

## BAB II

### HUKUM ISLAM TENTANG SEWA MENYEWA TANAH

#### A. Sewa Menyewa Menurut Hukum Islam

##### 1. Pengertian Sewa Menyewa

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan muamalah ialah sewa menyewa, yang dalam fiqh Islam disebut “*ijārah*”. *Al-ijārah* menurut bahasa berarti “*Al-Ajru*” yang berarti *Al-‘Iwādh* (ganti) oleh sebab itu *As-ṣawab* (pahala) disebut pula *al-ajru* (upah).<sup>1</sup>

Sedangkan menurut istilah, *al- Ijārah* ialah menyerahkan (memberikan) manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran .<sup>2</sup>

Berdasarkan pengertian di atas terlihat bahwa yang dimaksud sewa menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda. Jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah, tanah juga dapat berupa karya pribadi seperti pekerja.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah. Jilid 13*, h.15

<sup>2</sup> Abdurrahman, Masduha, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Perdata Islam*, h.97

<sup>3</sup> Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, h.52

Kelompok Hanafiyah mengartikan *ijārah* dengan akad yang berupa pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati.<sup>4</sup>

Ulama madzhab Maliki menjelaskan bahwa *ijārah* dan *kirā'* adalah dua kata yang semakna dan searti, hanya saja mereka mengatur dalam pemberian nama dari perjanjian atas manfaat manusia dan sebagian barang yang dipindahkan seperti perkakas rumah tangga, pakaian dan bejana serta semisalnya dengan istilah *ijārah*.<sup>5</sup>

Sedangkan mengenai perjanjian persewaan atas sebagai orang yang lain seperti perahu dan binatang secara khusus dinamai dengan istilah "*kirā'*" Meskipun keduanya termasuk barang yang dapat dipindahkan, yang dianggap sama dengan perahu dan binatang ialah semua barang yang tetap seperti tanah, bumi, rumah dan lainnya.<sup>6</sup>

Demikian perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang berunsurkan adanya memilik manfaat atau ongkos sebagai pengganti dari pihak lain.

Sedangkan menurut *lugoh* (bahasa), kata yang berarti (pengganti pembayaran), (pahala) dan  $\tilde{\text{O}}$  (upah).<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, h.29

<sup>5</sup> Muhammad Zuhir, *Fiqh Empat Madzhab Jilid IV*, h.170

<sup>6</sup> Ibid, h.170

<sup>7</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid 3, h. 7

Menurut syara' sewa menyewa adalah memberikan kemanfaatan kepada orang lain dengan cara penggantian dengan syarat-syarat tertentu.<sup>8</sup>

## 2. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Sebagaimana telah disebutkan diatas bahwa sewa-menyewa mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia, guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan antara sesama, serta termasuk salah satu bentuk kegiatan tolong menolong yang dianjurkan oleh agama.

Oleh karena itu ulama fiqih menyatakan bahwa dasar hukum diperolehkan akad sewa-menyewa adalah Al-Qur'an, As-Sunnah, dan Ijma' para ulama.

Di bawah ini akan diuraikan beberapa dasar hukum dari sewa-menyewa diantaranya adalah:

### a. Al-Qur'an

1) Firman Allah SWT. Dalam Surat Az-Zukhruf, ayat 32 yang berbunyi:


أَمْ أَدْرَأُكُمْ أَنْ تُعْبَدُوا آلَهُمْ إِنْ كَانُوا آبَاءَكُمْ أَوْ أَبْنَاءَكُمْ أَوْ إِخْوَانَكُمْ أَوْ عَشِيرَتِكُمْ إِنْ كُنْتُمْ إِتْقَانِيْنَ أُولَئِكَ جَاءُواكَ بِالْبَغْيِ فَانقُضْ عَقْدَهُمْ لَعْنَةُ اللَّهِ عَلَى الْبَاطِلِ  
 وَإِنْ كُنْتُمْ لَمْ تَجِدُوا لَهَا مَالًا فَمَا بَأْسَ الْعَقْدِ لَهُمْ إِنْ لَمْ يَكُنْ عَلَيْهِمْ مَالٌ كَثِيرٌ وَكَانُوا لِقَوْمِهِمْ فِي عَقْدِهِمْ عَادِلِينَ ذَلِكَ آيَاتُ لِقَوْمٍ يَعْلَمُونَ  
 وَإِنْ كُنْتُمْ لَمْ تَجِدُوا لَهَا مَالًا فَمَا بَأْسَ الْعَقْدِ لَهُمْ إِنْ لَمْ يَكُنْ عَلَيْهِمْ مَالٌ كَثِيرٌ وَكَانُوا لِقَوْمِهِمْ فِي عَقْدِهِمْ عَادِلِينَ ذَلِكَ آيَاتُ لِقَوْمٍ يَعْلَمُونَ



<sup>8</sup> Muhammad Sarbinay, *al-Iqnā' jilid I*, h.347

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan, sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan” (Q.S. Az-Zukhruf: 32)<sup>9</sup>

b) Firman Allah SWT. Dalam Surat al-Baqarah, ayat 233 yang berbunyi:

... æóÅöäú      ÑóÑóÍúÊðäú      Ñóäú  
 ÊóÓúÊóÑúÖóÚðæÇ      ÑóæúáÇÍóßðäú      ÝóáÇ  
 ÌðäóÇÍó      Úóáóíúßðäú      ÅðÐóÇ      ÓóáóóäúÊðäú      ãóÇ  
 ÂÊóíúÊðäú      ÈóÇáúãóÚúÑðæÝö      æóÇÊóóÐðæÇ  
 Çááóóáó      æóÇÚúáóãðæÇ      Ñóäóó      Çááóóáó      ÈðäóÇ  
 ÊóÚúãóáðæäó      ÈóÖóíÑñ 

Artinya: “... Dan jika dan jika ingin anakmu disusukan orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan.” (Q.S al-Baqarah:233)<sup>10</sup>

c) Firman Allah SWT. Dalam Surat Selain itu dijadikan dalam surat at-Talāq ayat 6 yang berbunyi:

... ÝóÅöäú      ÑóÑúÖóÚúäó      áóßðäú      ÝóÂÊðæãðäóó ...




<sup>9</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemah, h 706

<sup>10</sup> *Ibid*, h. 57

Artinya: “... Jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya, ...” (Q.S At-Talāq).<sup>11</sup>

d) Firman Allah SWT. Dalam Surat al-Qaşaş ayat 26:

ḤóÇáóÊú ÅöÍúÍóÇããóÇ íóÇ ÆóÊóÊö  
 ÇÓúÊóÃúìöÑúãö Åöäøó ÍóíúÑó ãóäö  
 ÇÓúÊóÃúìöÑúÊó ÇáúḤóæöíöð ÇáÃãöíäö 

Artinya: “Salah seorang dari dua wanita itu berkata: “Wahai bapakku ambilah dia sebagai orang yang berkerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang baik yang kamu ambil untuk berkerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.” (Q.S Al-Qashash: 26)<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> *Ibid*, h. 946

<sup>12</sup> *Ibid*, h. 547

### b. As-Sunnah

Adapun As-Sunnah yang dijadikan sebagai dasar hukum diperolehkannya akad sewa-menyewa adalah hadis yang diriwayatkan oleh Imam Muslim dari Hanzala bin Qais sebagai berikut:

:

:

ñ .

( ) .

Artinya: *“Dari Hanzalah bin Qais berkata: Saya bertanya kepada Rāfi’ bin Khadīj tentang menyewakan bumi dengan emas dan perak, maka ia berkata: Tidak apa-apa, orang-orang di zaman Rasulullah Saw menyewakan bumi dengan barang-barang yang tumbuh di jalan perairan dan yang tumbuh di pangkal-pangkal selokan dan dengan beberapa macam dari tumbuh-tumbuhan lalu binasa ini, selamat itu dan binasa yang itu, sedangkan orang yang tidak melakukan penyewaan kecuali melakukan demikian, maka hal itu dilarang, maka apapun sesuatu yang dimaklumi dan ditanggung, maka tidak apa-apa”. (HR. Muslim).<sup>13</sup>*

### c. Ijma’

Pada masa sahabat telah berijma’ bahwa *ijārah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi Umat Islam manusia.<sup>14</sup>

## 3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

### a. Rukun sewa menyewa

<sup>13</sup> Imām Abī Husain Muslim bin Hajar Qosir Nisaburiy, *Sahīh Muslim Juz IX*, h. 175

<sup>14</sup> Rahmat Syafe’i, *Fiqih Muamalah*, h. 124

- 1) Dalam kitab *Mazāhib al-Arba'ah* dijelaskan bahwa rukun *ijārah* (sewa menyewa) ada 3 macam yaitu:
- a) Adanya orang yang beraqad, yaitu meliputi:
    - (1) Orang yang menyewakan (      )
    - (2) Penyewa (      )
  - b) Adanya benda yang diaqadkan yaitu meliputi:
    - (1) Upah (      )
    - (2) Bermanfaat (      )
  - c) *Aṣ-Ṣigah* yaitu suatu lafadz (ungkapan) yang menunjukkan atas pemberian kemanfaatan dengan cara penggantian pembayaran.<sup>15</sup>

Jadi, sewa menyewa dan yang berhubungan dengannya serta lafadz (ungkapan) adalah apa saja yang menunjukkan hal tersebut.

- 2) Adapun As-Syarbini dalam kitabnya *Mugniy al-Muhtāj* membagi rukun *ijārah* (sewa menyewa) dalam empat macam yaitu:
- a) Orang yang menyewakan dan penyewa;
  - b) Lafaz;
  - c) Upah;
  - d) Bendanya bermanfaat.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Abddurrahman al-Jaziriy, *Mazāhib al-'Arba'ah jilid III*, h.98

<sup>16</sup> Muhammad Syarbini, *Al-Iqnā' jilid I*, h.98

Dua pendapat diatas pada dasarnya sama, dan pendapat ketiga lebih ringkas.

3) Di dalam fiqih Islam bahwa sewa menyewa dibagi menjadi tiga bagian yaitu:

a) *'Aqidaini*

*'Aqidaini* yaitu dua orang yang melakukan akad. Dalam hal ini orang yang menyewakan (*mu'jir*) dan orang menyewa (*musta'jir*).

Adapun syarat *'aqidaini* adalah kedua belah pihak yang melakukan akad yaitu dewasa dan tidak ada paksaan yang tidak dibenarkan menurut agama Islam. Sehubungan dengan syarat kedewasaan maka ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa tidak sah akadnya anak-anak, meskipun mereka telah dapat membedakan yang baik dan yang buruk. Sedangkan yang tidak adanya unsur paksaan, maka apabila salah satu pihak dipaksa menyewakan barangnya, maka sewa menyewa tidak sah.<sup>17</sup>

Syarat kedewasaan adalah merupakan hal sangat rasional karena orang dewasa yang mampu melakukan akad dengan sempurna. Demikian syarat tidak adanya unsur paksaan karena

---

<sup>17</sup> Hamzah Ya'qud, *Kode Etika Dagang Menurut Islam*, h.321



akan menghindarkan dari dua belah pihak dan akibat-akibat buruk lainnya. Dalam melaksanakan transaksi sewa menyewa harus dilakukan suka sama suka antara kedua belah pihak.

b) *Ma'qūd 'Alaih*

*Ma'qūd 'Alaih* yaitu manfaat dan pembayaran (uang) sewa menyewa yang menjadi obyek sewa menyewa.

c) *Ījab Qabūl*

Akad sewa menyewa dinyatakan sah dengan *Ījab qābul*. Akad menurut bahasa adalah ikatan dan persetujuan.<sup>18</sup> Sedangkan pengertian akad menurut istilah adalah merupakan ungkapan kata-kata antara pemilik tanah dengan penyewa yang bertujuan untuk membuktikan kesepakatan antara pihak yang menyewakan tanah pertaniannya dengan pihak penyewa. Perjanjian sewa menyewa yang berlangsung antar hamba Allah adalah persoalan yang berdasarkan pada kerelaan jiwa yang tidak diketahui lantaran tersembunyi. Karena itu syariat menetapkan, ucapkanlah yang menjadi ungkapan apa yang terdapat didalam jiwa.

Sewa menyewa berlangsung dengan *Ījab* dan *qabūl*. Pengertian dari *Ījab* adalah ungkapan yang keluar terlebih dahulu dari dan salah satu dan pihak. Dan *qabūl*, yang kedua. Dan *Ījab qabūl* tidak ada kepastian menggunakan kata-kata khusus, karena ketentuan hukumnya ada dalam akad dengan bertujuan dan mana bukan dengan kata-kata itu sendiri.

---

<sup>18</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah jilid 12*, h.49

Diperlukan adanya saling *riḍā* (rela), direalisasikan dalam bentuk mengambil dan memberi atau cara lain yang dapat menunjukkan keridhaan dan berdasarkan makna pemilik dan memperlakukan, seperti ucapan pemilik tanah: *aku sewakan, aku berikan, aku milikkan*, atau *ini menjadi milikmu* dan ucapan penyewa: *aku sewa, aku ambil, aku terima, aku rela*, atau *ambillah apa harganya* dan sebagainya<sup>19</sup>

#### **b. Syarat Sah Sewa menyewa**

- 1) Adapun syarat sahnya sewa menyewa menurut pendapat Sayyid Sābiq menjadi enam, yaitu:
  - a) Kerelaan kedua belah pihak yang melakukan akad;
  - b) Mengetahui dengan sempurna manfaat yang diakadkan, sehingga mencegah terjadinya perselisihan;
  - c) Hendaknya barang yang menjadi obyek transaksi (akad) dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria dan syara’;
  - d) Dapat diserahkan sesuatu yang disewakan berikut kegunaan (manfaat);
  - e) Bahwa manfaat adalah hal yang mubah, bukan yang diharamkan;

---

<sup>19</sup> Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam jilid 2*, h.180

- f) Bahwa imbalan itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai jelas diketahui baik dengan menyaksikan atau dengan menginformasikan ciri-cirinya.<sup>20</sup>
- 2) Asy-Syairazi dan Az-Zuḥayliy membagi syarat sahnya sewa menyewa menjadi empat, yaitu:
- a) Syarat penyelenggaraan;
  - b) Syarat pelestarian;
  - c) Syarat sah;
  - d) Syarat tetap.

Pada dasarnya kedua pendapat diatas sama, hanya saja pendapat kedua membagi syarat sahnya sewa menyewa secara garis besar. Dipilih pendapat kedua karena lebih ringkas.<sup>21</sup>

Untuk sahnya sewa menyewa, pertama kali harus dilihat terlebih dahulu orang yang melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu apakah kedua belah pihak memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya.

Unsur terpenting untuk diperhatikan yaitu kedua belah pihak cakap bertindak yaitu punya kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk (berakal). Imam As-Syāfi'i dan Ḥanbali menambahkan satu syarat lagi, yaitu dewasa (baligh). Perjanjian sewa menyewa

---

<sup>20</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah jilid 13*, h.12-13

<sup>21</sup> Azhar Basjir, *Asas-Asas Hukum Muamalah(Hukum Perdata Islam)*, h.18

dilakukan oleh orang yang belum dewasa menurut mereka adalah tidak sah, walaupun mereka sudah berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan mana yang buruk (berakal).<sup>22</sup>

Sedangkan untuk sahnya perjanjian sewa menyewa harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, maksudnya kalau dalam perjanjian sewa menyewa itu terdapat unsur pemaksaan, maka sewa menyewa itu tidak sah.
- 2) Harus jelas dan terang mengenai objek sewa menyewa, yaitu barang yang disewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.
- 3) Obyek sewa menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya. Maksudnya kegunaan barang yang disewakan itu harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaan) barang tersebut, seandainya barang itu tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan maka perjanjian sewa menyewa itu dapat dibatalkan.
- 4) Obyek sewa menyewa dapat diserahkan. Maksudnya barang yang diperjanjikan dalam sewa menyewa itu harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh karena itu, kendaraan yang ada

---

<sup>22</sup> Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, h.53

(baru rencana untuk dibeli) dan kendaraan yang rusak tidak dapat dijadikan sebagai obyek perjanjian sewa menyewa, sebab barang yang demikian tidak dapat mendatangkan kegunaan lagi bagi pihak penyewa.

- 5) Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang boleh dalam agama. Perjanjian sewa menyewa barang yang kemanfaatannya tidak bolehkan oleh ketentuan hukum agama adalah tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan, misalkan perjanjian sewa menyewa rumah itu digunakan untuk prostitusi, atau menjual minuman keras serta tempat perjudian.<sup>23</sup>

#### 4. Macam-macam Sewa menyewa

Dilihat dari segi obyeknya sewa menyewa (*ijārah*) dapat dibagi menjadi dua macam yaitu *ijārah* yang bersifat manfaat dan *ijārah* yang bersifat pekerjaan (jasa).

- a. Sewa-menyewa (*ijārah*) yang bersifat manfaat. Umpamanya, sewa-menyewa tanah untuk pertanian, rumah, toko, kendaraan, pakaian dan perhiasan .
- b. Sewa-menyewa (*ijārah*) yang bersifat pekerjaan (jasa), ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijārah* semacam ini menurut ulama fiqih hukumnya boleh apabila jenis

---

<sup>23</sup> *Ibid*, h.54

pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, dan tukang sepatu.

Sewa-menyewa (*ijārah*) seperti ini ada yang bersifat pribadi, seperti mengabdikan seorang pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam. Dan ada juga yang bersifat serikat, seperti mengabdikan buruh pabrik, buruh bangunan dan lain sebagainya.<sup>24</sup>

## 5. Bentuk Sewa menyewa

### a. Bentuk sewa menyewa yang diperoleh dalam Islam

Islam memerintahkan kepada umat manusia untuk berusaha buat dirinya, tidak hanya tidur semata maupun berdiam diri saja tanpa berusaha. Allah memerintahkan kepada manusia untuk bertebaran atau berjalan dipermukaan bumi sambil bekerja dan berusaha. Dalam berusaha dan bekerja, Islam memberikan kebebasan kepada manusia untuk bekerja seperti: jual beli, sewa menyewa, bercocok tanam serta wirausaha dan lain sebagainya namun harus dihindari dari usaha batil, sebagaimana firman Allah an-Nisā' ayat 29:



Artinya: *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil”*.<sup>25</sup>

<sup>24</sup> Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, h. 236

<sup>25</sup>Departemen RI, *Al-qur'an dan Terjemahannya*, h.371

Apabila seorang muslim memiliki tanah produktif, dia harus memanfaatkan tanah tersebut, Islam sama sekali tidak menyukai dikosongkan tanah produktif, sebab hal itu berarti menghilangkan nikmat dan menyia-nyiakan harta. Berusaha dan bekerja dalam bentuk sewa menyewa tanah garapan di jaman Nabi SAW sudah menjadi kebiasaan bagi para sahabat pada waktu itu, Nabi SAW memperbolehkan sewa menyewa tanah apabila masing-masing pihak tidak merasa dirugikan.

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

- 1) Tanah yang disewakan adalah tanah produktif;
- 2) Sewa menyewa tanah pertanian tersebut dengan ganti pembayaran yang jelas, misalnya dengan mata uang, emas, perak;
- 3) Benda yang disewakan harus diketahui atau jelas.

Sedangkan sistem pengolahan tanah pertanian itu diperoleh sebagaimana kesepakatan kerjasama antara pemilik tanah, manakala:

- 1) Bebas dari tindakan yang tidak adil dan dzalim dari pemilik tanah;
- 2) Tidak ada kecemasan akan timbulnya persengketaan dan perselisian antara kedua belah pihak;
- 3) Hak kedua belah pihak (khususnya penyewa) tidak terancam.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam*, h.293



**b. Bentuk sewa menyewa tanah yang tidak diperbolehkan dalam Islam**

Terdapat suatu akad *muzāra'ah* yang sudah biasa dilakukan di zaman Nabi, tetapi oleh beliau dilarang karena terdapat unsur penipuan dan kesamaran yang berakibat pada persengketaan dan pertentangan.

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

Terdapat sebagian kecil fuqaha' yang melarang persewaan tanah sebagaimana dikemukakan oleh Ṭawus dan Abū Bakar bin 'Abdul Rahman, mereka berpendapat bahwa dilarangnya persewaan tanah itu lantaran adanya kesamaran di dalamnya, demikian itu karena dimungkinkan bahwa tanaman tersebut akan tertimpa bencana atau kerusakan lain.

Hal tersebut berdasarkan hadits yang diriwayatkan dari Rāfi’

sebagai berikut:

ÍóĪøóĒóáóÇ ÕóĪóĔóÉõ Èúãõ ÇáúÝóŌúáõ  
 ãóĪúĒóŃóáóÇ ÇÈúãõ ÚđíóíúáóÉó Úóáú íóĪúíóí  
 ÓóãõÚó ÍóáúÚóáóÉó ÇáŌøđŃóĔóíøó Úóáú  
 ŃóÇÝöUò ŃóŌóíó Çááøóãõ Úóáúãõ ĔóÇáó ßãøóÇ  
 ãóĔúĒóŃó ãóáúáõ ÇáúãóĪóíáóÉõ ÍóĔúáđÇ æóĔóÇáó  
 ãóĪóĪðãóÇ íðĔúŃóí ãóŃúŌóãõ ÝóíóĔøæáõ áóĐöãõ  
 ÇáúĔøŌúÚóÉõ áóí æóáóĐöãõ áóĔó ÝóŃõĒøóãóÇ  
 ãóĪúŃóĪóĒú Đöãõ æóáóáú ÊđĪúŃóĪú Đöãõ  
 ÝóáóãóÇãõ ÇáãóÉøíøđ Ōóáóí Çááøóãõ Úóáóíúãõ  
 æóŌóáøóãó

Artinya: “Dari Rafi’ RA berkata: Kami adalah ahli madina yang paling banyak landasanya. Lalu ia berkata: Salah seorang dari kami menyewakan tanahnya dan berkata: Bagian ini untukku dan bagian ini untukmu, boleh jadi bagian ini mengeluarkan hasil, sedang bagian yang lain tidak mengeluarkan hasil. Karena itu Nabi melarang mereka. (HR. Bukhori)<sup>27</sup>

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

- a. Benda yang disewakan tidak dimaklumkan dan ditanggung;
- b. Bentuk pembayaran tanah yang tidak berkententuan.

## 6. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa menyewa

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa adalah merupakan perjanjian yang lazim, dimana masing-masing pihak yang terkait dalam perjanjian (hak

<sup>27</sup> Imām Abi ‘Abdillāh Muhammad bin Ismā‘īl bin Ibrāhīm, *Sahīh Bukhāriy Juz III*, h. 66

*fasakh*), karena sewa-menyewa termasuk perjanjian timbal-balik (pertukaran). Bahkan jika salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa tersebut masih berlaku. Sebab kedudukan orang yang meninggal duni tersebut dapat digantikan oleh ahli warisnya.<sup>28</sup>

Mengenai masalah ini ulama fiqh berpendapat. Menurut Mazhab Hanafi, perjanjian sewa-menyewa tersebut menjadi batal dengan meninggal dunia salah satu pihak yang melakukan perjanjian. Sedangkan menurut jumhur ulama, perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak menjadi batal dengan meninggalnya salah satu pihak yang melakukan perjanjian.<sup>29</sup> Namun demikian, tidak tertutup kemungkinan adanya pembatalan perjanjian sewa-menyewa oleh salah satu pihak jika ada alasan yang kuat untuk itu.

Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan batalnya perjanjian sewa-menyewa antara lain adalah sebagai berikut:

- a. Terjadinya aib atau cacat pada barang sewaan.

Maksudnya, apabila terjadi kerusakan pada barang yang menjadi obyek sewaan ketika barang tersebut berada di tangan penyewa (*musta'jir*), yang mana kerusakan itu disebabkan kelalaian penyewa itu sendiri. Dalam hal ini pihak yang menyewakan (*mu'jir*) dapat meminta pembatalan atas perjanjian sewa-menyewa tersebut.

- b. Rusaknya barang yang disewakan

---

<sup>28</sup> Suhrawwadi K.Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, h. 148

<sup>29</sup> Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, h.236

Yaitu ketika barang yang menjadi obyek sewa-menyewa mengalami kerusakan, sebab dengan rusaknya atau musnah, sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Misalnya yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah rumah, kemudian rumah yang diperjanjikan tersebut terbakar.

c. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jūr 'alaih*)

Maksudnya barang yang menjadi sebab terjadinya hubungan sewa-menyewa mengalami kerusakan, sebab dengan rusaknya atau musnahnya barang maka akad tidak mungkin terpenuhi lagi, misalnya perjanjian sewa-menyewa karya, untuk menjahit bakal celana, kemudian bakal celana itu mengalami kerusakan, maka perjanjian sewa-menyewa karya itu berakhir.

d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan.

Dalam hal ini yang dimaksudkan adalah apa yang menjadi tujuan dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut telah tercapai, atau masa perjanjian sewa-menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.

Pandangan Mazhab Hanafi menambahkan bahwa adanya *'uzur* juga merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa-menyewa, sekalipun *'uzur* tersebut datang dari salah satu pihak<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Choiruman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, h.58

Adapun yang dimaksud *'uzur* disini adalah suatu halangan yang menyebabkan perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak mungkin dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, seperti halnya tanah yang menjadi obyek sewa-menyewa disita oleh negara karena suatu sebab tertentu, maka perjanjian sewa-menyewa tersebut dapat dibatalkan atau berakhir.

Sedangkan menurut pendapat jumbuh, *'uzur* yang dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa adalah apabila obyek sewa-menyewa tersebut mengandung cacat atau hilangnya manfaat dari barang yang dipersewakan, seperti kebakaran dan dilanda banjir.

Salah satunya menurut Imam Abū Ḥanifah ada lima hal yang menyebabkan batalnya sewa-menyewa yaitu:<sup>31</sup>

- a. Salah satu pihak punya *khiyar syarat*, seperti halnya dalam sewa-menyewa manfaat, misalnya apabila seseorang menyewa sebuah rumah atau lainnya, *khiyar* selama tiga hari. Baginya bisa mem*fasakh*kan akad sebelum waktunya habis dengan syarat orang yang memiliki rumah mengetahuinya, akan tetapi apabila orang yang memiliki barang itu tidak mengetahuinya terhadap *fasakh*nya, maka tidak menjadi *fasakh*;
- b. Adanya *khiyar ru'yat*, misalnya apabila seseorang menyewa tanah untuk ditanami, kemudian orang tersebut melihat tanah yang lainnya, maka baginya punya hak untuk membatalkan;

---

<sup>31</sup> Abdurrahman Al-Jaziry A-fiqih 'Ala Mazahib Al-Arba'ah, h.263

- c. Adanya *khiyar 'aib*, misalnya seseorang yang menyewa rumah atau kendaraan atau yang lainnya, yang menyebabkan mudharat untuk dipakai atau ditempati dan rumah atau kendaraan tersebut terdapat cacat atau 'aib seperti robohnya rumah pada bagian jendelanya, maka sewa-menyewa tersebut akad batal. 'Aib ini berlaku pada tiga macam, yaitu sebagai berikut:
- a) 'Aib timbul pada barang yang disewakan, tanpa pengaruh pada manfaat secara mutlak seperti apabila seseorang menyewa rumah kemudian jendelanya roboh atau adanya kerusakan yang tidak membahayakan pada kemanfaatan dan manfaat rumah itu pun berkurang untuk ditempati atau tidak bisa dimanfaatkan;
  - b) 'Aib berpengaruh pada manfaat secara keseluruhan, sehingga pihak pengelola tidak bisa mengambil manfaat pada benda yang ia sewa untuk tujuan penyewaan barang tersebut pada waktunya. Misalnya apabila seseorang menyewa rumah kemudian rumah itu roboh. Hukum pada 'aib ini bahwasanya semua itu menjadikan gugur pada waktu robohnya rumah tersebut, tetapi akad itu tidak batal kecuali apabila yang menyewakan itu membatalkannya;<sup>32</sup>
  - c) 'Aib tersebut berpengaruh sebagian manfaat, sehingga mengurangi manfaat namun tidak menghabiskannya seperti apabila seseorang

---

<sup>32</sup> *Ibid*, h.264

menyewa kendaraan kemudian ada yang rusak salah satu alat kendaraan tersebut.

*Fasakh* disebabkan adanya ‘*aib*’ adalah karena menolak kemudharatan, bukan karena ‘*aibnya*’ barang. Hal ini sesuai dengan dengan kaidah fiqh.

### ÇóáÖøóÑóÇÑõ íðÒóÇáõ

Artinya: “*Kemudharatan itu harus dihilangkan*”<sup>33</sup>

- d. Terdapat ‘*uzur*’ bagi pemilik barang yang terpaksa menjual barang yang disewakannya. Seperti seseorang yang memiliki barang mempunyai hutang dan tidak punya harta untuk membayar hutangnya selain menjual barang yang disewakan tersebut, maka *fasakh*-lah sewa menyewa itu;
- e. Akibat meninggalnya salah satu pihak dengan syarat akad itu untuk dirinya sendiri bukan untuk orang lain, kecuali dalam keadaan *darurat* seperti penyewa meninggal di suatu tempat yang tidak ada hakim (*qāḍi*);
- f. Ulama madzhab Hanafi menambahkan menambahkan bahwa jika perjanjian sewa-menyewa telah berakhir, penyewa harus mengangkat tangannya, tidak ada kepastian untuk mengembalikan atau menyerahkan seperti barang titipan, karena ia merupakan akad yang tidak menuntut

---

<sup>33</sup> Muchlis Usman, *Kaidah-kaidah Ushuliyah dan Fiqhiyah (Pedoman Dasar Dalam Istibath Hukum Islam)*, h.132

adanya perjanjian, sehingga tidak mesti mengembalikan dan menyerahkannya.<sup>34</sup>

Pendapat Madzhab Ḥanafi diatas dapat diterima, sebab dengan berakhirnya jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa-menyewa maka dengan sendirinya perjanjian sewa-menyewa yang telah diikat sebelumnya telah berakhir. Dengan terlewatnya jangka waktu yang diperjanjikan, maka secara otomatis hak untuk menikmati kemanfaatan atas benda itu kembali kepada pihak pemilik (yang menyewakan)<sup>35</sup>

## **7. Kewajiban Bagi Pemilik Tanah dan Penyewa Terhadap Tanahnya**

### **a) Kewajiban Bagi Pemilik Tanah**

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

Pemilik Tanah Tersebut tidak biasa mengolahnya sendiri, syara' membolehkan menggunakan tenaga kerja orang lain dengan memberikan imbalan berupa upah, pemilik tanah boleh pula menyewakan tanahnya untuk tempat peristirahatan, tempat penggembalah ataupun untuk pertanian.

---

<sup>34</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, h.30

<sup>35</sup> Suhrawadi K.Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, h.151



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


- a. Diurus sendiri dengan ditanami tumbuh-tumbuhan atau ditaburi dengan benih, kemudian diolah dan dipelihara, cara semacam ini adalah merupakan cara yang terpuji, dimana pemiliknya akan mendapat pahala dari Allah karna hasilnya bias bias dimanfaatkan oleh manusia, burung dan binatang lainnya. Kebanyakan sahabat Anshar dalam hidup dengan cara bertani, mereka mengurus sendiri tanah-tanah mereka;<sup>36</sup>

Usaha yang demikian ini merupakan yang sangat terpuji dalam Islam, karena pemilik tanah dapat memanfaatkan tanahnya guna memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Hal ini membuktikan bahwa Islam tidak hanya menganjurkan pemeluknya untuk beribadah semata untuk kepentingan akhiratnya, tetapi Islam juga menganjurkan pemeluknya untuk bekerja dan berusaha untuk kepentingan hidup di dunia sebagaimana firman Allah dalam surah al-Qaşaş ayat 77 :

æóÇÈúÊóÛö ÝöíãóÇ ÂÊóÇßó Çááøóãð ÇáĬóÇÑó  
 ÇáĀĬöÑóÉó æóáÇ ÊóäúÓó äóÕöíÊóßó ãöäó  
 ÇáĬøðäúíóÇ æóÃóÍúÓöäú ßóãóÇ ÑóÍúÓóäó  
 Çááøóãð Åöáóíúßó æóáÇ ÊóÈúÛö ÇáúÝóÓóÇĬó

---


<sup>36</sup> Ibnu Rusyd, *Bidāyah al-Mujtahid jilid 3*, h.83

Ýöí ÇáÑúÖö Åöäó Çááóáó áÇ íöÍÈöõ  
 ÇáúãÝúÓöÍöíáó 

Artinya: *“Dan carilah pada apa yang telah dianugerahkan Allah kepadamu (kebahagiaan) negeri akhirat, dan janganlah kamu melupakan bagimu dari (kenikmatan) duniawi dan berbuat dan berbuat baiklah (kepada orang lain) sebagai mana Allah telah berbuat baik kepadamu, dan janganlah kamu berbuat baik kepadamu. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berbuat kerusakan”<sup>37</sup>*

- b. Dengan cara *Muzāra’ah* yaitu pembagian hasil untuk orng yang mengelola atau menami tanah dari yang dihasilkannya seperti  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{3}$  atau lebih rendah sesuai kesepakatan kedua belah pihak (pemilik tanah dan penggarap);<sup>38</sup>
- c. Pemilik tanah menyewakan tanahnya, yaitu pemilik tanah yang menyerakan tanahnya kepada oranh lain yang sanggup mengurusnya (penyewa) dengan suatu ganti pembayaran tertentu.

Dalam Islam tidak ada nas yang secara jelas memerintahkan untuk menulis harga sewa menyewa tanah, namun secara global Al-Qur’an memerintahkan untuk menulis apabila melakukan perikatan. Sebagaimana firman Allah dalam surah al-Baqarah ayat 282 :

åóÇ ... 

<sup>37</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemah*, h.623

<sup>38</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, h.192

Artinya: *“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya...”*<sup>39</sup>

Ayat diatas mengandung hikmah yang sangat besar bagi ketenangan masyarakat terutama bagi kedua belah pihak yang melakukan perikatan, karna tulisan itu dapat menjadi yang mengikat salah satu pihak yang terkadang lupa. Namun pada dasarnya kewajiban pemilik tanah setelah mengadakan perjanjian sewa-menyewa dengan pihak penyewa adalah sebagai berikut:

- a. Pemilik tanah wajib meyerahkan tanahnya kepada penyewa tanah
- b. Pemilik tanah mengambil tanahnya lagi bila masa sewa telah habis.<sup>40</sup>

#### b) Kewajiban Bagi Penyewa Tanah

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

- a. Hendaknya penyewa tanah menunaikan apa yang telah dijadikan para pemilik tanah pada waktu akad, sebab bilamana penyewa mengingkari janjinya, maka bisa menimbulkan pertikaian antara kedua belah pihak, Allah SWT berfirman dalam surah an-Māidah ayat 1 sebagai berikut:

---

<sup>39</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, h.263

<sup>40</sup> Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, h.59

بِالْعُقُودِ..... أَوْفُواْ ءَامِنُواْ الَّذِينَ يَبْتَئِهَا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad itu”<sup>41</sup>

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

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

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : مَنْ سَأَلَ عَقْدًا مِنْ عَقْدِ الْبَيْتِ ( ) .

Artinya: “Tidaklah seorang muslim yang menanam suatu tanaman atau menaburkan benih, kemudian dimakan oleh manusia, burung dan ternak kecuali mendapat sedekah baginya.” (HR Turmudzi)<sup>42</sup>

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

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

Jika berbentuk tanah pertanian, maka penyewa wajib menyerahkan dalam keadaan tidak bertanam, kecuali jika terdapat ‘*użur*,

<sup>41</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahnya*, h.156

<sup>42</sup> Abi ‘Isa Muhammad Bin ‘Isa Bin Surahal-Mutawaffa, *Sunan at-Turmudzi Juz III*, h. 91

maka tanah itu tetap berada di tangan penyewa sampai tiba masa panen, dengan pembayaran serupa.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah jilid 13*, h.34