ANALISIS *IJĀRAH* TERHADAP SEWA TANAH DI DESA KEBONSARI KECAMATAN CANDI KABUPATEN SIDOARJO

SKRIPSI

Oleh :

Nur Cholifatul Fitria

NIM. C92217159

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah Dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Surabaya

2021

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Nur Cholifatul Fitria
NIM	: C92217159
Fakultas/Prodi	: Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi	: Analisis *Ijārah* terhadap Sewa Tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian tertentu yang dirujuk pada sumbernya.

Surabaya, 16 Juli 2021

Saya yang menyatakan,

Nur Cholifatul Fitria

NIM. C92217159

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Nur Cholifatul Fitria NIM. C92217159 dengan judul "Analisis *Ijārah* terhadap Sewa Tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo" ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 23 Juli 2021

Dosen Pembimbing,

Muh. Sholihuddin, MHI.

NIP: 197707252008011009

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Nur Cholifatul Fitria NIM. C92217159 ini telah dipertaruhkan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya pada hari Jumat tanggal 30 Juli 2021, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I	Penguji II
Muh. Sholihuddin, MHI.	**Dr. Hj. Suqiyah Musyafa'ah, M.Ag.**
NIP. 197707252008011009	**NIP. 196303271999032001**
Penguji III	Penguji IV
Siti Tatmainnul Qulub, M.Si	**Elva Imeldatur Rohmah, S.H.I, M.H**
NIP. 198912292015032007	**NIP. 199204022020122018**

Surabaya, 03 Agustus 2021

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,

Prof. Dr. H. Masruhan, M.Ag.

NIP. 195904041988031 00

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN
Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : NUR CHOLIFATUL FITRIA
NIM : C92217159
Fakultas/Jurusan : SYARIAH DAN HUKUM / HUKUM EKONOMI SYARIAH
E-mail address : nurcholifatulfitria@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :
■ Skripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (……)
yang berjudul :

ANALISIS *IJARAH* TERHADAP SEWA TANAH DI DESA KEBONSARI KECAMATAN CANDI KABUPATEN SIDOARJO

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Ekslusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara ***fulltext*** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 10 Agustus 2021

Penulis

Nur Cholifatul Fitria

ABSTRAK

Skripsi ini mengambil judul "Analisis *ijārah* terhadap sewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo" merupakan hasil penelitian lapangan (*field research*). Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui praktik sewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo dan analisis *ijārah* terhadap praktik sewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo.

Jenis metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah metode kualitatif dengan metode deskripsi analisis. Data penelitian yang berhasil diperoleh dan dikumpulkan dari lapangan menggunakan teknik wawancara. Kemudian dideskripsikan oleh penulis menggunakan alur berpikir deduktif yaitu yaitu dimulai dari gambaran umum ke khusus, dalam hal ini analisis teori *ijārah* terhadap sewa menyewa kemudian dianalisikan pada praktik sewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo yang menghasilkan kesimpulan dalam sebuah teori baru.

Hasil penelitian menemukan bahwa kegiatan sewa-menyewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo dimanfaatkan untuk didirikan dan beroperasinya menara telekomunikasi. *Sighat* akad sewa dilakukan secara lisan dan tertulis dengan melibatkan pihak berakad. Praktik sewa tanah ini memiliki masa waktu tertentu. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa praktik sewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo ditinjau dari analisis *ijārah* dengan permasalahan yang ada mengakibatkan akad tersebut menjadi *fasad* (rusak), sehingga hukum praktik sewa tanah tersebut adalah tidak sah. Menurut analisis *ijārah* adalah tidak terpenuhi syarat rukun *ujrah* akibat lalai dalam membayar kompensasi yang telah disepakati oleh para pihak pada awal akad. Selain itu adanya tindakan wanprestasi pihak penyewa dalam kewajiban pemeliharaan objek sewa. Sehingga terdapat unsur merugikan salah satu pihak yaitu pihak pemilik tanah, maka hal-hal itu merusak akad tersebut.

Bagi penduduk Indonesia, khususnya masyarakat di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo yang akan melakukan atau sedang menjalankan kerjasama sewa menyewa. Peneliti memberikan saran bahwa dalam kegiatan bermuamalah hendaknya selalu memperhatikan prinsip-prinsip yang telah diatur dalam syariat Islam, supaya tidak terjadi hal yang tidak diinginkan terjadi dikemudian hari dan apabila terjadi maka bisa mempertanggung jawabkan dengan baik.

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

Halaman

SAMPUL DALAM ……...ii
PERNYATAAN KEASLIAN …….……..... iii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING ……..iv
PENGESAHAN ……....v
PERSETUJUAN PUBLIKASI ……vi
ABSTRAK ……vii
KATA PENGANTAR ……..viii
DAFTAR TRANSLITERASI ……...……... xi
DAFTAR ISI ……..... xiii
DAFTAR TABEL …… xvi
DAFTAR GAMBAR ……....xvii
BAB I PENDAHULUAN ……...……. 1
A. Latar Belakang Masalah ……...……...1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah ……..…… 7
C. Rumusan Masalah ……...…… 8
D. Kajian Pustaka ……...……..8
E. Tujuan Penelitian ……..…….. 11
F. Kegunaan Hasil Penelitian ……..…… 12
G. Definisi Operasional ……...……12
H. Metode Penelitian ……..……. 13
I. Sistematika Pembahasan ……..……...18
BAB II *IJĀRAH* DALAM HUKUM ISLAM DAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH ……20
A. Pengertian *Ijārah* ……..……... 20
B. Landasan Hukum *Ijārah* ……..…….……... 22
C. Rukun dan Syarat *Ijārah* ……..…….……...24
D. *Sighat* Akad *Ijārah* ……...27
E. Asas Akad Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah 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

F. Penentuan Upah (*Ujrah*) ……..……30

G. Syarat Pelaksanaan dan Penyelesaian *Ijārah* Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah ……...……...…….. 31

H. Macam-Macam *Ijārah* …….....……... 32

I. Akibat Hukum Akad *Ijārah* ……...……..32

J. Tanggung Jawab dalam Pertangguhan *Ijārah* ……. 33

K. Risiko Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah ..……. 35

L. Ingkar Janji dan Sanksinya Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah ……..……. 35

M. Pembatalan dan Berakhirnya Akad *Ijārah* ……...36

N. Pengembalian Objek Sewaan …….. 38

BAB III PELAKSANAAN PRAKTIK SEWA TANAH DI DESA KEBONSARI KECAMATAN CANDI KABUPATEN SIDOARJO ….. 39

A. Gambaran Umum Desa Kebonsari Kecamatan Candi KabupatenSidoarjo …….....39

1. Kondisi Geografis ……..……..39

2. Karakteristik Wilayah ……...……. 39

3. Struktur Pemerintahan ……...……40

4. Kondisi Demografis Penduduk ……..……..41

5. Kondisi Sosial Keagamaan ……41

6. Kondisi Sosial Ekonomi ……42

7. Kondisi Sosial Pendidikan ……..43

B. Praktik Sewa Tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo ……..……..……...43

1. Sejarah Praktik Sewa Tanah ……..……43

2. Subjek dan Objek dalam Praktik Sewa Tanah ..……..45

3. Praktik Sewa Tanah ……...……. 48

BAB IV ANALISIS *IJĀRAH* TERHADAP SEWA TANAH DI DESA KEBONSARI KECAMATAN CANDI KABUPATEN SIDOARJO ……58

A. Analisis Praktik Sewa Tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo ……..…… 58

B. Analisis *Ijarah* terhadap Praktik Sewa Tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo …… 60

BAB V PENUTUP ……..……. 68

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. Kesimpulan ……..……68
B. Saran ……..……..……69
DAFTAR PUSTAKA ……..…….70

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 TABEL

Halaman

Tabel 3.1 Rincian Mata Pencaharian Penduduk Desa Kebonsari Tahun 2015-2020 …… 42

Tabel 3.2 Kondisi Sosial Pendidikan di Desa Kebonsari Tahun 2015-2020 …… 43

Tabel 3.3 Daftar Warga Terdampak Radius Objek Sewa …… 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

DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 3.1 Susunan Organisasi Pemerintahan Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo Periode 2021-2026 …… 40

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

Bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan ruang lingkup sumber daya alam sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa. Sumber daya alam memiliki peran penting dalam mewujudkan cita-cita manusia untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur. Salah satu kekayaan alam yaitu permukaan bumi yang dikenal dengan istilah tanah. Menjadikan tanah sebagai pijakan untuk berdiam dan beraktivitas sehari-hari. Tanah diciptakan oleh Allah SWT. sebagai sumber penghidupan untuk makhluk hidup terutama manusia. Tempat terjadinya segala kegiatan kehidupan, sehingga manusia tidak dapat dipisahkan dari tanah. Sebagaimana firman Allah SWT. dalam Alquran Surah Al-A'rāf (7) ayat 10:

وَلَقَدْ مَكَّنَّٰكُمْ فِى ٱلْأَرْضِ وَجَعَلْنَا لَكُمْ فِيهَا مَعَٰيِشَ ۗ قَلِيلًا مَّا تَشْكُرُونَ

Artinya: "*Sesungguhnya Kami telah menempatkan kamu sekalian di muka bumi dan Kami adakan bagimu di muka bumi (sumber) penghidupan. Amat sedikitlah kamu bersyukur.*" [1]

Bentuk rasa syukur atas nikmat yang telah diberikan oleh Allah SWT. kepada manusia berupa sumber daya alam tanah adalah dengan menjaga tanah tersebut. Kegiatan menjaga berarti manusia mendayagunakan tanah untuk dimanfaatkan dengan sebaik mungkin tanpa berniat melakukan perusakan di atasnya. Perusakan yang dapat menimbulkan masalah persengketaan dan perpecahan karena ulah manusia atau bangsa lain yang berusaha ingin menguasai tanah bukan miliknya dikarenakan di dalamnya terdapat sumber daya alam lainnya. Permasalahan tersebut dapat diminimalisir dampaknya dengan adanya hukum yang mengatur kehidupan manusia dalam bermasyarakat sehingga mereka dapat menggunakan hak-hak

[1] Departemen Agama, *Alquran dan Terjemah Bahasa Indonesia* (Surakarta: Shafa Media, 2015), 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

dan kewajibannya dalam menggunakan tanah untuk dikuasasi atau dimiliki sesuai dengan batas-batas tertentu dalam hukum yang berlaku di masyarakat.

Seiring berkembangnya zaman, kebutuhan hidup manusia pun mengikuti arus zaman yang ada baik dalam aspek kehidupan ekonomi maupun sosial. Sehingga menuntun manusia untuk terus memanfaatkan sumber daya alam sebaik mungkin, salah satu nya tanah. Dalam Islam mengkosongkan tanah dan membiarkannya tidak bermanfaat baik untuk pemilik terlebih jika dapat membawa kemashlahatan bersama. Perbuatan tersebut sama halnya dengan menghilangkan nikmat atas harta yang telah diberikan oleh Allah SWT. dan memilih untuk membuang-buang harta. Sedangkan Rasulullah saw. melarang perbuatan menyianyiakan harta. Sebagaimana disebutkan dalam hadis Rasulullah Saw. riwayat Al Bukhari nomor 2231:[2]

عَنْ الْمُغِيرَةِ بْنِ شُعْبَةَ قَالَ قَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِنَّ اللَّهَ حَرَّمَ عَلَيْكُمْ عُقُوقَ الْأُمَّهَاتِ وَوَأْدَ الْبَنَاتِ وَمَنَعَ وَهَاتِ وَكَرِهَ لَكُمْ قِيلَ وَقَالَ وَكَثْرَةَ السُّؤَالِ وَإِضَاعَةَ الْمَالِ

Artinya: Dari Al Mughirah bin Syu'bah berkata, Nabi shallallahu 'alaihi wassalam bersabda: "*Sesungguhnya Allah mengharamkan atas kalian durhaka kepada ibu, mengubur anak wanita hidup-hidup dan serta membenci kalian dari qiila wa qaola (memberi setiap apa yang didengar), banyak bertanya dan menyianyiakan harta.*"

Apabila seorang muslim memiliki tanah kosong, hendaknya ia merawat dengan memanfaatkan untuk beberapa hal yang berguna bagi diri sendiri dan tidak merugikan masyarakat sekitar. Pemanfaatan tanah oleh pemilik dapat dilakukan dengan beberapa cara. Pertama, dirawat sendiri dengan ditanami tumbuhan yang bisa dimakan, didirikan tempat tinggal, tempat ibadah, dan sebagainya. Kedua, dirawat dengan mengupahkan tenaga bantuan orang lain kalau pemilik tidak dapat mengurus sendiri. Ketiga, menyewakan tanah tersebut untuk dipergunakan orang lain (penyewa) sebagai kepentingan bersama dan tidak bertentangan dengan aturan agama Islam. Berbagai macam cara pemanfaatan tanah tersebut tidak menghilangkan kenyataan

[2] Al-Bukhari, *Hadis Bukhari Nomor 2331*, dikutip dari https://tafsirq.com/hadits/bukhari/2231 diakses pada tanggal 20 Januari 2021 pukul 14.23 WIB.

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

bahwa kini fungsi tanah mengalami keberagaman, tidak hanya sebagai tempat tinggal, tempat bercocok tanam, serta dapat beralih menjadi lahan untuk usaha, dan sebagainya sesuai kebutuhan manusia di masa modern ini.

Manusia dalam memenuhi kebutuhan hidup baik aspek sosial, rohani, ekonomi dan sebagainya termasuk hal mengurus tanah atau harta yang dimilikinya tidak terlepas dari campur tangan manusia lain. Pada hakekatnya manusia adalah makhluk sosial, dimana manusia hidup dengan saling membutuhkan, saling tolong-menolong dan bekerjasama untuk saling menguntungkan tanpa adanya pihak yang merasa dirugikan dalam pemenuhan kebutuhan tersebut. Kerjasama dalam pengurusan tanah yang baik dilakukan untuk memenuhi hajat orang banyak sesuai dengan aturan agama Islam.

Dalam agama Islam dibahas mengenai aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan perbuatan manusia di dunia ini. Perbuatan manusia yang berhubungan dengan Tuhan diatur dalam hukum ibadat contohnya sholat, zakat, puasa dan haji. Sedangkan perbuatan manusia dengan manusia lain diatur dalam hukum muamalah seperti jual beli, gadai, *wadiah*, *hibah*, *wakaf*, sewa-menyewa dan akad-akad lain yang termasuk ruang lingkup dalam kajian ilmu fikih muamalah.[3]

Fikih muamalah adalah hukum-hukum syariat Islam yang bersifat praktis yang mengatur hubungan manusia satu dengan manusia lain dalam hal persoalan ekonomi yaitu usaha memperoleh dan mengembangkan harta benda.[4] Ruang lingkup fikih muamalah secara garis besar dibagi menjadi dua macam, pertama yaitu bersifat *adābiyah* seperti ijab dan kabul, kerelaan, kejujuran, tidak ada keterpaksaan dari salah satu pihak berakad (*'āqid*), hak dan kewajiban, dan segala sesuatu yang berkaitan dengan peredaran harta dalam hidup bermasyarakat. Kedua, yaitu yang bersifat *mādiyah* seperti jual beli, *shirkah* (perkongsian), *wakalah* (perwakilan), *wadiāh* (penitipan),

[3] Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam* (Jakarta: Amzah, 2010), 3.
[4] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2019), 3.

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

muzarā'ah (kerja sama pertanian), gadai, *ijārah* (sewa menyewa) dan segala hal yang mencakup aspek kegiatan ekonomi manusia. Dengan adanya fikih muamalah menjadikan pedoman manusia dalam melakukan kegiatan ekonomi supaya melibatkan Allah SWT. sehingga membawa keberkahan untuk diri sendiri dan mashlahat dengan membawa kemanfaatan untuk bersama.

Warga Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo ini, telah banyak melakukan aktivitas ekonomi sewa menyewa, dalam istilah muamalah yaitu *ijārah* dengan objek yang disewakan adalah tanah. Pelaksanaan sewa menyewa tanah yang ada di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo, salah satunya yaitu praktik sewa tanah yang dilakukan oleh warga RT 02 RW 03 Dusun Somban Bapak Ahmad Maksum sebagai pemilik tanah kosong dengan salah satu perseroan terbatas di bidang investasi dan jasa penunjang telekomunikasi di Indonesia PT. Mensindo (Menara Sinar Indonesia) sebagai penyewa tanah. Sesuai dengan kesepakatan awal yang terjadi adalah akad sewa tanah. Pemilik tanah kosong tersebut bersedia menyewakan tanahnya untuk didirikan menara telekomunikasi di atasnya. Berdasarkan Peraturan Kepala Desa Kebonsari bahwa dengan melibatkan beberapa warga yang termasuk dalam radius 50 (lima puluh) meter dari tempat berdirinya tower tersebut dan tokoh masyarakat seperti Kepala Desa Kebonsari dan Ketua RT 02 RW 03 sebagai saksi. Syarat dan ketentuan dalam akad sewa tanah yang tertulis dalam kontrak perjanjian, ada juga yang dilakukan secara lisan diantaranya yaitu, para warga yang terlibat ini bersepakat dan berhak mendapatkan kompensasi di awal waktu akad tersebut berlangsung dan setiap akan diadakannya pembaharuan perpanjangan kontrak sewa. Selain itu tokoh masyarakat memberikan persyaratan secara lisan kepada pihak penyewa untuk tetap melakukan pendirian menara telekomunikasi dengan memperhatikan lingkungan dan segala hal yang menyangkut keselamatan alam dan warga Desa Kebonsari yang disetujui oleh pihak penyewa. Kesepakatan 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

berlangsung selama sewa tanah dengan menara telekomunikasi di atasnya tersebut masih aktif sesuai waktu sewa dalam akad sewa.

Praktik sewa tanah pada awalnya berjalan dengan semestinya sesuai dengan yang telah diperjanjikan yaitu dalam jangka waktu sewa tanah 5 (lima) tahun dengan harga sewa sebesar Rp 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) dan jumlah pengguna menara yang terpasang hanya satu. Kemudian terdapat beberapa keadaan yang dianggap merugikan pemilik tanah dan membawa kemudharatan bagi masyarakat sekitar, yaitu pada waktu terjadinya pembaharuan kontrak sewa selanjutnya dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun dengan harga sewa sebesar Rp 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah), dimana terdapat sejumlah pengguna menara yang terpasang di menara telekomunikasi tersebut sehingga membawa dampak negatif untuk kesehatan masyarakat radius dekat karena terpancar sinyal yang besar.

Pembayaran sewa *ijārah* dilakukan secara tunai oleh pihak penyewa sesuai kontrak perjanjian, namun terdapat potongan pajak pada pembayaran *ujrah* tersebut tanpa penjelasan dengan baik oleh pihak penyewa kepada pihak pemilik. Melihat keadaan pemilik tanah sebagai orang cakap hukum atau tidak, karena sudah tua dan dalam kondisi penglihatan yang kurang baik, sehingga akan mempengaruhi pemahaman substansi kontrak perjanjiannya. Meskipun tidak menutup kemungkinan beliau paham akan pasal-pasal yang diperjanjikan. Terlepas dari keadaan pemilik tanah seperti itu, apabila ada pemotongan untuk pajak maka pihak pemilik tanah berhak untuk menerima bukti pembayaran pajak tersebut. Selain itu pembayaran kompensasi yang dipersyaratkan warga dan ditagihkan pemilik tanah kepada pihak penyewa dengan cara pengajuan proposal sesuai petunjuk pihak penyewa pun tidak juga diberikan. Sehingga pemilik tanah sering mendapatkan teguran dan desakan dari warga serta tokoh masyarakat untuk memenuhi janji tersebut. Hal itu mengharuskan pemilik tanah bertanggung

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

jawab dengan cara menggunakan dana pribadi untuk memberikan hak kompensasi untuk warga radius 50 (lima puluh) meter.

Iktikad tidak baik oleh pihak penyewa tidak berhenti pada permasalahan di atas saja, namun juga terkait pemeliharan objek sewa (*ma'jur*) dan lingkungan sekitar *ma'jur* yang sudah menjadi tanggung jawab pihak penyewa tanah terlihat tidak benar-benar dilakukan. Pemeliharaan hanya dilakukan terhadap mesin-mesin pada tower pemamcar sinyal tersebut supaya tetap beroperasi dengan baik, tapi tidak dengan area sekitar berdirinya tower tersebut yang merupakan bagian objek sewa. Upaya pemeliharaan berupa teguran dari pihak pemilik kepada pihak penyewa sudah dilakukan berkali-kali, baik berupa permintaan untuk pemasangan lampu mengingat kondisi malam hari sangat gelap dan kondisi jalanan tidak baik untuk digunakan pejalan kaki atau pengendara motor, dikarenakan rusak akibat lalu lalang kendaraan pihak penyewa pada saat pemeriksaan mesin. Selain itu upaya pemeliharaan pembenaran saluran air yang kerap kali tersumbat dan menjadi salah satu penyebab banjir akibat saluran air tertutup oleh runtuhan bagian jalan akses menuju tower.

Keadaan tersebut bertentangan dengan hakikat dari akad *ijārah* itu sendiri. Hakikat praktik akad sewa tanah (*ijārah*) membawa kemanfaatan bagi pihak-pihak yang berakad dan dirasakan oleh masyarakat. Dengan memberikan kebebasan dalam bertransaksi namun didasari prinsip suka sama suka, tidak ada yang didzalimi atau dirugikan satu pihak, sehingga akad tersebut bernilai keadilan dengan terpenuhinya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hakikat tersebut tidak dapat terpenuhi apabila tidak adanya komitmen terhadap akhlaqul karimah untuk beriktikad baik dalam berakad.

Berdasarkan pemaparan latar belakang tersebut, dapat diketahui bahwa terdapat kasus terkait praktik sewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo. Untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai terjadinya praktik sewa tanah tersebut dan juga untuk memperoleh gambaran dengan menitik beratkan kasus tersebut dengan analisis *ijārah*

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

yang kandungannya selalu mengutamakan kemaslahatan bersama dan dapat menciptakan pemahaman untuk masyarakat berbuat adil, amanah dan berkomitmen terhadap akhlaqul karimah. Membuat penulis melakukan penelitian terkait praktik sewa tanah ini menjadi sebuah karya tulis skripsi yang berjudul "Analisis *Ijārah* terhadap Sewa Tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo".

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam pembahasan skripsi ini dapat diidentifikasi masalah-masalah sebagai berikut:

1. Kesepakatan awal praktik sewa menyewa tanah yang akan didirikan menara telekomunikasi.
2. Keadaan subjek dan objek dalam praktik sewa tanah.
3. Kewajiban penyewa terhadap pemeliharaan objek sewa tanah.
4. Pembayaran sewa tanah
5. Kompensasi penyewa tanah kepada masyarakat sekitar sebagai akibat yang ditimbulkan dari adanya praktik sewa menyewa tanah.
6. Analisis *ijārah* terhadap praktik sewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo

Pokok masalah di atas meliputi berbagai aspek pembahasan yang masih bersifat umum, sehingga dapat terjadi berbagai macam masalah dan pemikiran yang terkait dengan itu. Supaya penelitian lebih terarah, pembahasan penelitian ini tidak melebar dan agar mencapai apa yang diharapkan, maka diperlukan adanya pembatasan ruang lingkup dalam permasalahan ini, diantaranya yaitu:

1. Praktik sewa tanah yang terjadi di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo
2. Analisis *ijārah* terhadap sewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo.

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

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan sebelumnya, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik sewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo?
2. Bagaimana analisis *ijārah* terhadap sewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah deskripsi singkat tentang penelitian terdahulu yang sudah pernah dilakukan seputar masalah yang diteliti, sehingga kajian yang dilakukan ini terlihat jelas tidak terjadi pengulangan duplikasi dari kajian atau penelitian yang telah ada.[5] Kajian pustaka dilakukan agar tidak terjadinya pengulangan pembahasan perihal yang sama dari kajian ataupun penelitian lain yang sudah dilakukan sebelumnya oleh peneliti lain. Adapun hasil yang ditemukan setelah dilakukannya observasi terhadap kajian-kajian sebelumnya, di antaranya yaitu:

Skripsi yang ditulis pada tahun 2013 oleh Afif Rahman berjudul "Tinjauan Hukum Islam terhadap Sistem Sewa Tanah Lahan Pertanian di Desa Golokan Kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik". Skripsi tersebut membahas tentang sistem kerjasama sewa tanah lahan pertanian di desa Golokan yaitu empat sistem. Pertama yaitu cara tawar menawar harga antara pemilik tanah dengan calon penyewa; kedua yaitu tempat melakukan akad; ketiga adalah adanya bukti dalam perikatan; dan keempat perihal menentukan masa sewa dan pengembalian barang sewa. Selain itu penelitian skripsi ini dititik beratkan terhadap pandangan hukum Islam tentang perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan dengan lisan tanpa bukti

[5] Tim Penyusunan Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), 8.

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

tulis apapun sehingga dapat memunculkan permasalahan di masa mendatang dan menimbulkan kerugian.[6]

Skripsi yang ditulis pada tahun 2017 oleh Risca Nur Umami berjudul "Pemanfaatan Tanah Sewa oleh Pemiliknya Perspektif Hukum Islam dan Hukum Pertanahan (Studi Kasus di Smart Solution Rungkut Pesantren Surabaya)". Skrispi ini membahas tentang pemanfaatan tanah sewa oleh pemiliknya di Bimbingan Belajar *Smart Solution* Rungkut Pesantren Surabaya. Lahan yang digunakan secara pribadi oleh pemilik merupakan tanah kosong yang disewakan kepada penyewa untuk didirikan bangunan guna ruang kelas bimbingan belajar. Namun praktiknya, pemilik tanah memanfaatkan satu ruang kosong yang termasuk bagian objek sewa tanpa adanya kesepakatan bersama di awal perjanjian akad. Sehingga pada skripsi ini ditikberatkan terhadap wanprestasi dan pemanfaatan tanah sewa oleh pemilik tanpa perjanjian sebelumnyadalam pandangan hukum Islam dan hukum pertanahan.[7]

Skripsi yang ditulis pada tahun 2018 oleh Nur Rohman berjudul "Tinjauan Hukum Islam Mengenai Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto". Skripsi tersebut membahas tentang pelaksanaan praktik sewa tanah yang dilakukan masyarakat desa Ngerowo kecamatan Bangsal kabupaten Mojokerto dengan cara menggunakan tanah yang disewa untuk diambil dan digunakan membuat batu bata. Dalam pelaksanaannya, tanah yang dijadikan objek sewa berkurang banyak. Sebab semakin banyak batu bata yang dihasilkan penyewa, sehingga semakin banyak pula tanah yang diambil, karena nya salah satu pihak merasa dirugikan. Penelitian ini dititik beratkan terhadap pandangan hukum Islam tentang praktik sewa, perihal jangka

---

[6] Afif Rahman, "Skripsi Tinjauan Hukum Islam terhadap Sistem Sewa Tanah Lahan Pertanian di Desa Golokan Kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik" (Skripsi--IAIN Sunan Ampel Surabaya, 2013), 69.

[7] Risca Nur Umami, "Skripsi Pemanfaatan Tanah Sewa oleh Pemiliknya Perspektif Hukum Islam dan Hukum Pertanahan (Studi Kasus di Smart Solution Rungkut Pesantren Surabaya)" (Skripsi--UIN Sunan Ampel Surabaya, 2017), 70.

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

waktu yang ditentukan penyewa mengambil tanah untuk pembuatan batu bata tanpa diperjanjikan seberapa ukuran tanah yang akan dipergunakan.[8]

Skripsi yang ditulis pada tahun 2019 oleh Siti Khamsiyah berjudul "Analisis Teori Ijarah terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik Pemkot Surabaya oleh Rukun Tetangga (RT) 01 Kepada Para Pedagang di Tandes Surabaya". Skripsi tersebut membahas tentang praktik sewa menyewa di Gang Sawah RT 01 RW 06 kecamatan Tandes yang dilakukan oleh Ketua Rukun Tetangga 01 dengan menyewakan tanah kosong milik Pemerintah Kota Surabaya kepada penyewa yang notabennya adalah warga setempat tanpa memegang izin Pemerintah Kota Surabaya. Tanah tersebut disewakan dengan harus membayar uang sejumlah Rp 150.000,- perbulannya yang digunakan sebagai tempat perdagangan dan parkir, kemudian uang hasil sewa menyewa tanah tersebut dilakukan untuk menambah kas warga. Sehingga sesuai atau tidaknya sebuah praktik sewa tanah yang tidak memenuhi syarat pada *ijarah* terkait objek harus dimiliki oleh orang yang menyewakan atau diijinkan untuk disewakan tidak terpenuhi. Sebab penelitian ini dititik beratkan terhadap analisis teori *ijarah* tentang praktik sewa tanah tersebut.[9]

Skripsi yang ditulis pada tahun 2020 oleh Alvin Ainun Hanifah berjudul "Analisis Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 51/PRP/Tahun 1960 terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik PT.KAI oleh Warga RW 10 Pacarkeling Surabaya". Skripsi tersebut membahas tentang praktik sewa menyewa tanah milik PT KAI di RW 10 Pacarkeling Surabaya yang dilakukan oleh pihak pengelola tanpa izin PT KAI dengan menyewakan tanah kosong tidak didirikan bangunan di atasnya sebagai lahan parkir becak dan mobil. Biaya sewa tersebut dibagi menjadi dua macam sesuai dengan

---

[8] Nur Rohman, "Skripsi Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto" (Skripsi--UIN Sunan Ampel Surabaya, 2018), 9.

[9] Siti Khamsiyah, "Skripsi Analisis Teori Ijārah terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik Pemkot Surabaya oleh Rukun Tetangga (RT) 01 Kepada Para Pedagang di Tandes Surabaya" (Skripsi--UIN Sunan Ampel Surabaya, 2019), 61.

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

kendaraan yang parkir. Apabila becak dikenai biaya sewa sebesar Rp 1500,- per hari dan parkir mobil Rp 100.000,- atau Rp 150.000,- untuk per bulannya. Penelitian ini dititikberatkan terhadap pandangan hukum Islam yaitu *ijārah* tentang praktik sewa menyewa tanah milik PT KAI oleh pihak pengelola tanpa izin pemilik.[10]

Dari keseluruhan kajian yang telah diuraikan di atas tersebut, skripsi yang dibahas oleh peneliti terdahulu berbeda dengan permasalahan yang akan diangkat dan diteliti oleh penulis sekarang. Skripsi yang akan diangkat oleh penulis sekarang yaitu menitik beratkan pandangan *ijārah* terhadap praktik sewa tanah dimulai pada kesepakatan bersama pada awal perjanjian akad sewa tanah sehingga terjadinya wanprestasi salah satu pihak terkait pemeliharaan objek sewa dan kesepakatan lain tidak tertulis.

Meskipun substansi yang digunakan sama yaitu perihal sewa tanah, akan tetapi kasus yang berbeda tahun, kronologi dan tempatnya tetap akan mempengaruhi hasil dari penelitian nantinya. Sehingga dapat dipastikan bahwa skripsi penulis yang berjudul "Analisis *Ijārah* terhadap Sewa Tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo" berbeda dari penelitian sebelumnya.

E. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan rumusan tujuan yang dingin dicapai oleh penulis melalui penelitian yang dilakukannya. Sehingga sejalan dengan rumusan masalah yang telah penulis uraikan di atas, maka secara garis besar penelitian ini dilakukan dengan beberapa tujuan, antara lain sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan bagaimana praktik sewa tanah yang terjadi di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo.
2. Untuk mendeskripsikan analisis *ijārah* terhadap sewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo.

---

[10] Alvin Ainun Hanifah, "Skripsi Analisis Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 51/PRP/Tahun 1960 terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik PT.KAI oleh Warga RW 10 Pacarkeling Surabaya" (Skripsi--UIN Sunan Ampel Surabaya, 2020), 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

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Berdasarkan tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti dalam penelitian dan penulisan ini, diharapkan bisa mempunyai nilai tambah yang bermanfaat dan berguna bagi penulis maupun pembaca, baik secara teoritis atau secara praktis.

1. Secara teoritis, hasil penilitan yang tertulis dalam karya tulis ilmiah skripsi ini diharapkan menjadi sumbangsih, bahan pertimbangan, dan pengkajian agar dapat dijadikan sebagai upaya pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam Hukum Ekonomi Islam yang berkaitan dengan praktik sewa tanah dengan ditinjau dari segi fiqih muamalah.
2. Secara praktis, karya tulis ini diharapkan dapat memberikan pemahaman jelas tentang praktik sewa tanah yang sesuai dengan teori *ijārah*. Sehingga ilmu pengetahuan tersebut dapat diterapkan di masyarakat dan memberikan solusi terhadap pemasalahan serupa yang ada di lingkungan sekitar pembaca.

G. Definisi Operasional

Definisi operasional adalah suatu kalimat yang mengungkapkan makna, keterangan, dan arti atas suatu variabel.[11] Oleh sebab itu dalam memahami judul skripsi "Analisis *Ijārah* terhadap Sewa Tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo" agar dapat dipahami dengan baik dan jelas, sehingga menghindari terjadinya kesalahpahaman dalam menafsirkan kata-kata yang ada dalam pembahasan penulisan skripsi. Oleh karena itu penulis memandang perlu untuk memberikan pendefinisian judul secara operasional. Adapun yang dimaksud yaitu:

1. *Ijārah* adalah suatu teori yang tertuang dalam hukum Islam dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang analisis akad sewa tanah antara Bapak Ahmad Maksum (*mu'jir*/ pemberi sewa) dengan PT. Mensindo (*musta'jir*/ penyewa) untuk didirikan menara telekomunikasi dengan

[11] Moh. Nazir, *Metode Penelitian* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), 152.

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

mempertukarkan manfaat atas tanah (*ma'jur*/ objek sewa) dengan imbalan pembayaran harga sewa dan kompensasi warga (*ujrah*).

2. Sewa Tanah adalah suatu kegiatan penyewaan tanah pekarangan milik pribadi Bapak Ahmad Maksum untuk didirikan menara telekomunikasi dengan membayar harga tertentu dalam jangka waktu yang ditentukan.[12] Dalam hal ini praktik sewa tanah terjadi di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo untuk didirikan menara telekomunikasi.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu prosedur yang sistematis dan terorganisasi untuk menyelidiki masalah tertentu dengan maksud mendapatkan informasi sesuai dengan tujuan dan kegunaan tertentu melalui cara mencari, menggali, mengolah dan mendeksripsikan data hasil suatu penelitian sehingga hal tersebut digunakan sebagai jawaban atas permasalahan yang sedang diteliti.[13]

Dalam penelitian ini menggunakan deskriptif kualitatif, guna menghubungkan peneliti dan responden secara langsung. Penelitian ini dilakukan peneliti dengan terjun langsung ke lapangan yang ada di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo. Berfokus pada praktik sewa tanah sebagai objek penelitian terkait permasalahan ini, sehingga menjadikan pihak penyewa dan pihak yang menyewakan sebagai subjek penelitian.

Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian kualitatif yang dilaksanakan dengan penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan merupakan penelitian yang cara memperoleh informasi datanya melalui lapangan (tempat studi kasus) baik berupa data lisan atau data berbentuk dokumen (tulis dan gambar). Penelitian ini tidak membutuhkan

---

[12] Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Sewa*, dikutip dari https://kbbi.web.id/sewa.html diakses pada tanggal 21 Desember 2020 pukul 16.41 WIB.
[13] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2011), 2.

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

kaidah statistik melainkan pengembangan teori.[14] Selain itu didukung juga dengan wawancara (*interview*) langsung dengan para narasumber sehingga bisa didapatkan jawaban yang sesuai dengan fakta di lapangan.

Pengupayaan agar penyusunan penelitian ini sesuai dengan harapan peneliti, maka dibutuhkan serangkaian tahapan yang sistematis. Adapun beberapa tahapan sebagai berikut:

1. Data Penelitian

   Data penelitian yang dikumpulkan yaitu data yang diperlukan untuk dihimpun agar dapat menjawab pertanyaan dalam rumusan masalah,[15] yaitu data yang berkaitan dengan praktik sewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo.

2. Sumber Data

   Sumber data yaitu asal muasal data yang akan diteliti, baik primer atau sekunder.[16] Dalam penelitian lapangan, sumber yang digunakan dibagi menjadi dua macam sumber data yaitu:

   a. Sumber Data Primer, merupakan sumber data yang dikemukakan dan digambarkan secara mandiri oleh orang atau pihak yang hadir pada waktu kejadian tersebut berlangsung sehingga mereka dapat dijadikan saksi nyata.[17] Cara memperoleh bahannya dilakukan secara langsung melalui wawancara (*interview*) dengan informan atau responden. Adapun informan atau responden yang dimaksud pada penelitian ini yaitu:

      1) Pihak yang menyewakan tanah (*mujir*)
      2) Pihak yang menyewa tanah (*mustajir*)
      3) Saksi yang mengetahui perjanjian sewa tanah, yaitu tokoh masyarakat (Ketua Rukun Tetangga dan Kepala Desa Kebonsari)

---

[14] Lexy J. Moloeng, *Metode Penelotian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosda Karya, 2006), 75.
[15] Tim Penyusunan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya, *Surat Keputusan Nomor:380 Tahun 2018 Tentang Petunjuk Teknik Penulisan Skripsi* (Surabaya: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya, 2018), 9.
[16] Ibid.
[17] Hardani, et al., *Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif* (Yogyakarta: CV. Pustaka Ilmu Group Yogyakarta, 2020), 103.

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 masyarakat terdampak yang berkaitan dengan perjanjian praktik sewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo.

b. Sumber Data Sekunder, merupakan sumber data pendukung dan pelengkap yang dijadikan bahan kajian berdasarkan deskripsi oleh pihak lain (bukan subjek penelitian) yang tidak ikut serta mengalami atau hadir pada waktu kejadian berlaku.[18] Adapun beberapa sumber data sekunder yang telah ada sehubungan dengan permasalahan yang diteliti, antara lain:

1) Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.*
2) Peraturan Bupati Kabupaten Sidoarjo Nomor 34 Tahun 2018: Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 8 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi.
3) Peraturan Desa Kebonsari tentang Pendirian Menara Telekomunikasi.
4) Dokumen lain.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah langkah-langkah yang harus diambil peneliti dalam sebuah penelitian untuk mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data yang tepat, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang tepat.[19] Untuk mencapai tujuan penelitian tersebut, maka peneliti menggunakan teknik pengumpulan data dengan metode kualitatif. Adapun penjelasan teknik-teknik sebagai berikut:

a. Wawancara (*Interview*)

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti dengan cara berkomunikasi langsung dalam bentuk tanya jawab seputar objek penelitian antara peneliti dan responden dalam

[18] Ibid, 104.
[19] Gulo W, *Metode Penelitian* (Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2002), 79.

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

hubungan tatap muka.[20] Teknik ini tidak hanya menangkap pemahaman ide, tetapi juga dapat menagkap pengalaman, perasaan, emosi dan motif yang dimiliki oleh responden tersebut.[21] Sehingga data yang diperoleh dapat langsung diketahui keabsahannya secara obyektif karena dilaksanakan secara tatap muka. Dalam wawancara ini peneliti akan mewawancarai Kepala Desa Kebonsari, Ketua Rukun Tetangga (RT), pihak yang berakad (*'āqid*) yaitu pemilik tanah dan penyewa tanah serta warga sekitar yang terlibat sebagai saksi.

b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti dengan cara mengumpulkan data dengan melihat, menganalisis dan mencatat dokumen-dokumen yang telah ada.[22] Dokumen-dokumen yang dimaksud merupakan data yang dibuat sendiri oleh subjek penelitian atau orang lain terkait subjek penelitian[23], antara lain yaitu kontrak perjanjian antara pihak berakad, surat persetujuan dari Kepala Desa Kebonsari, surat pemberitahuan, agenda rapat dan sebagainya.

4. Teknik Pengolahan Data

Data yang telah dikumpulkan pada tahap pengumpulan data, selanjutnya pada tahapan ini data-data tersebut diolah untuk penelitian ini. Penulis menggunakan beberapa teknik yaitu antara lain:

a. Editing, adalah kegiatan penyuntingan melalui proses meneliti dan memeriksa kembali data mengenai kelengkapan sumber data yang telah dikumpulkan. Penyuntingan kembali data yang telah ditetapkan dari hasil penelitian lapangan yaitu observasi dan wawancara dengan narasumber, dokumentasi dan hasil pencarian data kepustakaan agar

---

[20] Kusaeri, *Metode Penelitian Buku Perkuliahan Program S-1 Jurusan Pendidikan MIPA Fakultas Tarbiyah IAIN Sunan Ampel Surabaya* (Surabaya: IAIN Sunan Ampel Surabaya Press, 2007), 232.
[21] Gulo W, *Metode...*, 81.
[22] Hardani, et al., *Metode Penelitian...*, 150.
[23] Kusaeri, *Metode Penelitian...,* 233.

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

secara sistematis dan tepat. Proses penyuntingan ini berakhir apabila data yang terkumpul sudah valid.[24]

b. *Organizing,* adalah kegiatan menyusun data yang diperoleh hasil *editing* (penyuntingan) menurut kerangka paparan yang telah dirancang sebelumnya agar tersusun secara sistematis.[25]

c. *Analyzing,* adalah kegiatan analisa dari pengumpulan data dengan menggunakan jawaban dari responden sehingga dapat diperoleh kesimpulan tertentu yang pada akhirnya dapat menjadi jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan pada rumusan masalah di atas.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah analisa data yang secara nyata untuk digunakan dalam penelitian beserta alasan pemanfaatannya.[26] Analisis data merupakan proses mengorganisasikan dan menguatkan data yang telah melalui tahan pengelolahan data ke dalam pola kategori dan satuan uraian dasar, sehingga tema dapat ditentukan dan hipotesis kerja yang telah disarnkan oleh data dapat dirumuskan.[27]

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif yang menghasilkan data deskriptif dari observasi, wawancara, dokumentasi, kepustakaan dan sumber-sumber tertulis lainnya. Sehingga penulis dalam menganalisis data menggunakan teknik deskripsi analisis yaitu teknik yang dimulai dengan menjelaskan data hasil penelitian ialah deskripsi masalah tentang praktik sewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo. Kemudian dianalisa dengan menggunakan perspektif *ijārah* dan kompilasi hukum ekonomi syariah.

Dalam mendeskripsikan data kualitatif tersebut, penulis menggunakan alur berpikir deduktif yaitu dimulai dari gambaran yang

---

[24] Gulo W, *Metode...*, 92.
[25] Andi Praswoto, *Metodologi Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian* (Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2014), 210.
[26] Tim Penyusunan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya, *Surat Keputusan Nomor:380 Tahun 2018...,* 9.
[27] Lexy J. Moloeng, *Metode Penelotian...*, 103.

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

bersifat umum, dalam hal ini *ijārah* dan kompilasi hukum ekonomi syariah terhadap praktik sewa menyewa kemudian diaplikasikan pada yang bersifat khusus yaitu praktik sewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo yang menghasilkan kesimpulan dalam sebuah teori baru.

I. Sistematika Pembahasan

Penelitian ini membutuhkan pembahasan yang sistematis agar lebih mudah bagi penulis atau pembaca dalam memahami karya ilmiah ini, sehingga menghindari kekacauan pembahasan. Oleh karena itu penulis membuat sistematika pembahasan yang berisikan pemaparan penulisan hasil penelitian ke dalam beberapa bab. Adapun sistematika pembahasan dalam penulisan skripsi tersebut secara umum yaitu sebagai berikut:

Bab pertama, pada bab ini menguraikan tentang pendahuluan yang merupakan acuan bagi penulis dengan berisi garis besar pijakan penulisan. Bab ini berisi uraian tentang latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, pada bab ini merupakan landasan teori tentang konsep *ijārah* dalam hukum Islam dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Adapun uraian yaitu tentang pengertian *ijārah*, landasan hukum *ijārah*, rukun dan syarat *ijārah*, *sighat* akad *ijārah,* asas akad menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, penentuan upah (*ujrah*), syarat pelaksanaan dan penyelesaian *ijārah* menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, macam-macam *ijārah*, akibat hukum akad *ijārah,* tanggung jawab dalam pertangguhan *ijārah*, risiko menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, ingkar janji dan sanksinya menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pembatalan dan berakhirnya akad *ijārah*, pengembalian objek sewaan.

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 ketiga, pada bab ini menguraikan tentang pelaksanaan praktik sewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo. Adapun uraian yaitu gambaran umum Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo (kondisi geografis, karakteristik wilayah, struktur pemerintahan, kondisi demografis penduduk, kondisi sosial keagamaan, kondisi sosial ekonomi, kondisi sosial pendidikan), praktik sewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo (sejarah praktik sewa tanah, subjek dan objek dalam praktik sewa tanah, dan praktik sewa tanah).

Bab keempat, pada bab ini memuat analisis *ijārah* terhadap sewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo. Menguraikan pokok-pokok permasalahan yang sesuai dengan data hasil olah dari Desa Kebonsari tentang praktik sewa tanah, kemudian pokok permasalahan tersebut perlu ditinjau dari perspektif *ijārah*. Secara garis besar pada bab ini, penulis menguraikan bahasan analisis tentang dua hal. Pertama adalah analisis praktik sewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo. Kedua adalah analisis *ijārah* terhadap sewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo.

Bab kelima, pada bab ini merupakan bagian penutup yang menguraikan tentang kesimpulan dari hasil penelitian dan saran. Kesimpulan yang dapat diperoleh merupakan jawaban pokok dari keseluruhan hasil pembahasan dan proses meneliti. Sedangkan saran-saran dapat berguna untuk kemajuan ilmu hukum khususnya hukum ekonomi syariah.

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

IJĀRAH DALAM HUKUM ISLAM DAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH

A. Pengertian Ijārah

Menurut bahasa *ijārah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-iwadhu* dalam bahasa Indonesianya berarti yaitu ganti.[1] Pengertian *ijārah* secara etimologi adalah pemberian upah sewa kepada seseorang yang telah melakukan suatu pekerjaan sebagai imbalan atas pekerjaannya. Sedangkan secara terminologi mendiskripsikan bahwa transaksi atas suatu manfaat yang telah diketahui dan dibolehkan dengan imbalan yang telah diketahui.[2]

Lafal *ijārah* dalam bahasa arab artinya adalah upah, sewa, jasa atau imbalan. Berdasarkan makna luas, *ijārah* berarti suatu akad yang berisi penukaran manfaat dengan memberikan sejumlah tertentu sebagai imbalan. Praktik *ijārah* merupakan salah satu kegiatan ekonomi yang termasuk pada ruang lingkup muamalah dalam hal pemenuhan keperluan hidup manusia, misalnya sewa-menyewa; kontrak; menjual jasa perhotelan; dan sebagainya.[3]

Definisi *ijarah* menurut Fatwa DSN MUI Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan diganti melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan status kepemilikan atas barang itu sendiri.[4] Definisi *ijārah* juga banyak dikemukakan oleh para ulama dengan tujuan dan substansi yang sama, antara lain yaitu:

---

[1] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 114.

[2] Yulia Hafizah, *Konsep Ijārah Dalam Tinjauan Hadis Dan Relevansinya Terhadap Pengembangan Ekonomi* (Banjarmasin: UIN Antarsari Banjarmasin Press, 2020), 3.

[3] Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam: Fiqh Muamalah* (Surabaya: UINSA Press, 2014), 194

[4] Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer* (Jakarta Timur: Prenadamedia Group, 2019), 116.

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. Menurut Ulama Hanafiyah[5]

   عَقْدٌ يُفِيْدُ تَمْلِيْكُ مُنْفَعَةٍ مَعْلُوَمَةٍ مَقْصُوْدَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجِرَةِ بِعَوْضٍ

   Artinya: "*Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.*"

2. Menurut Ulama Asy-Syafi'iyah[6]

   وَحَدُّ عَقْدِ الإِجَارَةِ : عَقْدُ عَلىَ مَنْفَعَةٍ مَقُصُوْ دَةٍ مَعْلُوْ مَةٍ قَابِلَةٍ لِلْبَذْلِ وَالإِبَاحَةِ بِعِوَضٍ مَعْلُوْمٍ

   Artinya: "*Definisi akad ijārah adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu*".

3. Menurut Ulama Malikiyah[7]

   اَلْإِجَارَةٌ : عَقْدٌ يُفِيْدُ تَمْلِيْكُ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُبَاحٍ مُدَّةً مَعْلُوْمَةً بِعِوَضٍ غَيْرِ نَاشِيءٍ عَنِ الْمَنْفَعَةِ

   Artinya: "*Ijārah adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat*".

4. Menurut Ulama Hanabilah[8]

   وَهِيَ عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ تَنْعَقِدُ بِلَفْظِ اْلإِجاَرَةِ وَالْكَرَاءِ وَمَافِيْ مَعْنَاهُمَا

   Artinya: "*Ijārah adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal ijārah dan kara' dan semacamnya*".

5. Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah, *ijārah* adalah suatu akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui pada saat itu.[9]

6. Menurut Muhammad Al-Syarbini Ak-Khatib, *ijārah* adalah pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.[10]

---

[5] Syaikhu, *Fikih Muamalah: Memahami Konsep Dan Dialektika Kontemporer* (Yogyakarta: K-Media, 2020), 136.
[6] Ibid.
[7] Ibid.
[8] Ibid.
[9] Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah dari Klasih hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)* (Malang: UIN Maliki Press, 2018), 50.
[10] Ibid.

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 pendapat para ulama di atas, tidak ditemukan perbedaan signifikan yang mendasar tentang pengertian *ijārah*. Namun dari beberapa pendapat tersebut, dapat dipahami ada yang mempertegas dan memperjelas tentang suatu pengambilan manfaat terhadap jasa ataupun benda sesuai dengan jangka waktu yang disepakati serta adanya imbalan atau upah atas hal tersebut.

Dalam perkara sewa atas tanah, *ijārah* (sewa) diartikan sebagai nilai lebih atas sebidang tanah yang tersisa setelah dipotong dengan biaya penggarapnya. Dapat didefinisikan juga sebagai sejumlah hasil yang diterima oleh pemilik tanah dari pembayaran petani atau penggarap lainnya.[11]

Berdasarkan beberapa penjelasan definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa akad *ijārah* merupakan akad pemindahan hak guna atas suatu benda atau jasa keterampilan tertentu dalam masa waktu tertentu dan upah (sewa) secara proporsional sebagai imbalannya dan tidak disertai dengan pemindahan kepemilikan.

Akad *ijārah* haruslah memenuhi ketentuan dan aturan yang jelas, sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan antara pihak berakad. Dalam *ijārah* yaitu kegiatan memanfaatkan sesuatu yang diperjanjikan baik barang atau jasa, dan hal tersebut harus dijelaskan dengan baik sehingga tidak kabur. Sebab *ijārah* yang masih kabur hukumnya *fasad* (rusak). Selain itu waktu dan upah atau harga sewa harus ditetapkan sehingga jelas untuk pihak-pihak berakad.[12]

B. Landasan Hukum *Ijārah*

Kegiatan muamalah *ijārah* dalam bentuk sewa menyewa atau upah mengupah telah disyariatkan dalam agama Islam. Asal hukum *ijārah* menurut jumhur ulama yaitu *mubah* (boleh), apabila kegiatan tersebut dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh syariat Islam

[11] Syamsul Hilal, Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, *Urgensi Ijārah Dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat* (Lampung: IAIN Raden Intan Lampung Press, 2013), 2.
[12] Rosita Tehuayo, Jurnal Tahkim Vol. XIV NO.1 Juni 2018, *Sewa Menyewa (Ijārah) dalam Sistem Perbankan Syariah* (Ambon: IAIN Ambon, 2018), 5-6.

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 Alquran, hadis dan ketetapan ijma ulama.

Adapun beberapa landasan hukum yang memperbolehkan diadakannya praktik akad *ijārah* yaitu sebagai berikut:

1. Alquran
   a. Surah Aṭ-Ṭalāq (65) ayat 6

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ۚ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتِ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۖ وَأْتَمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۖ وَإِنْ تَعَاسَرْتُمْ فَسَتُرْضِعُ لَهُ أُخْرَىٰ

Artinya: "*Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya*".[13]

   b. Surah Qaṣaṣ (28) ayat 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: 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*".[14]

2. Hadis Nabi Muhammad Saw.
   a. Hadis riwayat Ibnu Majah dari Ibnu Umar[15]

أَعْطُوا ٱلْأَجِيْرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

Artinya: "*Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering*".

---

[13] Departemen Agama, *Alquran dan Terjemah Bahasa Indonesia* …, 559.
[14] Ibid, 388.
[15] Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Sumatera Utara: FEBI UIN-SU Press, 2018), 196.

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. Hadis riwayat Abu Daud dari Sa'd bin Abi Waqqash[16]

كُنَّا نُكْرِي ٱلأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِيْ مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَنَهَانَا رَسُوْلُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

Artinya: "*Kami pernah menyewankan tanah dengan (bayaran) hasil pertanian yang diperoleh dari lahan pinggir parit dan lahan yang dialiri air; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.*"

c. Hadis riwayat 'Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa'id al-Khudri[17]

مَنِ اسْتَأْجَرَ أَجِيْرًا فَلْيُعْلِمْهُ أَجْرَهُ

Artinya: "*Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.*"

3. Ijma

Pada masa sahabat, para umat Islam telah berijma bahwa *ijārah* diperbolehkan karena membawa kemanfaatan bagi manusia.[18]

Berdasarkan ayat-ayat Alquran dan beberapa hadis Nabi Muhammad Saw. juga ijma sahabat nabi sampai sekarang merupakan landasan hukum *ijārah* yang telah disepakati oleh para ahli hukum Islam. Demikian dikarenakan masyarakat sebagai makhluk sosial sangat membutuhkan akad ini di kehidupan sehari-harinya dalam usaha pemenuhan kebutuhan mereka.

C. Rukun dan Syarat *Ijārah*

Ijārah merupakan transaksi umum yang dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya. Jumhur ulama sepakat bahwa rukun *ijārah* ada empat, diantaranya yaitu:[19]

---

[16] Dewan Syariah Nasional MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah* (Jakarta Pusat: Dewan Syariah Nasional MUI, 2017), 2.
[17] Ibid.
[18] Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer* …, 196.
[19] Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah…*, 53-55.

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. Pihak berakad (*'Āqid*)

Merupakan dua orang lebih antara pihak penyewa (*musta'jir)* dengan pihak pemberi sewa (*mu'jir*). Untuk *musta'jir* dan *mu'jir* harus mengetahui manfaat barang yang dijadikan akad sehingga menghindari terjadinya perselisihan dikemudian hari, dan memiliki akal yang sehat sehingga mampu membedakan baik dan buruk. Untuk mampu menjalankan *ijārah*, pihak berakad harus memenuhi syarat sebagai subjek hukum yang ditinjau dari segi kecakapan atau kewenangannya.

Pihak berakad (*'āqid*), menurut ulama Syafiiyah dan Hanabilah disyaratkan telah *baligh*, berakal dan telah mampu memelihara agama juga hartanya. Sehingga apabila orang yang belum atau tidak berakal misalnya anak kecil dan orang gila, akad *ijārah* nya tidak sah. Namun menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa pihak berakad tidak harus mencapai usia *baligh*, tetapi anak yang telah *mumayyiz* dapat melaksanakan akad *ijārah*. Dikatakan sah dengan syarat bahwa mereka mengatakan akad *ijārah* terhadap harta atau dirinya atas persetujuan walinya. [20]

b. *Sighat* Akad

Merupakan para pihak berakad melakukan *ijab* dan *qabul* untuk melaksanakan akad *ijārah*. Dalam hukum perikatan Islam, *ijab* adalah suatu pernyataan berisikan janji atau penawaran dari pihak penyewa untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Sedangkan *qabul* adalah suatu pernyataan pihak yang menyewakan untuk menerima penawaran pihak penyewa yaitu setelah adanya *ijab*.

Berdasarkan ketentuan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 296 ayat (1) bahwa *shigat* akad *ijārah* harus menggunakan kalimat yang jelas.[21] Juga dalam Pasal 297 akad *ijārah* dapat diubah, diperpanjang, dan/atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan. Dalam akad *ijārah* pihak berakad harus menyebutkan masa atau ketentuan waktu

[20] Syaikhu, *Fikih Muamalah*..., 138-141.
[21] Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi*..., 86-87.

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

transaksi tersebut. Pihak berakad juga harus menyatakan kerelaan untuk diadakannya akad *ijārah*. Apabila salah seorang dintaranya diketahui melaksanakan akad tersebut dalam keadaan terpaksa maka akadnya tidak sah.

c. Upah (*Ujrah*)

Merupakan imbalan yang diberikan pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan atas jasa yang telah diberikan atau barang yang telah diambil manfaatnya. Dengan syarat bahwa jumlah *ujrah* diketahui dengan jelas dan detail oleh pihak berakad dan diserahkan sesuai dengan kesepakatan bersama pada saat *sighat* akad *ijārah* dilakukan.

Upah atau harga sewa dalam akad *ijārah* harus diketahui dengan jelas besar nominalnya oleh kedua pihak, serta merupakan sesuatu yang bernilai harta. Para ulama sependapat bahwa khamar dan benda haram lainnya tidak boleh menjadi upah dalam akad *ijārah* karena tidak bernilai harta dalam Islam dan bertentangan dengan syariat Islam. Selain itu menurut Ulama Hanafiyah upah atau harga sewa tidak sejenis dengan manfaat yang disewa.

d. *Ma'jur* (Benda yang Disewakan)

Merupakan benda yang disewakan untuk diambil manfaat barang melalui penggunaannya dan pekerjan (jasa) oleh *ajir*. Segala sesuatu yang berkaitan dengan harta benda yang dijelaskan manfaatnya, batasan waktu dan jenis pekerjaannya diakadkan *ijārah*. Manfaat atas objek sewa diketahui secara jelas dan baik, sehingga muncul kesalahpahaman dan menyebabkan perselisihan dikemudian hari. Kejelasan manfaat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya, dan ketentuan waktu pemanfaatan oleh 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

D. *Sighat* Akad *Ijārah*

Sighat akad adalah cara pihak-pihak berakad untuk melakukan *ijab* dan *qabul* sebagaimana rukun-rukun akad itu dinyatakan. *Sighat* akad *ijārah* berdasarkan syariat Islam dapat dilakukan dengan beberapa cara, antara lain sebagai berikut:[22]

1. *Sighat* akad secara lisan

   Secara lisan merupakan cara alami yang ditempuh pihak berakad dalam menyampaikan maksud dan tujuannya dengan kata-kata. Akad diakui telah terjadi apabila *ijab* dan *qabul* dinyatakan secara lisan oleh pihak berkaitan. Bahasa komunikasi yang digunakan yaitu bebas sesuai keadaan dan kondisi pihak berakad, dengan ketentuan dipahami pihak berakad tanpa adanya hal yang bersifat tidak jelas dan mengaburkan yang menjadi visi dan misi masing-masing pihak guna meminimalisir persengketaan dikemudian hari.

2. *Sighat* akad secara tulisan

   Tulisan merupakan cara alami kedua yang digunakan untuk menyatakan suatu tujuan dengan media tulis. Apabila dua pihak yang melakukan akad tidak dalam satu tempat, akad tersebut tetap diperbolehkan untuk dilakukan melalui syarat yang dibawa seseorang utusan atau jasa ekspedisi seperti kantor pos. *Ijab* dinyatakan terjadi setelah pihak yang menyewakan menerima dan membaca surat yang dimaksud.

3. *Sighat* akad secara isyarat

   Isyarat merupakan cara alternatif yang dipergunakan dalam akad apabila dilakukan oleh seorang yang berkebutuhan khusus yaitu tuna rungu dan tuna wicara. Akad tersebut dapat dilakukan dengan isyarat, dengan ketentuan seorang berkebutuhan khusus tersebut tidak dapat menulis karena keinginan seorang yang dinyatakan dengan tulisan lebih meyakinkan daripada dinyatakan dengan bahasa isyarat.

---

[22] Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat: Hukum Perdata Islam* (Ponorogo: UII Press, 2000), 68.

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. *Sighat* akad secara perbuatan

Perbuatan merupakan cara terakhir yang dapat membentuk akad. Misalnya, akad sewa-menyewa yang terjadi antara seorang penumpang bus dengan menyerahkan sejumlah uang sesuai seharga karcis bus tersebut tanpa kata-kata dari penumpang kepada supir bus.

Unsur-unsur dalam berakad merupakan pertalian antara *ijab* dan *qabul* yang dibenarkan oleh syariat Islam. Adapun unsur-unsur akad merupakan hal yang dibutuhkan dalam komponen pembentukan adanya suatu akad, antara lain yaitu:[23]

a. Pertalian *ijab* dan *qabul*. Dalam suatu akad harus ada pernyataan kehendak satu pihak untuk melakukan sesuatu (*ijab*) dan pernyataan menyetujui kehendak pihak tersebut oleh pihak lainnya.
b. Dibenarkan oleh syariat Islam. Suatu akad dilakukan tidak bertentangan dengan syariah Islam, baik perihal pelaksanaan; tujuan; dan objek dalam akad tersebut. Apabila bertentangan akan mengakibatkan akad tidak sah.
c. Mempunyai akibat hukum terhadap objeknya. Suatu akad menimbulkan akibat hukum terhadap objek hukum yang telah diperjanjikan oleh para pihak yang berakad. Di samping itu akad memberikan konsekuensi hak dan kewajiban yang mengikat para pihak. Sebagaimana dijelaskan dalam firman Allah SWT. dalam Surah Al-Mā'idah (5) ayat 1 yaitu:

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْٓا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِۗ

Artinya: "*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu...*".[24]

[23] Gumala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006), 48.
[24] Departemen Agama, *Alquran dan Terjemah Bahasa Indonesia* …, 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

E. Asas Akad Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah[25]

1. *Ikhtiyari*/sukarela; setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain. Asas ini berlandaskan pada Alquran Surah An-Nisā' (4) ayat 29.
2. Amanah/menepati janji; setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cedera janji. Asas ini dijelaskan dalam beberapa surah Alquran diantaranya yaitu Surah Al-Isrā' (17) ayat 34.
3. *Ikhtiyati*/kehati-hatian; setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat.
4. *Luzum*/tidak berubah; setiap akad dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, sehingga terhindar dari praktik spekulasi atau *maisir*.
5. Saling menguntungkan; setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak.
6. *Taswiyah*/kesetaraan; para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara, dan mempunyai hak dan kewajiaban yang seimbang. Asas ini berdasarkan firman Allah SWT. dalam Alquran Surah Al-Ḥujurāt (49) ayat 13.
7. Transparansi; setiap akad dilakukan dengan pertanggungjawaban para pihak secara terbuka.
8. Kemampuan; setiap akad dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak, sehingga tidak menjadi beban yang berlebihan bagi yang bersangkutan.
9. *Taisir*/kemudahan; setiap akad dilakukan dengan cara saling memberi kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakannya

[25] Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi...*, 20-22.

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

sesuai dengan kesepakatan. Landasan dari asas ini yaitu Alquran Surah Al-Qaṣaṣ (28) ayat 27.

10. Iktikad baik; akad dilakukan dalam rangka menegakkan kemashlahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya. Asas ini sesuai dengan ketentuan dalam Alquran Surah Al-Baqarah (2) ayat 188.
11. Sebab yang halal; tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.
12. *Al-hurriyah* (kebebasan berkontrak), landasan asas satu ini yaitu Alquran Surah Al-Baqarah (2) ayat 256 dan Surah Al-Mā'idah (5) ayat 1.
13. *Al-kitabah* (tertulis).

F. Penentuan Upah (*Ujrah*)

Pembayaran *ujrah* dalam *ijārah* menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah diatur pada Pasal 307 yaitu, jasa ijārah dapat berupa uang, surat berharga, dan/atau benda lain berdasarkan kesepakatan. Jasa ijārah dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran setelah ma'jur selesai digunakan, dan diutang berdasarkan kesepatakan. [26]

Pendapat tentang penentuan jumlah upah berdasarkan oleh sebagian besar para ahli ekonomi berpendapat, bahwa upah ditetapkan sesuai tingkat kebutuhan hidup dan lainnya menetapkan berdasarkan ketentuan produktivitas marginal.[27] Jumlah upah boleh ditetapkan dalam perundingan antara penyewa dan yang menyewakan, boleh sesuai kesepakatan kolektif, boleh berdasarkan kebiasaan masyarakat yang telah ada. Secara garis besarnya, terdapat kewajiban untuk membayar upah dengan jumlah yang pantas.

[26] Ibid, 89.
[27] Produktivitas Marginal adalah tambahan jumlah yang diproduksi karena terdapat tambahan salah satu faktor produksi.

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

Hakekatnya dalam setiap transaksi benda atau jasa antara pihak yang bersangkutan akan menimbulkan kompensasi. Istilah kompensasi dalam fiqih muamalah, pada transaksi antara benda dengan uang disebut dengan *thaman* (harga), sedangkan uang dengan tenaga kerja atau jasa disebut *ujrah* (upah).

Kompensasi harus diberikan dalam bentuk harta dengan nilai yang jelas dan konkret. Sebab sewa adalah pembayaran atas suatu nilai manfaat, sehingga nilai disyaratkan harus diketahui dengan jelas. Selain itu dibenarkan untuk penentuan upah dengan standar kebiasaan masyarakat setempat. Ibnu Taimiyah berpendapat, "*Jika seseorang menaiki transport umum atau masuk kamar mandi umum (yang disewakan), atau menyerahkan pakaian atau makanannya pada tukang cuci, maka harus ada kompensasi yang lazim.*" Pembayaran upah dan harga bukan hanya sebatas akad, menurut Mazhab Hambali mensyaratkan mempercepat pembayaran upah dan harga merupakan sah.[28]

G. Syarat Pelaksanaan dan Penyelesaian *Ijārah* Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah[29]

Pasal 301

Untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijārah,* pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum.

Pasal 302

Akad *ijārah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh.

Pasal 303

Mu'ajir haruslah pemilik, wakilnya atau pengampunya.

Pasal 304

(1) Penggunaan *ma'jur* harus dicantumkan dalam akad *ijārah*.

[28] Muhammad B. Hendri Anto, *Pengantar Ekonomi Mikro Islam* (Yogyakarta: Kampus Fakultas Ekonomi UII, 2003), 224-225.
[29] Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi...*, 88.

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) Apabila penggunaan *ma'jur* tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka *ma'jur* digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan.

Pasal 305

Apabila salah satu syarat dalam akad *ijārah* tidak ada, maka akad itu batal.

H. Macam-Macam *Ijārah*

Para ulama fiqh membagi macam-macam *ijārah* berdasarkan segi objek menjadi dua macam, yaitu antara lain:[30]

1. *Ijārah bil amal,* adalah kegiatan sewa menyewa yang bersifat pekerjaan atau jasa. *Ijārah* jenis ini dilakukan dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melaksanakan suatu pekerjaan. Menurut para ulama fiqih, *ijārah bil amal* ini hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan tersebut jelas, missal buruh tani; pendidik; buruh bangunan; dan sebagainya. *Ijārah* jenis ini dibagi menjadi dua, yaitu *ijārah* yang bersifat pribadi (seperti pembantu rumah tangga) dan bersifat serikat (seperti buruh pabrik). Kedua bentuk *ijārah* terhadap pekerjaan ini menurut para ulama fiqih hukumnya boleh.
2. *Ijārah bil manfaat,* adalah kegiatan sewa menyewa yang bersifat manfaat. *Ijārah* jenis ini contohnya yaitu sewa menyewa rumah; toko; kendaraan; pakaian; perhiasan; tanah; dan sebagainya.

I. Akibat Hukum Akad *Ijārah*

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dalam Pasal 26 menyebutkan bahwa akad tidak sah apabila bertentangan dengan: [31]

1. Syariat Islam;
2. Peraturan perundang-undangan;
3. Ketertiban umum; dan/atau
4. Kesusilaan.

---

[30] Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam…*, 202.
[31] Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi...*, 23-24.

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

Pada Pasal 27 dan Pasal 28 mengatur hukum akad terbagi ke dalam tiga kategori, yaitu:

1. Akad yang sah, adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya.
2. Akad yang *fasad*/ dapat dibatalkan, adalah akad yang terpenuhi rukun dan syarat-syaratnya, tetapi terdapat segi atau hal-hal lain yang merusak akad tersebut karena pertimbangan *maslahat*.
3. Akad yang batal, adalah akad yang kurang rukun dan/atau syarat-syaratnya.

Sebagaimana akibat hukum sah atas adanya akad *ijārah* terhadap pihak-pihak yang melakukan akad yaitu ketetapan hak milik atas suatu manfaat bagi penyewa dan ketetapan hak milik atas imbalan uang sewa atau upah bagi yang menyewakan. Dalam hal ini dikarenakan akad *ijārah* merupakan akad jual beli manfaat.

Dalam perkara *ijārah fasidah*, apabila penyewa telah mengambil manfaat atas barang yang disewa maka pihak tersebut wajib memberikan biaya sewa sesuai ketetentuan bersama. Menurut Ulama Hanafiyah, kewajiban membayar biaya sewa tetap berlaku apabila rusaknya suatu akad *ijārah* dikarenakan syarat yang *fasid* (rusak), bukan dikarenakan ketidakjelasan harga atau tidak dijelaskan jenis pekerjaannya. Pada kasus ini, maka upah atau biaya sewa harus dibayar penuh. Sepemikiran dengan Imam Zufar dan Syafii dalam *ijārah fasidah*, bahwa upah atau biaya sewa tetap dibayar penuh seperti halnya jual beli.[32]

J. Tanggung Jawab dalam Pertanggungan *Ijārah*

Landasan hukum tentang tanggung jawab dalam pertangguhan *ijārah* antara lain yaitu: Hadis Rasulullah Saw. riwayat Ahmad dan Ashab Sunan yang berarti: *Rasulullah Saw. bersabda, tangan yang mengambil bertanggung jawab sampai membayarnya* (HR. Ahmad dan Ashab Sunan yang empat).[33]

---

[32] Syaikhu, *Fikih Muamalah*..., 145.
[33] Rachmat Syafi'i, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 134-135.

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

Disebutkan dalam salah satu riwayat dari Imam Ahmad ibn Hanbal mengenai hukum tentang pertanggungjawaban dalam pertanggungan *ijārah*, berependapat bahwa: *Penjual jasa untuk kepentingan barang yang dikerjakan, baik di sengaja maupun tidak, kecuali kerusakan barang itu diluar batas kemampuannya untuk menghindari seperti banjir besar atau kebakaran, mereka tidak bertanggung jawab atas barang tersebut.*[34]

Resiko terhadap benda yang dijadikan objek perjanjian dalam sewa menyewa (*ijārah*) dibebankan kepada pemilik barang (yang menyewakan). Hal tersebut dikarenakan pihak penyewa hanya berhak atas manfaat dari benda tersebut. Sedangkan hak atas benda sewa tetap berada pada pihak yang menyewakan. Sehingga apabila terdapat kerusakan atau hal lain terhadap benda sewa, maka merupakan tanggung jawab pemilik. Pihak penyewa tidak berkewajiban untuk memperbaiki, kecuali apabila kerusakan benda tersebut dilakukan dengan sengaja, atau dalam keberlangsungan masa pemakaian benda yang disewakan, kurangnya pemeliharaan sebagaimana lazimnya pemeliharaan benda sewa tersebut.[35]

Di samping tanggung jawab dalam pertanggungan *ijārah* terhadap benda yang menjadi objek sewa, terdapat jasa yang menjadi objek perjanjian dalam *ijārah*. Perihal objek sewa jasa, para ulama fiqih sepakat bahwasanya apabila objek yang dikerjakan itu rusak ditangan orang yang dipekerjakan bukan karena kelalaian dan kesengajaan, maka ia tidak boleh dituntut ganti rugi. Namun apabila kerusakan itu terjadi karena kesengajaan atau kelalaiannya, maka para ulama fiqih sepakat, ia dikenai hukuman wajib mengganti atau membayar ganti rugi.[36]

Pembahasan tanggung jawab pemeliharaan *ma'jur* dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah diatur pada Pasal 312, yaitu pemeliharaan *ma'jur* adalah tanggung jawab *musta'jir* kecuali ditentukan lain dalam akad. Juga

---

[34] Nasrun Harun, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media, 2000), 137.
[35] Chairuman Pasaribu dan Suhrawarid K. Libis, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 55.
[36] Abdul Fatah Idris dan Abu Ahmadi, *Fiqih Islam Lengkap* (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), 169.

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

mengatur keadaan apabila terjadinya kerusakan pada *ma'jur* pada Pasal 313, berbunyi:[37]

(1) Kerusakan *ma'jur* karena kelalaian *musta'jir* adalah tanggung jawabnya, kecuali ditentukan lain dalam akad.

(2) Apabila *ma'jur* rusak selama masa akad yang terjadi bukan karena kelalaian *musta'jir*, maka *mu'ajir* wajib menggantinya.

(3) Apabila dalam akad *ijārah* tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggung jawab atas kerusakan *ma'jur*, maka hukum kebiasaan yang berlaku di kalangan mereka yang dijadikan hukum.

K. Risiko Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah[38]

Pasal 42

Kewajiban memikul kerugian yang tidak disebabkan kesalahan salah satu pihak dinyatakan sebagai risiko.

Pasal 43

(1) Kewajiban menanggung kerugian yang disebabkan kejadian di luar kesalahan salah satu pihak dalam perjanjian sepihak dipikul oleh pihak peminjam.

(2) Kewajiban menanggung kerugian yang disebabkan oleh kejadian di luar kesalahan salah satu pihak dalam perjanjian timbal balik, dipikul oleh pihak yang meminjamkan.

L. Ingkar Janji dan Sanksinya Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah[39]

Pasal 36

Pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahannya:

(1) Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;

---

[37] Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi...*, 90.
[38] Ibid, 28.
[39] Ibid, 26-27.

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) Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya;
(3) Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau
(4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Pasal 37

Pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Pasal 38

Pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi:
(1) Membayar ganti rugi;
(2) Pembatalan akad;
(3) Peralihan risiko;
(4) Denda; dan/atau
(5) Membayar biaya perkara.

Pasal 39

Sanksi pembayaran ganti rugi dapat dijatuhkan apabila:
(1) Pihak yang melakukan ingkar janji setelah dinyatakan ingkar janji, tetap melakukan ingkar janji;
(2) Sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya;
(3) Pihak yang melakukan ingkar janji tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan ingkar janji yang dilakukannya tidak di bawah paksaan.

M. Pembatalan dan Berakhirnya Akad *Ijārah*

Dalam akad *ijārah* tidak diperbolehkan adanya *fasakh* (batal) pada salah satu pihak, karena *ijārah* adalah akad pertukaran, kecuali terdapat beberapa hal yang mewajibkan *fasakh* antara lain yaitu:[40]

[40] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*…, 122.

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. Terdapat kecacatan pada objek sewa yang terjadi saat berada di tangan penyewa;
2. Terdapat kerusakan objek yang disewakan seperti bangunan menjadi runtuh dan sebagainya;
3. Terdapat kerusakaan barang yang diupahkan seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan;
4. Menurut ulama Hanafiyah, *ijārah* boleh dibatalkan apabila salah satu pihak yang menyewa toko untuk dagang, namun kemudian dagangan tersebut ada yang mencuri.

Berkaitan dengan hal-hal yang membatalkan hingga menjadikan akad *ijārah* tersebut berakhir, para ulama fiqh menyatakan beberapa kondisi yang menjadikan akad *ijārah* berkhir antara lain:[41]

1. Objek sewa hilang atau musnah seperti rumah terbakar atau baju yang dijahitkan hilang.
2. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *ijārah* telah berakhir. Apabila yang disewakan itu benda, maka benda itu wajib dikembalikan kepada pemilik. Dan apabila yang disewa itu jasa maka penyewa berhak memberikan imbalan berupa upah.
3. Menurut Ulama Hanafiyah, wafatnya salah satu pihak yang berakad. Hal tersebut dikarenakan dalam akad *ijārah* tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut Jumhur Ulama, akad *ijārah* tidak berakhir dikarenakan wafatnya salah satu pihak berakad, karena manfaat. Sehingga boleh diwariskan dan *ijārah* tetap mengikat antara kedua belah pihak yang berakad.
4. Menurut Ulama Hanafiyah, apabila terdapat uzur atau halangan dari salah satu pihak berakad, misalnya rumah yang disewakan disita negara karena terkait hutang yang banyak sehingga akad *ijārah* tersebut batal dan berakhir. Adapun uzur-uzur menurut Ulama Hanafiyah yaitu salah satu pihak jatuh muflis; dan berpindah tempatnya penyewa seperti penyewa

[41] Syaikhu, *Fikih Muamalah*..., 145-146.

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

jasa orang untuk menggali sumur di desa A, sebelum pekerjaan selesai, penduduk desa A pindah ke desa B. Namun lain halnya dengan pendapat Jumhur Ulama, menurut mereka uzur yang boleh membatalkan *ijārah* hanya apabila objek mengandung cacat atau manfaat yang dituju dalam akad itu hilang seperti karena kebakaran dan dilanda banjir.

N. Pengembalian Objek Sewaan

Penyewa berkewajiban untuk melakukan pengembalian objek yang disewa kepada pemilik apabila perjanjian yang telah ditetapkan bersama sudah berakhir. Adapun ketentuan-ketentuan dalam pengembalian objek sewaan yaitu sebagai berikut:[42]

1. Objek merupakan benda yang dapat bergerak atau dapat dipindahkan, maka penyewa melakukan pengembalian secara langsung kepada pemilik yang menyewakan objek tersebut.
2. Objek merupakan benda yang tidak dapat bergerak, maka penyewa berkewajiban mengembalikan kepada pemilik dalam keadaan kosong atau tidak terdapat lagi harta milik penyewa yang ada di dalamnya.

Pengembalian *ma'jur* dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah diatur pada Pasal 320 *Ijārah* berakhir dengan berakhirnya waktu *ijārah* yang ditetapkan dalam akad. [43] Di samping itu pada Pasal 321 menjelaskan cara pemgembalian *ma'jur* yang dilakukan berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam akad. Apabila cara pengembalian *ma'jur* tidak ditentukan dalam akad, maka pengembalian *ma'jur* dilakukan sesuai dengan kebiasaan.

---

[42] Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wadji, *Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 162.

[43] Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi...*, 92.

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
PELAKSANAAN PRAKTIK SEWA TANAH DI DESA KEBONSARI KECAMATAN CANDI KABUPATEN SIDOARJO

A. Gambaran Umum Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo

Desa Kebonsari merupakan salah satu desa yang ada di Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur. Nama lain Desa Kebonsari yaitu "Kampung Bebek dan Telur Asin", dengan keberadaan desa di kawasan industri daerah Sidoarjo. Keaadan suatu wilayah tersebut menentukan karakteristik masyarakat wilayah satu dengan wilayah lainnya. Perbedaan kondisi masyarakat tersebut disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya yaitu faktor geografis, faktor agama, faktor sosial, faktor ekonomi dan faktor pendidikan.

1. Kondisi Geografis[1]

   Desa Kebonsari terletak diantara batas-batas suatu wilayah, antara lain yaitu:

   a. Sebelah Utara : Desa Klurak dan Desa Bligo
   b. Sebelah Selatan : Desa Balonggabus dan Desa Ngampelsari
   c. Sebelah Timur : Desa Balonggabus dan Desa Balongdowo
   d. Sebelah Barat : Desa Candi dan Desa Gelam

2. Karakteristik Wilayah[2]

   Desa Kebonsari dari segi administratif merupakan desa yang memiliki tiga dusun yaitu dusun Kebonsari, dusun Tebon dan dusun Somban. Jarak tempuh ke Ibu kota Kecamatan sejauh 3 kilometer dengan lama tempuh 10 menit. Sedangkan 20 menit ke Ibu kota Kabupaten Sidoarjo untuk jarak tempuh 7,5 kilometer. Kondisi jalan raya cukup baik dengan jalan desa yang telah dilakukan pengaspalan sehingga dapat dilalui dengan kendaraan roda empat.

---

[1] Kantor Kepala Desa Kebonsari, *Data Profil Desa Kebonsari* (Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo, 2020).
[2] Ibid.

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

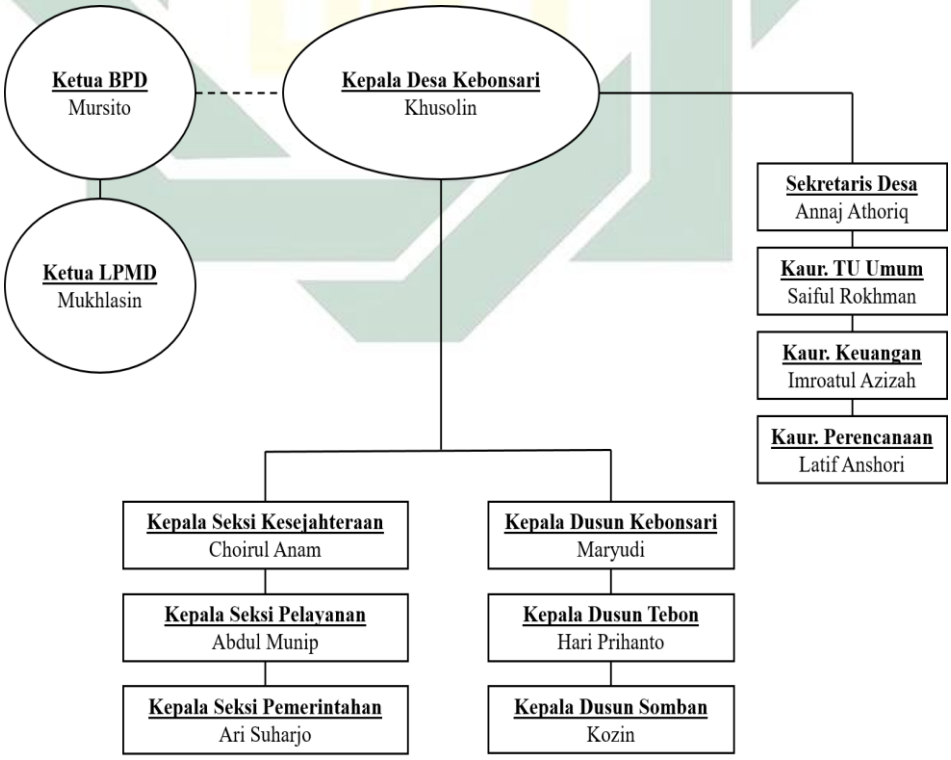
Desa Kebonsari memiliki luas wilayah 153,02 hektar. Selanjutnya deskripsi mengenai kondisi pertanahan di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo, untuk tanah pemukiman 14,23 hektar, tanah sawah 44 hektar; tanah pemakaman 1,40 hektar; tanah pekarangan 86,65 hektar dan tanah fasilitas umum 6,74 hektar. Desa Kebonsari merupakan desa di dataran rendah dan termasuk desa bantaran sungai dengan wilayah rawan banjir seluas 51 hektar dan bebas banjir 100,15 hektar dengan curah hujan 2.000,00 milimeter.

3. Struktur Pemerintahan[3]

Berikut ini uraian tentang susunan organisasi pemerintahan Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo dalam bentuk bagan yang berisikan nama dan jabatannya, antara lain yaitu:

Gambar 3.1

Susunan Organisasi Pemerintahan Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo Periode 2021-2026



[3] Ibid.

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. Kondisi Demografis Penduduk[4]

Menurut catatan administrasi dari kantor Desa Kebonsari tahun 2020, mayoritas penduduk desa Kebonsari adalah asli keturunan suku jawa dengan jumlah penduduk Desa Kebonsari yaitu 6.932 jiwa atau 1.826 kepala keluarga. Penduduk berjenis kelamin laki-laki sejumlah 3.254 jiwa dan jenis kelamin perempuan sejumlah 3.678 jiwa dengan kepadatan penduduk 4.586,05 per kilometer.

5. Kondisi Sosial Keagamaan[5]

Bersumberkan pada catatan yang diperoleh dari kantor kepala desa Kebonsari berdasarkan keseluruhan jumlah penduduknya bahwa penduduk Desa Kebonsari mayoritas beragama Islam dengan presentase 99% dan beberapa agama minoritas lainnya, seperti Kristen 0.4%; Katholik 0.3%; Hindu 0.1%; dan Budha 0.2%. Untuk sarana ibadah warga Desa Kebonsari khususnya agama Islam sebagai agama mayoritas, desa ini mempunyai beberapa fasilitas keagamaan seperti tiga buah masjid besar dan 18 buah musholla.

Agama Islam sebagai kepercayaan mayoritas yang diyakini oleh penduduk Desa Kebonsari menjadikan kehidupan masyarakat kental akan corak dan tradisi budaya yang dilatar belakangi ajaran agama Islam sehingga menonjol dalam beberapa kegiatan kemasyarakatan yang ada di desa ini. Kegiatan kemasyarakatan yang rutin diadakan mingguan, bulanan dan tahunan dalam wadah kegiatan organisasi keagamaan seperti, pengajian dan tahlil rutin setiap hari kamis malam jumat yang dilaksanakan oleh ibu-ibu Muslimat, bapak-bapak Anshor, dan remaja-remaja desa IPNU-IPPNU (Ikatan Pelajar Nahdhlotul Ulama-Ikatan Pelajar Putri Nahdhlotul Ulama) serta kajian-kajian yang dilakukan oleh IRM (Ikatan Remaja Muhammadiyah).

[4] Ibid.
[5] Ibid.

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

6. Kondisi Sosial Ekonomi[6]

Dalam usaha memenuhi kebutuhan sehari-hari, masyarakat Desa Kebonsari memiliki kondisi sosial dengan rasa persaudaraan yang kuat. Hal tersebut dilihat dari kehidupan masyarakat untuk selalu hidup gotong royong dan adat istiadat yang berlaku di masyarakat berjalan dengan baik berlandaskan kepercayaan satu sama lain. Selain fakta tersebut, penduduk Desa Kebonsari terdiri atas beberapa macam bidang pekerjaan sesuai dengan bakat dan keahlian masing-masing orang. Pada umunya masyarakat Desa Kebonsari bekerja disektor pertanian, peternakan, pekerja swasta dan pedagang.

Tabel 3.1

Rincian Mata Pencaharian Penduduk Desa Kebonsari Tahun 2015-2020

No.	Jenis Pekerjaan	Laki-Laki	Perempuan
1	Petani	58 orang	59 orang
2	Buruh Tani	9 orang	10 orang
3	Pegawai Negeri Sipil	30 orang	16 orang
4	Pedagang	93 orang	125 orang
5	Nelayan	10 orang	2 orang
6	Dokter	2 orang	1 orang
7	Perawat	2 orang	3 orang
8	TNI	30 orang	1 orang
9	POLRI	18 orang	0
10	Guru	17 orang	30 orang
11	Dosen	22 orang	0
12	Pembantu Rumah Tangga	0	2 orang
13	Karyawan Perusahaan Swasta	1.132 orang	960 orang
14	Purnawirawan / Pensiunan	15 orang	5 orang
15	Perangkat Desa	10 orang	1 orang
Jumlah Total Penduduk		**2.663 Orang**	

[6] Ibid.

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

7. Kondisi Sosial Pendidikan[7]

Pendidikan di Desa Kebonsari tidak terlepas dari sarana dan prasarana lembaga pendidikan yang ada, hal tersebut dikarenakan sarana tolak ukur perkembangan pendidikan anak didik untuk generasi yang akan datang. Mayoritas masyarakat Desa Kebonsari Sekolah Menengah Keatas (SMA/sederajat). Dengan perincian tentang sarana pendidikan yang ada di Desa Kebonsari, yaitu Taman Kanak-kanak 3 buah; 1 Sekolah Dasar; dan 1 Madrasah Ibtidaiyah.

Tabel 3.2

Kondisi Sosial Pendidikan di Desa Kebonsari Tahun 2015-2020

No.	Pendidikan	Jumlah	No.	Pendidikan	Jumlah
1	SD / Sederajat	750	5	D-3 / Sederajat	350
2	SMP / Sederajat	845	6	S-1 / Sederajat	938
3	SMA / Sederajat	1.268	7	S-2 / Sederajat	6
4	D-1 / Sederajat	310			

B. Praktik Sewa Tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo

1. Sejarah Praktik Sewa Tanah

Berdasarkan pengamatan peneliti secara langsung di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo, bahwa warga Desa Kebonsari ini telah banyak melakukan aktivitas ekonomi sewa menyewa objek yang disewakan adalah tanah. Pemanfaatan tanah yang disewakan sesuai dengan akad perjanjian masing-masing pihak berakad (*aqid*). Di antaranya yaitu digunakan untuk mendirikan bangunan di atasnya, dikarenakan berdekatan dengan pabrik-pabrik, Rumah Sakit Umum Sidoarjo serta Kampus Universitas Muhammadiyah Sidoarjo yang berdiri di sekitar wilayah Desa Kebonsari. Hal itu menyebabkan banyak pendatang yang ingin menyewanya, baik menyewa tanah atau bangunan di atasnya (seperti rumah kontrakan, rumah kosan, dan sebagainya).

[7] Ibid.

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

Meningkatnya pendatang dari tahun ke tahun pada waktu itu untuk memburu rupiah di Kabupaten Sidoarjo dan meningkatnya jumlah pelajar yang menjadi alasan masyarakat Desa Kebonsari ini tidak melewatkan kesempatan emas. Diketahui dari banyak warga Desa Kebonsari yang menjadikan tanah kosong atau bangunannya untuk sebuah peluang bisnis, yang saling menguntungkan dan membawa kemashlahatan banyak orang.

Fokus pada inti permasalahan dalam penelitian ini dengan metode penelitian lapangan, peneliti menghasilkan data, bahwa praktik sewa tanah dilakukan pada objek tanah pekarangan kosong milik salah satu warga desa tersebut yang tidak dimanfaatkan untuk kegiatan apapun. Tanah tersebut berada di tengah pemukiman warga masyarakat Dusun Somban RT 02 RW 03 Desa Kebonsari. Luas tanah sekitar ±100m^2 yang berupa pekarangan kosong dengan ditumbuhi rumput liar, beberapa pohon pisang dan pohon mangga. Tanah tersebut merupakan milik sendiri salah satu warga Desa Kebonsari. Pemilik tanah mempunyai keinginan untuk memanfaatkan lahan tersebut karena sayang apabila tidak dipakai dan tidak menghasilkan uang. Sehingga pada tahun 2006 pemilik tanah sepakat dengan pihak lain untuk memanfaatkan tanah tersebut melalui perjanjian akad sewa menyewa tanah.[8]

Awal mula akad, pemilik tanah melakukan perjanjian sewa menyewa secara tertulis dan lisan dengan pihak penyewa. Kontrak perjanjian tersebut mencantumkan tanda tangan pihak lainnya sebagai tanda persetujuan dari Kepala Desa Kebonsari dan beberapa warga RT 02 RW 03 yang notabennya berkediaman ±50 (lima puluh) meter dari tanah yang disewakan. Deskripsi pemanfaatan atas objek sewa jelas diketahui oleh pemilik dan pihak lain yang terlibat yaitu dimanfaatkan untuk didirikan bangunan berupa menara telekomunikasi. Selain itu

[8] Ahmad Maksum, Pemilik Tanah, *Wawancara.* Sidoarjo, 07 Maret 2021.

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

ketentuan waktu dan harga sewa tercantum jelas dalam isi perjanjian yang disetujui oleh kedua pihak.

2. Subjek dan Objek dalam Praktik Sewa Tanah

Subjek atau pihak yang terlibat dalam praktik sewa tanah untuk didirikan bangunan menara telekomunikasi di atasnya, yaitu pihak pemilik tanah (yang menyewakan), pihak penyewa dan pihak lainnya. Sedangkan objek atau benda dalam praktik ini yaitu tanah yang disewakan untuk dirikan bangunan menara telekomunikasi yang ada di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo.

Perihal subjek dalam praktik sewa tanah di Desa Kebosari ini, berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti bahwa terdapat sejumlah orang yang terlibat dalam kegiatan tersebut, antara lain yaitu:

a. Ahmad Maksum (59 tahun), alamat di Jalan Kebonsari Nomor 41 Dusun Somban RT 02 RW 03 di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo. Selanjutnya disebut sebagai pemilik tanah (yang menyewakan).[9]
b. PT Menara Sinar Indonesia (PT Mensindo) dengan alamat Jalan SHH Mustopa Blok C Nomor 17 Pasirputih, Bandung, Jawa Barat. Selanjutnya disebut sebagai penyewa.[10]
c. Pihak Lainnya
   1) Khusolin selaku Kepala Desa Kebonsari periode 2021-2026 dengan alamat Dusun Kebonsari RT 04 RW 01 di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo. Selanjutnya disebut sebagai tokoh masyarakat.[11]
   2) Arifin Hakim selaku Ketua RT 02 RW 03 dengan alamat Dusun Somban RT 02 RW 03 di Desa Kebonsari Kecamatan Candi

[9] Ahmad Maksum, Pemilik Tanah, *Wawancara.* Sidoarjo, 07 Maret 2021.
[10] Adzam Shiddiq, Kuasa Direksi, *Wawancara Melalui Email.* Sidoarjo, 05 Mei 2021
[11] Khusolin, Kepala Desa Kebonsari, *Wawancara.* Sidorjo, 08 Maret 2021.

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

Kabupaten Sidoarjo. Selanjutnya disebut sebagai tokoh masyarakat dan saksi.[12]

3) Warga Radius Minimal 50 meter dari tempat objek sewa berada yang beralamat di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo.[13] Selanjutnya disebut sebagai warga terdampak dan saksi.

Tabel 3.3

Daftar Warga Terdampak Radius Objek Sewa

1	Choirul Malik	Kebonsari RT 02 RW 03
2	Gerry Panca	Kebonsari RT 02 RW 03
3	H. Hanif	Kebonsari RT 02 RW 03
4	Imam Hambali	Kebonsari RT 02 RW 03
5	Indra Panca	Kebonsari RT 02 RW 03
6	Rudi	Kebonsari RT 02 RW 03
7	Mochammad Asrul	Kebonsari RT 05 RW 03
8	Moh. Fikri	Kebonsari RT 02 RW 03
9	Taufik	Kebonsari RT 02 RW 03
10	Syamsuddin	Kebonsari RT 02 RW 03

Berdasarkan keterangan pemilik yang dibuktikan dengan kontrak perjanjian sewa, bahwa objek dalam praktik sewa tanah di Desa Kebonsari yaitu tanah seluas 10m x 10m (=100m^2) dan termasuk juga yang dianggap sebagai hak sewa untuk tempat yang disewakan adalah akses jalan bersama dari jalan umum menuju tempat yang disewakan, demikian sebaliknya dari akses jalan sebesar 1m x 3m (=3m^2).[14] Dalam hal ini status dari tempat yang disewakan merupakan milik sendiri dengan dibuktikan surat pernyataan hibah tertanggal 19 Mei 2006 dari Imam Hambali kepada Ahmad Maksum (pemilik tanah).[15] Selanjutnya pemilik menyetujui bahwa Mensindo mempunyai hak untuk membangun

[12] Arifin Hakim, Ketua RT 02 RW 03, *Wawancara*. Sidoarjo, 07 Maret 2021.
[13] Ibid.
[14] Ahmad Maksum, Pemilik Tanah, *Wawancara.* Sidoarjo, 07 Maret 2021.
[15] Imam Hambali, *Wawancara.* Sidoarjo, 14 Maret 2021.

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 memasang menara telekomunikasi, termasuk pondasi milik Mensindo dan segala peralatan telekomunikasi milik berapapun pengguna menara manapun yang terpasang pada tempat yang disewakan.[16]

Hasil penelitian menunjukkan bahwa objek sewa yaitu tanah yang disewakan kepada PT Mensindo telah mengantongi Surat Keterangan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).[17] Pendirian dan mengoperasikan menara telekomunikasi telah diatur dalam Peraturan Bupati Kabupaten Sidoarjo Nomor 34 Tahun 2018: Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 8 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi. Berdasarkan Pasal 9 Peraturan Bupati Kabupaten Sidoarjo menyatakan bahwa: [18]

(1) Setiap pembangunan dan pengoperasian menara telekomunikasi wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan.
(2) Untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemohon wajib mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala OPD yang membidang perizinan.
(3) Izin Mendirikan Bangunan Menara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan apabila telah memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
(4) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari:
    a. Tanda bukti penguasaan tanah;
    b. Data pemohon;
    c. SKRK kesesuaian zona lokasi dan spesifikasi menara telekomunikasi;
    d. Fotokopi izin mendirikan bangunan lama apabila perubahan; dan
    e. Surat pernyataan tanah tidak dalam sengketa, bermaterai cukup.
(5) Persyaratan Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri atas:
    a. Klarifikasi konstruksi menara telekomunikasi;

[16] Ahmad Maksum, Pemilik Tanah, *Wawancara.* Sidoarjo, 07 Maret 2021.
[17] Adzam Shiddiq, Kuasa Direksi, *Wawancara Melalui Email.* Sidoarjo, 05 Mei 2021.
[18] Kabupaten Sidoarjo, *Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 34 Tahun 2018: Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 8 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi*, 9.

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. Berita acara sosialisasi kepada warga dalam radius sesuai dengan ketinggian menara telekomunikasi yang dimungkinkan terkena dampak bagi pembangunan menara telekomunikasi;
c. Izin Mendirikan Bangunan gedung apabila pendirian menara telekomunikasi di atas gedung;
d. Surat pernyataan penggunaan menara bersama atau perjanjian kerjasama penggunaan infrastruktur menara telekomunikasi bersama;
e. Bukti asuransi menara telekomunikasi.

3. Praktik Sewa Tanah

a. Proses Terjadinya Akad Sewa Tanah

Akad sewa tanah disini merupakan ungkapan tentang segala sesuatu yang terkait dari pelaksanaan sewa menyewa tanah antara pihak pemilik tanah dengan pihak penyewa dan pihak lainnya (jika dibutuhkan) berdasarkan tujuan untuk membuktikan adanya kesepakatan diantara para pihak.

Dalam praktiknya, penyewa mendatangi kediaman pemilik tanah untuk memperjelas wacana untuk menyewa tanah. Untuk mencapai kata mufakat dengan menggunakan bahasa komunikasi yang dimengerti oleh pihak berakad yaitu bahasa Indonesia. Dalam perjanjian tersebut dilakukan untuk menyepakati lokasi tanah; lama waktu yang diinginkan pihak penyewa untuk menyewa tanah; besar nominal upah atas sewa tanah tersebut; hak dan kewajiban masing-masing pihak berakad; pengembalian objek sewa pada saat pengakhiran akad sewa; dan langkah penyelesaian perselisihan yang dilakukan oleh para pihak.[19]

Menurut hasil wawancara dalam hal ini wawancara dengan Bapak Ahmad Maksum beliau mengatakan "*Pada saat perjanjian sewa tanah antara saya (pemilik tanah) dengan Mensindo (penyewa), kami membuat perjanjian secara tulis dengan persetujuan oleh beberapa warga radius minimal 50 kilometer dan tokoh masyarakat yang berperan sebagai saksi. Pihak ketiga atau saksi dibutuhkan dalam perkara perijinan pendirian bangunan menara telekomunikasi, apabila tidak mendapatkan ijin dari mereka maka tidak akan terjadi*

[19] Yusuf Afendi, Pekerja Lapangan Pihak Penyewa, *Wawancara Melalui Media Sosial WhatsApp.* Sidoarjo, 03 Mei 2021.

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

akad sewa tanah ini".[20] Kemudian tambahan dari Bapak Imam Hambali dalam wawancara, beliau menambahkan "*Pada saat meminta perijinan pembangunan dari warga sekitar dan Kepala Desa Kebonsari saya sedang menduduki jabatan sebagai Ketua RT 02. Untuk melancarkan urusan perijinan itu pihak penyewa menyanggupi dana kompensasi kepada warga radius ±50 meter yang akan diberikan lagi setiap diadakan perpanjangan masa sewa kontrak. Sedangkan Kepala Desa yang diduduki Bapak Imam Saruji pada tahun 2006 lalu beliau hanya memberikan syarat untuk kedua pihak agar selalu menjaga keharmonisan lingkungan sosial dan lingkungan alam yang ada. Meskipun dilakukan secara lisan dan tidak tertulis dalam surat perjanjian namun hal tersebut tetap diakui dan harus dipatuhi*".[21]

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa narasumber tersebut dapat disimpulkan bahwa transaksi sewa tanah untuk pendirian dan pembangunan menara telekomunikasi di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo dilakukan secara lisan dan tertulis dalam surat perjanjian sewa tanah atau bangunan.

b. Periode Sewa

Berdasarkan penjelasan pihak penyewa bahwa, periode pada perjanjian awal mempunyai jangka waktu selama lima tahun, dimulai pada tanggal 7 Juli 2006 sampai dengan tanggal 7 Juli 2011. Kemudian para pihak sepakat untuk memperbaharui jangka waktu awal untuk periode selama sepuluh tahun, dimulai pada tanggal 8 Juli 2011 hingga 7 Juli 2021.[22]

Menurut penjelasan pemilik tanah pada saat wawacara, periode sewa tanah pada perjanjian akad sewa saat ini selama sepuluh tahun lamanya yaitu dimulai pada tanggal 8 Juli 2021 dan berkhir pada tanggal 7 Juli 2031. "*Periode sewa ini merupakan sewa dengan jangka waktu pembaharuan kedua, dengan sebelumnya perjanjian awal jangka waktu lima tahun dan pembaharuan pertama dengan lama sepuluh tahun. Dan selanjutnya dapat diperbaharui lagi untuk*

[20] Ibid.
[21] Imam Hambali, *Wawancara.* Sidoarjo, 14 Maret 2021.
[22] Yusuf Afendi, Pekerja Lapangan Pihak Penyewa, *Wawancara Melalui Media Sosial WhatsApp.* Sidoarjo, 03 Mei 2021.

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

jangka waktu selanjutnya berdasarkan kesepakatan para pihak," ungkap Bapak Ahmad Maksum.[23]

c. Harga Sewa dan Metode Pembayaran

Mensindo sebagai penyewa berkewajiban membayar harga sewa untuk tempat yang disewakan dan hak akses penuh atas tempat yang disewakan tersebut dalam jangka waktu sewa selama 10 (sepuluh) tahun sebesar Rp 300.000.000,- (Tiga Ratus Juta Rupiah). Harga sewa tersebut dibayarkan berdasarkan kesepakatan bersama setelah melalui proses negosiasi.[24]

Jumlah yang disebutkan di atas untuk harga sewa merupakan tetap yang sudah termasuk seluruh biaya-biaya terkait dan pajak-pajak, seperti pajak penghasilan yang harus dibayarkan oleh pemilik kepada kantor pajak melalui perwakilan Mensindo. "*Sepengetahuan saya di kontrak perjanjian sewa tidak menyebutkan akan dipotong berapa persen dan hal tersebut diketahui oleh banyak warga lainnya pada saat pertemuan di rumah Ketua RT 02 RW 03 pembahasan kompensasi. Selain itu saya hanya tahu bahwa potongan itu untuk pajak penghasilan dan setelah saya cari tahu melalui internet sebesar 10% (sepuluh persen). Sebenarnya hal penting itu harus tertuang di dalam perjanjian sewa agar pemilik dan keluarga pemilik tahu dengan jelas, mengingat kontrak itu bernilai ratusan juta*."[25] Pemaparan Bapak Taufik selaku warga dalam radius dan saksi. Sehingga yang dibayarkan oleh penyewa sebesar Rp 270.000.000,- (Dua Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah) yaitu 10% dari harga sewa.

Sesuai kesepatakan dalam perjanjian sewa, harga sewa dibayarkan oleh penyewa paling lambat sebelum dimulainya periode

[23] Ahmad Maksum, Pemilik Tanah, *Wawancara.* Sidoarjo, 07 Maret 2021.
[24] Adzam Shiddiq, Kuasa Direksi, *Wawancara Melalui Email.* Sidoarjo, 05 Mei 2021.
[25] H. Hanif, *Wawancara.* Sidoarjo, 14 Maret 2021.

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. Serta seluruh pembayaran harga sewa dilakukan dengan transfer ke rekening pemilik yaitu rekening Bapak Ahmad Maksum.[26]

d. Hak dan Tanggung Jawab

Ketentuan perihal hak-hak dan tanggung jawab (kewajiban) masing-masing pihak diketahui dan disepakati bersama baik tertulis atau secara lisan. Adapun secara tertulis dalam surat perjanjian sewa, hak dan tanggung jawab selama terjadinya praktik sewa tanah ini berlangsung para pihak bersepakat bahwa:

1) Hak dan Tanggung Jawab Pemilik[27]

a) Menjamin pengunaan tempat yang disewakan pada Mensindo untuk secara bebas dan tanpa gangguan serta mengijinkan untuk melakukan pekerjaan pemasangan, pemeliharaan, perbaikan dan pemodifikasian menara selama dua puluh empat jam sehari dan tiga ratus enam puluh lima hari dalam satu tahun selama jangka waktu sewa berlangsung.

b) Memberikan kerjasama dan bantuannya untuk mendapatkan segala ijin atas bangunan atau ijin-ijin lainnya yang diperlukan, dan menyediakan segala dokumen serta informasi sehubungan dengan pemilik seperti dokumen kepemilikan tanah dan sebagainya untuk diberikan kepada Mensindo selaku penyewa.

c) Pemilik wajib memberitahukan minimal empat bulan apabila akan melakukan perbaikan, renovasi atau pembongkaran terhadap tempat yang disewakan atau hal yang diduga akan mempengaruhi menara. Serta bertanggung jawab terhadap terhadap tempat yang disewakan atas kerusakan fasilitas sebagai akibat adanya kegiatan yang dilakukan oleh pemilik.

---

[26] Yusuf Afendi, Pekerja Lapangan Pihak Penyewa, *Wawancara Melalui Media Sosial WhatsApp.* Sidoarjo, 03 Mei 2021.
[27] Ibid.

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) Untuk bersifat proaktif dan bentuk respon secara tepat waktu atas permasalahan yang disadari oleh pemilik sehubungan dengan objek sewa (termasuk permasalahan dengan masyarakat sekitar) dan segera memberi tahu pihak penyewa.

2) Tanggung Jawab Penyewa[28]

a) Menjaga tempat yang disewakan dalam kondisi yang baik dan memperbaiki setiap kerusakan atas tempat yang disewakan yang timbul sebagai akibat kelalaian penyewa.

b) Tidak membawa atau menyimpan atau menggunakan senjata, amunisi, peledak dan semacamnya yang terkait di dalam tempat yang disewakan.

c) Membayar harga sewa sesuai ketentuan dari perjanjian ini, dimana harga sewa tersebut berlaku untuk berapapun jumlah pengguna menara yang telah atau akan menggunakan tempat yang disewakan.

Sedangkan hak dan tanggung jawab (kewajiban) para pihak secara lisan pada saat akad sewa telah disampaikan oleh tokoh masyarakat dan beberapa saksi perihal kompensasi untuk warga terdampak dan pemeliharaan tempat yang disewa.

Berdasarkan Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 34 Tahun 2018 Pasal 9 ayat (1), (3), dan (5) dapat diketahui bahwa penyewa sebagai pihak yang memanfaatkan tanah untuk dapat mendirikan dan mengoperasionalkan bangunan menara telekomunikasi wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) melalui pemenuhan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.[29] Salah satu persyaratan teknis yang ada dalam Peraturan Bupati Sidoarjo terdapat syarat untuk diadakan sosialisasi kepada warga dalam radius.

---

[28] Yusuf Afendi, Pekerja Lapangan Pihak Penyewa, *Wawancara Melalui Media Sosial WhatsApp.* Sidoarjo, 03 Mei 2021.

[29] Kabupaten Sidoarjo, *Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 34 Tahun 2018...*, 9.

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 praktiknya pihak penyewa melakukan sosialisasi kepada warga dalam radius tersebut, di samping itu pihak pemilik memberikan penawaran kompensasi untuk tiap warga dalam radius sejak didirikan hingga ditiap adanya pembaharuan kontrak sewa, dan penawaran tersebut disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Kompensasi diperjanjikan untuk diberikan oleh penyewa kepada warga dalam radius yaitu berkedudukan radius ±50 meter dari berdirinya menara komunikasi. Kompensasi merupakan syarat tak tertulis untuk mendapatkan perijinan pendirian dari warga yang menjadi saksi dan juga dari tokoh masyarakat seperti Ketua RT 02 RW 03 dan Kepala Desa Kebonsari sebagai salah satu persyaratan teknis mendapatkan surat keterangan IMB.

Kompensasi yang diperjanjikan pada awalnya yaitu senilai Rp 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) per kepala rumah tangga dalam radius minimal 50 meter dan bertambah Rp 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk tiap tahunnya.[30] Dalam prakteknya pembayaran kompensasi tidak diberikan oleh penyewa, sehingga dengan besar hati pemilik tanah mengeluarkan dana pribadinya untuk membayar meskipun nominal yang diberikan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan bersama pihak penyewa yaitu Rp 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) pada sewa pertama. Selanjutnya kejadian pembayaran kompensasi dengan dana pribadi pemilik tersebut berulang hingga tiga kali. Pada pembaharuan sewa kedua dengan masa sewa 10 tahun warga terdampak mendapatkan sebesar Rp 750.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), dan kompensasi pada pembaharuan sewa ketiga dengan lama waktu yang sama yaitu 10 tahun sebesar Rp 1.500.000,- (Satu Juta Lima Ratus Rupiah). [31]

Besar kompensasi pada akhirnya dalam praktik dibayarkan berdasarkan kesanggupan pemilik tanah dan kesepakatannya dengan

[30] Imam Hambali, *Wawancara.* Sidoarjo, 14 Maret 2021.
[31] Syamsuddin, *Wawancara.* Sidoarjo, 21 Maret 2021.

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

warga terdampak dan Ketua RT 02 RW 03. Hal itu dilakukan pemilik semata-mata menjaga hubungan baik antara para pihak yang terlibat dalam akad sewa ini, sehingga meminimalisir terjadinya perselisihan dikemudian hari.[32] Pernyataan beberapa warga di atas ditambahi oleh Bapak Choirul Malik, beliau mengatakan "*Untuk pertama kalinya kompensasi diberikan penyewa pada sewa pembaharuan ketiga ini, hal itu dikarenakan pihak pemilik tanah mengajukan proposal kompensasi dan permintaan untuk diadakan pertemuan antara para pihak dengan melibatkan para warga RT 02 RW 03. Pengajuan proposal kompensasi dilakukan dengan nominal Rp 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) dan yang diberikan sebesar Rp 16.000.000,- (Enam Belas Juta Rupiah). Kemudian dibagi rata oleh pemilik untuk diberikan kepada seluruh warga RT 02 RW 03 dengan adanya pembedaan 3 range berdasarkan jarak dari berdirinya bangunan tersebut. Sehingga kompensasi yang diterima warga terdampak radius ±50 meter pada akhirnya sebesar Rp 1.800.000,- (Satu Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah) dengan rincian Rp 1.500.000,- (pemilik tanah) dan Rp 300.000,- (penyewa).*"[33]

Selain perihal kompensasi, selanjutnya yaitu terkait pemeliharaan tempat yang disewa. Terkait hal ini telah disepakati dalam akad baik secara tertulis dalam surat perjanjian sewa dan secara lisan dengan para pihak terkait. Berdasarkan kesepakatan itu pemeliharaan tempat yang disewa merupakan tanggung jawab penyewa. Namun dalam praktik nya pemeliharaan yang dilakukan oleh penyewa hanya terhadap fungsional menara komunikasi yaitu mesin-mesin. Sedangkan pemeliharaan objek sewa lainnya yaitu akses jalan untuk menuju berdirinya bangunan menara tersebut tidak dilakukan.[34]

---

[32] Ahmad Maksum, Pemilik Tanah, *Wawancara.* Sidoarjo, 07 Maret 2021.
[33] Choirul Malik, *Wawancara.* Sidoarjo, 21 Maret 2021.
[34] Ahmad Maksum, Pemilik Tanah, *Wawancara.* Sidoarjo, 07 Maret 2021.

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 hasil wawancara dengan Bapak Mochammad Asrul bahwa pemeliharaan yaitu pengecekan mesin dilakukan oleh petugas mekanik yang merupakan karyawan pihak penyewa. Pengecekan mesin biasanya dilakukan siang hari.[35] Pada awalnya para mekanik menggunakan kendaraan beroda empat, hingga menggunakan kendaraan roda dua kecuali dalam keadaan tertentu. Hal itu dilakukan karena rusaknya akses jalan yang merupakan objek sewa untuk menuju tempat menara berada akibat kerap dilalui kendaraan roda empat dengan muatan cukup berat (kendaraan mekanik).[36]

Reruntuhan akses jalan yang mengakibatkan area sekitar menara komunikasi tidak jarang dilanda banjir. Hal itu dikarenakan banyaknya runtuhan jalan yang menghambat selokan. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Moh. Fikri bahwa warga sekitar sering melakukan laporan keluhan kepada pemilik tanah untuk diadakan perbaikan area sekitar menara yang terdapat runtuhan jalan yang menjadi kawasan rawan banjir. Selain itu keluhan warga perihal penerangan di malam hari. Kemudian keluhan-keluhan tersebut disampaikan pemilik tanah bahkan warga sendiri kepada perwakilan pihak penyewa ataupun mekanik secara langsung dan berulangkali. Namun dalam praktiknya belum terealisasikan pemeliharan objek sewa tersebut.[37]

e. Pengakhiran

"*Saya berpesan untuk pihak penyewa apabila akan diadakan pengakhiran sewa tanah dan tidak ada lagi perpanjangan sewa di masa yang akan datang, penyewa bisa mengembalikan keadaan barang yang disewa seperti semula. Tidak harus sama persis hanya saja pengembalian tanah tersebut dilakukan dengan baik dan benar, sehingga tanah itu bisa dimanfaatkan lagi oleh pemilik agar tidak*

[35] Achmad Salim, Teknisi Mesin Pihak Penyewa, , *Wawancara Melalui Media Sosial WhatsApp.* Sidoarjo, 03 Mei 2021.
[36] Mochammad Asrul, *Wawancara.* Sidoarjo, 28 Maret 2021.
[37] Moh. Fikri, *Wawancara.* Sidoarjo, 28 Maret 2021.

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

menjadi lahan mati. Selain itu diadakan pembenaran lingkungan sekitar yang rusak sebagai dampak akibat adanya kegiatan dari praktik sewa tanah tersebut supaya tidak mengganggu kenyamanan masyarakat sekitar dan kelestarian alam tetap terjaga", pesan Khusolin (Kepala Desa Kebonsari) kepada penyewa.[38]

Perihal pengakhiran perjanjian sewa ini, terdapat beberapa hal secara tertulis yang dijelaskan pihak penyewa juga telah tercantum dalam surat perjanjian sewa antara lain yaitu: [39]

1) Perjanjian ini tidak dapat diakhiri oleh Pemilik kecuali atas persetujuan Mensindo.
2) Mensindo setiap saat berhak untuk mengakhiri perjanjian ini segera setelah adanya pelanggaran yang dilakukan oleh Pemilik terhadap ketentuan dalam perjanjian ini.
3) Apabila terdapat kerusakan dan hancur atas tempat yang disewakan dan setiap bagian daripadanya akses ke tempat yang disewakan sehingga menjadikannya secara substansial tidak layak digunakan, maka Mensindo dapat mengakhiri perjanjian ini dan Pemilik akan mengembalikan harga sewa untuk sisa masa sewa yang belum digunakan Mensindo.
4) Apabila perjanjian sewa diakhiri, pihak penyewa mempunyai waktu selama enam puluh hari kerja untuk merobohkan dan/atau memindahkan menara telekomunikasi dan peralatan yang dibangun di atas objek sewa dan untuk mengosongkan juga mengembalikan tempat yang disewa kepada Pemilik.

f. Penyelesaian Perselisihan

Dalam perkara penyelesaian perselisihan yang timbul akibat adanya perjanjian sewa ini, maka para pihak sepakat bahwa setiap perselisihan diantara para pihak yang timbul dari atau sehubungan dengan perjanjian sewa ini akan diselesaikan pada tahap pertama

[38] Khusolin, Kepala Desa Kebonsari, *Wawancara.* Sidorjo, 08 Maret 2021.
[39] Adzam Shiddiq, Kuasa Direksi, *Wawancara Melalui Email.* Sidoarjo, 05 Mei 2021

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

secara musyawarah dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah salah satu pihak menerima pemberitahuan dari pihak yang lainnya yang berisi detail atas suatu perselisihan tersebut.[40]

Dalam praktiknya penyelesaian perselisihan yang pernah terjadi sebagai akibat adanya akad sewa tanah ini dilakukan secara musyawarah untuk mencari solusi terbaik atas permasalahan yang ada. Namun perihal waktu diadakan penyelesian secara musyawarah dalam 30 hari setelah satu pihak menerima pemberitahuan dari pihak lainnya tidak benar-benar terjadi. Pada kasus kompensasi, pemeliharaan tempat sewa dan permintaan warga untuk bertemu pihak penyewa, sering dilakukan pemberiahuan oleh pemilik tanah kepada pihak penyewa. Menurut penjelasan Bapak Taufik dalam wawancara, beliau menyampaikan "*Terlihat tidak ada iktikad baik pihak penyewa untuk diadakan musyawarah atas setiap laporan atau pemberitahuan yang disampaikan oleh pemilik tanah dan warga kepada pihak penyewa baik penyampaian secara langsung ataupun melalui virtual. Bisa sampai bertahun-tahun, berbulan bulan respon dari pihak penyewa diterima oleh pemilik tanah setelah adanya laporan*".[41]

Perbedaan pendapat dalam musyawarah penyelesaian perselisihan dengan periode tiga puluh hari juga tidak menghasilkan perdamaian, maka para pihak sepakat untuk menyerahkan perselisihan secara eksklusif sesuai dengan yurisdiksi yang ekslusif dan hukum acara arbitrase dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan arbitrator yang ditunjuk berdasarkan peraturan arbitrase BANI. Proses arbitrase tersebut akan dilangsungkan di Jakarta. Selanjutnya para pihak dengan ini setuju bahwa setiap

[40] Adzam Shiddiq, Kuasa Direksi, *Wawancara Melalui Email.* Sidoarjo, 05 Mei 2021
[41] Taufik, *Wawancara.* Sidoarjo, 28 Maret 2021.

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

putusan dari badan arbitrase tersebut adalah final dan mengikat serta tidak dapat dibantah lagi ke pengadilan manapun juga.[42]

[42] Adzam Shiddiq, Kuasa Direksi, *Wawancara Melalui Email*. Sidoarjo, 05 Mei 2021

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

ANALISIS *IJARAH* TERHADAP SEWA TANAH DI DESA KEBONSARI KECAMATAN CANDI KABUPATEN SIDOARJO

A. Analisis Praktik Sewa Tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo

Sewa menyewa merupakan suatu kesepakatan kedua belah pihak antara pihak yang memberikan manfaat untuk pihak lainnya dengan pihak yang memanfaatkan suatu benda atau tenaga orang dalam jangka waktu tertentu dengan membayar upah dan harga sebagai gantinya. Praktik sewa menyewa di Desa Kebonsari adalah salah satu langkah yang diambil masyarakat setempat dalam pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari. Dalam praktiknya masyarakat Desa Kebonsari menjadikan tanah sebagai objek sewa. Salah satunya sewa menyewa tanah untuk didirikan menara telekomunikasi yang ada di lingkungan RT 02 RW 03 Desa Kebonsari.

Dalam praktiknya, awal perjanjian akad sewa tanah dilakukan secara tertulis dengan bukti adanya surat perjanjian dan akad secara lisan sesuai kebiasaan masyarakat setempat dalam bahasa Indonesia. Pelaksanaan akad sewa secara tertulis dilakukan oleh pemilik tanah dan pihak penyewa dalam surat perjanjian sewa tanah di kediaman pemilik tanah. Dalam surat tersebut mengatur ketentuan-ketentuan dalam pelaksanaan praktik sewa menyewa ini sebagaimana yang telah diuraikan secara rinci pada bab sebelumnya, klausul secara garis besar yaitu lokasi tanah yang disewakan; periode waktu sewa tanah; pembayaran harga sewa dan metode pembayarannya; hak dan kewajiban para pihak berakad; pengembalian objek sewa pada saat pengakhiran akad; dan langkah penyelesaian perselisihan yang dilakukan oleh para pihak.

Akad sewa tanah secara lisan pada praktiknya dilakukan pada awal perijinan pendirian dan pengoperasian menara telekomunikasi yang dibangun di lingkungan RT 02 RW 03 Desa Kebonsari, sehingga terjadinya musyawarah untuk mencapai suatu kata mufakat antara pihak 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

pemilik tanah, tokoh masyarakat seperti Kepala Desa dan Ketua RT, serta warga dalam radius (minimal 50 meter) dengan keberadaan menara telekomunikasi. Pada musyawarah ini menghasilkan tiga poin secara garis besar yaitu: pertama, izin dan mengetahuinya para pihak terkait terhadap pendirian menara telekomunikasi yang ada di lingkungan sekitar mereka, kedua, pemberian kompensasi warga dalam radius oleh pihak penyewa; dan ketiga, pemeliharaan objek sewa yaitu tempat menara telekomunikasi berada dan akses jalan berada dibebankan kepada pihak penyewa.

Dalam praktiknya kompensasi baru diberikan kepada warga dalam radius pada masa pembaharuan kontrak sewa tahun 2021 hingga 2031, terhitung sejak menara telekomunikasi dibangun tahun 2006 hingga saat ini telah melalui beberapa kali pembaharuan kontrak. Sebelumnya kompensasi yang disepakati bersama nominal dan waktu pemberiannya tidak kunjung diberikan. Di samping itu nominal yang diberikan jauh dari angka dalam pengajuan proposal tahun 2021 yang diajukan oleh pihak pemilik tanah kepada penyewa berdasarkan permintaan warga. Hal tersebut mengakibatkan pemilik tanah harus mengeluarkan dana pribadinya untuk kesekian kalinya sebagai tindakan mengurangi rasa kecewa warga terhadap penyewa.

Indikasi permasalahan lain dalam pelaksanaan sewa tanah ini menurut peneliti yang tidak sesuai dengan isi perjanjian di awal akad, yaitu perihal pemeliharaan objek sewa. Hasil dari kesepakatan bersama pada akad baik secara lisan maupun tertulis menyatakan bahwa pemeliharaan objek sewa merupakan kewajiban dari pihak penyewa. Apabila terdapat kerusakan atas objek sewa yang timbul sebagai akibat kelalaian pihak penyewa merupakan menjadi kewajiban pihak penyewa untuk memperbaiki. Namun kondisi di lapangan menyatakan lain. Pemeliharaan objek sewa yang dilakukan penyewa hanya saja perihal objek penunjang operasional menara telekomunikasi yaitu mesin-mesin, sedangkan pemeliharaan untuk akses jalan yang masih merupakan bagian dari tempat yang disewakan tidak dilakukan.

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 dari penguraian tentang pelaksanaan sewa tanah untuk menara telekomunikasi yang ada di lingkungan RT 02 RW 03 Desa Kebonsari ini, dapat diketahui bahwa terdapat indikasi dalam praktik sewa tanah yaitu kelalaian pembayaran kompensasi warga dalam radius dan tanggung jawab pemeliharaan terhadap objek sewa yang tidak sesuai dengan kesepakatan bersama di awal akad sewa, dimana seharusnya pihak penyewa membayarkan kompensasi dan melakukan pemeliharaan atas objek sewa sesuai dengan perjanjian sewa tanah.

B. Analisis *Ijārah* terhadap Praktik Sewa Tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo

Pemenuhan kebutuhan hidup ditempuh manusia dengan berusaha sesuai kemampuannya, salah satunya melalui cara bermuamalah. Salah satu bentuk kegiatan muamalah yang ada dalam lingkungan masyarakat Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo yaitu praktik sewa menyewa atau *ijārah*. Pada umumnya akad *ijārah* terhadap tanah sebagai objek sewa di Desa Kebonsari diperuntukkan untuk ditanami tanaman seperti padi atau lahan peternakan bebek. Tetapi terdapat juga sewa tanah yang dimanfaatkan untuk mendirikan dan mengoperasionalkan menara telekomunikasi yang ada di Desa Kebonsari, salah satunya lingkungan Dusun Somban RT 02 RW 03. Sehingga dapat diketahui bahwa praktik sewa menyewa tersebut termasuk *ijārah bil manfaat*. Terjadinya akad untuk diadakan kegiatan sewa menyewa yang bersifat manfaat, yaitu pemanfaatan tanah.[1]

Perjanjian akad sewa tanah yang terjadi antara pemilik tanah dengan perusahaan telekomunikasi sebagai penyewa. Dalam praktiknya kedua pihak melakukan perjanjian dengan memenuhi ketentuan-ketentuan umum perihal sewa menyewa. Pihak-pihak yang berakad harus memenuhi rukun dan syarat sewa sebagaimana ditentukan dalam hukum Islam yaitu *ijārah*. Penjelasan

[1] Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam…*, 202.

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

rukun dan syarat serta teori tentang ketentuan sewa menyewa lainnya dalam *ijārah* dan kompilasi hukum ekonomi syariah telah dituangkan pada Bab II. Rukun *ijārah* merupakan ketentuan-ketentuan dalam Islam yang harus dipenuhi oleh para pihak yang melakukan praktik sewa menyewa, dan apabila terdapat salah satu komponen yang tidak dipenuhi maka sewa yang dilakukan tersebut menjadi batal atau tidak sah. Adapun rukun *ijārah* yang harus dipenuhi dalam akad sewa yaitu: adanya pihak berakad (*musta'jir*/penyewa dan *mu'jir*/pemberi sewa), pengadaan *sighat* akad (*ijab*/penawaran dan *qabul*/penerimaan), *manfa'ah* (manfaat atas suatu hal yang diambil) dan *ujrah* (upah).[2]

Pihak berakad yang terdiri dari *musta'jir* (penyewa) dan *mu'jir* (pemberi sewa) dalam *ijārah* dipersyaratkan merupakan seorang yang telah *baligh*, berakal dan cakap hukum. Di samping itu seorang *aqid* haruslah mengetahui manfaat barang yang dijadikan sebuah akad dalam *ijārah*.[3]

Data di lapangan menunjukkan bahwa para pihak yang berakad merupakan seorang yang telah mencapai usia *baligh*. Selain itu para pihak memiliki akal yang sehat dan cakap hukum. Sehingga dalam praktiknya para pihak dalam pelaksanaan akad *ijārah* memiliki kecakapan bertindak yang sempurna, dan segala perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Berlandaskan realita lapangan yang ada terhadap subjek sewa, dapat diketahui bahwa praktik sewa tanah di Desa Kebonsari tidak bertentangan dengan syariat Islam karena pihak berakad telah memenuhi persyaratan rukun dari '*āqid* sesuai dengan hukum Islam *ijārah*.

Pengadaan *sighat* akad di dalamnya harus terdapat pernyataan *ijab* pihak penyewa dan penerimaan *qabul* dari pihak pemberi sewa. Kedua belah pihak menyatakan kerelaannya untuk diadakan kerjasama sewa menyewa tanpa adanya unsur paksaan di dalamnya. *Sighat* akad disyaratkan dalam

---

[2] Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah…*, 53-55.
[3] Syaikhu, *Fikih Muamalah...*, 138-141.

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

Islam haruslah menggunakan bahasa komunikasi yang mudah dipahami serta dibenarkan oleh syariat Islam.

Pada praktiknya *sighat* akad sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh pihak-pihak yang berakad dilaksanakan melalui dua cara yaitu tertulis dan lisan. Dalam akad sewa menyewa terdapat bukti konkret dalam akad secara tertulis yang dibuktikan dengan surat perjanjian sewa tanah. Hal tersebut berbeda dengan akad secara lisan, tidak ada bukti konkret selain saksi mata yang hadir dalam kegiatan musyawarah *sighat* akad yaitu pihak penyewa; pemilik tanah; Ketua RT 02 RW 03; dan warga dalam radius, juga diketahui dan diizinkan oleh Kepala Desa Kebonsari dalam agenda sosialisasi perizinan pendirian dan pengoperasian menara telekomunikasi di lingkungan RT 02 RW 03. Meskipun begitu dalam hukum Islam memperbolehkan akad *ijārah* dilakukan dengan lisan, tulisan, dan/atau bahkan secara isyarat.[4] Sehingga akad-akad pada perjanjian sewa di awal harus dipenuhi bagi adanya pihak berakad baik *musta'jir*/penyewa dan *mu'jir*/pemberi sewa) dan tidak bertentangan dalam syariat Islam.

Ketentuan *manfa'ah* disyaratkan dalam Islam mengatur bahwa manfaat atas objek sewa diketahui dengan baik dan jelas antara jenis pemanfaatan dan ketentuan waktu pemanfaatan sesuai dengan akad. Selain itu objek sewa yang diambil manfaatnya merupakan benda atau pekerjaan yang tidak bertentangan dengan syariat Islam.

Dalam praktiknya pihak berakad telah mengetahui dan sepakat perihal objek sewa pada penelitian ini yaitu berupa tanah. Sewa menyewa tanah dimanfaatkan untuk didirikan dan beroperasinya sebuah menara telekomunikasi yang berdiri di lingkungan RT 02 RW 03 Desa Kebonsari. Sehingga dari segi objek dapat diketahui bahwa pada hakekatnya dapat dikatakan *shahih* (benar), dikarenakan dalam pelaksanaannya telah terpenuhi ketentuan pada rukun dan syarat *manfa'ah* dalam akad *ijārah*.

[4] Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi...*, 87.

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

Perihal *ujrah* dalam akad *ijārah* merupakan upah atau harga sewa yang telah disepakati oleh pihak berakad baik perihal nominal dan cara pembayarannya. Selain itu *ujrah* dalam Islam di syaratkan harus diberikan dalam bentuk harta dengan nilai yang jelas dan konkret. Sebab sewa adalah pembayaran atas suatu nilai manfaat, sehingga nilai disyaratkan harus diketahui dengan jelas. Selain itu dibenarkan untuk penentuan upah dengan standar kebiasaan masyarakat setempat. Ibnu Taimiyah berpendapat, "*Jika seseorang menaiki transport umum atau masuk kamar mandi umum (yang disewakan), atau menyerahkan pakaian atau makanannya pada tukang cuci, maka harus ada kompensasi yang lazim.*" Sehingga pembayaran upah dan harga bukan hanya sebatas akad, menurut Mazhab Hambali mensyaratkan mempercepat pembayaran upah dan harga merupakan sah.[5]

Dalam praktiknya pembayaran *ujrah* (harga sewa) telah dibayarkan oleh pihak penyewa kepada pemberi sewa dengan nilai nominal sesuai perjanjian sewa yang telah disepakati bersama. Pembayaran *ujrah* tersebut dibayarkan dengan cara dibayar lunas setelah adanya kesepakatan dalam *sighat* akad antara pihak berakad. Kata lainnya pembayaran dilakukan di awal akad. Sehingga dapat disimpulkan bahwa akad *ijārah* ini merupakan akad yang sah.

Namun penulis menemukan indikasi permasalahan perihal ketidaksesuaian antara akad *ijārah* dengan pelaksanaan sewa di lapangan yaitu terdapat kelalaian pembayaran kompensasi warga dalam radius oleh penyewa dan kegiatan pemeliharaan terhadap objek sewa yang tidak sesuai dengan kesepakatan bersama di awal akad sewa menyewa.

Indikasi permasalahan pertama, perihal kompensasi warga dalam radius. Dimana sesuai dengan perjanjian pendirian menara telekomunikasi pihak penyewa diharuskan untuk membayar kompensasi kepada warga dalam radius. Namun pada praktiknya, pihak penyewa membayarkan kompensasi itu setelah diadakan pembaharuan masa sewa kesekian kalinya. Hal tersebut

[5] Muhammad B. Hendri Anto, *Pengantar Ekonomi Mikro Islam*..., 224-225.

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

menyebabkan pemilik tanah harus mengeluarkan dana pribadinya untuk meredakan kekecewaan warga atas tidak terpenuhinya hak warga dalam radius. Sehingga pemilik tanah selaku pihak yang menyewakan merasa rugi karena menggantikan tanggung jawab pihak penyewa yang seharusnya bukan kewajibannya membayar kompensasi.

Kompensasi dalam perkara ini merupakan istilah lain dari imbalan. Imbalan yang telah diperjanjikan pada awal perjanjian untuk warga dalam radius atas bersedianya dan menyetujui untuk diadakan pendirian dan pengoperasian menara telekomunikasi yang ada di sektiar tempat tinggalnya. Selain itu kompensasi diberikan penyewa sebagai akibat yang ditimbulkan dengan adanya menara telekomunikasi yang berdiri di tengah tempat tinggal warga dalam radius. Sehingga dapat disimpulkan bahwa istilah kompensasi dalam kasus ini sama artinya dengan *ujrah* dalam *ijārah*.

Dalam hukum Islam akad ini tidak sah karena mengandung unsur merugikan salah satu pihak yaitu orang yang menyewakan tanah tersebut. Sedangkan dalam hukum Islam, setiap akad harus memenuhi asas akad yaitu saling menguntungkan sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Selain itu melihat dari kenyataan di lapangan yaitu terjadinya pengurangan nilai harga sewa dalam setiap pembayaran yang dilakukan pihak yang menyewakan sebagai bentuk ganti rugi atas wanprestasi pihak penyewa terhadap kewajiban pembayaran kompensasi kepada warga dalam radius. Hal ini jelas tidak sesuai dengan ajaran agama Islam, karena pihak penyewa tidak menepati perjanjian yang ada dalam kesepakatan bersama di awal akad. Hal demikian dijelaskan dalam firman Allah Surah Al-Mā'idah (5) ayat 1:

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْٓا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِۗ

Artinya: "*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu...*".[6]

Ayat di atas menjelaskan bahwa setiap akad mempunyai akibat hukum yang memberikan konsekuensi hak dan kewajiban yang mengikat pihak berakad, sehingga pihak yang berakad wajib memenuhinya.

[6] Departemen Agama, *Alquran dan Terjemah Bahasa Indonesia* …, 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

Indikasi permasalahan kedua, perihal tanggung jawab dalam pemeliharaan objek sewa. Sebagaimana yang diuraikan pada Bab III dijelaskan bahwa tanggung jawab pemeliharaan objek sewa sesuai dengan kesepakatan bersama dilakukan oleh pihak penyewa. Adapun objek sewa dalam akad ini adalah sebidang tanah milik pribadi pemilik tanah yang merupakan warga RT 02 RW 03 Desa Kebonsari yaitu Bapak Ahmad Maksum seluas 100m^2 dan termasuk akses jalan bersama (jalan umum ke menara telekomunikasi) sebesar 3m^2.[7] Pada kenyataannya pemeliharaan yang dilakukan oleh pihak penyewa hanya dilakukan terhadap mesin-mesin operasional yang ada, dengan tujuan menara telekomunikasi dapat berfungsi optimal dengan sebagaimana mestinya. Sedangkan untuk pemeliharaan akses jalan bersama sepanjang 3m^2 tersebut tidak dilakukan oleh pihak penyewa. Kontruksi jalan tersebut dibiarkan begitu sengaja, dengan keadaan yang tidak layak untuk dilintasi dan membahayakan warga sekitar yang akan melintasi. Di samping itu reruntuhan material dari konstruksi akses jalan bersama yang berserakan di lahan tanah milik orang lain juga salah satu faktor penyebab banjir di lingkungan sekitar area menara telekomunikasi berdiri di masa penghujan datang.

Sebagaimana Hadis Rasulullah Saw. riwayat Ahmad dan Ashab Sunan yang berarti: *Rasulullah Saw. bersabda, tangan yang mengambil bertanggung jawab sampai membayarnya* (HR. Ahmad dan Ashab Sunan yang empat).[8] Berdasarkan ketentuan dalam hadis di atas diketahui bahwa dasar hukum tanggung jawab dalam pertanggungan *ijārah* dapat dikategorikan sebagai perjanjian sewa dengan memberikan kontraprestasi yang berbentuk upah dan jasa. Pada hakikatnya hukum Islam menjelaskan bahwa resiko terhadap benda yang dijadikan objek perjanjian dalam sewa menyewa (*ijārah*) dibebankan kepada pemilik barang (yang menyewakan). Pihak penyewa tidak berkewajiban untuk memperbaiki, kecuali apabila kerusakan benda tersebut dilakukan dengan sengaja, atau dalam

[7] Ahmad Maksum, Pemilik Tanah, *Wawancara.* Sidoarjo, 07 Maret 2021.
[8] Rachmat Syafi'i, *Fiqih Muamalah*..., 134-135.

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

keberlangsungan masa pemakaian benda yang disewakan, kurangnya pemeliharaan sebagaimana lazimnya pemeliharaan benda sewa tersebut.[9] Apabila kerusakan itu terjadi karena kesengajaan atau kelalaiannya, maka para ulama fiqih sepakat, ia dikenai hukuman wajib mengganti atau membayar ganti rugi.[10] Hal seperti ini juga dijelaskan dalam kompilasi hukum ekonomi syariah pada Pasal 312 dan Pasal 313 ayat (1), menyebutkan bahwa

pemeliharaan ma'jur adalah tanggung jawab musta'jir kecuali ditentukan lain dalam akad. Di samping itu Pasal 313 ayat (1) menjelaskan kerusakan ma'jur karena kelalaian musta'jir adalah tanggung jawabnya, kecuali ditentukan lain dalam akad.[11]

Perihal pemeliharaan *ma'jur* dan tanggung jawab kerusakan dapat dibuktikan dengan adanya surat perjanjian sewa tanah atas jangka waktu sewa menyewa antara pemilik tanah dengan pihak penyewa. Berdasarkan bukti surat perjanjian sewa tanah dengan fakta dilapangan maka dapat penulis simpulkan bahwa telah terjadinya wanprestasi oleh pihak penyewa dengan kelalaian dalam melakukan kewajiban-kewajibannya juga telah ingkar janji.

Ketentuan seorang dalam suatu akad disebut ingkar janji telah disebutkan penjelasannya dalam Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, antara lain yaitu:[12]

Pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahannya:

(1) Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;
(2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya;
(3) Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau
(4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

---

[9] Chairuman Pasaribu dan Suhrawarid K. Libis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*..., 55.
[10] Abdul Fatah Idris dan Abu Ahmadi, *Fiqih Islam Lengkap*..., 169.
[11] Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi*..., 90.
[12] Ibid, 26-27.

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 praktik sewa tanah yang ada di lingkungan RT 02 RW 03 Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo telah didapati bahwa pihak penyewa telah melanggar Pasal 36 ayat (2) dan (3) kompilasi hukum ekonomi syariah sebagaimana disebutkan di atas.

Berdasarkan perspektif teori akad yang ada dalam kompilasi hukum ekonomi syariah buku II tentang akad, dapat diketahui bersama bahwa praktik sewa tanah dalam penelitian ini telah menyalahi ketentuan dalam syariat Islam yang disebabkan oleh pihak penyewa yang wanprestasi. Adapun ketentuan akad telah disebutkan pada Pasal 26 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah antara lain yaitu:[13]

Akad tidak sah apabila bertentangan dengan:

a. Syariat Islam;
b. Peraturan perundang-undangan;
c. Ketertiban umum; dan/atau
d. Kesusilaan.

Berdasarkan analisis *ijārah* terhadap praktik sewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo, dapat disimpulkan bahwa dalam hukum Islam praktik sewa tanah tersebut tidak sah. Karena tidak terpenuhinya akad-akad dalam salah satu syarat pada rukun *ijārah* yaitu *ujrah* (pembayaran kompensasi warga dalam radius), dan juga penyewa tidak melaksanakan akad tanggung jawab terhadap pemeliharaan tanah sebagai objek yang disewa. Sehingga mengakibatkan hukum akad dalam praktik sewa tanah yang pada awalnya sah menjadi tidak sah atau akad yang *fasad.*

[13] Ibid, 23-24.

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

BAB V
PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis dan telah diuraikan pada bab sebelumnya tentang praktik sewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo, dapat disimpulkan bahwa:

1. Praktik sewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo dimanfaatkan untuk didirikan menara telekomunikasi. Pelaksanaan *sighat* akad sewa dilakukan oleh pihak pemilik tanah dan pihak penyewa secara tertulis. Selain secara tertulis, pelaksanaan akad juga dilakukan dengan membuat perjanjian secara lisan dengan melibatkan pihak lainnya yaitu tokoh masyarakat dan warga dalam radius sebagai bentuk saksi dan dasar perizinan berdiri juga beroperasinya menara telekomunikasi di sekitar wilayah tempat tinggal mereka yaitu lingkungan Dusun Somban RT 02 RW 03. Sewa tanah untuk menara telekomunikasi ini memiliki masa waktu tertentu dan telah mengalami beberapa kali pembaharuan perpanjangan kontrak sewa tanah.
2. Berdasarkan perspektif *ijārah*, praktik sewa tanah di lingkungan Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo tidak memenuhi syarat *ujrah* yaitu lalai dalam membayar kompensasi yang telah disepakati oleh para pihak pada awal akad. Selain itu adanya tindakan wanprestasi pihak penyewa dalam kewajiban pemeliharaan objek sewa. Sehingga kedua permasalahan tersebut mengandung unsur merugikan salah satu pihak yaitu pihak pemilik tanah, maka hal-hal itu merusak akad tersebut. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan sewa tanah di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo ditinjau dari analisis *ijārah* dengan permasalahan yang ada mengakibatkan akad 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

menjadi *fasad* (rusak), sehingga hukum praktik sewa tanah tersebut adalah tidak sah.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten tentang praktik sewa tanah, maka saran yang dapat penulis berikan dalam penelitian ini antara lain:

1. Bagi semua pihak yang terlibat hendaknya harus memahami hakikat sewa yaitu dalam praktiknya sesuai dengan akad di awal yang telah disepakati bersama. Apabila ada permasalahan timbul sebagai akibat praktik sewa tanah, sebaiknya pihak terlibat cepat tanggap dalam merespon untuk dilakukan musyawarah agar tidak menjadi permasalahan yang fatal dikemudian hari.
2. Saat melakukan perjanjian sewa menyewa tanah, lebik baik dilakukan secara tertulis hitam di atas putih untuk semua perjanjian, untuk menghindari permasalahan dikemudian hari. Selain itu perjanjian sewa dibuat dengan dimengerti oleh semua pihak berakad dan berpedoman pada aturan-aturan syariat Islam.

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

Ahmadi, Abdul Fatah Idris dan Abu. *Fiqih Islam Lengkap*. Jakarta: Rineka Cipta. 2004.

Anto, Muhammad B. Hendri. *Pengantar Ekonomi Mikro Islam*. Yogyakarta: Kampus Fakultas Ekonomi UII. 2003.

Azzam, Abdul Aziz Muhammad. *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam*. Jakarta: Amzah. 2010.

Basyir, Ahmad Azhar. *Asas-Asas Hukum Muamalat: Hukum Perdata Islam.* Ponorogo: UII Press. 2000.

Departemen Agama. *Alquran dan Terjemah Bahasa Indonesia.* Surakarta: Shafa Media. 2015.

Dewan Syariah Nasional MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah.* Jakarta Pusat: Dewan Syariah Nasional MUI. 2017.

Dewi, Gumala. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2006.

Gulo W. *Metode Penelitian.* Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia. 2002.

Hafizah, Yulia. Jurnal. *Konsep Ijarah Dalam Tinjauan Hadis Dan Relevansinya Terhadap Pengembangan Ekonomi*. Banjarmasin: UIN Antarsari Banjarmasin Press. 2020.

Hanifah, Alvin Ainun. "Analisis Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 51/PRP/Tahun 1960 terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik PT.KAI oleh Warga RW 10 Pacarkeling Surabaya". Skripsi--UIN Sunan Ampel Surabaya. 2020.

Hardani. *Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif.* Yogyakarta: CV. Pustaka Ilmu Group Yogyakarta. 2020.

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

Harun, Nasrun. *Fiqh Muamalah.* Jakarta: Gaya Media. 2000.

Hasan, Akhmad Farroh. *Fiqh Muamalah dari Klasih hingga Kontemporer (Teori dan Praktik).* Malang: UIN Maliki Press. 2018.

Hilal, Syamsul. Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, *Urgensi Ijarah Dalam Prilaku Ekonomi Masyarakat*. Lampung: IAIN Raden Intan Lampung Press. 2013.

Kabupaten Sidoarjo, *Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 34 Tahun 2018: Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 8 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi.*

Kantor Kepala Desa Kebonsari. *Data Profil Desa Kebonsari* (Desa Kebonsari Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo. 2020.

Khamsiyah, Siti. "Analisis Teori Ijarah terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik Pemkot Surabaya oleh Rukun Tetangga (RT) 01 Kepada Para Pedagang di Tandes Surabaya". Skripsi--UIN Sunan Ampel Surabaya. 2019.

Kusaeri. *Metode Penelitian Buku Perkuliahan Program S-1 Jurusan Pendidikan MIPA Fakultas Tarbiyah IAIN Sunan Ampel Surabaya.* Surabaya: IAIN Sunan Ampel Surabaya Press. 2007.

Lexy J. Moloeng. *Metode Penelotian Kualitatif.* Bandung: Remaja Rosda Karya, 2006.

Libis Chairuman Pasaribu dan Suhrawarid K. *Hukum Perjanjian dalam Islam.* Jakarta: Sinar Grafika. 2004.

Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah.* Jakarta: Kencana, 2019.

Mardani. *Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia.* Bandung: PT. Refika Aditama. 2011.

Nazir, Moh. *Metode Penelitian.* Jakarta: Ghalia Indonesia. 1988.

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

Praswoto, Andi. *Metodologi Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Penelitian.* Yogyakarta: Ar-Ruzz Media. 2014.

Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.* Jakarta: Kencana. 2009.

Rahman, Afif. "Tinjauan Hukum Islam terhadap Sistem Sewa Tanah Lahan Pertanian di Desa Golokan Kecamatan Sidayu Kabupaten Gresik". Skripsi--Instititut Agama Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya. 2013.

Rohman, Nur. "Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto". Skripsi--UIN Sunan Ampel Surabaya. 2018.

Soemitra, Andri. *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer.* Jakarta Timur: Prenadamedia Group. 2019.

Sudiarti, Sri. *Fiqh Muamalah Kontemporer.* Sumatera Utara: FEBI UIN-SU Press. 2018.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D.* Bandung: Alfabeta. 2011.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah.* Jakarta: Rajawali Pers. 2016.

Syafi'i, Rachmat. *Fiqih Muamalah.* Bandung: Pustaka Setia. 2001.

Syaikhu. *Fikih Muamalah: Memahami Konsep Dan Dialektika Kontemporer.* Yogyakarta: K-Media. 2020.

Tehuayo, Rosita. Jurnal Tahkim Vol. XIV NO.1 Juni 2018, *Sewa Menyewa (Ijarah) dalam Sistem Perbankan Syariah.* Ambon: IAIN Ambon. 2018.

Tim Penyusunan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya, *Surat Keputusan Nomor:380 Tahun 2018 Tentang Petunjuk Teknik Penulisan Skripsi.* Surabaya: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya. 2018.

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

Tim Penyusunan Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka. 2005.

Umami, Risca Nur. "Pemanfaatan Tanah Sewa oleh Pemiliknya Perspektif Hukum Islam dan Hukum Pertanahan (Studi Kasus di Smart Solution Rungkut Pesantren Surabaya)". Skripsi--UIN Sunan Ampel Surabaya. 2017.

Wadji, Suhrawardi K. Lubis dan Farid. *Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika. 2014.

Yazid, Muhammad. *Hukum Ekonomi Islam: Fiqh Muamalah* (Surabaya: UINSA Press. 2014.

https://kbbi.web.id/sewa.html diakses pada tanggal 21 Desember 2020 pukul 16.41 WIB.

https://tafsirq.com/hadits/bukhari/2231 diakses pada tanggal 20 Januari 2021 pukul 14.23 WIB.

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