BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA TANAH PERTANIAN DENGAN PEMBAYARAN UANG DAN BARANG DI DESA KLOTOK PLUMPANG TUBAN

Dalam bab sebelumnya penulis telah memaparkan bagaimana sewa tanah pertanian dengan pembayaran uang dan barang di Desa Klotok Plumpang Tuban. Dari data yang didapat, maka perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian dengan pembayaran uang dan barang secara garis besar dapat dianalisis dari beberapa segi, yaitu:

A. Akad Sewa-Menyewa (*Ijārah*)

Sewa (*ijārah*) pada dasarnya adalah penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan/jasa dalam jumlah tertentu. Menurut al-Zuhaylī yang dikutip oleh Ismail Nawawi sewa (*ijārah*) adalah transaksi pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batasan waktu tertentu melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan hak pemilikan atas barang.[1] Dalam arti luas, *ijārah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Hal ini sama artinya menjual manfaat suatu benda, bukan menjual dari benda itu sendiri.

Apabila dilihat dari uraian di atas, maka sangat mustahil kalau manusia bisa hidup berkecukupan tanpa ber*ijārah* dengan manusia yang lain. Oleh karena itu boleh dikatakan bahwa pada dasarnya *ijārah* adalah salah satu

[1] Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer, Hukum Perjanjian Ekonomi, Bisnis dan Sosial,* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2002), 185.

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

bentuk aktivitas antara manusia satu dengan manusia yang lain dalam berakad, guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong-menolong yang diajarkan agama.[2] Sesuai dengan firman Allah dalam surat *al-Māidah* ayat 2:

وَتَعَاوَنُوا۟ عَلَى ٱلْبِرِّ وَٱلتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا۟ عَلَى ٱلْإِثْمِ وَٱلْعُدْوَٰنِ ۚ وَٱتَّقُوا۟ ٱللَّهَ ۖ إِنَّ ٱللَّهَ شَدِيدُ ٱلْعِقَابِ ﴿٢﴾

Artinya: "Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya".[3] (QS. *Al-Māidah* : 2)

Berdasarkan ayat al-Qur'an di atas bahwa *ijārah* (sewa-menyewa) dalam Islam merupakan suatu hal yang penting dalam kehidupan masyarakat, untuk saling tolong-menolong dan saling bertukar keperluan melalui kerjasama. Salah satu bentuk kerjasama yang umum di masyarakat adalah akad sewa-menyewa yang bisa dijadikan suatu usaha yang menguntungkan, yaitu akad sewa-menyewa tanah pertanian.

Pada bab sebelumnya telah dijelaskan bahwa dalam sewa-menyewa tanah pertanian di Desa Klotok pemilik tanah dan penyewa melakukan tawar menawar harga. Dalam menawarkan harga, pemilik dan penyewa menggunakan harga yang berlaku di masyarakat, yaitu dengan melihat luas tanah, dan kebiasaan hasil panen sawah. Sehingga diperoleh kesepakatan bahwa harga sewa tanah sebesar Rp. 18.000.000,- selama 1 tahun 3x panen.

---

[2] Helmi Karim, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), 29-30.
[3] Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2005), 157.

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

Dimana cara pembayaran dilakukan dengan sistem cicilan yang tidak ditentukan perbulannya, jika waktu sewa habis cicilan harus sudah lunas.[4]

Dalam melakukan transaksi mereka tidak melibatakan kelurahan atau perangkat Desa Klotok untuk melakukan perjanjian sewa. Pemilik tanah dan penyewa melakukan transaksi secara kekeluargaan karena merasa sudah ada rasa suka dan percaya. Walaupun kedua belah pihak sudah saling percaya, namun ketika transaksi berlangsung pemilik dan penyewa menghadirkan 3 orang saksi, yaitu Bapak H.Suyuti, Bapak Mashuri dan Ibu Hj.kasiatun. Untuk lebih membangun kepercayaan satu sama lain, agar tidak timbul kesalahpahaman saat transaksi berlangsung.

Namun setelah transaksi berlangsung terdapat perubahan ditengah akad, yaitu dalam kesepakatan awal pembayaran dibayar dengan uang. Tetapi realitanya pembayaran menggunakan gabah basah. Hal ini tidak sesuai dengan perjanjian awal, karena penyewa tidak menepati perjanjian sewa-menyewa yang ada dalam kesepakatan. Sebagaimana firman Allah dalam QS. *al-Māidah* ayat 1:

يَـٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِۚ ... ١

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu".[5] (QS. *al-Māidah* :1)

Ayat di atas menjelaskan bahwa dalam melakukan suatu perjanjian, harus menjalani kewajiban yang telah ditentukan bersama atau kedua belah pihak.

[4] Wasis, *Wawancara*, Tuban 08 Maret 2015.
[5] Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan*..., 106.

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

Pada hakikatnya akad dapat dikatakan sah apabila ada *ijāb* dan *qabūl*. *ijāb* adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad *ijārah*. Sedangkan *qabūl* adalah suatu pernyataan yang diucapkan dari pihak yang berakad pula (*musta'jir*) untuk penerimaan kehendak dari pihak pertama, yaitu setelah adanya *ijāb*. *ijāb* dan *qabūl* disyaratkan harus jelas maksudnya dan isinya harus tegas.

Harus jelas artinya bahwa ungkapan baik lisan, tulisan, isyarat maupun lainnya. Yang dinyatakan untuk menyatakan ijāb dalam setiap akad menunjukkan secara jelas jenis akad yang dikehendaki, karena akad itu satu sama lain berbeda baik tujuannya maupun akibat hukum yang timbul. Oleh karena itu, akad mana yang dimaksud dan akibat hukum apa yang hendak diciptakan harus jelas.[6] Seperti yang dijelaskan pada bab sebelumnya rukun *ijārah* sebagai berikut:

Menurut jumhur Ulama rukun *ijārah* ada empat, yaitu:[7]

1. Dua orang yang berakad menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, disyaratkan telah baligh dan berakal. Oleh sebab itu orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila, menyewakan harta mereka atau diri mereka (sebagai buruh) menurut mereka *ijārah*nya tidak sah.[8]
2. Sighat (*ijāb* dan *qabūl*) yaitu suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa *ijāb* dan *qabūl*. *ijāb* adalah permulaan penjelasan yang keluar

[6] Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), 104.
[7] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), 321.
[8] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 232.

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 salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad *ijārah*. Sedangkan *qabūl* adalah suatu pernyataan yang diucapkan dari pihak yang berakad pula (*musta'jir*) untuk penerimaan kehendak dari pihak pertama, yaitu setelah adanya *ijāb*.[9]

3. *Ujrah* (uang sewa atau upah) Upah atau imbalan dalam *ijārah* mestilah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang ataupun jasa yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam bentuk imbalan *ijārah* bisa berupa benda material untuk sewa rumah, gaji seseorang ataupun berupa jasa pemeliharaan dan perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah. Asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.[10]
4. Manfaat Pekerjaan dan barang yang akan dijadikan objek kerja harus memiliki manfaat yang jelas seperti mengerjakan pekerjaan proyek, membajak sawah dan sebagainya. Sebelum melakukan sebuah akad *ijārah* hendaknya manfaat yang akan menjadi objek *ijārah* harus diketahui secara jelas agar terhindar dari perselisihan dikemudian hari baik jenis, sifat barang yang akan disewakan ataupun pekerjaan yang akan dilakukan.

Seperti yang telah dijelaskan di atas bahwa rukun merupakan sesuatu yang mesti ada dalam sebuah transaksi. Rukun adanya dalam sebuah akad. Layaknya sebuah transaksi *ijārah* dapat dikatakan sah apabila memenuhi rukun dan syaratnya. Dalam perjanjian tersebut kedua belah pihak merasa sudah ada rasa suka dan menyatakan kerelaan untuk melakukan kerjasama

[9] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005), 116-117.
[10] Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*..., 36.

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

sewa-menyewa tanpa unsur paksaan sedikitpun. Sesuai dengan firman Allah dalam surat *al-Nisa'* ayat 29:

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا ٢٩

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu".[11] (QS. *an-Nisā* : 29)

Jika dilihat dari pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah tersebut, terdapat perubahan ditengah akad. Akan tetapi, dalam pelaksanaan *ijāb* dan *qabūl* kedua belah pihak telah menyatakan kerelaan dengan penuh tanggung jawab dalam melakukan akad sewa-menyewa. Selain itu, para pihak baik orang yang menyewakan maupun penyewa dalam pelaksanaan akad *Ijarah*, juga sudah memiliki kecakapan bertindak yang sempurna sehingga segala perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Berdasarkan analisis di atas, dari aspek penyewa, yang menyewakan maupun tata cara akad sewa-menyewa, penulis menyimpulkan bahwa akad tersebut diperbolehkan dalam hukum Islam karena sudah memenuhi rukun *ijārah* (sewa-menyewa).

[11] Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan*..., 83.

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. Pembayaran dengan Uang dan Barang

Islam memberikan peluang bagi manusia untuk melakukan inovasi terhadap berbagai bentuk muamalah yang mereka butuhkan dalam kehidupan mereka, dengan syarat bahwa bentuk muamalah ini tidak keluar dari prinsip-prinsip yang telah ditentukan oleh Islam. Perkembangan jenis dan bentuk muamalah yang dilaksanakan oleh manusia sejak dahulu sampai sekarang sejalan dengan perkembangan kebutuhan dan pengetahuan manusia itu sendiri. Disisi lain, sesuai dengan perkembangan peradaban manusia, berkat kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi modern, banyak bermunculan bentuk-bentuk transaksi yang belum di temui pembahasannya dalam khazanah fikih klasik.

Dalam kasus seperti ini, tentunya seorang muslim harus mempertimbangkan dan memperhatikan, apakah transaksi yang baru muncul tersebut sudah sesuai dengan dasar-dasar dan prinsip-prinsip muamalah yang di *syari'at*kan. Ajaran Islam dalam persoalan muamalah bukanlah ajaran yang kaku dan sempit. Melainkan suatu ajaran yang fleksibel dan elastis, yang dapat mengakomodir berbagai perkembangan transaksi modern, selama tidak bertentangan dengan nash al- Qur'an dan sunnah.[12]

Dalam kehidupan sehari-hari, manusia dalam melakukan kegiatan ada yang bisa dilakukan sendiri, ada juga yang harus dilakukan melalui kegiatan orang lain. Berkaitan dengan kegiatan yang melalui orang lain inilah yang harus diberi imbalan dalam bentuk upah atau dengan imbalan dalam bentuk lain, seperti dalam pembayaran sewa-menyewa.

[12] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* ..., 5.

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 hasil penelitian yang diperoleh di lapangan, setelah adanya kesepakatan melakukan akad sewa tanah pertanian. Penyewa dan yang menyewakan tanah menetapkan pembayaran. Dalam hal ini mereka melakukan pembayaran dengan sistem cicilan yang tidak ditentukan perbulannya. Jika waktu sewa habis cicilan harus lunas. Dalam kesepakatan tersebut penyewa memberi uang muka sebesar Rp. 5.000.000,- kemudian pembayaran dilakukan dengan cicilan. Akan tetapi waktu membayar cicilan pertama penyewa datang kepada pemilik tanah, meminta dispensasi untuk diberikan tenggang waktu membayar cicilan ketika panen mendatang dengan gabah basah.[13]

Dalam hukum Islam dinyatakan bahwa pembayaran sewa itu harus bernilai dan jelas jumlahnya. Seperti yang diriwayatkan oleh Abu Daud:

حَدَّثَنَاعُثْمَانُ بْنُ أَبِي شَيْبَةَ حَدَّثَنَايَزِيدُبْنُ هَارُوْنَ أَخْبَرَنَاإِبْرَاهِيمُ بْنُ سَعْدٍعَنْ مُحَمَّدِبنِ عِكْرِمَةَ بنِ عَبْدِالرَّحْمَنِ بنِ الحَارِثِ بنِ هِشَامٍ عَنْ مُحَمَّدِبنِ عَبْدِالرَحْمَنِ بنِ أَبِي لَبِيْبَة عَنْ سَعِيدِ بنُالمسَيَّبِ عَنْ سَعَدٍ قَال كُنَّانُكْرِيْ الأَرْضَ بِمَاعَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَاسَعِدَ بِلْمَاءِ مِنْهَا فَنَهَانَا رَسُولُ اللّهِ صلّى اللّه عليه وسلّم عَنْ ذَلِكَ وَآمَرَنَاآنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْفِضَّةٍ (رواه ابوداود)

Artinya: "Diriwayatkan Utsman bin Abi Syaiban, diceritakan Yazid bin Harun, memberi kabar Ibrahim bin Saad, dari Muhammad bin Ikramah bin Abdurrahman bin Harits bin Hasyim, dari Muhammad bin Labibah, dari Said bin Musayyab dari Saad berkata: "dahulu kami menyewakan tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh di atas tanah tersebut (hasil panen), lalu Rasulullah melarang kami cara yang demikian dan memerintahkan kami membayarnya dengan uang emas atau perak". (HR. Abu Daud)[14]

[13] Wasis, *Wawancara*, Tuban 08 Maret 2015.
[14] Abu Daud, *Kitab Al-Buyu' Sunan Ibnu Daud*, Juz II (bairut: Dar al-kitabah al-Ilmiyah, 1757), 464.

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

Para Ulama telah menetapkan syarat upah, ada dua macam yaitu:[15]

1. Berupa harta tetap yang diketahui
2. Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari *ijārah*, seperti upah menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut.

Syarat tersebut disepakati oleh para Ulama. Syarat berupa harta harus diperlukan dalam melakukan akad *ijārah*, karena upah (*ujrah*) merupakan harga atas manfaat, sama seperti harga barang dalam jual beli.

Sedangkan syarat upah harus diketahui, didasarkan pada hadith Nabi SAW:

وَعَنْ أَبِي سَعِيدْ رَضِيَ اللّه عَنْهُ أَنَّ النّبِيَّ صَلَّى اللّه عليه وسلّم قال: مَنِ اسْتَأْجَرَأَجِيْرًا فَلْيُسَمِّ لَهُ أُجْرَتَهُ (رَوَاهُ عبدالرزاق)

Artinya: "Dari Abi Said ra bahwa Rasulullah SAW bersabda: "Barang siapa mempekerjakan seorang pekeja, hendaknya ia menentukan upahnya". (HR. Adul Razzaq)[16]

Kejelasan tentang upah diperlukan untuk menghilangkan perselisihan atara kedua belah pihak. Penentuan upah atau sewa ini boleh didasarkan pada *urf* atau adat kebiasaan. Misalnya, sewa (ongkos) kendaraan angkutan, bus, atau becak yang sudah lazim berlaku, meskipun tanpa menyebutkannya hukumnya sah. Menurut Hanafiyah dan Malikiyah, pembayaran sewa tidak bisa dimiliki hanya semata-mata dengan akad saja. Melainkan diperoleh sedikit demi sedikit sesuai dengan manfaat yang diterima. Dengan demikian,

---

[15] Wahbah al- Zuhaili, *al-Fiqh al-Islāmy Wa Adillatuhu*, jilid 5, diterjemahkan oleh Abdul Hayyie al-Kattani (Jakarta: Gema Insani, 2011), 400.

[16] Muhammad bin Ismail Al-Amir Ash-Shan'ani, *Subul As-Salam Syarah Bulughul Maram*, terj. Muhammad Isnan, dkk, (Jakarta: Darus Sunnah, 2010), 374.

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

mu'jir (orang yang menyewakan) tidak bisa menuntut uang sewa sekaligus, melainkan berangsur sehari demi sehari.[17]

Dalam melakukan pembayaran dengan gabah basah jumlah harga gabah harus ditetapkan sesuai kesepakatan bersama. Hal tersebut dilakukan agar tidak ada salah satu pihak yang dirugikan. Upah atau imbalan dalam *ijārah* mestilah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang ataupun jasa yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam bentuk imbalan *ijārah* bisa berupa benda material untuk sewa rumah, gaji seseorang ataupun berupa jasa pemeliharaan dan perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah. Asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.[18] Dalam syarat pembayaran sewa (*ijārah*) dijelaskan: [19]

1. Bayaran hendaknya ditetapkan jumlahnya. Jika bayaran sewa itu tidak dibayar dengan uang maka barang yang menjadi harga itu hendaknya ditetapkan jenis, jumlah dan sifatnya.
2. pembayaran sewa dapat dilakukan dengan segera sebelum memulai penggunaan barang sewa.
3. Sekiranya tidak disyaratkan bayaran sewa, maka dengan segera kewajiban membayar sewa dimulai dengan pengendalian harta yang disewa.
4. Sekiranya disyaratkan bayaran sewa selepas penggunaan, maka pemberi sewa hendaknya menyegerakan penyerahan harta yang disewa.

---

[17] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*..., 330-331.
[18] Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*..., 36.
[19] Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010), 399-400.

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. Sekiranya sewa ditetapkan mengikuti waktu, sepeti harian, mingguan, bulanan dan tahunan, maka pembayaran hendaknya dibuat pada akhir waktu yang ditetapkan. Kecuali jika ada perjanjian lain.
6. Sekiranya harta yang disewa itu gagal dikendalikan untuk mendapat manfaatnya maka gugurlah bayaran sewa, mengikuti kadar kegagalan itu.

Meskipun demikian, sesuai hasil penelitian yang ada di lapangan ketika pembayaran pertama penyewa datang kepada pemilik tanah meminta tenggang waktu untuk membayarnya dengan menggunakan gabah basah. Namun setelah adanya musyawarah antara kedua belah pihak, dalam hal ini pemilik tanah membolehkan atas dasar masih kerabat sendiri, dan ia tidak perlu membeli gabah untuk kebutuhan sehari-hari jika penyewa tersebut membayar cicilan dengan menggunakan hasil panen.

Sesuai dengan analisis di atas, pembayaran sewa dengan gabah basah tidak bertentangan dengan hukum Islam karena sudah ditentukan jenis, jumlah dan sifatnya. Maka penulis menyimpulkan secara hukum Islam, pembayaran dengan menggunakan gabah basah diperbolehkan, karena sudah sesuai dengan syarat pembayaran sewa (*ijārah*).

C. Kekurangan Pembayaran

Hukum Islam pada saat ini dipahami oleh umat Islam umumnya dan diperoleh dari buku-buku atau kitab-kitab fikih yang telah berhasil merinci hukum Allah SWT. Secara operatif mengatur perbuatan para *mukallaf* dalam kategori wajib, haram, sunah, atau mubah. Disamping itu ada pembagian formulasi hukum yang dapat berubah karena illat dan lain sebagainya.

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

Menurut aturan hukum Islam, aturan sewa-menyewa merupakan hal yang sangat penting untuk masyarakat. Dalam persoalan sewa-menyewa, dimana transaksi tersebut membutuhkan penyelesaian dari sisi Hukum Islam (fikih).

Disatu sisi penyelesaiannya dilakukan dengan cara Islami dan disisi lain mampu menyelesaikan masalah dengan kehidupan yang nyata. Salah satunya dengan menggunakan kaidah-kaidah khusus di bidang muamalah.

الأَصْلُ فِي ٱلْمعَامَلَاتِ الإِبَاحَة إِلاَّ أَنْ يَدُلَّ دَلِيْلٌ عَلَى تَحْرِيْمِهَا

(Hukum asal muamalah adalah boleh, kecuali ada dalil yang menunjukkan keharamannya).[20]

Sesuai hasil kesepakatan antara pemilik dan penyewa tanah, ketika masa sewa berakhir pembayaran cicilan harus lunas dan penyewa mengembalikan sawah tersebut kepada pemiliknya. Akan tetapi kenyataannya berbeda, dalam praktik sewa-menyewa tanah pertanian ketika batas sewa berakhir sisa cicilan belum lunas. Penyewa mengatakan kepada pemilik tanah bahwa penyewa akan melunasi pembayaran ketika panen mendatang, karena saat itu penyewa hanya menghasilkan panen sedikit dan sisanya untuk membayar hutang pupuk dan kebutuhan sehari-harinya.[21]

Masa sewa ataupun jangka waktu kerjasama sewa-menyewa tergantung pada kesepakatan atau permintaaan dari kedua belah pihak. Maka ketika jangka waktu sewa-menyewa berakhir maka penyewa harus mengembalikan tanah yang disewanya dan melunasi cicilan tersebut.

---

[20] A. Djazuli, *Kaidah Kaidah Fikih,* cet ke-1 (Jakarta : kencana, 2007), 130. Lihat juga, Moh. Adib Bisri, *Terjemah Al Faraidul Bahiyyah Risalah Qawa-id Fiqh* (Kudus : Menara, 1977), 11.
[21] Sutiyo, *Wawancara*, Tuban 08 Maret 2015.

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

Sehingga secara otomatis perjanjian sewa-menyewa tanah tersebut telah berakhir.

Jika dalam akad tidak terdapat kesepakatan untuk mempercepat atau menangguhkan upah dalam waktu tertentu, maka upah wajib dipenuhi sesudah berakhirnya masa tersebut. Kemudian, jika akad tetap berlangsung namun tidak disyaratkan mengenai penerimaan bayaran dan tidak ada ketentuan menangguhkannya, menurut Abu Hanifah dan Malik wajib diserahkan secara angsuran, sesuai dengan manfaat yang diterima. Menurut madzhab Hanafi mensyaratkan mempercepat upah dan menangguhkannya hukumnya sah, seperti halnya mempercepat kekurangan dan menangguhkan kekurangan, sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.[22]

Namun masih terdapat satu permasalahan dalam transaksi tersebut yaitu kurangnya pembayaran cicilan. ketika sawah penyewa panen ia hanya memberi gabah sebesar 2 kwintal. Sedangkah harga gabah perkwintalnya Rp. 315.000,- sehingga sisa cicilan tersebut masih kurang Rp. 30.000,-. Ketika pemilik tanah meminta kekurangan tersebut, penyewa mengatakan jika sisa cicilan sewa sudah lunas.

Ia mengira bahwa harga gabah basah saat itu per kwintalnya Rp. 300.000,- padahal harga gabah basah per kwintalnya hanya Rp.315.000,-. Walaupun demikian pemilik tanah dan penyewa masih berselisih tentang harga gabah. Namun pemilik tanah mengambil jalan tengah, dari pada terjadi keributan antara pemilik dan penyewa tanah yang masih kerabat sendiri.

[22] Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah Jilid 13*, terjemah Kamaludin A. Marzuki, (Bandung: PT Al-Ma'rif, 1987), 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

Akhirnya pemilik tanah merelakan kekurangan tersebut meskipun hanya secara lisan, tetapi dari segi sikap dan perbuatan ia tidak merelakannya.[23]

Dengan demikian transaksi sewa-menyewa dengan pembayaran uang dan barang dapat dikatakan sebagai transaksi yang tidak lazim. Karena pembayaran cicilan tidak sesuai dengan jumlah sisa cicilan. Dalam hal ini terdapat wanprestasi dari pihak penyewa karena tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. [24] Lazimnya suatu perjanjian selalu didasarkan kepada jangka waktu tertentu (mempunyai jangka waktu terbatas), maka apabila telah sampai kepada waktu yang telah diperjanjikan, secara otomatis langsung tanpa ada perbuatan hukum lain batallah perjanjian yang telah diadakan para pihak.[25]

Namun dalam akad sewa-menyewa ini tidak terdapat perjanjian secara tertulis antara pemilik dan penyewa tanah. Sehingga pelanggaran yang ada sulit untuk diklaim oleh pihak yang merasa dirugikan. Allah berfirman dalam al-Quran surat *al-Baqarah* ayat 282:

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيۡنٍ إِلَىٰٓ أَجَلٖ مُّسَمّٗى فَٱكۡتُبُوهُۚ وَلۡيَكۡتُب بَّيۡنَكُمۡ كَاتِبُۢ بِٱلۡعَدۡلِۚ وَلَا يَأۡبَ كَاتِبٌ أَن يَكۡتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ ٱللَّهُۚ ... ﴿٢٨٢﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan. Hendaklah kamu menuliskannya dan hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar, dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah

[23] Wasis, *Wawancara,* Tuban 08 Maret 2015.
[24] Nindyo Pranomo, *Hukum Komersil*, Cet 1 (Jakarta: Pusat Penerbit UT, 2003), 2.
[25] Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* ..., 4.

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

mengajarkannya. Maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya".[26] (QS. *al-Baqarah* 282)

Sesuai ayat di atas, bahwa setiap melakukan sewa-menyewa harus ada perjanjian secara tertulis (hitam di atas putih), agar tidak menimbulkan perselisihan diatara kedua belah pihak. Sehingga kerjasama sewa-menyewa tersebut tidak dapat merugikan salah satu pihak yaitu pemilik tanah.

Merujuk dari kenyataan yang ada. Secara garis besar bila dianalisis dari segi subyek, akad perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum Islam, Karena kedua belah pihak sudah memenuhi persyaratan dari sewa-menyewa dan sesuai dengan hukum Islam. Diantaranya, kedua belah pihak telah baliq dan berakal, penyewa dan yang memberi sewa menyatakan kerelaannya dalam melakukan akad sewa-menyewa tersebut. Selain itu para pihak, baik yang menyewakan maupun penyewa dalam pelaksanaan akad *ijārah*, juga sudah memiliki kecakapan bertindak yang sempurna sehingga segala perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.[27]

Sedangkan jika dianalisis dari pembayaran sewa tanah pertanian dengan menggunakan uang dan barang, penyewa telah melakukan wanprestasi karena suatu keadaan yang disebabkan kelalaian atau kesalahannya. Sehingga merugikan pihak pemilik tanah, karena kurangnya pembayaran cicilan. Akan tetapi dari kenyataan yang ada di lapangan, pemilik tanah telah merelakan kekurangan pembayaran tersebut, meskipun hanya secara lisan, tetapi dari segi

[26] Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan* ..., 48.
[27] M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi*..., 231.

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

sikap dan perilaku ia tidak merelakan. Sesuai dengan firman Allah dalam surat *al-Nisā* ayat 29 :

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن
تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا ٢٩

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu".[28] (QS. *an-Nisā* :29)

Dalam syarat sah *ijārah* dijelaskan:

1. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya melakukan akad *ijārah*
2. Manfaat yang menjadi objek *al-ijārah* harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari
3. Objek akad *ijārah* harus dapat dipenuhi, baik menurut hakiki maupun syar'i
4. Objek *al-ijārah* itu sesuatu yang dihalalkan oleh *syara'*
5. Yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa
6. Objek *al-ijārah* itu merupakan sesuatu yang biasa disewakan seperti rumah, kendaraan, dan alat-alat perkantoran
7. Upah atau bayaran sewa dalam *ijārah* harus jelas, tertentu, dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.[29]

Seperti yang telah dijelaskan di atas bahwa dalam syarat sah *ijārah* kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya saat melakukan akad

[28] Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan*..., 83.
[29] Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*..., 36.

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

sewa-menyewa. Sejalan dengan analisis di atas, secara hukum Islam penulis menyimpulkan bahwa praktik sewa-menyewa tanah pertanian dengan pembayaran uang dan barang di Desa Klotok Plumpang Tuban diperbolehkan, karena akadnya telah memenuhi rukun dan syarat sah *ijārah*.

Meski pembayarannya mengalami perubahan pada alat pembayaran, namun tidak bertentangan dengan hukum Islam karena barang yang digunakan untuk pembayaran telah ditetapkan jenis, jumlah dan sifatnya. Penyewa dan pemilik tanah menggunakan harga penjualan barang daerah sekitar supaya dalam pembayaran sewa tanah dengan barang tidak berbeda jauh dengan pembayaran sewa dengan uang. Meskipun pada masa berakhirnya sewa pembayaran masih kurang, tetapi pemilik tanah telah merelakan kekurangan pembayaran tersebut.

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