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

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SISTEM SEWA TANAH TEGALAN YANG DIKELOLA KELOMPOK TANI DI DESA PUTAT KECAMATAN TANGGULANGIN KABUPATEN SIDOARJO

SKRIPSI

Diajukan kepada
Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Dalam Menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu
Ilmu Syariah

PERPUSTAKAAN
IAIN SUNAN AMPEL SURABAYA
No. KLAS S-2010/m/048
No. REG
ASAL BUKU
TANGGAL

KEMENTERIAN AGAMA
PERPUSTAKAAN
IAIN SUNAN AMPEL
SURABAYA

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

Oleh
Slamet Riyadin
CO2205132

Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syariah
Jurusan Muamalah

SURABAYA
2010

GADJAHBELANG
8439407-5953789

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

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Slamet Riyadin
NIM	: C02205132
Semester	: IX
Jurusan	: Muamalah
Fakultas	: Syariah
Alamat	: Kuwung 004/009 Karangrejo Kecamatan Gempol Kabupaten Pasuruan

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

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kebijakan kelompok tani Di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo" adalah asli karya saya pribadi dan bukan hasil dari *plagiat*, baik sebagian maupun seluruhnya.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya, apabila pernyataan ini tidak sesuai dengan fakta yang ada, maka saya bersedia dimintai pertanggungjawaban sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 12 Februari 2010

METERAI TEMPEL
30B80AAF037327077
ENAM RIBU RUPIAH
6000 DJP

Slamet Riyadin
NIM. C02205132

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

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh **Slamet Riyadin Nim CO2205132** ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 14 Februari 2010
Pembimbing,

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

Dra. Hj. St. Paliiah Candrawati, M.Ag
NIP. 196006201989032001

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

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Slamet Riyadin ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel pada hari Selasa, tanggal 24 februari 2010, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi

Ketua,

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

Sekretaris,

Nur Lailatul Musyafa'ah LC., M.Ag
NIP. 197904162006042002

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

Penguji I,

Drs. H. Abu Azam al Hadi, M.A.g
NIP.195808121991031001

Penguji II,

Mugiyati, S. Ag.,MEI
NIP. 197102266199703200 1

Pembimbing,

Dra. Hj. St. Dalilah Candrawati, M.A
NIP. 196006201989032001

Surabaya, 10 Maret 2010

Mengesahkan,
Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel
Dekan,

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

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

ABSTRAK

Skripsi dengan judul "Tinjauan Hukum Islam terhadap Sistem Sewa Tanah Tegalan Yang Dikelola Kelompok Tani di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo" ini adalah hasil penelitian lapangan dengan tujuan untuk untuk menjawab permasalahan yang akan dikaji, yaitu: Bagaimana tata cara sewa tanah tegalan yang dikelola kelompok tani di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo? Dan Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sewa tanah tegalan yang dikelola oleh kelompok tani di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo?

Adapun jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan mengumpulkan data dari wawancara dan dokumentasi yang selanjutnya disusun secara deskriptif verifikatif analisis untuk menguji tata cara sistem sewa tanah tegalan berdasarkan norma-norma yang berlaku pada hukum Islam dengan pola pikir deduktif.

Dalam pelaksanaan sewa tanah tegalan yang dikelola kelompok tani di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo, kelompok tani mendatangi kepala Desa guna mencari tanah untuk dijadikan sebagai lahan tegalan. Namun, setelah tanah dari kepala Desa kurang, maka Kepala Desa menyewa tanah warga sekitar. Apabila warga tidak bersedia menyewakan tanahnya maka Kepala Desa memberikan kebijakan, bahwa dalam pemakaian air yang biasa dipakai untuk irigasi oleh warga tidak diizinkan oleh kepala Desa, karena itu dengan terpaksa warga menyewakan tanahnya. Padahal, tanah merupakan bagian penting ekonomi pertanian di Desa Putat dan kalau lahan atau tanah tersebut disewakan maka warga merasa rugi. Jadi dalam praktek sewa – menyewa tanah di Desa Putat ada unsur ketidak relaan dari pemilik tanah.

Dari penelitian ini, disimpulkan bahwa sistem sewa tanah tegalan yang dikelola kelompok tani di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo selama ini yang dilaksanakan belum sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Sebab, pelaksanaan sewa menyewa yang mereka laksanakan ada unsur pemaksaan. Padahal, dalam penjelasan hukum Islam, masalah sewa – menyewa masing – masing pihak harus melakukannya dengan rela, dengan kata lain tidak ada unsur pemaksaan. Dengan demikian, sistem sewa tanah tegalan yang dikelola kelompok tani di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo yang selama ini dilakukan belum sesuai dengan ketentuan sewa menyewa dalam 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 ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL i

PERSETUJUAN PEMBIMBING ii

PENGESAHAN iii

ABSTRAK iv

KATA PENGANTAR v

DAFTAR ISI vii

DAFTAR TRANSLITERASI x

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Rumusan Masalah 8

C. Kajian Pustaka 8

D. Tujuan Penelitian 10

E. Kegunaan Penelitian 10

F. Definisi Operasional 11

G. Metode Penelitian 12

H. Sistematika Pembahasan 16

BAB II SEWA MENYEWA DALAM HUKUM ISLAM 18

A. Sewa Menyewa dari Keabsahannya 18

1. Pengertian Sewa Menyewa 18

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa 20

3. Rukun dan Syarat Sahnya Sewa Menyewa 23

B. Aspek-aspek Sewa Menyewa 26

BAB III SISTEM SEWA TANAH TEGALAN YANG DIKELOLA KELOMPOK TANI DI DESA PUTAT KECAMATAN TANGGULANGIN KABUPATEN SIDOARJO..... 37

A. Gambaran Umum Desa Putat 37

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. Letak Geografis 37
2. Struktur Organisasi Desa Putat 38
3. Keadaan Ekonomi 39
4. Keadaan Sosial Keagamaan..... 41
B. Sekilas Tentang Pengolahan Tanah di Desa Putat 41
1. Keadaan Tanah.....
41
2. Status Tanah .....
41
3. Pengolahan Tanah.....
42
C. Tata Cara Sewa Tanah Tegalan di Desa Putat 43
1. Pencarian Tanah Tegalan Kepada Penyewa 43
2. Proses Pembagian Sewa Menyewa Tanah Secara Kaplingan 46
3. Keterlambatan dalam Pembayaran Sewa Menyewa
53
BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK SEWA TANAH TEGALAN YANG DIKELOLA KELOMPOK TANI DI DESA PUTAT KECAMATAN TANGGULAIN KABUPATEN SIDOARJO..... 56
A Tata Cara Sewa Tanah Tegalan yang Dikelolah Kelompok Tani Dalam Desa Putut Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo 56
B. Analisa Hukum Islam Terhadap Tata Cara Sewa Tanah Tegalan di Desa Putut Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo 60
BAB V PENUTUP..... 65
A. Kesimpulan 65
B. Saran 66
DAFTAR PUSTAKA

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

Kajian hukum Islam tentang *mu'amalah* secara garis besar terkait dengan dua hal. Pertama *mu'amalah* yang berkaitan dengan kebutuhan hidup yang pertalikan dengan materi dan inilah yang dinamakan dengan ekonomi. Sedangkan yang kedua, *mu'amalah* yang terkait dengan pergaulan hidup yang dipertalikan oleh kepentingan moral rasa kemanusiaan dan inilah yang dinamakan sosial.[1]

Agama Islam memberikan petunjuk dan pedoman hidup dalam seluruh segi hidup dan kehidupan manusia sangat luas. Hal ini berarti segala peraturan dan norma hukum yang telah di tetapkan Islam meningkat setiap pemeluknya. salah satu segi aturan hukum yang terdapat dalam al-Qur'an adalah masalah sewa menyewa yang pada surat al-Baqarah ayat 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا ءَاتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya:
"Dan jika kamu ingin anakmu disusukan orang lain , maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran menurut yang patut . Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan." (Q.S al-Baqarah: 233)[2]

---

[1]Abdul Zakki, *Ekonomi dalam Perspektif Islam*, hal.16.
[2] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, hal. 57.

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

Agama Islam, ekonomi dan sosial sangat erat hubungannya karena pertalian antara kebutuhan kebendaan dan kebutuhan kebatinanya, juga antara jasmani dan rohaninya, keduanya tidak dapat dipisahkan, saling berhubungan dan saling berkaitan, sehingga dalam meninjau suatu persoalan dari sudut ekonomi, kita juga tidak bisa melepaskannya dari sosialnya, oleh karena itu agama Islam tidak memisahkan antara kebutuhan materi dan kebutuhan sosial atau persoalan ekonomi dan persoalan sosial.

Tuhan memberikan naluri untuk memiliki harta kepada manusia supaya dapat melangsungkan hidupnya, manusia dengan nalurinya diharapkan dapat mempertahankan hidupnya secara turun–temurun, serta akal budinya manusia dapat mengembangkan hidupnya. Oleh karenanya kebutuhan manusia semakin hari semakin berkembang pula. Dalam kehidupan sehari-hari keinginan untuk memiliki sesuatu barang mempunyai arti yang sangat penting bagi seseorang, karena dengan memiliki barang tersebut seseorang dapat memenuhi kebutuhannya secara wajar di dalam masyarakat, oleh karena setiap usaha manusia dalam memperoleh harta kekayaan bukanya suatu yang fitri, akan tetapi merupakan suatu keharusan.[3]

Meskipun demikian dalam memperoleh kekayaan itu Islam membiarkan batasan-batasan khusus terhadap kepemilikan individual, akan tetapi, secara umum Islam melindungi dan menghormati dasar-dasar kepemilikan dengan

[3] Ahmad Azhar Basyir, *Garis Besar Sistem Ekonomi Islam,* hal. 49-50.

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

aturan-aturan khusus dan silam menjadikan sebagai dasar bagi sistem perekonomian.[4] Ekonomi pada umumnya didefinisikan sebagai kajian tentang prilaku manusia dalam hubungannya dengan kemanfaatan sumber-sumber produktif untuk memproduksi barang dan jasa serta mendistribusikannya untuk dikonsumsikan.[5] Kegiatan ekonomi itu harus berdasarkan al-Qur'an dan al-Hadis yang bertujuan menuntun agar manusia dapat berada di jalan yang lurus, kegiatan ekonomi menurut pandangan Islam merupakan tuntunan dalam kehidupan. Disamping itu, kegiatan ekonomi juga merupakan anjuran yang memiliki dimensi ibadah. Sebagaimana firman Allah dalam al-Qur'an Surat al-Mulk, ayat 15:

هُوَ الذِي جَعَلَ لَكُمُ الأَرْضَ ذَلُولًا فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِنْ رِزْقِهِ وَإِلَيْهِ النشُورُ ﴿١٥﴾

Artinya:
"Dalam yang menjadikan bumi mudah bagi kamu , maka berjalan di segala penjurunya dan makanlah kamu (kambali setelah) dibangkitkan." (Q.S al-mulk: 15)[6]

Ayat di atas, jelas menunjukkan bahwa harta (kekayaan materi) merupakan bagian yang sangat penting dalam kehidupan manusia, atau dapat dikatakan bahwa Islam tidak menghendaki umatnya hidup dalam ketertinggalan dan keterbelakangan dalam masalah ekonomi, akan tetapi Islam juga tidak menghendaki umatnya menjadi mesin ekonomi yang melahirkan budaya

[4] Yusuf Qardhawi,*Teologi kemiskinan,:Doktrin Dasar dan Solusi Islam Atas Problem Kemiskinan*, hal. 57.
[5] Manzer Katif, *Ekonomi Islam:Telaah Analitik Terhadap Sistem Ekonomi Islam*, hal. 2.
[6] Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemah*, hal. 256.

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

materialisme, kegiatan ekonomi Islam tidak semata-semata bersifat materi saja, akan tetapi dari itu yakni kegiatan ekonomi harus mengandung nilai-nilai ibadah[7]. Islam juga mengajarkan bahwa manusia adalah makhluk Allah SWT yang dipersiapkan untuk mampu mengembangkan amanatnya, memakmurkan kehidupan di bumi dan diberi kedudukan terhomat sebagai halifah-nya di bumi.[8]

Manusia sebagai makhluk individu yang memiliki berbagai kebutuhan hidup, Allah telah menyediakan beraneka ragam benda yang dapat memenuhi kebutuhannya, dalam menentukan kebutuhan yang beraneka ragam tersebut tidak dapat diproduksi sendiri oleh individu. Dengan kata lain, manusia harus berkerja sama dengan orang lain demi tercapainya kebutuhan tersebut, dengan dilakukannya dalam suasana yang tentram.[9]

Pada sistem ekonomi Islam, al-Qur'an, al-Hadis menjadi landasan bagi setiap kegiatan (kerangka kerja) yang dilakukan, dimana kedua kerangka kerja yang dijabarkan oleh al-Qur'an dan al-Hadis tersebut dalam dua bagian : bagian pertama, berkaitan dengan tujuan yang dicanangkan Islam kepada muslim, sementara bagian yang kedua berkenan dengan seperangkat ukuran yang digariskan oleh Islam untuk mencapai tujuan tersebut, kedermawan, kebajikan dan kemakmuran demi keberhasilan di dunia dan akhirat.[10]

---

[7] Suhrawardi K,Lubis, *Hukum Ekonimi Islam,* hal. 2-3.
[8] Mazer Katif, *Ekonomi Islam,* hal.4.
[9] *Ibid.,* hal. 8.
[10] M.Oemar Chapra,et al, *Etika Ekonomi Politik: Elmen-elmen Strategis Pembangunan Masyarakat Islam,* hal. 83-85.

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 kodrat memang manusia tidak dapat hidup sendiri tanpa adanya bantuan orang lain dalam arti hidup manusia merupakan himpunan atau kesatuan yang hidup bersama dan menimbulkan hubungan timbal balik, karena manusia itu termasuk makhluk sosial. Untuk mencampai kemajuan dan tujuan hidup, sebagaimana dalam firman Allah surat an-Nisa' ayat 29:

وَتَعَاوَنُوْا عَلَى الْبِرِ وَالتَّقْوَى وَلاَ تَعَاوَنُوْا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ

Artinya :
"Dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan taqwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran." (Q.S An Nisa' ayat 29) [11]

Aspek kerjasama dan hubungan timbal balik antara manusia dalam hal sewa - menyewa sangat penting peranannya dalam meningkatkan kesejahteraan hidup manusia. Mereka butuh rumah untuk bertempat tinggal, membutuhkan binatang untuk kendaraan dan angkutan, dan membutuhkan tanah untuk pertanian maupun tegalan.[12]

Di Jawa Timur tepatnya di Kabupaten Sidoarjo Kecamatan Tanggulangin Terdapat satu Desa bernama Putat. Desa tersebut mayoritas penduduk bekerja sebagai petani, mereka memanfaatkan lahan kering persawahan meraka untuk menghasilkan tanaman garbis.

Menurut pengamatan yang selama ini masyarakat Putat menggunakan tanah persawahan yang kering untuk dijadikan sebagi tanah tegalan. Hal tersebut

[11] Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemah*, hal. 52.
[12] Hamza Yaqub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, hal. 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

dapat mendorong pada sebagian penduduk untuk bertani atau bertegal (menanam garbis atau semangka), walaupun dengan cara menyewa.

Adapun ketentuan al Qur'an tentang sewa- menyewa terdapat dalam surat Az-zuhruf, Ayat 32:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَةَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَةُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya :
"Adapun mereka membagi-bagi rahmat Tuhanmu. kami telah menentukan antara mereka kehidupan mereka dalam hidup di dunia, dan kami telah meninggikan derjat, agar mereka dapat mempergunakan yang lain, dan rahmatmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan." (Q.S Az-Zukhruf, 33)[13]

Dalam ayat tersebut diatas, Qatadah dan Ad-Doha' berkomentar hendaklah sebagian mereka atas sebagian yang lainnya saling memberikan kemanfaatanya atau termasuk dalam urusan sewa menyewa.[14]

Dalam urusan sewa menyewa Nabi-pun telah menganjurkan kepada para sahabat sebagaimana kata sahabat Said Abi Waqas yang artinya:

"Dari sa'ad, dia berkata : kami bisa mempersewakan tanah dengan tanaman tumbuh pada tepi sungai sungai, dan tanaman yang tumbuh di bawah air di tepinya, kemudian Rasulullah SAW melarang kami tentang itu dan mempersewakanya dengan emas atau perak."[15]

---

[13] Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemah*, hal. 32.
[14] Ibnu Kastir,*juz iv*.hal. 127.
[15] Imam Hafidz Abi Dawud Sulaiman, *Sunan Abu Dawud Juz* III, hal. 464.

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

Jadi jelas bahwa tanah persawahan atau tegalan telah membawa konsekwensi keharusan untuk menggarap dan memanfaatkannya. Kewajiban untuk memanfaatkan merupakan prinsip yang tidak bisa dipisah-pisahkan dari pemilik tanah. oleh karena itu jika si pemilik tidak sanggup menggarap sendiri, syariat memperbolehkan menggunakan tenaga kerja orang lain dengan memberikan upah. Ia boleh juga menyewakan tanah kepada orang lain.[16]

Dengan adanya aturan hukum tentang sewa-menyewa, yang termasuk dalam al-Qur'an ditambah dengan penjalasan-penjelasan Rosulullah, maka seluruh aspek sewa-menyewa ada aturan hukumnya. Dengan demikian setiap orang beragama Islam dalam melakukan praktek sewa-menyewa berkewajiban mentaati seluruh aturan hukum yang ada.

Berdasarkan pengamatan penulis bahwa orang yang melaksanakan sewa-menyewa tanah di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo adalah mayoritas beragama Islam. Namun dalam sewa-menyewa tidak jarang ditemukan terjadinya pertikaian antara pemilik tanah dan penyewa tanah. Pertikaian tersebut disebabkan beberapa faktor, antara lain: faktor yang timbul dari pemilik tanah, yaitu pemilik tanah menyewakan tanahnya kepada penyewa atas dasar kepercayaan dan kekeluargaan dengan tanpa saksi, dan faktor yang timbul karena adanya paksaan dari pihak-pihak yang terkait dalam penyewaan tanah tersebut, sehingga terpaksa menyewakan tanahnya kepada kelompok tani.

[16] Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'amalah,* hal. 121.

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

Meskipun hasilnya tidak sebanding jika lahan tersebut diolah oleh pemilik tanah sendiri.

Dengan beberapa hal di atas, maka peneliti ingin mengetahui secara mendalam tentang bagaimana tata cara sewa menyewa tanah tegalan yang dilakukan kelompok tani Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kababupaten Sidoarjo guna mendapatkan lahan untuk dijadikan sebagai lahan garapan bagi kelompok mereka. Karena itu penulis tertarik untuk menelitinya lebih dalam tentang "*Tinjauan Hukum Islam terhadap Sistem Sewa Tanah Tegalan yang Dikelola Kelompok Tani di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo*".

B. Rumusan Masalah

Agar lebih terarah dan memperjelas pembahasannya dan lebih signifikan, maka perlu adanya masalah atau permasalahan yang dibahas, antara lain:

1) Bagaimana tata cara sewa tanah tegalan yang dikelola kelompok tani di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kababupaten Sidoarjo?
2) Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sewa tanah tegalan yang dikelola oleh kelompok tani di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo?

C. Kajian Pustaka

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

Mengetahui masalah sewa menyewa tanah tegalan dalam penelitian sebelumnya telah di bahas oleh Muhammad Dhofir tahun 1985, dengan skripsi " Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Sewa menyewa Tanah di Desa Belogo Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik." Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Dhofir menyimpulkan bahwa:

Proses sewa menyewa tanah dilakukan oleh para petani yang beragama Islam dengan cara mempengaruhi kepada penyewa dan langsung ditandatangani, bila tidak sanggup maka diberikan kepada orang lain.

Praktek sewa menyewa tanah di Desa Belogo merupakan bentuk sewa menyewa yang sudah diatur oleh pemerintah Desa sehingga tidak bertentangan dengan hukum Islam.[17]

Selain itu ada juga skripsi yang ditulis oleh Huril Aini tahun 1998 yang berjudul "Sewa menyewa Tanah di Desa Tanah Cemandi Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo" yang menyimpulkan: 1) Praktek sewa menyewa tanah secara kaplingan didasarkan pada kebiasan adat, 2) Praktek sewa menyewa tanah secara kaplingan diperbolehkan menurut hukum Islam karena prakteknya tidak merugikan kedua belah pihak.[18]

---

[17] Muhamad Dhofir, *Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah di Desa Belogo Kecamatan Manya Kabupaten Gersik*, Skripsi, Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negri Sunan Ampel, Surabaya, 1995.

[18] Huril Aini, *Sewa Menyewa Tanah di Desa Cemandi Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo*. Skripsi, Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel, Surabaya, 1998.

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 penelitian kali ini berbeda dengan penelitian sebelumnya sebagaimana yang dilakukan oleh Muhamad Dhofir dan Huril Aini karena penelitian terdahulu meneliti tentang sewa menyewa akad dan transaksinya yang dilakukan berdasarkan pada kebiasaan masyarakat setempat sehingga tidak ada pihak yang dirugikan, dalam arti bahwa antaralain terjadi karena sudah menjadi kebiasaan dalam masyarakat.

Berbeda dari pembahasan di atas, dalam kesempatan kali ini penulis akan membahas tentang "Tinjauan Hukum Islam terhadap Sistem Sewa Tanah Tegalan yang Dikelola kelompok Tani di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo" bahwa pada penelitian ini penulis akan meneliti tentang sistem sewa menyewa tanah tegalan yang dilakukan kelompok tani terhadap warga Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo. Kemudian penulis akan menganalisis dari segi hukum Islam sehingga dapat diketahui kekuatan status hukumnya.

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah :

1. Menjelaskan bagaimana tata cara sewa menyewa tanah tegalan yang dilakukan kelompok tani terhadap warga Desa Putat Kecamatan Tanggulangin 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

2. Untuk menjelaskan pandangan hukum Islam terhadap sistem sewa tanah tegalan yang di kelola kelompok tani di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo.

E. Kegunaan Penelitian

Skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat sekurang-kurangnya untuk dua aspek, yaitu:

1. Aspek Keilmuan (teoritis)
   a. Dapat memberikan wawasan keilmuan kepada pembaca.
   b. Berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan yang semakin berkembang.
2. Aspek Terapan (praktis)
   a. Dapat digunakan sebagai anternatif pemecahan masalah yang timbul sehubungan dengan prosedur atau tata cara sewa tanah tegalan yang sesuai dengan ketentuan hukum Islam, terutama pada pelaksanaan sewa tanah tegalan yang dikelola kelompok tani di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo.
   b. Dapat dimanfaatkan sebagai pedoman masyarakat dalam pembinaan kehidupan beragama khususnya sewa tanah tegalan yang dikelola kelompok tani di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin 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

F. Definisi Operasianal

Judul Skripsi adalah "Tinjauan Hukum Islam terhadap Sewa Tanah Tegalan yang Dikelola oleh Kelompok Tani di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo."

Guna mendapatkan gambaran yang lebih jelas, dan agar tidak terjadi kesalah pahaman di dalam memahami arti dan maksud judul di atas, maka perlu dijelaskan arti kata sebagai berikut:

1. Hukum Islam : Aturan-aturan hukum Islam yang membahas mengenai hukum sewa menyewa tanah yang ber sumber al-Qur'an dan al-hadits serta fiqh Muamalah.
2. Sistem Sewa : Tata cara sewa menyewa tanah tegalan oleh masyarakat Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo.
3. Tegalan : Tanah pertanian kering.[19]
4. Kelompok Tani : Kumpulan para petani tegalan.

G. Metode Penelitian

[19] Sajogyo, *Penguasaan Tanah dan Tenaga Kerja*, hal. xvii

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

Metode penelitian adalah strategi umum yang dianut dalam menghimpun dan menganalisa data yang diperlukan guna menjawab permasalahan yang dibahas terdiri dari:

1. Lokasi Penelitian

   Penelitian ini dilakukan di daerah Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo Jawa Timur.

2. Data yang dikumpulkan

   Berdasarkan rumusan masalah yang penulis pada halaman yang sebelumnya, maka data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

   1) Tata cara sewa tanah tegalan.
   2) Kebijakan kelompok tani terhadap sewa tanah di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo.
   3) Penyelesaian atas masalah terhadap keterlambatan sewa tanah tegalan.

3. Sumber data

   Adapun sumber data dibedakan menjadi dua macam, yaitu meliputi:

   a. Sumber primer, yaitu sumber data utama yang langsung digunakan penulis dalam penelitian,[20] yaitu meliputi:

[20] Wahyu dan Muhammad Masduki, *Petunjuk Praktis Membuat Skripsi*, hal.59

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

1 Responden yaitu pemilik tanah yaitu: pak Musda'i, pak Jakob, pak Karsono dan kelompok tani yaitu: pak Tawaf sebagai ketua kelompok tani.

2 Informan yaitu perangkat Desa yaitu: pak Slamet sebagai lurah di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabuaten Sidoarjo.

3 Dokumen dari kelompok tani yang berupa lokasi yang digunakan, kwitansi pembayaran, KTP dll.

b. Sumber sekunder yaitu sumber data utama yang diambil dari pustaka antara lain:

1 Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunah Juz 13,* 1988.

2 Rachmat Syafe'i*, Fiqih Muamalah,* 2001.

3 Ibnu Hajar Al Asqalani, *Bulughul Maram.*

4. Teknik pengumpulan data

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian tersebut digunakan teknik sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud memperoleh keterangan. Percakapan itu dilakukan oleh pihak yaitu pewawancara (yang mengajukan pertanyaan) serta yang diwawancarai (yang memberikan jawaban atas pertanyaan) tersebut.[21]

[21] Lexy. J. Moleong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, hal. 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

Dalam penelitian ini penulis mengadakan tanya jawab kepada pihak-pihak yang mengadakan sewa menyewa tanah tegalan di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo, diantaranya yaitu:

1. Kelompok tani
2. Pemilik tanah
3. Perangkat Desa Putat

b. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu berupa pengamatan, pencatatan serta mempelajari bahan - bahan dokumen yang ada di kantor kelurahan Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo yang berupa lahan yang dipakai, kwitansi, KTP, dll.

5. Teknik mengelola data

Teknik mengelola data dalam penelitian ini adalah menggunakan teknik pengeditan data dan pengorganisasian data.

Setelah penelitian usai atau dan telah terkumpul, maka diperlukan sebuah pengelolaan data-data yang terkumpul dengan mengadakan beberapa proses, antara lain:

a) Pengeditan data

Memeriksa kembali data yang diperoleh dari praktek sewa menyewa tanah di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten

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

Sidoarjo terutama dari segi kelengkapan serta hal yang perlu dikoreksi dari data yang telah dihimpun.

b) Pengorganisasian data

Untuk mendapatkan data-data yang jelas dan terorganisir dengan baik, sehingga dapat dianalisis lebih lanjut guna perumusan deskriptif.

6. Metode Analisis Data

Guna mempermudah penulis dalam penulisan skripsi ini, maka penulis menggunakan metode sebagai berikut:

1) Deskriptif yaitu dengan membuat gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat yang menggambarkan jawaban terhadap apa yang tercantum dalam rumusan masalah untuk dianalisis sesuai dengan data-data yang berhubungan dengan masalah tersebut.

2) Verifikatif analisis yaitu menilai antara teori dengan fakta atau kenyataan, setelah mengetahui gambaran sistem sewa tanah tegalan yang dikelola kelompok tani di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo. Kemudian data tersebut akan dianalisis secara kritis dengan menggunakan pola pikir deduktif yaitu mengemukakan data-data yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus. Metode ini digunakan untuk menganalisa data-data umum tentang tara cara sewa tanah tegalan di Desa Putat, kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus mengenai tata cara sewa tanah dalam pandangan hukum 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

H. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah pembahasan penelitian, maka diperlukan adanya sistematika pembahasan. Adapun penelitian ini penulis membagi dalam lima bab yang terdiri dari beberapa sub bab, yaitu sebagai berikut:

Bab pertama : Pada bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, definisi oprasional, penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab kedua : Bab ini memuat mengenai sewa menyewa dalam perpektif hukum Islam pada bab ini menjelaskan tentang pengertin sewa menyewa, dasar hukum sewa menyewa, syarat dan rukun sewa menyewa, serta aspek-aspek sewa menyewa.

Bab ketiga : Bab ini memuat tentang laporan hasil penelitian lapangan yang berisi tentang pelaksanaan sewa menyewa tanah tegalan di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Sidoarjo.

Bab ke empat : Merupakan analisis tentang sistem sewa tanah tegalan yang di kelola kelompok tani di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupten Sidoarjo.

Bab kelima : Penutup, berisi tentang kesimpulan dan saran.

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

BAB II

SEWA MENYEWA DALAM HUKUM ISLAM

A. Sewa Menyewa dan Keabsahannya

1. Pengertian Sewa Menyewa

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan mu'amalah ialah sewa menyewa, yang dalam fiqh Islam disebut "*ijarah*". *al-ijarah* menurut bahasa berarti "*al-ajru"* yang berarti *al-iwadu* (ganti) oleh sebab itu *as-sawab* (pahala) dinamai *ajru* (upah).[1]

Sedangkan menurut istilah, *al-ijarah* ialah menyerahkan (memberikan) manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran.[2]

Berdasarkan perngertian 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.[3]

---

[1] Abdul bin Nuh dan Oemar Bakriy, *Kamus Arab-Indonesia-Inggris*, hal. 11.
[2] Masduha Abdurrahman, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Perdata Islam,* hal. 97.
[3] Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam,* hal. 52.

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

Kelompok Hanafiyah mengartikan *ijarah* dengan akad yang berupa pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati.[4]

Ulama madhab Maliki menjelaskan bahwa *ijarah* 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 bekakas rumah tangga, pakaian dan bejana serta semisalnya dengan istilah *ijarah.*[5]

Sedangkan mengenai perjanjian persewaan atas sebagai orang yang lain seperti perahu dan binatang secara khusus dinamai dengan istilah "kira" Meskipun keduanya termasuk barang yang dapat dipindahkan, yang dianggap sama dengan perahu dan binatang ialah semua barang yang tetap seperti tanah, bumi, rumah dan lainya.[6] Demikian perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang berunsurkan adanya memilik faedah/ongkos sebagai pengganti dari pihak lain. Sedangkan menurut *lugot* (bahasa), kata الاجارة yang berarti الارض (pengganti pembayaran), الثواب (pahala) dan الاجر (upah)[7], Menurut syara' sewa menyewa adalah memberikan kemanfaatan kepada orang lain dengan cara penggantian dengan syarat-syarat tertentu.[8]

---

[4] Helmi Karim,*Fiqh Muamalah,* hal. 29.
[5] Muhamad Zuhaily, *Fiqh Empat Madzhab Jilid IV*, hal.170.
[6] *Ibid.* hal. 180.
[7] Abdul bin Nuh dan Oemar Bakriy, *Kamus Arab Indonesia Inggris*, hal. 11.
[8] Muhamad Sarbini, *Al-Iqna' Jilid I,* hal. 104.

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. 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-Qu'ran**

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

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۚ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُم مَّعِيشَتَهُمْ فِي ٱلْحَيَوٰةِ ٱلدُّنْيَا ۚ
وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَٰتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُم بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ
رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

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 sebagain mereka dapat

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

mepergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan." (Q.S Az-Zukhruf: 32)[9]

b) Firman Allah SWT. Dalam surat al-Baqarah, ayat 233:

وَإِنْ أَرَدتُّمْ أَن تَسْتَرْضِعُوٓاْ أَوْلَٰدَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُم مَّآ ءَاتَيْتُم بِٱلْمَعْرُوفِ ۗ وَٱتَّقُواْ ٱللَّهَ وَٱعْلَمُوٓاْ أَنَّ ٱللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

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)[10]

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

فَـَٔاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۖ ﴿٦﴾

Artinya:
"Jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya." (Q.S at-Thalaq)[11]

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

قَالَتْ إِحْدَىٰهُمَا يَٰٓأَبَتِ ٱسْتَـْٔجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ ٱسْتَـْٔجَرْتَ ٱلْقَوِىُّ ٱلْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Artinya*:*
"Salah seorang dari dua wanita itu berkata: "Wahai bapakku ambilah dia sebagai orang yang berkerja (pada kita), karena sesungguhnya

[9] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, hal. 706.
[10] *Ibid.*, hal. 57.
[11] Departemen…, *al Qur'an*… , hal. 946.

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

orang yang baik yang kamu ambil untuk berkerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya." (Q.S al-Qashash: 26)[12]

b. As-Sunnah

Adapun as-Sunnah yang dijadikan sebagai dasar hukum diperolehkannya akad sewa-menyewa adalah sebagai berikut: a. Hadits yang diriwayatkan oleh Muslim dari Handhala bin Qais sebagai berikut:

عَنْ حَنْظَلَةَ بْن قَيس الْأنصَارِىْ قَالَ: سَأَلتُ بْنَ رَافِعَ بْن خَدِيْج عَنْ كِرَاءِ الأرْض بِالذهَبِ والورق ؟ فَقَالَ: لاَ بَأسَ بِهِ. اِنما كَانَ الناسُ يُؤْاجِرُوْنَ, عَلى عَهْدِ النِى صَلى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلمَ, عَلى الْمَادِيَاناتِ, وَأقْبَالُ الْجَدَاول, وَاشْيَاءَ مِنَ الزرْع فَيَهْلِكُ هَذا وَيَسْلمُ هَذَ, وَيَهْلِكُ هَذَ, فَلمْ يَكُوْنُ اِلنّاس كِرَاء اِلا هَذا. فَلِذَلِكَ زَجَرَ عَنْهُ. فَاما شَئ مَعْلُوْمَ مَضْمُوْنَ. فَلاَ بَأسَ بِهِ. (رواه المسلم)

Artinya:
"Dari Handhala bin Qais berkata: Saya bertanya kepada Rafi bin Khadij tentang menyewakan bumi dengan emas dan perak, maka ia berkata: Tidak apa-apa, adalah orang-orang di jaman Rasulullah saw menyewakan bumi dengan barang-barang yang tumbuh di perjalanan air dan yang tumbuh di pangkal-pangkal selokan dan dengan beberapa macam dari tumbuh-tumbuhan lalu binasa ini, selamat itu dan selamat itu dan binasa yang itu, sedangkan orang yang tidak melakukan penyewaan kecuali melakukan demikian, oleh karma itu kemudian dilarangnya, apapun sesuatu yang dimaklumi dan ditanggung, maka tidak apa-apa". (HR. Muslim)[13]

c. Ijma'

[12] *Ibid.*, hal. 547.
[13] Imam Abi Khusain Muslim Bin Hajar Qosir Nisaburiy, *Sahih Muslim*, hal. 175.

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 masa sahabat telah berijma bahwa *ijarah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi Umat Islam.[14]

3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Adapun rukun dan syarat ijarah adalah sebagai berikut: [15]

1. *Mu'jir* dan *musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akad sewa menyewa atau upah mengupah. Dalam hal upah mengupah, *mu'jir* adalah orang yang memberikan upah, sedangkan *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu. Dalam hal sewa menyewa, *mu'jir* adalah orang yang menyewakan sesuatu, sedangkan musta'jir adalah orang yang menyewa sesuatu. Disyaratkan kepada *mu'jir* dan *musta'jir* adalah orang yang baligh, barakal, cakap melakukan tasharruf (mengendalikan harta), dan saling meridhai.
2. *Sigat* ijab kabul antara *mu'jir* dan *musta'jir*, ijab kabul sewa menyewa, misalnya: " Aku sewakan tanah ini kepadamu setiap tahun Rp. 800.000,-, maka *mustajir* menjawab aku terima sewa tanah tersebut dengan harga demikian.
3. *Ujrah* (harga sewa), disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa menyewa ataupun upah mengupah.
4. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan, disyaratkan pada barang yang disewa dengan beberapa syarat, berikut ini:

[14] Rahmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, hal. 124.
[15] Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Hal. 117-118.

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. Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa menyewa dapat dimanfaatkan kegunaannya.

b. Hendaklah benda yang menjadi objek akada sewa menyewa dapat diserahkan kepada penyewa.

c. Manfaat dari benda yang disewakan adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syarą bukan hal yang dilarang (diharamkan).

d. Benda yang disewakan disyaratkan kekal *ain* (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.

Sedangkan dalam fiqh Islam bahwa sewa menyewa dibagi menjadi tiga bagian,[16] yaitu:

a) *Aqidani*

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

Adapun syarat *aqidani* 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 apabilah salah

[16] Muhamad Syarbini, *Al-Iqna' jilid I,* hal. 98.

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

satu pihak dipaksa menyewakan barangnya, maka sewa menyewa tidak sah.[17]

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

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

c) *Ijab Qabul*

Akad sewa menyewa dinyatakan sah dengan *ijab qabul*. Akad menurut bahasa adalah ikatan dan persetujuan.[18] 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

[17] Hamzah Ya'qub, *Kode Etika Dagang Menurut Islam*, hal. 321.
[18] Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah jilid 12*, hal. 49.

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

diketahui lantaran tersembunyi. Karena itu syariat menetapkan, ucapkanlah yang menjadi ungkapan apa yang terdapat didalam jiwa.

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

Diperlukan adanya saling rida (rela), direalisasikan dalam bentuk mengambil dan member atau cara lain yang dapat menunjukan keridlaan dan berdasarkan mkna pemilik dan memperlikan, 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 sebaginya[19]

Unsur terpenting untuk diperhatikan yaitu kedua belah pihak cakap bertindak yaitu punya kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk (berakal). Imam As-Syafi'I dan Hambali menambakan suatu syrat lagi, yaitu dewasa (balig). Perjanjian sewa menyewa dilakukan oleh orang yang belum dewasa menurut mereka

[19] Afzalu Rahman,*Dokrin Ekonomi Islam jilid 2*,hal.180

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

adalah tidak sah, walaupun mereka sudah berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan mana yang buruk (berakal).[20]

B. Aspek-aspek Sewa Menyewa

Dilihat dari segi obyeknya sewa menyewa *(ijarah)* dapat dibagi menjadi dua macam yaitu *ijarah* yang bersifat manfaat dan *ijarah* yang bersifat pekerjaan (jasa).[21]

a. Sewa-menyewa *(ijarah)* yang bersifat manfaat. Umpamanya, sewa-menyewa tanah untuk pertanian , rumah, toko, kendaraan, pakaian dan perhiasan .

b. Sewa-menyewa *(ijarah)* yang bersifat pekerjaan *(jasa),* ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* semacam ini menurut ulama fiqih hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh banggunan, tukang jahit, dan tukang sepatu.

Sewa-menyewa (ijarah) seperti ini ada yang bersifat pribadi, seperti mengabdi seorang pembantu rumah tangga, tuang kebun dan satpam. Dan ada

[20] Chairuman Pasaribu,*Hukum Perjanjian Dalam Islam*, hal.53
[21] Ali Hasan, *Transaksi Dalam Islam*, hal. 236.

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

juga yang bersifat serikat, seperti mengabdi buruh pabrik, buruh banggunan dan lain sebagainya.

Dalam praktiknya sewa-menyewa juga mempunyai beberapa bentuk diantaranya:

a. Bentuk Sewa Menyewa yang diperbolehkan 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 dalam Surat an-Nisa' ayat 29 :

يَأيها الذِيْنَ أمَنُوْا لاتأكُلُوْا أمْوَالكُمْ بَيْنَكُمْ بِالبَطِيْل

Artinya:

"Hai orang-orang yang berman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil."[22]

Apabila seorang muslim memiliki tanah produktif, dia harus memanfaatkan tanah tersebut, Islam sama sekali tidak menyukai dikosongkan tanah prokduktif, sebab hal itu berarti menghilangkan

[22]Departemen RI, *al-Qur'an dan Terjemahannya,* hal.371

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

nikmat dan menyia-niyakan harta. Berusaha dan bekerja dalam bentuk sewa menyewa tanah garapan di jaman Nabi s,a.w sudah menjadi kebiasaan bagi para sahabat pada waktu itu, Nabi s.a.w 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:

a. Tanah yang disewakan adalah tanah produktif
b. Sewa menyewa tanah pertanian tersebut dengan ganti pembayaran yang jelas, misalnya dengan mata uang, emas, perak.
c. Benda yang disewakan harus diketahui jelas.

Sedangkan sistem pengolahan tanah pertanian itu diperoleh sebagaimana kesempakatan kerja sama antara pemilik tanah, diantaranya:

1. Bebas dari tindakan yang tidak adil dan dalim dari pemilik tanah.
2. Tidak ada kecemasan akan timbulnya persengketan dan perselisian antara kedua belah pihak.
3. Hak kedua belah pihak (khususnya penyewa) tidak terancam.[23]

b. Bentuk Sewa Menyewa Tanah yang Tidak Diperbolehkan dalam Islam

[23] Afzalur Rahman,*Doktrin Ekonomi Islam,* hal.293

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

Ada suatu *muzara'ah* yang sudah biasa 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 di 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.

Segolongan kecil fuqaha yang melarang persewaan tanah dikemukakan oleh Thawus dan Abu Bakar bin Abdul Rahman, para fuqaha tersebut berpendapat bahwa dilarangnya persewaan tanah itu lantaran adanya kesamaran di dalamnya, demikian itu karena dimungkinkan bahwa tanaman tersebut akan tertimpa bencana atau kerusakan lain.

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

Hal tersebut berdasarkan hadis yang diriwayatkan dari Rafi' sebagai berikut:

عَنْ رَافِعٍ رَضِيَ اللهُ عَنْهُ قَالَ كُنا أَكْثَرَ أَهْلِ الْمَدِيْنَةِ حَقْلًا وَكَانَ أَحَدُنَا يُكْرِي أَرْضَهُ فَيَقُولُ هَذِهِ الْقِطْعَةُ لِي وَهَذِهِ لَكَ فَرُبَمَا أَخْرَجَتْ ذِهِ وَلَمْ تُخْرِجْ ذِهِ فَنَهَاهُمْ النِبِي صَلى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَمَ

Artinya :
"Dari Rafi' RA berkata: Kami adalah ahli madinah yang paling banyak landasannya. 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)[24]

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 berkentetuan

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa adalah merupakan perjanjian yang lazim, dimana masing-masing pihak yang terkait dalam perjanjian, karena sewa-menyewa termasuk perjanjian timbal-balik *(pertukaran).* Bahkan jika salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa tersebut masi ada. Sebab kedudukan orang yang meninggal duni tersebut dapat digantikan oleh ahli waris.[25]

[24] Imam Abi Abdillah Mohammad Bin Ismail Bin Ibrahim, *Sahih Bukhari* , hal. 66
[25] Suhrawadi K.Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, hal. 148

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

Mengenai masalah ini ulama fiqih 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. [26] 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*/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 kelalain penyewa itu sendiri.Dalam hal ini pihak yang menyewakan *(mu'jir)* dapat meminta pembatalan atas perjanjian sewa-menyewa tersebut.

b. Rusaknya barang yang disewakan

Yaitu ketika barang yang menjadi obyek sewa-menyewa mengalami kerusakan, sebab dengan kerusakanya atau musnah, sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang

[26] Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqih Muamalah)*, hal.236

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

diperjanjikan. Misalnya yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah rumah, kemudian rumah yang diperjanjikan tersebut terbakar.

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

Maksudnya barang yang menjadi sebab terjadinya hubungan sewa-menyewa mengalami kerusakan, sebab dengan rusaknya atau musnanya barang maka akad tidak mungkin terpenuhi lagi, missal 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 datangnya dari salah satu pihak[27]

[27] Choirum Pasaribu, *Hukum Perjnjian Dalam Islam*, hal.58

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

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

Sedangkan menurut pendapat jumhur, *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 Abu Hanifah ada lima hal yang menyebabkan batal (*fasah*)nya sewa-menyewa yaitu:[28]

a. Salah satu pihak punya *khiyar syarat*, seperti halnya dalam sewa-menyewa manfaat, misalnya apabila seseorang menyewa sebuah rumah atau lainya, *khiyar* selama tiga hari. Baginya bisa membatalkan akad sebelum waktunya habis dengan syarat orang yang memiliki rumah mengetahuinya, akan tetapi apabila orang yang memiliki barang itu tidak mengetahuinya terhadap *fasahnya*, maka tidak menjadi *fasah*.

[28] Abdurrahman Al-Jaziry, *al-fiqh 'Ala Mazahib Al-Arba'ah jilid III*, hal.263

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. Adanya *khiyar ruyat*, misalnya apabila seseorang menyewa tanah untuk ditanami, kemudian orang tersebut melihat tanah yang lainya, maka baginya punya hak untuk membatalkan.

c. Adanya *khiyar aib*, misalnya seseorang yang menyewa rumah atau kendaraan atau yang lainya, yang menyebabkan mudharat untuk dipakai atau ditempati dan rumah atau kendaraan tersebut terdapat cacat atau aib seperti robohnya rumah pada bagian jendelanya, maka swa-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 seseorng menyewa rumah kemudian jendelahnya roboh atau ada yang rusak yang tidak mebahayakan pada kemanfaatan dan manfaat rumah itu pun berkurang untuk ditempati, 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

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 pohonnya rumah tersebut, tetapi akad itu tidak batal kecuali apabila yang menyewakan itu membatalkannya.[29]

c) *Aib* tersebut berpengaruh sebagian manfaat, sehingga mengurangi manfaat namun tidak menghabiskanya seperti apabila seseorang menyewa kendaraan kemudian ada yang rusak salah satu alat kendaraan tersebut.

Fasah disebabkan adanya *aib* adalah karena menolak *kemudaratan*, bukan karena *aibnya* barang melainkan:

d. Terdapat *uzur* bagi pemilik barang yang terpaksa menjual barang yang disewakanya. Seperti seseorang yang memiliki barang mempunyai hutang dan tidak punya harta untuk membayar hutangnya selain menjual barang yang disewakan tersebut, maka *fasahlah* 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 *(qadi)*

f. Ulama madzhab Hanafi menambahkan: Manakala perjanjian sewa-menyewa telah berakhir, penyewa harus

[29] *Ibid*, hal.264

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

mengangkat tanganya, tidak ada kepastian untuk mengembalikan atau menyerahkan seperti barang titipan, karena ia merupakan akad yang tidak menuntut adanya perjanjian, sehingga tidak mesti mengembalikan dan menyerah terimakanya.[30]

Pendapat Mazhab Hanafi 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 terlewatinya jangka waktu yang diperjanjikan, secara otomatis hak untuk menikmati kemanfaatan atas benda itu kembali kepada pihak pemilik (yang menyewakan).[31]

[30] Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, hal.30
[31] Suhrawadi K.Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, hal.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

BAB III

SISTEM SEWA TANAH TEGALAN YANG DIKELOLA OLEH KELOMPOK TANI DI DESA PUTAT KECAMATAN TANGGULANGIN KABUPATEN SIDOARJO

A. Gambaran Umum Desa Putat

Untuk mengetahui lebih jauh gambaran tentang obyek penelitian berikut ini akan dipaparkan tentang keadaan Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo

1. Letak Geografis

Desa Putat adalah merupakan salah satu dari Desa wilayah Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo yang masuk wilayah daerah tingkat satu Jawa Timur.

Desa ini terletak di sebelah timur Kecamatan Tanggulangin, jarak Desa Putat dengan Kecamatan Tanggulangin, sedangkan dari ibu Kota Kabupaten adalah sekitar 16 Km dan kurang lebih 45 Km dari Kota Surabaya.

Daerah yang membatasi Desa Putat adalah sebagai berikut:

1. Sebelah Utara dibatasi oleh Desa Balongdowo
2. Sebelah Selatan dibatasi oleh Desa Kalidawir
3. Sebelah Barat dibatasi oleh Desa Ngaban
4. Sebelah Timur dibatasi oleh Desa Kedungbanteng

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 Putat mempunyai area tanah seluas 104,820 Ha. Adapun untuk lebih jelas dapat kita liht dalam tabel berikut ini:

Tabel. 1

Rincian Luas Desa Putat

No.	Rincian	Jumlah
1	Perumahan / Pemukiman	18 Ha
2	Sawa / tanah	77 Ha
3	Jalan	1,072 Ha
4	Lain-lain	1.109 Ha
	Jumlah	104,820 Ha

Sebagaimana wilayah Indonesia yang beriklim Tropis, maka demikian juga iklim yang ada di wilayah Desa Putat, yang terdiri dari dua musim: Musim rendeng atau penghujan dan Musim ketigo atau kemarau. Musim rendeng biasanya terjadi pada bulan November sampai bulan Mei, sedangkan musim kemarau terjadi pada bulan Juni sampai Oktober.

2. Struktur Organisasi Desa Putat

Secara Struktural Desa Putat dipimpin oleh seorang kepala Desa (kades) yang dipilih dengan cara pemilih umum.

Kepala Desa dipilih secara umum bebas oleh rakyat. Dalam melaksanakan tugasnya, Seorang kepala Desa di bantu oleh beberapa orang staf. Untuk susunan kelembangan organisasi Desa dapat diketahui berikut di bawah ini:

a. Kepala Desa (kades)

b. Sekretaris Desa (sekdes)

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. Kepala Urusan Pemerintah

d. Kepala Urusan Ekonomi dan Pembagunan

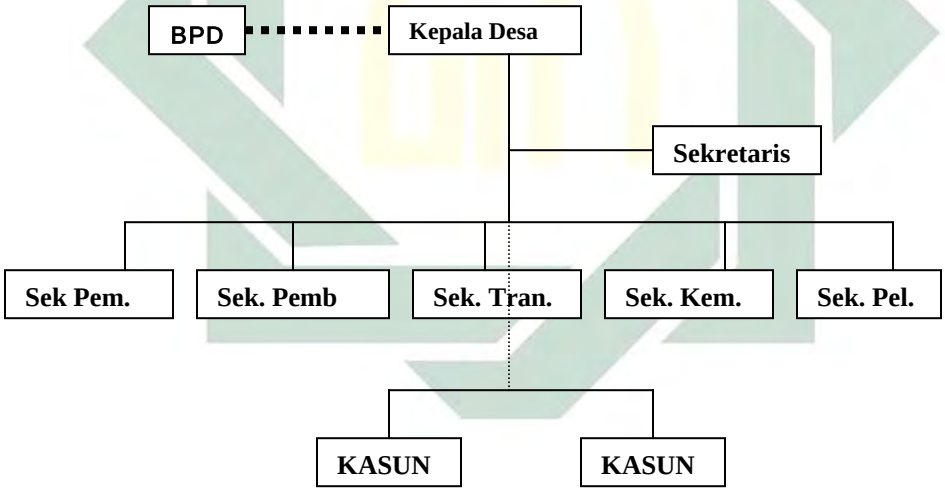
e. Kepala Urusan Kesejahteraan Rakyat

f. Kepala Urusan Umum

g. Kepala Urusan Keuangan

Untuk mengetahui struktur organisasi pemerintahan Desa Putat, dapat dilihat dalam tabel berikut ini:

Tabel. 2
STRUKTUR ORGANISASI PEMERINTAHAN DESA PUTAT KECAMATAN SEDATI



3. Keadaan Ekonomi

Penduduk Desa Putat berjumlah 3.055 jiwa, dengan rincian sebagai berikut[1]:

1) Laki-laki 1.539 jiwa

[1] Data profil Desa Putat.

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) Perempuan 1.516 jiwa

Desa Putat merupakan wilayah dengan tanah yang memiliki kesuburan tanah oleh sebab itu mendorong masyarakat yang bertempat tinggal di daerah tersebut. Untuk selanjutnya mengenai mata pencaharian penduduk Desa tersebut, dapat dilihat dalam tabel ini:

Tabel. 3

Mata Pencaharian Penduduk

No.	Mata Pencaharian	Jumlah Jiwa
1	Karyawan	50
2	Dagang	15
3	Tani	265
4	Pegawai Negeri	4
5	Guru	5
6	Pensiun	1
7	Dokter	-
8	Tukang Jahit	6
9	ABRI/POLRI	2
10	Jasa	2
11	Bidan	1
Jumlah		536

Tabel. 4

Bidang Pengembangan Pendidikan Penduduk

No.	Pendidikan	Jumlah
1	TK	1
2	SDN	2
3	SMP	2
4	SMU	1
5	TPQ	1
Jumlah		7

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. Keadaan Sosial Keagamaan

Penduduk Desa putat 100% beragama Islam, mereka sangat taat dalam menjalankan agamanya. Mereka senantiasa mendapat penerangan/cerama-cerama tentang agama Islam pada cara pengajian rutin yang diadakan setiap tiga hari sekali, satu minggu sekali, kadang-kadang dua minggu sekali dengan mengambil tempat dimasjid, rumah-rumah, di langgar/mushalla.

Untuk meningkatkan syi'ar agama Islam juga dalam menjalankan ibadah, di Desa Putat juga dilengkapi dengan sarana ibadah sebagai berikut:

Tabel. 5

Komposisi Sarana Ibadah

No.	**Sarana ibadah**	**Jumlah**
1	Masjid	1
2	Mushola/langgar	3

B. Sekilas Tentang Tanah di Desa Putat

1. Keadaan Tanah

Seperti yang telah disebutkan di atas bahwa tanah adalah suatu lahan yang sengaja diola sebagai lahan pertanian yang sesuai untuk memperoleh penghasilan.

2. Status Tanah

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

Ditinjau dari pembagian di Desa maka tanah dibedakan menjadi dua golongan tanah, yaitu:

a) Tanah gogolan, yaitu tanah dan berikan pemerintah untuk aparat Desa, sebagai gaji di lingkingan peDesaan.

b) Tanah hak milik, yaitu tanah tanah yang di miliki oleh penduduk Desa dan sudah bersertifikat untuk dijadikan sebagai lahan pertanian.

3. Pengolahan Tanah

Ditinjau dari segi sistem pengolahan tanah, maka dua macam, yaitu:

a. Tradisional adalah pengolahan tanah pertanian yang bersifat sederhana dengan cara tradisional yang telah diturunkan para orang tua terdahulu, dimana padi dapat hidup dan tumbuh dari makanan yang dihasilkan oleh kesuburan alami tanah tanah, dan ini bisa didapatkan dengan cara meringankan tanah dan pemberian pupuk hijau.

b. Upsus adalah suatu usaha yang dilakukan oleh pemerintah setempat untuk memperbaiki dan meningkatkan hasil pendapatan petani tradisional. Adapun cara-caranya sebagai berikut:

1) Para petani tradisional diusahakan agar meminta bibit kepada petani semi intensif dengan meminta segala penjelasan bagaimana cara meningkatkan budidanya padi di tanah dengan cara yang benar.

2) Hasil dari panen nantinya dikembalikan atau di jual kembali kepada meraka denga harga pasaran. Usaha ini semata meringankan petani

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

tanah sebab bibit yang dipinjam keuanganya di bayar pada musim panen.

Adapun pengelolaan tanah yang banyak dipakai oleh maysarakat Desa putat sekarang adalah tipe tradisional dan tipe hasil panen.[2]

C. Tata Cara Sewa Tanah Tegalan di Desa Putat

1. Pencarian Tanah Tegalan Kepada Penyewa

Kelompok tani mencari tanah untuk dijadikan sebagai lahan tegalan. Kemudian kelompok tani itu mendatangi kepala Desa Putat. Kemudian kepala Desa menawarkan kepada masyarakat yang mempunyai tanah tersebut untuk menyewakan tanahnya kepada kelompok tani. Penawaran itu dilakukan dengan cara antara lain:

a. Pengaruh pemilik tanah kepada penyewa

Pemilik tanah itu menawarkan kepada penyewa bahwa harga sewa tanah yang akan disewakan itu harganya lebih murah dari biasanya, cara penggarapannya juga lebih muda, dan yang paling penting adalah penghasiannya (pada waktu panen).

Adapun cara pemilik tanah mempengaruhi kepada calon penyewa adalah sebagai berikut:

1. Pemilik tanah mendatangi calon penyewa

Suasana di Desa putat bersifat gotong royong dan tolong menolong, sehingga kerukunan di Desa tersebut sangat nampak sekali.

[2] Wawan Cara dengan Bpk H.Abdul Aziz, tanggal 25 juli 2009

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

Hal tersebut tercemin sebagaimana pemilik tanah mau mendatangi kerumah calon penyewa untuk menawarkan tanahnya. Dalam mempengaruhi calon penyewa, pemilik tanah bersikap lemah lembut, tidak memakasa dan dirundingkan dengan cara kekeluargaan. Apablia calon penyewa tadi benar-benar mau untuk menyewa tanahnya, baru langka berikutnya pemilik tanah dan penyewa berunding ke Kepala Desa.

2. Pemilik tanah menyuruh seseorang untuk mencari calon penyewa.

   Apabila pemilik tanah tidak mampu mencari sendiri calon penyewa, maka dia menyuruh orang lain. Pemilik tanah akan memberikan imbalan kepada orang yang disuruh tadi, bila dia berhasil memperoleh calon penyewa.

   Jadi dalam melaksanakan segala perjanjian yang berkaitan hukum, warga Desa tersebut selau menjalankan dengan semangat kerukunan. Hal tersebut membuktikan, bahwa seseorang yang berusaha tidak hanya mementingkan dirinya sendiri tetapi juga memperhatikan kepentingan orang lain.

Untuk menunjang peningkatan pelestarian dan pemanfaatan tanah bagi masyarakat peDesaan para petani tersebut selalu mengelolah dengan baik. Adapun bagi para petani yang mempunyai tanah yang luas, tapi

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

tidak mempunyai keahlian (skill) dalam bidang itu, maka dia menyurh orang lain untuk menggarap/mengelolah.

Dengan kenyataan tersebut diatas dapat disimpulkan, bahwa hal-hal yang mempengaruhi dalam terjadinya sewa tanah adalah:

a. Faktor pola berfikir masyarakat Desa yang telah menujukkan kemajuan untuk selalu memanfaatkan tanahnya, agar tidak sia-sia begitu saja.
b. Faktor skill (keahlian) yang masi kurang dimiliki oleh pemilik tanah dalam perencanaan, pengelolahan, serta pemanfaatan lahan perikatan.
c. Faktor ekonomi yang masiguna untuk mencukupi kebutuhan yang direncanakan maupun yang tidak direncanakan.
d. Faktor lingkungan yang sangat bagi masayrakat peDesaan untuk meningkatkan dan memangfaatkan lahan perikanan.

3. Pengaruh mempengaruhi penyewa kepada pemilik tanah

Hidup bertani merupakan ciri khas bagi masyarakat peDesaan. Maka dari itu, buruh tani yang tidak mempunyai tanah sendiri, mereka menyewakan kepada para petani tanah yang mempunyai lahan yang luas.

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

Untuk mendapatkan sewaan dari pihak pemilik tanah, para penyewa mempunyai cara tersendiri untuk mempengaruhi kepada pemilik tanah. Diantara cara mempengaruhi tersebut adalah:

a. Penyewa mendatangi pemilik tanah di rumahnya

   Mengingat akan pentingnya tanah pertanian bagi masyarakat, maka bagi para prtanian tanah yang tidak memiliki tanah sendiri, maka berusaha mendapatkan sewaan dari orang lain. Untuk mendapatkan sewaan dari pemilik tanah tanah. Hal tersebut dirundingkan dengan jalan musyawara penuh kekeluargaan. Dengan demikian penyewa bisa menggunakan apa yang menjadi kebutuhan mereka dan pemikil tanah tanah bisa memahami maksud kedatangan calon penyewa.

b. Penyewa menyewakan tanah kepada pemilik tanah dengn harga yang lebih tinggi dari harga biasanya.

c. Dalam menyewakan tanahnya, kadangkalah pemilik tanah menyewakan dengan jalan lelang. Hal tersebut dilakukan oleh pihak pemilik tanah, dikarnakan banyak calon penyewa yang ingin menyewakan tanah kepadanya. Walaupun demikian, calon penyewa yang benar-benar ingin mendapatkan sewa tanah

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

tanah tersebut, merek mau membayar harga sewa yang lebih tinggi dari harga biasanya.[3]

2. Proses Pembagian Sewa Menyewa Tanah Tegalan

a. Tawar menawar harga antara pemilik tanah dengan penyewa

Sistem sewa tanah tegalan yang dikelola kelompok tani di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo secara umum dapat digambarkan, bahwa untuk menawar harga sewa tanah kepada calon penyewa, maka pemilik tanah menggunakan harga yang berlaku bagi masyarakat tersebut. Adapun tanah yang dibutuhkan untuk sewa tanah di Desa Putat, yaitu ± 45 hektar, dari 45 hektar tanah tersebut di dapat dari warga Desa Putat yang di sewa kelompok tani. Kemudian Kelompok tani membuat kaplingan dengan ukuran 0,9 Hektar. Untuk membagi siapa yang berhak atau menempati tanah tersebut dibagi dengan cara undian yang dilakukan oleh kelompok tani. Sedangkan bagi orang yang ingin mengikuti undian harus memenuhi syarat yang ditentukan oleh kelompok tani.[4]

Adapun syara-syaratnya:

1. Menjadi kelompok tani
2. Membayar administrasi sebesar Rp. 100.000,-
3. Peserta 50 orang

[3] Wawan Cara Kpd Bpk H. Yasan, tanggal 20 juli 2009
[4] Wawancara dengan Bapak H. Tawaf (Kelompok Tani), tanggal 18 Desember 2009

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. Mematuhi ketentuan-ketentuan oleh kelompok tani, bagi yang sudah mendapat undian harus diterima walaupun lahannya jauh dari irigasi.
5. Harga sewa setiap kapling Rp. 800.000,-

Namun kemudian, dari 45 hektar itu dibagi 50 orang peserta undian, perkaplingan dengan ukuran 0,9 hektar. Praktis jika 45 hektar tanah di bagi 50 orang peserta, masing – masing peserta mendapatkan 0,9 hektar tanah maka, tanah tersebut kurang. Setelah tanah dari kepala Desa kurang, kemudian kepala Desa menyewa tanah warga sekitar. Apabila warga tidak bersedia menyewakan tanahnya maka kepala Desa memberikan kebijakan, bahwa dalam pemakaian air yang biasa dipakai untuk irigasi oleh warga tidak di izinkan oleh kepala Desa maka dengan terpaksa pemilik tanah menyewakan tanahnya.

Adapun diantara warga masyarakat yang tidak setuju apabila tanah mereka disewa oleh kelompok tani untuk dijadikan sebagai tanah tegalan, yaitu: Pak wardi, Bu Asih, Pak Jakob, Pak Musdại, Pak Karsono, Pak Umar dan Pak Saman.

Pendapat Pak Tawaf dibenarkan oleh Umar, salah satu petani di Desa Putat. Menurut Umar, masyarakat tidak rela menyewakan tanahnya dengan alasan bahwa masyarakat menganggap penghasilan yang didapat lebih besar dikelola sendiri daripada disewakan.[5]

[5] Wawancara dengan Bapak Umar (Petani), tanggal 18 Desember 2009

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. Akad

Akad adalah merupakan ungkapan kata-kata antara pemilik tanah dengan penyewa yang bertujuan untuk membuktikan kesepakatan antara pihak yang menyewakan tanah dan pihak penyewa. Bila praktek sewa menyewa tanah secara kaplingan itu benar-benar terjadi, maka pemilik tanah berkata kepada sipenyewa menurut bahasa yng berlaku di daerah tersebut.

Bentuk ungkapan akad sewa menyewa tanah secara kaplingan tersebut dapat menulis, contoh "Saya sewakan tanah milik saya ini kepadamu selama satu tahun dengan harga 800 ribu", ketika pemilik tanah menyerahkan kepada penyewa dengan ungkapan sebagaimana tersebut diatas, maka sipenyewapun juga mengungkapkan rasa terima (*Qabul*) kepada pihak pemilik tanah.

Dalam urusan akad yakni serah terima yang berkenaan dengan sewa menyewa tanah secara kaplingan ini, kepada Desa beserta aparatnya juga turut adil untuk menyaksikan jalanya akad. Dalam akad ini kepada Desa beserta RT dan RW serta saksi yang terdiri dari orang dan bukti dokumen tertulis (segel).

Jadi bila pemilik tanah dan calon penyewa melakukan akad sewa menyewa tidak boleh bertindak secara sembunyi-sembunyi atau pribadi,

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

akan tetapi harus dilaksanakan oleh pihak kepala Desa dan aparatnya. Hal tersebut bertujuan agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan .

c. Pembayaran Sewa menyewa

Diatas tadi sudah menulis ungkapan, apabila kedua belah pihak sepakat untuk melangsungkan paraktek sewa-menyewa tanah, maka keduanya harus mengungkapkan serah terima (ijab qobul). Ketua RT dan RW ikut berperan dalam urusan tersebut, dikarnakan dia merupakan organisasi masyarakat yang diakui dan dibina untuk melestarikan nilai-nilai kehidupan bangsa Indonesia.

Pada waku si penyewa membayar harga sewanya yang telah disepakati bersama dan disaksikan bukti pembayaran itu ditulis di atas kertas bukti pembayaran (kwitansi), baik mengenai harga sewanya maupun masa sewanya. Dengan demikian terciptalah kelancaran tugas pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan. Kepala Desa dan perangkatnya melindungi ketentraman warganya dan masyarakatpun merasa dilindungi dan diperhatikan oleh pemimpinya.

Sikap dan suasana di Desa Putat tersebut mencerminkan, bahwa kehidupan masyarakat ditaati serta dijiwai asas hukum adat sebagai dasar kekuasaan umum dan asas permusyarakatan.

Bagi masyarakat petani, tanah merupakan sumber harta kehidupan yang teramat penting. Oleh sebab itu dalam urusan tanah, Pemerintah desa

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

selalu berusaha untuk menerbitkan dan membuat aturan-aturan yang sangat ketat, agar masyarakat tetap terpelihara. Secara dinamis dan sehat baik dimasa sekarang maupun mendatang. Praktek sewa menyewa tanah secara kaplingan di Desa Putat merupakan mu'amalah yang sering dilakukan. Namun dalam prakteknya tidak sedikit perselisihan terjadi antara pemilik tanah dengan penyewa.

a) Pemilik tanah

1. Pemilik tanah menyewakan tanahnya kepada penyewa atas dasar kepercayaan dan kekeluargaan deangan tanpa sepengetahuan kepala Desa dan saksi praktek sewa menyewa seperti ini biasanya dilakukan oleh para petani tanah di Desa Putat yang terbatas pada kalangan keluarga atau teman dekat saja. Mereka melakukan akad perjanjian sewa menyewa secara kekeluargaan dan saling percaya tanpa membawa masalah perjanjian sewa menyewa ini kepada Kepala Desa, biasanya perjanjian sewa menyewa seperti ini lama waktu sewanya tidak lebih 1 tahun terhitung dari tanggal pelaksanaan perjanjian.

   Perjanjian yang didasarkan atas kepercayaan yang tampa membuat bukti-bukti otentik akan bisa menimbulkan persengketan dan perselisihan di kemudian hari. Hal ini terjadi karena kelalaian maupun keingkaran akad perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak, namun karena perjanjian sewa menyewa tersebut di

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

dasarkan atas dasar kekeluargaan, maka cara penyelesainyapun dapat diselesaikan dengan jalan kekeluargaan.

2. Adanya gugatan dari pihak ke-3 terhadap tanah yang disewakan .

   Hal ini disebabkan karena pemilik hak tanah tersebut berada pada beberapa orang yakni, pihak 1 (orang menyewakan) menyewakan tanah kepada pihak 2 (penyewa) 3 (pihak tanah yang lain), padahal pihak ke 2 dan ke 3 dengan mempunyai hak pemilik tanah yang disewakan, sehingga secara pihak 1 memperolehkan keuntungan dengan mengorbankan pihak 3.

3. Selama habis masa sewa tanah, pemilik tanah menjual tanahnya pada orang lain sehingga penyewa harus menghentikan masa sewa. Pemilik tanah menjual tanahnya yang masi dalam masa sewa karena:
   a. Kebutuan yang tak terganda dari pemilik tanah sehingga harus menjual tanah
   b. Terkena gusuran (landasan) yang mengharuskan pemilik tanah menjual.

4. Dalam hal ini pemilik tanah secara pihak membatalkan perjanjian sewa menyewa tanah dengan ganti rugi pembayaran kepada penyewa deangan harga yang disesuaikan pada waktu akad perjanjian itu dilakukan dari sinilah biasanya timbulnya perselisihan antara pemilik tanah dan penyewa, Karena penyewa yang sebenarnya harus

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

menyelesaikan masa sewanya harus menghentikan masa sewa tanah dengan ganit rugi yang lebih tinggi dari harga sewa di waktu akad sewa menyewa.

b) Dari Penyewa

1) Ketidak sesuaian antara akad perjanjian denagan praktek pengelolah tanah sesuai.

Dalam akad perjanjian sewa tanah, pemilik tanah mengisyaratkan kepada penyewa untuk mengelolah tanah sewanya dengan sebaik-baiknya, apa dengan pemupukan, pengolahan tanah, penaburan benih dan lain-lain, sehingga tanah selalu terjaga kelestariannya dan bisa memperoleh manfaat yang sebenarnya terkadang penyewa memungkiri akad perjanjian yang telah dibuat bersama dengan pemilik tanah.

2) Untuk memperoleh manfaat hasil tanah yang sebanyak-banyaknya penyewa menebarkan benih yang jumlahnya sangat banyak tampa diimbangi dengan pengolahan tanah, sehingga tanah menjadi rusak.

3) Penyewa menelantarkan tanah, sehingga tanah menjadi kosong (istilah tanah yang tak terawat). Hal ini karena penyewa sudah merasa putus asa mengelolah dan memupuk serta menebar benih pada area tanah namun hasilnya selalu gagal.

3. Keterlambatan dalam Pembayaran Sewa Menyewa

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. sewa-menyewa tanah secara tebasan, maka penyewa berkewajiban membayar harga sewa tanah kepada pemilik secara kontan pada waktu akad perjanjian dilakukan, bila pembayaran belum dilakukan maka perjanjian sewa menyewa tanah itu belum terjadi.

b. Pembayaran sewa-menyewa tanah secara setoran maka penyewa berkewajiban membayar harga sewa tanah kepada pemilik tanah secara berjangka dalam tiap tahun sesuai dengan lamanya waktu sewa-menyewa tanah. Pada sewa tanah secara setoran inilah terkadang memicu perselisihan antara pemilik tanah yang sangat rendah dibandingkan dengan sewa tanah, maupun karena kelalaian penyewa.

c. Penyewa menggantikan tanah sewa kepada orang lain tanpa sepengetahuan pemilik tanah. Rasa kekeluargaan dan gotong royong yang mewarnai kehidupan masyarakat petani tanah di Desa Putat mencerminkan suasana masyarakat petani tanah yang suka gotong royong dan tolong menolong. Bagi masyarakat petani tanah merupakan sumber kehidupan yang teramat penting , dan tidak semua petani tanah yang memiliki tanah sendiri, bagi masyarakat yang tidak memiliki tanah sendiri biasanya mereka memperoleh dengan cara sewa-menyewa dari pemilik tanah.

Dalam perjanjian sewa-menyewa tanah, pemilik menyewakan tanahnya kepada penyewa untuk dimanfaatkan sehingga atau memperoleh hasil panen yang baik, namun dalam prakteknya terkadang 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

sebelum memanfaatkan tanah sewanya, penyewa menggantikan tanah sewanya kepada orang lain dengan tanpa sepengetahuan pemilik tanah dengan ganti pembayaran yang lebih tinggi, sehingga secara sepihak penyewa memperoleh keuntungan. Apabila dalam praktek sewa-menyewa tersebut terjadi perselisihan antara pemilik tanah dengan penyewa, maka penyelesaian masalah dilakukan secara kekeluargaan, jika belum bisa menyelesaikanya, maka kepala Desalah yang mendamaikannya sesuai dengan tugasnya:

1) Melaksanakan tertib administrasi pemerintahan di tingkat dan sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku.
2) Melaksanakan pembangunan dan pembinaan masyarakat.
3) Bertanggung jawab atas jalannya penyelenggaraan pemerintahan, pelaksanan pembangunan dan pembinaan masyarakat Desa yang bersangkutan.
4) Melaksanakan keputusan-keputusan Desa sesuai dengan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
5) Menyelesaikan perselisian yang terjadi di Desa yang bersangkutan sesuai dengan undang-undang yang berlaku (peraturan mentri dalam negeri No,4 tahun 1984 tentang hak wewenang dan kewajiban kepala Desa, pada bab III pasal 4).

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

Adapun bentuk tindakan Kepala Desa beserta aparat dalam menyelesaikan pertikaian antara pemiik tanah dengan penyewa di Desa Putat adalah: 1) Kepala Desa mengundang 2 belah pihak yang berkaitan untuk datang ke kantor kelurahan Desa. Kepala Desa bertindak secara tegas untuk mencari duduk permasalahanya yang menyebabkan terjadinya perselisihan. Dengan demikian Kepala Desa mengetahui siapa yang benar dan siapa yang salah. 2) Setelah diketahui siapa yang benar dan siapa yang salah, maka Kepala Desa menyuruh orang yang bersalah untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.

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

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK SEWA TANAH TEGALAN YANG DI KELOLA KELOMPOK TANI DI DESA PUTAT KECAMATAN TANGGULANGIN KABUPATEN SIDOARJO

A. Tata Cara Sewa Tanah Tegalan Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo

Di dalam akad sewa menyewa *ijab* dan *qabul* adalah rukun dari sah dan tidaknya perjanjian sewa menyewa tersebut. Hukum akad itu sendiri adalah bermacam-macam menurut makna dan macam akadnya.

Berdasarkan wawancara penyusun dengan penyewa tanah tegalan serta kelompok tani yang melakukan praktek sewa menyewa tanah dengan sistem undian di Desa Putat mengenai lafad-lafad yang dipergunakan, tidak ada lafad khusus yang dipergunakan, sepanjang dari lafad tersebut dapat difahami makna dan maksudnya oleh penyewa dan pemilik bangunan atau yang menyewakan walaupun lafad-lafad tersebut tidak menggunakan kata-kata sewa menyewa.[1]

[1] Observasi pada masyarakat Desa putat tangggal 27 Nopember 2002

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

Contohnya dengan menggunakan kata-kata sebagai berikut: misalnya dari pemilik bangunan "Aku sewakan taah ku sekian, dengan harga sekian, tunai". Dan Penyewa menjawab: "Aku terima dengan harga sekian tunai".

Meskipun lafad di atas menggunakan kata jual namun pada hakekatnya adalah sewa menyewa.

Mengenai *ijab* dan *qabul* yang dilakukan dengan cara demikian itu diperbolehkan. Sebab mengenai ucapan ijab dan qabul tidak ada hukum yang mengatur dengan menggunakan kata-kata khusus, karena ketentuan hukum ada pada akad dengan makna dan tujuan, bukan pada kata-katanya.

Dan bentuk (*sigat*) akad itu dapat dilakukan secara lisan, tulisan maupun isyarat yang memberi pengertian dengan jelas tentang adanya ijab dan qabul dan dapat juga dengan perbuatan yang telah menjadi kebiasaan di dalam pelaksanaan ijab dan qabul.[2]

Pada umumnya masyarakat Desa Putat dalam melakukan sewa menyewa bangunan dengan sistem gabungan, biasanya didahului dengan ijab dan qabul, mengenai bentuk *sigat* akad yang sering dipergunakan ialah secara lisan (kata-kata) dan tulisan.

[2] Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Mu'amalah,* hlm. 49.

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

Suatu akad dikatakan rusak apabila dilakukan oleh orang-orang yang memenuhi syarat-syarat kecakapan terhadap obyek yang dapat menerima hukum akad. Tetapi padanya terdapat hal-hal yang dilarang oleh syara'.[3]

Selanjutnya yang dimaksud dengan cacat pada akad yaitu hal-hal yang merusak terjadinya akad, misalnya tidak terpenuhinya unsur suka rela antara pihak-pihak yang bersangkutan, adanya unsur paksaan, kekeliruan dan penipuan.

Jadi akad sewa menyewa itu harus dilakukan sesuai dengan rukun dan syaratnya untuk menghindari madarat yang dapat merugikan salah satu pihak. Hal ini merupakan salah satu pencerminan dari prinsip hukum Islam khususnya mengenai mu'amalah yang dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindarkan dari madarat dalam hidup bermasyarakat.[4]

Analisis, sebagaimana telah dibicarakan pada bab II pada sub bab Hukum sewa menyewa, bahwa hukum sewa menyewa bangunan sarang walet merupakan suatu akad yang diperbolehkan oleh hukum Islam. Sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip keadilan, tidak akan menimbulkan persengketaan dikemudian hari, dan hak-hak kedua belah pihak dapat terpenuhi.

Adapun mengenai hal-hal yang diperbolehkan di dalam sewa menyewa tanah tagalan adalah sewa menyewa yang mempunyai ketentuan-ketentuan yang jelas, misalnya pembayaran sewanya dengan sesuatu yang jelas seperti dengan uang tunai, emas atau perak.

---

[3] Ibid. hlm. 74.
[4] Asjmuni A. Rahman, *Qaidah-qaidah Fiqhiyah,* hlm. 85.

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

Mengenai hal-hal yang dilarang di dalam sewa menyewa tanah tegalan adalah sewa menyewa tanah yang tidak mempunyai ketentuan yang jelas misalnya pembayaran sewanya dengan sesuatu yang belum pasti berhasil dan tidaknya misalnya panen garbis tersebut cuma sedikit.

Adapun di dalam sewa menyewa tanah tegalan dengan undian yang terjadi di Desa putat ketentuan-ketentuannya sebagaimana yang telah dibicarakan pada bab III di dalam sub bab akad dalam sewa menyewa tnah tegalan di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo. Adalah sebagai berikut:

1. Pembayaran sewanya adalah dengan uang tunai yang dibayarkan di muka
2. Perhitungan batas waktu sewa menyewanya adalah tiga kali panen dihitung sekali sewa dan ditentukan oleh batasan waktu 1 tahun.
3. Mengenai pembayaran pajak tanah yang disetorkan kepada Pemerintah selama masa sewa berlangsung yang menanggung adalah penyewa kalau di dalam perjanjian yang akan menanggung bebas pajak adalah pemilik tanah sendirilah yang akan menanggung beban pajak tanahnya. Hal tersebut dipengaruhi oleh tinggi rendahnya harga sewa peroyod kalau harga sewanya tinggi atau di atas harga rata-rata maka yang menanggung adalah pemilik tanah .
4. Di dalam sewa menyewa tanah tegalan yang terdapat adanya unsur yang disebut dengan istilah undian yaitu mengenai penetuan tempat atau lahan bagi penggarap tanah tegalan di perbolehkan asal demi kemaslahatan umat.

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 –ketentuan tersebut di atas diadakan atas dasar adat kebiasaan masyarakat setempat.

Dari uraian-uraian di atas menurut penilaian penyusun bahwa akad di dalam sewa menyewa tanah tegalan yang di kelola oleh kelompok tani yang terjadi di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo adalah sah. Karena telah memenuhi rukun dan syarat akad. Misalnya di dahului dengan akad atau ijab dan qabul atas dasar suka sama suka dan masing-masing memperoleh keuntungan yang mereka inginkan. Adapun mengenai ketentuan-ketentuan yang ada di dalam akad sewa tanah tegalan yang didasarkan pada adat kebiasaan masyarakat tersebut, tidak bertentangan dengan rukun dan syarat akad menurut hukum Islam, sebagaimana yang telah di bahas pada bab sebelumnya.

B. Analisis Hukum Islam terhadap Sistem Sewa Tanah Tegalan Desa Putat Kecamatan Tanggulain Kabupaten Sidoarjo

Keabsahan sahnya sewa menyewa tanah harus berlandaskan pada kerelaan kedua belah pihak sehingga tidak ada yang merasa dirugikan pada saat terjadinya sewa tanah tegalan.

Akad sewa menyewa dinyatakan sah dengan *Ijab Qabul*. Akad menurut bahasa adalah ikatan dan persetujuan.[5] Sedangkan pengertian akad menurut istilah adalah merupakan ungkapan kata-kata antara pemilik tanah dengan

[5] Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah jilid 13,* hal.49.

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

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

Diperlukan adanya saling rida (rela), direalisasikan dalam bentuk mengambil dan member atau cara lain yang dapat menunjukan keridlaan dan berdasarkan mkna pemilik dan memperlikan, 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 sebaginya.

Subyek sewa menyewa tanah tegalan di sini adalah pihak-pihak (orang) yang terlibat dalam pelaksanaaan akad sewa menyewa tersebut, yang secara umum di sebut pihak penyewa dan pihak yang menyewakan.

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 menyewa dipandang sah apabila para pihak yang melakukan akad atau subyek akad memenuhi syarat dan mempunyai kecakapan di dalam melakukan perbuatan hukum.

Kecakapan melakukan tindakan hukum ada yang sempurna dan ada yang tak sempurna, sesuai dengan tahapan usia manusia, yang terdiri dari masa kanak-kanak sebelum balig, dan masa balig sampai ia meninggal dunia, selain tahapan hidup manusia, faktor lain yang perlu diperhatikan yaitu mengenai keadaan yang tengah dialami manusia di dalam hidupnya seperti keadaan sehat akal, sakit ingatan, amat dungu, di taruh di bawah pengampuan dan sebagainya. Hal-hal tersebut akan mempengaruhi sempurna dan tidaknya seseorang untuk melakukan tindakan hukum.[6]

Seseorang yang mempunyai kecakapan tak sempurna hanya dibenarkan melakukan tindakan-tindakan hukum yang mendatangkan keuntungan saja dan tidak mengandung resiko, anak-anak dalam masa tamyiz sampai usia balig dipandang telah mempunyai kecakapan hukum tak sempurna untuk melakukan perbuatan hukum. Akibat dari tindakan-tindakan hukum yang dilakukan dapat mendatangkan dua kemungkinan, mungkin mendatangkan keuntungan dan mungkin mengakibatkan kerugian, dan dapat dibenarkan melakukan tindakan hukum setelah mendapat ijin dari walinya.

[6] Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Fiqh Mu'amalah*. hlm. 18.

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

Orang yang sudah balig dipandang telah mempunyai pertimbangan akal yang sempurna, oleh karena itu ia dipandang telah mempunyai kecakapan sempurna untuk melakukan perbuatan hukum, dan ia dapat melakukan tindakan-tindakan hukum tanpa adanya ijin dari orang lain.

Untuk kriteria kecakapan sempurna seseorang yaitu orang yang telah mempunyai kemampuan untuk menerima beban, baik kemampuan untuk menerima hak maupun kewajiban, yaitu kepantasan seseorang untuk diberi hak dan kewajiban maupun kemampuan untuk berbuat, maksudnya yaitu kepantasan seseorang untuk dipandang sah perkataan dan perbuatannya melakukan tindakan hukum.[7]

Dalam kecakapan sempurna yang dimiliki orang yang telah balig itu ditekankan pada adanya pertimbangan akal yang sempurna, bukan pada usia saja. Oleh karena itu dapat dipertimbangkan kembali ketentuan mengenai kecakapan ini, sebab ada kemungkinan dalam lingkungan masyarakat tertentu banyak orang yang telah mencapai umur balig, tetapi belum cukup sempurna pertimbangan akalnya.[8]

Menurut Abu Hanifah yang dikutip oleh Hasbi as-Shiddieqy, apabila belum nyata tanda-tanda sampai umur balig, maka ditetapkan sampai umur 17 tahun bagi gadis, dan umur 18 tahun bagi jejaka. Menurut Dr. yusuf musa yang dikutip oleh Hasbi ash-Shiddieqy juga, beliau berpendapat sampai umur 21 tahun, karena

---

[7] Muhtar Yahya dan Fatchurrahman, *Dasar-dasar Pembinaan Hukum Islam,* hlm. 165.
[8] Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Mu'amalah,* hlm. 20.

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

pemuda sebelum itu biasanya pada periode belajar jadi kurang mempunyai pengalaman hidup. Dalam pada itu untuk beberapa urusan tertentu dapat diserahkan pada yang berumur 18 tahun.[9]

Untuk dapat terjadinya suatu tindakan hukum atau akad yang mempunyai akibat hukum, maka orang yang melakukannya harus cakap melakukan tindakan-tindakan hukum dan mempunyai kekuasaan asli atas nama dirinya sendiri/sebagai wali atas diri orang lain.[10]

Sebagaimana diuraikan pada bab III dalam sub bab Akad dalam sewa menyewa tanah tegalan yang di kelola kelompok tani di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo, Bahwa subyek akadnya adalah kelompok tani dan pemilik tanah. Adapun mengenai persyaratan sah dan tidaknya di dalam sewa menyewa tanah tegalan yang di kelola kelompok tani tidak ada ketentuan peraturan secara pasti yang tertulis namun dari segi kondisi mental mereka yang melakukan perjanjian, telah memenuhi kriteria yang sah menurut syara' untuk melakukan perbuatan hukum diantaranya yaitu telah baligh, sehat akalnya, dapat bertindak atas kemauan diri sendiri, tapi pada kenyataannya sewa yang di lakaukan masih ada keterpakasaan dari satu pihak untuk menyewakan tanahnya.

Maka dari uraian tersebut di atas, penyusun dapat menyimpulkan bahwa hukum sewa tanah tegalan yang di kelola kelompok tani di Desa Putat

[9] T. M. Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Hukum Islam*, II, hal. 241.
[10] Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Muamalat*, hlm. 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

Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo, menurut hukum Islam adalah belum memenuhi syarat sah sewa meyewa.

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 DAN SARAN

A. Kesimpulan

Setelah penyajian dan menganalisa data sesuai dengan fokus penelitian, maka penulis dapat menarik kesimpulan, bahwa:

1. Pelaksanaan sewa tanah tegalan yang dikelola kelompok tani di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo, kelompok tani mendatangi kepala Desa mencari tanah untuk dijadikan sebagai lahan tegalan. Namun, setelah tanah dari kepala Desa kurang, Kepala Desa menyewa tanah warga sekitar. Apabila warga tidak bersedia menyewakan tanahnya maka kepala Desa memberikan kebijakan, bahwa dalam pemakaian air yang biasa dipakai untuk irigasi oleh warga tidak diizinkan oleh kepala Desa maka dengan terpaksa warga menyewakan tanahnya. Padahal, tanah merupakan bagian penting ekonomi pertanian di Desa Putat kenapa karena kalau lahan atau tanah tersebut disewakan maka warga merasa rugi. Jadi dalam praktek sewa – menyewa tanah di Desa Putat ada unsur ketidak relaan.
2. Berkaitan dengan sistem sewa tanah tegalan yang dikelola kelompok tani di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo belum sah menurut hukum Islam sebagaimana yang disebutkan dalam surat an-Nisā' ayat 29, karena dilaksanakan tidak berdasarkan kerelaan antara salah satu pihak.

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 hal ini, ketentuan syarat sahnya sewa – menyewa dalam hukum Islam yaitu adanya masing-masing pihak rela untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, artinya dalam perjanjian sewa menyewa itu tidak ada unsur pemaksaan.

B. Saran

Melalui penulisan skripsi ini, penulis memberikan saran, antara lain:

Diharapkan tokoh agama dan tokoh masyarakat di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo semaksimal mungkin untuk menyosialisasikan tentang syarat sahnya sewa – menyewa yang berdasar fiqih Islam.

Dan kepada mahasiswa, peneliti, dan lain sebagainya, hasil penelitian ini bisa dijadikan rujukan sementara, untuk kemudian dikembangkan dengan penelitian - penelitian yang lebih mendalam, sehingga berguna, baik bagi pengembangan keilmuan fiqh Islam, maupun bagi kesejahteraan masyarakat, terutama masyarakat Desa Putat Kecamatan Tanggulangin 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

DAFTAR PUSTAKA

Abddurrahman al jaziri, *Madzahibul Arbaah jilid III,* Semarang: asy-Syafah, 1994.

Abdul Zakki, *Ekonomi Dalam Perspektif Islam,* Bandung : Pustaka Setia, 2002.

Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam jilid 2,* Yogyakarta: Bakti Wakaf, 1985.

Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqih Muamalah),* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000.

Asjmuni, A. Rahman, *Kaidah-kaidah Fiqhiyah*, Jakarta: Bulan bintang, 1976.

Azhar, Ahmad Basyir, *Asas-asas Fiqh Mu'amalah*, edisi revisi Jogjakarta: UII, 1993.

_____, *Garis Besar Sistem Ekonomi Islam,* Yogyakarta: BPFE, 1987.

_____, *Asas-Asas Hukum Muamalah Hukum Perdata Islam,* Yogyakarta: UUI, 2000.

Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam,* Jakarta : Sinar Grafika, 1994.

Cholid N. dan Abdul Achmad, *Metodologi Penelitian,* Jakarta: al-Kautsar:tt.

Chapra, M. Oemar, et al, *Etika Ekonomi Politik:Elmen-elmen Strategis Pembangunan Masyarakat Islam*, Surabaya: Risalah Gusti: 1997.

Hamzah Ya'qub, *Kode Etika Dagang Menurut Islam,* Bandung: CV. Diponegoro,1992.

Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Hukum Islam, cet. V,* Jakarta: Bulan bintang, 1975.

Helmi Karim, *Fiqh Muamalah,* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993.

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah,* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005.

Huril Aini, *Sewa Menyewa Tanah di Desa Cemandi Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo*. Skripsi, Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel, Surabaya, 1998.

Manzer Katif, *Ekonomi Islam:Telaah Analitik Terhadap Sistem Ekonomi Islam,* terj. Mahmud Husein, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1995.

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

Muhamad Dhofir, *Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah di Desa Belogo Kecamatan Manya Kabupaten Gersik*, Skripsi, Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negri Sunan Ampel, Surabaya, 1995.

Muhammad Syarbini, *al-Iqna' jilid I*, Semarang, Putra Semarang t.t.

Muhtar Yahya dan Fatchurrahman, *Dasar-dasar Pembinaan Hukum Islam, cet. X*, Bandung: PT. Al-Ma'arif, 1986.

Nisaburiy, Abi Husain Muslim Ibn al-Hajjaj al-Qusayriy, *Sahih Muslim*, Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1994.

Pius A. Partanto, *Kamus Ilmiah Populer*, Surabaya: tt.

Sajogyo, *Penguasaan Tanah dan Tenaga Kerja*, Jakarta: Bulan Bintang, 1974.

Sayyid Sabiq, *Fiqh as-Sunnah jus XIII*, Beirut: Dar al-Fikr, 1996.

Sulaiman Abi Daud, *Sunan Abi Daud*, Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1996.

Suhrawardi K,Lubis,*Hukum Ekonimi Islam*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1995.

Rahmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.

Wahyu dan Muhammad Masduki, *Petunjuk Praktis Membuat Skripsi*, Jakarta: Bulan Bintang, 2003.

Yusuf Qardhawi, *Teologi kemiskinan, :Doktrin Dasar Dan Solusi Islam Atas Problem Kemiskinan*, terj. Ah. Maimun Syamsuddin, Yogyakarta: Mitra Pustaka: 2002.

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, Bandung : Diponegoro, 2004

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