:

1. Bersifat manfaat.
 - a. Manfaat dari obyek akad harus diketahui secara jelas, hal ini dapat dilakukan misalnya dengan memeriksa, atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
 - b. Obyek *Ijārah* dapat diserahkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang dapat menghalangi fungsinya. Tidak dibolehkan akad *Ijārah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.
 - c. Obyek dan manfaatnya tidak bertentangan dengan syara', misal menyewakan rumah untuk maksiat, menyewakan VCD porno dan lain- lain.

¹⁹ Saleh Al-Fauzan, *op.cit.* hlm. 485

- d. Obyek persewaan harus manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya menyewakan mobil untuk dikendarai, rumah untuk di tempati. Tidak diperbolehkan menyewakan tumbuhan yang diambil buahnya, sapi untuk diambil susunya dan sebagainya.
 - e. Harta benda harus bersifat *isti'maliy*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang-ulang tanpa mengakibatkan kerusakan bagi dzat dan pengurangan sifatnya.
2. Bersifat pekerjaan.

Ijārah yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan, *Ijārah* (sewa-menyewa) semacam ini dibolehkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Perbuatan tersebut harus jelas jangka waktunya dan harus jelas jenis pekerjaannya misalnya, menjaga rumah sehari/ seminggu/ sebulan, harus ditentukan. Pendek kata dalam hal *Ijārah* pekerjaan, diharuskan adanya uraian pekerjaan. Tidak diperbolehkan mempekerjakan seseorang dengan periode tertentu dengan ketidak jelasan pekerjaan.
- b. Pekerjaan yang menjadi obyek *Ijārah* tidak boleh berupa pekerjaan yang seharusnya dilakukan atau telah menjadi kewajiban *musta'jir* seperti membayar hutang, mengembalikan pinjaman dan lain-lain. Sehubungan dengan prinsip ini mengenai *Ijārah mu'adzin*, imam, dan

pengajar Al Qur'an, menurut Fuqaha Hanafiah dan Hanabilah tidak sah. Alasan mereka perbuatan tersebut merupakan *taqarrub* (pendekatan diri) kepada Allah. Akan tetapi menurut Imam Malik dan Imam Syafi'iy melakukan *Ijārah* dalam hal-hal tersebut boleh. Karena berlaku pada pekerjaan yang jelas dan bukan merupakan kewajiban pribadi.²⁰

Ulama mazhab Hanafi berpendapat bahwa akad sewa-menyewa bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi dapat dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur seperti meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum seperti gila. Jumhur ulama berpendapat bahwa akad sewa-menyewa bersifat mengikat kecuali ada cacat atau obyek sewa tidak dapat dimanfaatkan.

Menurut mazhab Hanafi apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia maka akad sewa menyewa menjadi batal karena manfaat tidak dapat diwariskan kepada ahli waris. Menurut Jumhur ulama, akad itu tidak menjadi batal, manfaat menurut mereka dapat diwariskan kepada ahli waris karena manfaat juga termasuk harta.²¹

²⁰ Ghufron A. Mas'adi, *Op.cit.* hlm.183-185

²¹ M. Ali Hasan, *op.cit.* hal. 235

F. Beberapa Hal yang Membatalkan Akad *Ijārah*

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian, karena termasuk perjanjian timbal-balik. Bahkan, jika salah satu pihak (pihak yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa tidak akan menjadi batal, asal yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris. Demikian juga halnya dengan penjualan obyek perjanjian sewa-menyewa yang tidak menyebabkan putusannya perjanjian yang diadakan sebelumnya. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan pembatalan perjanjian (*pasakh*) oleh salah satu pihak jika ada alasan atau dasar yang kuat.²²

Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya sewa menyewa adalah disebabkan hal-hal sebagai berikut:

1. Terjadinya aib pada barang sewaan

Maksudnya bahwa jika pada barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada di tangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan

²² Suhrawardi K. Lubis, *op.cit*, hlm. 148

peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.²³

2. Rusaknya obyek yang disewakan

Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya terbakarnya rumah yang menjadi obyek sewa.²⁴

3. Berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa

Maksudnya jika apa yang menjadi tujuan sewa menyewa telah tercapai atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak, maka akad sewa menyewa berakhir. Namun jika terdapat uzur yang mencegah *fasakh*, seperti jika masa sewa menyewa tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai masa selesai diketam, sekalipun terjadi pemaksaan, hal ini dimaksudkan untuk mencegah adanya kerugian pada pihak penyewa, yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.²⁵

²³ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *op.cit.*, hlm. 57

²⁴ *Ibid.* hlm. 58

²⁵ Sayid Sabiq, *Fiqhus Sunnah*, jilid 3, Beirut : Al-Fath Lil 'lam al-'arabi, hlm. 285

4. Adanya uzur

Ulama Hanafiyah menambahkan bahwa adanya uzur merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa, sekalipun uzur tersebut datang dari salah satu pihak. Adapun yang dimaksud uzur adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya, seorang yang menyewa toko untuk berdagang kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko tersebut dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa yang telah diadakan sebelumnya.²⁶

Sewa-menyewa sebagai akad akan berakhir sesuai kata sepakat dalam perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa-menyewa ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Tetapi bagi barang-barang tertentu seperti rumah, hewan dan barang lainnya karena musibah, maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran.

Rumah sewanya akan berakhir masa sewanya kalau roboh. Hewan akan berakhir masa sewanya kalau mati. Demikian juga kendaraan kalau terjadi tabrakan sampai tidak bermanfaat lagi, maka akan berakhir masa sewanya. Selama sewa menyewa berlangsung, maka yang bertanggung jawab

²⁶ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1996, hlm.57

memperbaiki atau mengganti adalah penyewa, dan dalam hal ini tidak mengakhiri masa sewa.²⁷

Bila keadaan barang atau benda sewaan dijual oleh pemiliknya, maka akad sewa menyewa tidak berakhir sebelum masa sewa selesai. Hanya saja penyewa berkewajiban untuk memberitahukan kepada pemilik baru tentang hak dan masa sewanya. Demikian halnya kalau terjadi musibah kematian salah satu pihak, baik penyewa maupun pemilik, maka akad sewa-menyewa sebelum masa sewa habis akan tetap berlangsung dan diteruskan oleh ahli warisnya.²⁸

Akibat Hukum dari sewa-menyewa adalah jika sebuah akad sewa menyewa sudah berlangsung, segala rukun dan syaratnya dipenuhi, maka konsekuensinya pihak yang menyewakan memindahkan barang kepada penyewa sesuai dengan harga yang disepakati. Setelah itu masing-masing mereka halal menggunakan barang yang pemiliknya dipindahkan tadi dijalan yang dibenarkan.²⁹

Orang yang terjun di dunia perniagaan, berkewajiban mengetahui hal-hal yang dapat mengakibatkan sewa-menyewa itu sah atau tidak (*fasid*). Maksudnya, agar *mu'amalah* berjalan

²⁷ R. Abdul Djamali, *Hukum Islam (Asas-asas Hukum Islam)*, Cet. 1, Bandung: Mandar Maju, 1992, hlm. 155

²⁸ D. Sirrojuddin Ar, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Cet. 4, Jakarta: PT. Ihtiar Baru Van Hoeve, 2003. hlm. 663

²⁹ *Ibid.* hlm. 53-55

sah dan segala sikap dan tidaknya jauh dari penyimpangan-penyimpangan yang merugikan pihak lain.

Tidak sedikit umat Islam yang mengabaikan mempelajari seluk beluk sewa menyewa yang di syari'atkan oleh Islam. Mereka tidak peduli kalau yang disewakan barang yang dilarang, atau melakukan unsur-unsur penipuan. Hal yang diperhitungkan adalah bagaimana dapat meraup keuntungan yang banyak, tidak peduli ada pihak lain yang dirugikan. Sikap seperti ini merupakan kesalahan besar yang harus diupayakan pencegahannya, agar umat Islam yang menekuni dunia usaha perniagaan dapat membedakan mana yang boleh mana yang dilarang, dan dapat menjauhkan diri dari segala yang *Subhat*.

Sewa-menyewa merupakan bentuk keluwesan dari Allah SWT untuk hamba-hamba-Nya. Karena semua manusia mempunyai kebutuhan berupa sandang, pangan dan papan. Padahal, tidak seorang pun dapat memenuhi kebutuhannya sendiri. Sebab itulah Islam mengatur pola interaksi (*bermu'amalah*) dengan sesamanya. Diantara sebab-sebab dan dasar-dasar yang telah tetap, tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun ialah segala yang terjadi dari benda yang dimiliki, menjadi hak bagi yang memiliki benda tersebut.³⁰

Dari landasan inilah seseorang melakukan hubungan-hubungan hukum, saling mempertukarkan, bekerjasama untuk

³⁰ Hasbi Ash-Shiddieqy, *op.cit.* hlm. 427

mendapatkan kepemilikan, karena ketika barang itu bukan milik pribadi maka tidak dapat memanfaatkannya, dan jalan sewa merupakan salah satu langkah untuk dapat memperoleh manfaat terhadap barang orang lain dengan perjanjian, dan syarat- syarat tertentu untuk saling menguntungkan.

Bentuk *mu'amalah* sewa-menyewa ini dibutuhkan dalam kehidupan manusia, karena itulah maka syari'at Islam membenarkannya. Seseorang terkadang dapat memenuhi salah satu kebutuhan hidupnya tanpa melakukan pembelian barang, karena jumlah uangnya yang terbatas, misalnya menyewa lahan pertanian kepada orang yang menganggurkan lahan pertaniannya dan dapat menyewakannya untuk memperoleh uang dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan lainnya.

Tidak semua orang dapat membeli lahan pertanian, karena harganya yang tak terjangkau. Namun demikian setiap orang dapat memanfaatkan lahan tersebut dengan jalan menyewa. Demikian juga banyak pekerjaan yang tidak dapat diselesaikan sendiri, karena terbatas tenaga dan ketrampilan, misalnya mendirikan bangunan dalam keadaan seperti ini, kita mesti menyewa (*buruh*) yang memiliki kesanggupan dalam pekerjaan tersebut.

Apabila lahan pertanian itu dibiarkan nganggur oleh pemiliknya, maka seolah-olah menelantarkan rahmat yang diberikan Allah SWT kepadanya, untuk itu dengan jalan disewakan kepada orang lain sama juga telah memberikan

pertolongan bagi orang yang menyewa. Sejatinya orang yang menyewa, merupakan orang yang membutuhkan barang tersebut, dan juga akan menimbulkan toleransi dalam hal ekonomi.

Dari sini dapat disimpulkan bahwa disamping *mu'amalah* jual beli maka *mu'amalah* sewa-menyewa ini mempunyai peranan penting dalam kehidupan sehari-hari mulai zaman *jahiliyyah* hingga sampai zaman modern seperti saat ini. Kita tidak dapat membayangkan betapa sulitnya kehidupan sehari-hari, apabila sewa-menyewa ini tidak dibolehkan oleh hukum dan tidak mengerti tata caranya. Karena itu, sewa menyewa dibolehkan dengan keterangan syarat yang jelas, dan dianjurkan kepada setiap orang dalam rangka mencukupi kebutuhan. Setiap orang mendapatkan hak untuk melakukan sewa-menyewa berdasarkan prinsip-prinsip yang telah diatur dalam syari'at Islam yaitu memperjual belikan manfaat suatu barang.³¹

Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian jual beli, merupakan transaksi yang bersifat konsensual. Perjanjian ini mempunyai akibat hukum yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung, dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada pihak penyewa (*musta'jir*), dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa

³¹ Sayyid Sabiq, *op.cit.*, hlm. 199-200

berkewajiban pula untuk menyerahkan kembali uang sewanya
(*ujrah*).³²

³² Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, Bandung: CV. Diponegoro, 1998, hlm. 319-320

BAB III
PELAKSANAAN SEWA MENYEWA LAHAN PERTANIAN
DI DESA CAMPUREJO KECAMATAN BOJA KABUPATEN
KENDAL

A. Gambaran Umum Desa Campurejo Kecamatan Boja

Pada dasarnya keadaan suatu wilayah sangat menentukan watak dan sifat seseorang maupun masyarakat yang menempati daerah tersebut. Kondisi semacam inilah yang membedakan karakteristik masyarakat disuatu wilayah satu dengan yang lainnya. Terdapat beberapa faktor yang menentukan perbedaan kondisi masyarakat tersebut diantaranya adalah faktor geografis, faktor sosial, faktor keagamaan, faktor ekonomi, maupun faktor pendidikan. Untuk mengetahui lebih jauh gambaran tentang objek penelitian berikut ini akan dipaparkan tentang keadaan Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal.

1. Letak Geografis

Desa Campurejo merupakan salah satu dari Desa wilayah Kecamatan Boja Kabupaten Kendal yang masuk wilayah daerah tingkat satu Jawa Tengah. Desa ini terletak di sebelah timur Kecamatan Boja, jarak Desa Campurejo dengan Kecamatan Boja ± 7 Km, sedangkan dari ibu Kota Kabupaten adalah ± 25 Km dan ± 20 Km dari Kota Semarang.

Adapun daerah-daerah yang membatasi Desa Campurejo adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara di batasi oleh Desa Meteseh
- b. Sebelah Selatan di batasi oleh Desa Ngabean
- c. Sebelah Barat di batasi oleh Desa Boja
- d. Sebelah Timur di batasi oleh Desa Cangkiran¹

Desa Campurejo mempunyai area tanah seluas 260,45 Ha yang terdiri dari : Tanah Pemukiman Umum, Tanah Pertanian, maupun untuk bangunan lain-lainnya. Untuk lebih jelas dapat kita lihat dalam tabel berikut ini:

Tabel 3.1. Luas Wilayah Desa Campurejo Menurut Penggunaan

No.	Rincian	Jumlah (Ha)
1	Luas Tanah Sawah	125,00
2	Luas Tanah Kering	94,50
3	Luas Tanah Basah	0,00
4	Luas Tanah Perkebunan	0,00
5	Luas Fasilitas Umum	40,95
6	Luas Tanah Hutan	0,00
	Total Luas	260,45

Sebagaimana wilayah Indonesia yang beriklim Tropis, maka demikian juga iklim yang ada di wilayah Desa Campurejo, yang terdiri dari dua musim: Musim rendeng atau penghujan dan Musim ketiga atau kemarau. Musim rendeng biasanya terjadi pada bulan November sampai bulan Mei,

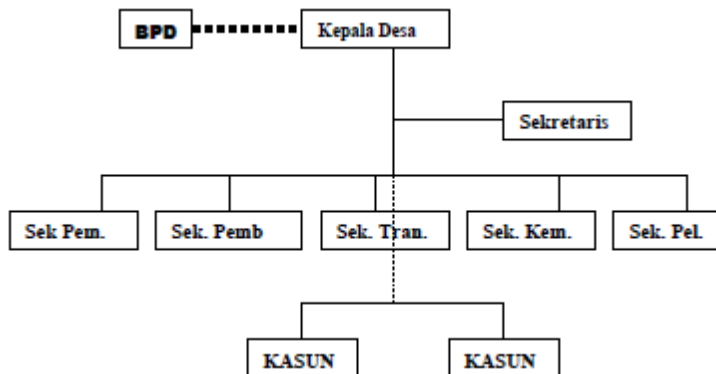
¹ Profil Desa Campurejo 2016

sedangkan musim kemarau terjadi pada bulan Juni sampai Oktober.

2. Struktur Organisasi Desa Campurejo

Secara Struktural Desa Campurejo dipimpin oleh seorang kepala Desa (kades) yang dipilih dengan cara pemilihan umum. Kepala Desa dipilih secara umum bebas oleh rakyat. Dalam melaksanakan tugasnya, Seorang kepala Desa di bantu oleh beberapa orang staf.

Untuk mengetahui struktur organisasi pemerintahan Desa Campurejo, dapat dilihat dalam tabel berikut ini :



Gambar 3.1. Struktur Organisasi Pemerintahan Desa Campurejo

Untuk susunan kelembagaan organisasi Desa dapat diketahui berikut di bawah ini:

- a. Kepala Desa (kades)
- b. Sekretaris Desa (sekdes)

- c. Kepala Urusan Pemerintah
- d. Kepala Urusan Ekonomi dan Pembangunan
- e. Kepala Urusan Kesejahteraan Rakyat
- f. Kepala Urusan Umum
- g. Kepala Urusan Keuangan

3. Keadaan Ekonomi

Mayoritas penduduk Desa Campurejo kecamatan Boja adalah asli Jawa menurut catatan dari kantor kelurahan Desa Campurejo tahun 2016 jumlah penduduk berjumlah 6.534 jiwa, dengan rincian sebagai berikut :

- a. Laki-laki 3.320 jiwa
- b. Perempuan 3.214 jiwa

Desa Campurejo merupakan wilayah dengan tanah yang memiliki kesuburan tanah yang baik. Oleh sebab itu mendorong masyarakat yang bertempat tinggal di daerah tersebut untuk bekerja sebagai petani, Untuk selanjutnya mengenai mata pencaharian penduduk Desa tersebut, dapat dilihat dalam tabel berikut ini :

Tabel. 3.2. Mata Pencaharian Penduduk Desa Campurejo

No	Mata Pencaharian	Jumlah (orang)
1	Pegawai Negeri Sipil	55
2	TNI/POLRI	20
3	Guru/Dosen	40

4	Petani	305
5	Buruh Tani	270
6	Tukang Kayu/Batu	12
7	Buruh Harian Lepas	327
8	Karyawan	1911
9	Jasa	46
10	Pedagang	19

4. Keadaan Sosial Keagamaan

Penduduk Desa Campurejo sebagian besar beragama Islam, mereka sangat taat dalam menjalankan agamanya. Hal ini menunjukkan bahwa agama Islam yang dianut oleh mayoritas penduduk sangat berpengaruh terhadap kehidupan masyarakat, sehingga corak dan tradisi budaya yang dilatar belakangi ajaran Islam juga sangat menonjol dalam kegiatan kemasyarakatan. Hal ini dapat dilihat pada kegiatan kemasyarakatan. Mereka senantiasa mendapat penerangan/ceramah-ceramah tentang agama Islam pada cara pengajian rutin yang diadakan setiap tiga hari sekali, satu minggu sekali, kadang-kadang dua minggu sekali dengan mengambil tempat di masjid, rumah-rumah, di langgar/mushalla.

Berkat perjuangan para pemuka masyarakat terdahulu masyarakat Desa Campurejo termasuk penduduk yang banyak

memeluk agama Islam, adapun banyaknya pemeluk agama di Desa setempat sebagai berikut :

- a. Islam : 6.405 orang
- b. Kristen : 82 orang
- c. Katholik : 47 orang
- d. Hindu : - orang
- e. Budha : - orang

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

- a. Masjid : 4 buah
- b. Mushola : 25 buah
- c. Gereja : - buah
- d. Kuil : - buah

Kemajuan agama Islam di Desa Campurejo sangat pesat, terbukti adanya kegiatan-kegiatan keagamaan yang berupa pengajian-pengajian antara lain :

- a. Pengajian Harian

Pengajian yang dilakukan oleh umat Islam di Desa Campurejo tiap-tiap hari di daerah setempat. Kegiatan ini biasanya dilakukan oleh anak-anak baik yang belum dewasa maupun yang sudah dewasa. Kegiatan ini kebanyakan dilakukan di mushola-mushola atau masjid bahkan ada yang di rumah pemuka agama setempat.

b. Pengajian Mingguan

Pengajian yang dilakukan oleh umat Islam Desa Campurejo setiap minggu sekali. Kegiatan ini biasanya dilakukan oleh para remaja maupun ibu-ibu yang berbentuk “*Yasinan*” yang didalamnya berisi pembacaan surat *Yasin*, Tahlil, ceramah keagamaan dan sebagainya. Biasanya kegiatan ini dilakukan pada malam hari yaitu hari Kamis dan Malam Jum’at.

c. Pengajian bulanan

Pengajian ini biasanya dilakukan setiap sebulan sekali oleh masyarakat setempat. Kegiatan ini didalamnya berupa *Jama’ah Manaqib*, *Jama’ah Qur’anan*, dan sebagainya. Kegiatan ini dilakukan oleh para bapak, ibu bahkan para remaja (IRMAS).

B. Proses Pelaksanaan Sewa Menyewa Lahan Pertanian Di Desa Campurejo

Sebelum penulis membahas lebih dalam mengenai sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Campurejo, perlu diketahui terlebih dahulu bahwa sewa menyewa lahan yang akan dibahas saat ini, merupakan praktik sewa menyewa yang hanya terjadi pada saat musim kemarau. Karena mayoritas penduduknya merupakan petani, yang kegiatan sehari-harinya ke sawah menggarap lahan, maka praktik sewa lahan pertanian sudah menjadi kewajaran di Desa. Bagi masyarakat yang belum mempunyai lahan pertanian

maka kemudian mereka melakukan sewa kepada masyarakat yang memang mempunyai lahan yang tidak digarap atau memang dari pemiliknya lahan tersebut ingin disewakan.

Penulis telah melakukan penelitian melalui observasi dengan cara melihat langsung transaksinya dan juga lahan yang akan dipersewakannya. Selain itu penulis juga melakukan wawancara terhadap para pelaku sehingga penulis dapat lebih jelas mengerti dan mengetahui sistem atau tata cara melakukan transaksi sewa menyewa lahan pertanian di Desa Campurejo. Pada waktu melakukan wawancara kepada para pelaku sewa menyewa lahan pertanian, penulis mengajukan beberapa pertanyaan diantaranya adalah pertanyaan menyangkut identitas pelaku sewa-menyewa, tata cara pelaksanaan akad, sistem pembayaran dan sebagainya.

Sebelum penulis memaparkan hasil lengkap dari wawancara, penulis menjelaskan bahwa pada saat penulis melakukan wawancara itu dengan cara menyediakan daftar pertanyaan terlebih dahulu yang menjadi poin-poin yang menurut penulis akan menjadi titik permasalahan, sesuai dengan latar belakang. Dalam hal pencarian informasi terkait pelaksanaan sewa menyewa tersebut, penulis dalam melakukan wawancara tidak menggunakan metode tertentu, akan tetapi ketika penulis merasa dari hasil wawancara seorang informan itu sudah cukup memberikan penjelasan tentang praktik sewa-menyewa lahan, maka penulis akan menyudahi wawancara tersebut.

Berdasarkan hasil yang didapat dari observasi dan juga wawancara terhadap para pelaku, penulis dapat menyimpulkan menjadi tiga tahapan dalam pelaksanaan sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Campurejo yaitu:

1. Tahap Pencarian Lahan

Tahap awal dalam proses transaksi sewa-menyewa lahan pertanian pada musim kemarau ini, biasanya dimulai oleh para petani yang ingin melakukan sewa-menyewa lahan pertanian. Dengan cara mencari lahan pertanian yang belum digarap (belum ditanami), dan petani mengecek langsung terhadap kondisi lahan tersebut mengenai ukuran luas lahan dan mencari informasi terhadap pemilik lahannya. Kebanyakan petani di Desa Campurejo yang akan menyewa sudah mengetahui siapa pemiliknya dan kondisi lahanya seperti apa, mereka sudah tahu karena pada dasarnya satu Desa biasanya sudah saling mengenal.

2. Tahap pertemuan kedua belah pihak (*Mu'jir* dan *Musta'jir*)

Dalam hal ini petani ketika sudah menentukan pilihan terhadap objek sewanya, maka petani menemui pihak *Mu'jir* (yang menyewakan), menanyakan terkait lahan pertaniannya apakah ingin disewakan atau tidak. Pada saat *Mu'jir* ingin menyewakan maka akan dilanjutkan pada proses perjanjian dan apabila tidak ingin disewakan maka petani yang ingin

menyewa (*Musta'jir*) mencari lahan pertanian lainnya yang masih bero.

3. Tahap pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa

Setelah keduanya bertemu antara *Mu'jir* dan *Musta'jir*, yang kedua-duanya mengharapkan sewa-menyewa, maka mereka penyewa (*Musta'jir*) dan yang menyewakan (*Mu'jir*) bertemu dalam satu majlis (suatu tempat), untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa. Dalam hal ini kebanyakan sewa-menyewa diperjanjikan dengan sekali masa tanam pada waktu kemarau yang kisaran harganya yaitu $\frac{1}{3}$ dari hasil panen. Juga disebutkan dalam perjanjian itu, mengenai kesepakatan bahwa apabila lahan yang digarap oleh *Musta'jir* ternyata balik modal atau bahkan rugi, maka *Musta'jir* akan dibebaskan untuk biaya yang telah menjadi kesepakatan awal.

Sewa-menyewa yang ada di Desa Campurejo merupakan praktik sewa menyewa seperti pada umumnya yaitu:

- a. Penyewa menemui pemilik lahan pertanian yang ingin disewakan.
- b. *Mu'jir* (yang menyewakan) menerangkan mengenai situasi lahan pertanian yang dimilikinya.

- c. *Mu'jir* dan *Musta'jir* melakukan akad sewa-menyewa, yang biasanya setiap lahan yang disewakan dihargai $\frac{1}{3}$ dari hasil panen sesuai kesepakatan.
- d. Antara para pelaku sama-sama telah menyetujui akad tersebut.

Hal yang perlu diketahui dalam praktik yang ada di Desa Campurejo kali ini kedua-duanya juga telah sepakat apabila dari pihak *Musta'jir* mengalami kerugian atau balik modal maka *Mu'jir* membebaskan dari pembayaran yang dibebankan kepada *Musta'jir*. Dan mengenai objek yang dipersewakan antara keduanya juga mensepakati tentang kondisinya.

- a. Informan I

Pertama kali objek yang penulis wawancarai adalah Bapak Muhsinun, dia merupakan warga asli Desa Campurejo. Dalam hal ini dia adalah salah satu pelaku sewa-menyewa yang menerapkan sistem pembayaran pada waktu memperoleh hasil panen dari objek sewanya (lahan pertanian). Pekerjaan sehari-harinya ialah berdagang dan juga bertani.

Ketika wawancara kepada Bapak Muhsinun, ia mengatakan bahwa pada musim kemarau tahun ini, dia tidak melakukan sewa-menyewa lahan pertanian, dengan alasan bahwa saat ini kesibukan/ pekerjaan yang dilakukannya sudah banyak atau kurang maksimal

apabila ia melakukan sewa lahan pertanian, akan tetapi dari pernyataanya, ia mengungkapkan bahwa pada musim kemarau tahun lalu, ia melakukan sewa lahan pertanian dengan sistem tersebut (melakukan pembayaran ketika memperoleh keuntungan pada waktu panen) dengan biaya sewa yaitu $\frac{1}{3}$ dari hasil panen.

Hal pertama yang dilakukan oleh Bapak Muhsinun pada waktu akan melakukan sewa-menyewa lahan pertanian adalah mencari lahan pertanian warga yang pada waktu kemarau tersebut belum ada tanamannya, setelah itu ia mencari tahu tentang pemilik lahan tersebut dan menanyakan apakah lahan tersebut ingin disewakan/tidak. Ternyata pada waktu menanyakan kepada pemilik lahan, bahwa dirinya juga ingin menyewakan lahan pertaniannya, maka mereka berdua melakukan perjanjian sewa-menyewa.

Pada waktu awal yang ditanyakan oleh Bapak Muhsinun, ketika pemilik itu ingin menyewakan ialah setiap lahan yang disewa dihargai dengan biaya berapa. Ketika itu dari pemilik memberi harga sewa terhadap lahannya yaitu $\frac{1}{3}$ dari hasil panen setelah itu Bapak Muhsinun menyanggupi (sepakat) dengan harga yang diberikan oleh pemilik lahan.

Setelah perjanjian itu selesai dengan kesepakatanya tersebut, dari bapak Muhsinun juga

menanyakan tentang bagaimana sistem/ cara pembayarannya, maka dari *Mu'jir* menjawab, apabila ternyata pada waktu sudah panen dan bapak Muhsinun memperoleh keuntungan dari panen, maka dibayar sesuai kesepakatan awal. Apabila ternyata tidak untung/malahan rugi maka bapak Muhsinun tidak usah membayar biaya sewa.

Pada waktu tersebut bapak Muhsinun memanfaatkan lahan pertaniannya dengan menanaminya semangka dan mendapatkan hasil panen yang melimpah, setelah dihitung-hitung ternyata ia memperoleh keuntungan dari hasil penggarapan lahan pertaniannya tersebut, maka ia akan langsung membayar kontan dengan uang senilai Rp 1.200.000, yaitu $\frac{1}{3}$ dari hasil panen atas biaya yang telah menjadi kesepakatan dengan pemilik lahan.²

Kenyataan yang terjadi apabila ternyata penyewa memperoleh hasil panen melimpah dan untung besar dari lahan yang digarapnya, maka pemilik lahan menaikkan harga sewa dari yang sudah ditetapkan yaitu $\frac{1}{3}$ dari hasil panen menjadi $\frac{1}{2}$ dari hasil panen. Namun apabila penyewa tidak memperoleh hasil panen yang

² Wawancara dengan bapak Muhsinun, penyewa lahan. 11 Oktober 2016

melimpah, maka harga sewa lahan tetap pada perjanjian semula dan tidak diturunkan. Akad yang dilakukan tersebut masih perlu dikaji bagaimana hukumnya, karena perubahan harga sewa sepihak merupakan hal baru.

b. Informan II

Informan selanjutnya ialah Ibu Ngadiyem, pekerjaan sehari-harinya sebagai petani sekaligus peternak kambing. Menurutnya, lahan pertanian yang telah ia punyai masih belum mencukupi kebutuhannya, untuk itu ia sering melakukan sewa-menyewa lahan pertanian dalam rangka mencukupi kebutuhan keluarga setiap hari.

Kemarau musim ini Ibu Ngadiyem melakukan sewa-menyewa lahan pertanian dan dimanfaatkan untuk ditanami jagung, akan tetapi panen yang didapatnya kurang memenuhi harapan/panennya paspasan karena cuaca terlalu panas, banyak yang mati. Maka pada saat itu Ibu Ngadiyem tidak membayar biaya sewa tersebut, menurutnya tujuan ia melakukan sewa-menyewa lahan pertanian itu adalah mendapatkan keuntungan, akan tetapi kali ini ia tidak untung, malah kalau dihitung-hitung masih rugi tenaganya karena sudah bekerja tidak memperoleh hasil.

Dalam hal ini pada saat Ibu Ngadiyem tidak melakukan pembayaran kepada pemilik lahan pertanian

maka antara keduanya tidak ada pertentangan, karena berdasarkan perjanjian biaya sewa akan dibayar apabila si penyewa lahan memperoleh keuntungan, dan mengenai untung dan rugi hasil panen tersebut antara keduanya sudah saling percaya, dan perjanjian tersebut juga tidak tertulis karena memang praktik sewa semacam ini sudah menjadi kebiasaan warga Desa Campurejo.³

c. Informan III

Selanjutnya adalah pernyataan yang dinyatakan dari salah seorang tokoh masyarakat di Desa Campurejo yaitu Bapak Angsori, beliau menyatakan juga pernah menyewakan lahan dengan model apabila dalam mengelola lahan pertanian mendapatkan untung maka penyewa membayar kepadanya, kalo memang rugi atau untung sedikit maka penyewa dibebaskan dari biaya sewa. Namun ada juga pemilik lahan yang menyewakan lahan apabila ternyata penyewa memperoleh hasil panen melimpah dan untung besar dari lahan yang digarapnya, maka pemilik lahan menaikkan harga sewa dari yang sudah ditetapkan yaitu $\frac{1}{3}$ dari hasil panen menjadi $\frac{1}{2}$ dari hasil panen. Namun apabila penyewa tidak memperoleh hasil panen yang melimpah, maka harga sewa lahan tetap pada perjanjian semula dan tidak diturunkan.

³ Wawancara dengan ibu Ngadiyem, penyewa lahan. 11 Oktober 2016

Menurutnya praktik sewa-menyewa semacam ini masih banyak dilakukan di Desa Campurejo, akan tetapi biasanya antara pelaku sewa-menyewa tersebut masih ada hubungan kekerabatan. Ketika melakukan sewa menyewa semacam ini, yang paling diutamakan bukanlah untung dan rugi melainkan saling tolong menolong antar sesama.

Pada awalnya yang ingin menyewa lahan menemui Bapak Angsori, menanyakan kepadanya. Apa lahan bapak boleh saya garap (kelola)? Dalam hal ini bapak Angsori menerima tawaran dari penyewa. Setelah itu penyewa menanyakan bagaimana cara pembayarannya kepada bapak Angsori. Dan jawaban dari bapak Angsori adalah setiap pada waktu panen dan untung maka dibayar, dan apabila rugi tidak dibayar tidak menjadi masalah yang terpenting dikelola sebaik-baiknya.⁴

d. Informan IV

Penulis kali ini melakukan wawancara dengan bapak Nur Salim, beliau saat ini menjabat sebagai Carik (Sekertaris Desa) Campurejo, pertama kali yang diutarakannya ketika penulis ingin menggali informasi terhadap praktik sewa dengan sistem pembayaran apabila ternyata penyewa memperoleh hasil panen

⁴ Wawancara dengan bapak Agsori, pemilik lahan. 11 Oktober 2016

melimpah dan untung besar dari lahan yang digarapnya, maka pemilik lahan menaikkan harga sewa dari yang sudah ditetapkan yaitu $\frac{1}{3}$ dari hasil panen menjadi $\frac{1}{2}$ dari hasil panen. Namun apabila penyewa tidak memperoleh hasil panen yang melimpah, maka harga sewa lahan tetap pada perjanjian semula dan tidak diturunkan, maka dia menyampaikan bahwa selama ini kurang mengetahui dengan adanya praktik tersebut, ia menyatakan apabila praktik tersebut memang benar-benar ada, maka kemungkinan besar yang melakukan transaksi tersebut terbatas dan orang-orang tertentu saja.⁵

e. Informan V

Ibu Sulastri merupakan salah satu dari pelaku sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Campurejo, ia adalah seorang ibu rumah tangga. Suami dari Ibu Sulastri mempunyai profesi sebagai petani dan menggarap lahan pertanian yang dimilikinya, akan tetapi untuk mencukupi kebutuhan keluarganya ia juga melakukan sewa-menyewa lahan pertanian khususnya pada musim kemarau.

Menurutnya pada waktu kemarau adalah waktu yang tepat untuk melakukan sewa, karena banyaknya lahan pertanian yang dibiarkan bero oleh para

⁵ Wawancara dengan bapak Nur Salim, Carik Desa Campurejo. 13 Oktober 2016

pemilikinya. Pada waktu kemarau memang sulit bagi warga Desa Campurejo dalam mengelola lahan pertanian karena lahan terlalu kering untuk ditanami, dan khawatir jika malah merugi. Tetapi menurut Ibu Sulastris dan suaminya (Suweknyo) justru pada musim inilah ada kesempatan menambah lahan garapannya dengan cara sewa satu oyot (sekali masa tanam). Maka mereka mencari lahan yang ingin disewakan. Walaupun dengan biaya sewa yang tergolong mahal yaitu $\frac{1}{2}$ dari hasil panen yang diperoleh.⁶

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis, rata-rata pelaku sewa antara satu dengan yang lainnya mempunyai banyak kesamaan dari jawaban-jawaban para informan, antara lain mereka menyatakan bahwa praktik sewa-menyewa musim kemarau hanya untuk kalangan sendiri (ikatan kerabat)/penduduk asli daerah Campurejo, karena yang digunakan oleh para pelaku adalah saling menjaga amanah (saling percaya), yang mungkin pada waktu saat ini banyak orang yang saling ingin memperoleh keuntungan berlipat ganda. Hanya beberapa orang saja yang melakukan praktik sewa menyewa lahan dengan menaikkan harga sepihak.

⁶ Wawancara dengan ibu Sulastris, penyewa lahan. 14 Oktober 2016

Motivasi warga dalam melakukan sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Campurejo adalah memperoleh tambahan modal untuk dijadikan sebagai modal pada masa musim tanam berikutnya. Dari hasil sebagian wawancara kepada pihak penyewa, ketika panennya bagus maka mereka menyimpan sebagian uangnya untuk membeli pupuk atau benih dan sebagian lagi untuk kebutuhan sehari-hari dan membiayai keperluan anak-anaknya yang masih sekolah.

Banyak juga warga yang melakukan sewa-menyewa karena faktor lahan pertanian yang dimilikinya kurang luas, jadi menurut mereka ketika melakukan usaha bercocok tanam pada saat kemarau kalau sedikit lahan menyia-nyiakan tenaga mereka, dan juga hasil panennya kurang memuaskan/tidak bisa memperoleh akumulasi modal yang cukup untuk digunakan sebagai usaha selanjutnya.

Hal yang menarik dari salah satu pernyataan warga, bahwa ia menyewa dengan motivasi ialah yang terpenting seseorang itu bekerja, hasil dari pekerjaannya itu jangan difikirkan dulu, yang namanya manusia itu butuh makan dan makan itu diperoleh dari hasil kerja. Jika ditarik kesimpulannya adalah satu yaitu mencukupi biaya hidup sehari-hari, dari hal sandang, pangan, papan, dan juga menjalankan peran mereka sebagai warga masyarakat yang mempunyai tradisi beraneka ragam.

Saat ini sedikit sekali kita menjumpai seseorang dalam hal ekonomi saling berbagi, kecuali ada motif-motif tertentu. Yang ada hanyalah saling menjatuhkan antara satu dengan yang lain. Seharusnya praktik sewa-menyewa semacam ini yang lebih diutamakan adalah tolong menolong sesama, bukannya keuntungan salah satu pihak semata. Dan seharusnya pula sebagai orang yang tahu mengenai aturan-aturan terhadap hal ekonomi secara islami dapat memberikan pengawalan terhadap berlangsungnya sistem perekonomian di masa mendatang.

BAB IV
ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA
MENYEWA LAHAN PERTANIAN DI DESA CAMPUREJO
KECAMATAN BOJA KABUPATEN KENDAL

A. Analisis Pelaksanaan Sewa Tanah Tegalan di Desa Campurejo
Kecamatan Boja Kabupaten Kendal

1. Pelaksanaan Sewa Tanah Tegalan di Desa Campurejo
Kecamatan Boja Kabupaten Kendal

Desa Campurejo merupakan salah satu wilayah yang berada di Kecamatan Boja Kabupaten Kendal dengan areal persawahan yang cukup luas. Mayoritas penduduk desa Campurejo bekerja sebagai petani, mereka memanfaatkan lahan persawahan mereka untuk padi. Pada saat musim kering, areal persawahan tidak dapat ditanami padi sehingga masyarakat menggunakan tanah persawahan yang kering untuk dijadikan sebagai tanah tegalan. Hal tersebut dapat mendorong pada sebagian penduduk untuk bertani atau bertegal menanam semangka, walaupun dengan cara menyewa.

Landasan hukum mengenai sewa-menyewa terdapat dalam beberapa ayat Al- Qur'an seperti surat Al-Baqarah ayat 233 dan Az-Zukhruf ayat 32 diterangkan :

وَأِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ
بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٣٢﴾

Artinya: “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan orang lain , maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran menurut yang patut . Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan.” (Q.S Al-Baqarah : 233)¹

أَهْمُرُ يَقْسُمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ حُنَّ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ
الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ
بَعْضًا سُلْحَبًا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya : “Adapun mereka membagi-bagi rahmat Tuhanmu. Kami telah menentukan antara mereka kehidupan mereka dalam hidup di dunia, dan kami telah meninggikan derjat, agar mereka dapat mempergunakan yang lain, dan rahmatmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” (Q.S Az-Zukhruf, 32)²

¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, Bandung : Diponegoro, 2004. hal. 57

² *Ibid*, hal. 32

Mengenai diperbolehkannya sewa-menyewa, semua ulama' bersepakat bahwa sewa menyewa diperbolehkan. Tidak seorang ulama' pun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak signifikan.

Berdasarkan beberapa pendapat di atas, kiranya dapat dipahami bahwa sewa-menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan, dan sewa menyewa adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

Praktik sewa menyewa sangat lazim dilakukan oleh masyarakat Desa Campurejo pada musim kemarau. Dalam pelaksanaannya, para pelaku sewa-menyewa adalah orang yang sudah saling mengenal atau terbiasa melakukan aktivitas bersama dalam masyarakat. Oleh karena itu mereka cenderung melakukan kerjasama atas dasar saling percaya. Begitu juga kaitannya dengan praktik sewa-menyewa lahan pertanian, mereka mengadakan perjanjian atas dasar saling percaya atau boleh dikatakan tanpa adanya dokumen, surat dan lain-lain.

Berdasarkan pengamatan yang penulis lakukan, orang yang melaksanakan praktik sewa menyewa tanah di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal mayoritas

beragama Islam. Praktik sewa-menyewa lahan di sini adalah dengan cara, pelaku melakukan pertemuan untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa lahan pertanian dengan kesepakatan bahwa penyewa hanya menggarap lahan selama musim kering saja dan dipercaya untuk mengelola lahan pertanian dengan sistem sewa yang pembayarannya akan digantungkan dengan hasil panen.

Praktik sewa-menyewa lahan di sini adalah dengan cara pelaku melakukan pertemuan untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa lahan pertanian dengan kesepakatan bahwa penyewa dipercaya untuk mengelola lahan pertanian dengan sistem sewa yang pembayarannya akan digantungkan dengan hasil panen. Dalam hal ini apabila ternyata penyewa tidak memperoleh hasil dari lahan yang digarapnya maka, penyewa bebas untuk tidak membayar biaya sewa.

Kebanyakan sewa-menyewa diperjanjikan dengan sekali masa tanam pada waktu kemarau yang kisaran harganya yaitu $\frac{1}{3}$ dari hasil panen. Kenyataan yang terjadi apabila ternyata penyewa memperoleh hasil panen melimpah dan untung besar dari lahan yang digarapnya, maka ada pemilik lahan yang menaikkan harga sewa dari yang sudah ditetapkan yaitu $\frac{1}{3}$ dari hasil panen menjadi $\frac{1}{2}$ dari hasil panen. Namun apabila penyewa tidak memperoleh hasil panen yang melimpah, maka harga sewa lahan tetap pada perjanjian semula dan tidak diturunkan.

Akad yang dilakukan tersebut masih perlu dikaji bagaimana hukumnya, karena perubahan harga sewa sepihak merupakan hal baru.

Sebagian masyarakat di Desa Campurejo mempunyai tanah, akan tetapi tanah yang mereka miliki lahannya sangat sempit sehingga mereka membutuhkan tanah yang kosong untuk disewa sebagai tambahan untuk penanaman. Sedangkan masyarakat yang mempunyai lahan luas tidak mempunyai banyak waktu untuk mengelola tanah, sehingga menawarkan kepada mereka yang memang membutuhkan lahan untuk dikelola. Maka dari situ terjadilah kerjasama sewa menyewa lahan pertanian, sehingga dari hasil yang sangat minim sang penyewa dapat mendapatkan tambahan hasil lebih dari adanya tambahan lahan hasil adanya sewa tadi.

2. Tata Cara Sewa Lahan Pertanian di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal

Di dalam akad sewa menyewa ijab dan qabul adalah rukun dari sah dan tidaknya perjanjian sewa menyewa tersebut. Hukum akad itu sendiri adalah bermacam-macam menurut makna dan macam akadnya. Berdasarkan wawancara penyusun dengan penyewa lahan pertanian yang melakukan praktik sewa menyewa tanah di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal mengenai lafadz-lafadz yang dipergunakan, tidak ada lafadz khusus yang dipergunakan, sepanjang dari

lafadz tersebut dapat difahami makna dan maksudnya oleh penyewa dan pemilik bangunan atau yang menyewakan walaupun lafadz-lafadz tersebut tidak menggunakan kata-kata sewa menyewa.³

Mengenai ijab dan qabul yang dilakukan dengan cara demikian itu diperbolehkan. Sebab mengenai ucapan ijab dan qabul tidak ada hukum yang mengatur dengan menggunakan kata-kata khusus, karena ketentuan hukum ada pada akad dengan makna dan tujuan, bukan pada kata-katanya. Dan bentuk (*sighat*) akad itu dapat dilakukan secara lisan, tulisan maupun isyarat yang memberi pengertian dengan jelas tentang adanya ijab dan qabul dan dapat juga dengan perbuatan yang telah menjadi kebiasaan di dalam pelaksanaan ijab dan qabul.⁴

Suatu akad dikatakan rusak apabila dilakukan oleh orang-orang yang memenuhi syarat-syarat kecakapan terhadap Objek yang dapat menerima hukum akad. Tetapi padanya terdapat hal-hal yang dilarang oleh syari'at.⁵ Selanjutnya yang dimaksud dengan cacat pada akad yaitu hal-hal yang merusak terjadinya akad, misalnya tidak terpenuhinya unsur suka rela antara pihak-pihak yang bersangkutan, adanya unsur paksaan, kekeliruan dan penipuan. Jadi akad sewa menyewa itu harus dilakukan sesuai dengan rukun dan syaratnya untuk menghindari madarat yang dapat merugikan salah satu pihak.

³ Observasi pada masyarakat Desa Campurejo tanggal 11 Oktober 2016

⁴ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Mu'amalah*, hlm. 49

⁵ *Ibid.* hlm. 74

Hal ini merupakan salah satu pencerminan dari prinsip hukum Islam khususnya mengenai *mu'amalah* yang dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindarkan dari madarat dalam hidup bermasyarakat.⁶

Tinjauan hukum Islam sebagaimana telah dibicarakan pada bab II pada sub bab Hukum sewa menyewa, bahwa hukum sewa menyewa tanah atau lahan pertanian merupakan suatu akad yang diperbolehkan oleh hukum Islam. Sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip keadilan, tidak akan menimbulkan persengketaan dikemudian hari, dan hak-hak kedua belah pihak dapat terpenuhi.

Adapun mengenai hal-hal yang diperbolehkan di dalam sewa menyewa tanah tagalan adalah sewa menyewa yang mempunyai ketentuan-ketentuan yang jelas, misalnya pembayaran sewanya dengan sesuatu yang jelas seperti dengan uang tunai, emas atau perak. Mengenai hal-hal yang dilarang di dalam sewa menyewa lahan pertanian adalah sewa menyewa tanah yang tidak mempunyai ketentuan yang jelas misalnya pembayaran sewanya dengan sesuatu yang belum pasti berhasil dan tidaknya misalnya hasil panen tersebut hanya sedikit.

Praktik sewa menyewa lahan pertanian dengan perubahan harga sepihak yang terjadi di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal ketentuan-ketentuannya sebagaimana yang telah dibicarakan pada bab III di dalam sub

⁶ Asjmundi A. Rahman, *Qaidah-qaidah Fiqhiyah*, hlm. 85

bab akad dalam sewa menyewa lahan pertanian di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal adalah sebagai berikut:

- a. Pembayaran sewanya adalah dengan uang tunai sebesar $\frac{1}{3}$ dari hasil panen atas biaya yang telah menjadi kesepakatan dengan pemilik lahan yang dibayarkan jika penyewa memperoleh keuntungan dari hasil panennya. Kenyataan yang terjadi apabila ternyata penyewa memperoleh hasil panen melimpah dan untung besar dari lahan yang digarapnya, maka ada pemilik lahan yang menaikkan harga sewa dari yang sudah ditetapkan yaitu $\frac{1}{3}$ dari hasil panen menjadi $\frac{1}{2}$ dari hasil panen.
- b. Mengenai pembayaran pajak tanah selama masa sewa berlangsung yang menanggung adalah penyewa kalau di dalam perjanjian yang akan menanggung bebas pajak adalah pemilik lahan sendirilah yang akan menanggung beban pajak tanahnya. Hal tersebut dipengaruhi oleh tinggi rendahnya harga sewa lahan pertanian. Kalau harga sewanya tinggi atau di atas harga rata-rata maka yang menanggung adalah pemilik lahan .

Ketentuan-ketentuan tersebut terjadi atas dasar adat kebiasaan masyarakat setempat. Menurut penilaian penulis bahwa akad di dalam sewa menyewa lahan pertanian yang terjadi di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal

adalah sah. Karena telah memenuhi rukun dan syarat akad. Misalnya didahului dengan akad atau ijab dan qabul atas dasar suka sama suka dan masing-masing memperoleh keuntungan yang mereka inginkan. Adapun mengenai ketentuan-ketentuan yang ada di dalam akad sewa lahan pertanian yang didasarkan pada adat kebiasaan masyarakat tersebut, tidak bertentangan dengan rukun dan syarat akad menurut hukum Islam, sebagaimana yang telah di bahas pada bab sebelumnya.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-menyewa Lahan Pertanian di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal

Dalam bab sebelumnya penulis telah memaparkan tentang sistem kerjasama sewa menyewa tanah lahan pertanian di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal. Praktik sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Campurejo ialah sebuah bentuk perkembangan perjanjian sewa-menyewa dalam masyarakat, yang pada mulanya menurut penulis belum ada sama sekali. Karena praktik sewa ini mengakhirkan pembayaran yang dibayar apabila si penyewa lahan tersebut benar-benar memperoleh keuntungan ketika menggarap lahan tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, praktik sewa-menyewa lahan pertanian yang terjadi di Desa Campurejo adalah sebagai berikut :

Tabel 4.1. Praktik Sewa-Menyewa Lahan Pertanian di Desa
Campurejo

<p>Fakta/Permasalahan yang terjadi</p>	<p>Perubahan harga sepihak dalam sewa tanah tegalan yang ditanggihkan di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal</p>
<p>Praktik Sewa-Menyewa Lahan Pertanian pada umumnya</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Penyewa menemui pemilik lahan pertanian yang ingin disewakan. 2. <i>Mu'jir</i> (yang menyewakan) menerangkan mengenai situasi lahan pertanian yang dimilikinya. 3. <i>Mu'jir</i> dan <i>musta'jir</i> melakukan akad sewa-menyewa, yang biasanya setiap lahan yang disewakan dihargai 1/3 dari hasil panen sesuai kesepakatan. 4. Antara para pelaku sama-sama telah menyetujui akad tersebut.
<p>Praktik Sewa-Menyewa Lahan Pertanian di Desa Campurejo</p>	<p>Praktik sewa-menyewa yang ada di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal sebagaimana praktik sewa-menyewa lahan pertanian pada umumnya, namun apabila penyewa memperoleh hasil</p>

	<p>panen melimpah dan untung besar dari lahan yang digarapnya, maka pemilik lahan menaikkan harga sewa dari yang sudah ditetapkan yaitu $\frac{1}{3}$ dari hasil panen menjadi $\frac{1}{2}$ dari hasil panen. Namun apabila penyewa tidak memperoleh hasil panen yang melimpah, maka harga sewa lahan tetap pada perjanjian semula dan tidak diturunkan</p>
<p>Rumusan masalah</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana pelaksanaan sewa tanah tegalan di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal? 2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik perubahan harga sewa secara sepihak dalam sewa tanah tegalan yang ditangguhkan di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal?

Seperti yang dijelaskan dalam pembahasan mengenai akad sewa- menyewa, pada dasarnya perjanjian yang dilakukan dalam *ijārah* sesungguhnya merupakan transaksi yang

memperjualbelikan manfaat suatu benda. Dengan demikian maka dalam transaksi sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Campurejo ini hanya terbatas pada manfaatnya saja / tidak bisa seorang penyewa memiliki lahan yang disewakan oleh pemiliknya.⁷

Dalam Islam semua hal yang berhubungan dengan perjanjian mempunyai tata cara dan juga syarat-syarat tertentu, tidak sekedar dasar sukarela antara yang melakukan perjanjian saja, melainkan masih banyak hal-hal yang harus terpenuhi seperti : objek yang diperjanjikan harus yang dibolehkan oleh syara', unsur tolong menolong antar sesama manusia dan lain sebagainya. Itulah yang membedakan antara perjanjian yang disahkan oleh hukum islam berbeda dengan hukum positif.

Dari penjelasan diatas bahwa praktik sewa-menyewa yang dilakukan oleh warga Desa Campurejo telah memenuhi unsur yang dapat dikatakan sebagai akad yang dianjurkan dalam islam seperti adanya:

1. Asas *Al-Huriah* (kebebasan)
2. Asas *Al-Musawah* (persamaan dan kesetaraan)
3. Asas *Al-Adalah* (keadilan)
4. Asas *Al-Ridho* (kerelaan)
5. Asas *Ash-Shidiq* (kejujuran)

⁷ Perpektif penulis terhadap pelaksanaan sewa menyewa lahan pertanian di Desa Getasrejo

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 ada dalam salah satu cara pelaksanaan sewa lahan pertanian di Desa Campurejo.

Biasanya sewa yang ada dalam masyarakat ketika pihak pertama sudah menyerahkan Objek sewanya maka ia langsung berhak memperoleh *ujroh*, akan tetapi dalam akad sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Campurejo tidak demikian, *ujroh* masih digantungkan dengan hasil panen. Dilihat dari sisi transaksi sewa-menyewa lahan pertanian yang ada di Desa Campurejo merupakan akad yang telah memenuhi kriteria menurut *fiqh*, karena telah memenuhi beberapa unsur yang menjadi rukun sewa-menyewa diantaranya ialah:

1. Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa sudah *mukallaf*, sehingga keduanya dapat mempertanggung jawabkan segala perbuatannya. Pada pelaksanaan sewa menyewa lahan pertanian kesemuanya dilakukan orang-orang yang rata-rata diatas 20 tahun, sedangkan orang mukallaf ialah orang yang sudah dapat bertindak secara hukum dan dapat mempertanggung jawabkan semua perbuatannya, dan rata-rata seseorang yang berusia demikian sudah dapat dikatakan sebagai *mukallaf*.

2. Objek akadnya dapat dibenarkan oleh syari'at, dan harus jelas adanya. Barang sebagai Objek sewa menyewa harus diketahui oleh penyewa secara nyata tentang jenis, bentuk jumlah dan waktu sewa, serta sifatnya. Hal ini dimaksudkan supaya sebelum penyewa menikmati barang itu tidak dibebani perasaan kurang tentram, karena adanya hal-hal yang kurang ketika terjadi perikatan. Dan selain itu saat mengembalikan barang sewaan tidak terjadi kerugian penyewa yang seolah-olah ditimbulkan olehnya ketika masa sewa berlangsung. Untuk menghindarkan beban mengganti kerugian penyewa karena tidak diketahui lebih dahulu barang sewaan, maka kejadian itu harus dihindarkan. Barang sewaan selain harus diketahui lebih dahulu juga tidak dilarang oleh agama.⁸ Demikian juga yang ada dalam transaksi sewa-menyewalah pertanian di Desa Campurejo, bahwa Objek yang diperjanjikan adalah sebidang tanah yang diperuntukkan sebagai lahan bercocok tanam, dan menurut syari'at bahwa Objek demikian telah memenuhi syarat untuk dijadikan Objek transaksi.
3. Tujuan dari penyewaan lahan sudah jelas dan dapat dibenarkan oleh agama. Dalam transaksi sewa-menyewalah pertanian, seorang yang melakukan transaksi maka tujuannya sudah jelas. Bagi penyewa tujuannya utamanya

⁸ Abu Bakar Jabir El-Jazairi, *Pola Hidup Muslim*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 1991, hlm. 85-86.

adalah memanfaatkan lahan pertanian tersebut untuk ditanami tanaman yang tentunya sudah jelas dan memperoleh manfaat dari hasil panennya. Sedangkan bagi pemilik lahan tujuannya adalah memperoleh upah karena telah memberikan manfaat untuk orang lain.

4. Dalam hal ijab dan kabulnya juga dapat diterima, yaitu sewa menyewa lahan pertanian dengan ujroh/ biaya yang telah disepakati. Begitu pula praktik sewa-menyewa yang ada di Campurejo telah bersepakat menetapkan harga sewa pada awal melakukan perjanjian sewa.

Berdasarkan macam-macam rukun tersebut, di dalam praktik sewa- menyewa lahan pertanian di Desa Campurejo, tidak ada satu pun yang tidak terpenuhi, maka rukun sewa-menyewa menurut *fiqih* sudah lengkap. Sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, bahwa sewa- menyewa lahan pertanian pada waktu kemarau ini, penyewa melakukan pembayaran hanya pada saat memperoleh keuntungan saja. Ketika dari penyewa balik modal maka dari penyewa menjelaskan kepada yang punya lahan pertanian bahwa dirinya tidak memperoleh keuntungan, biasanya yang menyewakan lahan tersebut pun selama ini tidak mempermasalahkannya dan membebaskan biaya sewa yang disepakati di awal.

Dalam terjemahan dari buku berbahasa arab karya: Syaikh al-Allamah Muhammad bin Abdurrahman ad-Dimasyqi, penerjemah: Abdullah Zaki Alkaf, diterbitkan oleh Hasyimi,

Bandung tahun 2010, apabila seseorang menyewa barang untuk suatu waktu yang telah ditentukan dengan uang sewa, yang telah ditentukan juga, tetapi keduanya tidak mensyaratkan tidak segera membayar sewa dan tidak ditentukan juga penundaan pembayarannya, yang menyewakan berhak menerima uang sewa dengan semata-mata terjadinya akad. Dan apabila yang disewakan telah diserahkan kepada yang menyewa, berhaklah yang menyewakan menerima uang sewanya, sebab ia telah memiliki manfaat dengan terjadinya akad *ijārah* demikian menurut pendapat Syafiiyah dan Hanbaliyah.

Di samping rukun yang sudah terpenuhi dalam sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Campurejo juga telah memenuhi beberapa syarat fiqih dalam melakukan transaksi sewa-menyewa diantaranya:

1. Syarat bagi kedua orang yang berakad, adalah telah baligh dan berakal (Mazhab Syafi'i dan Hanbali). Berbeda dengan Madzhab Hanafi dan maliki mengatakan, bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *ijārah*, dengan catatan disetujui walinya.
2. Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan, kerelaanya untuk melakukan akad *ijārah* itu. Apabila salah seorang di antara keduanya terpaksa maka akadnya tidak sah.

3. Manfaat yang menjadi Objek *ijārah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari. Jika manfaat itu tidak jelas maka tidak sah.
4. Objek *ijārah* dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung. Oleh karena itu, Ulama fikih sepakat mengatakan, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan.
5. Objek *ijārah* haruslah sesuatu yang dihalalkan oleh syara’.
6. Objek *ijārah* merupakan sesuatu yang bisa disewakan, seperti rumah, mobil, motor dan lain-lain.
7. Upah/sewa dalam akad *ijārah* harus jelas, tertentu dan bernilai harta. Namun tidak boleh barang yang diharamkan oleh syara’.

Berdasarkan persyaratan yang ada tersebut, pada transaksi sewa menyewa lahan pertanian di Desa Campurejo sudah terpenuhi, seperti Objek, biaya sewa, pelakunya semuanya terpenuhi. Maka praktik sewa- menyewa tersebut telah memenuhi syarat dan rukun dalam akad *ijārah*. Dan dari terpenuhinya tersebut, maka akad sewa-menyewa di Desa Campurejo menurut *fiqih* boleh dilakukan.

Praktik sewa-menyewa yang ada di Desa Campurejo sudah menjadi kebiasaan dalam masyarakat. Dalam *ushul fiqh madzhab Hanafy* dan *Maliky* mengambil sumber hukum dari luar lingkup nash yaitu kebiasaan dimasyarakat (*Urf* (tradisi)), adalah bentuk-bentuk mu’amalah (hubungan kepentingan) yang telah

menjadi adat kebiasaan dan telah berlangsung ajeg (konstan) di tengah masyarakat.

Para ulama yang menyatakan bahwa *urf* merupakan salah satu sumber dalam istinbath hukum, menetapkan bahwa ia dapat dijadikan sumber sekiranya dari kitab (Al Qur'an) dan sunnah (hadits) tidak ditemukan.⁹ Apabila suatu *urf* bertentangan dengan *nash*, seperti kebiasaan masyarakat di suatu zaman- melakukan sebagian perbuatan yang diharamkan seperti minum arak, maka *urf* mereka ditolak. Karena datangnya syari'at bukan dimaksudkan untuk melegitimasi berlakunya mafasid (berbagai kerusakan dan kejahatan.)¹⁰

Dari penjelasan para pelaku sewa-menyewa, bahwasanya akad tersebut akan menyelesaikan/ melakukan pembayaran hanya pada saat memperoleh keuntungan saja. Dalam transaksi sewa-menyewa sesuai penjelasan diatas, bahwa sewa menyewa sesungguhnya merupakan transaksi yang memperjual-belikan manfaat suatu benda.¹¹ Dari transaksi sewa- menyewa ini unsur yang harus terpenuhi adalah pembayaran kepada mu'jir (orang yang menyewakan), tetapi upah sewa digantungkan dengan hasil panen dari lahan pertanian, dengan kata lain jika ternyata gagal panen maka *mu'jir* tidak memperoleh apa-apa padahal lahan pertaniannya sudah jelas telah dimanfaatkan oleh *musta'jir*, jika

⁹ Muhammad Abu Zahroh, *Ushul Fiqih*, Jakarta : PT Pustaka Firdaus, 2010, hlm. 418

¹⁰ Muhammad Abu Zahroh, *Loc.cit*

¹¹ Ghufron A. Masadi, *op.cit.* hlm. 181

demikian maka yang memperoleh keuntungan Hanya-hanya adalah musta'jir, karena resiko yang diterima antara yang bertransaksi lebih besar pada mu'jir. Seperti contoh dari Praktik sewa berikut ini, Bapak Muhsinun menyewa lahan pertanian dengan biaya sewa Rp. 1.200.000,- yaitu $\frac{1}{3}$ dari hasil panen atas biaya yang telah menjadi kesepakatan dengan pemilik lahan, yang seharusnya terjadi adalah:

- a. Bapak Muhsinun memberikan uang kepada pemilik lahan sebesar Rp.1.200.000,-
- b. Pemilik lahan menerima pembayaran sewa dari bapak Muhsinun sebesar Rp.1.200.000,-
- c. Bapak Muhsinun mendapat manfaat dari lahan pertanian yang dimiliki oleh pemilik lahan.

Akan tetapi pada waktu bercocok tanam ternyata lahan yang ditanami tersebut diserang hama, dan pada akhirnya gagal panen, sesungguhnya harapan Pemilik lahan memperoleh uang dari transaksinya sebesar Rp. 1.200.000,-, akan tetapi dalam kenyataannya pemilik lahan tidak memperoleh uang tersebut, dan Pak Muhsinun bebas dari tanggungan pembayaran uang Rp. 1.200.000,-. Dari keterangan tersebut unsur yang tidak terpenuhi adalah upah sewa dari lahan pertanian, maka disini timbul permasalahan tidak terpenuhinya harapan dari salah satu pihak.

Sesuai penjelasan dari aspek rukun dan syarat sewa-menyewa diatas semuanya terpenuhi, dilihat dari transaksi pada waktu awal maka semuanya terpenuhi. Menurut penulis apabila

semuanya sudah lengkap dari asas sewa-menyewa maka itu boleh. Selama ini dari transaksi sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Campurejo belum ada madlorotnya yang begitu menyita perhatian atau masih bisa diselesaikan secara wajar, tidak harus melalui meja hijau. Untuk itu saat ini sewa-menyewa tersebut boleh.

Ulama *fiqih* sepakat bahwa hukum asal dalam transaksi muamalah adalah diperbolehkan (mubah), kecuali terdapat *nash* yang melarangnya. Dengan demikian, kita tidak bisa mengatakan bahwa sebuah transaksi itu dilarang sepanjang belum/ tidak ditemukan *nash* yang secara *shahih* melarangnya. Berbeda dengan ibadah, hukum asalnya adalah dilarang. Kita tidak bisa melakukan sebuah ibadah jika memang tidak ditemukan *nash* yang memerintahkannya, ibadah kepada Allah tidak bisa dilakukan jika tidak terdapat syariat dari-Nya. Allah berfirman:

قُلْ أَرَأَيْتُمْ مَا أَنْزَلَ اللَّهُ لَكُمْ مِنْ رِزْقٍ فَجَعَلْتُمْ مِنْهُ حَرَامًا وَحَلَالًا قُلْ إِنَّ اللَّهَ
أَذِنَ لَكُمْ^ط أَمْ عَلَى اللَّهِ تَفْتَرُونَ ﴿٥٩﴾

Artinya : “Katakanlah, Terangkanlah kepadaku tentang rizki yang diturunkan Allah kepadamu, lalu kamu jadikan sebagiannya haram dan (sebagiannya) halal. Katakanlah, Apakah Allah telah memberikan izin kepadamu (tentang ini) atau kamu mengada-adakan saja terhadap Allah” (QS.Yunus:59).¹²

¹² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*

Sesuai ayat tersebut bahwa praktik sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Campurejo maka transaksi tersebut boleh dilakukan, tetapi apabila dikemudian menimbulkan masalah yang serius atau lebih banyak madlorotnya maka sewa-menyewa itu tidak boleh. Sewa-menyewa lahan pertanian tersebut ketika sudah habis, maka ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya, tetapi bagi barang-barang tertentu. Seperti rumah, hewan dan barang lainnya karena musibah, maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran.

Dalam keadaan benda atau barang sewaan oleh pemiliknya dijual, maka akad sewa menyewanya tidak berakhir sebelum masa sewa selesai. Hanya saja penyewa berkewajiban untuk memberitahukan kepada pemilik baru tentang hak dan masa sewanya. Demikian halnya jika terjadi musibah kematian salah satu pihak baik penyewa maupun pemilik, maka akad sewa-menyewa sebelum masa sewa habis akan tetap berlangsung dan diteruskan oleh ahli warisnya.¹³ Keabsahan sahnya sewa menyewa tanah harus berlandaskan pada kerelaan kedua belah pihak sehingga tidak ada yang merasa dirugikan pada saat terjadinya sewa lahan pertanian.

Akad sewa menyewa dinyatakan sah dengan *Ijab Qabul*. Akad menurut bahasa adalah ikatan dan persetujuan.¹⁴ Sedangkan

¹³ Abdul Djamil, *Hukum Islam (Asas-asas, Hukum Islam I, Hukum II)*, Bandung: 1992, hlm. 155

¹⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah jilid 13*, hal.49

pengertian akad menurut istilah adalah merupakan ungkapan kata-kata antara pemilik tanah dengan penyewa yang bertujuan untuk membuktikan kesepakatan antara pihak yang menyewakan tanah pertaniannya dengan pihak penyewa. Perjanjian sewa menyewa yang berlangsung antar hamba Allah adalah persoalan yang berdasarkan pada kerelaan jiwa yang tidak diketahui lantaran tersembunyi. Karena itu syariat menetapkan, ucapkanlah yang menjadi ungkapan apa yang terdapat didalam jiwa.

Sewa menyewa berlangsung dengan ijab dan qabul. Pengertian dari ijab adalah ungkapan yang keluar terlebih dahulu dari dan salah satu dan pihak. Dan qabul, yang kedua. Dan ijab qabul tidak ada kepastian menggunakan kata-kata khusus, karena ketentuan hukumnya ada dalam akad dengan bertujuan dan bukan dengan kata-kata itu sendiri. Diperlukan adanya saling ridlo (rela), direalisasikan dalam bentuk mengambil dan member atau cara lain yang dapat menunjukkan keridlaan dan berdasarkan makna pemilik dan memerlukan, seperti ucapan pemilik lahan: Aku sewakan, aku berikan, aku milikkan, atau ini menjadi milikmu dan ucapan penyewa : aku sewa, aku ambil, aku terima, aku rela, atau ambillah apa harganya dan sebagainya.

Subjek sewa menyewa lahan pertanian di sini adalah pihak-pihak (orang) yang terlibat dalam pelaksanaan akad sewa menyewa tersebut, yang secara umum di sebut pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Akad sewa menyewa dipandang sah apabila para pihak yang melakukan akad atau Subjek akad

memenuhi syarat dan mempunyai kecakapan di dalam melakukan perbuatan hukum. Kecakapan melakukan tindakan hukum ada yang sempurna dan ada yang tak sempurna, sesuai dengan tahapan usia manusia, yang terdiri dari masa kanak-kanak sebelum balig, dan masa balig sampai ia meninggal dunia, selain tahapan hidup manusia, faktor lain yang perlu diperhatikan yaitu mengenai keadaan yang tengah dialami manusia di dalam hidupnya seperti keadaan sehat akal, sakit ingatan, amat dungu, di taruh di bawah pengampuan dan sebagainya. Hal-hal tersebut akan mempengaruhi sempurna dan tidaknya seseorang untuk melakukan tindakan hukum.¹⁵

Seseorang yang mempunyai kecakapan tak sempurna hanya dibenarkan melakukan tindakan-tindakan hukum yang mendatangkan keuntungan saja dan tidak mengandung resiko, anak-anak dalam masa tamyiz sampai usia balig dipandang telah mempunyai kecakapan hukum tak sempurna untuk melakukan perbuatan hukum. Akibat dari tindakan-tindakan hukum yang dilakukan dapat mendatangkan dua kemungkinan, mungkin mendatangkan keuntungan dan mungkin mengakibatkan kerugian, dan dapat dibenarkan melakukan tindakan hukum setelah mendapat ijin dari walinya.

Orang yang sudah baligh dipandang telah mempunyai pertimbangan akal yang sempurna, oleh karena itu ia dipandang telah mempunyai kecakapan sempurna untuk melakukan

¹⁵ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Fiqh Mu'amalah*. hlm. 18

perbuatan hukum, dan ia dapat melakukan tindakan- tindakan hukum tanpa adanya ijin dari orang lain. Untuk kriteria kecakapan sempurna seseorang yaitu orang yang telah mempunyai kemampuan untuk menerima beban, baik kemampuan untuk menerima hak maupun kewajiban, yaitu kepantasan seseorang untuk diberi hak dan kewajiban maupun kemampuan untuk berbuat, maksudnya yaitu kepantasan seseorang untuk dipandang sah perkataan dan perbuatannya melakukan tindakan hukum.¹⁶

Dalam kecakapan sempurna yang dimiliki orang yang telah balig itu ditekankan pada adanya pertimbangan akal yang sempurna, bukan pada usia saja. Oleh karena itu dapat dipertimbangkan kembali ketentuan mengenai kecakapan ini, sebab ada kemungkinan dalam lingkungan masyarakat tertentu banyak orang yang telah mencapai umur balig, tetapi belum cukup sempurna pertimbangan akalnya.¹⁷

Menurut Abu Hanifah yang dikutip oleh Hasbi as-Shiddieqy, apabila belum nyata tanda-tanda sampai umur balig, maka ditetapkan sampai umur 17 tahun bagi gadis, dan umur 18 tahun bagi jejaka. Menurut Dr. Yusuf Musa yang dikutip oleh Hasbi ash-Shiddieqy juga, beliau berpendapat sampai umur 21 tahun, karena pemuda sebelum itu biasanya pada periode belajar jadi kurang mempunyai pengalaman hidup. Dalam pada itu untuk

¹⁶ Muhtar Yahya dan Fatchurrahman, *Dasar-dasar Pembinaan Hukum Islam*, hlm. 165

¹⁷ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Mu'amalah*, hlm. 20

beberapa urusan tertentu dapat diserahkan pada yang berumur 18 tahun.¹⁸

Untuk dapat terjadinya suatu tindakan hukum atau akad yang mempunyai akibat hukum, maka orang yang melakukannya harus cakap melakukan tindakan- tindakan hukum dan mempunyai kekuasaan asli atas nama dirinya sendiri/sebagai wali atas diri orang lain.¹⁹ Sebagaimana diuraikan pada bab III dalam sub bab Akad dalam sewa menyewa lahan pertanian yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal, bahwa Subjek akadnya adalah petani penyewa lahan dan pemilik lahan.

Adapun mengenai persyaratan sah dan tidaknya di dalam sewa menyewa lahan pertanian yang dilakukan oleh masyarakat tidak ada ketentuan peraturan secara pasti yang tertulis namun dari segi kondisi mental mereka yang melakukan perjanjian, telah memenuhi kriteria yang sah menurut syara' untuk melakukan perbuatan hukum diantaranya yaitu telah baligh, sehat akalnya, dapat bertindak atas kemauan diri sendiri, tapi pada kenyataannya sewa yang di lakukan masih ada keterpakasaan dari satu pihak untuk membayar biaya sewa tanah dikarenakan adanya perubahan harga sepihak dari pemilik lahan.

Maka dari uraian tersebut di atas, penulis dapat menyimpulkan bahwa hukum sewa lahan pertanian yang

¹⁸ T. M. Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Hukum Islam*, II, hal. 241

¹⁹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Muamalat*, hlm. 55

dilakukan oleh masyarakat di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal, menurut hukum Islam adalah *tidak sah* menurut syarat sah sewa meyewa.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Setelah penyajian dan menganalisa data sesuai dengan fokus penelitian, maka penulis dapat menarik kesimpulan bahwa:

1. Pelaksanaan sewa menyewa lahan pertanian di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal diperjanjikan dengan sekali masa tanam pada waktu kemarau yang kisaran harganya yaitu $\frac{1}{3}$ dari hasil panen. Kenyataan yang terjadi apabila ternyata penyewa memperoleh hasil panen melimpah dan untung besar dari lahan yang digarapnya, ada pemilik lahan yang menaikkan harga sewa dari yang sudah ditetapkan yaitu $\frac{1}{3}$ dari hasil panen menjadi $\frac{1}{2}$ dari hasil panen. Namun apabila penyewa tidak memperoleh hasil panen yang melimpah, maka harga sewa lahan tetap pada perjanjian semula dan tidak diturunkan. Jadi dalam Praktik Sewa tanah di Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal ada unsur ketidakrelaan dikarenakan adanya perubahan harga sepihak.
2. Berkaitan dengan sistem sewa lahan pertanian di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal *tidak sah* menurut tinjauan hukum islam dari permasalahan yang ada dalam penelitian ini, karena dilaksanakan tidak berdasarkan kerelaan antara salah satu pihak. Dalam hal ini, ketentuan syarat sahnya sewa menyewa dalam hukum Islam yaitu

adanya masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa tidak terpenuhi, artinya dalam perjanjian sewa menyewa itu terdapat unsur pemaksaan oleh salah satu pihak.

B. Saran

Melalui penulisan skripsi ini, penulis memberikan saran, antara lain:

1. Diharapkan tokoh agama dan tokoh masyarakat di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal semaksimal mungkin untuk mensosialisasikan tentang syarat sahnya sewa menyewa yang berdasar *fiqih* Islam.
2. Bagi mahasiswa, peneliti, dan lain sebagainya, hasil penelitian ini dapat dijadikan rujukan sementara, untuk kemudian dikembangkan dengan penelitian-penelitian yang lebih mendalam, sehingga berguna, baik bagi pengembangan keilmuan *fiqih* Islam, maupun bagi kesejahteraan masyarakat, terutama masyarakat Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta : PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996
- Abdul Zakki, *Ekonomi Dalam Perspektif Islam*, Bandung : Pustaka Setia, 2002.
- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2008
- Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000.
- Al-Fauzan Saleh, *Fiqh Sehari-hari, Cet. 1*, Jakarta: Gema Insani Press, 2005
- Azhar, Ahmad Basyir, *Asas-asas Fiqh Mu'amalah, edisi revisi Jogjakarta: UII, 1993.*
- , *Asas-Asas Hukum Muamalah Hukum Perdata Islam*, Yogyakarta: UII, 2000.
- Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1996
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, Bandung : Diponegoro, 2004
- Dewan Syariah Nasional, *Fatwa No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Ijarah*, Jakarta, 2000
- Djazuli, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Islam*, Bandung: Kiblat Umat Press, 2002.
- Djuwaini, Dimyauddin, *Pengantar Fiqh Muamalah, Cet. 1*, Yogyakarta:Pustaka Pelajar,2008.

- D. Sirrojuddin Ar, *Ensiklopedi Hukum Islam, Cet. 4*, Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2003
- Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia, Cet. 1*, Jakarta: Prenada Media, 2005
- Ghufron A. Masadi, *Fiqh Mu'amalah Kontekstual*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002
- Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, Bandung: CV. Diponegoro, 1998
- Harun Nasroen, *Fiqh Muamalah, Cet. 2*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007
- Helmi Karim, *Fiqh Mu'amalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005.
- Hidayah, Dian Nurul, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sende (Studi Pelaksanaan Gadai Sawah di Desa Bondalem Kec. Gringsing Kab. Batang)*. Undergraduate (S1) thesis, UIN Walisongo. 2015.
- Maftukan, *Jual Beli Bersyarat Wakaf (Studi Kasus Jual Beli Kavling di PCNU Kabupaten Batang)*. Undergraduate (S1) thesis, UIN Walisongo. 2015.
- Muhammad.Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2010
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalat, Cet. 1*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2003
- M. Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqih Islam, Cet. 1*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997

- Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- R. Abdul Djamali, *Hukum Islam (Asas-asas Hukum Islam)*, Cet. 1, Bandung: Mandar Maju, 1992
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah, jilid 4*, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006
- Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam, Cet. 1*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000
- Wahyu dan Muhammad Masduki, *Petunjuk Praktis Membuat Skripsi*, Jakarta: Bulan Bintang, 2003.
- Wildiana, Wardatul, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Pulsa Handphone dengan Sistem Multi Level Marketing (Studi Kasus di PT. Veritra Sentosa Internasional Semarang)*. Undergraduate (S1) thesis, UIN Walisongo. 2015.
- Yan Tirtobisono dan Ekrom.Z, *Kamus Bahasa Arab-Indonesia*, Bandung :Apollo Lestari, 2000
- Yusuf Qardhawi, *Teologi kemiskinan, :Doktrin Dasar Dan Solusi Islam Atas Problem Kemiskinan, terj. Ah. Maimun Syamsuddin*, Yogyakarta: Mitra Pustaka: 2002.



PEMERINTAH KABUPATEN KENDAL
KECAMATAN BOJA
DESA CAMPUREJO

Alamat : Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal (51381)

SURAT IZIN MELAKSANAKAN PRAKTIK

Nomor :

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Supriyanto
Jabatan : Kepala Desa Campurejo
Kecamatan Boja Kabupaten
Kendal

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Aprilya Erly Noviantoro
Universitas : UIN Walisongo Semarang
Fakultas : Syari'ah dan Hukum Islam
NIM : 112311020

Telah melaksanakan penelitian dengan judul “TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA LAHAN PERTANIAN DI DESA CAMPUREJO KECAMATAN BOJA KABUPATEN KENDAL” di Desa Campurejo Kecamatan Boja Kabupaten Kendal

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Boja, 14 - 12 - 2017
Kepala Desa Campurejo

Supriyanto



DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

PETUNJUK PENGISIAN

1. Bacalah pertanyaan satu-persatu!
2. Isilah pertanyaan tersebut dengan jawaban yang sesuai dengan pendapat anda

IDENTITAS RESPONDEN

1. Nama Narasumber : Muhsinun
2. Usia : 47 Th
3. Jenis Kelamin : Laki-laki
4. Alamat : Campurejo
5. Pekerjaan : Petani

DAFTAR PERTANYAAN

1. Apakah anda memiliki lahan pertanian?
Jawaban : Ya, saya memiliki lahan pertanian tapi tidak begitu luas.
2. Tanaman apa sajakah yang anda tanam?
Jawaban : Tergantung musimnya, terkadang saya palawija, sayur-sayuran dan buah-buahan.
3. Apakah hasil pertanian yang anda peroleh dari lahan pertanian anda sendiri cukup untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari?
Jawaban : Hasil pertanian yang saya peroleh belum cukup untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, sehingga saya menyewa lahan pertanian milik orang lain untuk menambah penghasilan.

4. Bagaimana pelaksanaan sewa menyewa lahan pertanian yang selama ini anda lakukan?

Jawaban : Pada waktu akan melakukan sewa-menyewa lahan pertanian, saya mencari lahan pertanian warga yang pada waktu kemarau belum ada tanamannya, setelah itu saya mencari tahu tentang pemilik lahan tersebut dan menanyakan apakah lahan tersebut ingin disewakan/tidak. Jika disewakan maka saya dan pemilik lahan akan melakukan perjanjian sewa-menyewa.

5. Bagaimana sistem pembayaran sewa menyewa lahan pertanian yang selama ini anda lakukan?

Jawaban : Apabila ternyata pada waktu sudah panen saya tidak memperoleh keuntungan dari panen, maka dibayar sesuai kesepakatan awal ($\frac{1}{3}$ dari hasil panen). Apabila ternyata tidak untung/malahan rugi maka saya tidak usah membayar biaya sewa. Kenyataan yang terjadi, ketika saya memperoleh hasil panen melimpah dan untung besar dari lahan saya garap, maka pemilik lahan menaikkan harga sewa dari yang sudah ditetapkan yaitu $\frac{1}{3}$ dari hasil panen menjadi $\frac{1}{2}$ dari hasil panen. Namun apabila saya tidak memperoleh hasil panen yang melimpah, maka harga sewa lahan tetap pada perjanjian semula.

6. Apakah tanggapan anda terkait pembayaran sewa menyewa lahan pertanian yang selama ini anda lakukan?

Jawaban : Sebenarnya saya agak keberatan dengan perubahan harga yang sewa yang dilakukan oleh pemilik lahan, namun saya

hanya bisa menurut saja. Tapi terkadang saya juga mendapati pemilik lahan yang tidak melakukan perubahan harga sewa tersebut dan saya hanya membayar harga sewa sesuai kesepakatan.

7. Apakah anda memahami tinjauan hukum islam terkait kegiatan sewa menyewa lahan pertanian yang anda lakukan selama ini ?

Jawaban : Saya kurang memahami tinjauan hukum islam terkait kegiatan sewa menyewa lahan pertanian yang saya lakukan selama ini, karena sudah umum dilakukan oleh masyarakat di sini dan yang terpenting saya memperoleh tambahan penghasilan.

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

PETUNJUK PENGISIAN

1. Bacalah pertanyaan satu-persatu!
2. Isilah pertanyaan tersebut dengan jawaban yang sesuai dengan pendapat anda

IDENTITAS RESPONDEN

1. Nama Narasumber : Ngadiyem
2. Usia : 52 Th
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Alamat : Campurejo
5. Pekerjaan : Buruh Petani

DAFTAR PERTANYAAN

1. Apakah anda memiliki lahan pertanian ?
Jawaban : Tidak, saya tidak memiliki lahan pertanian. Saya hanya bekerja menggarap lahan pertanian milik orang lain.
2. Bagaimana anda memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari jika tidak punya lahan pertanian untuk digarap ?
Jawaban : Apabila tidak ada yang memperkerjakan, saya menyewa lahan pertanian milik orang lain untuk digarap sendiri.
3. Tanaman apa sajakah yang anda tanam di lahan pertanian yang anda sewa ?

Jawaban : Tergantung musimnya, terkadang saya palawija, sayur-sayuran dan buah-buahan.

4. Bagaimana pelaksanaan sewa menyewa lahan pertanian yang selama ini anda lakukan ?

Jawaban : Pada waktu akan melakukan sewa-menyewa lahan pertanian, saya mencari lahan pertanian warga yang pada waktu kemarau belum ada tanamannya, setelah itu saya mencari tahu tentang pemilik lahan tersebut dan menanyakan apakah lahan tersebut ingin disewakan/tidak. Jika disewakan maka saya dan pemilik lahan akan melakukan perjanjian sewa-menyewa.

5. Bagaimana sistem pembayaran sewa menyewa lahan pertanian yang selama ini anda lakukan ?

Jawaban : Apabila ternyata pada waktu sudah panen saya tidak memperoleh keuntungan dari panen, maka dibayar sesuai kesepakatan awal ($\frac{1}{3}$ dari hasil panen). Apabila ternyata tidak untung/malahan rugi maka saya tidak usah membayar biaya sewa karena tujuan saya melakukan sewa-menyewa lahan pertanian itu adalah mendapatkan keuntungan, akan tetapi kali ini saya tidak untung, malah kalau dihitung-hitung masih rugi tenaganya karena sudah bekerja tidak memperoleh hasil.

6. Apakah anda memahami tinjauan hukum islam terkait kegiatan sewa menyewa lahan pertanian yang anda lakukan selama ini ?

Jawaban : Saya kurang memahami tinjauan hukum islam terkait kegiatan sewa menyewa lahan pertanian yang saya lakukan selama ini, karena sudah umum dilakukan oleh masyarakat di sini dan

yang terpenting saya memperoleh penghasilan untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

PETUNJUK PENGISIAN

1. Bacalah pertanyaan satu-persatu!
2. Isilah pertanyaan tersebut dengan jawaban yang sesuai dengan pendapat anda

IDENTITAS RESPONDEN

1. Nama Narasumber : Angsori
2. Usia : 50 Th
3. Jenis Kelamin : Laki-laki
4. Alamat : Campurejo
5. Pekerjaan : Petani (Pemilik Lahan)

DAFTAR PERTANYAAN

1. Apakah anda memiliki lahan pertanian ?
Jawaban : Ya, saya memiliki lahan pertanian yang cukup luas.
2. Tanaman apa sajakah yang anda tanam ?
Jawaban : Biasanya lahan pertanian tersebut saya tanami padi, namun apda musim kemarau saya sewakan kepada penyewa lahan untuk digarap.
3. Apakah hasil pertanian yang anda peroleh dari lahan pertanian anda sendiri cukup untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari ?

Jawaban : Alhamdulillah, hasil pertanian yang saya peroleh cukup untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.

4. Bagaimana pelaksanaan sewa menyewa lahan pertanian yang selama ini anda lakukan ?

Jawaban : Pada waktu akan melakukan sewa-menyewa lahan pertanian, saya menawarkan kepada tetangga terdekat dulu yang. Jika ada yang berminat maka saya dan penyewa lahan akan melakukan perjanjian sewa-menyewa.

5. Bagaimana sistem pembayaran sewa menyewa lahan pertanian yang selama ini anda lakukan ?

Jawaban : Apabila pada waktu sudah panen penyewa lahan memperoleh keuntungan dari panen, maka dibayar sesuai kesepakatan awal ($\frac{1}{3}$ dari hasil panen). Namun apabila ternyata tidak untung/malah rugi maka penyewa lahan tidak usah membayar biaya sewa.

6. Apakah tanggapan anda terkait praktik sewa menyewa lahan pertanian yang selama ini dilakukan di Desa Campurejo ?

Jawaban : Menurut saya praktik sewa-menyewa semacam ini masih banyak dilakukan di Desa Campurejo, akan tetapi biasanya antara pelaku sewa-menyewa tersebut masih ada hubungan kekerabatan. Ketika melakukan sewa menyewa semacam ini, yang paling diutamakan bukanlah untung dan rugi melainkan saling tolong menolong antar sesama..

7. Apakah anda memahami tinjauan hukum islam terkait kegiatan sewa menyewa lahan pertanian yang anda lakukan selama ini ?

Jawaban : Saya kurang memahami tinjauan hukum islam terkait kegiatan sewa menyewa lahan pertanian yang saya lakukan selama ini, karena sudah umum dilakukan oleh masyarakat di sini dan yang terpenting saya mengutamakan tolong menolong antar sesama.

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

PETUNJUK PENGISIAN

1. Bacalah pertanyaan satu-persatu!
2. Isilah pertanyaan tersebut dengan jawaban yang sesuai dengan pendapat anda

IDENTITAS RESPONDEN

1. Nama Narasumber : Sulastri
2. Usia : 42 Th
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Alamat : Campurejo
5. Pekerjaan : Petani

DAFTAR PERTANYAAN

1. Apakah anda memiliki lahan pertanian ?
Jawaban : Ya, saya memiliki lahan pertanian tapi tidak begitu luas.
2. Tanaman apa sajakah yang anda tanam ?
Jawaban : Tergantung musimnya, jika musim hujan saya tanami padi dan jika musim kemarau saya tanami palawija, sayur-sayuran dan buah-buahan.
3. Apakah hasil pertanian yang anda peroleh dari lahan pertanian anda sendiri cukup untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari ?

Jawaban : Pada musim hujan hasil pertanian yang saya peroleh cukup untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, namun belum cukup pada musim kemarau sehingga saya menyewa lahan pertanian milik orang lain untuk menambah penghasilan.

4. Bagaimana pelaksanaan sewa menyewa lahan pertanian yang selama ini anda lakukan ?

Jawaban : Pada waktu akan melakukan sewa-menyewa lahan pertanian, saya mencari lahan pertanian warga yang pada waktu kemarau belum ada tanamannya, setelah itu saya mencari tahu tentang pemilik lahan tersebut dan menanyakan apakah lahan tersebut ingin disewakan/tidak. Jika disewakan maka saya dan pemilik lahan akan melakukan perjanjian sewa-menyewa. pada waktu kemarau adalah waktu yang tepat untuk melakukan sewa, karena banyaknya lahan pertanian yang dibiarkan bero oleh para pemiliknya. Pada waktu kemarau memang sulit bagi warga Desa Campurejo dalam mengelola lahan pertanian karena lahan terlalu kering untuk ditanami, dan khawatir jika malah merugi.

5. Bagaimana sistem pembayaran sewa menyewa lahan pertanian yang selama ini anda lakukan ?

Jawaban : Pada musim kemarau ada kesempatan menambah lahan garapannya dengan cara sewa satu oyot (sekali masa tanam). Maka saya mencari lahan yang ingin disewakan. Walaupun dengan biaya sewa yang tergolong mahal yaitu $\frac{1}{2}$ dari hasil panen yang diperoleh dan dibayarkan segera setelah panen.

6. Apakah tanggapan anda terkait pembayaran sewa menyewa lahan pertanian yang selama ini anda lakukan ?

Jawaban : Sebenarnya saya agak keberatan dengan perubahan harga yang sewa yang dilakukan oleh pemilik lahan, namun saya hanya bisa menurut saja. Tapi terkadang saya juga mendapati pemilik lahan yang tidak melakukan perubahan harga sewa tersebut dan saya hanya membayar harga sewa sesuai kesepakatan.

7. Apakah anda memahami tinjauan hukum islam terkait kegiatan sewa menyewa lahan pertanian yang anda lakukan selama ini ?

Jawaban : Saya kurang memahami tinjauan hukum islam terkait kegiatan sewa menyewa lahan pertanian yang saya lakukan selama ini, karena sudah umum dilakukan oleh masyarakat di sini dan yang terpenting saya memperoleh tambahan penghasilan.

Tabel 1. Perubahan Harga Sewa Lahan Di Desa Campurejo

No	Penyewa Lahan	Harga Sewa Sebelum Panen	Harga Sewa Setelah Panen
1	Muhsinun	Rp. 1.200.000,-	Rp. 1.800.000,-
2	Ngadiyem	Rp. 1.000.000,-	Rp. 1.000.000,-
3	Sulastri	Rp. 2.500.000,-	Rp. 3.750.000,-

Daftar Nama Narasumber :

1. Muhsinun (Penyewa Lahan)
2. Ngadiyem (Penyewa Lahan)
3. Angsori (Pemilik Lahan)
4. Nur Salim (Sekretaris Desa)
5. Sulastri (Penyewa Lahan)

RIWAYAT HIDUP

IDENTITAS

Nama : Aprilya Erly Noviantoro
Tempat Tanggal Lahir : Kendal, 27 April 1992
Jenis Kelamin : Perempuan
Status : Menikah
Agama : Islam
Alamat : Dk. Segono Ds. Campurejo
RT.03/RW.05
Kec. Boja Kab.Kendal(51381)
Ayah : Suntara
Ibu : Suyatmi

PENDIDIKAN

Tahun 1999 – 2005 SD Negeri 7 Boja

Tahun 2005 – 2008 SMP Negeri 2 Boja

Tahun 2008 – 2011 SMK Muhammadiyah 2 Boja

Tahun 2011 – sekarang UIN Walisongo Semarang, Fakultas Syariah
Mu'amalah

Daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

SURAT PERJANJIAN SEWA LAHAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : SUJTRISNO
TTL : Banyumas, 26 Agustus 1983
No KTP : 3302052608830005
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Desa Campurejo RT. 003 RW. 005, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal

Selanjutnya di sebut sebagai PIHAK PERTAMA

Nama : MUCHSINUN
TTL : Kendal, 31 Desember 1954
No KTP : 3324073112540010
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Desa campurejo RT. 003 RW. 005, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal

Selanjutnya di sebut sebagai PIHAK KEDUA.

Bahwa PIHAK KEDUA berkeinginan untuk menyewa lahan tegalan seluas 8.230 m² yang terletak di Desa Campurejo RT. 03 RW. 05, Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Kebun Bapak Toyib
Selatan : Sungai
Barat : Lahan Kosong
Timur : Sawah Bapak Warseno

Dengan ini PIHAK PERTAMA bersepakat untuk menyewakan sebidang tanah tersebut seluas 8.230 m² kepada PIHAK KEDUA selama 3 tahun mulai bulan November 2014 sampai dengan November 2017 dengan ketentuan :

Harga sewa lahan sebesar % bagian untuk PIHAK PERTAMA di setiap hasil panen dan dibayarkan selambat-lambatnya 1 minggu setelah panen.

Perubahan dan/atau tambahan atas ketentuan serta pengaturan atas hal-hal yang belum/belum cukup diatur dalam perjanjian ini hanya dapat dilakukan dengan kesepakatan oleh kedua belah pihak dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian sewa lahan ini.

Kendal, 21 November 2014

Yang Menyewa

(PIHAK KE II)



MUCHSINUN

Yang Menyewakan

(PIHAK KE I)



Official stamp: KETERANGAN TEMPEL, 6000, CHAD KENDAL

SUTRISNO

SAKSI :

1. TOYIB

:

