TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK SEWA MENYEWA TANAH WAKAF DENGAN EMAS DI MASJID KIYAI GEDE BUNGAH KABUPATEN GRESIK

IAIN SUNAN AMPEL SURABAYA

SKRIPSI

Diajukan kepada
Intitut Agama Islam Negeri Sunan Ampel
Untuk memenuhi salah satu persayaratan
Dalam menyelesaikan program sarjana Strata satu
Ilmu Syari'ah

PERPUSTAKAAN
IAIN SUNAN AMPEL SURABAYA
No. KLAS: K S.2012 070 4
No. REG : S.2012/4/70
ASAL BUKU :
TANGGAL :

Oleh:

Rizka Ardhini
NIM: C32208018

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI SUNANA AMPEL
FAKULTAS SYARI'AH
JURUSAN MUAMALAH

SURABAYA
2012

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh **Rizka Ardhini** ini telah diperiksa dan disetujui untuk di munaqasakan

Surabaya, 03 Juli 2012

Pembimbing,

Dr . H. Abd. Hadi, M . Ag
NIP. 19551118191031003

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh **RIZKA ARDHINI** ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel pada hari Jum'at tanggal 27 Juli 2012 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syari'ah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Ketua,

Dr. H. Abd. Hadi, M.Ag
NIP. 19551118191031003

Sekretaris,

Lilik Rahmawati, S.Si,. M.EI
NIP. 198106062009012008

Penguji I,

Dra. Hj. Siti Dalilah Candrawati, M.Ag
NIP. 196006201989032001

Penguji II,

Drs. H. Sumarkan, M.Ag
NIP. 196408101993031002

Pembimbing,

Dr. H. Abd. Hadi, M.Ag
NIP. 19551118191031003

Surabaya, 27 Juli 2012
Mengesahkan,
Fakultas Syari'ah
Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel
Dekan

KEMENTERIAN AGAMA FAKULTAS SYARIAH SURABAYA IAIN SUNAN AMPEL

Prof. Dr. H. A. Faishal Haq, M. Ag.
NIP. 195005201982031002

ABSTRAK

Skripsi dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-menyewa Tanah Wakaf dengan Emas di Desa Bungah Kabupaten Gresik" ini adalah hasil dari penelitian lapangan "*field research*". Penelitian ini untuk menjawab pertanyaan: bagaimana praktek sewa-menyewa tanah wakaf dengan emas di Masjid Kiyai Gede Bungah ? dan bagaimana pandangan hukum Islam terhadap praktek sewa-menyewa tanah wakaf dengan emas di Masjid Kiyai Gede Bungah Kabupaten Gresik ? Data penelitian ini diperoleh dari ketua ta'mir Masjid Kiyai Gede Bungah Kabupaten Gresik yang menjadi subjek penelitian. Data penelitian ini selanjutnya dianalisis dengan teknik deduktif-induktif.

Dalam praktek sewa-menyewa tanah wakaf dengan emas terdapat suatu fakta di lapangan bahwa dengan adanya praktek sewa-menyewa yang awalnya di buka hanya untuk meramaikan Masjid yang sepi dari jama'ah sholat tiap harinya, lalu dari beberapa jama'ah yang biasa sholat disana menanyakan tanah wakaf masjid dan menyarankan untuk di sewakan saja agar tidak sia-sia, bila di manfaatkan tentu saja bermanfaat juga bisa menjadikan pahala bagi pemilik awalnya sebelum tanah itu di wakafkan kepada Masjid. Selain itu proses pelaksanaan sewa menyewa itu awalnya rame dan banyak warga yang menyewa tanah wakaf tersebut disamping potensi tanah yang masih bagus di jadikan pertanian juga letaknya yang setrategis di tengah-tengah Desa Bungah, dekat dengan pasar Bungah, sekolahan, jalan raya, dan tempat ibadah, juga sumber air (aliran air bengawan solo). Sewa menyewa tersebut menimbulkan konfik antara pengelolah tanah wakaf Masjid dalam hal ini adalah ta'mir Masjid dan staf-stafnya mulai dari ketua sampai pengelolah. Berawal dari seorang yang mengembalikan akta kontrak perjanjian sewa menyewa yang sudah di tandatangani bersama-sama, semua syrat yang di sebutkan di dalam perjanjian seperti bersedia membayar dengan sejulah emas yang sudah di hitung berdasarkan jumlah tanah yang di sewa. Orang tersebut lalu memintah ganti rugi atas bangunan yang sudah di bangun di atas tanah wakaf tersebut, secara tidak langsu ng pihak Masjid sangat dirugikan karena pihak penyewa mengembalikan akta kontrak perjanjian sewa menyewa tanpa ada pemberitauan dan negosiasi sebelumnya, tiba-tiba meminta ganti rugi. Dengan alasan karena uang sewanya naik.

Menurut Hukum islam perjanjian tersebut batal karena salah satu penyebab batalnya akad kontrak adalah pihak penyewa mengembalikan akata perjanjian sebab penyewa melanggar perjanjian dengan mengembalikan akta perjanjian. Harga sewa yang naik sesuai dengan akad awal pembayaran sewanya dengan harga emas. Harga emas yang naik tiap bulannya menyebabkan harga sewa menyewa juga naik. Kenaikan harga sewa yang di sebabkan karena naiknya pembayaran ini di bolehkan dengan pembaruan akad setiap kali kenaikan.

Sejalan dengan kesimpulan di atas, maka bagi para pengelolah tanah wakaf Masjid disarankan: *Pertama,* mengubah akad perjanjian sehingga penyewa tidak melangar perjanjian yang telah disepakati pada awal perjanjian di tandatangani. *Kedua,* membuat perjanjian baru sewa meyewa dengan setandar rupiah saja sesuai dengan mata uang Indonesia dan menyesuaikan dengan laju inflasi tahunan.

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

DAFTAR ISI

SAMPUL LUAR i

SAMPUL DALAM ii

PERSETUJUAN PEMBIMBING iv

PENGESAHAN v

ABSTAK vi

KATA PENGANTAR vii

DAFTAR ISI ix

DAFTAR TABEL xii

DAFTAR TRANSLITERASI xiii

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang 1

B. Identifikasi Masalah 8

C. Batasan Masalah 9

D. Rumusan Masalah 9

E. Kajian Pustaka 10

F. Tujuan Penelitian 11

G. Kegunaan Hasil Penelitian 11

H. Definisi Operasional 12

I. Metode Penelitia 13

1. Data yang dikumpulkan 14

2. Sumber Data 15

3. Teknik Pengumpulan Data 17

4. Teknik Analisis Data 18

J. Sistematika Pembahasan 19

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

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA-MENYEWA DAN WAKAF DALAM HUKUM ISLAM

A. Sewa menyewa dan wakaf dalam hukum islam 21

1. Dasar Hukum sewa-menyewa 21

2. Pengertian sewa menyewa..... 24

3. Syarat dan Rukun sewa-menyewa..... 27

4. Bentuk sewa menyewa yang di bolehkan dalam Hukum Islam 30

5. Bentuk sewa menyewa yang di larang dalam Hukum Islam 31

6. Kewajiban bagi pemilik tanah dan penyewa tanah terhadap tanahnya 32

7. Pengembalian obyek atau barang sewaan 34

B. Wakaf dalam hukum islam..... 36

1. Dasar hukum wakaf 36

2. Pengertian wakaf..... 39

3. Macam-macam wakaf 43

4. Syarat dan rukun wakaf..... 44

5. Perilaku terhadap harta wakaf..... 46

BAB III PRAKTEK SEWA-MENYEWA TANAH WAKAF DENGAN EMAS DI MASJID KIYAI GEDE BUNGAH KABUPATEN GRESIK

A. Letak geografis dan struktur organisasi Desa Bungah kabupaten Gresik 51

1. Letek daerah penelitian..... 51

2. Stuktur organisasi daerah penelitian 55

B. Cara praktek sewa menyewa tanah wakaf..... 56

1. Aqad 62

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

2. Pembatalan sewa menyewa 63
3. Pembayaran sewa menyewa 65
C. faktor yang menimbulkan pengembalian tanah wakaf sehingga membatalkan sewa menyewa 66
BAB IV TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK SEWA-MENYEWA TANAH WAKAF DENGAN EMAS DI MASJID KIYAI GEDE BUNGAH KABUPATEN GRESIK
A. Potensi konflik terhadap praktek sewa-menyewa tanah wakaf dengan emas 68
B. Penyelesaian konflik terhadap prktek sewa menyewa tanah wakaf..... 69
C. Analisis Hukum Islam terhadap praktek sewa-menyewa tanah wakaf dengan emas 70
BAB V PENUTUP
A. Kesimpulan 80
B. Saran 81
DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN
BIODATA PENULIS
PERNYATAAN KEASLIAN PENULIS

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

DAFTAR TRANSLITERASI

Di dalam naskah skripsi ini banyak dijumpai nama dan istilah teknis (*technical term*) yang berasal dari bahasa Arab ditulis dengan bahasa Latin. Pedoman transliterasi yang digunakan untuk penulisan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Fonem konsonan Arab, yang dalam sistem tulisan Arab seluruhnya dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasinya ke tulisan Latin sebagian dilambangkan dengan lambang huruf, sebagian tanda dan sebagian lainnya dengan huruf dan tanda sekaligus sebagai berikut:

ARAB		LATIN	
Konsonan	Nama	Konsonan	Nama
ا	Alif		Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Sa	ṡ	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	ḥ	Ha
خ	Kha	kh	Ka dan Ha
د	Dal	d	De
ذ	Zal	ż	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	r	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	Sad	ṣ	Es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	Ta	ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	Ain	‘	Koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We

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

ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ya

2. Vokal tunggal atau *monoftong* bahasa Arab yang lambangnya hanya berupa tanda atau *harakat*, transliterasinya dalam bahasa latin dilambangkan dengan huruf sebagai berikut:
   a. Tanda *fatḥah* dilambangkan dengan huruf *a*, misal *mitsaqān*.
   b. Tanda *kasrah* dilambangkan dengan huruf *i*, misalnya *ẓalim*.
   c. Tanda *ḍammah* dilambangkan dengan huruf *u*, misalnya *mafqūd*.
3. Vokal rangkap atau diftong bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dengan huruf, transliterasinya dalam tulisan latin dilambangkan dengan gabungan huruf sebagai berikut:
   a. Vokal rangkap او dilambangkan dengan gabungan huruf *aw*, misalnya *mawakkil*.
   b. Vokal rangkap اي dilambangkan dengan gabungan huruf *ay*, misalnya *zuhayliy*.
4. Vokal panjang atau *maddah* yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya dilambangkan dengan huruf dan tanda *macron* (coretan horisontal) di atasnya, misalnya *jamā'ah*.
5. *Syaddah* atau *taysdīd* yang dilambangkan dengan tanda *syaddah* atau *tasydīd*, transliterasinya dalam tulisan latin dilambangkan dengan huruf yang sama dengan huruf yang bertanda *syaddah* itu, misalnya *murabbi'*.
6. Kata sandang dalam bahasa Arab yang dilambangkan dengan huruf ال transliterasinya dalam tulisan latin dilambangkan dengan huruf yang sesuai dengan bunyinya dan ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan diberi kata sempang sebagai penghubung. Misal: *aẓ-ẓahiri*.
7. *Tā' marbūṭah* mati atau yang dibaca seperti ber*harakat sukun*, dalam tulisan latin dilambangkan dengan huruf "h", sedangkan *tā' marbūtah* yang hidup dilambangkan dengan huruf "t", misalnya: *rahmatan*.
8. Tanda *apostrof* (') sebagai transliterasi huruf *hamzah* hanya berlaku untuk yang terletak di tengah atau di akhir kata, misalnya *fukahā'*. Sedangkan di awal kata, huruf *hamzah* tidak dilambangkan dengan apapun, misalnya *Ijab*.

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

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagai mahluk yang bersifat sosial, manusia menerima dan memberikan andilnya kepada orang lain, saling bermu'amalah dengan orang lain untuk memenuhi hajat hidup dan mencapai kemajuan dalam hidupnya. Dalam pandangan Islam, harta bukanlah milik pribadi. Pemilik harta yang hakiki adalah Allah. Manusia hanyalah sebagai pemegang amanah atas harta itu. Oleh karenanya dalam mengelola kekayaan itu, manusia hanyalah wakil Allah yang terikat oleh ketentuan-ketentuan tertentu. Sebagaimana firman Allh SWT dalam Surat Al-Maidah ayat 2 yaitu:

وَلا تَعَاوَنُوا عَلَى الإِثْمِ وَالْعُدْوَ ان

"Dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan janganlah tolong-menolong berbuat dosa dan pelanggaran (Q.S Al-Maidah:2)[1]

Dalam meningkatkan kesejahteraan hidup manusia aspek sewa-menyewa sangat penting peranannya. Dengan Sewa-menyewa manusia dapat memenuhi seluruh kebutuhannya, baik kebutuhan primer maupun kebutuhan sekunder. Termasuk bagian dari muamalah yang banyak dilakukan oleh kaum Muslimin terutama negara kita, adalah sewa menyewa tanah.

---

[1]Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Surabaya: Mahkota, Cet. V, 2001), 46

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

Kita membutuhkan tanah untuk membantu menunjang kegiatan kita misalnya saja untuk membangun rumah sebagai tempat tinggal, tempat istirahat dari kelelahan bekerja, membutuhkan tanah untuk segala bentuk pertanian dan hasil bumi lainnya, untuk mendirikan perkantoran, untuk membangun toko dll.

Praktek sewa-menyewa di tengah-tengah masyrakat banyak sekali jenis dan ragamnya selain itu juga menimbulkan persoalan-persoalan di dalamnya baik yang meyangkut barang sewaan, akad, syarat-syarat dan hal--hal yang membatalkan sewa-menyewa. Dengan demikian apabila tidak ada aturan hukum dan norma-norma yang tepat maka sudah barang tentu akan menimbulkan bencana dan kerusakan dalam masyarakat. Menurut hukum Islam sewa-menyewa adalah amal Ibadah yang sangat erat kaitannya dengan tolong-menolong karena bisa membantu dalam memenuhi kebutuhan hidup.

Adapun ketentuan dalam Al-Quran tentang sewa-menyewa adalah terdapat dalam surat Adz-Zukhrf ayat 32, yaitu:

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

"Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu?Kami telah menentukan antara mereka kehidupan mereka dalam hidup di dunia, dan kami telah meningkatkan derajat sebagian mereka agar mereka dapat mempergunakan yang lainnya dan rahmat tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan"(AZ-Zuhruf:32)[2]

---

[2] *Ibid*, .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

Dalam firman Allah SWT diatas menerangkan bahwa hendaklah pihak pertama dengan pihak yang lain, saling memberikan kemanfaatan dalam kegiatan bermuamalah antara lain adalah sewa-menyewa dalam hal kebaikan dan janganlah sewa-menyewa dalam hal keburukan. Dari sinilah dapat diambil kesimpulan bahwa kegiatan bermuamalah khususnya Al-ijaroh (sewa-menyewa) merupakan kebutuhan yanag sangat penting sekali.

Dalam urusan sewa-menyewa tanah nabi pun telah menganjurkan kepada para sahabat, sebagaimana Hadits yang diriwayatkan oleh Abu Dawud dari Sa'ad Bin Waqash r.a berkata:

كُنَّا نَكْرِيْ الْاَرْضِ عَلَى اَنَّ لَكَ مَااَخْرَجَتْ هَذِهِ وَلِي مَااَخْرَجَتْ هَذِهِ فَنْهِيْنَااَنَّ نَكْرِ يِهَا بِمَااَخْرَجَتْ لَمْ نُنْهُ اَنَّ نَكْرِيْ الْاَرْضَ بِالْوَرِقِ (رَوَاهُ اَبُو دَوُدْ)

"Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan (membayar dari) yang tumbuh dari tanaman dan apa-apa yang dihasilkan darinya lalu rasulullah melarang kami cara itu; dam memerintahkan kami agar membanyar kami dengan uang emas atau perak. (HR.Abu Dawud)[3]

Jadi, jelaslah bahwa mengambil manfaatan dengan jalan penggantian tersebut merupakan bagian dari sewa-menyeawa yang dibolehkan. Hal tersebut telah disepakati oleh Jumhur ulama', misalnya tanah wakaf yang dimanfaatkan dengan proses sewa menyewa. sesuai dengan pasal 43 ayat 2 UU tentang wakaf tahun 2004:

"Pengelolaan dan pengembangan harta benda wakaf dapat dilakukan dengan cara membangun perkantoran, pertokohan, swalayan, hotel, rumah sakit,

---

[3]Husein Bahreisy, *Hadits Shahih Bukhori, Himpunan Hadits Pilihan*,(Surabaya: Al-Ikhlas, 1996), 96

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

apartemen, rumah susun, apatermen, rumah sewaan, tempat wisata, dan usaha lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syari"ah dan peraturan perundang-undangan."

Dengan adanya aturan hukum tentang sewa-menyewa tanah wakaf yang termasuk dalam Al-Quran ditambah dengan penjelasan-penjelasan dari Rasulullah maka seluruh aspek sewa-menyewa tanah wakaf ada aturan-aturan yang tegas. Dengan demikian setiap orang yang melakukan sewa-menyewa tanah wakaf haruslah mematuhi semua aturan-aturan yang sesuai dengan Hukum.

Seseorang terkadang dapat memenuhi salah satu kebutuhan hidupnya tanpa melakukan pembelian barang, karena jumlah uang yang terbatas mereka dapat melakukan sewa menyewa, misalnya menyewa tanah, untuk dijadikan sebagai rumah, toko, Musollah, perkantoran atau lahan pertanian.

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa tanah ini merupakan suatu perjanjian yang lazim dilakukan dimana pun, asalkan masing-masing pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut tidak membatalkan perjanjian secara sepihak. Dan jika salah satu pihak yang terkait baik si penyewa atau yang menyewakan membatalkan akad sewa-menyewa pada pertengahan pejanjian sewa menyewa, maka batal pula perjanjian tersebut secara tidak langsung.

Sebagai umat Islam yakin bahwa Allah SWT tidak menciptakan manusia seperti juga tidak menciptakan jin kecuali untuk beribadah kepada-Nya secara keseluruhan, baik sebagai pribadi, maupun sebagai anggota masyarakat dan

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

sebagai kesatuan mahluk pada umumnya.[4] Prinsip pemikiran harta dalam ajaran Islam menyatakan bahwa harta tidak dibenarkan dikuasai oleh sekelompok orang yang akan melahirkan eksploitasi kelompok minoritas terhadap mayoritas dan berdampak pada kecemburuan sosial. Maka dalam Islam dikenal lembaga zakat, shadaqah, infaq, perwakafan, dan lembaga lainnya. Lembaga wakaf merupakan bagian yang sangat diperlukan bagi umat Islam, bahkan kesadaran mereka untuk melaksanakan wakaf begitu meningkat.

Karena wakaf merupakan salah satu pranata sosial yang telah menjadi Hukum adat bahkan di Indonesia misalnya, lembaga ini telah dijadikan sebagai Hukum positif, sehingga pemerintah ikut campur dalam pengaturan institusi wakaf, sejak masa pemerintahan Hindia Belanda dengan dikeluarkannya surat edaran sekretaris pemerintah tanggal 4 Juni 1931 Nomor 1361/A dalam Bijlaad nomor 125/3 tentang wakaf dan peratura-peraturan lain sampai pada lahirnya peraturan pemerintah nomor 28 Tahun 1977 tentang perwakafan tanah milik.[5]

Menurut Imam Malik wakaf adalah menjadikan manfaat benda yang dimiliki, baik karena sewa atau hasilnya diserahkan kepada orang yang berhak dalam jangka waktu berjangka sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh orang yang mewakafkan. Harta wakaf tidak di syaratkan berlaku untuk selamanya akan tetapi sah bila berlaku untuk waktu tertentu saja misalnya 1 tahun atau 2

---

[4] Suparman Usman, *Hukum Perwakafan Di Indonesi,* (Serang: Darul Ulum Pres,1994), 1

[5] Abdurrahman.*Masalah Perwakafan Tanah Milik dan Kedudukan Tanah Wakaf di Negara Kita.*(Bandung: Alumni,2004), 19-20.

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

tahun sesuai dengan jangka waktu penyewaan wakaf. Wakaf dalam pengertian Imam Malik ini tidak mengikat, dalam arti tidak harus dilembagakan secara abadi dan boleh saja di wakafkan dalam tenggang waktu tertentu.[6]

Begitu pula mengenai pembayaran para Fuqoha sepakat bahwa barang wakaf boleh disewakan dengan harga standar. Namun, kesepakatan ini tidak berlaku secara mutlak karena ada beberapa Fuqoha yang merinci harga sewa yang kurang dari harga standar, yaitu jika penyewa barang wakaf mengandung unsur penipuan yang keterlaluan atau melampaui batas. Perincian itu adalah jika kekurangan harga tersebut hanya sedikit (maksud kurang sedikit adalah kekurangan yang karena begitu sedikitnya sehingga luput dari perhatian orang. Sedangkan, kurang banyak adalah kekurangan yang mudah di deteksi orang, karena jumlahnya yang kelewat banyak) maka bisa ditoleransi dan penyewaan tetap diangggap sah, hukum ini berlaku baik penyewa adalah orang yang berhak menerima hasil barang wakaf atau bukan.[7]

Bila yang menginginkan menyewa barang wakaf ternyata lebih dari satu orang. Maka *nazdhir* harus memprioritaskan penyewaan kepada orang yang dapat dipercaya dan bisa membayar ongkos sewa sesuai dengan perjanjian. Meskipun ada pihak lain yang menyewa dengan ongkos yang lebih besar.

---

[6] Juhaya S. Praja, *Perwakafan di indonesia* (Bandung: Piara,1996),18

[7] Dr. Muhammad Abid Abdullah Al-kabisi,*hukum wakaf,* (Depok: Dompet Duafa Republika dan Ilman cetakan1, 2004), 393

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

Dari pemaparan di atas ada faktor yang membuat saya ingin mengangkat judul skripsi. Yang menitik beratkan pada pembayaran sewa-menyewa tanah wakaf, sesuai dengan peraturan Ta'mir Masjid Kiai Gede Bungah Gresik nomor : o5. B. Tahun 1997 tentang akad sewa tanah wakaf milik Masjid Kiai Gede yang menggunakan harga emas sebagai pembayaran sewa menyewa. Nilai sewa tanah seharga 5 (lima) gram emas 22 karat. Di bayar tiap tahunnya. Pada awalnya sewa menyewa ini dilakukan hanya untuk meramaikan Masjid saja agar banyak yang ikut jama'ah sholat dan pengajian yang dilakukan setiap malam jumat di Masjid Kiyai Gede Bungah, dari beberapa Jama'ah ada yang menanyakan tentang tanah wakaf Masjid, mereka mengusulkan untuk disewakan saja biar tidak menganggur dan mubadzhir sementara dananya bisa dimasukkan kas untuk anak yatim dan renovasi masjid. Dari situ akhirnya Ta'mir dan ketua ta'mir masjid (Pak Maimun Adnan) bermusyawarah untuk merumuskan peraturan tentang sewa menyewa tanah masjid. Setelah peraturan tersebut diumumkan dan disebarluaskan ternyata mendapat respon yang positif dari masyarakat Desa Bunga khususnya dan masyarakat luar Desa Bungah pada umumnya. Tapi kebanyakan luar Desa Bungah yang menyewa tanah tersebut. Ada 12 orang yang menyewa tanah wakaf tersebut, dengan alasan bermacam-macam. Dengan jangka waktu 20 tahun untuk toko dan warnet, untuk rumah, untuk pertanian. Tapi kebanyakan dari mereka menyewa untuk rumah karena letaknya yang setrategis dekat dengan sekolah, jalan raya, dan pasar juga dekat

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 Masjid Kiyai Gede. Di pertengahan perjanjian sewa menyewa ada 8 orang yang mengembalikan akta wakaf karenakeberatan dalam pembayaran yang menggunkan harga emas. Pada tahun 1997 harga emas pada waktu itu masih Rp.125.000.00 pergram x 5 = Rp. 625.000.00 sementara harga emas yang tiap tahunnya melambung terus menerus mengikuti harga dolar yang juga mengalami kenaikan tiap tahunnya, banyak dari mereka yang keberatan membayar, sekarang harga emas Rp. 48.0000.00 x 5 = Rp. 24.00000.00

Karena dari situ ternyata banyak menimbulkan dampak negatif dari para penyewa diantara mereka banyak yang mengembalikan surat-surat (perjanjian) tanah wakaf dikarenakan harga emas yang melambung terus sementara surat perjanjian yang disepakati tersebut harus dibanyar dengan dengan emas sesuai dengan perjanjian di awal.

Berdasarkan pengamatan sementara dengan memperhatikan pendapat kebanyakan para Imam Mazhab penulis tertarik untuk menelitinya. dengan judul: "TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK SEWA-MENYEWA TANAH WAKAF DENGAN EMAS DI MASJID KIYAI GEDE BUNGAH KABUPATEN GRESIK ".

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah penulis paparkan di atas, maka dapat dipaparkan identifikasi masalah 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

1. Macam-macam sewa menyewa dan wakaf .
2. Sewa menyewa tanah wakaf yang dibayar dengan harga emas dalam Islam.
3. Praktek sewa menyewa tanah wakaf yang dibayar dengan harga emas di Masjid Kiyai Gede Bungah Kabupaten Gresik.

C. Batasan Masalah

Dari identifikasi masalah tersebut penulis membatasi pada dua batasan masalah, yaitu:

1. Praktek sewa menyewa tanah wakaf yang dibayar dengan harga emas di Masjid Kiyai Gede Bungah Kabupaten Gresik.
2. Pandangan hukum Islam terhadap praktek sewa menyewa tanah wakaf yang dibayar dengan harga emas di Masjid Kiyai Gede Kabupaten Bungah.

D. Rumusan Masalah

Dari paparan latar belakang masalah diatas dapat ditarik beberapa rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana praktek sewa-menyewa tanah wakaf dengan harga emas yang terjadi di Masjid Kiyai Gede Bungah Kabupaten Gresik.
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap praktek sewa-menyewa tanah wakaf yang di bayar dengan harga emas.

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

E. Kajian Pustaka

Kajian ini pada intinya adalah mendapatkan gambaran topik yang akan diteliti dengan peneliti sejenis yang pernah dilakukan oleh peneliti sebelunnya sehingga tidak ada pengulangan.

Karya tulis yang membahas tentang sewa-menyewa cukup banyak, namun dalam penelusuran awal sampai saat ini penulis belum menemukan penelitian atau tulisan yang secara sepesifik mengkaji tentang sewa-menyewa tanah wakaf yang di bayar dengan harga emas. Adapun buku-buku yang membahas permasalahan diatas diantaranya Fiqh Sunnah, Fiqh Muamalah, Fiqh empat Madzhab dan Hukum wakaf Indonesia, juga buku tentang pembatalan akad perjanjian.

Di samping itu ada beberapa hasil penelitian mahasiswa Syari"ah IAIN Sunan Ampel Surabaya yang membahas tentang sewa menyeawa diantaranya adalah *" Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-menyewa Tanah di Desa Kedungrawan Kecamatan Krembung Sidoarjo "*, oleh Mas'ud yang menitik beratkan pada batalnya akad sewa-menyewa karena salah satu pihak meninggal dunia. Hal ini jelas berbeda dengan yang diteliti oleh penulis yang mana dalam penelitian skiripsi ini penulis mencoba menelaah dan mengkaji tentang Tinjauan Hukum Islam terhadap praktek sewa menyewa tanah wakaf yang di bayar dengan emas oleh penyewanya.

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

F. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian pada permasalahan diatas adalah sebagai berikut:

1. Mendiskripsikan sistem pengelolaan sewa-menyewa tanah wakaf di Masjid Kiayai Gede Bungah Kabupaten Gresik.
2. Mendeskripsikan Hukum Islam tentang pembatalan akad yang dilakukan oleh penyewa.

G. Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa bermanfaat bagi semua umat serta dapat memberika kontribusi terhadap disiplin ilmu secara umum. Dan kegunaan hasil penelitian ini sekurang-kurangnya dapat digunakan untuk dua aspek sebagai berikut:

1. Aspek teoritis, yaitu sebagai usaha dalam pengembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang Hukum Islam yang bersinggungan dengan Muamalah. Selain itu penelitian ini juga diharapkan dapat menambah jumlah karya ilmiah yang membahas tentang sewa menyewa tanah wakaf sehingga bisa dijadikan sebagai hipotesis bagi penelitian selanjutnya yang membahas dalam perspektif lain.
2. Secara praktis, penelitian ini dapat memberikan sumbangan wawasan tentang bagaimana praktek sewa menyewa tanah wakaf yang di bayar dengan harga

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

emas di Masjid Kiyai Gede Bungah. Selain itu kita juga bisa mengetahui bagaimana para ta'mir Masjid Kiyai Gede Bungah dalam mengelolah tanah wakaf yang di bayar dengan emas. Serta dapat diketahui oleh masyarakat awam tentang hukumnya berdasarkan hukum Islam.

H. Definisi Operasional

Untuk menghindari adanya perbedaan pemahaman dalam mengartikan judul penelitian ini tentang istilah-istilah yang tercantum dalam judul skripsi ini, maka penulis perlu menjelaskan atau memberikan definisi terhadap istilah-istilah pokok yang tercantum pada judul skripsi ini, yaitu sebagai berikut:

1. Tinjauan adalah penggrapan: peninjauan:pandang luas.[8]
2. Hukum Islam adalah ketentuan yang ditetapkan Allah SWT yang dijelaskan oleh Rasul-Nya, tentang pengaturan semua aspek kehidupan manusia, dalam mencapai kehidupan yang baik, di dunia dan akhirat kelak.[9]
3. Sewa-menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari

---

[8] M.Dahlan Al-Bary, *Kamus Ilmiah Populer*..., h. 592

[9] Usman Suparman, *Hukum Islam: Asas-Asas dan Pengantar Studi Hukum Islam dalam Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, Cet. 1, 2001), 17-21

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

benda yang disewakan tersebut dalam hal ini dapat berupa manfaat barang.[10]

4. Wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau kelompok orang atau badan Hukum yang memisahkan sebagian dari benda miliknya dan melembangakannya untuk selama lamanya guna kepentingan Ibadah atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Islam.[11]
5. Emas adalah alat ukur yang mempunyai nilai yang bisa digunakan untuk pembayaran yang sah.

Yang dimaksud judul skripsi ini adalah terletak pada pembayaran sewa-menyewa tanah wakaf dengan pembayaran emas karena dari situ menimbulkan permasalahan yang berdampak pada kelangsungan masjid, karena harga emas yang tiap tahunnya melambung mengikuti harga dolar yang juga amengalami Inflasi tiap tahunnya, maka banyak pihak yang mengembalikan tanahnya di sebabkan karena keberatan dengan pembayaran yang tiap tahun naik.

I. Metode Penelitian

1. Data yang dikumpulkan

Merujuk dari uraian latar belakang dan rumusan masalah sebelumnya, penelitian ini dapat dikategorikan sebagai penelitian lapangan.

---

[10] Drs. H. Chairuman pasaribu suhrawardi K. Lubis, SH, *hukum perjanjian dalam Islam*, (Sinar Grafika: Jakarta Cet, I 1994), 52

[11] *Kompilasi hukum Islam*, (CV Nuansa Aulia: Bandung 2008 2008), 123

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

Oleh karena itu, data yang dikumpulkan meliputi pendapat Imam Mazhab dan dasar dari Hukum Islam mengenai sewa menyewa tanah yang di bayar dengan emas.

a. Data tentang letak geografis daerah penelitian dan stuktur organisasi desa.
   - Keadaan alam daerah penelitian
   - Struktur organisasi penelitian

b. Data tentang tata cara sewa-menyewa tanah wakaf
   - Cara Ta'mir Masjid menawarkan kepada si penyewa
   - Cara melakukan akad sewa-menyewa tanah wakaf
   - Cara melakukan pembayaran

c. Data tentang faktor-faktor yang mempengaruhi pengembalian tanah wakaf
   - Dari segi keuntungan atau manfaat tentang sewa-menyewa tanah

2. Sumber data

Sumber data penelitian ini diantranya adalah:

a. Sumber data primer adalah sumber data yang diperoleh atau dikumpulan langsung dari sumber pertama.[12] Sumber data primer tersebut adalah sebagai berikut:

   1) Ketua Ta"mir Masjid kiyai Gede Bungah Kabupaten Gresik

[12] Husein Umar, *Metode Penelitia untuk Skripsi dan Tesis Bisnis,* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1999), 42

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

2) Ta'mir Masjid kiyai Gede Bungah Kabupaten Gresik

3) Petugas atau pengawai Masjid yang menangani pembayaran sewa menyewa tanah wakaf

4) Orang-orang yang menyewa tanah wakaf

5) Ulama setempat

a. Sumber data sekunder yaitu catatan tentang adanya suatu peristiwa yang jaraknya telah jauh dari sumber orisinil, data ini diperoleh dari sumber tidak langsung.[13] Data-data tersebut yaitu buku-buku kepustakaan yang berkaitan dengan pembahasan dalam penelitian ini, seperti buku-buku tentang sewa menyewa tanah wakaf dengan harga emas dan buku-buku tentang hukum Islam mengenai sewa menyewa tanah wakaf yang di bayar dengan harga emas,

diantaranya:

1) Abdurrahman. *Masalah Perwakafan Tanah Milik dan Kedudukan Tanah Wakaf di Negara Kita.* Bandung: Alumni, 2004

2) Al-Alabij, Adijani , *Perwakafan Tanah di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers,1989.

3) Drs. H. Chairuman Pasaribu Suhrawardi K. Lubis, SH, *Hukum Perjanjian dalam Islam.* Cet I Sinar Grafika : Jakarta 1994

---

[13] Hasan M. Iqbal, *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian & Aplikasinya*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002), 86

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

4) Dr. Al-Kabisi, Muhammad Abid Abdullah, *Hukum Wakaf Kajian Kontemporer pertama dan terlengkap tentang fungsi dan pengelolaan wakaf serta penyelesaian atas sengketa wakaf,* cetakan, Depok: Dompet Duafa Republika dan Ilman, 2004.

5) Ash Shidiqie, Hasbi, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang: PT Pustaka Rizki Putra, cet. VI, 2001

6) S. Praja, Juhaya, *Perwakafan di Indonesia*, Bandung: Piara, 1995.

7) Mughniyah Jawad, *Fiqh Lima Madzhab*, Jakarta: lentera Basritama, 1996

8) *Kompilasi Hukum Islam Tentang Wakaf* . CV Nuansa Aulia: BANDUNG 2008.

9) KH. Ahmad Azhar Basyir, MA , *Asas-Asas Hukum Muamalat* (Hukum Perdata Islam) UII Press Yokyakarta 2000.

10) Suparman Usman, *Hukum perwakafan di Indonesia*, Serang: Darul Ulum Pres, 1994.

11) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*

12) Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Surabaya: Mahkota, Cet. V, 2000.

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

3. Teknik Pengumpulan Data

1. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam pnelitian ini adalah:

a. Observasi yaitu teknik yang menuntut pengamatan dari si peneliti baik secara langsung atau tidak langsung terhadap obyek penelitiannya.[14] Penulis mulai melakukan penelitian 09 April 2012 s/d 09 Mei 2012.

b. Interview atau wawancara yaitu teknik pengumpulan data dengan bentuk komunikasi antara dua orang atau lebih, guna mendapatkan informasi dengan cara bertanya langsung kepada subjek atau informan untuk mendapatkan sebuah informasi penting yang diinginkan guna mencapai tujuan dan memperoleh data yang diinginkan untuk dijadikan sebagai bahan laporan dari penelitian.[15]

Bentuk wawancara ini dilakukan dengan cara mengadakan dialog dan tanya jawab dengan ta'mir Masjid yang menangani pengelolaan tanah wakaf.

[14] Husein Umar, *Metode Penelitia untuk Skripsi,* 51
[15] S. Nasution, *Metode Research (Penelitian Ilmiah),* (Jakarta: Bumi Aksara, 2008), 113

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

4. Teknik Pengolahan Data

Setelah data yang diperlukan dapat dikumpulkan, selanjutnya dilakukan pengolahan data melalui langkah-langkah sebagai berikut :

a. *Editing* : memilih dan menyeleksi data tersebut dari berbagai segi yaitu kesesuaian, keselarasan, kelengkapan, keaslian, kejelasan dan keseragaman dengan permasalahan.

b. *Organizing* : mengatur dan menyusun data-data tersebut sedemikian rupa sehingga menghasilkan bahan untuk menyusun laporan skripsi.

c. *Analizing* : yaitu melakukan analisis tinjauan terhadap hasil pengorganisasian data tentang sewa-menyewa tanah wakaf dengan menggunakan kaidah, teori, dan dalil, sampai diperoleh kesimpulan akhir sebagai jawaban dari permasalahan yang dipertanyakan.

5. Metode Analisis Data

Data yang berhasil dikumpulkan selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif dengan pola pikir induktif.

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. Metode deskriptif yaitu metode yang berusaha menggambarkan objek sesuai dengan apa adanya, bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran lengkap tentang suatu keadaan yang diteliti.[16]

b. Metode induktif yaitu metode yang mencari dan mengumpulkan data yang ada dilapangan dengan tujuan untuk mengetahui faktor-faktor dan unsur-unsur yang berkenaan dengan proses pelaksanaan operasi plastik, kemudian data-data yang diperoleh dari hasil penelitian dianalisis dengan hukum Islam untuk kemudian diambil suatu kesimpulan.[17]

H. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan kita dalam memahami skripsi ini, maka skripsi ini disusun dalam lima bab pembahasan yang terdiri dari beberapa sub-sub bab dengan sistematika sebagai betikut:

BAB I : Bagian ini merupakan pendahuluan, akan diungkapkan secara berurutan mulai dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, definisi operasional, metode penelitian, sistematika pembahasan.

BAB II : Pada bagian ini akan diuraikan secara deskriptif tentang sewa menyewa dan waklaf juga dalil-dalil yang digunakan.

---

[16]Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum,* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), 50

[17] Nazir, *Metode Penelitian,* (Jakarta: Rieneka Cipta, 1998), 51

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

BAB III : Pada bab ini akan diuraikan secara deskriptif tentang pelaksaan praktek sewa menyewa tanah wakaf dengan emas dan dalil-dalil yang berkaitan.

BAB IV : Pada bagian ini akan dipaparkan analisis tentang pendapat Imam Mazhab dan Hukum Islam tentang sewa-menyewa tanah wakaf yang dibayar dengan emas yang hargaya melambung drastis setiap tahunnya menyesuaikan dengan harga dolar.

BAB V : Pada bagian ini merupakan penutup yang akan memaparkan kesimpulan dan saran-saran.

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

BAB II

SEWA MENYEWA DAN WAKAF MENURUT HUKUM ISLAM

A. Sewa Menyewa dan Wakaf dalam Hukum Islam

1. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Sewa-menyewa merupakan salah satu kebutuhan dalam kehidupan di dunia ini. Oleh karena itu Islam telah memberikan pedoman yang tegas bagi mereka yang ingin melakukan sewa menyewa, untuk memenuhi kebutuhan manusia terhadap masalah tersebut[1]. Yang menjadi dasar dibolehkannya akad Al-Ijarah terdapat dalam Al-Quran, sunnah dan ijma'ulama.

a. Landasan Al-Quran

Para ulama fiqh mengatakan bahwa yang menjadi dasar diperbolehkan akad al-ijarah terdapat dalam Al-Quran:

1. Surat Az-Zukhruf, 33 :

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَةَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُم بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَةُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُون

"Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat

---

[1] Mahjuddin, *Pengantar Ilmu Fiqh Hukum Islam*, (Pasuruan,:PT Garuda Buana Indah, 1992), 39

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

mempergunakan sebahagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kum(pulkan".[2] (Q.S.Az-Zukhruf 43:23)

2. Surat Al-Qashash: 26-27 yang berbunyi :

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الأَمِينُ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِيَ حِجَجٍ فَإِنْ أَتْمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ

"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. 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. "[3](Al-Qashash:26-27)

3. Surat Al-Baqarah ayat 233:

وَتَشَاوُرٍ فَلا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلادَكُمْ فَلا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

" Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha MElihat apa yang kamu kerjakan". (Q.s Al-Baqarah: 233)

---

[2] Yayasan penyelenggara penerjemah, *Al-Quran al-Karim wa Tarjamah,* 798
[3] *Ibid,* 613

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. Landasan Sunnahnya

Pada dasarnya para ulama fiqh juga mengemukakan dari sabda Rasulullah diantaranya Ada beberapa hadits yang menerangkan tentang sewa-menyewa adalah:

1. Hadits sahih yang diriwayatkan oleh Bukhari dan Aisyah r.a. Ta berkata:

عَنْ عَائِشَةَ رَضِى اللهُ عَنهَ زَوْجَةُ اَلنبِيِّ صَلَي لله عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَتْ وَاسْتَاء جَرَ رَسُوْلُ اللهِ صَلّيَ اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمْ وَاَبُوْ بَكْرِ رَجُلا مِنْ بَنِيْ اَلدَ يْلِ هَادِيًاخِرِّيْتًاوَهُوَعَلَي دِيْنُ كُفَّا رِ قُرَيْشٍ فَدَفَعَا اَلَيْهِ رَاحِلَتَيْهِمَا وَوَاعَدَاهُ غَا رَثَوْرِ بَعْدَ ثَلاَ ث لَيَا بِرَا حِلَتَيْهِمَا صُبْحَ ثَل ثٍ

"Dari Aisyah istri Rasulullah Saw berkata Rasulullah dan Abu Bakar menyewa seorang penunjuk jalan yang pintar dan ahli dari Bani Ad-Dil, termasuk kafir Qurais, orang tersebut memeluk agama orang-orang kafir Quraisy. Kemudian Rasul Saw. dan Abu Bakar memberi upah kendaraan kepada orang tersebut, dan mereka (berdua) berjanji kepada orang itu untuk bertemu di gua Tsaur, selama tiga malam pada hari yang ketiga, keduanya menerima kendaraan."[4] *(HR. Bukhari)*

2. Ahmad, Abu Daud dan An Nasa'i meriwayatkan dari said bin Waqqasah., ia berkata :

كُنَّا نَكْرِيْ اْلاَرْضِ عَلَى اَنَّ لَكَ مَااَخْرَجَتْ هَذِهِ وَلِي مَااَخْرَجَتْ هَذِهِ فَنْهِيْنَااَنْ نَكْرِ يَهَ بِمَااَخْر جَتْ لَمْ نُنْهُ اَنْ نَكْرِيْ اْلاَرْضَ بِاْلوَرِقِ (رَوَاهُ اَبُو دَوُدْ)

"Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan (membayar dari) yang tumbuh dari tanaman dan apa-apa yang dihasilkan darinya lalu Rasulullah melarang kami cara itu, dam memerintahkan kami agar membanyar kami dengan uang emas atau perak. (HR.Abu Dawud)[5]

c. Landasan Ijma'nya

---

[4] Imam Abi Abdillah Muhammad bin Ismail Al-Bukhori, *Shahih Bukhari*, 264

[5] Husein Bahreisy, *Hadits Shahih Bukhori, Himpunan Hadits Pilihan*,(Surabaya: Al-Ikhlas, 1996), 96

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

Mengenai di syaratkannya Ijarah, semua ulama bersepakat tentang kebolehannya Ijarah tak seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (Ijma') ini, sekalipun ada beberapa orang di antara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak dianggap.

2. Pengertian Sewa Menyewa

Salah satu kegiatan manusia dalam lapangan muamalah ialah Ijarah Al Ijarah berasal dari kata " Al- Ajru " yang berarti " Al-Iwadu" (ganti) dari itu "Atstsawab" (pahala) dinamai " ajru" (upah).[6]

Menurut lughot (bahasa) kata " الاجارة" berarti " الارض" (pengganti pembayaran), " الثواب" (pahala) dan " الاجر " (upah) .

Menurut Syara' sewa menyewa adalah memberikan kemanfaatan kepada orang lain dengan cara penggantian pembayaran dengan syarat-syarat tertentu. Sewa menyewa adalah penyerahan (memberikan) manfaat kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran. Penyewa memiliki manfaat benda yang disewa berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam naskah perjanjian. Apabila seorang menyewa sebidang tanah untuk pembangunan, maka ia memilki hak guna bangunan diatas tanah tersebut, dan apabila menyewa untuk pertanian, maka dia mempunyai hak guna bercocok tanam diatas tanah itu dan tidak mempunyai hak guna bangunan.[7]

---

[6]Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah13*, (Bandung: Matabah Putra 1987),7

[7]Masduha Abdurrahma, *Fiqh Muamalah pengantar dan Asas Hukum Perdata*,(Surabaya: Biro penerbitan dan pengembangan Fakultas Syari'ah IAIN: 1990), 95

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

menyewa untuk pertanian, maka dia mempunyai hak guna bercocok tanam diatas tanah itu dan tidak mempunyai hak guna bangunan.[7]

Secara Terminologi ada beberapa definisi Al-Ijarah yang dikemukakan para ulama Fiqh yaitu :

1. Ulama Hanafiyah mendefinisikan Ijarah dengan :

   عَقْدٌ عَلَي مَنَا فِعِ بِعِوَ ضٍ

   " Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewakan dengan imbalan".[8]

2. Ulama Syafi'iyah mendefinisikan Ijarah dengan :

   عَقْدٌ عَلَى مَنْفَعَةٍ مَقْصُوْدَةٍ مَعْلُوْ مَةٍ مُبَا حَةٍ قَا بِلَةٍ لِلْبَذْ لِ وَالْلِاءِبَا حَةِ بِعَوْ ضٍ مَعْلُو مٍ

   " Pemilikan manfaat terhadap sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu. "[9]

3. Ulama Malikiyyah dan Hanabila mendefinisikan Ijarah dengan :

   تَمْلِيْكُ مَنَا فِعِ مُبَا حَةٍ مُدَّ ةً مَعْلُوْ مٍ بِعِوَ ضٍ

   " Pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan"

4. Menurut Hasbi Ash-Shidiqie bahwa Ijarah adalah :

   " Akad yang dibolehkan obyeknya ialah penukaran maanfaat untuk masa tertentu yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan ,sama dengan menjual manfaat."[10]

---

[7]Masduha Abdurrahma, *Fiqh Muamalah pengantar dan Asas Hukum Perdata*,(Surabaya: Biro penerbitan dan pengembangan Fakultas Syari'ah IAIN: 1990), 95

[8] M . Ali Hasan, *Berbagai macam Transaksi dalam Islam* (fiqh muamalah,), 227

[9] Ibid, 227

[10] Hasbi Ash-Shidiqie, *Penggntar Fiqih Muamalahm* (Bandung: PT Alma'ari 1987), 222

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

Berdasarkan beberapa definisi diatas , maka akad Ijaroh tidak boleh dibatasi oleh syarat. Akad Al-Ijaroh juga tidak berlaku pada pepohonan untuk diambil buahnya, karena buah itu sendiri adalah materi, sedangkan akad Al-Ijarah itu hanya diajukan kepada mmanfaat. Demikian juga halnya dengan kambing, tidak boleh dijadikan sebagai obyek Al Ijarah untuk diambil susu atau bulunya, karena susu dan bulu kambing termasuk materi. Jumhur ulama Fiqh juga tidak membolehkan air mani hewan ternak pejantan,seperti untu, sapi, kuda, kerbau, karena yang dimaksudkan dengan hal itu adalah mendapatkan keturunan hewan, dan mani itu sendiri merupakan materi.

Demikian juga ulam Fiqh tidak membolehkan Ijarah terhadap nilai tukar uang, seperti dirham dan dinar, karena menyewakan hal tersebut berarti menghabiskan materinya, sedangkan dalam Ijarah yang dituju hanyalah manfaat dari suatu benda.

Akan tetapi, Ibn Qayyim Al-Jauziyyah (691-751H/1292-1350M), pakar Fiqh Hanbali, menyatakan bahwa pendapat Jumhur pakar Fiqh itu tidak didukung oleh Al-Quran, As Sunnah, Ijmak, dan Qiyas. Menurutnya, yang menjadi prinsip dalam Syari'ah Islam adalah bahwa suatu materi yang berevolusi secara bertahap, Hukumnya sama dengan manfaat, seperti buah pada pepohonan, susu dan bulu pada kambing. Oleh sebab itu, Ibn Al-Qayyim menyamakan antara manfaat dengan materi dalam wakaf .menurutnya, manfaat pun boleh di wakafkan. Seperti mewakafkan manfaat

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

rumah untuk ditempati dalam masa tertentu dan mewakafkan hewan ternak untuk dimanfaatkan susunya. Dengan demikian, menurutnya tidak ada alasan yang melarang untuk menyewakan (Al-Ijarah) suatu materi yang hadir secara evolusi, sedangkan basisnya tetap utuh seperti susu kambing, bulu kambing, dan manfaat rumah, karena kambing dan rumah itu, menurutnya tetap utuh.[11]

3. Rukun dan Syarat sewa menyewa

Rukun sewa menyewa antara lain :

a. Adanya orang yang berakad, yaitu meliputi :
   - Orang yang menyewakan (الماجر)
   - Penyewa (المستاءجر)

b. Adanya benda yang diakadkan, yang meliputi :
   - Upah (الاجر)
   - Bermanfaat(المنفعة)

c. As-Shigoh, yaitu suatu lafadz (ungkapan) yang menunjukkan atas pemberian kemanfaatan dengan cara penggantian pengantian pembayaran Jadi sewa menyewa menjadi sah dengan cara Ijab dan Qobul lafadz sewa menyewa dan yang berhubungan dengannya serta lafadz (ungkapan) apa saja yang menunjukkan hal tersebut.

[11] Nasrun Haroen, *Fiqh Mua*malah, (Jakarta: Gaya Medi Ptratama 2000), 229-230

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

Syarat-syarat sewa menyewa meliputi :

1) Kedua belah pihak yang melakukan persetujuan sewa menyewa haruslah berakal (waras). Maka tidak sah akadnya orang gila atau anak kecil yang belom mumayyiz. Syafi' iyah dan hanabila mengemukakan syarat-syarat yang lebih ketat lagi, yaitu kedua belah pihak haruslah mencapai usia dewasa (Baligh).[12]

2) Kerelaan kedua belah pihak yang melakukan akad.

   Kalau salah satu mereka dipaksa untuk melakukan sewa menyewa maka tidak sah akadnya dengan dalil pada Firman Allah :

   يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

   " Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu Saling memaknan harta dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlangsung suka sama suka diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu sesunggunya Allah adalah maha penyanyang kepadamu "[13] (An nisa' ayat 29)

3) Mengetahui manfaat yang sempurna barang yang diakadkan, sehingga mencega terjadinya perselisihan. Dengan jalan menyaksikan barang itu sendiri atau kejelasannya, demikian juga mengenai jangka waktunya, misalnya sebulan, setahun, atau lebih. Jika kemanfaatannya itu masih diperkirakan (kurang jelas) baik mengenai masanya maupun

---

[12] Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, (Bandung: CV diponegoro, 1992), 320

[13] Al-Quran dan Terjemah, surat An-Nisa':29

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

pekerjaannya, maka tidak sahlah ijarah tersebut. Hendaklah barang yang menjadi obyek trasaksi (akad) dapat dimanfaatkan menurut kreteria, realitas, dan syara'.

4) Dapat diserahkanya sesuatu yang disewakan berikut kegunaannya (manfaatnya). Maka tidak saah menyewakan binatang yang lain, tanah gersang untuk pertanian dan yang lain-lain yang pada pokoknya barang-barang tersebut tidak dapat dipeergunakan sesuai dengan bunyi persetujuan (akad) untuk keperluan apa barang itu disewakan. [14] Bahwa manfaat adalah dalam hal yang mubah bukan yang diharamkan. Maka tidaklah sah sewa menyewa dalam hal kemaksiyatan, karena maksiat itu wajib ditinggalkan. Orang yang menyewa seseorang untuk membunuh seseorang secara aniayah, atau menyerahkan rumahnya kepada orang yang menjual khomer atau digunakan untuk tempat permainan judi atau dijadikan gereja, maka menjadi ijarah yang fasid. [15]

5). Pembayaran uang sewa itu haruslah bernilai dan jelas jumlah pembayaran uang sewa itu hendaklah dirundingkan terlebih dahulu atau kedua belah pihak mengembalikan kepada adat kebiasaan yang berlaku, misalnya sewa mobil, sewa kapal, sewa tanah, dan lain sebagainya yang menurut kebiasaan sudah tertentu jumlahnya. Demikianlah persyaratan-persyratan yang dapat dirumuskan dari kitab-kitab fiqh Islam.

---

[14] hamzah ya'qub, 1992, 321
[15] sayyid sabiq,fiqih sunnah, 201

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

4 Bentuk Sewa Menyewa Tanah yang dibolehkan dalam Hukum Islam.

Tentang persewahan harga garapan, para Fuqoha banyak sekali berselisih pendapat, segolongan Fuqoha melarangnya sama sekali, dan mereka adalah glongan yang terkecil. Pendapat ini kemukakan oleh thowus dan Abu Bakar bin Abdurrahman.[16] Alasan Fuqoha tentang dilarangnya tanah garapan persewaan, bahwa persewaan tanah itu karena adanya kesamaran di dalamnya. Demikian itu karena dimungkinkan tanaman tersebut akan tertimpah bencana, baik karena kebakaran atau karena kebanjiran . Akibatnya sipenyewa harus membyar sewa tanah garapannya, tanpa memperoleh manfaat apapun darinya.

Dari perbedaan pendapat tersebut di atas, penulis dapat menyimpulkan bahwa sewa menyewa tanah garapan yang dibolehkan dalam Islam adalah :

a) Apabila memang sudah memuhi syarta dan rukun sewa menyewa
b) Sewa menywa tersebut dengan pembayaran yang jelas maksudnya dengan pembayaran emas atau perak .
c) Benda yang diseakan harus ma'lum (jelas) dan diatnggungh

5. Bentuk Sewa Menyewa yang dilarang dalam Islam

Islam memerintahkan kepada manusia untuk bersungguh–sungguh dalam bekerja, tidak hanya tidur semata atau hanya berdianndiri di rumah

[16] ibnu Rusyd, III, 1990: 197

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

tanpa bekerja. Allah memerintahkan kepad umat manusia untuk bertebaran atau berjalan di permukaan bumi sambil bekerja dan berusaha .

Dalam berusaha dan berkerja Islam telah memberikan kebebasan kepada umat manusia, aslakan tidak bertentangan dengan hukum-hukum Allah. bentuk-bentuk usaha itu bisa berupa bercocok-tanam, jahit menjahit berdangang dan lain sebagainya.

Namun hindarilah usaha yang dilarang oleh Allah SWT.

Bekerja dan berusaha dalam bentuk sewa menyewa tanah, di zaman Nabi Muhammad SAW sudah menjadi kebiasaan bagi mereka diwaktu itu. Nabi membolehkan bentuk sewa menyewa tanah, apabila masing–masing pihak mengambil kemanfaatannya, serta masing-masing pihak tidak merasa dirugikan.

Jadi, bentuk sewa menyewa tanah yang dilarang oleh Nabi, sebagaiman yang penulis terangkan pada sebuah hadits Hadhalah Bin Qois diatas tadi, adalah :

- Bentuk sewa menyewa tanah yang berketentuan
- Bentuk sewa menyewa tanah yang harganya belom dijelaskan secara jelas, misalnya denga uang, perak, atau dengan emas.

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. 6. **Kewajiban bagi pemilik tanah dan penyewah tanah terhadap tanahnya**

1) Kewajiban bagi pemilik tanah

Syarat menetapkan persyartan mengikat bagi pemilik tanah, yaitu pemilik tanah harus menanami tanahnya dengan kemampuan yang ada pada dirinya sprti menggunakan alat-alat pertanian misalnya, hewan ternak, tenaga kerja, penyedianaan bibit ungul dan lainnya. Jika pemilik tanh tersebut tidak bis amengelolahnya sendiri Syara' membolehkan ia menggunakan tenaga kerja dengan membbeikan imbalan kepadnya berupa upah dan dia pun boleh menyewakan tanahnya untuk dijadikan tempat peristirahatan atau tempat untuk pengembalaan hewan ternak. Islam sama sekali tidak menyukai di kosongkannya sebuah tanh atau tidak dimanfaatkan sebab hal tersebut berarti menghilangkan nikmat dan membuang-buang harta. Pemilik tanah wajib memanfaatkan tanahnya di jalan allah asalkan tidak bertentangna dengan Hukum Allah. Diantaranya adalah dengan jalan :

a) Diurus sendiri dengan ditanami dengan tumbuh-tumbuhan atau ditaburi dengan benih, kemudian di siam dan dipelihara sampai keluarhasilnya. Cara seperti ini adalah merupakan cara yang terpuji dimana pemiliknya akan mendapat pahala dari allah karena tanamannya itu bisa dimanfaatkan oleh manusia, burung dan

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

binatang bternak. Kebanyakan sahabat anshor pada masa Rasulallh adalah bercocok tanam mereka mengurus tanam-tanamnya sendiri.

Kalau seandainya kita tidak dapat mengurusnya sendiri maka tanah tersebut sebaiknya dipimjamkan kepada orang lain yang mampu mengurusnya dengan bantuan alat-alat pertanian yang wajar. Seperti hewan ternak untuk membajak tanah pesawahan, sedangkan dia sama sekali tidak menimbulkan pertian antara pemilik tanah dengan penyewa tanah diwaktu mengedakan praktek sewa menyewa tanah. Maka Islam sangat tengas mengatur kerjasam dalam hal tersebut yaitu dengan musyawarah dan tawar menawar akad maupun membagian.

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

- Pemilk tanah wajib menyerahkan tanahnya kepada pihak penyewa.
- Pemilik tanah berhak mengambil tanahnya lagi, bila masa sewa tanahnya sudah habis.

2) Kewajiaban bagi penyewa tanah

- Setelah mengadakan perjanjian sewa menyewa tanah maka hendaklah penyewa tanah menepati janjinya, sebab bila 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

tanah ingkar janji. maka akan menimbulkan berbagai bentuk pertikaian diantara kedua pelah pihak. Islam adalah agama yang cinta damai untuk itu apabila diantara saudara kita yang saling bersengketa atau berselisi maka kewajiban kita adalah mendamaikannya.

- Penyewa tanah berhak untuk memanfaatkan tanah sewaannya dengan sebaik-baiknya menurut batas waktu yang telah disepakati pada awal perjanjian pertama.
- Penyewa tanah berkewajiban menyewakan kembali tanah sewaannya kepada pihak pemilik tanah apabila masa sewa sudah habis.

7. Pengembalian obyek atau barang sewaan

Yang dimaksud dengan pengembaian obyek sewa adalah tindakan mengakhiri transaksi yang telah disepakati sebelum dilaksanakan atau sebelum selesai pelaksanaanya. Dari definisi ini bisa diketahi bahwa maka pembatalan akad berbeda dengan berakhirnya akad, dimana yang terakhir ini berarti telah selesainya pelaksanaan akad karena para pihak telah memenuhi segala perikatan yang timbul dari akad tersebut sehingga akad telah mewujudkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak. Pembatalan transaksi dalam literatur Fiqih sering disebut dengan istilah *Fasakh*. Hanya saja penggunaan kata *Fasakh* masih beragam dalam literature fiqih, karena kata *Fasakh* kadang-kadang digunakan untuk menyebut berbagai bentuk

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

pemutusan akad, dan kadang-kadang dibatasi untuk menyebut beberapa bentuk pemutusan akad saja.[17]

Adapun ketentuan pengembalian barang obyek sewa-menyewa adalah sebagai berikut :

1. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang yang bergerak, maka pihak penyewa harus mengembalikan barang itu kepada pihak yang menyewakan atau pemiliknya dengan cara menyerahkan langsung bendanya, misalnya sewa-menyewa kendaraan.
2. Apabila obyek sewa-menyewa diklasifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka pihak penyewa berkewajiban mengembalikannya kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong, maksudnya tidak ada harta pihak penyewa di dalamnya, misalnya dalam perjalanan sewa-menyewa rumah.
3. Jika yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa adalah barang yang berwujud tanah, maka pihak penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pihak pemiklik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.[18]

---

[17] www. http///pembatalan akad karena hak Fasahk. 2/9/2010

[18] Chairuman pasaribu dan Suhrawardi K.Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*(Bandung: Sinar Grafika, 1994),59

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. Wakaf

1. Dasar Hukum Tentang Wakaf

Umat Islam berbeda pendapat tentang awal diberlakukannya sedekah pertama kali diperlakukan sedekah dalam Islam. Menurut golongan Muhajjirin, sedekah pertama kali diberlakukan pada zaman Umar Bin Khathab dan dimulai oleh beliau sendiri. Sedangkan menurut orang-orang anshar, sedekah pertama kali dilakukan oleh Rasulullah SAW. Sedekah yang berupa wakaf dalam Islam pertam kali dilakukan oleh Nabi Muhammad SAW, yaitu berupa sebidang tanah yang pernah diwakafkan oleh beliau untuk mendirikan sebuah Masjid. Oleh karena itu para ulama sepakat bahwa wakaf berupa salah satu bentuk sedekah yang dikenal dalam Islam. Dimana hal itu merupakan amalan yang dianjurkan sebagai cara manusia mendekatkan dari kepada Allah SWT.

a. Landasan Al-Quran

1. Surat Al-hajj ayat 77:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا ارْكَعُوا وَاسْجُدُوا وَاعْبُدُوا رَبَّكُمْ وَافْعَلُوا الْخَيْرَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

"Hai orang-orang yang beriman, rukuklah kamu, sujudlah kamu, sembahlah Tuhanmu dan perbuatlah kebajikan, supaya kamu mendapat kemenangan"(Al-Hajj :77)[19]

---

[19] *Al-Quran dan Terjemah* Surat Al-Hajj:77, 523

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

2. Surat An-Nahl ayat 97

مَنْ عَمِلَ صَالِحًا مِنْ ذَكَرٍ أَوْ أُنْثَى وَهُوَ مُؤْمِنٌ فَلَنُحْيِيَنَّهُ حَيَاةً طَيِّبَةً وَلَنَجْزِيَنَّهُمْ أَجْرَهُمْ بِأَحْسَنِ مَا كَانُوا يَعْمَلُونَ

"Barang siapa yang mengerjakan amal saleh, baik laki-laki maupun perempuan dalam keadaan beriman, maka sesungguhnya akan Kami berikan kepadanya kehidupan yang baik dan sesungguhnya akan Kami beri balasan kepada mereka dengan pahala yang lebih baik dari apa yang telah mereka kerjakan."(An-Nahl: 97)[20]

3. Surat Al-Imran ayat 92

لَنْ تَنَالُوا الْبِرَّ حَتَّى تُنْفِقُوا مِمَّا تُحِبُّونَ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ اللَّهَ بِهِ عَلِيمٌ

"Kamu sekali-kali tidak sampai kepadakebajikan (yang sempurna), sebelum kamu menafkahkan sebahagian harta yang kamu cintai. Dan apa saja yang kamu nafkahkan, maka sesungguhnya Allah mengetahuinya."(Al-Imran :92)[21]

Sedangkan pendapat yang kedua menyatakan, yang pertama kali melaksanakan wakaf adalah Umar ibn Khattab. Pendapat ini berdasarkan hadits yang meriwayatkan bahwa Umar ibn Khattab memperoleh sebidang tanah di Khaibar, kemudian ia menghadap kepada Rasulullah saw. untuk memohon petunjuk.

Dalam perkembangan selanjutanya, dari masa ke masa, umat Islam telah menjabarkan hadits tersebut dengan mewakafkan sebagian harta bendanya untuk kepentingan umat. Harta benda wakaf dikelola

---

[20] *Ibid*, 417

[21] Al-Quran dan Terjemah Surat Al-Imran:92, 91

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

sedemikian rupa sehingga hasilnya dapat digunakan untuk pengembangan kegiatan-kegiatan sosial-keagamaan, seperti pendidikan dan kesehatan sarana publik lainnya. Keberadaan wakaf telah terbukti banyak membantu pengembangan dalam berbagai ilmu, baik ilmu agama maupun ilmu pengetahuan lainnya. Biasanya, hasil pengelolaan harta benda wakaf digunakan untuk membangun fasilitas-fasilitas publik di bidang keagamaan, kesehatan dan pendidikan, pembangunan masjid, rumah sakit, perpustakaan, gedung-gedung dan lainnya. Sejarah telah mencatat bahwa di Mesir, pada masa pemerintahan Daulah Bani Umayyah, perhatian terhadap wakaf nampak cukup tinggi, sehingga masalah wakaf diserahkan kepada sebuah lembaga khusus untuk menangani wakaf di bawah pengawasan hakim.

b. Landasan Sunnahnya

Sunnah Rasulullah SAW dari Abu Hurairah, sesungguhnya Rasulullah SAW bersabda :

عَنْ اَبِيْ هُرَيْرَةَ رَضِيَ اَللهُ عَنْهُ ان رسول لله قَالَ: اِذَامَاتَ اِبْنُ اَدَمْ اَ نَقطَعَ عَمَلُهُ اَلا مِنْ ثَلاَ ث : صَدَ قَةِ جَارِيَهِ اَوْ عِلْمٍ يَنْتَفَعُ بِهِ اَوْوَلَدٍصَالِحَ يَدَ عُوْلَه (روامسلم)

"Apabila anak adam meninggal dunia maka putuslah amalannya kecuali tiga perkara yakni shadaqah jariyah yang mengalir terus menerus, ilmu yang bermanfaat dan anak shaleh yang mendo'akan orang tuanya".[22]

[22] Al-Hafidz bin Hajar Al-Asqalani, Bulughul Maram (Surabaya: Al-Hidayah 1991), 91

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

Hadits diatas dipertegas dengan sebuah realita yang pernah terjadi di masa Rasulullah. Dari Ibnu Umar r.a telah berkata: Umar telah mendapatkan sebidang tanah di Khoibar, kemudia Umar mendatangi Rasulallah SAW. Untuk minta saran berkenaan dengan tanahnya tersebut. Berkata Umar : " Ya Rasullah saya telah mendapatkan tanah di Khaibar, belum pernah saya mendapatkan harta yang lebih saya cintai dari pada tanah tersebut, apakah perintahmu berkenaan dengan tanahku ini ?" Berkata Rasulallah SAW: " Jika engkau suka tahanlah tanah itu, dan sedekahkanlah manfaatnya". Kemudian Umar mennyedekahkannya. Tanah itu sendiri tidak dijual dan diwariskan. Manfaatnya disedekahkan bagi para Fakir, Karib kerabat, Riqab, Sabilillah, Ibnu Sabil, dan tamu-tamu. Tidaklah berdosa kepadanya pengurusan (Mutawali) untuk memakan dari manfaat tadi dengan secara makruf dan tidak bermaksud untuk memilikinya.

Dengan demikian, dasar hukum wakaf ini secara jelas terdapat dalam Al-Quran dan Hadits, secara eksplisit dinyatakan antara lain dalam Hadits Ibnu Umar tersebut diatas. Yang kemudian direalisir oleh para sahabat Nabi SAW.

2. Pengertiana Wakaf

Para ulama berbeda-beda dalam mendefinisikan wakaf, sehingga implikasikasi fikih wakaf pun berbeda, seperti soal penukaran harta wakaf, wakaf dalam waktu tertentu, barang yang boleh diwakafkan dan pengelolaan

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

wakaf. Secara etimologi, wakaf berasal dari perkataan Arab "Waqf" yang berarti "al-Habs". Ia merupakan kata yang berbentuk masdar (infinitive noun) yang pada dasarnya berarti menahan, berhenti, atau diam. Apabila kata tersebut dihubungkan dengan harta seperti tanah, binatang dan yang lain, ia berarti pembekuan hak milik untuk faedah tertentu

Wakaf adalah salah satu konsep pemberian harta yang terdapat di dalam Islam. Konsep ini juga adalahberlandaskan konsep sedekah. Apabila seseorang telah mewakafkan hartanya maka dia tidak mempunyai apa-apa hak atau hubungan kepada harta tersebut. Sebagai contoh jika harta yang diwakafkan adalah sebidang tanah maka tuan yang punya tanah tidak boleh menjual, mencagar atau memindah milik tanah tersebut.

Para ulama' berbeda pendapat mengenai arti wakaf secara istilah, hal ini sesuai dengan perbedaan Madzhab yang telah dianut. Adapun pendapat masing-masing madzhab adalah:

1. Madzhab Syafi'I mengatakan bahwa wakaf adalah berarti menahan suatu benda yang dapat dimanfaatkan beserta tetapnya benda tersebut dengan memutus hak pengelolaan baik benda maupun manfaatnya, dan harta tersebut hanya semata-mata untuk kebaikan serta mendekatka diri kepada Allah.

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

2. Madzhab Maliki mendefinisikan wakaf adalah membrikan manfaat sesuatu pada batas waktu keberadaannya, bersamaan tetapnya wakaf dalam kepemilikan si pemiliknya meski hanya perkiraan (pengandaian).
3. Madzhab Hanafi mewakafkan asset tertentu dengan menetapkan kepemilikan pada siwakif dan mendistribusikan manfaat untuk kepentingan sosial.
4. Madzhab Hambali wakaf adalah menahan suatu benda yang dapat dimanfaatkan, sementara pokoknya tidak hilang karena diambil kegunaan dan manfaatnya sepanjang penggunaan itu diperbolehkan oleh hukum. Atau menahan suatu benda yang biasa dimanfaatkan beserta tetapnya benda tersebut dengan memutus hak pengelolaan baik benda mauoun manfaatnya. Dan harta tersebut semata-mata untuk kebaikan erta mendekatkan diri kepada Allah. [23]

Dalam undang-undang republik Indonesia Nomor 41 tahun 2004 dijelaskan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum wakaf untuk memisahkan dan/atau menyerhkan sebagaian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut Syari'ah.

---

[23] Dr. Muhammad Abid Abdullah Al-kabasi, *hukum wakaf kajian kontenporer pertama dan terlengkap tentang fungsi dan pengelolaan wakaf serta penyelesaian atas sengketa wakaf.* (Bogor: IIMAN Press 2004), 37-59

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 dalam KHI dijelaskan bahwa wakaf adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentinggannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umummenurut Syari'ah.[24]

Definisi wakaf menurut PP Nomor 28 tahun 1977 pasal 1 ayat 1 wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaan yang berupa tanah milik dan melambangkannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran Agama Islam.

Menurut Majelis Ulama Indonesia, wakaf adalah menahan harta yang dapat dimanfaatkan tanpa lenyap bendanya, dengan cara tidak melakukan tindakan hukum terhadap benda tesebut, disalurkan pada sesuatu yang mubah (tidak haram) yang ada. Lalu, bagaimana menurut undang-undang di Indonesia?

Dari beberapa definisi diatas dapat ditarik beberapa kesimpulan tentang perbedaan ulama tentang pengertian wakaf, seperti keabadian wakaf, kepemilikan harta wakaf, penukaran harta wakaf dan harta wakaf yang boleh diwakafkan. Adapun definisi MUI sepenuhnya mengikuti syafi'iyah. Sedangkan wakaf menurut undang-undang tampak corak

[24] Kompilasi Hukum Islam(Bandung: CV. Nuansa Aulia, 2008),151

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

pemikran hukumnya mengakomodasi berbagai pendapat ulama mazhab serta menyesuaikan dengan konteks hukum nasional, seperti wakaf uang rupiah, nazhir organisasi dan badan hukum.

3. Macam-macam Wakaf

Para ulama tidak pernah membagi wakaf, baik antara wakaf untuk anak keturunan sendiri maupun wakaf untuk publik, semua jenis wakaf, menurut mereka hanya disebut wakaf semata atau shadaqah. Namun, para ulama mutaakhirin mulai membagi antara wakaf yang diniatkan untuk anak keturunan dan wakaf untuk publik, seperti untuk fakir-miskin, pencari ilmu, atau untuk pengembangan ilmu pengetahuan. Ada dua macam wakaf :

1. Wakaf Ahli (khusus) Wakaf ahli disebut juga wakaf keluarga atau wakaf khusus. Maksud wakaf ahli ialah wakaf yang ditujukan kepada orang-orang tertentu, seorang atau banyak, baik keluarga wakif maupun orang lain. Misalnya, seseorang mewakafkan buku-buku yang ada di perpustakaan pribadinya untuk keturunannya yang mampu menggunakannya. Wakaf semacam ini dipandang sah dan yang berhak menikmati harta wakaf itu adalah orang-orang yang ditunjuk dalam pernyataan wakaf.
2. Wakaf Khairi Wakaf khairi ialah wakaf yang sejak semula ditujukan untuk kepentingan-kepentingan umum dan tidak ditujukan kepada orang-orang tertentu. Wakaf khairi inilah 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

benar-benar sejalan dengan praktik wakaf yang jelaskan dalam ajaran Islam, yang dinyatakan pahalanya akan terus mengalir selamanya, selama harta masih dapat diambil manfaatnya.[25]

4. Rukun dan Syarat-Syarat Wakaf

1. Wakif, ialah pihak yang mewakafkan harta benda miliknya disini haruslah orang dewasa, berakal sehat beragama Islam. Wakif bisa dilakukan secara perorangan dan bisa pula secara kolektif, disamping boleh dilakukan oleh organisasi maupun badan Hukum.
2. *Nadzir* ialah pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelolah dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya. Dan yang menjadi *nadzir* adalah orang dewasa, berakal sehat, dan beragama Islam, mampu jasmani dan rohani, warga negara Indonesia, tidak terhalang melakukan tindakn Hukum. Karena *nadzir* adalah pemegang harta wakaf yang pada dasarnya harus dikelolah secara baik demi kepentingan umat dan masyarakat banyak, maka seorang atau beberapa orang *nadzir* haruslah pula yang jujur atau amanah (dapat dipercaya).
3. Mauquf Alaih (harta benda wakaf), ialah harta benda yang diwakafkan oleh si wakif kepada *nadzir*, dalam kaitan ini adalah harta benda yang selain bermanfaat juga memilliki daya tahan yang lama

[25] Artikel, Kamis,21 April 2011. H. M.Cholil Nafis, ph. D. Wakil seketaris Badan Wakaf Indonesia.

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

dan manfaat jangka panjang serta mempunyai nilai ekonomi menurut syari'ah. Harta benda wakaf boleh terdiri dari benda bergerak sperti uang, logam, surat berharga, kendaraan, hak sewa, hak atas kekayaan intelektual. Benda tidak bergerak seperti, hak atas tanah sesuai dengan ketentuan pada pereturan perundang-undangan yang berlaku baik yang sudah ditaftarkan atau belum di daftarkan.

4. Ikrar wakaf ialah pernyataan kehendak wakif yang di ucapkan secara lisan atau tulusan kepada *nadzir* untuk mewakafkan harta benda milliknya. Boleh secara lisan atau secatra tertulis oleh serta diungkapkan pada waktu ikrar wakaf.
5. Peruntukan benda wakaf ialah peruntukan dari pemanfaatan atau penggunaan harta wakaf sesuai dengan kehendak si wakif dan pada dasarnya harus di indahkan oleh *nadzir*, misalnya harta benda wakaf itu peruntukannya adalah untuk Mushalla, Masjid, Madrasah, Rumah Sakit, dan lain-lainnya sebagaimana kehendak wakif ketika melakukan ikrar wakaf.
6. Jangka waktu wakaf ialah bahwa harta benda wakaf yang diserahkan itu dimaksudkan untuk jangka waktu yang panjang atau bahkan untuk selama-lamanya bukan untuk waktu sesaat.[26]

---

[26] Dr. Muhammad Abid Abdullah Al-Kabisi, *Hukum Wakaf* (Jakarta:IIMan Press,2004),148-205

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

5. Perilaku Terhadap Harta Wakaf

a. Tentang penyewaan wakaf

Penyewaan wakaf sama seperti penyewa harta milik yang lain, dimana sah tidaknya akad tersebut dan pelaksanaannya tergantung pada akadnya. Aqidain atau dua orang yang berakad. Ma'qud 'alaih atau barang yang diwakafkan, shighot atau ucapan serah terimah antara keduanya, serta hukum-hukum dan hak-hak yang terjadi setelah itu.

b. Pihak yang berhak menyewakan wakaf

Yang berhak menyewakan harta wakaf adalah *nazhir* bukan penerima wakaf karena hak perwalian wakaf hanya diberikan kepada *nazhir*. Jika barang itu tidak ada yang mengelola maka yang berhak melakukan penyewaan adalah hakim setempat.

c. Penyewa barang wakaf

Nazhir tidak boleh menyewakan barang wakaf kepada dirinyta sendiri atau anak yang menjadi tanggunmgannya sebab, dalam praktek seperti ini, berarti ia bertindak selaku pemberi sekaligus penyewa. Padahal, satu orang tidak bolehbertindak sebagai dua orang dalam bertrang saksi. *Nazhir* tidak boleh menyewakan barang wakaf kepada orang yang belom jelas demi menghindari prasangka buruk dan kecurigaan walaupun dia orang tua dan anaknya sendiri.

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. Ketentuan harga sewa

Para Fuqoha sepakat bahwa barang wakaf boleh disewakan dengan harga standar. Mengenai harga sewa ini ada beberapa ulama yang merincinya, bahwa ternyata ada pengaruhnya harga sewa barang wakaf setelah terjadinya akad terhadap hukum penyewaan.

Kondisi pertama, penurunan harga sewa

Para fuqoha bersepakat, bahwa jika ditengah-tengah masa penyewaan terjadi penurunan harga sewa secara drastis, kemudian penyewa meminta pengurangan harga atau pembatalan akad maka permintaannya itu tidak dapat dipenuhi. Jika harga turun setelah terjadi akad maka akad tidak boleh dibatalkan karena akan menimbulkan bahaya.

Kondisi kedua, kenaikan harga sewa

Ada perbedaan didalam menanggapi masalah harga sewa yang melonjak drastis seperti harga emas yang selalu naik tiap bulannya, pendapat pertama datang dari Mazhab Syafi'i menurut pengikut Mazhab ini akad sewa tidak boleh dibatalkan karena adanya kenaikan. Sebab akad telah dilaksanakan berdasarkan keuntungan yang di dapat pada saat dimulainya akad tersebut. Hal ini sejalan dengan penjualan yang dilakukan seorang wali terhadap harta seorang bocah, lantas harga dipasaran melonjak. Dengan adanya hukum seperti ini,maka kenaikan

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

harga sewa masuk kedalam hak milik penyewa. Jika kenaikan harga terjadi dengan sendirinya atau ada yang memintanya. Maka *nazhir* berhak membatalkan sewa, dengan syarat kenaikan itu adalah untuk tujuan yang jelas atau orang yang meminta kenaikan tersebut dapat dipercaya. Bahkan ada beberapa ulama yang mewajibkan nazih membatalkansewa serta mengikuti kenaikan harga tersebut.

Pendapat kedua dari pemikiran Mazhab Hanafi. Akad sewa tidak batal dengan adanya kenaikan harga. Meskipun kenaikan tersebut drastis. Yang mendasari pendapat ini adalah bahwa harga sewa yang di anggap sebagai pegangan adalah harga yang disetujui pada akad pertama. Atau akad tersebut batal dan harus diadakan akad ulang dengan harga yang sesuai dengan kenaikan harga. Jika harga melonjak, maka nazhir berhak membatalkan akad, demikianlah yang difatwakan oleh para ulama' selanjutnya persetujuan penyewa untuk menambah harga sewa dianggap sebagai akad baru.

Pendapat ketiga dipaparkan oleh Mazhab Hambali, jika seseorang meminta kenaikan harga sewa, maka akad sewa tidak dibatalkan. hal ini berlaku mutlak, termasuk ketika penambahan tersebut tidak menimbulkan gangguan. Sebab akad sewa adalah transaksi yang mengikat kedua belah pihak. Menurut beliau ketika ada kenaikan harga, maka kita harus membedakan akad yang berlaku selama setahun atau dua

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

tahun maka akad tidak dibatalkan. Sedangakan jika masa sewanya berlaku selam bertahun-tahun maka pertama-tama kita harus memperhatikan, jika tenggang waktunya tinggal sebentar, maka akad harus dibatalkan.

Pendapat yang terakhir ini dari Imam Maliki berpendapat bahwa akad sewa tetap sah jika transaksi awal berdasarkan harga sewa yang sesuai standar, oleh karena akad sewa mutlak tidak boleh dibatalkan, meski terjadi kenaikan harga secara drastis setelah selesainya akad.[27]

Dari penjelasan tersebut terdapat kesepakatan antara para Ulama" empat Mazhab yang menerangakan bahwa akad sewa tidak dibatalkan karena kenaikan harga yang terjadi setelah atau di pertengahan akad, meskipun kenaikan harga sangat drastis, dengan catatan harga yang ditetapkan pada waktu akad sesuai standar. Pendapat ini didukung oleh beberapa alasan antara lain adalah :

1. Allah SWT mewajibkan kita memenuhi akad dalam firmannya " wahai orang-orang yang meriman, penuhilah akad-akad itu "
2. Pemenuhan akad akan menimbulkan stabilitas transaksi perdagangan dalam masyrakat, serta mencega dari pertikaian. Hal ini sangat dianjurkan dan di cintai oleh allah. Sebaliknya, pembatalan akad sewa akan menimbulkan kenaikan harga sewa.

---

[27] Dr. Muhammad Abid Abdullah Al Kabisi. *HUKUM WAQAF* (Depok: Dompet Duafa Republika dan Ilman cetakan 1, 2004), 403

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

Masyrakat akan merasa tidak aman dalam menjalankan kegiatan ekonomi dan bisnis mereka . pada akhirnya, kondisi perdagangan akan menjadi buruk.

3. Pembatalan akad sewa karena terjadinya kenaikan harga mengakibatkan orang akan menghindari penyewaan barang wakaf, karena tidak bermanfaat.
4. Ketika akad sewa telah disepakati dengan harga sesuai standar maka akad itu telah menguntungkan barang wakaf. Jadi ketika terjadi lonjakan harga dan akad tidak dibatalkan tanpa ada tuntutan kenaikan maka itu sudah cukup dan tidak merugikan barang wakaf.
5. Pembatalan akan menimbulkan perselisihan. Di satu pihak penyewa menginginkan harga sesuai akad, sementara yang menyewakan menginginkan kenaikan harga.[28]

[28] *Ibid*,383-422

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

- Pondok Pesantren Baiturrohim
- Pondok Pesantren Zainal Abidin

Kecamatan Bungah juga terkenal sebagai pusat produksi Peci atau Kopyah dan Rebana (Terbang). beberapa merek peci yang terkenal adalah Tiga Terbang, Pondok Indah, Sabuk Mas, Ikbal VIP, Piring Mas dan masih banyak merek peci yang berasal dari Bungah. Di Bungah terdapat dua perguruan tinggi, Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Qomaruddin dan Sekolah Tinggi Teknik Qomaruddin Gresik. Nama Bungah diartikan 'bahagia' dalam bahasa jawa. ada pula yang mengaitkan dengan 'bongoh', yang berarti kelapa dalam beberapa lingua franca nusantara.

b. Pendidikan Desa Bungah

Pendidikan adalah usaha sadar dan terencana untuk mewujudkan suasana belajar dan proses pembelajaran agar peserta didik secara aktif mengembangkan potensi dirinya untuk memiliki kekuatan spiritual keagamaan, pengendalian diri, kepribadian, kecerdasan, akhlak mulia, serta keterampilan yang diperlukan dirinya dan masyarakat. Pendidikan di Indonesia terbagi ke dalam tiga jalur utama, yaitu formal, nonformal, dan informal.

Pendidikan formal merupakan pendidikan yang diselenggarakan di sekolah-sekolah pada umumnya. Jalur pendidikan ini mempunyai

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

BAB III

PRAKTEK SEWA MENYEWA TANAH WAKAF DENGAN HARGA EMAS DI MASJID KIYAI GEDE BUNGAH KABUPATEN GRESIK

A. Gambaran Umum Masyarakat Desa Bungah

1. Letak Daerah Penelitian

a. Profil Desa Bungah

Sebagaimana wilayah Indonesia yang beriklim tropism aka demikian juga yang ada diwilayah Desa Bungah, yang terdiri dari dua musim yaitu : musim rending atau yang biasa dikenal oleh masyarakat kita adalah musim penghujan dan musim kemarau. Musim penghujan biasanya terjadi pada bulan November samapai dengan bulan Mei, sedangkan musim kemarau terjadi pada bulan Juni-bulan Oktober. Pada musim penghujan juga sering terjadi banjir dan bila musim panas tidak pernah atau jarang terjadi kekurangan air karena banyak warga yang punya sumur, Di kecamatan ini terdapat beberapa Pondok Pesantren antara lain:

- Pondok Pesantren Al Islah
- Pondok Pesantren Qomaruddin
- Pondok Pesantren Ash Salafiyah
- Pondok Pesantren APTQ

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

jenjang pendidikan yang jelas, mulai dari pendidikan dasar, pendidikan menengah, sampai pendidikan tinggi.

Pendidikan nonformal paling banyak terdapat pada usia dini, serta pendidikan dasar, seperti TPA, atau Taman Pendidikan Al Quran, yang banyak terdapat di setiap Masjid dan Sekolah-sekolah pada hari minggu. Selain itu, ada juga berbagai kursus yang di adakan oleh perorangan diantaranya kursus musik, bimbingan belajar untuk SD, MI, SMA, ALIYAH dan sebagainya.

Pendidikan informal adalah jalur pendidikan keluarga dan lingkungan berbentuk kegiatan belajar secara mandiri yang dilakukan secara sadar dan bertanggung jawab.

Pendidikan nonformal yang ada di Desa Bungah antara lain adalah :

1. Pondok Pesantren Qomaruddin

   Pondok Pesantren Qomaruddin terletak di Dusun Sampurnan, Desa Bungah, Kecamatan Bungah, Kabupaten Gresik, Propinsi Jawa Timur, lebih kurang 17 km dari pusat kota Gresik menuju ke utara, atau tepatnya 200 meter sebelah barat Kantor Kecamatan Bungah.

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

2. Pondok Pesantren Assyafiiyah

ASSYAFIIYAH merupakan pondok pesantren yang terletak di desa Bungah tepatnya di gang depan kapolsek Bungah JL. Nongko Kerep Bungah dengan nomor telpon [031] 3949506 Alamat yang lebih tepatnya lagi, Assyafiiyah terletak persis di selatannya "pasar legi Bungah" (pasar yang ada di desa Bungah, dan pasar itu berlaku seminggu sekali, tepatnya pada pasaran "Legi" dalam kalender).

3. Pondok Pesantren al-Islah

Lahir sebagai lembaga pendidikan plus di Indonesia yang menyediakan layanan pendidikan yang komprehensif, yang dibangun dengan pikiran, hati, dan jiwa, Al-Islah terus mengembangkan inovasi dalam kurikulum pendidikan, cara mengajar, dan berbagai infrastruktur pendidikan. Sehingga kualitas lulusan Al-Ishlah selalu di depan, tidak hanya dalam hal prestasi akademik, tetapi juga terkait dengan optimalisasi bakat dan karakter sebagai pemimpin Indonesia masa depan. Alumni Al-Ishlah sekarang belajar di universitas-universitas terkemuka di Indonesia dan luar negeri.

Uraian Rencana Pembangunan Jangka Menengah Desa Bungah Kecamatan Bungah Kabupaten Gresik tahun 2008-2013

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

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 terdapat dalam Lampiran Peraturan ini dan merupakan gabian yang tidak terpisahkan. Rencana Pembangunan Jangka Menengah Desa Bungah Kecamatan Bungah Kabupaten Gresik Tahun 2008-2013 digunakan sebagai pedoman dalam menyusun Rencana Kerja Desa Bungah Kecamatan Bungah Kabupaten Gresik Tahun 2008 sampai dengan 2012. Masyarakat di Desa Bungah kebanyakan pedanganng .

c. Batas wilayah Desa Bungah

Desa Bungah adalah sebuah kecamatan di Kabupaten Gresik, Provinsi Jawa Timur, Indonesia. Kecamatan ini terletak antara kecamatan Manyar, kecamatan Sidayu dan kecamatan Dukun. Dengan letak yang berdekatan dengan sungai Bengawan Solo. Sebelah timur berbatasan dengan kecamatan Manyar, sebelah barat berbatasan dengan kecamatan Dukun, Sebelah selatan berbatasan dengan sedayu,

2. Struktur Organisasi Daerah Penelitian

Secara stuktural, Desa Bungah dipimpin oleh seorang kepala desa (kades) yang dipilih secara pemilihan atau voting. Kepala desa dipilih secara umum dan bebas oleh oleh rakyat, Dalam menentukan pilihanya rakyat tidak ada unsure manipulasi dan paksaan. Seorang

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

kepala Desa di bantu oleh perangkat-perangkatnya bertugas memimpin dan mengatur Desa agar menjadi lebih baik dari yang sebelumnya.[1]

B. Cara Praktek Sewa-Menyewa Tanah Wakaf dengan Emas di Masjid Kiyai Gede Bungah

Ulama' Hanafiah berpendirian bahwa Akad Al-Ijarah itu bersifat mengikat, tetapi boleh di batalkan secara sepihak apabila terdapat udzur dari salah satu pihak yang berakad seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan berpindah dalam hukum. Adapun Jumhur Ulama' dalam hal ini mengatakan bahwa Akad Al-Ijarah itu bersifat mengikat kecuali ada cacat pada barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila seorang meninggal dunia. Menurut Ulama' Hanafiah, apabila seorang meninggal dunia maka akad Al Ijarah batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi Jumhur Ulama' mengatakan, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karna termasuk harta (Al-Maal). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad Al Ijarah. Salah satu yang membatalkan akad sewa menyewa adalah pengembalian objek sewa menyewa secara sepihak, dari pihak penyewa atau pihak yang menyewakan, karena alasan-alsan tertentu seperti yang terjadi di Desa Bungah tepatnya di Masjid Kiyai Gede Bungah. Di Desa tersebut terdapat lahan yang di

[1] www. Desa Bungah . co . 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 digilib.uinsby.ac.id

wakafkan oleh pemiliknya karena tidak mampu mengeloah sendiri. Tanah tersebut di wakafkan kepada masjid Kiyai Gede yang kemudian menimbukan persoalan baru karena sewa menyewa tersebut dengan emas.

Masjid Kiyai Gede Bungah yang terletak di tegah-tengah Desa Bungh biasa dipakai oleh warga setempat sebagai pusat peribadatan agama Islam selain itu berfungsi sebagai pembelajaran nonformal di Desa Bungah. Untuk ibu-ibu biasanya ada tahlil bersama dan ceramah agama pada hari-hari tertentu. Juga sebagai musywarah dan rumah untuk beberapa anak yatim yang di asuh oleh Masjid sejak tahun 2000. Di sebelah selatan masjid terdapat tanah yang telah di wakafkan pemiliknya untuk di kelolah Masjid. Sesuai dengan edaran peraturan ta'mir Masjid Kiai Gede Bungah Gresik nomor : o5. B. Tahun 1997 tentang akad sewa tanah wakaf milik Masjid Kiai Gede yang menggunakan harga emas sebagai pembayaran sewa menyewa. Nilai sewa tanah seharga 5 (lima) gram emas 22 karat. Di bayar tiap tahunnya. Pada awalnya sewa menyewa ini dilakukan hanya untuk meramaikan masjid saja agar banyak yang ikut jama'ah sholat dan pengajian yang dilakukan setiap malam jumat di Masjid Kiyai Gede Bungah, dari beberapa Jama'ah ada yang menanyakan tentang tanah wakaf Masjid, mereka mengusulkan untuk disewakan saja biar tidak menganggur dan mubadzhir sementara dananya bisa dimasukkan kas untuk anak yatim dan renovasi masjid. Dari situ akhirnya ta'mir dan ketua ta'mir masjid pada tahun 1997 (Pak Kyai Maimun Adnan) bermusyawarah untuk merumuskan peraturan

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

tentang sewa menyewa tanah masjid. Setelah peraturan tersebut diumumkan dan disebarluaskan ternyata mendapat respon yang positif dari masyarakat Desa Bunga khususnya dan masyarakat luar Desa Bungah pada umumnya. Tapi kebanyakan luar Desa Bungah yang menyewa tanah tersebut. Pada awalnya respon mereka sangat bagus terbukti tanah wakaf tersebut laris di sewa masyrakat. Ada 12 orang yang menyewa tanah wakaf tersebut, dengan alasan bermacam-macam. Dengan jangka waktu rata-rata 10 tahun, dan ada perbaruan akad setelah 10 tahun, agar si penyewa bisa menyewa tanahnya kembali. Ada yang memanfaatkan tanah wakaf itu untuk toko dan warnet, untuk rumah, untuk pertanian. Tapi kebanyakan dari mereka menyewa untuk rumah karena letaknya yang setrategis dekat dengan sekolah, jalan raya, dan pasar, juga dekat dengan Masjid Kiyai Gede. Di pertengahan sewa menyewa ada 5 orang yang mengembalikan akta wakaf karena keberatan dalam pembayaran yang menggunakan harga emas. Menurut pak zakariah pedagang emas di Desa Bungah Pada tahun 1997 harga emas pada waktu itu masih Rp.125.000.00 per gram x 5 = Rp. 625.000.00 sementara harga emas yang tiap tahunnya melambung terus menerus mengikuti harga dolar yang juga mengalami kenaikan tiap tahunnya, banyak dari mereka yang keberatan membayar, sekarang harga emas Rp. 48.0000.00 x 5 = Rp. 24.00000.00 per kapling luas 5,85 x 22 x 6.07.

Karena dari situ ternyata banyak menimbulkan dampak negatif dari para penyewa diantara mereka banyak yang mengembalikan surat-surat (perjanjian)

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

tanah wakaf dikarenakan harga emas yang melambung terus sementara surat perjanjian yang disepakati tersebut harus dibanyar dengan emas sesuai dengan perjanjian di awal. Setelah melakukan wawancara kepada warga yang menyewa tanah wakaf Masjid Kiyai Geda Bungah ternyata diantara mereka ada yang keberatan dengan cara seperti yang diterapkan oleh ta'mir Masjid, banyak yang mengundurkan diri. [2]

Bapak sholik menuturkan ada beberapa orang yang menyewa tanah Masjid dan orang-orang yang pernah menyewa lalu kontraknya di kembalikan.

Daftar nama-nama dan alasan menyewa tanah wakaf Masjid Kiyai Gede Bungah Kabupaten Gresik.[3]

[2] Pak Mudhofar, *wawancara,* Gresik, 9 April 2012
[3] M.Sholik Adnan, wawancara 11 April 2012

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

Tabel. 01

Daftar nama orang-orang yang menyewa tanah wakaf di Masjid Kiyai Gede Bungah Kabupaten Gresik

No.	Nama	Alamat	Alasan menyewa	Lama sewa	Kesanggupan membayar dengan emas
1.	Mudhofar	Bungah	Sebagai rumah	10 th	Sanggup, sesuai dengan akad perjanjian di awal
2.	Sutiyah Amin	karangpo	Untuk rumah	5 th	Tidak sanggup Membayar dengan harga emas sekarang
3.	Ali Murtadho	karangpo	2 kapling untuk rumah dan kebun	10 th	Sanggup membayar dengan emas
4.	Pak slamet	Pereng wetan	Untuk rumah	10 th	Tidak sanggup membayar dengan emasharga sekarang
5.	Moh. sonhaji	Pereng wetan	Untuk rumah	5 th	Tidak sanggup membayar dengan emas
6.	Hj. Ipung	manyar	Untuk gudang	10 th	Tidak sanggup membayar dengan emas
7.	Pak Sunmaji	Sembayat timur	Untuk tokoh+rumah	10 th	Tidak sanggup membayar dengan harga emas sekarang
8.	Moh. Zainul Arifin	Bungah	Untuk tambak lele	20 th	Tidak sanggup membayar dengan harga emas sekarang
9.	Nur Faizah	Bungah	Untuk warnet	12 th	Tidak sanggup membayar dengan harga emas sekarang
10.	Pak Anam	Sembayat	Untuk rumah	20 th	Sanggup membayar dengan emas
11.	Pak Khusnan	Bungah	Untuk rumah	20 th	Sanggup membayar dengan emas
12.	Mbak Seh	Bungah	Untuik rumah+tokoh	8th	Sanggup membayar dengan emas

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

Tabel 2

Daftar penyewa yang mengembalikan akta perjanjian sewa menyewa tanah wakaf di Masjid Kiyai Gede Bungah Kabupaten Gresik

No	Nama	Alamat	Alasan menyewa	Lama sewa	Alasan mengembalikan
1.	Pak Sunmaji	Sembayat timur	Untuk tokoh+rumah	10 th	Harga sewanya naik
2.	Pak slamet	Pereng wetan	Untuk rumah	10 th	Harga sewanya naik
3.	Moh. sonhaji	Pereng wetan	Untuk rumah	5 th	Harga sewanya naik
4.	Hj. Ipung	manyar	Untuk gudang	10 th	Harga sewanya naik
5.	Sutiyah Amin	karangpo	Untuk rumah	5 th	Harga sewanya naik

Tabel. 3
Tabel naik turunnya harga emas mulai dari tahun 1997-2012[4]

No	Tahun	Harga emas
1.	1997	Rp. 40.000 1 gram
2.	1998	Rp. 4.2200 1 gram
3.	1999	Rp. 4.7600 1 gram
4.	2000	Rp. 94.000 1 gram
5.	2001	Rp. 15.7000 1 gram
6.	2002	Rp. 18.8 000 1 gram
7.	2003	Rp. 220. 000 1 gram
8.	2004	Rp. 23. 3000 1 gram
9.	2005	Rp. 25. 7000 1 gram
10.	2006	Rp. 32.5000 1 gram
11.	2007	Rp. 3. 50000 1 gram
12	2008	Rp. 39. 9000 1 gram
13	2009	Rp. 46. 0000 1 gram
14	2010	Rp. 49. 5000 1 gram
15	2011	Rp. 49.9000 1 gram
16	2012	Rp. 49.0000 1 gram

[4]M. Zakariyah *Wawancara*, Gresik, tanggal 12 April 2012

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

Telah dikemukakan oleh Pak Mudhofar selaku guru agama di SMA Ass'adah yang bertempat tinggal di tanah wakaf Masjid mengatakan" bahwa sewa-menyewa adalah sarana pertukaran kepentingan antara pemilik barang dengan penyewa. Dengan membayar sejumlah imbalan penyewa berhak memanfaatkan barang, sedang sebagai imbalannya pemilik barang mendapatkan uang. Sebagai konsekuensinya, untuk dapat menjalankan akad ini dengan benar, Anda harus mengenal apa saja yang boleh Anda jadikan sebagai "uang sewa". Secara garis besar, ulama ahli fiqih telah menjelaskan bahwa yang dapat Anda jadikan sebagai "uang sewa" ialah segala harta yang dapat Anda perjualbelikan. Dengan demikian, berbagai persyaratan yang telah Anda ketahui tentang barang yang boleh diperdagangkan berlaku pada barang yang hendak Anda jadikan sebagai "uang sewa".

Sebagai salah satu aplikasi langsung dari ketentuan ini, maka para ulama mengharuskan adanya kejelasan "uang sewa". Dengan adanya kejalasan pada "uang sewa" baik nominal ataupun tempo pembayarannya, diharapkan tidak terjadi persengketaan."[5]

Pembatalan sewa-menyewa yang terjadi di Masjid Kiyai Gede Bungah adalah, pembatalan secara sepihak yang dilakukan oleh pihak

[5]Mudhafar , *Wawancara*, Gresik, tanggal 13 april 2012

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

penyewa tanah wakaf yang keberatan karena harga sewa naik, pembatalan tersebut jelas melanggar perjanjian yang sudah disepakati.diawal. Meskipun ta'mir Masjid sudah memberikan dispensasi atas harga tanah sewa, misalnya yang awalnya di bayar tiap bulannya menjadi di banyar tiap tahunnya, dengan harapan apabila diganti dengan pembayaran yang dilakukan tiap tahunnya maka tidak ada lagi yang mengembalikan kontrak perjanjian sewa-menyewa tanah wakaf secara sepihak dengan alasan keberatan harga sewa yang di standarkan emas di pertengahan perjanjian. Macam-macam kebutuhan orang yang menyewa tanah wakaf tersebut, ada yang sebagai tokoh kelontong biasa, ada yang dijadikan warnet dan wartel, ada yang di bangun sebagai rumah, atau hanya untuk lahan pertanian seperti menanam jangung, kacang tanah, dll. Dengan jangka waktu 10 tahun dan ada perpanjangan waktu sewa untuk yang ingin melamjutkan sewa-menyewa. Kebanyakan dari mereka yang mengembalikan kontrak sudah memanfaatkan tanahnya sesuai dengan yang tertulis di dalam kontrak di awal perjanjian. Ada yang masa kontraknya 10 tahun sebelum sampai masa kontrak itu habis si penyewa memutuskan kontrak dengan cara pengembalian dan menuntut ganti rugi atas bangunan yang sudah didirikan di atas tanah wakaf tersebut, agar uang sewanya di kembalikan. Hal tersebut membuat pihak pengelolah tanah

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

wakaf dalam hal ini adalah ta'mir Masjid Kiyai Gede Bungah mengalami kewalahan, bagaimana bisa uang yang sudah dibayarkan di kembalikan sementara sebagian dari uang itu sudah di gunkan untuk biyai anak yatim yang di asuh oleh Masjid. Terjadilah musyawarah agar uang yang sudah dibayarkan tadi di ikhlaskan saja karena semua itu untuk kepentingan Masjid sendiri yang masih membutuhkan bantuan untuk membiyai anak-anak yatim juga digunakan untuk renovasi masjid yang belom selesai. Menurut penuturan pak Zakariyah Harga emas dulu pada tahun 1997 saat di buatnya peraturan ta'mir masjid masih sangat murah dan semua orang bisa menjangkaunya. Sedangkan sekarang 2012 harga emas mengalami kenaikan dari tahun ke tahun sehingga tidak jarang dari penyewa tanah yang mempertimbangkan untuk melanjutkan lagi. Tetapi tidak sedikit orang yang menyewa tanah wakaf tersebut karena alasan tertentu seperti tempatnya yang strategi, mudah di lihat orang yang setiap hari lalu lalang di jalan , dekat dengan jalan raya, sekolah, Masjid dan pertokohan. Yang menempati tanah tersebut kebanyakan berprofesi sebagai guru.

Praktek pembayaran sewa-menyewa yang dilakukan di Masjid Kiyai Gede Bungah adalah menggunakan emas sebagai patokan untuk menentukan besar dan kecilnya harga sewa sesuai dengan keputusan ta'mir Masjid (H.M. Nawawi sholih M. Ag). Bagi sebagian orang emas

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

dipandang sebagai barang yang mahal dan mewah, sekalipun harganya mahal emas gampang ditemukan di perbagai tempat, bahkan ada pasar yang khusus menjual perhiasan dari emas, dari yang berkarat 22 sampai yang campuran. sekalipun harganya mahal tetap saja emas banyak yang mencari karena bentuknya yang indah terutama kaum wanita. Emas juga bisa di simpan dalam waktu yang lama, tidak mudah rusak dan berkarat. Di tambah faktor financial, bahwa sebagian dari masyarakat Desa Bungah berdagang emas, baik pribadi, sales atau pedagangemas kelilinh dari took satu ke took lainnya. Kenaikan harga emas biasanya dipicu oleh harga dolar yang juga naik tiap bulannya, tidak dapat diprediksi, sehingga harus selalu di pantau perkembangannya. Pada masa-masa tertentu memang mengalami penurunan tetapi itu sangat kecil dan terkadang dari penurunan itu terjadi kenaikan yang drastis lagi.[6]

C. Faktor yang Menimbulkan Pengembalian Tanah Wakaf sehingga Membatalkan Sewa Menyewa

Dari hasil wawancara lapangan warga yang menempati tanah wakaf Masjid Kiyai Gede Bungah yang saya lakukan secara teliti dapat di tarik sebuah

[6] Kiyai Maimun Adnan, *Wawancara*, Gresik, tanggal 21 April 2012

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

masalah. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan sewa-menyewa tanah wakaf di Masjid Kiyai Gede Bungah di antaranya, adalah :

1. Karena penyewa mendapatkan tanah yang lebih murah di bandingkan di Desa Bungah.
2. Karena tanah yang di sewa tersebut belum di manfaatkan, masih dikosongkan.
3. Karena keberatan dengan harga emas yang menjadi persyaratan yang harus di penuhi oleh bakal penyewa tanah wakaf Masjid Kiyai Gede Bungah.
4. Karena keberatan dengan pembayaran tiap tahunnya.

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

BAB IV

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK SEWA-MENYEWA TANAH WAKAF DENGAN EMAS DI MASJID KIYAI GEDE BUNGAH KABUPATEN GRESIK

A. Potensi Konflik Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Tanah Wakaf Dengan Emas

Sudah di sebutkan di atas bahwa terjadinya persoalan muncul pada awal tahun 2000 yang menandakan kenaikan harga emas, pada waktu itu emas naik secara drasti. Para penyewa tanah dengan tanpa sepengetahuan ta'mir masjid memutuskan kontrak, Berdasarkan hasil survei yang dilakukan demi menggali data tentang system sewa menyewa yang diterapkan di sana, sumber yang dapat di wawancarai mengatakan bahwa pemutusan kontrak sewa menyewa ni dilakukan secara sepihak tampa ada pemberitauan dan kesepakatan di antara kedua belah pihak. Si penyewa langsung mengembalikan akta kontrak begitu saja, pemutusan ini sempat menimbulkan konflik yang sempat memanas antara pihak ta'mir Masjid dengan si penyewa yang begitu mudahnya memutuskan kontrak tanpa ada pemberitauan terlebih dulu dan meminta ganti rugi kepada ta'mir masjid atas bangunan yang pernah di buat di atas tanah tersebut. Tentu hal tersebut sangat membingungkan bagi ta'mir masjid, bagaimana bisa mengembalikan uang yang sudah di banyarkan sementara uang tersebut sudah di gunakan untuk kepentingan Masjid misalnya renovasi, pemeliharaan makam,

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

bianya anak yatim yang di asuh oleh Masjid, pengajian dll. Meskipun ta'mir Masjid sudah memberikan solusi atas persoalan mereka.

B. Penyelesaian Konflik Terhadap Prktek Sewa Menyewa Tanah Wakaf

Demi mencegah konflik yang berkepanjangan para ta'mir masjid memberikan kebijakan. Mereka membuat peretuan baru merubah tatacara pembayaran uang sewa menyewa yang tadinya di bayarkan setiap tahunya sekarang menjadi di bayar setiap bulannya agar tidak membebankan para penyewa tanah wakaf. Sudah diberikan kebijakan seperti itu masih saja ada pihak-pihak yang nyeleweng dalam pembayaran, telat sampai 3 balan yang akhirnya mendapat teguran oleh pengelolah Masjid.

C. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Tanah Wakaf Dengan Emas

Akad adalah suatu perikatan antara ijab dan kabul dengan cara yang dibenarkan oleh syarak yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya. Ijab adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan *Kabul* adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya.

Misalanya, dalam *Akad* jual beli, pihak pertama menyatakan, " Aku jual sepeda ini kepadamu dengan harga sekian, tunai," dan pihak kedua menyatakan

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

menerima, " Aku beli sepeda ini dengan harga sekian tunai. " Dapat pula pihak pertama adalah pembelinya yang mengatakan, " Aku beli sepedamu dengan harga sekian, tunai," dan pihak kedua menyatakan menerima, " Aku jual sepedaku kepadamu dengan harga sekian,tunai. " pernyataan pihak pertama itu disebut *Ijab* dan pernyataan pihak kedua disebut *Kabul.*

Ijab dan *Kabul* itu diaadakan dengan maksud untuk menunjukkkan adanya sukarela timbal balik terhadap perikatan yang dilakukan oleh dua pihak yang bersangkutan. Dari pengertian terdsebut, *Akad* terjadi antara dua pihak yang saling sukarela, dan menimbulkan kewajiban atas masing-masing secara timbal balik.

Ada pula yang memberikan pengertian akad lebih luas, mencakup juga segala tindakan orang yang dilakukan dengan niat dan keinginan kuat dalam hati, meskipun merupakan tindakan satu pihak, tanpa pihak lain. Misalnya, wakaf, hibah dan sebagainya.

Pengertian *Akad* yang lebih luas seperti itu banyak terdapat dalam kitab-kitab ulama-ulama Mazhab Maliki, Syafi'i, dan Hambali.

Akad secara bahasa berarti al-rabth (ikatan, mengikat) "Ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi" Bisa juga berarti العقدة (sambungan) العهد dan (janji). Pengertian ini terdapat pada surat Al Maidah ayat 1 :

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

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الأَنْعَامِ إِلا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرُمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu[388]. dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya". (QS. Al-Maidah : 1).[7]

Sedangkan akad secara istilah ditinjau dari dua segi yaitu :

1. Secara Umum

   Menurut pendapat ulama Syafi'iyah, Malikiyah dan Hanbaliah, "Segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual-beli, perwakilan dan gadai".

2. Secara Khusus

   Pengertian akad secara khusus seperti dikemukakan oleh ulama Fiqih, antara lain : "Perikatan yang ditetapkan dengan ijab-qabul berdasarkan ketentuan syara yang berdampak pada objeknya".

   Agar suatu *Akad* dipandang terjadi harus diperhatikan rukun-rukun dan syarat-syaratnya. Rukun adalah unsur yang mutlak harus ada dalam suatu hal, peristiwa atau tindakan. Rukun akad adalah suatu perikatan

[77] Al-Quran dan Terjemah, Surat Al-Maidah: 1, 156

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

antara *Ijab* dan *Kabul*. Agar *Ijab* dan *Kabul* benar-benar mempunyai akibat hukum, diperlukan adanya tiga syarat sebagai berikut :

a) *Ijab* dan *Kabul* harus dinyatakan oleh orang yang sekurang-kurangnya telah mencapai umur tamyiz yang menyedari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan hingga ucapannya itu benar-benar menyatakan keinginan hatinya. Dengan kata lain *Ijab* dan *Kabul* harus dinyatakan dari orang yang cakap melakukan tindakan-tindakan Hukum.

b) *Ijab* dan *Kabul* harus tertuju pada suatu objek yang merupakan objek Akad.

c) *Ijab* dan *Kabul* harus berhubungan langsung dalam suatu majelis apabila dua belah pihak sama-sama hadir, atau sekurang-kurangnya dalam majelis diketahuiada Ijab oleh pihak yang tidak hadir. Hal ini terjadi misalnya *Ijab* dinyatakan kepada pihak ketiga dalam ketidak hadiran pihak kedua. Maka, pada saat pihak ketiga menyampaikan kepada pihak kedua tentang adanya *Ijab* itu, berarti bahwa *Ijab* itu disebut dalam majelis Akad juga dengan akibat bahwa bila pihak kedua kemudian menyatakan menerima (*Kabul*), Akad dipandang telah terjadi. Dalam Hukum Islam teah menetapkan asas-asas akad yng berpengaruh kepada pelaksanaan akad yang diaksanakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan adalah 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

a. Asas kebebasan berkontrak

b. Asas perjanjian itu mengikat

c. Asas konsensuaisme

d. Asas ibadah

e. Asas keadilan dan keseimbangan prestasi

f. Asas kejujuran amanah[8]

Akad yang terjadi di Masjid Kiyai Gede Bungah adalah sewa-menyewa antara pengelolah tanah wakaf Masjid yang dalam hal ini nadalah ta'mir Masjid Kiyai Gede Bungah, dengan cara para ta'mir Masjid mendatangi bakal penyewa tanah wakaf lalu dibacakan peraturan-peraturan yang sudah di tetapkan sesuai dengan peraturan ta'mir Masjid yang sudah ditetapkan, jika ada yang tidak di setujui maka boleh menawar maka akan terjadi negoisasi antara pihak ta'mir dengan penyewa tanah wakaf, jika sudah mendapatkan titik temu maka kontrak ditandatangani oleh kedua belah pihak di tambah 2 saksi untuk mencegah apabila terjadi hal-hal yang tidak di inginkan dikemudian hari. Dengan demikian penyewa tanah wakaf sudah dapat memanfaatkan tanah wakaf tersebut.

Bila menelusuri berbagai akad yang dibenarkan dalam syari'at Islam, lalu berusaha mengklasifikasikannya berdasarkan konsekuensi

[8]Syamsul anwar, Hukum Perjanjian Syari'ah. (PT. Inter Masa: Yogyakarta press,2006),

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

masing-masing, maka saudara dapat mengelompokkannya menjadi tiga kelompok besar:

Pertama: Akad yang mengikat kedua belah pihak. Maksud kata "mengikat" disini ialah bila suatu akad telah selesai dijalin dengan segala persyaratannya, maka konsekuensi akad tersebut sepenuhnya harus dipatuhi. Siapapun tidak berhak untuk membatalkan akad tersebut tanpa kerelaan dari pihak kedua, kecuali bila terjadi cacat pada barang yang menjadi obyek akad tersebut. Diantara contoh akad jenis ini ialah akad jual-beli, sewa-menyewa, pernikahan, dll.

Kedua: Akad yang mengikat salah satu pihak saja, sehingga pihak pertama tidak berhak untuk membatalkan akad ini tanpa izin dan kerelaan pihak kedua. Akan tetapi pihak kedua berhak untuk membatalkan akad ini kapanpun ia suka, walau pihak pertama tidak menyetujuinya.

Diantara contoh akad jenis ini ialah: Akad pergadaian (agunan). Pada akad ini pihak pemberi hutang (kreditor) berhak mengembalikan agunan yang ia terima kapanpun ia suka. Sedangkan pihak penerima piutang (debitor) sekaligus pemilik barang agunan/gadai tidak berhak untuk membatalkan pegadaian ini tanpa seizin dari kreditor.

Ketiga: Akad yang tidak mengikat kedua belah pihak. Maksudnya masing-masing pihak berhak untuk membatalkan akad ini

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

kapanpun ia suka, dan walaupun tanpa persetujuan dari pihak kedua, dan walaupun tanpa ada cacat pada obyek akad tersebut.

Diantara contoh akad jenis ini ialah: akad syarikat dagang, mudharabah (bagi hasil), penitipan barang, peminjaman perabot rumah tangga.

Akad jenis pertama, tidak dibenarkan bagi siapapun dari pihak-pihak yang telah melangsungkan akad untuk membatalkannya kecuali dengan seizin pihak kedua.

Sedangkan pada akad jenis kedua, maka bagi pihak yang terikat dengan akad tersebut tidak dibenarkan untuk memutuskan atau membatalkan akadnya kecuali atas seizin pihak kedua. Sedangkan pihak kedua berhak membatalkannya kapanpun ia suka, walau tanpa seizin pihak pertama.Dan pada akad jenis ketiga, kedua belah pihak berhak untuk membatalkan akadnya, kapanpun ia suka dan walaupun tanpa persetujuan pihak kedua.[9]

Para ulama' fiqih berbeda pendapat tentang sifat akad ijarah, maka bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama' Hanafiah berpendirian bahwa akad al ijarah itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur dari salah satu pihak yang berakad seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan

[9] www. http. Pembatal akad sebab, jenis-jenis akad. 25/10/2011. Co. 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 digilib.uinsby.ac.id

berpindah dalam hukum. Adapun jumhur ulama' dalam hal ini mengatakan bahwa akad al ijarah itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila seorang meninggal dunia. Menurut ulama' Hanafiah, apabila seorang meninggal dunia maka akad al ijarah batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi jumhur ulama' mengatakan, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karna termasuk harta (al-maal). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad al ijarah[10]

Dan ketika masa penyewaan sudah berakhir maka diwajibkan bagi sipenyewa untuk mengembalikan barang yang disewa, dan jika barang termasuk barang bergerak, maka sipenyewa dapat menyerahkannya secara langsung kepada pemiliknya, dan jika barang tersebut termasuk benda tetap/tidak bergerak, maka si penyewa dapat menyerahkannya/mengembalikan pada tanpa pemiliknya tanpa benda tersebut, dan jika barang sewaan tersebut berupa bumi yang di cocok tanami maka sipenyewa menyerahkan bumi tersebut dalam kondisi tanah lapang atau tidak ditanami kecuali dalam keadaan udzur.

Menurut mazhab hambali, dan apabila masa penyewaan sudah berakhir dia tidak boleh mengambil manfaat lagi barang sewaan

[10] Nasrun haroen. *Fiqih Muamalah*,(Jakarta:Gaya Media Pratama.2007.cetakan ke-2).236.

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

tersebut, dan mereka berkata barang sewaan tersebut setelah masa penyewaan berakhir masih menjadi tanggung jawab atau amanah orang yang menyewa jika barang sewaan tersebut rusak bukan karena kelalaian maka ia tidak wajib memberikan ganti rugi .[11]

Menurut Al-Khasani menyatakan bahwa akad al ijarah berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

1. Objek al ijarah hilang atau musnah seperti rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewa hilang.
2. Renggang waktu yang disepakati dalam ijarah telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.
3. Wafatnya salah seorang yang berakad
4. Apabila ada udzur dari salah satu pihak seperti rumah yang disewakan disita negara karna terkait adanya hutang, maka akad al iajarahnya tetap.[12]

Sementara itu, menurut Sayyid Shabit, al ijarah akan menjadi batal dan berakhir apabila ada hal-hal sebagai berikut:

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika ditangan penyewa

---

[11] Syekh Sayyid Sabiq,*Fiqhu As-Sunnah*,(Ar-Risalah Publisher: Lebanon 2005) , 20

[12] Abdul Rahman Ghazali dkk. *Fiqih Muamalah*. (Jakarta: Kencana Premada Media Group. 2010 cetakan-1). 283

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

2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah, dan runtuhnya bangunan gedung
3. Rusaknya barang yang diupahkan seperti bahan baju yang dupahkan untuk dijahit
4. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan selesainya pekerjaan
5. Menurut hanafi salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan al ijarah ika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagang, dan kehabisan modal[13]

Jika akad al ijarah telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang itu berbentuk barang yang dapat dipindah (barang bergerak), seperti kendaraan, binatang dan sejenisnya ia wajib menyerahkan langsung kepada pemmiliknya. Dan jika berbentuk barang yang tidak dapat dipindah (barang yang tidak bergerak), seperti rumah, tanah, bangunan, ia berkewajiban menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong, seperti keadaan semula. Madhab Hambali berpendapat bahwa ketika ala ijarah telah berakhir penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kepastian mengembalikan untuk menyerah trimakan seperti barang

[13] *Ibid.* 24

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

titipan. Selanjutnya, mereka berpendapat bahwa setelah barakhirnya masa akad al ijarah dan tidak terjadi kerusakan yang tanpa disengaja maka tidak ada kewajiban menanggung bagi penyewa.[14] .

Menurut ulama Hanafiyah, ijarah batal dengan meninggalnya salah seorang yang berakad dan tidak dapat dialihkan kepada ahli waris. Adapun menurut jumhur ulama, ijarah tidak batal, tetapi berpindah kepada ahli warisnya.

Jadi Nabi Muhammad membolehkan sewa menyuewa dengan emas dan perak asalkan jelas jumlahnya dan ukurannya, tidak ada unsur penipuan di dalmnya, sehingga tidak menyebabkan perselisihan antara pemilik tanah wakaf dengan penyewa tanah wakaf. Mengenai harga emas yang cenderung naik tiap tahunnya maka menurut Hukum Islam adalah dengan memberikan batasan sebagai berikut :

1. Penambahan harga tidak dilakukan atas dasar paksaan atau tekanan dari salah satu pihak. Kenaikan atau penambahan harga tersebut harus berjalan alami tanpa rekayasa.
2. Kenaikan harga tersebut tersebut berasal dari barabg wakaf asli, bukan setelah dibangun atau diperbaiki oleh penyewa.

[14] Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002),123

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

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan rumusan masalah yang dibahas secara lebih lanjut dalam karya tulis ini, maka penulis menyimpulkan sebagai berikut :

1. Praktek sewa menyewa yang terjadi di Masjid Kiyai Gede Bungah di lakukan oleh pengelolah Masjid yaitu Ta'mir Masjid Kiyai Gede Bungah dengan para penyewa. Sewa menyewa tersebut menimbulkan permasalahan, pihak penyewa mengembalikan akta yang telah di sepakati diawal perjanjian kontrak sewa menyewa dibuat. Pengembalian tersebut dilakukan oleh penyewa dengan alasan naiknya harga sewa. Untuk pembayaran sewa menyewanya menggunakan emas 24 karat, satu kapling luasnya kurang lebih 1270 meter. Kebanyakan penyewa sudah menyewa lama, ada yang menyewa selama 10 tahun, 20 tahun tetapi akad awalnya hanya 10 tahun kemudian ketika masanya habis mereka menggunakan pembaruhan akad sewa menyewa lagi. Jadi pembatalan tersebut jelas melanggar perjanjian yang telah di sepakati antara pengelolah tanah wakaf dengan penyewa, padahal perjanjian sewa menyewa seharusnya mengikat kedua belah piha.
2. Tinjauan Hukum Islam tentang kenaikan harga sewa menyewa yang menimbulkan pembatalan akad perjanjian tersebut ada dua pendapat, pendapat pertama tidak membolehkan dengan dasar Al-Quran surat Al-

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

Maidah ayat 1, menurut surat tersebut akad perjanjian itu saling mengikat sehingga tidak boleh dibatalkan secara sepihak. Pendapat ke dua membolehkan asalkan tidak merugikan kedua belah pihak dan tidak menimbulkan konflik antara penyewa dan pengelolah tanah wakaf, di dasarkan pada pendapat ulama' empat Mazdhab. Syafi'i, Hambali, Hanafi dan Maliki.

B. Saran

Sejalan dengan kesimpulan di atas, maka bagi para pengelolah tanah wakaf Masjid disarankan: *Pertama,* mengubah akad perjanjian sehingga penyewa tidak melangar perjanjian yang telah disepakati pada awal perjanjian di tandatangani. *Kedua,* membuat perjanjian baru sewa meyewa dengan setandar rupiah saja sesuai dengan mata uang Indonesia dan menyesuaikan dengan laju inflasi tahunan. Agar antara kedua belah pihak, penyewa tanah wakaf (warga Desa Bungah) dengan ta'mir Masjdi Kiyai Gede Bungah (pengelolah tanah wakaf) tidak ada yang dirugikan.

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

DAFTAR PUSTAKA

A. Djazuli, Fiqh Siyasah: *Implementasi kemaslahatan umat dalam rambu-rambu Syari'ah,* Jakarta : Kencana, 2009.

Abdul Rahman Ghazali dkk. *Fiqih Muamalah cet ke-1.*Jakarta: Kencana Premada Media Group. 2010

Abdurrahman. *Masalah Perwakafan Tanah Milik dan Kedudukan Tanah Wakaf di Negara Kita.* Bandung: Alumni, 2004.

Ahmad azhar basyir, MA , *Asas-asas Hukum Muamalat* (Hukum Perdata Islam) UII press yokyakarta 2000.

Al-Alabij, Adijani , *Perwakafan Tanah di Indonesia,* Jakarta: Rajawali Pers,1989.

Al-kabisi, Muhammad Abid Abdullah, *Hukum Wakaf Kajian Kontenporer Pertama dan Terlengkap tentang Fungsi dan Pengelolaan Wakaf serta Penyelesaian atas Sengketa Wakaf,* cetakan, Depok: Dompet Duafa Republika dan Ilman, 2004.

Ash –shidiqie, Hasbi, *pengantar fiqh muamalah,* semarang: PT Pustaka Rizki Putra, cet. VI, 2001

Chairuman pasaribu suhrawardi K. Lubis, SH, *Hukum perjanjian dalam Islam.* Cet I Sinar Grafika : Jakarta 1994

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya,* Surabaya: Mahkota, Cet. V, 2000.

Dr. Hasan. Ahmad, *Mata Uang Islam,* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005.

Dr. Mustofa Diend Al Bigha. *Terjemah Attamzib Fi Adillatih Matnil,* Surabaya: 1 Safar 1424 Hijriyah,

Faishal haq, syaiful anam, hukum wakaf dan perwakafan di indonesia, pasuruan,, pt. Garoeda buanna indah, 1999

H. Chairuman Pasaribu Suhrawardi K. Lubis, SH, *Hukum Perjanjian dalam Islam.* Cet I Sinar Grafika : Jakarta 1994

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

H. Ismail Nawawi, MPA, M,Si, *Hukum Perjanjian dsalam Prespektif Islam.* Surabaya: Putra Media Nusantara, 2012

Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah,*Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.

Khallaf, abdul wahab, kaidah-kaidah hukum islam, jakarta, PT raja grafindo persada, 1995.

Kompilasi Hukum Islam Tentang Wakaf. CV Nuansa Aulia: BANDUNG 2008.

Mu'amal, dkk.. terjemahan nailul authar himpunan hadits-hadits hukum, surabaya,PT . bina ilmu, 1984.

Mughniyah Jawad, *Fiqh Lima Madzhab cet ke-2,* Jakarta: lentera Basritama, 1994

Nasrun haroen. *Fiqih Muamalah cet ke-2,*Jakarta:Gaya Media Pratama.2007.

M . ali hasan , perbandingan mazhab, jakarta, pitra raja grafindo persada,

.....,berbagai macam transaksi dalam islam (fiqih muamalah), jakarta , PT raja grafindo persada

S. Praja, Juhaya, *Perwakafan di Indonesia,* Bandung: Piara, 1995.

Sudarsono, SH. H, Pokok-pokok Hukum Islam, Jakarta : PT Rineka Cipta, 1992

Suparman Usman, *Hukum perwakafan di Indonesia,* Serang: Darul Ulum Pres, 1994.

Syaikh Mahmoud Syaltout. *Perbandingan Mazhab jilid 2.* Bulan bintang : Banda Aceh, 1977.

Syamsul anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah.* PT. Inter Masa: Yogyakarta press,2006

Syekh Sayyid Sabiq,*Fiqhu As-Sunnah,*Ar-Risalah Publisher: Lebanon 2005

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*

Artikel, hari kamis 21 April 2011 oleh H. M. C holil Nafis, ph. D, wakil seketaris Badan Wakaf Indonesia.

www. http. Pembatal akad sebab, jenis-jenis akad. 25/10/2011. Co. 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 digilib.uinsby.ac.id

www.http. Sewa menyewa dengan pembayaran emas menurut islam . 9/3/2010. Co.

www///http. Ketentuan uang sewa. 2/2/2010.Co.id

http // opi. 11mb. Com./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 digilib.uinsby.ac.id