

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Penduduk Indonesia sebagian hidupnya adalah bercocok tanam. Bumi, air dan ruang angkasa adalah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang di cita-citakan oleh umat manusia. Oleh karena itu tanah merupakan kebutuhan yang sangat pokok dikarenakan sebagai tumpuan untuk berpijak dan berdiam serta segala aktifitas sehari- hari. Seperti firman Allah swt dalam al-Qur'an :

وَلَقَدْ مَكَّنَّاكُمْ فِي الْأَرْضِ وَجَعَلْنَا لَكُمْ فِيهَا مَعَايِشَ قَلِيلًا مَّا تَشْكُرُونَ
(الأعراف : ١٠)

“Sesungguhnya Kami telah menempatkan kamu sekalian di muka bumi dan Kami adakan bagimu di muka bumi (sumber) penghidupan. Amat sedikitlah kamu bersyukur.” (QS. Al A’raaf : 10)

Pentingnya arti tanah bagi manusia adalah karena kehidupan manusia itu sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Sejarah perkembangan atau kehancurannya suatu tempat ditentukan pula oleh tanah.

Masalah tersebut juga dapat menimbulkan persengketaan dan perpecahan yang dahsyat karena manusia atau sesuatu bangsa ingin menguasai tanah orang atau bangsa lain karena sumber alam yang terkandung di dalamnya. Manusia akan hidup senang serta berkecukupan kalau mereka dapat menggunakan tanah yang dikuasai atau dimilikinya sesuai dengan hukum yang berlaku, dan manusia akan hidup tenteram dan damai kalau mereka dapat menggunakan hak-hak dan kewajibannya sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku yang mengatur kehidupan manusia itu dalam masyarakat.¹

Apabila seorang muslim memiliki tanah pertanian, maka dia harus memanfaatkan tanah tersebut dengan bercocok tanam. Islam sama sekali tidak menyukai dikosongkannya tanah pertanian itu, sebab hal tersebut berarti menghilangkan nikmat dan membuang-buang harta, sedang Rasulullah melarang keras disia-siakannya harta. Seperti yg disebutkan dalam al-Qur'an :

وَأْتِ ذَا الْقُرْبَىٰ حَقَّهُ وَالْمِسْكِينَ وَابْنَ السَّبِيلِ وَلَا تُبَذِّرْ تَبْذِيرًا (٢٦) إِنَّ الْمُبَذِّرِينَ
كَانُوا إِخْوَانَ الشَّيَاطِينِ وَكَانَ الشَّيْطَانُ لِرَبِّهِ كَفُورًا (٢٧)

“dan berikanlah kepada keluarga-keluarga yang dekat akan haknya, kepada orang miskin dan orang yang dalam perjalanan dan janganlah kamu menghambur-hamburkan (hartamu) secara boros. Sesungguhnya pemboros-pemboros itu adalah saudara-saudara syaitan dan syaitan itu adalah sangat ingkar kepada Tuhannya.”

¹ Karta Saopetra, *Hukum Tanah (Jaminan UUPA bagi Pendayagunaan Tanah)*, (Jakarta, Rineka Cipta, 1991), h. 1991

Pemilik tanah itu dapat memanfaatkannya dengan berbagai cara. Cara pertama diurus sendiri dengan ditanaminya tumbuh-tumbuhan atau ditaburi benih kemudian disiram dan dipelihara. Begitulah sampai keluar hasilnya. Cara semacam ini adalah cara yang terpuji, dimana pemiliknya akan mendapat pahala dari Allah karena tanamannya itu bisa dimanfaatkan oleh manusia, burung, dan binatang ternak.

Cara kedua kalau dia tidak dapat mengurus sendiri, maka menyuruh orang lain untuk menggarap tanah itu. Yakni orang lain yang mampu mengurusnya dengan bantuan alat, bibit, ataupun binatang untuk mengolah tanah. Untuk melakukan hal tersebut perlu adanya kerjasama antara pemilik tanah atau disebut juga orang yang menyewakan dengan si penyewa tanah. Dalam Islam kerjasama disebut juga *syirkah*.

Syirkah secara bahasa adalah masdar dari شَرِكٌ - يَشْرِكُ - شَرَكَا - شَرِكَةٌ yaitu

yang berarti penyatuan dua dimensi atau lebih menjadi satu kesatuan. Kata ini juga berarti bagian yang bersyarikat. *Syirkah* identik dengan *partnership* (bahasa Inggris) atau “perkongsian” dalam bahasa Indonesia. Namun demikian istilah tersebut telah menjadi populer di kalangan para musafir dan pedagang Arab jahiliyah, juga masyarakat Melayu sebagai bentuk kerja sama dalam beberapa sektor yang didasari suatu bentuk perjanjian. Jadi secara Etimologi, *syirkah*

mengandung arti bercampur, bersekutu, berserikat. Misalnya bercampur harta seseorang dengan harta orang lain yang berlainan timbangannya.²

Menurut istilah, yang dimaksud dengan *syirkah*, para fuqaha berpendapat, antara lain :

عَقْدٌ بَيْنَ الْمُتَشَارِكَيْنِ فِي رَأْسِ الْمَالِ وَالرَّبْحِ

“Akad antara dua orang berserikat pada pokok harta (modal) dan keuntungan”.³

Menurut Muhamad Al-Syabini Al-Khatib, yang dimaksud dengan *syirkah* ialah: “Ketetapan hak pada sesuatu untuk dua orang atau lebih dengan cara yang masyhur (diketahui)”.⁴

Sedangkan menurut Hasbi Ash-Shiddieqie, bahwa yang dimaksud dengan *syirkah* ialah:

عَقْدٌ بَيْنَ شَخْصَيْنِ فَأَكْثَرَ عَلَى التَّعَاوُنِ فِي عَمَلٍ اِكْتِسَابِيٍّ وَاقْتِسَامِ اَرْبَاحِهِ

“Akad yang berlaku antara dua orang atau lebih untuk ta’awun dalam bekerja pada suatu usaha dan membagi keuntungannya”⁵

²<http://konsep.kerjasama.dalam.islam.blogspot.com/2011/07/konsep-kerjasama-dalam-islam.html>, 20 Juli 2013

³*Ibid*,

⁴<http://Eki-blogger.blogspot.com/2012/12/etika-kerjasama.html?m=1>, 20 Juli 2013

⁵*Ibid*,

Menurut terminologi, *syirkah* ialah suatu transaksi yang menghendaki tetapnya hak pada sesuatu menjadi milik dua orang atau lebih.⁶ Ada juga yang mendefinisikan sebagai percampuran saham atau modal seseorang dengan orang lain sehingga tidak dapat dibedakan kedua modal tersebut.⁷ Dalam harta *syirkah* tersebut adanya penetapan bagian masing-masing pihak berdasarkan ketentuan yang telah disepakati bersama. Sedangkan Abdurrahman I. Doi, seorang ulama kontemporer menjelaskan bahwa *syirkah (partnership)* adalah hubungan kerja sama antara dua orang atau lebih dalam bentuk bisnis (perniagaan) dan masing-masing pihak akan memperoleh pembagian keuntungan berdasarkan penanaman modal dan kerja masing-masing peserta.⁸

Syirkah tidak hanya berlangsung dalam satu bentuk dan jenis pekerjaan semata. Jika diperhatikan perkembangan dunia usaha ini, modal bukanlah suatu aspek yang berdiri sendiri, tetapi harus dibantu beberapa aspek penunjang lainnya agar mendatangkan hasil yang maksimal, seperti keahlian dan mekanisme kerja yang rapi. Pengembangan usaha melalui *syirkah* merupakan bentuk kemitraan perekonomian global dewasa ini. Objektifnya adalah saling mengisi dan menutupi kelemahan yang ada untuk meraih keuntungan dan menekan resiko kerugian yang serendah-rendahnya secara bersama.

Akad persewaan adalah akad yang tetap, artinya kedua belah pihak yang melakukan akad ini tidak boleh menghentikan akadnya sekehendaknya, kecuali

⁶ *Ibid*,

⁷ *Ibid*,

⁸ *Opcit*,

setelah selesai atau habis waktunya menurut perjanjian yang telah ditetapkan. Namun dalam praktek sewa menyewa secara kaplingan di tengah-tengah masyarakat banyak sekali masalah dan lika-likunya. Oleh karena itu untuk menjamin keselarasan dan keharmonisan dalam sewa menyewa secara kaplingan ini, agama Islam telah memberikan ketentuan yang sebaik-baiknya menurut Islam, sewa menyewa secara kaplingan termasuk hukum yang berkaitan erat dengan perbuatan orang mukallaf.

Adapun ketentuan Al- Qur'an tentang sewa menyewa terdapat dalam surah Az- Zuhruf ayat 32 :

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَةَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَةُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ (٣٢)

Artinya :

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”. (QS. Az-Zukhruf : 32).⁹

⁹ *Opcit*,

Dalam urusan sewa menyewa Nabipun telah menganjurkan kepada para sahabat sebagaimana kata sahabat Saad R.A :

عَنْ سَعْدٍ قَالَ : كُنَّا نَكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِ مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعَدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا
فَنَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نَكْرِئَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.
(رواه ابوداود)

Artinya :

“Dari Sa’ad, dia berkata : kami biasa mempersewakan tanah dengan tanaman tumbuh pada tepi sungai-sungai, dan tanaman yang tumbuh di bawah air ditepinya, kemudian Rasulullah SAW melarang tentang itu dan mempersewakannya dengan emas atau perak.” (HR. Abu Daud)

Kepemilikan tanah telah membawa konsekuensi keharusan untuk menggarap dan memanfaatkannya. Kewajiban untuk memanfaatkannya merupakan prinsip, yang tidak sanggup menggarapnya syari’at Islam membolehkan dia mempergunakan tenaga kerja dengan memberikan imbalan kepadanya dengan upah dan dia pun boleh menyewakan tanahnya kepada orang lain.

Dalam lalu lintas kegiatan masyarakat terdapat salah satu perbuatan hukum yaitu adanya transaksi sewa menyewa tanah, karena sewa menyewa merupakan suatu perbuatan peralihan hak atas tanah yang sering dilakukan orang. Apabila si pemilik tanah membutuhkan uang, maka dia dapat menyewakan

tanahnya. Sebaliknya bagi orang-orang yang tidak mempunyai uang, tanah merupakan sarana yang paling baik untuk menghasilkan uang.

Sementara itu dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia juga mengatur pasal-pasal tentang sewa menyewa yakni pada bab ketujuh pada pasal 1548 dijelaskan bahwa : “Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.” Selanjutnya pada pasal 1549 juga dijelaskan bahwa : “Semua jenis barang, baik yang tak bergerak, maupun yang bergerak dapat disewakan.¹⁰”

Dengan adanya aturan hukum Islam tentang sewa menyewa, termasuk dalam Al-Qur'an ditambah dengan penjelasan-penjelasan dalam sunnah Rasul dan hukum positif yaitu hukum perdata, maka seluruh aspek sewa menyewa ada aturan hukumnya. Dengan demikian setiap orang Islam yang melakukan sewa menyewa berkewajiban mentaati seluruh aturan hukum yang ada.

Berdasarkan pengamatan sementara bahwa orang yang melaksanakan praktek sewa menyewa tanah di Desa Golokan, Sidayu Kabupaten Gresik adalah mayoritas Islam. Namun dalam prakteknya tidak jarang ditemukan terjadi pertikaian antara pemilik tanah dengan penyewa tanah. Dan pertikaian itu disebabkan beberapa faktor, antara lain : faktor yang timbul dari pemilik tanah

¹⁰ Subekti, R. *Kitab Undang- Undang Hukum Perdata*, (Jakarta, Pradnya Aramita, 1992), 318

yaitu pemilik tanah menyewa tanah kepada penyewa atas dasar kepercayaan dan kekeluargaan dengan tanpa sepengetahuan kepala Desa dan saksi, dan faktor yang timbul dari penyewa yaitu faktor keterlambatan dalam pembayaran.

B. Identifikasi Dan Batasan Masalah

Dari penjelasan latar belakang masalah di atas dapat diketahui bahwa yang ingin peneliti bahas adalah :

1. Kehidupan ekonomi masyarakat Desa Golokan Kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik.
2. Praktek sewa menyewa tanah di Desa Golokan Kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik.
3. Berakhirnya masa praktek sewa menyewa tanah di Desa Golokan Kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik.
4. Analisis hukum Islam terhadap sewa menyewa tanah di Desa Golokan Kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik.

Permasalahan sewa menyewa masih bersifat global sehingga diperlukan suatu pembatasan masalah, dalam hal ini pembatasan masalahnya adalah sebagai berikut :

1. Sistem sewa menyewa tanah yang ada di Desa Golokan Kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik.
2. Analisis hukum Islam terhadap sewa menyewa tanah Desa Golokan Kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik

Dengan format masalahnya adalah pelaksanaan atau praktik sewa menyewa tanah lahan pertanian di Desa Golokan Kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik. Selanjutnya masalah tersebut ditinjau dari analisis hukum Islam, baik dari pelaksanaan ataupun praktek sewa menyewa tanah di Desa Golokan Kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik.

C. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian di atas maka peneliti akan mengangkat rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana sistem sewa menyewa tanah lahan pertanian di Desa Golokan Kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik ?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sistem sewa menyewa tanah lahan pertanian di Desa Golokan Kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik ?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah deskripsi ringkas tentang kajian/penelitian yang pernah dilakukan diseputar masalah yang akan diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang dilakukan ini tidak melakukan penggulangan atau duplikasi dari kajian/penelitian yang telah ada. Berdasarkan deskripsi tersebut, posisi penelitian yang akan dilakukan harus dijelaskan.¹¹

¹¹ *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi, Fakultas Syariah IAIN Sunan Amel, edisi revisi, Cet. III, Januari 2011,*

Ada beberapa judul yang terkait dengan judul penulis di antaranya yaitu ; skripsi yang ditulis oleh Slamet Riyadin, 2010, dengan judul *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Sewa Tanah Tegalan Yang Dikelola Kelompok Tani Di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo”*. Dalam skripsi tersebut membahas tentang sewa tanah tegalan yang dikelola kelompok tani. Skripsi itu memberi kesimpulan sistem sewa selama ini dilaksanakan belum sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Sebab, pelaksanaan sewa menyewa yang mereka laksanakan ada unsur pemaksaan.¹²

Selain itu Titik Khurrotin, 2009 juga membahas tentang masalah sewa menyewa dengan skripsi yang berjudul *“Mekanisme Sewa-Menyewa “Tanah Gusuran” Dalam Perspektif Hukum Islam (Study Kasus di Desa Bogobabandan Karangbinangun Lamongan)”*. Dalam skripsi tersebut menyimpulkan bahwa sewa menyewa tanah gusuran di Desa Bogobabandan Karangbinangun Lamongan, bertentangan dengan hukum Islam sebab tanah yang rencananya untuk pelebaran jalan dan pembangunan tanggul dijadikan objek persewaan oleh warga yang bukan pemilik tanah.¹³

Bertitik tolak dari uraian di atas, maka setidaknya dapat diketahui bahwa judul skripsi yang dikaji penulis memiliki pokok permasalahan yang berbeda dengan beberapa judul yang telah diuraikan.

¹² Slamet Riyadin, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Sewa Tanah Tegalan Yang Dikelola Kelompok Tani Di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo*, 2010.

¹³ Titik Khurrotin, *Mekanisme Sewa-Menyewa “Tanah Gusuran” Dalam Perspektif Hukum Islam, (Study Kasus di Desa Bogobabandan Karangbinangun Lamongan, 2009)*.

E. Tujuan Penelitian

Sejalan dengan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui sistem sewa menyewa tanah lahan pertanian di Desa Golokan Kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap sistem sewa menyewa tanah lahan pertanian di Desa Golokan Kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Dari permasalahan di atas, penelitian dan penulisan ini di harapkan mempunyai nilai tambah dan manfaat baik untuk penulis maupun pembaca, antara lain :

1. Bahan pertimbangan dan pengkajian agar dapat dijadikan sebagai upaya pengembangan ilmu pengetahuan dan dapat dijadikan sebagai hipotesa bagi peneliti berikutnya yang mempunyai *relevansi* dengan penelitian penulisan ini dalam rangka menerangkan hukum Islam yang sesuai dengan perkembangan zaman dan kebutuhannya.
2. Dijadikan bahan informasi awal, guna mengetahui lebih lanjut tentang kerjasama sewa menyewa tanah.
3. Sebagai sumbangan pemikiran terhadap ilmu pengetahuan dan hukum Islam pada khususnya.

G. Definisi Operasional

Hukum Islam (Syari'at Islam) : Syariat menurut bahasa berarti jalan. Syariat menurut istilah berarti hukum-hukum yang diadakan oleh Allah untuk umatNya yang dibawa oleh seorang Nabi, baik hukum yang berhubungan dengan kepercayaan (aqidah) maupun hukum-hukum yang berhubungan dengan amaliyah.¹⁴

Sistem : Suatu susunan elemen yg membentuk suatu kegiatan atau suatu prosedur/skema yg berorientasi ke arah tujuan yg sama dg melalui pengoperasian data dan/atau energi dan/atau materi ke dalam sewaktu-waktu untuk memperoleh suatu informasi dan atau energi dan atau materi.¹⁵

Sewa Menyewa : Berasal dari kata dasar sewa. Menurut kamus umum Bahasa Indonesia sewa adalah pemakaian (peminjaman) sesuatu dengan membayar uang. Dalam hukum Islam sewa menyewa diistilahkan dengan ijarah, menurut etimologi adalah nama bagi suatu upah atau bayar, sedang arti terminologinya suatu bentuk akad atas pemanfaatan yang telah dimaklumi, disengaja, dan menerima penyerahan serta diperbolehkannya dengan penggantian yang jelas.¹⁶

¹⁴ <http://www.sarjanaku.com/2011/08/pengertian-hukum-islam-syariat-islam.html>, 20 Agustus 2013

¹⁵ http://file.upi.edu/Direktori/FPIPS/JUR._PEND._GEOGRAFI/195505051986011WAHYU_ERIDIANA/Handout_Sistem_Sosial.pdf. 20 AGUSTUS 2013

¹⁶ <http://pengertianpengertian.blogspot.com/2011/12/pengertian-sewa-menyewa.html>. 20 Agustus 2013

Tanah : Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Dalam istilah teknik pengertian tanah adalah butiran kerikil kasar, pasir, tanah lempung, tanah liat dan semua bahan lepas lainnya termasuk lapisan tanah paling atas, sampai pada lapisan tanah keras.¹⁷

Lahan Pertanian : bidang lahan yang digunakan untuk usaha pertanian.¹⁸

H. Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian.

Penelitian ini dilakukan di Desa Golokan Kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik dengan mengkhususkan pada sistem kerjasama sewa menyewa.

2. Subjek Penelitian.

Yang akan menjadi subjek Penelitian :

- a. Pihak penyewa
- b. Pihak yang menyewakan

3. Sumber Data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini bersumber dari lapangan dan literatur yang meliputi :

¹⁷ <http://kangmoes.com/artikel-tips-trik-ide-menarik-kreatif.definisi/pengertian-tanah.html>. 20 Agustus 2013

¹⁸ <http://penelitihukum.org/tag/pengertian-lahan-pertanian.html>. 20 Agustus 2013

a. Sumber Data Primer

Yaitu data yang diperoleh dengan melakukan wawancara secara langsung dengan pihak yang menyewakan yakni pemilik tanah serta masyarakat Desa Golokan Kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik

b. Sumber data Sekunder

Yaitu sumber data pendukung dan pelengkap yang diambil dari beberapa bahan pustaka yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, yaitu :

- Buku-buku atau kitab-kitab sebagai literatur, yang ada kaitannya dengan masalah kerjasama sewa menyewa. Seperti : Fiqih Muamalah, Bulughal Maram, dan lain-lainnya
- Dokumenter, yaitu melalui data statistik Desa guna mendapatkan data tentang keadaan geografis dari lokasi penelitian serta data lain yang dapat dikumpulkan untuk kelengkapan pembahasan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang kongkrit, peneliti menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

- *Observasi* yaitu : pengamatan dan pencatatan dengan sistematis fenomena-fenomena yang diselidiki agar memperoleh data- data yang obyektif dan valid.

- *Interview* yaitu : dengan mengadakan wawancara langsung dengan orang-orang tertentu yakni : Kepala Desa, Tokoh Masyarakat, Responden, dan orang-orang yang terlibat langsung di dalamnya.
- Dokumentasi yaitu: dalam pelaksanaannya peneliti menyelidiki benda tertulis.

5. Metode Pengolahan Data

Setelah data terkumpul, dilakukan analisa dengan tahap-tahap sebagai berikut :

- *Editing* yaitu : memeriksa kembali data yang di peroleh dari pelaksanaan sewa menyewa di Desa tersebut.
- *Organizing* yaitu : mengorganisir data agar mendapatkan bahan-bahan yang jelas dan terorganisir dengan baik, sehingga di adakan analisa lebih lanjut guna perumusan deskriptif.
- *Analyzing* yaitu : menganalisa data dalam rangka untuk mendapatkan kesimpulan-kesimpulan mengenai faktor-faktor yang di peroleh dari lapangan dan untuk menjawab yang tercantum dalam rumusan masalah.

6. Metode Pembahasan

Pembahasan skripsi ini menggunakan metode Deduktif dan metode Komperatif :

- Metode Deduktif yaitu : berangkat dari pengetahuan yang sifatnya umum dan bertolak pada pengetahuan yang sifatnya umum dan bertolak pada pengetahuan umum itu kita hendak menilai suatu kejadian yang khusus

yakni mengemukakan pelaksanaan sewa menyewa tanah pertanian menurut hukum Islam dan hukum positif, kemudian dijadikan sebagai dasar untuk melihat dan mengumpulkan kenyataan di masyarakat.

- Metode Komperatif yaitu : metode ini dipakai untuk membandingkan antara aspek-aspek yang dijumpai dalam pelaksanaan sewa menyewa di Desa Golokan Kecamatan Sidayu dengan aturan hukum Islam dan hukum positif sehingga dapat diketahui ada tidaknya penyimpangan-penyimpangan terhadap norma-norma hukum Islam dan hukum positif.

I. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah pembahasan skripsi ini dan untuk menghindari kekacauan pembahsan, maka peneliti membuat sistematika pembahsan sebagai berikut:

Bab Pertama :

Merupakan bab pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, pelaksanana penelitian yang terdiri dari lokasi penelitian, data yang dihimpun, sumber data, teknik penggalian data, metode analisa data, metode pembahasan dan sistematika pembahasan.

Bab Kedua :

Merupakan landasan teori yaitu tinjauan umum tentang sewa menyewa, yaitu sewa menyewa menurut hukum Islam yang terdiri dari bagian pengertian sewa menyewa dan dasar-dasarnya, syarat, rukun dan kewajiban, sewa menyewa pada masa rasulullah yang terdiri dari : bentuk sewa menyewa yang diperbolehkan dan yang tidak diperbolehkan, hal- hal yang harus diperhatikan dalam sewa menyewa sesuai pada hukum positif (BW) yang terdiri dari pengertian, dasar hukum, syarat, kewajiban dan hak dalam sewa menyewa, yaitu terdiri dari bentuk sewa menyewa yang diperbolehkan dan yang tidak diperbolehkan, hal- hal pokok yang harus di atur secara tegas dalam sewa menyewa.

Bab Ketiga :

Merupakan penyajian data yang terdiri dari deskripsi singkat mengenai obyek yang diteliti, penyajian data dan pelaksanaan sewa menyewa tanah pertanian.

Bab Keempat :

Merupakan analisis pelaksanaan yaitu pelaksanaan sistem kerjasama sewa menyewa tanah lahan pertanian di Desa Golokan Kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik menurut tinjauan hukum Islam dan hukum positif.

Bab Kelima :

Bab terakhir yang terdiri dari kesimpulan dan saran-saran.

BAB II

PEMBAHASAN

A. SEWA MENYEWAWA MENURUT HUKUM ISLAM

1. Pengertian Sewa Menyewa.

Ijarah atau sewa menyewa sering dilakukan orang-orang dalam berbagai keperluan mereka yang bersifat harian, bulanan, maupun tahunan. Dengan demikian, hukum ijarah layak kita ketahui. Karena tidak ada bentuk kerjasama yang dilakukan oleh manusia di berbagai tempat dan waktu yang berbeda, kecuali hukumnya telah ditentukan dalam syariat Islam.

Sebelum dijelaskan pengertian sewa menyewa, terlebih dahulu akan dikemukakan mengenai makna operasional ijarah itu sendiri. Ijarah diambil dari kata “Al-Ajr” yang artinya Iwadh (imbalan) dari pengertian ini pahala (sawab) dinamakan Ajr (upah/pahala).

Dalam pengertian istilah, terdapat perbedaan dikalangan para ulama¹⁹, antara lain adalah :

Pertama, Ulama Hanafiyah mendefinisikannya dengan,

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ

“transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan”

¹⁹ Wahbah Zuhaili, *al-Fiqih al-Islamiy Wa Adillatuh*, Juz 4, (Damaskus; Dar al-Fiqr Al-Mu’asshim, cet. VIII, Jilid V, 2005), 3803-3804

Kedua, Ulama Syafi'iyah mendefinisikan dengan,

عَقْدٌ عَلَىٰ مَنَفَعَةٍ مَّقْصُودَةٍ مَّعْلُومَةٍ مُّبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ
بِعَوَضٍ مَّعْلُومٍ

“transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu”.

Ketiga, Ulama Malikiyah dan Hanabilah mendefinisikan dengan,

تَمْلِكُكَ مَنَافِعُ شَيْءٍ مُّبَاحَةٍ مُدَّةً مَّعْلُومَةً بِعَوَضٍ

“pemilik manfaat sesuatu yang diperbolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan”.

Dari pengertian di atas terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa itu adalah pengambilan manfaat suatu benda, jadi dalam hal ini bedanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah dan manfaat karya seperti pemusik, bahkan dapat berupa karya pribadi seperti pekerja.²⁰

²⁰ Chairuman pasaribu, Hukum perjanjian Dalam islam, (jakarta: Sinar Grafika, 1994), h.52

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Para *fuqoha'* sepakat bahwa ijarah merupakan akad yang diperbolehkan oleh *syara'* kecuali beberapa Ulama, seperti Abu Bakar Al-Asham, Ismail Bin Aliyah, Hasan Al-Bashri, Al-Qasyani, Nahrawani, dan Ibnu Kisan. Mereka tidak membolehkan ijarah, karena ijarah adalah jual beli manfaat, sedangkan manfaat pada saat di lakukanya akad, tidak bisa diserahkan. Setelah beberapa waktu barulah manfaat itu di dapat dinikmati sedikit demi sedikit. Sedangkan sesuatu yang tidak ada pada waktu itu tidak boleh diperjualbelikan.²¹

Jumhur ulama berpendapat bahwa *ijarah* disyariatkan berdasarkan Al-Qur'an, As-Sunnah, dan Ijma'.

1. Al-Qur'an

a) QS. At-Talaq ayat 6 :

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا
عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أَوْلَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ
أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمُّوْا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم
فَسَتُرَضَّعْ لَهُ أُخْرَىٰ (٦)

“tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang

²¹ *Opcit*, juz 2, (dar al-fikr, t.t.), 166

sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya."

b) QS. Al-Qasas ayat 26-27

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ
 (٢٦) قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي
 ثَمَانِي حِجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَمُتَّكَ عَلَيْكَ
 سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ (٢٧)

“salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". Berkatalah Dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun Maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, Maka aku tidak hendak memberati kamu. dan kamu insya Allah akan mendapatiku Termasuk orang-orang yang baik.”

2. Hadist

a) Hadis ‘Aisyah

وَعَنْ عُرْوَةَ بْنِ الزُّبَيْرِ أَنَّ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا زَوْجَ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَتْ : وَاسْتَأْجَرَ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِيِّ هَادِيًا حَرِيَّتًا وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارٍ فُرَيْشٍ

فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاِحِلَتَيْهِمَا وَوَعَدَهُ غَارًا ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ بِرَاِحِلَتَيْهِمَا
صُبْحَ ثَلَاثٍ.

”dari Urwah bin Zubair bahwa sesungguhnya Aisyah ra. Istri Nabi SAW berkata : Rasulullah SAW dan Abu Bakar menyewa seorang laki-laki dari suku Bani-Ad-Dayl, penunjuk jalan yang mahir, dan dia masih memeluk agama orang kafir Quraisy. Nabi dan Abu Bakar kemudian menyerahkan kepadanya kendaraan mereka, dan mereka berdua menjanjikan kepadanya untuk bertemu di gua tsaur dengan kendaraan mereka setelah tiga hari pada pagi hari selasa. (HR. Al-Bukhari).²²

b) Hadis Ibnu ‘Abbas

وَعَنِ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ : اِحْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ
وَسَلَّمَ وَأَعْطَى الْحُجَّامَ أَجْرَهُ

“Dari Ibnu ‘Abbas ra. Ia berkata : Nabi SAW berbekam dan beliau memberikan kepada tukang bekam itu upahnya. (HR. Al-Bukhari).²³”

c) Hadis Ibnu Umar

وَعَنِ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ
وَسَلَّمَ : اعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

²² Muhammad bin Ismail Al-Bukhari, *Matan Al-Bukhari Masykul Bihashiyah As-Shindi juz 2*, (Dar Al-Fikr. Beirut), h.33

²³ *Ibid*, h. 36

“Dari Ibnu Umar ra. Ia berkata : Rasulullah SAW bersabda : Berikanlah kepada tenaga kerja itu upahnya sebelum keringatnya kering. (HR. Ibnu Majah).²⁴

Dari ayat-ayat al-Qur’an dan beberapa Hadis nabi SAW tersebut jelaslah bahwa akad *ijarah* atau sewa-menyewa hukumnya dibolehkan, karena memang akad tersebut dibutuhkan oleh masyarakat.

Disamping al-Qur’an dan Sunnah, dasar hukum *ijarah* adalah Ijma’. Sejak jaman sahabat sampai sekarang *ijarah* telah disepakati oleh para ahli hukum Islam, kecuali beberapa ulama yang telah disebutkan di atas. Hal tersebut dikarenakan masyarakat sangat membutuhkan akad ini. Dalam kenyataan kehidupan sehari-hari, ada orang yang kaya yang memiliki beberapa rumah yang tidak ditempati tapi di sisi lain ada pula orang yang tidak memiliki tempat tinggal untuk ditempati. Akan tetapi, mereka bisa menempati rumah orang lain yang tidak digunakan untuk beberapa waktu tertentu, dengan memberikan imbalan berupa uang sewa yang telah disepakati bersama, tanpa harus membeli rumahnya.²⁵

²⁴ Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughal Maram* Terj. Moh. Ismail, (Surabaya: Putra Al-Ma’arif. Cet. X, 1992), h. 476

²⁵ Ahmad Wardi muslich, *Fiqih Muamalat*, (Jakarta: Amzah, Cet. I, 2010), h .320

3. Rukun Sewa Menyewa dan Syarat-Syaratnya

1. Rukun Sewa Menyewa

Menurut Hanafiyah rukun *ijarah* hanya satu yaitu *ijab dan Qabul* dari dua belah pihak yang bertransaksi. Adapun menurut jumhur ulama rukun *ijarah* ada empat, yakni dua orang yang berakad, sighthat (ijab dan qabul), sewa atau imbalan, manfaat.

a) *Aqid* (Orang Yang Berakad)

Orang yang melakukan akad sewa menyewa ada dua orang yaitu *Mu'jir* dan *Musta'jir*.

Mu'jir adalah orang yang membereikan upah dan yang menyewakan, sedangkan *Musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu.²⁶

Bagi orang yang berakad *ijarah* disyaratkan mengetahui manfaat barang yang dijadikan akad sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.

Untuk kedua belah pihak yang melakukan akad disyaratkan berkemampuan, yaitu kedua-duanya berakal dan dapat membedakan. Jika salah seorang yang berakad itu gila atau anak kecil yang belum dapat membedakan, maka akad menjadi tidak sah.²⁷

²⁶ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, Cet. VI, 2010), h. 117

²⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah jilid 13*, (Bandung: PT. Alma'Arif, Cet. X, 1987), h.11

b) *Sighat Akad (Ijab dan Qabul)*

Harus ada kesepakatan dalam *ijab* dan *qabul*. *Qabul* harus sudah terlaksana sebelum terjadinya sesuatu yang mengarah kepada pembatalan akad. Hendaknya *ijab* dan *qabul* itu memakai kalimat yang biasa dipakai.²⁸

2. Syarat-syarat sewa menyewa

Syarat *ijarah* terdiri empat macam, sebagaimana syarat dalam jual beli, yaitu syarat *al-in'iqad* (terjadinya akad), syarat *an-nafadz* (syarat pelaksanaan akad), syarat sah, dan syarat *lazim*.

a) Syarat terjadinya akad (al- in'iqad)

Syarat *al-in'iqad* (terjadinya akad) berkaitan dengan *aqid* (orang yang melakukan akad), zat akad, dan tempat akad. *Aqid* disyaratkan harus *berakal* dan *mumayyiz* (minimal 7 tahun), menurut ulama Hanabila dan Syafi'iyah. Mensyaratkan orang yang akad harus mukallaf, yaitu *baligh* dan berakal, sedangkan anak *mumayyiz* belum dapat dikategorikan ahli akad.

b) Syarat pelaksanaan (*an-nafadz*)

Agar *ijarah* terlaksana, barang harus dimiliki oleh *aqid* atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (*ahliah*). Dengan demikian, *ijarah al-fudul* (*ijarah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki

²⁸ Muhammad Rawwas Qal'ahji, *Ensiklopedia Fiqih Umar Bin Khattab Ra*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Cet. 1, 1999), h. 177

kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya ijarah.²⁹

Menurut Hanafiyah dan Malikiyah *ijarah al-fudul* statusnya *mauquf* (ditangguhkan) menunggu persetujuan si pemilik barang. Akan tetapi menurut Syafi'iyah dan Hanabilah hukumnya batal, seperti halnya jual beli.³⁰

c) Syarat Sah Sewa Menyewa

Untuk sahnya *ijarah* harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan *akid* (pelaku), *ma'qud alaih* (objek), sewa atau upah (*ujrah*) dan akadnya sendiri. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut :

1) Adanya *keridlaan* dari kedua belah pihak yang berakad

Persetujuan *kedua* belah pihak, sama seperti dalam jual beli. Syarat ini didasarkan pada firman Allah SWT surat An-Nisa' ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ
بِكُمْ رَحِيمًا (٢٩)

²⁹ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Mu'amalah*, (Bandung: Pustaka Setia, Cet. X, 2001), h. 125-126

³⁰ Alaudin Al-Kasani, *Bada'i Ash-Shana'i Fi Tartib Asy-Syara'i, Juz 4*, CD Room, Al-Fiqh; Ala Al-Madzahib Al-Arba'ah, Silsilah Al-Ilm An-Nafi', seri 9, (Al-Ishdar Al-Awwal, 1426 H), h. 20

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisa’ : 29)

Ayat di atas menekankan, akan keharusan mengindahkan peraturan-peraturan yang ditetapkan dan tidak melakukan yang di istilahkan oleh ayat di atas dengan (الباطل) yakni pelanggaran terhadap ketentuan agama atau persyaratan yang di sepakati.

Dalam konteks ini, Nabi SAW bersabda, “kaum muslimin sesuai dengan (harus menepati) syarat-syarat yang mereka sepakati, selama tidak menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal”.³¹

Selanjutnya ayat di atas menekankan juga keharusan adanya kerelaan kedua belah pihak, atau yang di istilahkan dengan

(عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ) walaupun kerelaan adalah sesuatu

tersembunyi di lubuk hati, tetapi indikator dan tanda-tandanya

³¹ M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Mishbah: pesan, kesan dan keserasian Al-Qur'an*, (Jakarta: Lentera Hati, Cet. Pertama, 2000), h. 393

dapat terlihat. *Ijab* dan *qabul*, atau apa saja yang di kenal adat kebiasaan sebagai serah terima adalah bentuk-bentuk yang di gunakan hukum untuk menunjukkan kerelaan.

2) *Ma'qud Alaih* bermanfaat dengan jelas

Adanya kejelasan pada *Ma'qud 'Alaih* (barang) menghilangkan pertentangan di antara *'aqid*. Di antara cara untuk mengetahui *Ma'qud 'alaih* (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika *ijarah* atas pekerjaan atau jasa seseorang.

a. Penjelasan Manfaat

Penjelasan dilakukan agar benda yang disewa benar-benar jelas. Tidak sah mengatakan, “ saya sewakan salah satu dari rumah ini”.

b. Penjelasan Waktu

Jumhur ulama tidak memberikan batasan maksimal atau minimal. Jadi, dibolehkan selamanya dengan syarat asalnya masih tetap ada, sebab tidak ada dalil yang mengharuskan untuk membatasinya.³²

Ulama Hanafiyah tidak mensyaratkan untuk penetapan awal waktu akad, sedangkan ulama Syafi'iyah mensyaratkannya,

³² Muhammad Asy- Syarbini, *Mugni Al- Muhtaj*, Juz II, h. 332

sebab bila tidak dibatasi hal itu dapat menyebabkan ketidaktahuan waktu yang wajib dipenuhi.³³

c. Sewa Bulanan

Menurut ulama Syafi'iyah, seseorang tidak boleh menyatakan, “saya menyewakan rumah ini setiap bulan Rp. 50.000” sebab pernyataan seperti ini membutuhkan akad baru setiap kali membayar. Akad yang betul adalah dengan menyatakan, “Saya sewa selama sebulan”. Sedangkan menurut Jumhur Ulama akad tersebut dipandang sah akad pada bulan pertama, sedangkan pada bulan sisanya bergantung pada pemakaiannya. Selain itu, yang paling penting adalah adanya keridhaan dan kesesuaian dengan uang sewa.³⁴

d. Penjelasan jenis pekerjaan

Penjelasan tentang jenis pekerjaan sangat penting dan diperlukan ketika menyewa orang untuk bekerja sehingga tidak terjadi kesalahan atau pertentangan.

e. Penjelasan waktu kerja

Tentang batasan waktu kerja sangat bergantung pada pekerjaan dan kesepakatan dalam akad.

³³ Abu Ishaq, Asy- Syirazi, *Al- Muhadzab*, Juz 1, (Isa Al- Babi Al- Halabi, Mesir),h. 396

³⁴ Alaudin AL-Kasani, *Bada'i Ash-Shana'i Fi Tartib Asy-Syara'i*, Juz IV (Syirkah Al- Mathbu'ah, Mesir) h. 182

3) Ma'qud *alaih* (barang) harus dapat memenuhi secara *syara'*

Tidak sah menyewa hewan untuk berbicara dengan anaknya, sebab hal itu sangat mustahil atau dipandang tidak sah menyewa seorang perempuan yang sedang haid untuk membersihkan masjid sebab diharamkan *syara'*.

4) Kemanfaatan benda dibolehkan menurut *syara'*

Pemanfaatan barang harus digunakan untuk perkara-perkara yang dibolehkan *syara'* seperti menyewakan rumah untuk ditempati atau menyewakan jaring untuk berburu, dan lain-lain. Para ulama sepakat melarang *ijarah* baik benda ataupun orang untuk berbuat maksiat atau berbuat dosa. Dalam kaidah fikih dinyatakan :

الإِسْتِجَارُ عَلَى الْمَعَاصِي لَا يَجُوزُ

(menyewa untuk suatu kemaksiatan tidak boleh).³⁵

5) Tidak menyewa untuk pekerjaan yang diwajibkan kepadanya

Diantara contohnya adalah menyewa orang untuk salat Fardhu, puasa dan lain-lain. Juga dilarang menyewa istri sendiri untuk melayaninya sebab hal itu merupakan kewajiban si istri.

³⁵ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, Cet. X, 2001) h. 128

6) Tidak mengambil manfaat bagi diri orang yang disewa

Tidak menyewakan diri untuk perbuatan ketaatan sebab manfaat dari ketaatan tersebut adalah untuk dirinya. Juga tidak mengambil manfaat dari sisa hasil pekerjaannya, seperti menggiling menyewakan diri untuk perbuatan ketaatan sebab manfaat dari ketaatan tersebut adalah gandum dan mengambil bubuknya atau tepungnya untuk dirinya.

7) Manfaat *ma'qud 'alaih* sesuai dengan keadaan yang umum

Tidak boleh menyewa pohon untuk dijadikan jemuran atau tempat berlindung, sebab tidak sesuai dengan manfaat pohon yang di maksud dalam *ijarah*.

d) Syarat Lazim

Agar akad *ijarah* itu mengikat, diperlukan dua syarat :

- 1) Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat (*'aib*) yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewa itu. Apabila terdapat suatu cacat (*'aib*) yang demikian sifatnya, maka orang yang menyewa (*musta'jir*) boleh memilih antara meneruskan *ijarah* dengan pengurangan uang sewa dan membatalkannya. Misalnya sebagian rumah yang akan disewa runtuh, kendaraan yang dicarter rusak atau mogok. Apabila rumah yang disewa itu hancur seluruhnya maka akad *ijarah* jelas harus

fasakh (batal), karena *ma'qud 'alaih* rusak total, dan hal itu menyebabkan *fasakh*-nya akad.³⁶

- 2) Tidak terdapat *uzur* (alasan) yang dapat membatalkan akad *ijarah*. Misalnya *uzur* pada salah seorang yang melakukan akad, atau pada sesuatu yang disewakan. Apabila terdapat *uzur*, baik pada pelaku maupun pada *ma'qud alaih*, maka pelaku berhak membatalkan akad. Ini menurut Hanafiah. Akan tetapi, menurut jumhur ulama, akad *ijarah* tidak batal karena adanya *uzur*, selama objek akad yaitu manfaat tidak hilang sama sekali.³⁷

Hanafiah membagi *uzur* yang menyebabkan *fasakh* kepada tiga bagian, yaitu sebagai berikut :

- a) *Uzur* dari sisi *musta'jir* (penyewa). Misalnya *musta'jir* pailit (*muflis*), atau pindah domisili.
- b) *Uzur* dari sisi *mu'jir* (orang yang menyewakan). Misalnya *mu'jir* memiliki utang yang sangat banyak yang tidak ada jalan lain untuk membayarnya kecuali dengan menjual barang yang disewakan dan hasil pejualannya digunakan untuk melunasi utang tersebut.

³⁶ Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islamiy Wa Adillatuh*, h. 3828-3829

³⁷ *Ibid.*,h. 3830

c) *Uzur* yang berkaitan dengan barang atau sesuatu yang disewa. Contoh yang pertama, seseorang menyewa kamar mandi di suatu kampung untuk digunakannya selama waktu tertentu. Kemudian penduduk Desa berpindah ke tempat lain. Dalam hal ini ia tidak perlu membayar sewa kepada *mu'jir*. Contoh yang kedua, seseorang menyewakan budaknya selama satu tahun. Baru saja enam bulan ia memerdekakan budaknya. Dalam keadaan seperti ini, budak tersebut boleh memilih antara meneruskan *ijarah* atau membatalkannya.³⁸

4. Macam-Macam Sewa Menyewa

Dilihat dari segi obyeknya *ijarah* dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu *ijarah* yang bersifat manfaat dan yang bersifat pekerjaan.

1. *Ijarah* bersifat manfaat, umpamanya, sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian (pengantin), dan perhiasan.
2. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* semacam ini diperbolehkan seperti buruh bangunan, tukang jahit, tukang sepatu dan lain-lain, yaitu *ijarah* yang bersifat kelompok (serikat). *Ijarah* yang

³⁸ Alaudin Al-Kasani, *Badai' Ash-Shanai' Fi Tartib Asy-Syarai'*, Juz 4, h. 54

bersifat pribadi juga dapat dibenarkan seperti mengaji, pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam.³⁹

Apabila orang yang dipekerjakan itu bersifat pribadi, maka seluruh pekerjaan yang ditentukan untuk dikerjakan menjadi tanggung jawabnya. Akan tetapi, para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa apabila obyek yang dikerjakannya itu rusak di tangannya, bukan karena kelalaian dan kesengajaan, maka ia tidak dituntut ganti rugi. Apabila kerusakan itu terjadi atas kesengajaan atau kelalaian, maka menurut kesepakatan pakar fiqh, ia wajib membayar ganti rugi.⁴⁰

5. Berakhirnya Akad Sewa Menyewa

Akad ijarah dapat berakhir karena hal-hal berikut ini:⁴¹

1. Meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad. Ini menurut pendapat Hanifah. Sedangkan menurut jumhur ulama, kematian salah satu pihak tidak mengakibatkan *fasakh* atau berakhirnya akad *ijarah*. Hal tersebut dikarenakan *ijarah* merupakan akad yang lazim, seperti halnya jual beli, dimana *musta'jir* memiliki manfaat atas barang yang disewa dengan

³⁹ M. Ali Hasan, *Berbagi Mcam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, cet. I, 20013), h. 236

⁴⁰ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, cet. II, 2007), h. 236

⁴¹ Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islamiy Wa Adillatuh*, h. 3862-3863

sekaligus sebagai hak milik yang tetap, sehingga bisa berpindah kepada ahli waris.

2. *Iqalah*, yaitu pembatalan oleh kedua belah pihak. Hal ini karena *ijarah* adalah akad *mu'awadah* (tukar menukar), harta dengan harta sehingga memungkinkan untuk dilakukan pembatalan (*iqalah*) seperti halnya jual beli.
3. Rusaknya barang yang disewakan, sehingga *ijarah* tidak mungkin untuk diteruskan.
4. Telah selesainya masa sewa, kecuali ada *uzur*. Misalnya sewa tanah untuk ditanam, tetapi ketika masa sewa tanah sudah habis, tanaman belum bisa dipanen. Dalam hal ini *ijarah* dianggap belum selesai.

B. MUZARA'AH MENURUT ISLAM

1. Pengertian Muzara'ah

Muzara'ah ialah mengerjakan tanah (orang lain) seperti sawah atau ladang dengan imbalan sebagian hasilnya (seperdua, sepertiga atau seperempat). Sedangkan biaya pengerjaan dan benihnya ditanggung pemilik tanah.⁴²

⁴² <http://indo-moeslim.blogspot.com/2010/08/pengertian-dasar-hukum-muzaraah-dan.html>. 20 Agustus 2013

2. Dasar Hukum Muzara'ah

عَنْ رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ قَالَ كُنَّا أَكْثَرَ الْأَنْصَارِ حَقْلًا فَكُنَّا نُكْرِبُ الْأَرْضَ عَلَى أَنَّ
لَنَا هَذِهِ فَرُبَّمَا أَخْرَجَتْ هَذِهِ وَلَمْ تُخْرِجْ هَذِهِ فَفَنَهَانَا عَنْ ذَلِكَ

Artinya :

“Berkata Rafi’ bin Khadij: “Diantara Anshar yang paling banyak mempunyai tanah adalah kami, maka kami persewakan, sebagian tanah untuk kami dan sebagian tanah untuk mereka yang mengerjakannya, kadang sebagian tanah itu berhasil baik dan yang lain tidak berhasil, maka oleh karenanya Rasulullah SAW. Melarang paroan dengan cara demikian (H.R. Bukhari)”

عَنْ ابْنِ عُمَرَ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَامَلَ أَهْلَ خَيْبَرَ بِشَرْطِ مَا يُخْرَجُ
مِنْهَا مِنْ ثَمَرٍ أَوْ زَرْعٍ (رواه مسلم)

Artinya:

”Dari Ibnu Umar: “Sesungguhnya Nabi SAW. Telah memberikan kebun kepada penduduk Khaibar agar dipelihara oleh mereka dengan perjanjian mereka akan diberi sebagian dari penghasilan, baik dari buah – buahan maupun dari hasil pertahun (palawija)” (H.R Muslim)

3. Yang tidak boleh dilakukan dalam Muzara'ah

Dalam *muzara'ah*, tidak boleh mensyaratkan sebidang tanah tertentu ini untuk si pemilik tanah dan sebidang tanah lainnya untuk sang petani.

Sebagaimana sang pemilik tanah tidak boleh mengatakan, “Bagianku sekian wasaq.”⁴³

Dari Hanzhalah bin Qais dari Rafi’ bin Khadij, ia bercerita, “Telah mengabarkan kepadaku dua orang pamanku, bahwa mereka pernah menyewakan tanah pada masa Nabi saw dengan (sewa) hasil yang tumbuh di parit-parit, dengan sesuatu (sebidang tanah) yang dikecualikan oleh si pemilik tanah. Maka Nabi saw melarang hal itu.” Kemudian saya (Hanzhalah bin Qais) bertanya kepada Rafi’, “Bagaimana sewa dengan Dinar dan Dirham?” Maka jawab Rafi’, “Tidak mengapa sewa dengan Dinar dan Dirham.” Al-Laits berkata, “Yang dilarang dari hal tersebut adalah kalau orang-orang yang mempunyai pengetahuan perihal halal dan haram memperhatikan hal termaksud, niscaya mereka tidak membolehkannya karena di dalamnya terkandung bahaya.” (Shahih: irwa-ul Ghalil V: 299, Fathul Bari V: 25 no: 2347 dan 46, Nasa’i VII: 43 tanpa perkataan al-Laits).

Dari Hanzhalah juga, ia berkata, “Saya pernah bertanya kepada Rafi’ bin Khadij perihal menyewakan tanah dengan emas dan perak. Jawab Rafi’, ‘Tidak mengapa. Sesungguhnya pada periode Rasulullah orang-orang hanya menyewakan tanah dengan (sewa) hasil yang tumbuh di pematang-pematang (gailengan), tepi-tepi parit, dan beberapa tanaman lain. Lalu yang itu musnah dan yang ini selamat, dan yang itu selamat sedang yang ini musnah. Dan tidak

⁴³ <http://alislamu.com/muamalah/11-jual-beli/264-bab-muzaraah.html>. 20 Agustus 2013

ada bagi orang-orang (ketika itu) sewaan melainkan ini, oleh sebab itu yang demikian itu dilarang. Adapun (sewa) dengan sesuatu yang pasti dan dapat dijamin, maka tidak dilarang.” (Shahih: Irwa-ul Ghalil V: 302, Muslim III: 1183 no: 116 dan 1547, ‘Aunul Ma’bud IX: 250 no: 3376 dan Nasa’i VII : 43).

4. Pandangan Ulama Terhadap Hukum Muzara’ah

Sesuai pada dasar hukum muzara’ah dapat dijadikan pijakan oleh para ulama untuk menuaikan kebolehan dan katidakbolehan melakukan muzara’ah. Setengah ulama melarang paroan tanah ataupun ladang beralasan pada Hadits yang diriwayatkan oleh bukhari tersebut di atas.

Ulama yang lain berpendapat tidak ada larangan untuk melakukan muzara’ah. Pendapat ini dikuatkan oleh Nawawi, Ibnu Mundzir, dan Khatabbi, mereka mengambil alsan Hadits Ibnu Umar yang diriwayatkan oleh Imam Muslim di atas.

Adapun Hadits yang melarang tadi, hanya apabila ditentukan penghasilan dari sebagian tanah, mesti kepunyaan salah seorang diantara mereka. Karena memang kejadian di masa dahulu, mereka memarohkan tanah dengan syarat dia akan mengambil penghasilan dari sebagian tanah yang lebih subur keadaan inilah yang dilarang oleh Nabi Muhammad SAW. Dalam Hadits yang melarang itu, karena pekerjaan demikian bukanlah dengan cara adil dan insaf. Juga pendapat ini dikuatkan orang banyak.

BAB III

**DESKRIPSI PELAKSANAAN SISTEM KERJASAMA SEWA
MENYEWA TANAH LAHAN PERTANDIAN DI DESA
GOLOKAN KECAMATAN SIDAYU KABUPATEN GRESIK**

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

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 keagamaan, faktor keagamaan, faktor ekonomi, maupun faktor pendidikan.

1. Letak Geografis

Desa Golokan terletak pada kecamatan Sidayu kabupaten Gresik. Adapun daerah-daerah-daerah yang membatasi Desa Golokan kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Desa Glatik.
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Desa Kertosono.
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Desa Sambi pondok.
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Desa Purwodadi.

Desa Golokan mempunyai luas wilayah sebesar kurang lebih 695 HA, yang terdiri dari : Tanah Pemukiman Umum, Tanah Pertanian, Tanah Perikanan Darat (tambak), maupun untuk bangunan lain-lainnya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 1

Luas Tanah dan Penggunaannya

NO	PENGGUNAAN	LUAS (HA)
1	Pemukiman Umum	24
2	Pertanian	659,31
3	Perikanan Darat (Tambak)	-
4	Bangunan : a. Perkantoran b. Sekolah	5 6,69
5	Lain-lain	-

Sumber data : profil Desa Golokan tahun 2013

2. Struktur Pemerintahan

Berikut ini uraian tentang jumlah perangkat Desa Golokan menurut jabatannya adalah sebagai berikut :

Tabel 2

Jumlah Perangkat Desa Golokan Beserta Jabatan

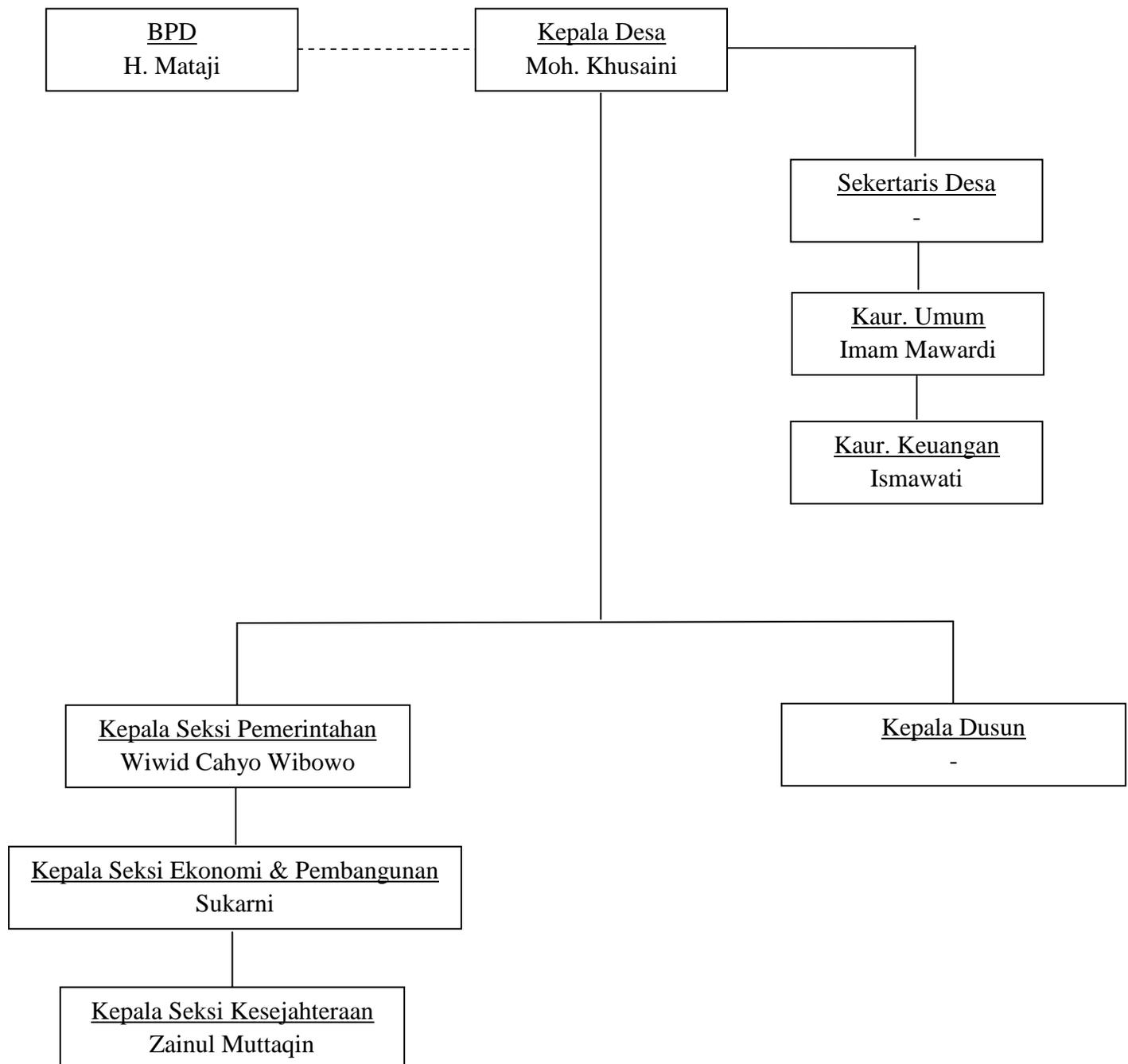
NO	NAMA	JABATAN
1	Moh. Khusaini	Kepala Desa
2	-	Sekretaris Desa
3	Imam Mawardi	Kaur. Umum
4	Ismawati	Kaur. Keuangan
5	Wiwid Cahyo Wibowo	Kasi. Pemerintahan
6	Zainul Muttaqien	Kaur. Kesra
7	Sukarni	Kasi. Ekonomi & Pembangunan

Sumber data : profil Desa Golokan tahun 2013

SUSUNAN ORGANISASI PEMERINTAHAN DESA

DESA. GOLOKAN

KECAMATAN. SIDAYU



3. Kondisi Demografis Penduduk

Mayoritas penduduk Desa Golokan kecamatan Sidayu adalah asli Jawa menurut catatan dari kantor kelurahan Desa Golokan tahun 2013 jumlah penduduk berjumlah 5173 jiwa, dengan perincian 2027 laki-laki dan 3146 perempuan yang terdiri 3798 kepala keluarga.⁴⁴

Untuk mengetahui secara jelas klarifikasi usia dan jenis kelamin dari penduduk dapat dilihat dalam tabel berikut ini :

Tabel 3

Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin

NO	URAIAN	JUMLAH
1	Laki-laki	2027 Orang
2	Perempuan	3146 Orang
3	Kepala Keluarga	3798 Orang

Sumber data : profil Desa Golokan tahun 2013

4. Kondisi Sosial Keagamaan

Berdasarkan catatan yang terdapat di kantor kepala Desa Golokan dari seluruh jumlah penduduknya, 100% penduduknya beragama Islam. 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

⁴⁴ Wawancara dengan Imam Mawardi , pada tanggal 27 Juli 2013

yang ada, diantaranya yaitu yang bersifat harian, minnguan, bulanan, maupun tahunan.

Desa Golokan yang mayoritas beragama Islam juga mempunyai fasilitas keagamaan yang cukup lengkap. Hal ini terbukti dengan dibangunnya beberapa masjid dan musholla. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 4

Tempat Sarana Ibadah

NO	SARANA IBADAH	JUMLAH
1	Masjid	2
2	Musholla	19
3	Gereja	-
4	Wihara	-
5	Puri	-

Sumber data : profil Desa Golokan tahun 2013

Mayoritas masyarakat Desa Golokan mempunyai wadah kegiatan organisasi keagamaan yaitu : Pengajian dan Tahlil setiap hari kamis malam jum'at yang dilakukan oleh ibu-ibu Muslimat dan bapak-bapak Anshor, begitu juga oleh remaja-remaja Desa yang terkumpul dalam sebuah organisasi IPNU (Ikatan Pelajar Nahdhotul Ulama) dan IPPNU (Ikatan Pelajar Putri Nahdhotul Ulama). Ada juga remaja Muhammadiyah yang terkumpul dalam organisasi yang dinamakan IRM (Ikatan Remaja Muhammadiyah) yang setiap minggu mengadakan acara pengajian. Selain itu terdapat pula kumpulan ibu-ibu yang

setiap hari rabu malam jum'at juga mengadakan acara tahlil bersama yakni ibu-ibu Fathayat NU, yang dilaksanakan oleh masyarakat Nahdlatul Ulama.⁴⁵

5. Keadaan Sosial Ekonomi

Dalam usaha memenuhi kebutuhan sehari-hari, masyarakat Desa Golokan terdiri dari berbagai macam sektor pekerjaan yang disesuaikan dengan bakat dan keahlian masing-masing. Namun seperti pada umumnya masyarakat peDesaan mayoritas penduduk Golokan rata-rata bekerja disektor pertanian dan perikanan darat (tambak) atau pekerja swasta. Untuk lebih jelas dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel 5

Jumlah Penduduk menurut Mata Pencaharian

NO	JENIS PEKERJAAN	JUMLAH
1	Petani	-
2	Perikanan Darat (Tambak)	-
3	PNS	-
4	Buruh	-
5	Swasta	-
6	Usaha	-
7	Lainnya	-

Sumber data : profil Desa Golokan tahun 2013

Tabel diatas menunjukkan bahwa kehidupan penduduk bergantung dari sektor pertanian baik petani pemilik sawah, petani penyewa maupun buruh tani. Pada umumnya para petani didaerah ini juga mempunyai beberapa

⁴⁵ Wawancara dengan Bapak Sami'an (Kepala RT III) pada tanggal 27 Juli 2013

mata pencaharian sebagai sampingan dengan berdagang ataupun merantau ke daerah lain bahkan keluar negeri sekalipun.

6. Kondisi Sosial Pendidikan

Masalah pendidikan tidak bisa lepas dari sarana dan prasarana lembaga pendidikan yang ada, karena sarana tersebut merupakan tolak ukur bagi perkembangan pendidikan anak didik generasi yang akan datang.

Masyarakat Desa Golokan sebagian besar hanya mengenyam pendidikan sampai dengan tingkat Sekolah Dasar (SD), sebagian lagi mengenyam pendidikan ditingkat Sekolah Lanjutan tingkat Pertama (SLTP), Sekolah Lanjutan tingkat Atas (SLTA), diploma dan Sarjana.

Adapun rincian tentang sarana pendidikan dan jumlah penduduk menurut tingkat pendidikan dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 6

Jumlah Sarana Pendidikan Di Desa Golokan

No	Keterangan	Jumlah Sekolah	Jumlah Guru	Jumlah Murid
1	TK	2	-	-
2	SD	1	-	-
3	MI	2	-	-
4	SMP	1	-	-
5	SMA	-	-	-
6	SLB	1	-	-
7	Madrasah Tsanawiyah	-	-	-
8	Madrasah Aliyah	-	-	-
9	Akademi/Institut/Sekolah Tinggi/Universitas	-	-	-

Sumber data : profil Desa Golokan tahun 2013

Tabel 7

Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah
1	Buta Huruf	-
2	Belum Sekolah	-
3	Pernah Sekolah Tapi Tidak Tamat	-
4	Tamat SD/Sederajat	-
5	Tamat SMP/Sederajat	-
6	Tamat SMA/Sederajat	-
7	D1	-
8	D2	-
9	D3	-
10	S1	-

Sumber data : profil Desa Golokan tahun 2013

B. Latar Belakang Terjadinya Sewa Menyewa Tanah Pertanian di Desa Golokan Kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik

1. Calon Penyewa dan Yang Menyewakan

Sudah menjadi kodrat manusia sebagai makhluk sosial yang selalu memerlukan bantuan orang lain untuk memenuhi kebutuhan hidup tersebut. Manusia perlu bekerja sama dan saling tolong menolong antar sesama. Salah satu aspek kerja sama ini adalah sewa menyewa. Aspek ini sangat penting perannya dalam meningkatkan kesejahteraan hidup kesehariaanya.

Mereka butuh rumah untuk tempat tinggal, membutuhkan angkutan atau peralatan untuk digunakan dalam kehidupannya serta mereka butuh tanah untuk pertanian maupun perkebunan dan perikanan. Semua kebutuhan itu bisa terpenuhi walau tidak memiliki sarana tersebut diatas, salah satu jalan adalah

dengan cara menyewa milik orang lain. Sedangkan bagi mereka yang sudah terpenuhi kebutuhannya dapat menyewakan kepada orang lain.

Dari hasil pengamatan penulis bahwa masyarakat Desa Golokan Kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik yang melakukan sewa menyewa itu kebanyakan sama-sama membutuhkan, khususnya butuh akan tanah. Bagi calon penyewa mereka membutuhkan berdasarkan pertimbangan bahwa: dari pada menganggur lebih baik menyewa tanah orang lain, walaupun mereka (calon penyewa) mempunyai tanah pertanian (sawah) sendiri, akan tetapi sempit, sehingga calon penyewa membutuhkan pertanian (sawah) tersebut.

Sedangkan bagi yang menyewakan kebanyakan mereka mendatangi calon penyewa, dikarenakan orang yang menyewakan tersebut merasa membutuhkan, agar sawahnya disewa oleh penyewa. Dengan mempertimbangkan bahwa : mereka berfikir bahwasannya bagaimana caranya agar tanah mereka itu tidak sia-sia meskipun pemilik tidak mengharapkannya sendiri. Salah satu jalan adalah menyewakannya kepada orang lain, kemudian uang hasil penyewaanya dipakai untuk urbanisasi atau untuk hal - hal yang memang dibutuhkan oleh orang yang menyewakan, yang kebanyakan uangnya digunakan untuk kepentingan yang sangat mendadak seperti untuk tambahan uang anaknya pergi ke luar negri bisa juga untuk tambahan uang saat anaknya masuk Perguruan Tinggi.

2. Faktor- faktor Terjadinya Sewa

Adapun mengenai faktor yang menyebabkan masyarakat Desa Golokan Kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik untuk mengadakan transaksi sewa menyewa tanah pertanian adalah dapat dirinci sebagai berikut, Disini penulis membedakan tentang penyewa dan yang menyewa.

- Faktor – faktor terjadinya sewa menyewa bagi penyewa
 - a. Karena tidak mempunyai tanah pertanian (sawah), walaupun punya tapi sempit
 - b. Sebab menganggur
 - c. Sebab lingkungan yang sangat menunjang bagi masyarakat peDesaan untuk meningkatkan dan memanfaatkan lahan pertanian
- Sedangkan faktor- faktor terjadinya sewa menyewa bagi yang menyewa
 1. Sebab urbanisasi, mereka harus meninggalkan kampung halamnya, untuk mencari mata pencaharian di kota yang lebih baik dari pada bertani.
 2. Untuk tambahan biaya anaknya yang hendak melanjutkan studi ke Perguruan Tinggi
 3. Untuk tambahan modal berdagang
 4. Karena tanahnya yang luas
 5. Karena tidak mempunyai keahlian dalam menggarap tanahnya⁴⁶

⁴⁶ Wawancara dengan bapak sami'an dan para responden, pada tanggal 26 Juli 2013

3. Proses Melakukan Sewa Menyewa Tanah Pertanian

a. Tawar Menawar Harga Antara Pemilik Tanah dengan Calon Penyewa.

Untuk menawarkan harga tanah pertanian, mereka menggunakan harga yang berlaku bagi masyarakat tersebut dengan melihat luas tanah, hasil kebiasaan tanah, tempat tanah pertanian, jika mudah dijangkau dari jalan atau tempat tinggal, maka akan lebih mahal harganya, akan tetapi apabila jauh dari jalan atau tempat tinggal mereka maka harganya akan menjadi lebih murah.

Penawaran harga sewa tanah pertanian bagi warga Desa tersebut sudah menjadi tata aturan pemerintah Desa, akan tetapi dasar-dasar dari tata aturan penetapan harga sewa tanah pertanian di Desa tersebut, tidak ada aturan penetapan pasti, tetapi dilihat dari harga umumnya.

Namun kadangkala masih ada di antara mereka yang menyewakannya dengan harga sewa yang lebih tinggi dari harga biasanya, dikarenakan melihat tanah pertanian (sawah) yang sangat subur, tempatnya mudah dijangkau, juga banyaknya calon penyewa dan lain sebagainya. Walaupun demikian pemilik tanah pertanian (sawah) dan penyewa tidak merasa saling merugikan tetapi saling rela sama rela dengan kesungguhan. Dengan demikian terciptalah suasana yang damai, rukun, antar sesama warga yaitu (pemilik dan penyewa).

a. Sah atau Tidaknya Sewa Menyewa

Dalam hal ini, penulis akan membahas/ menjelaskan tiga hal:

1. Akad atau Ijab Kabul

Akad disini adalah merupakan ungkapan perjanjian-perjanjian tentang segala hal yang menyangkut dari pelaksanaan penyewaan tanah pertanian antara pemilik tanah dengan penyewa yang bertujuan untuk membuktikan adanya kesepakatan diantara keduanya.

Cara melakukan akad diantara keduanya adalah dengan cara mengucapkan ijab kabul. Ijab kabul dilaksanakan setelah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak untuk menyewa tanah pertanian, kemudian diantara kedua belah pihak melangsungkan akadnya untuk membuktikan bahwa tanah pertanian tersebut benar- benar disewa.

Mengenai bahasa yang dipakai pada saat ijab kabul adalah dengan bahasa campuran dengan melihat keadaan (situasi), jika pihak penyewa dan orang yang menyewakan mampu berbahasa indonesia maka ijab kabulnya dengan bahasa indonesia dan jika pihak keduanya mampu berbahasa jawa, maka yang dipakai adalah bahasa jawa.

Bentuk ungkapan akad sewa- menyewa tanah pertanian tersebut dapat penulis berikan contoh sebagai berikut: pemilik

tanah berkata kepada penyewa “ saya sewakan tanah milik saya ini kepadamu selama 3 tahun”.

Ketika pemilik tanah menyerahkan kepada penyewa dengan ungkapan tersebut diatas, maka si penyewa pun juga mengungkapkan rasa terima (kabul) kepada pihak pemilik tanah.

Terjadinya serah terima yang berkenaan dengan sewa menyewa tanah ini, juga harus adanya saksi.

2. Tempat Melakukan Ijab Kabul

Adapun tempat yang dijadikan untuk Ijab Kabul yaitu dirumah orang yang menyewakan tanah ataupun dirumah penyewa tanah yang disaksikan oleh perangkat Desa, dengan tujuan agar dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama sewa menyewa tersebut dapat berjalan lancar juga terdapat saksi mata untuk memperkuat bukti kerjasama sewa menyewa.

3. Bukti dalam perikatan

Adapun dalam akad sewa menyewa tanah antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa oleh pihak yang menyewakan di buatkan bukti hitam diatas putih untuk bukti kalau tanah itu resmi disewakan.

4. Berakhirnya masa sewa dan pengembalian barang sewa

Masa sewa berakhir jika waktu yang ditentukan atau batas waktu yang ditentukan telah habis. Masa sewa ataupun jangka

waktu kerjasama sewa menyewa tergantung pada kesepakatan atau permintaan dari salah satu pihak, maka ketika jangka waktu kerjasama sewa menyewa tersebut berakhir maka berakhirilah secara otomatis kerjasama itu tanpa harus ada pemberitahuan dari yang menyewakan. Yakni dengan cara tidak menanami atau menggunakan tanah tersebut kembali terkecuali jika yang menyewakan mempunyai inisiatif untuk menyewakan kembali tanahnya dengan menambah jangka waktu kerjasama. Untuk pengembalian barang atau dalam hal ini adalah sebidang tanah mengembalikannya dengan cara membersihkan tanaman apapun yang ada di tanah tersebut bekas tanaman penyewa.

BAB IV

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SISTEM KERJASAMA SEWA MENYEWA TANAH LAHAN PERTANIAN DI DESA GOLOKAN KECAMATAN SIDAYU KABUPATEN GRESIK

A. Analisis Terhadap Subjek Dan Objek Dalam Sistem Sewa Menyewa Tanah Lahan Pertanian Di Desa Golokan

1. Analisis Terhadap Subjek Sewa Menyewa

Dalam bab II penulis telah memaparkan tentang syarat-syarat orang yang melakukan akad, dalam hal ini adalah orang yang menyewakan (*Mu'jir*) dan orang yang menyewakan (*Musta'jir*).

Berdasarkan data yang diperoleh di lapangan bahwa kedua orang yang berakad (*Al-Muta'qidaini*) dalam pelaksanaan sewa-menyewa tanah di Desa Golokan telah memenuhi persyaratan dalam hukum Islam, diantaranya yaitu kedua belah pihak telah baligh dan berakal sehat.

Disamping itu pula, kedua belah pihak juga telah menyatakan kerelaan untuk melakukan kerjasama sewa menyewa tanpa unsur paksaan sedikitpun. Hal ini sesuai dengan firman Allah dalam surah An-Nisaa' ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا
(٢٩)

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisa’ : 29)

Selain itu para pihak, baik orang yang menyewakan maupun penyewa dalam pelaksanaan akad *Ijarah*, juga sudah memiliki kecakapan bertindak yang sempurna sehingga segala perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Merujuk dari kenyataan yang ada bahwa pada garis besarnya bila dianalisis dari segi subjeknya, maka sistem sewa menyewa yang telah dilakukan oleh masyarakat di Desa Golokan tersebut tidak bertentangan dengan hukum Islam karena kedua belah pihak yang melakukan akad telah memenuhi persyaratan yang ada dan sesuai dengan hukum Islam.

2. Analisis terhadap Objek Sewa Menyewa

Dalam bab sebelumnya telah dijelaskan bahwa studi di Desa Golokan tentang mekanisme sewa menyewa tanah lahan pertanian, yang dijadikan objek sewa adalah bukan hak milik orang yang menyewakan.

Tanah lahan pertanian yang merupakan sumber sebagian besar mata pencaharian utama bagi sebagian masyarakat di Desa Golokan, maka bagi para petani yang tidak memiliki tanah sendiri, mereka berusaha mendapatkan sewaan dari orang lain.

Dari hal tersebut inilah para pihak saling membutuhkan yakni pihak yang menyewakan maupun yang menyewa. Sebagian besar masyarakat di Desa Golokan mempunyai tanah melainkan tanah yang mereka miliki lahannya sangat sempit sehingga mereka membutuhkan tanah yang kosong untuk disewa sebagai tambahan untuk penanaman, akan tetapi tidak mempunyai banyak waktu untuk mengelola tanah menawarkan kepada mereka yang memang membutuhkan lahan untuk dikelola. Maka dari situ terjadilah kerjasama sewa menyewa lahan pertanian. dengan lahan itu bisa digunakan sebagai penanaman padi maupun tambak, sehingga dari hasil yang sangat minim sang penyewa dapat mendapatkan tambahan hasil lebih dari adanya tambahan lahan hasil adanya sewa tadi.

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan bahwasanya mayoritas tanah lahan pertanian yang disewakan bisa berjalan sampai jangka waktu kerjasama berakhir, meskipun di tengah jangka waktu kerjasama sewa menyewa pihak yang menyewakan meninggal dunia. Akan tetapi tidak semua kerjasama sewa menyewa tanah lahan pertanian di Desa Golokan berjalan dengan lancar. Itu disebabkan kurangnya pengetahuan yang dimiliki oleh sebagian masyarakat di Desa Golokan tentang kerjasama sewa menyewa tanah lahan pertanian.

Peristiwa tersebut berawal dari pemilik tanah menyewakan tanahnya kepada orang lain. Ditengah jangka waktu kerjasama sewa menyewa tersebut ada pihak lain yang ternyata masih ada hubungan keluarga dengan pemilik tanah (Pihak C) mengklaim bahwasanya tanah tersebut milik dia.

Dari peristiwa di atas, timbul polemik antara pemilik tanah, penyewa tanah, dan orang yang mengklaim pihak lain yang ternyata masih ada hubungan keluarga dengan pemilik tanah (Pihak C). Dikarenakan pihak lain yang ternyata masih ada hubungan keluarga dengan pemilik tanah (Pihak C) merasa berhak atas tanah tersebut. Untuk mencari jalan tengah, akhirnya kepala Desa juga tokoh agama berkumpul untuk bermusyawarah membantu masalah yang sedang dihadapi masyarakatnya itu guna mendapatkan jalan keluar yang terbaik.

Setelah dilakukan musyawarah ternyata pada kerja sama sewa menyewa tanah tersebut tidak terdapat perjanjian secara tertulis hitam di atas putih yang pada akhirnya timbul perselisihan diataranya.⁴⁷ Sehingga kerjasama sewa menyewa ini dapat merugikan salah satu pihak yaitu penyewa tanah. Dalam hal ini penyewa telah bekerja mengelola tanah lahan pertanian yang dia sewa tanpa memperoleh hasil maupun manfaat dari yang dia sewa malah pihak penyewa merasa rugi karena lahan pertanian masih terdapat tanaman yang akhirnya dengan paksa penyewa merelakan tanamannya yang

⁴⁷ Wawancara dengan Bapak Abdul Khamid tokoh masyarakat, pada tanggal 26 Juli 2013

sudah ditanami itu tidak dipanen karena oleh pihak ketiga mengambil paksa tanahnya.

Dalam hukum Islam perjanjian ini tidak sah karena mengandung unsur merugikan salah satu pihak. Dikarenakan dalam hukum Islam sudah dijelaskan bahwa perjanjian itu tetap tidak bisa berakhir walaupun meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad, kematian salah satu pihak tidak mengakibatkan *fasakh* atau berakhirnya akad *ijarah*. Hal tersebut dikarenakan *ijarah* merupakan akad yang lazim, seperti halnya jual beli, dimana *musta'jir* memiliki manfaat atas barang yang disewa dengan sekaligus sebagai hak milik yang tetap, sehingga bisa berpindah kepada ahli waris.

Tidak adanya perjanjian secara tertulis dalam hubungan sewa menyewa tanah membuat pelanggaran yang ada sulit untuk diklaim oleh pihak yang merasa dirugikan. Karena hubungan tersebut adalah hubungan hukum perdata maka jika terjadi konflik yang sampai kepada pihak berwenang, keputusannya akan ditentukan berdasarkan pembuktian. Pada saat inilah pihak yang merasa dirugikan, terutama pihak penyewa, akan sulit melakukannya.⁴⁸

⁴⁸<http://rumpiang-marabahan.blogspot.com/2007/11/sewa-menyewa-tanah.html>, pada Tanggal 28 Juli 2013

Dalam surat al- Baqarah ayat 282 :

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ
 مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ؕ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ
 بِالْعَدْلِ ؕ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ
 اللَّهُ

Artinya :

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya.

Sesuai ayat diatas bahwasanya setiap kita melakukan sewa menyewa harus ada perjanjian secara tertulis hitam di atas putih yang pada akhirnya tidak menimbulkan perselisihan diataranya. Sehingga kerjasama sewa menyewa tersebut tidak dapat merugikan salah satu pihak yaitu penyewa tanah.

Hubungan sewa menyewa tanah yang dilakukan secara lisan dapat memunculkan keretakan antara para pihak. Berdasarkan hasil wawancara dan observasi selama penelitian, secara operasional, beberapa bentuk pelanggaran yang terjadi antara lain :

1. Pemutusan hubungan sewa menyewa secara sepihak oleh pihak yang menyewakan tanah.
2. Kurang kusekuennya para pihak dalam menerapkan perjanjian sebagaimana yang diatur dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan indikator antara lain pelanggaran atas hak dan tidak dijalankannya kewajiban.
3. Tidak harmonis dan tidak seimbang hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan sewa menyewa tanah dimana pihak yang menyewakan cenderung dominan sementara pihak yang menyewa cenderung lemah posisi 'bargaining' hukumnya.

Terjadinya pelanggaran atas hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan sewa menyewa dapat disimpulkan disebabkan karena:

1. Tidak adanya perjanjian tertulis
2. Kurangnya kesadaran dan atau pengetahuan para pihak tentang hubungan hukum dalam sewa menyewa tanah khususnya, serta Hukum Perdata pada umumnya.
3. Kuatnya faktor sosial budaya dalam konteks hubungan sewa menyewa tanah antara para pihak, seperti :

a. Tidak adanya perjanjian tertulis

Tidak adanya perjanjian tertulis menyebabkan berbagai bentuk pelanggaran yang dilakukan akan sulit dibuktikan dan diklaim, terutama untuk pembuktian pelanggaran suatu klausul perjanjian. Hal ini jelas kurang kondusif bagi upaya mengatasi berbagai benturan dan konflik hukum yang terjadi antara para pihak yang terkait dalam hubungan sewa menyewa tanah di Kapuas. Jika tidak ada perjanjian tertulis yang berisi klausul-klausul kesepakatan dan perjanjian tertentu, maka pembuktian atas pelanggaran akan sangat sulit.

b. Kurangnya kesadaran dan atau pengetahuan para pihak

Kondisi masyarakat madya dimana faktor pengetahuan dan kesadaran hukum relatif masih rendah membuat pengertian dan pemahaman terhadap hubungan hukum perdata khususnya dan hubungan hukum pada umumnya menjadi relatif sempit. Hal ini tidak jarang menjadi faktor yang menunjang terjadinya benturan dan atau konflik hukum yang tentu saja akan memunculkan akibat hukum tertentu.

Dalam rukun dan syarat sah sewa-menyewa pun telah dijelaskan bahwa objek *Ijarah* harus sesuatu yang dihalalkan oleh *syara'* dan manfaat barang (objek) dalam hak yang mubah bukan keharaman (larangan).⁴⁹

⁴⁹ Choiruman Pasaribu, Suhrowardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, h. 54

Sementara dalam hukum Islam juga mengatur, bahwa objek *Al-Ijarah* adalah hak milik dari orang yang menyewakan atau orang yang menerima wasiat untuk bertindak. Rusaknya barang yang disewakan, sehingga *ijarah* tidak mungkin untuk diteruskan. Telah selesainya masa sewa, kecuali ada *uzur*. Misalnya sewa tanah untuk ditanam, tetapi ketika masa sewa tanah sudah habis, tanaman belum bisa dipanen. Dalam hal ini *ijarah* dianggap belum selesai.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Sistem Kerjasama Sewa Menyewa Tanah Lahan Pertanian Di Desa Golokan Kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik

Dalam bab sebelumnya penulis telah memaparkan tentang sistem kerjasama sewa menyewa tanah lahan pertanian di Desa Golokan kecamatan kabupaten Gresik. Dari data tersebut, maka kerjasama sewa menyewa tanah lahan pertanian pada garis besarnya dapat dianalisis dari berbagai segi, diantaranya yaitu :

1. Tawar Menawar Harga Antara Penyewa Dengan Yang Menyewakan

Sebagai langkah awal dalam menganalisa proses terjadinya pelaksanaan sewa-menyewa tanah lahan pertanian, bahwa mereka dalam menawarkan harga sewa tanah yang berupa lahan pertanian adalah dengan harga yang berlaku bagi masyarakat, yaitu dengan melihat luas tanah dan hasil panen yang biasanya diproduksi dalam 1 tahun (masa panen) juga disesuaikan dengan kemampuan keuangan orang yang menyewa tanah tersebut.

Sudah menjadi keharusan bagi manusia untuk hidup bermusyawarah, supaya keperluan-keperluan yang tidak mampu dikerjakan sendiri dapat dikerjakan melalui tangan-tangan orang lain.

Dengan demikian di dalam masyarakat terdapat kegotongroyongan yang seolah-olah dipaksakan oleh keadaan, rela atau tidak rela namun tetap terjaga tolong menolong antar sesama manusia.

Cara seperti ini sama sekali tidak bertentangan dengan ajaran agama Islam, bermusyawarah dalam melakukan tawar-menawar harga antara orang yang menyewakan dengan penyewa tersebut dimaksudkan agar memperoleh suatu kesepakatan dalam perjanjian sewa-menyewa tanah lahan pertanian agar tidak ada yang merasa dirugikan.

Tuntutan semacam ini dijelaskan dalam Al-Qur'an surah Ali Imron ayat 159 :

وَشَاوِرْهُمْ فِي الْأَمْرِ.....

“dan bermusyawaratlah dengan mereka dalam urusan itu.....”

Sedangkan mengenai penetapan harga sewa dalam hukum Islam tidak ada ketentuan yang pasti, masyarakat menggunakan kebiasaan yang berlaku dalam penetapan harga sewa tanah yang menjadi pedoman masing-masing pihak yang berkepentingan.

Mengenai penetapan istiadat sebagai hukum itu, kaidah fiqh menyatakan :

الْعَادَةُ مُحْكَمَةٌ.....

“adat (dapat dijadikan pertimbangan) dalam penetapan hukum”.⁵⁰

Sumber kaidah tersebut di atas berdasarkan sabda Rasulullah SAW :

مَا رَأَى الْمُسْلِمُونَ حَسَنًا فَهُوَ عِنْدَ اللَّهِ حَسَنٌ

”Apa yang dipandang baik oleh umat Islam, baik pula di sisi Allah”.⁵¹

Pada kenyataan di lapangan, bila dianalisis dari segi tawar menawar harga tidak bertentangan dengan ajaran Islam.

2. Akad

Akad sewa menyewa tanah lahan pertanian yang dilakukan oleh para pertanian yang beragama Islam di Desa Golokan adalah menggunakan bahasa sehari-hari, yaitu bahasa Jawa dan bahasa Indonesia dengan disaksikan oleh tetangga atau kerabat dari kedua belah pihak yang melakukan akad.

Ungkapan akad tersebut misalnya “Saya sewakan tanah lahan pertanian ini selama 1 tahun” lalu diqobulkan oleh orang yang menyewa tanah lahan pertanian tersebut. Dengan demikian maka terwujudlah suatu akad serta memperoleh hukumnya diwaktu itu juga.

⁵⁰ Jaih Mubarak, *Kaidah Fiqih : Sejarah dan Kaidah Asasi*, h. 154

⁵¹ *Ibid*, 154

Dalam hal ini berlaku kaidah :

العِبْرَةُ فِي الْعُقُودِ بِأَمَقَاصِدِ وَالْمَعَانِي لِأَبَالِأَلْفَافِ وَالْمَبَانِي

“yang menjadi patokan dasar dalam perikatan-perikatan adalah niat dan makna, bukan lafadz dan bentuk formal (ucapan)”

Adapun persaksian yang dilakukan oleh tetangga atau kerabat dari kedua belah pihak sewaktu melakukan akadnya diharapkan tidak terjadi perselisihan, saling mencurigai yang dimungkinkan timbul dihari-hari berikutnya. Sehingga suasana hidup bermasyarakat di peDesaan terjalin rukun dan tenang, terutama kedua belah pihak.

Berdasarkan uraian tersebut di atas bahwa cara melakukan kerjasama sewa menyewa tanah lahan pertanian yang dilakukan oleh para petani di Desa Golokan tidaklah menyimpang dan tidak pula bertentangan dengan dasar dan prinsip hukum Islam.

3. Pembayaran Harga Sewa

Seperti yang telah penulis uraikan di atas, bahwa pelaksanaan pembayaran sewa menyewa tanah lahan pertanian dengan cara memberikan sebagian hasil panen ataupun berupa uang untuk diberikan kepada orang yang menyewakan tanah sebagai ongkos sewa atas tanah.

Dipandang dari hukum Islam, pembayaran sewa tersebut tidaklah bertentangan dengan syariat Islam, karena pemberian upah atau imbalan dalam *ijarah* haruslah sesuatu yang bernilai, baik berupa uang ataupun jasa

yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.⁵²

Namun jika melihat dari kenyataan yang ada dilapangan yakni terjadinya pengurangan nilai harga sewa dalam setiap pembayarannya yang dilakukan oleh penyewa, hal ini jelas tidak sesuai dengan ajaran islam, karena penyewa tidak menepati perjanjian yang ada dalam kesepakatan awal.

Sebagaimana firman Allah surah Al-Maidah ayat 1 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ.....

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.....”

⁵² Helmi Karim, *Fiqih Mu'amalah*, h. 36

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang telah penulis lakukan tentang sistem kerjasama sewa menyewa tanah lahan pertanian di Desa Golokan kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik dapat disimpulkan bahwa :

1. Sistem kerjasama sewa menyewa tanah lahan pertanian di Desa golokan Yang *Pertama* dengan cara Tawar Menawar Harga Antara Pemilik Tanah dengan Calon Penyewa, Yang *Kedua* Tempat Melakukan Ijab Kabul, yang *Ketiga* dengan adanya bukti dalam perikatan, Yang *Keempat*, Menentukan masa sewa dan pengembalian barang sewa.
2. Dilihat dari tinjauan hukum islam dari permasalahan yang ada dalam penelitian ini maka perjanjian ini tidak sah karena mengandung unsur merugikan salah satu pihak. Dikarenakan dalam hukum Islam sudah dijelaskan bahwa perjanjian itu tetap tidak bisa berakhir walaupun meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad, jika perjanjian itu dilakukan secara tertulis, dengan tidak adanya perjanjian secara tertulis dalam hubungan sewa menyewa tanah membuat pelanggaran yang ada sulit untuk diklaim oleh pihak yang merasa dirugikan. Karena hubungan tersebut adalah hubungan hukum perdata maka jika terjadi konflik yang sampai kepada pihak

berwenang, keputusannya akan ditentukan berdasarkan pembuktian. Pada saat inilah pihak yang merasa dirugikan, terutama pihak penyewa, akan sulit melakukannya. Dalam melakukan perjanjian sewa menyewa tanah tidak boleh dilakukan dengan hanya secara lisan saja karena dapat memunculkan keretakan antara para pihak.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Desa Golokan tentang kerjasama sewa menyewa tanah lahan pertanian, maka penulis dapat memberi saran bahwa :

1. Saat melakukan perjanjian sewa menyewa tanah harap melakukan perjanjian secara tertulis adanya hitam diatas putih, jangan melakukan perjanjian sewa menyewa tanah hanya secara lisan saja.