

## BAB II

### SEWA MENYEWAWA TANAH PERTANIAN DALAM HUKUM ISLAM

#### A. Pengertian *ijarah* (Sewa Menyewa)

Istilah sewa menyewa dalam literatur hukum Islam memang sudah tidak asing lagi yang disebut dengan *ijarah*, namun kata *ijarah* memiliki arti asal yaitu upah yang biasa disebut *ujrah*, dalam istilah bahasa arab kata *al-Ijarah* dengan kata *al-Ajr* memiliki makna yang berbeda, *al-Ijarah* diartikan sebagai imbalan jasa atau pekerjaan, sedangkan *al-Ajr* memiliki arti yang sama dengan *al-Tsawab* yang memiliki makna pahala dari Allah sebagai imbalan taat.<sup>1</sup>

Dalam *fiqh*, istilah *al-Ijarah* memiliki arti transaksi memberikan imbalan tertentu untuk mendapatkan manfaat suatu barang atau jasa. Ada juga istilah *ijarah fi dzimmah* yaitu upah dalam tanggungan, merupakan upah yang diberikan sebagai imbalan suatu pekerjaan tertentu.<sup>2</sup> Dengan kata lain sewa jika dilihat dari objeknya bisa dibedakan menjadi dua, yaitu apabila memanfaatkan suatu jasa tertentu dari seorang *ajir* (yang disewa) maka yang dimanfaatkan adalah tenaganya atau keahliannya, sehingga ditentukan bentuk pekerjaannya, upah, waktu dan keahliannya untuk

---

<sup>1</sup>Al Faqih Abul Wahid Muhammad bin Achmad bin Muhammad Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Analisa Fiqih Para Mujtahid*, Drs. Imam Ghazali, MA dan Drs. Achmad Zaidun jilid 3 (Jakarta: Pustaka Amani, 2007), 61.

<sup>2</sup> Ibid.

menghindari kesamaran. Sebaliknya jika berupa barang maka yang dimanfaatkan fungsi dan kegunaan barang tersebut.<sup>3</sup>

Beberapa definisi yang diungkapkan oleh kalangan ulama mdzhab tentang *ijarah* seperti Hanafiyah yang mengatakan bahwa *ijarah* merupakan akad manfaat yang disertai *ujrah* (imbalan). Hal ini serupa dengan definisi yang diungkapkan oleh kalangan ulama Syafi'iyah yaitu suatu akad atas manfaat yang mengandung maksud atau tujuan tertentu dengan kebolehan penggantian tertentu. Sedikit berbeda dengan *madhhab* Malikiyah dan Hanabilah namun memiliki makna yang sama, dengan mendefinisikannya sebagai memberikan hak kepemilikan manfaat sesuatu yang diperbolehkan dengan masa dan waktu tertentu.<sup>4</sup>

Jadi istilah *ijarah* (sewa menyewa) dapat didefinisikan suatu akad atau transaksi untuk memanfaatkan suatu barang atau jasa dengan suatu upah atau imbalan tertentu dan kejelasan tertentu dalam akad tersebut.

## B. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Dasar hukum yang akan dipaparkan merupakan dasar hukum sewa menyewa secara umum dari beberapa kalangan *fuqaha* tentang kebolehan maupun larangan sewa menyewa. Seluruh *fuqaha amshar* dan *fuqaha periode* pertama membolehkan sewa menyewa, dalil-dalil yang digunakan jumbuh

---

<sup>3</sup> Taqyuddin An-Nabhani, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif Perspektif Islam*, (Surabaya: Risalah Gusti, 2009), 84.

<sup>4</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Abdul Hayyic al-Kattani, dkk, jilid 5 (Jakarta: Gema Insani, 2011), 387.

*fuqaha* dibolehkannya sewa menyewa yaitu firman Allah Swt dalam QS. al-Qaṣaṣ (28) ayat 27:

قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حِجَجٍ ۖ فَإِنْ  
 أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ ۖ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ ۖ ..... ﴿٢٧﴾

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.<sup>5</sup>

Dan dalam firman-Nya yang termasuk dalil para *fuqaha* yang membolehkan sewa menyewa terdapat pada sebagian ayat di dalam QS. ath-Thalaq (65) ayat 6:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ ۖ ..... ﴿٦﴾

Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya.<sup>6</sup>

Dilanjutkan kepada dalil yang berasal dari *hadith* sahih yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari dari Aisyah r.a. Ia berkata:

عَنْ عُرْوَةَ بْنِ الزُّبَيْرِ أَنَّ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا زَوْجَ النَّبِيِّ ﷺ قَالَتْ: اسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّبِيلِ هَادِيًا خَرِيتًا وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارٍ فُرِيئَ فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاحِلَتَيْهِمَا وَوَاعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ بِرَاحِلَتَيْهِمَا ﴿أَخْرَجَهُ الْبُخَارِيُّ﴾

“Az Zubairi bahwasanya ‘Aisyah *radhiallahu ‘anha* istri Nabi *shallallahu ‘alaihi wasallam* berkata: Rasulullah Saw dan Abu Bakar menyewa seorang penunjuk jalan yang ahli dari bani Ad-Dil, sedangkan seorang tersebut memeluk agama orang-orang kafir Quraisy. Kemudian Rasulullah Saw dan Abu Bakar memberikan kendaraan kepada orang itu untuk bertemu di Gua

<sup>5</sup> Menteri Agama, *Al-Qurān al-Karīm wa Tarjamatu Ma‘ānīhi Ilallughatil Indunīsiyyah*, (Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Pentafsiran Al-Quran, 1971), 613.

<sup>6</sup> *Ibid.*, 946.

Tsur, sesudah berpisah tiga malam dengan membawa kendaraan Nabi Saw dan Abu Bakar.” (HR. Bukhari).<sup>7</sup>

Ada dua hukum mubah atau kebolehan dalam *hadith* di atas, yang pertama memperbolehkan sewa menyewa secara umum dan yang kedua membolehkan sewa menyewa dengan non muslim.

Ada beberapa *hadith* yang menjadi dasar sewa menyewa jika dilihat dari maknanya akan mendekati akad jual beli, *hadith* ini bisa dijadikan dalil sewa menyewa dikarenakan jual beli dari bentuk akadnya hampir mendekati sewa menyewa, jika dari sisi barang yang disewa maka hanya sebatas menggunakan atau tanpa diperbolehkan untuk melakukan akad atau transaksi yang lain terhadap barang tersebut, dan jika dilihat dari sisi sewa jasa maka hanya sampai memakai jasa tertentu dan tidak diperkenankan menyewakan kepada orang lain, kemudian setelah batas waktu yang ditentukan maka barang tersebut maupun sesuatu yang disewa jasanya harus dikembalikan kepada orang yang menyewakan bisa disebut juga sebagai pemilik asalnya, yang artinya segala sesuatu yang pemenuhannya boleh dengan syarat, maka pemenuhannya boleh dengan sewa menyewa juga. Kemudian *hadith* yang diriwayatkan oleh Ibnu Abbas r.a:

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ إِحْتَجَمَ وَأَعْطَى الْحَجَّامَ أَجْرَهُ. ﴿رواه الشيخان﴾

“Sesungguhnya Rasulullah Saw pernah berbekam kepada seseorang, dan beliau memberi upah tukang bekam itu.” (HR. Bukhari dan Muslim).<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Al Faqih Abul Wahid Muhammad bin Achmad bin Muhammad Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid...*, 62.

<sup>8</sup> Sulaiman Rasjid, *Fiqih Islam*, cetakan ke 62 (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2013), 303.

Adapun *fuqaha* yang melarang sewa menyewa seperti Abu Bakar al-Asham, Ismail bin Ulayyah, Hasan Basri, al-Qasyani, An-Nahrawani, dan Ibnu Kaisan, mereka beralasan bahwa dalam urusan tukar menukar harus berwujud antara harga dan penyerahan barang, sedangkan manfaat dalam transaksi sewa menyewa tidak ada, oleh karena itu sewa menyewa merupakan kegiatan menjual manfaat yang tidak pernah ada dalam akad, hal ini dikatakan sebagai tindak penipuan dan dianggap menjual sesuatu yang tidak ada.<sup>9</sup> Namun hal ini dibantah oleh Ibnu Rusyd, walaupun manfaat itu tidak ada pada saat akad, tapi secara umum manfaat itu dapat tercapai.<sup>10</sup>

Pada masa sahabat sebelum keberadaan Asham dan Ibnu Ulayyah, dan ulama lainnya. Sepakat membolehkan akad *ijarah* hal ini didasarkan pada kebutuhan masyarakat pada masa itu terhadap manfaat *ijarah* sebagaimana kebutuhan terhadap barang riil.<sup>11</sup>

### C. Syarat, Rukun, dan Ketentuan dalam Sewa Menyewa

Sebagaimana pada akad-akad muamalah lainnya, *ijarah* memiliki beberapa syarat dan rukun dalam menunjang keabsahan akad ini agar tercapainya hak dan kewajiban masing-masing pelaku akad yang sifatnya mengikat satu dengan yang lainnya. Yang pertama dengan beberapa syarat, dalam hal ini syarat merupakan ketentuan sebelum melaksanakan akad *ijarah* dan akad lainnya dalam bermuamalah, dalam hal ini syarat-syarat dalam

<sup>9</sup>Al Faqih Abul Wahid Muhammad bin Achmad bin Muhammad Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid...*, 63.

<sup>10</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu...*, 385.

<sup>11</sup> Ibid., 386.

akad *ijarah* baik itu dalam subjek, objek, dan hal lain yang berhubungan dengan akad *ijarah* dibagi menjadi enam macam antara lain:<sup>12</sup>

#### 1. *Shart al-In'iqad* (Syarat Wujud)

Syarat wujud disebutkan ada tiga macam yaitu syarat akad, pelaku, dan tempat akad. Dalam hal ini akan disebutkan syarat yang berlaku pada pelaku akad, antara lain pelaku akad harus berakal, jika dilakukan oleh orang yang gila, atau anak kecil yang tidak *mumayyiz* maka akad tidak sah. Dalam istilah yang disebut dalam kompilasi hukum ekonomi syariah yaitu memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum.<sup>13</sup>

Menurut ulama Hanafiyah, mencapai usia baligh bukan termasuk dalam syarat ini, jika ada pelaku akad seorang anak kecil namun *mumayyiz* dan diizinkan oleh walinya maka akad tersebut sah. Hal ini sejalan dengan ulama Malikiyah, namun usia baligh menjadi salah satu syarat berlaku yang akan dijelaskan berikutnya.

Berbeda dengan ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, syarat baligh dan berakal merupakan syarat *taklif* (pembebanan kewajiban syariat), dan kedua syarat tersebut merupakan syarat wujud.

#### 2. *Shart an-Nāfadz* (Syarat Berlaku)

Adanya kepemilikan atau kekuasaan oleh penyewa atau wakil dan pengampu merupakan syarat berlaku, sehingga jika seorang *fuḍul* (orang

<sup>12</sup> Ibid., 389-407.

<sup>13</sup> Ahmad Mujahidin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), 188.

yang membelanjakan harta orang lain tanpa izin) yang melakukan akad, maka akad tersebut tidak sah. Menurut Hanafiyah dan Malikiyah akad ini harus atas dasar persetujuan pemiliknya.

Berbeda dengan ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, bahwa persetujuan pemilik dapat berlaku pada akad *ijarah* tergantung wujud objek *ijarah*nya. Jika seorang *fuḍuli* melakukan akad *ijarah* dan mendapatkan persetujuan dari pemilik, maka ada dua letak persetujuan yang menyebabkan sah tidaknya akad *ijarah* yang dilakukan, pertama jika persetujuan akad itu terjadi sebelum manfaat barang digunakan maka akadnya sah dan si *fuḍul* berhak atas upahnya.

Sebaliknya jika persetujuan itu terjadi setelah manfaat barang digunakan, maka akadnya tidak sah.

### 3. *Shart aṣ-Ṣiḥḥah* (Syarat Sah)

Merupakan syarat yang berkaitan dengan pelaku akad, objek akad, tempat, upah, dan akad *ijarah* antara lain:

- a. Kerelaan pelaku akad, sebagaimana firman Allah Swt dalam QS. An-Nisā' (4) ayat 29:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ 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<sup>14</sup> yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu.

<sup>14</sup> Disebut perniagaan dikarenakan adanya pertukaran nilai harta dengan harta sebagaimana *ijarah*.

dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.<sup>15</sup>

b. Diketahui sifat dari manfaat objek akad, hal ini untuk menghindari perselisihan diantara pelaku akad. Meliputi:

1) Tempat manfaat, yaitu dengan mengetahui barang yang disewakan beserta manfaatnya dengan jelas. Syaikh Abu Syujak berkata:

فَصْلٌ فِي الْإِجَارَةِ : وَكُلُّ مَا أَمَكَنَ الْإِنْتِفَاعُ بِهِ مَعَ بَقَاءِ عَيْنِهِ صَحَّتْ إِجَارَتُهُ، إِذَا قُدِّرَتْ مَنَعَتُهُ بِأَحَدِ أَمْرَيْنِ : مُدَّةٍ أَوْ عَمَلٍ.

“Setiap benda yang boleh dimanfaatkan dengan mengekalkan zatnya, sah menyewakannya, jika diukur manfaatnya dengan salah satu dua perkara ini; yaitu masa dan kerja”.<sup>16</sup>

2) Kejelasan masa waktu *ijarah*, untuk objek akad yang tidak jelas kadarnya, maka dengan penentuan waktu, seperti menyewa apartemen, rumah, dan lainnya. Menurut ulama Syafi’iyah tidak ada batas waktu terlama dalam akad *ijarah* dikarenakan tidak disebutkan dalam ketentuan syar’i. Ulama Hanafiyah tidak mensyaratkan penentuan permulaan *ijarah*. Sedangkan ulama Syafi’iyah mengatakan penentuan permulaan akad merupakan syarat yang harus dipenuhi sehingga ketentuan waktu dapat diperhitungkan bersamaan dengan imbalan yang akan diterima.

c. Objek akad dapat diserahkan secara hakiki (nyata) dan syara, hal ini menurut kesepakatan *fuqaha*. Abu Hanifah, Zufar, dan ulama

<sup>15</sup> Menteri Agama, *Al-Qurān al-Karīm wa Tarjamatu...*, 122.

<sup>16</sup> Imam Taqyuddin Abubakar Bin Muhammad Alhusaini, *Kifayatul Akhyar*, KH. Syarifuddin Anwar dan KH. Misbah Musthafa, bagian pertama (Surabaya: Bina Iman, 2007), 694.



Hanabilah berpendapat bahwa benda yang dimiliki bersama tidak boleh disewakan kecuali pada mitranya.

- d. Manfaat objek *ijarah* dibolehkan secara syarat, seperti contoh orang kafir menyewa rumah kepada orang muslim untuk ibadah.
- e. Jika berupa jasa maka pekerjaan yang ditugaskan bukan kewajiban bagi penyewa sebelum akad *ijarah*.
- f. Orang yang disewa tidak boleh mengambil manfaat dari pekerjaannya, seperti yang diriwayatkan dari Nabi Saw bahwa beliau melarang tukang giling mengambil dari apa yang digiling selain upahnya, hal ini yang disepakati oleh ulama Syafi'iyah. Masalah ini juga disebutkan dalam kaidah fiqih oleh para ulama Hanafiyah yaitu "memberikan upah dari sebagian pekerjaan orang yang disewa dapat merusak akad". Namun berbeda dengan yang diungkapkan oleh ulama Malikiyah dan Hanabilah yang memperbolehkan hal ini jika takarannya jelas.
- g. Manfaat dari objek akad itu harus dimaksudkan dan biasa melalui akad *ijarah*, maksudnya tidak boleh menyewakan sesuatu diluar manfaat yang tidak bisa didapat dari objek akad.

#### 4. Syarat Objek Akad

Jika objek akad itu berupa barang bergerak, disyaratkan harus terjadi penerimaan, sedangkan untuk barang tidak bergerak dibolehkan menurut Abu Hanifah dan Abu Yusuf.

#### 5. Syarat-Syarat *Ujrah* (Upah)

Khusus yang menyewa jasa. Ada dua syarat upah, pertama upah harus bernilai dan diketahui, yang kedua upah tidak berbentuk manfaat yang sejenis dengan *ma'quud alaih* (objek akad), seperti seorang penggiling gandum tidak diperkenankan menerima upah berupa gandum yang digiling tersebut.

#### 6. *Sharṭ al-Lūzum* (Syarat Kelaziman)

Dua syarat yang harus terpenuhi dalam akad *ijarah* menjadi *lazim* (mengikat), yang pertama terbebasnya barang yang disewakan dari cacat yang merusak pemanfaatannya, yang kedua tidak terjadi alasan yang membolehkan membatalkan *ijarah*.

Setelah syarat-syarat yang disebutkan di atas telah terpenuhi maka yang harus diperhatikan berikutnya yaitu rukun dari akad *ijarah*. Ada empat rukun *ijarah*, yaitu dua pihak yang berakad, *ṣighah*, manfaat dan harga atau upah, berikut akan dijelaskan satu persatu rukun tersebut:<sup>17</sup>

1. Kedua pihak memiliki kemampuan berakad, kedua pihak merupakan pemilik dan penyewa yang telah mencapai *baligh*, berakal, dan tidak dilarang membelanjakan hartanya. Anak kecil, orang gila, dan orang yang tidak memiliki kuasa terhadap dirinya dan harta yang akan dipersewakan tidak sah melakukan akad.
2. *Ṣighah*, yaitu dengan ijab dan qabul, atau dengan yang menggantikan keduanya yaitu *mu'aṭah* (saling memberi tanpa ada *ṣighah*), namun

<sup>17</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu...*, 408.

menurut Imam Nawawi, *mu'atah* hanya dilakukan pada akad yang umum telah menjadi kebiasaan seperti jual beli.

3. Manfaat, yaitu sesuatu yang bernilai baik secara umum maupun syara, dapat diserahkan dan tidak dimanfaatkan oleh orang yang menyewakan.
4. Upah atau harga, yaitu berupa sesuatu yang suci, dapat diserahkan, bermanfaat, dan diketahui oleh kedua belah pihak.

#### D. Berakhirnya Akad *Ijarah* (Sewa Menyewa)

Akad *ijrah* dapat berakhir dikarenakan beberapa sebab, antara lain: dikarenakan salah satu pihak meninggal, adanya *iqalah* (pengguguran akad), rusaknya barang yang disewakan, dan habisnya masa *ijarah*. Berikut penjelasan masing-masing sebab di atas:<sup>18</sup>

1. Meninggalnya salah satu pihak, hal ini merupakan kesepakatan jumhur ulama, dikarenakan akad *ijarah* sifatnya mengikat yaitu penyewa memiliki kepemilikan yang lazim atas manfaat barang, maka dapat diwariskan, tapi hal ini tidak berlaku bagi perempuan tukang menyusui, sewa menyewa tetap batal dikarenakan sulitnya objek akad.
2. Adanya *iqalah* (pengguguran akad), dikarenakan *ijarah* merupakan suatu akad yang dapat dibatalkan sebagaimana jual beli.
3. Rusaknya barang yang disewakan, menurut Imam Zaila'i yang mengambil pendapat Muhammad Ibnul Hasan, "bahwa *ijarah* tidak akan batal dikarenakan rusaknya barang yang disewakan, karena manfaat yang telah

---

<sup>18</sup> Ibid., 429-431.

hilang dimungkinkan dapat kembali lagi”. Pendapat yang paling *ṣahih* menurut uama-ulama Hanafiyah berdasarakan penulis kitab *ad-Durrul Mukhtār* yang dikuatkan oleh Ibnu Abidin, “jika objek *ijarah* hancur, maka upahnya gugur seluruhnya, sedangkan *ijarah*nya tidak batal selama penyewa tidak membatalkannya.

4. Habisnya masa *ijarah* kecuali karena ada uzur, seperti contoh menyewa tanah yang sudah habis masa sewanya namun masa panen belum sampai, sehingga *ijarah* tetap dilanjutkan dengan pembayaran upah umum.

#### E. *Ijarah* (Sewa Menyewa) Tanah Pertanian

Setelah mengetahui beberapa syarat dan rukun dalam *ijarah*, selanjutnya pembahasan mengenai salah satu objek akad dengan kemanfaatan khusus yaitu menyewa tanah pertanian.

Para *fuqaha* banyak yang berbeda pendapat mengenai *ijarah* tanah pertanian, berikut beberapa perbedaan ulama *fuqaha* dengan dasar hukum yang digunakan:<sup>19</sup>

1. *Fuqaha* yang melarang menyewakan tanah, pendapat ini dikemukakan oleh Thawus dan Abu Bakar bin Abdurrahman, dengan dasar *hadith* yang diriwayatkan oleh Malik dengan sanad Rafi' bin Khadij r.a :

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ نَهَى عَنْ كِرَاءِ الْمَزَارِعِ. ﴿أَخْرَجَهُ الْبُخَارِيُّ وَ مُسْلِمٌ﴾

“Rasulullah Saw melarang persewaan tanah pertanian”. (HR. Bukhari dan Muslim).

<sup>19</sup> Al Faqih Abul Wahid Muhammad bin Achmad bin Muhammad Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid...*, 64-71.

Menurut Abu Umar bin Abdurrahman, *fuqaha* yang melarang menyewakan tanah pertanian juga beralasan dengan *hadith* Dhamrah dari Ibnu Syaudzab dari Mutharrif, dari Atha', dari Jabir r.a. Ia berkata:

حَظَبْنَا رَسُولُ اللَّهِ ﷺ فَقَالَ: مَنْ كَانَتْ لَهُ أَرْضٌ فَلْيَزْرَعْهَا أَوْ لِيَزْرَعْهَا وَلَا يُؤَاجِرْهَا. ﴿أَخْرَجَهُ النَّسَائِيُّ وَابْنُ مَاجَهَ﴾

“Rasulullah Saw berpidato kepada kami. Kemudian beliau bersabda: “Barangsiapa mempunyai tanah, maka hendaklah ia menanaminya, atau menyuruh orang lain menanaminya, dan janganlah ia menyewakannya.” (HR. Nasai dan Ibnu Majah).

*Hadith* yang sama juga diriwayatkan oleh Jabir bin Abdullah r.a:

عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا، أَنَّ النَّبِيَّ ﷺ قَالَ: ((مَنْ كَانَتْ لَهُ أَرْضٌ فَلْيَزْرَعْهَا أَوْ لِيَزْرَعْهَا آخَاهُ، وَلَا يُكْرِهْهَا)). ﴿أَخْرَجَهُ الْبُخَارِيُّ﴾

“Dari Jabir bin Abdullah r.a, bahwasanya Rasulullah Saw pernah Bersabda: “Barangsiapa mempunyai tanah, maka tanamilah atau supaya ditanami oleh saudaranya, dan janganlah menyewakan.” (HR. Bukhari).<sup>20</sup>

Dengan melihat dasar *hadith* yang digunakan para *fuqaha* ini, mereka berpendapat bahwa dilarangnya persewaan tanah itu dikarenakan di dalamnya terdapat unsur penipuan, dan untuk menghindari kemungkinan ditimpa bencana, sehingga mengakibatkan penyewa tetap membayar sewa tanah tanpa memperoleh manfaat apapun.

2. *Fuqaha* yang membolehkan penyewaan tanah hanya dengan uang, dikemukakan oleh Rabi'ah dan Said bin Musayyab, dengan *hadith* yang berasal Thariq bin Adburrahman dari Said bin al-Musayyab, dari Rafi' bin Khadij r.a., dari Rasulullah Saw:

<sup>20</sup> Imam al-Mundziri, *Ringkasan Shahih Muslim*, Achmad Zaidun (Jakarta: Pustaka Amani, 2003), 534.

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ قَالَ: إِنَّمَا يَزْرَعُ ثَلَاثَةٌ: رَجُلٌ لَهُ أَرْضٌ فَيَزْرَعُهَا وَرَجُلٌ مُنِحَ أَرْضًا فَهُوَ يَزْرَعُ مَا مُنِحَ، وَرَجُلٌ أَكْتَرَى بِدَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ. ﴿أَخْرَجَهُ ابْنُ مَاجَةَ وَالنَّسَائِيُّ﴾

“Bahwa sesungguhnya Nabi Saw bersabda, “hanya ada tiga orang yang boleh menanam, yaitu orang yang mempunyai tanah kemudian menanaminya, orang yang diberi tanah kemudian menanami tanah yang diberikan kepadanya itu, dan orang yang menyewa tanah dengan emas dan perak” (HR. Ibnu Majah dan an-Nasai).

Menurut mereka *hadith* lainnya bersifat mutlak, sedangkan *hadith* ini bersifat *muqayyad*, maka seharusnya yang mutlak dibawa kepada yang *muqayyad*.

3. *Fuqaha* yang membolehkan persewaan tanah dengan selain makanan, pendapat ini diungkapkan oleh Malik dan pengikutnya, dengan berdasarkan *hadith* dari Ya’la bin Hakim dari Sulaiman bin Yasar, dari Rafi’ bin Khadij:

قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ: مَنْ كَانَتْ لَهُ أَرْضٌ فَلْيَزْرَعْهَا أَوْ لِيَزْرَعْهَا أَحَاهُ وَلَا يُكْرِهًا بِثُلْثٍ وَلَا رُبْعٍ وَلَا بِطَعَامٍ مُعَيَّنٍ.

Rasulullah Saw bersabda: “Barangsiapa memiliki tanah, maka hendaklah dia menanaminya atau menyuruh saudaranya (orang lain) untuk menanaminya. Dan janganlah ia menyewakan dengan sepertiga atau seperempat (dari penghasilan tanah tersebut) atau dengan makanan tertentu”.

Mereka menyebut sewa tanah semacam ini sama dengan *muhaqalah* (menyewakan tanah dengan gandum) yang dilarang oleh Rasulullah Saw.

Dan mereka menyebutnya sebagai jual makanan dengan cara *nasiah* (penundaan).

4. *Fuqaha* yang membolehkan penyewaan tanah dengan segala sesuatu yang bernilai, pendapat ini beralasan bahwa penyewaan tanah pada dasarnya

merupakan suatu kegiatan menyewa suatu manfaat tertentu dengan sesuatu yang tertentu pula. Oleh karena itu persewaan ini dibolehkan dengan meng*qiyaskan* kepada semua yang bermanfaat. Sebagaimana *hadith* dari Salim bin Abdullah yang diriwayatkan oleh Rafi' yaitu ucapannya:

كُنَّا أَكْثَرَ أَهْلِ الْمَدِينَةِ حَقْلًا، قَالَ: وَكَانَ أَحَدُنَا يُكْرِي أَرْضَهُ وَيَقُولُ: هَذِهِ الْقِطْعَةُ لِي وَهَذِهِ لَكَ، وَرُبَّمَا أَخْرَجَتْ هَذِهِ وَلَمْ تُخْرَجْ هَذِهِ فَهَاهُمْ النَّبِيُّ ﷺ. ﴿أَخْرَجَهُ الْبُخَارِيُّ﴾

“Kami penduduk Madinah yang paling banyak memiliki ladang. Rafi' berkata “salah satu dari kami menyewa tanahnya dan berkata, “bagian ini untukku dan bagian ini untukmu, boleh jadi bagian ini mengeluarkan hasil, sedang bagian yang lain tidak mengeluarkan hasil, karena itu Nabi Saw melarang mereka”. (HR. Bukhari).

Selanjutnya mengenai larangan penyewaan tanah dengan sesuatu yang tumbuh dari tanah yang disewa tersebut, yang menjadi dasar di sini adalah *hadith* yang diriwayatkan oleh Khadij dari Duhair bin Rafi' ra, Ia berkata:

نَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ ﷺ عَنْ أَمْرِ كَانَ رَفْعًا بِنَا، فُقِلْتُ: مَا قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ فَهُوَ حَقٌّ، قَالَ: دَعَانِي رَسُولُ اللَّهِ ﷺ فَقَالَ: مَا تَصْنَعُونَ بِمَحَا قَلْبِكُمْ؟ قُلْنَا: نُوَاجِرُهَا عَلَى الرَّبْعِ وَعَلَى الْأَوْسَقِ مِنَ التَّمْرِ وَالشَّعِيرِ، فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ: لَا تَفْعَلُوا، إِزْرَعُوهَا أَوْ زَارِعُوهَا أَوْ أَمْسِكُوهَا. ﴿أَخْرَجَهُ الْبُخَارِيُّ وَ مُسْلِمٌ﴾

“Rasulullah Saw melarang kami dari sesuatu perkara yang sebelumnya merupakan kemurahan bagi kami. Aku berkata, semua yang disabdakan oleh Rasulullah Saw adalah benar. Duhair berkata, Rasulullah memanggil aku, kemudian beliau bersabda, “apa yang telah kau perbuat terhadap kebunmu?, kami menjawab: “kami menyewakannya dengan harga seperempat (dari penghasilan) atau dengan beberapa wasaq kurma dan sya'ir”, kemudian Rasulullah Saw bersabda “jangan kau lakukan itu! Tanamilah kebun-kebun itu, atau suruh orang lain menanaminya, atau tahanlah ia”. (HR. Bukhari dan Muslim).

Sedangkan *fuqaha* yang membolehkan penyewaan tanah dengan sesuatu yang tumbuh dari tanah itu berdasar pada *hadith* yang diriwayatkan oleh Ibnu Umar:

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ دَفَعَ إِلَى يَهُودِ خَيْبَرَ نَخْلَ خَيْبَرَ وَأَرْضَهَا عَلَى أَنْ يَعْمَلُوهَا مِنْ أَمْوَالِهِمْ عَلَى نِصْفِ مَا تُخْرِجُهُ الْأَرْضُ وَالثَّمَرَةُ. ﴿أَخْرَجَهُ ابْنُ مَاجَه﴾

“Rasulullah Saw memberikan dan tanah Khaibar kepada orang-orang Yahudi Khaibar dengan syarat mereka menganggapnya dengan modal biaya dari harta mereka sendiri dengan imbalan setengah dari hasil tanah dan buah”. (HR. Ibnu Majah).

Selanjutnya *hadith* yang diriwayatkan Bukhari dan Muslim dari Ibnu Abbas r.a:

إِنَّ النَّبِيَّ ﷺ لَمْ يَنْهَ عَنْهَا، وَلَكِنْ قَالَ: إِنْ يَمْنَحُ أَحَدُكُمْ أَحَاهُ يَكُنْ خَيْرًا لَهُ مِنْ أَنْ يَأْخُذَ مِنْهُ شَيْئًا. ﴿أَخْرَجَهُ الْبُخَارِيُّ وَ مُسْلِمٌ﴾

“Nabi Saw tidak melarang penyewaan tanah, tetapi beliau bersabda: apabila salah satu di antara kamu memberikan kepada saudaranya (orang lain), maka hal itu lebih baik baginya ketimbang ia mengambil sesuatu darinya”. (HR. Bukhari dan Muslim).

Menurut *fuqaha* yang membolehkan penyewaan tanah dengan sesuatu yang tumbuh dari tanah, *hadith* yang terakhir yang disampaikan oleh Ibnu Umar dan Ibnu Abbas merupakan *hadith* yang lebih valid dibandingkan dengan *hadith* yang disampaikan oleh Rafi' bin Khudaij. Mereka juga berpendapat, “seandainya *hadith hadith* Rafi' itu *shahih* maka bukan termasuk larangan, namun lebih kepada kemakruhan sebagaimana *hadith* yang disampaikan oleh Ibnu Abbas.<sup>21</sup>

<sup>21</sup> Al Faqih Abul Wahid Muhammad bin Achmad bin Muhammad Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid...*,71.



Pendapat ini sejalan dengan Ibnu Taimiyah, dikarenakan tanah pertanian memperoleh perhatian yang sangat kuat dalam *hadith*. Menggarap tanah yang tak produktif sesuatu yang sangat dihargai oleh Rasulullah Saw, pada awal Islam prinsip yang digunakan yaitu mendistribusikan tanah yang dikuasai kepada para tentara, tapi khalifah Umar bin Khattab membiarkan tanah tersebut berapa pada pemiliknya dengan syarat membayar *kharaj* (pajak). Hal ini dilakukan oleh khalifah dikarenakan pertimbangan terhadap kesejahteraan publik, dengan memperoleh penghasilan dari tanah tersebut bisa diharapkan tercapainya kesejahteraan.<sup>22</sup>

Menurut ustadz M. Taufik N. T dalam diskusi di *website* miliknya mengenai pengelolaan tanah pertanian yang terlarang, persoalan ini merupakan permasalahan yang *khilafiyah* ada yang membolehkan namun dengan syarat-syarat yang harus terpenuhi seperti tanah yang disewakan tidak kosong dari tanaman, yang merupakan syarat dari ulama Syafi'iyah.<sup>23</sup> Dasar hukum yang digunakan yaitu *hadith* dari Rafi' bin Khadij:

كُنَّا نَحَاقِلُ الْأَرْضَ عَلَى عَهْدِ رَسُولِ اللَّهِ ﷺ فَنُكْرِيهَا بِالثُّلُثِ وَالرُّبْعِ وَالطَّعَامِ الْمُسَمَّى فَجَاءَنَا ذَاتَ يَوْمٍ رَجُلٌ مِنْ عُمَّمَتِي فَقَالَ نَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ ﷺ عَنْ أَمْرٍ كَانَ لَنَا نَافِعًا وَطَوَاعِيَّةُ اللَّهِ وَرَسُولِهِ أَنْفَعُ لَنَا نَهَانَا أَنْ نَحَاقِلَ بِالْأَرْضِ فَنُكْرِيهَا عَلَى الثُّلُثِ وَالرُّبْعِ وَالطَّعَامِ الْمُسَمَّى وَأَمَرَ رَبُّ الْأَرْضِ أَنْ يُزْرَعَهَا أَوْ يُزْرَعَهَا وَكِرَهُ كِرَاءَهَا وَمَا سِوَى ذَلِكَ ﴿أَخْرَجَهُ الْمُسْلِمُ﴾

“Dulu di zaman Rasulullah Saw biasa melakukan melakukan *muhaqalah* tanah perkebunan, oleh karena itu kami biasa menyewakannya dengan bayaran sepertiga atau seperempat (dari hasil panen) atau dengan bayaran

<sup>22</sup> A.A. Islahi, *Konsep Ekonomi Ibnu Taimiyah*, H. Anshari Thayib (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1997), 294-295.

<sup>23</sup> M. Taufik. N. T, “Hukum Islam Seputar Tanah 4: Pengelolaan Tanah Pertanian yang Terlarang”, dalam <https://mtaufiknt.wordpress.com/2010/10/14hukum-islam-seputar-tanah-4-pengelolaan-tanah-pertanian-yang-terlarang/>, 13:36, 30-06-2016.

makanan tertentu. Hingga pada suatu ketika, salah seorang pamanku datang seraya berkata: Rasulullah Saw telah melarang usaha kita yang menguntungkan ini, tetapi mematuhi perintah Allah dan Rasul-Nya lebih bermanfaat bagi kita. Beliau melarang kita menyewakan tanah dengan memungut sepertiga atau seperempat hasil tanaman atau makanan tertentu. Dan Allah memerintahkan kita supaya menanamnya sendiri atau ditanami orang lain tanpa memungut sewa atau yang semisal”. (HR. Muslim).<sup>24</sup>

حَدَّثَنِي عَمَّا أَنَّهُمْ كَانُوا يُكْرَهُونَ الْأَرْضَ عَلَى عَهْدِ النَّبِيِّ ﷺ بِمَا يَمْبُتُّ عَلَى الْأَرْبَعَاءِ أَوْ شَيْءٍ  
يَسْتَنْبِيهِ صَاحِبِ الْأَرْضِ فَنَهَى النَّبِيُّ ﷺ عَنْ ذَلِكَ فَقُلْتُ لِرَافِعٍ فَكَيْفَ هِيَ بِالْدَيْنَارِ وَالدِّرْهَمِ  
فَقَالَ رَافِعٌ لَيْسَ بِهَا بَاءٌ سِوَ الدِّينَارِ وَالدِّرْهَمِ وَقَالَ الْكَلْبِيُّ وَكَانَ الَّذِي نُهِِيَ عَنْ ذَلِكَ مَالُو نَظَرَفِيهِ  
ذُو الْفَهْمِ بِالْحَلَالِ وَالْحَرَامِ لَمْ يُجِزُوهُ لِمَا فِيهِ مِنَ الْمُخَاطَرَةِ ﴿أَخْرَجَهُ الْبُخَارِيُّ﴾

“Telah menceritakan kepadaku kedua pamanku bahwasanya mereka menyewakan tanah ladang pada zaman Nabi Saw atas apa yang tumbuh di atasnya dengan bagian seperempat atau sesuatu yang dikecualikan oleh pemilik tanah, maka kemudian Nabi Saw melarangnya. Lalu aku bertanya kepada Rafi’ “bagaimana bila pembayarannya dengan dinar atau dirham?”. Maka Rafi’ Berkata: “tidak dosa (boleh) dengan dinar dan dirham”. Berkata al-Laits: pelarangan tentang itu bila dipandang oleh yang faham tentang halal haram bisa tidak diperbolehkan karena khawatir ada bahayanya”. (HR. Bukhari).<sup>25</sup>

Dasar *hadith* selanjutnya berasal dari Abdullah bin Umar r.a, dan Utsman bin Sahl bin Rafi’ bin Khadij:

كُنْتُ أَعْلَمُ فِي عَهْدِ رَسُولِ اللَّهِ ﷺ أَنَّ الْأَرْضَ تُكْرَهُ ثُمَّ حَشِيَ عَبْدُ اللَّهِ أَنْ يَكُونَ النَّبِيُّ ﷺ قَدْ  
أَحَدَثَ فِي ذَلِكَ شَيْئًا لَمْ يَكُنْ يَعْلَمُهُ فَتَرَكَ كِرَاءَ الْأَرْضِ ﴿أَخْرَجَهُ الْبُخَارِيُّ﴾

“Aku mengetahui bahwa ladang biasa disewakan pada zaman Rasulullah Saw. Kemudian Abdullah bin Umar r.a takut kalau Nabi Saw telah mengeluarkan sabda lain tentang masalah itu yang dia tidak mengetahui sehingga akhirnya dia meninggalkan menyewakan tanah ladang. (HR. Bukhari).<sup>26</sup>

إِنِّي لَبَيِّنٌ فِي حَجْرِ رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ وَحَجَجْتُ مَعَهُ فَجَاءَهُ أَحْيَى عِمْرَانُ بْنُ سَهْلٍ فَقَالَ أَكْرَبْنَا  
أَرْضَنَا فَلَانَةَ بِمَائَتِي دِرْهَمٍ فَقَالَ دَعَهُ فَإِنَّ النَّبِيَّ ﷺ نَهَى عَنْ كِرَاءِ الْأَرْضِ ﴿أَخْرَجَهُ ابُودَاوُدَ﴾

<sup>24</sup> Ibid.

<sup>25</sup> Ibid.

<sup>26</sup> Ibid.

“Sungguh aku dahulu adalah anak yatim di dalam asuhan Rafi’ bin Khadij, dan akau pernah berhaji bersamanya. Kemudian saudara Imran bin Sahl datang kepada Fulanah dengan upah dua ratus dirham. Kemudian ia berkata; tinggalkan pekerjaan tersebut karena sesungguhnya Nabi Saw melarang dari menyewakan tanah”. (HR. Abu Dawud).<sup>27</sup>

Jika melihat makna dari *hadith-hadith* tersebut di atas, dapat dipahami bahwa menyewakan tanah pada zaman Rasulullah Saw dilarang, sehingga para sahabat yang pernah melakukannya banyak yang meninggalkan praktik tersebut, dan melarang sahabat lainnya yang melakukan praktik tersebut karena ditakutkan terjadi bahaya yang terduga.

Menurut Sayyid Abul A’la Maududi penggarpan tanah pertanian dengan cara menyewakan merupakan praktik pembungaan uang sehingga mengandung sifat riba yang diharamkan dalam Islam.<sup>28</sup>

Dikarenakan persoalan ini merupakan permasalahan yang *ikhtilaf* dalam kalangan ulama, maka masih diperkenankan untuk mengikuti salah satu dari beberapa pendapat yang tersebut di atas dengan syarat mempertimbangkan segala risiko yang akan dihadapi, sebagaimana prinsip kehati-hatian dalam Islam untuk menghindari sesuatu yang lebih menimbulkan *maḍarat* (kerusakan) dari pada manfaat.

---

<sup>27</sup> Ibid.

<sup>28</sup> Muhammad Sharif Chaudhry, *Sistem Ekonomi Islam: Prinsip Dasar (Fundamental of Islamic Economic System)*, Suherman Rosyidi (Jakarta: Kencana, 2012), 174.