# BAB II

# HUKUM ISLAM TENTANG SEWA MENYEWA TANAH

## A. Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa

Allah menciptakan manusia denga suatu sifat saling membutuhkan antara satu dengan lainnya, tidak ada manusia yang dapat menguasai seluruh apa yang diinginkannya, dia mesti memerlukan apa yang menjadi kebutuhan orang lain.(Qardawi,1993: 384) Sewa menyewa merupakan salah satu kebutuhan dalam kehidupan manusia di dunia ini. Oleh karena itu Islam telah memberikan pedoman dasar untuk memenuhi kebutuhan manusia terhadap masalah tersebut.

### 1. Pengertian sewa menyewa

Dalam membahas masalah sewa menyewa, di kitab-kitab fiqih dibahas dalam bab ijarah atau kitab ijarah.

Secara etimologi kata الاجارة barasal dari الاجر, kata yang berarti العوض (ganti) dan الثواب (pahala). (Sayyid Sabiq 13, 1995: 15)

Menurut pendapat Az Zuhaili ijarah adalah:

"الاجارة هى بيع المنفعة" (وهبة الزحيلى ٤: ٧٣١)

"Jual beli manfaat". (Az Zuhaili 4, tt: 731)

Dari kedua definisi tersebut di atas, maka dapat diambil suatu kesimpulan bahwa ijarah menurut bahasa yaitu: pergantian atas manfaat suatu pekerjaan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sedangkan secara terminologi ijarah menurut Ibnu Abidin adalah:

"تمليك نفع بعوض" (ابن عابدين ٦ : ١٩٨٠ : ٤)

"Saling memberikan kemanfaatan dengan suatu ganti pembayaran". (Ibnu Abidin 6, 1980: 4)

Menurut pendapat Sarwani dan Ibnu Qasim ijarah adalah:

"تمليك منفعة بعوض بشرط" (شروانى وابن قاسم ٦ : ١٢١)

"Saling memberikan kemanfaatan dengan suatu ganti pembayaran dan syarat-syarat tertentu". (Sarwani dan Ibnu Qasim 6, tt: 121)

Menurut pandapat Asy Syarbini ijarah adalah:

"عقد على منفعة مقصودة معلوما قابلة للبدل والاباحة بعوض معلوم".

"Suatu perjanjian atas manfaat yang diketahui yang disengaja, yang bisa diserahkan kepada pihak lain secara mubah dengan ongkos yang diketahui". (Syarbini 2, tt :332)

Dari tiga definisi tersebut di atas, maka dapat diambil suatu kesimpulan bahwa ijarah secara terminologi adalah perjanjian atas manfaat benda kepada orang lain dengan ganti pembayaran dan syarat-syarat tertentu.

2. Landasan Hukum Sewa menyewa

Sewa menyewa disyari'atkan berdasarkan Al Qur'an , As Sunnah dan Ijma'.

a. Landasan Al Qur'an

- Surat Az Zuhruf ayat 32:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

اهم يقسمون رحمت ربك ۚ نحن قسمنا بينهم معيشتهم
في الحيوة الدنيا ورفعنا بعضهم فوق بعض درجات ليتخذ
بعضهم بعضا سخريا ۗ ورحمت ربك خير مما يجمعون .
(الزخرف : ٣٢)

"Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan". (Depag RI, 1971: 798)

- Surat Al Baqarah ayat 233:

... وان اردتم ان تسترضعوا اولادكم فلا جناح عليكم اذا
سلمتم ما اتيتم بالمعروف ۗ واتقوا الله واعلموا ان الله بما تعملون بصير

"Dan jika kamu ingin anakmu disusukan orang lain maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamukepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan". (Depag RI, 1971" 57)

- Surat Ath Thalaq ayat 6:

... فان ارضعن لكم فاتوهن أجورهن ۚ (الطلاق : ٦)

"Jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya". (Depag RI, 1971: 946)

b. Landasan As Sunnah

- Hadits yang diriwayatkan oleh Muslim dari Handhala bin Qais sebagai berikut:

عن حنظلة بن قيس الانصاري قال : سألت رافع بن خديج عن
كراء الارض بالذهب والورق ؟ فقال : لا بأس به . انما كان

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

الناس يؤاجرون، على عهد النبي صلى الله عليه وسلم، على الماديانات،
وأقبال الجداول، واشياء من الزرع. فيهلك هذا ويسلم
هذا. ويسلم هذ ويهلك هذا، فلم يكن للناس كراء الا
هذا. فلذلك زجر عنه. فاما شيء معلوم مضمون، فلا بأس به
(رواه المسلم)

"Dari Handhala bin Qais berkata: Saya bertanya kepada Rafi' bin Khodij tentang menyewakan bumi dengan emas dan perak, maka ia berkata: Tidak apa-apa, adalah orang-orang di jaman Rasulullah S.A.W menyewakan bumi dengan barang-barang yang tumbuh di perjalan air dan yang tumbuh di pangkal-pangkal selokan dan dengan beberapa macam dari tumbuh-tumbuhan lalu binasa ini, selamat itu dan selamat ini dan binasa yang itu, sedangkan orang yang tidak melakukan penyewaan tanah kecuali melakukan demikian, oleh karena oitu kemudian dilarangnya, adapun sesuatu yang dimaklumi dan ditanggung, maka tidak apa-apa". (HR Muslim, 1989: 454)

- Hadits yang diriwayatkan Ahmad, Abu Dawud dan Imam Nasa'i dari Sa'ad bin Abi Waqas sebagai berikut:

عن سعد، قال: كنا نكري الارض بما على السواقي من الزرع
وما سعد بالماء منها، فنهانا رسول الله صلى الله عليه وسلم
عن ذلك، وامرنا ان نكريها بذهب او فضة. (رواه ابو داود)

"Dari Sa'ad dia berkata: Kami biasa mempersewakan tanah dengan tanaman yang tumbuh di tepi-tepi sungai dan tanaman yang tumbuhdi bawah air di tepinya, kemudian Rasulullah S.A.W melarang kami tentang itu, dan memerintah kami mempersewakannya dengan emas dan perak". (Abu dawud 3, tth: 258)

3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Asy Syarbini dalam kitabnya Mughni Muhtaj membagi rukun ijarah (sewa menyewa) dalam empat macam, yaitu:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. عاقدين : orang yang menyewakan dan penyewa

b. صيغة : lafadl

c. اجرة : upah

d. منفعة : bendanya bermanfaat

(Asy Syarbini 2, tt: 233)

dan Ibnu Abidin membagi rukun ijarah menjadi dua macam yaitu iajab dan qabul.(Ibnu Abidin 6,1980: 4) Sedangkan Al Jaziri membagi rukun ijarah menjadi tiga, yaitu:

a. عاقد : orang yang menyewa dan penyewa

b. معقود عليه : adanya benda yang diakadkan, meliputi upah dan manfaat

c. صيغة : suatu lafadl yang menunjukkan atas pemberian kemanfaatan dengan ganti pembayaran. (Al Jaziri 3, tt: 98)

Tiga pendapat di atas pada dasarnya sama, dan pendapat ketiga lebih ringkas.

Adapun syarat sahnya sewa menyewa menurut pendapat Sayyid Sabiq membagi enam, yaitu:

a. Kerelaan kedua pihak yang melakukan akad

b. Mengetahui dengan sempurna manfaat yang diakadkan, sehingga mencegah terjadinya perselisihan

c. Hendaknya barang yang menjadi obyek transaksi (akad) dapat dimanfaatkan kegunaanya menurut kriteria, realita dan syara'

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d. Dapat diserahkannya sesuatu yang disewakan berikut kegunaan (manfaatnya)

e. Bahwa manfaat adalah hal yang mubah, bukan yang diharamkan

f. Bahwa imbalan itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai jelas diketahui baik dengan menyaksikan atau dengan menginformasikan ciri-cirinya

(Sayyid Sabiq 3, 1995: 19-20)

Asy Syairazi dan Az Zuhaili membagi syarat sahnya sewa menyewa menjadi empat, yaitu:

a. Syarat penyelenggaraan

b. Syarat pelestarian

c. Syarat sah

d. Syarat tetap

Pada dasarnya kedua pendapat di atas sama, hanya saja pendapat kedua membagi syarat sahnya sewa menyewa secara garis besar. Dipilih pendapat kedua karena lebih ringkas, dan untuk lebih jelasnya akan diterangkan sebagai berikut:

a. Syarat penyelenggaraan

Hendaknya pihak-pihak yang menyelenggarakan perjanjian sewa menyewa berakal sehat, sehingga tidak bisa terselenggara persewaan orang gila dan anak-anak kecil yang belum pandai(tamyiz).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Manusia dipandang mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum, apabila telah sampai masa tamyiz(kira-kira umur 7 tahun), yaitu telah mampu menggunakan pikirannya untuk membedakan hal-hal yang baik dan buruk, yang berguna dan yang tak berguna, terutama dapat menyadarai perbedaan jenisnya.(Azhar Basjir, 1988: 18)

Sedangkan anak kecil yang telah pandai, maka bila menyewakan sesuatu yang ia miliki, maka persewaannya bisa terselenggara, hal ini kalau memang mendapat izin dari pihak walinya.(Al Jaziri 4, 1994: 24)

Syafi'iyah dan Hanabilah mengemukakan syarat yang lebih ketat lagi, yaitu kedua belah pihak haruslah mencapai usia dewasa. Menurut mereka tidak sah akadnya anak-anak tersebut telah dapat membedakan yang baik dan yang buruk(mumayyiz).(Hamzah Ya'qub, 1992: 320)

b. Syarat pelestarian, meliputi hal-hal sebagai berikut:

- Adanya hak milik dan kekuasaan, sistim pemilikan dalam Islam didasarkan atas prinsip bahwa tidak ada seorang yang akan memilki suatu benda kecuali yang menguasai dan dapat menggunakannya.(M. Nasir, 1991: 547) karenanya tidah sah ijarah fudhuli yakni persewaan orang yang tidak punya hak memiliki, dan tidak punya kekuasaan, namun persewaannya dinilai tergantung kepada izin orang yang memiliki, jika orang yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

memilki telah mengijinkan maka dapat dilaksanakan.(Al Jaziri 4, 1994: 24)

- Ada manfaat dan manfaat itu tetap, manfaat adalah segala faeadah atau kegunaan dari sesuatu benda konkrit.(Mas Dhuha, 1992: 59)

c. Syarat sah perjanjian sewa menyewa antara lain:

- Keridloan kedua belah pihak yang melakukan perjanjian, karena itu tidak sah perjanjian sewa menyewa orang yang dipaksa, sebagaimana firman Allah:

يا ايها الذين امنوا لا تأكلوا اموالكم بينكم بالباطل
الا ان تكون تجارة عن تراض منكم ولا تقتلوا انفسكم
ان الله كان بكم رحيما . ( النساء : ٢٩ )

"Hai orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu". (Depag RI,1971: 122)

- Hendaknya sesuatu yang disewakan dapat diserahkan berikut penggunaannya(manfatnya), maka tidak sah menyewakan binatang yang hilang tidak dapat diserahkan, sebagaimana memburuhkan orang untuk melakukan kemaksiatan, sebab kemaksiatan itu meskipun bisa diserahkan untuk dikerjakan, namun menurut

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ketentuan hukum tidak dapat diserahkan dari segi syara', karena yang terlarang menurut hukum syara' adalah status hukumnya secara hakiki.

- Hendaknya pembayaran ongkos sewa mempunyai nilai misalnya dengan mata uang, serta dengan jumlah pembayaran yang jelas misalnya satu juta rupiah.
- Manfaat yang diharapkan diketahui dengan pengetahuan yang bisa mencegah pertentangan dan persengketaan di kemudian hari, dengan jalan menjelaskan jangka waktunya, misalnya mulai menyewakan dan akhir dari penarikan atau pengembalian, misalnya satu tahun: mulai menyewa I Januari 1996 maka pengembaliannya 1 Januari 1997, dan penggunaannya misalnya tambak untuk memelihara ikan.
- Menjelaskan tempatnya manfaat, jika seseorang mempunyai dua bidang tanah tambak lalu berkata kepada orang lain: Aku menyewakan salah satu dari area tanah tambak ini kepadamu tanpa menentukan salah satunya, maka persewaan semacam ini sah.

d. Syarat tetapnya perjanjian sewa menyewa diantaranya:

- perjanjian sewa menyewa itu betul-betul saheh, sehingga tidaklah perjanjian bisa dinilai tetap bila merupakan perjanjian yang batal

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- hendaklah barang yang disewakan tersebut dapat dilihat oleh pihak penyewa
- benda yang disewakan merupakan benda yang produktif yang selamt dari terjadinya cacat yang bisa mengurangi kemanfaatannya, sehingga apabila seseorang menyewa kerbau untuk dibuat membajak sawah pada suatu masa kemudian kemanfaatan, maka perjanjian persewaan itu tidak dinilai tetap, dan bagi penyewa boleh membatalkannya.(Al Jaziri 4, 1994: 183)

4. Bentuk Sewa Menyewa Tanah Yang Diperbolehkan Dalam Islam

Islam memerintahkan kepada umat manusia untuk berusah buat dirinya, tidak hanya tidur semata maupun berdiam diri saja tanpa berusaha, Allah memerintahkan kepada manusia untuk bertebaran atau berjalan di permukaan bumi sambik bekerja dan berusaha.

Dalam berusaha dan bekerja, Islam memberikan kebebasan kepada manusia, bentuk usaha dan bekerja itu bisa berupa jual beli, sewa menyewa, bercocok tanam, serat wira usaha lain, namun harus dihindari dari usaha yang bathil. Sebagimana firman Allah:

يا ايها الذين امنوا لا تأكلوا اموالكم بينكم بالباطل. (النساء: ٢٩)

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta dengan jalan yang bathil".(Depag RI, 1971: 122)

Apabila seorang muslim memilki tanah yang produktif, maka dia harus memanfaatkan tanah tersebut, Islam sama

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sekali tidak menyukai dikosongkannya tanah produktif sebab hal tersebut berarti menghilangkan nikamt dan menyia-nyiakan harta.

Berusaha dan bekerja dalam bentuk sewa menyewa tanah garapan di jaman Nabi SAW sudah menjadi kebiasaan bagi para sahabat kala itu, Nabi SAW memperbolehkan sewa menyewa tanah apabila masing-masing pihak mengambil kemanfaatannya, serta masing-masing pihak tidak merasa dirugikan, sebagaimana hadits yang diriwayatkan oleh Imam Muslim dari Handhalah bin Qais sebagai berikut:

عن حنظلة بن قيس الانصاري قال: سألت رافع بن خديج عن كراء الأرض بالذهب والورق؟ فقال: لا بأس به. انما كان الناس يؤاجرون، على الماذيانات. وأقبال الجداول. واشياء من الزرع. فيهلك هذا ويسلم هذا، ويسلم هذا ويهلك هذا، فلم يكن للناس كراء الا هذا. فلذلك زجر عنه. فأما شيء معلوم مضمون، فلا بأس به.

(رواه المسلم)

"Dari Handhala bin Qais berkata: Saya bertanya kepada Rafi' bin Khodij tentang menyewakan bumi dengan emas dan perak, maka ia berkata: Tidak apa-apa, adalah orang-orang di jaman Rasulullah SAW menyewakan bumi dengan barang-barang yang tumbuh diperjalan air dan yang tumbuh di pangkal-pangkal selokan dan dengan beberapa macam dari tumbuh-tumbuhan lalu rusak ini dan selamat yang itu, dan selamat ini dan rusak itu, sedangkan orang-orang tidak melakukan persewaan kecuali demikian, oleh karena itu kemudian dilarangnya, adapun

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sesuatu yang dimaklumi dan ditanggung, maka tidak apa-apa". (HR Muslim, 1989: 454)

dan hadits lain yang diriwayatkan dari Sa'ad bin Abi Waqas sebagai berikut:

عن سعد بن ابى وقاص رضى الله عنه قال: كنا نكرى الارض بما على السواقى من الزرع وما سعد بالماء منها، فنهانا رسول الله صلى الله عليه وسلم عن ذلك، وامرنا ان نكريها بذهب أو فضة (رواه ابو داود)

"Dari Sa'ad bin Abi Waqas RA. Berkata: Dahulu kami menyewakan tanah dengan (jalan membayar dari)tanaman yang tumbuh, lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas dan perak".

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

a. Tanah yang disewakan adalah tanah yang produktif
b. Sewa menyewa tanah garapan tersebut dengan ganti pembayaran yang jelas, misalnya dengan mata uang emas atau perak
c. Benda yang disewakan harus maklum dan ditanggungkan.

5. Bentuk Sewa Menyewa Tanah Yang Tidak Diperbolehkan Dalam Islam

Ada suatu bentuk muzaro'ah yang sudah biasa di jaman Nabi, tetapi oleh beliau dilarangnya karena terdapat unsur penipuan dan kesamaran yang berakibat pada persengketaan dan pertentangan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Banyak para sahabat yang memberikan persyaratan kepada orang yang mengerjakan tanahnya, yaitu dengan ditentukan tanah dan sewanya dari hasil tanah baik yang berupa takaran ataupun timbangan, sedang sisa dari pada hasil itu untuk yang mengerjakan atau masih dibagi lagi. Maka tidak layak kalau di satu pihak mendapat bagian tertentu sedang pihak yang yang lain tidak, padahal suatu tanah terkadang tidak menghasilkan lebih dari yang ditentukan. Oleh karena seharusnya masing-masing pihak mengambil bagiannya itu dari hasil tanah dengan perbandingan yang disetujui bersama, jika hasilnya banyak maka kedua pihak akan ikut merasakannya, jika hasilnya sedikit kedua pihak akan mendapatkan bagian yang sedikit pula.

Segolongan kecil fuqoha' yang melarang persewaan tanah dikemukakan Oleh Thawus dan Abu Bakar bin Abdur Rahman, para fuqoha' tersebut berpendapat bahwa dilarangnya persewaan tanah itu lantaran adanya kesamaran di dalamnya, demikian itu karena dimungkinkan bahwa tanaman tersebut akan tertimpa bencana atau kerusakan lainnya.(Ibnu Rusyd 3, 1990: 199)

Hal tersebut berdasarkan hadits yang diriwayatkan dari rafi' sebagai berikut:

عن رافع رضى الله عنه قال: كنا أكثر أهل المدينة حقلا وكان احدنا
يكرى ارضه فيقول هذه القطعة لى وهذه لك فربما اخرجت ذه ولم

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

تجرج ذه فنهاهم النبى صلى الله عليه وسلم . (رواه البخارى)

"Dari Rafi' RA berkata: Kami adalah ahli Madinah yang paling banyak ladangnya. Lalu ia berkata: Salah seorang dari kami menyewakan tanahnya dan berkata: Bagian ini untukku dan bagian yang itu untukmu, boleh jadi bagian ini mengeluarkan hasil, sedang bagian yang lain tidak mengeluarkan hasil. Karena itu Nabi melarang mereka".(HR Bukhori tt: 47)

dan hadits yang diriwayatkan dari Dhuhair bin Rafi' sebagai berikut:

انّ ظهير بن رافع (وهو عمه) قال: اتاني ظهير فقال: لقد نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن امر كان بنا رافقا، فقلت: وماذا لك؟ ما قال رسول الله صلى الله عليه وسلم، فهو حق. قال: سألني كيف تصنعون بمحاقلكم؟ فقلت: نؤاجرها، يا رسول الله؟ على الربيع أو الاوسق من التمر او الشعير، قال: فلا تفعلوا ازرعوها او ازرعوها او امسكوها.

(رواه المسلم)

"Bersumber dari Rafi' bahwa Dhuhair bin Rafi'(pamannya sendiri) menceritakan sebuah hadits kepadanya, kemudian Rafi'(dalam rangka menjelaskan hadits tersebut) berkata: Dhuhair datang kepadaku, ia berkata: Sungguh Rasulullah SAW telah melarang suatu perkara yang bermanfaat bagi kita. Aku bertanya: Larangan apakah itu? Apa yang kamu lakukan terhadap ladangmu? Aku jawab: Wahai Rasulullah kami menyewakannya dengan imbalan memperoleh hasil panenan dari tanaman yang tumbuh di sekitar parit atau ladang kurma atau gandum. Beliau bersabda: Jangan lakukan hal itu. Tanamilah ladangmu atau kamu suruh orang lain menanaminya, atau kamu biarkan saja ladangmu itu".(HR Muslim, 1989: 460)

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

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Benda yang disewakan tidak dimaklumkan dan ditanggung

b. Bentuk pembayaran tanah yang tidak berketentuan

**B. Kewajiban Bagi Pemilik Tanah dan Penyewa Terhadap tanahnya**

1. Kewajiban Bagi Pemilik Tanah

Syara' menetapkan bagi pemilik tanah pertanian(tanah tambak) atau tanah ladang untuk memanfaatkan area tanahnya dengan mengelolah tanah tersebut kemampuan yang ada pada dirinya, seperti bercocok tanam, berladang, bertani tambak atau lainnya.

Jika pemilik tanah tersebut tidak bisa mengolahnya sendiri, syara' membolehkan menggunakan tenaga kerja orang lain dengan memberikan imbalan berupa upah, pemilik tanah boleh pula menyewakan tanahnya untuk tempat peristirahatan, tempat pengembalaan ataupun untuk pertanian.

Pemilik tanah dapat memanfaatkan tanahnya dengan berbagai cara, asalkan tidak bertentangan dengan hukum syara'. Diantaranya adalah sebagai berikut:

a. Diurus sendiri dengan ditanaminya tumbuh-tumbuhan atau ditaburi dengan benih, kemudian diolah dan dipelihara, cara semacam ini adalah merupakan cara yang terpuji, dimana pemiliknya akan mendapat pahala dari Allah karena hasilnya bisa dimanfaatkan oleh manusia, burung dan binatang lainnya. Kebanyakan sahabat Anshar adalah jidup

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dengan cara bertani, mereka urus sendiri tanah-tanah mereka.(Qardawi, 1993: 382)

Usaha yang demikian ini merupakan yang sangat terpuji dalam Islam, karena pemilik tanah dapat memanfaatkan tanahnya guna memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari. Hal ini membuktikan bahwa Islam tidak hanya menganjurkan pemeluknya untuk beribadah semata untuk kepentingan akhiratnya, tetapi Islam juga menganjurkan pemeluknya untuk bekerja dan berusaha untuk kepentingan hidup di dunia. Sebagai mana firman Allah sebagai berikut:

وابتغ فيما اتيك الله الدار الآخرة ولا تنس نصيبك
من الدنيا واحسن كما احسن الله اليك ولا تبغ
الفساد في الارض ان الله لا يحب المفسدين. (القصص: ٧٧)

"Dan carilah pada apa yang telah dianugerahkan Allah kepadamu(kebahagiaan) negeri akhirat, dan janganlah kamu melupakan bagianmu dari (kenikmatan) duniawi dan berbuat baiklah (kepada orang lain) sebagaimana Allah telah berbuat baik kepadamu, dan janganlah kamu berbuat kerusakan di(muka) bumi. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berbuat kerusakan".(Depag RI, 1971: 623)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Kalau pemilik tanah tidak myngkin dapat mengurusnya sendiri, maka pemilik tanah bisa meminjamkan tanahnya kepada orang lain yang mampu mengurusnya, dengan bantuan alat, bibit ataupun alat-alat lainnya untuk mengelolah tanah tersebut, sedangkan pemilik tanah sama sekali tidak mengambil hasilnya, cara semacam ini sangat dianjurkan dalam Islam. Sebagaimana hadits yang diriwayatkan oleh Abu Hurairah sebagai berikut:

عن ابى هريرة رضى الله عنه قال، قال رسول الله صلى الله عليه وسلم
من كانت له ارض فليزرعها او ليمنحها اخاه. (رواه البخارى)

"Dari Abu Hurairah RA berkat: Rasulullah SAW bersabda: Barang siapa memiliki tanah, maka tanamilah atau berikan kepada kawannya".(HR. Abu Hurairah 2, tt: 49)

c. Dengan cara muzaro'ah, yaitu pemberian hasil untuk orang yang mengelolah atau menanami tanah dari yang dihasilkannya seperti setengah, sepertiga atau lebih rendah sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak (pemilik tanah dan penggarap). (Qardawi, 1993: 383)

Boleh pula dengan cara mukhobarah yaitu: suatu bentuk kerja sama antara pemilik tanah dengan penggarap tanah, sedangkan benihnya dari penggarap tanah.(Ash Shan'ani 3, 1995: 280) ataupun boleh pula dengan cara musaqah yaitu: mempekerjakan seseorang untuk memelihara dan menjaga kebun kurma atau anggur atau lainnya dengan imbalan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bagian yang ditentukan dari hasilnya.(Al Jaziri 4, 1994: 47)

d. Pemilik tanah menyewakan tanahnya, yaitu pemilik tanah menyerahkan tanahnya kepada orang lain yang sanggup mengurusnya(penyewa) dengan suatu ganti pembayaran tertentu.

Sistem Islam dalam memperoleh harta didasarkan atas prinsip bahwa tidak seorangpun mempunyai hak memperoleh keuntungan atas pengorbanan orang lain, dan transaksi yang diijinkan hanyalah yang di dalamnya kedua belah pihak saling menguntungkan dengan cara yang adil.(M.Nasir, 1991: 465) Sehingga agar tidak menimbulkan pertikaian antara pemilik tanah dengan penyewa dikemudian hari, maka di waktu mengadakan akad sewa menyewa tanah Islam mengatur secara jelas dalam masalah ini, baik dalam masalah bermusyawarah, tawar menawar maupun pembayarannya. Umtuk lebih jelasnya akan diterangkan sebagai berikut:

- Anjuran bermusyawarah

Rasulullah Muhammad SAW selalu mengajak para sahabat bermusyawarah dalam banyak urusan, dan tidak ada satupun yang bermusyawarah kecuali mendapat petunjuk pada urusan mereka yang paling baik. Anjuran bermusyawarah sebagaimana firman Allah sebagai berikut:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

والذين استجابوا لربهم واقاموا الصلوة وامرهم
شورى بينهم ومما رزقناهم ينفقون. (الشورى: ٣٨)

"Dan (bagi) orang-orang yang menerima (mematuhi) aeruhan Tuhannya dan mendirikan sholat, sedang urusan mereka (diputuskan) dengan musyawarah antara mereka, dan mereka menafkahkan sebagian dari rizki yang Kami berikan kepada mereka".(Depag RI, 1971: 789)

Dan firman Allah yang lain sebagai berikut:

وشاورهم في الامر (آل عمران: ١٥٩)

"Dan bermusyawarahlah dengan mereka dalam urusan itu".(Depag RI, 1971: 103)

Ayat tersebut di atas menganjurkan kepada kita , bahwa dalam mengerjakan segala urusan hendaklah bermusyawarah dahulu, baik dalam masalah sewa menyewa, jual beli, perkawinan dan lainnya.

- Tawar menawar

Dalam melakukan tawar menawar harga sewa, kedua belah pihak tidak boleh melakukan tindakan yang bisa menimbulkan kerugian terhadap pihak lainnya, sebaliknya kedua belah pihak harus bisa menciptakan suasana rukun, tolong menolong dan bantu-membantu. Sebagaimana firman Allah sebagai berikut:

وتعاونوا على البر والتقوى ولا تعاونوا على الاثم والعدوان.
(المائدة: ٢)

"Dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan janganlah tolong menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran".(Depag RI, 1971: 157)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ayat di atas menjelaskan bahwa perintah tolong menolong dalam mengerjakan kebaikan dan takwa adalah pokok-pokok petunjuk sosial dalam Al Qur'an, karenanya Al Qur'an mewajibkan kepada manusia agar saling tolong menolong, bantu membantu dalam mengerjakan apa saja yang berguna bagi umat manusia, baik pribadi maupun kelompok, baik dalam perkara agama maupun dunia, juga dalam melakukan perbuatan takwa, yang dengan itu mereka mencegah terjadinya kerusakan dan bahaya yang mengancam keselamatan mereka.(Al Maraghi 6, 1987: 81)

- Akad

Akad adalah suatu perikatan antara ijab dan qabul dengan cara yang dibenarkan syara' yang menetapkan adanya akibat hukum pada obyeknya.(Azhar Basjir, 1988: 48)

Ijab qabul diadakan dengan maksud untuk menunjukkan adanya suka rela dan timbal balik terhadap perikatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak.

Agar ijab dan qabul benar-benar mempunyai akibat hukum, maka diperlukan adanya tiga syarat sebagai berikut:

a. Ijab dan qabul harus dilakukan oleh orang yang sekurang-kurangnya telah mencapai umur tamyiz (kurang lebih 7 tahun) yang menyadari dan mengetahui isi perkatan yang diucapkan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Ijab dan qabul harus tertuju pada suatu obyek yang merupakan obyek sosial

c. Ijab dan qabul harus berhubungan langsung dengan suatu majlis, apabila dua belah pihak sama-sama hadir, atau sekurang-kurangnya dalam majlis diketahui ada ijab oleh pihak yang tidak hadir.(Azhar Basjir, 1988: 49)

Bentuk akad dapat dilakukan dengan secara lisan, tulisan, atau isyarat yang memberi pengertian dengan jelas tentang adanya ijab dan qabul, dan dapat juga berupa perbuatan yang telah menjadi kebiasaan dalam ijab dan qabul.

- Pembayaran

Dalam Islam tidak ada nash yang secara jelas memerintahkan untuk menulis herga sewa menyewa tanah, namun secara global Al Qur'an memerintahkan untuk menuliskan apabila melakukan suatu perikatan. Sebagaimana firman Allah sebagai berikut:

يا ايها الذين امنوا اذا تداينتم بدين الى اجل مسمى فاكتبوه .
( البقرة : ٢٨٢ )

"Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menulisnya".(Depag RI, 1971: 70)

Ayat di atas mengandung hikmah yang sangat besar bagi ketenangan masyarakat terutama bagi kedua belah pihak yang melakukan perikatan, karena tulisan itu dapat

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menjadi bukti yang mengingatkan salah satu pihak yang terkadang lupa.

Namun pada dasarnya, kewajiban pemilik tanah setelah mengadakan perjanjian sewa menyewa dengan pihak penyewa adalah sebagai berikut:

a. Pemilik tanah wajib menyerahkan tanahnya kepada penyewa tanah
b. Pemilik tanah mengambil tanahnya lagi, bilamana masa sewa telah habis

2. Kewajiban Bagi Penyewa Tanah

Setelah penyewa mengadakan perjanjian sewa menyewa tanah dengan pemilik tanah, maka kedua belah pihak harus dapat memenuhi hak dan kewajiban masing-masing, adapun hak dan kewajiban penyewa tanah adalah sebagai berikut:

a. Hendaknya penyewa tanah menunaikan apa yang telah dijanjikan pada pemilik tanah pada waktu akad, sebab bilamana penyewa mengingkari janjinya, maka bisa menimbulkan pertikaian antara kedua belah pihak. Allah SWT berfirman sebagai berikut:

يا ايها الذين امنوا اوفوا بالعقود ط (المائدة : ١)

"Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu". (Depag RI, 1971: 156)

Maksud ayat di atas, bahwa setiap mukmin berkewajiban memenuhi apa yang telah dia janjikan dan akadkan baik berupa perkatan maupun perbuatan, selagi yang dia

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

janjikan dan akadkan itu tidak bersifat menghalalkan barang haram atau mengharamkan barang halal.(Al Maraghi 6, 1987: 76)

Islam adalah agama yang cinta damai mengajarkan kepada pemeluknya untuk saling mengasihi dan tolong menolong sesamanya, oleh karenanya apabila di antara saudara-saudara kita yang bersengketa dan berselisih, maka kita berkewajiban untuk mendamaikannya. Sebagaimana firman Allah:

انما المؤمنون اخوة فاصلحوا بين اخويكم واتقوا الله لعلكم ترحمون . ( الحجرات : ١٠ )

"Sesungguhnya orang-orang mukmin adalah bersaudara karena itu damaikanlah antara kedua saudaramudan bertakwalah kepada Allah agar kamu mendapat rahmat". (Depag RI, 1971: 846)

Dan firman Allah yang lain, sebagai berikut:

يا ايها الذين امنوا اطيعوا الله واطيعوا الرسول واولى الامر منكم وان تنازعتم في شيء فردوه الى الله والرسول .(

"Hai orang-orang yang beriman taatilah Allah dan taatilah RasulNya dan ulil amri diantara kamu. Kemudian jika kamu berlainan pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah ia kepada Allah (Al Qur'an) dan Rasul (sunnahnya)". (Depag RI, 1971: 128)

b. Penyewa tanah berkewajiban untuk memanfaatkan tanah sewaan dengan sebaik-baiknya, sesuai dengan penggunaan manfaat tanah yang telah disepakati.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Perbuatan penyewa dalam mengelolah dan memanfaatkan tanah garapannya sangat terpuji dalam pandangan Islam, sebagaimana hadits yang telah diriwayatkan dari Anas RA sebagai berikut:

عن أنس، عن النبيّ صلى الله عليه وسلم قال: ما من مسلم يغرس غرسا، أو يزرع زرعا، فيأكل منه إنسان، أو طير، أو بهيمة إلّا كانت له صدقة.

(رواه الترمذى).

"Tidaklah seorang muslim yang menanam suatu tanaman atau menaburkan benih, kemudian dimakan oleh manusia, burung dan ternak kecuali mendapat sedekah baginya".(HR Tirmidzi 3, tth:666)

c. Penyewa tanah berkewajiban menyerahkan kembali tanah sewanya kepada pemilik tanah, bila masa sewa telah habis.

Berakhirnya masa persewaan mewajibkan penyewa mengembalikan barang sewaannya, jika barang tersebut berbentuk barang tidak bergerak, maka penyewa berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dalam keaadaan kosong (tidak ada) harta si penyewa.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Jika berbentuk tanah pertanian, maka penyewa wajib menyerahkan dalam keadaan tidak bertanaman, kecuali jika terdapat uzur, maka tanah itu tetap berada di tangan penyewa sampai tiba masa panen, dengan pembayaran serupa.(Sayyid Sabiq 13, 1995: 34)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id