

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG SISTEM SEWA TANAH
DALAM KEGIATAN PERTANIAN
(Studi kasus kampung Gedung Pakuon, Kecamatan
Baradatu, Kabupaten Way Kanan)**

¹DEKA MEUTHIA NOVARI, M.Pd., ²IQBAL ARDIANSYAH

¹STAI Al-ma'arif Way Kanan, ²STAI Al-ma'arif Way Kanan

[1dekameuthianovari@staialmaarifwaykanan.ac.id](mailto:dekameuthianovari@staialmaarifwaykanan.ac.id) , [2Iqbalputingrajo@gmail.com](mailto:Iqbalputingrajo@gmail.com)

ABSTRACT

Leasing can be interpreted as a contract that sells and trades between the benefits of goods and a number of rental fees. In practice, the cultivator of the land is from the tenant of the land until a certain time limit according to the expiration of the lease agreement so that the land tenant must pay the rental fee for the land he agreed to to the land owner. residents of the Pakuon Building Village.

Qualitative research methods are research methods based on the philosophy of postpositivism, used to examine the condition of natural objects, this type of research is field research with qualitative descriptive research properties. Researchers used several methods, namely interviews and documentation. Interviews were conducted on 4 people with land owners and 4 people on leasing. Based on the results of the research that has been carried out, the implementation of the land lease agreement for agricultural activities in Kampung Gedung Pakuon is in accordance with the pillars and terms of the lease in the review of Islamic law and does not conflict with the texts of the Qur'an and Sunnah.

Agriculture is an activity in the processing, utilization of a land by planting a plant in farming activities. As for the practice of leasing, the land tenant works on or cultivates the land of the land owner so that the vacant land can be used for agricultural activities within the period agreed upon in the collective agreement. So of course both parties, both the land owner and the land tenant, do not feel disadvantaged.

Keywords: Islamic Law, Lease, Land, Agriculture

ABSTRAK

Sewa menyewa dapat di artikan sebagai akad yang menjual belikan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa. Dalam praktiknya bahwasanya penggarap lahan tanah adalah dari sipenyewa lahan tersebut sampai batas waktu tertentu sesuai akad perjanjian sewa berakhir sehingga penyewa lahan harus membayar biaya sewa atas lahan yang dipakatnya kepada sipemilik lahan. Selanjutnya, jika ada perselisihan maka diselesaikan secara musyawarah bersama yang sudah menjadi kebiasaan dari warga Kampung Gedung Pakuon ini.

Metode Penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada *fisafatpositivisme*, di gunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah, jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan dengan sifat penelitian diskriptif kualitatif. Peneliti menggunakan beberapa metode yaitu metode wawancara serta dokumentasi. Wawancara yang dilakukan terhadap pemiliklahan berjumlah 4 orang serta penyewalahan berjumlah 4 orang juga. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan bahwasanya pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk kegiatan pertanian di Kampung Gedung Pakuon telah

sesuai dengan rukun dan syarat sewa menyewa dalam tinjauan hukum Islam serta tidak bertentangan dengan nash al-Qur'an dan Sunnah.

Pertanian adalah suatu kegiatan dalam pengolahan, pemanfaatan suatu lahan dengan cara ditanami suatu tanaman dalam kegiatan bercocok tanam. Adapun di dalam praktek sewa menyewa ini pihak penyewa lahan menggarap atau mengolah tanah sipemilik lahan agar tanah yang kosong dapat dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian dalam kurun waktu yang sudah disepakati di dalam akad perjanjian bersama. Sehingga tentunya kedua belah pihak baik dari pihak pemilik lahan maupun penyewa lahan tidak merasa dirugikan.

Kata Kunci : Hukum Islam, Sewa Menyewa, Tanah, Pertanian

A. PENDAHULUAN

Secara umum *Muamallah* merupakan sebuah perbuatan atau aktivitas yang lebih pada tatanan manusia dengan manusia lain, "*Muamallah* adalah segala peraturan yang berasal dari ALLAH SWT untuk mengatur hubungan manusia dengan manusia lain dalam hidup dan kehidupan." Dalam kehidupan banyak sekali bentuk *Muamallah* yang sering kita jumpai di masyarakat salah satunya ialah *Ijarah* (Sewa Menyewa).

Dalam firman Allah SWT dalam Q.S. Al-Maidah ayat: 2 disebutkan:

Artinya : "*Dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan taqwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Bertaqwalah kepada Allah, sungguh Allah sangat berat siksaan nya*(Q.S. Al-Maidah (5): 2)

Dari Surat di atas dapat disimpulkan Allah memerintahkan kepada manusia agar selalu tolong menolong kepada sesama manusia yang sedang dalam masalah untuk mewujudkan kebaikan dan ketaqwaan. Dalam perwujudan tersebut Islam sangat menganjurkan dan mendorong untuk menginvestasikan, memanfaatkan, dan mendayagunakan kandungan kekayaan alam dan membenci bentuk-bentuk pelantaran dan penyalahgunaan harta dan islam sangat menginginkan pemerataan kemakmuran yang adil dan kesejahteraan bagi semua manusia dengan jalan kebaikan salah satunya adalah dengan cara bermuamallah.

Sewa menyewa merupakan salah satu bentuk *Muamallah* yang sering terjadi di masyarakat, sewa menyewa dalam bahasa arab di sebut *Ijarah*. "Sewa (*Ijarah*) adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian." Dalam masyarakat sudah menjadi kebiasaan untuk pihak yang tidak mempunyai lahan dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari salah satunya adalah melakukan penyewaan lahan.

Dasar hukum *Ijarah* dalam Al-Qur'an terdapat pada Surat *Al-Baqarah* ayat 233 :

Artinya :“*Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut, bertaqwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.*” (Qs. Al-Baqarah : 233)

Dalam hal ini dapat kita simpulkan bahwa jika kita melakukan sesuatu hal dan orang lain yang mengerjakannya maka berhak lah kamu untuk membayarnya dengan seadil mungkin tanpa ada satu pihak yang di rugikan karna Segala hal dalam kebaikan merupakan jalan ketaqwaan kepada Allah Dan Tidak akan merugi karna segala hal perbuatan yang kita lakukan selalu Allah ketahui.

Dalam anjuran Agama Islam ada hal yang harus kita ketahui serta ikuti yaitu mengikuti tahapan, rukun, syarat *Ijarah* yang telah ditetapkan oleh Agama Islam. Para jumhur ulama membagi rukun *Ijarah* menjadi 4 yaitu :

1. *Aqid* (orang yang berakad)
2. *Sighat Akad*
3. *Ujrah* (upah)
4. *Manfaat*

Sama hal nya dengan hukum islam, dalam hukum perdata juga memuat tentang syarat-syarat suatu perjanjian yaitu dalam pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok pikiran tertentu
4. Suatu sebab yang tidak terlarang

Dari keterangan dan pasal di atas dapat kita simpulkan bahwa sebelum melakukan sebuah perjanjian hendaklah para pihak yang melakukan perjanjian mengetahui hal-hal yang telah ditentukan baik dari sisi agama maupun hukum dan suatu perjanjian dikatakan sah apabila sesuai dengan hukum yang berlaku yang mengikat pihak yang melaksanakan perjanjian tersebut dan memenuhi rukun yang diteliti anjurkan dalam Islam serta syarat-syarat hukum yang tertera pada pasal tersebut, syarat-syarat yang dimaksud yaitu antara syarat *subjektif* dan syarat *objektif*.

Sehingga dapat di lihat dari penjelasan diatas khususnya di masyarakat kampung Gedung Pakuon dalam penerapan sistem sewa menyewa tanah pertanian yang dilakukan selama ini harus bisa memahami ketentuan yang sesuai dengan anjuran dalam hukum islam dan hukum yang berlaku dengan harapan semua pihak yang melaksanakan akad tersebut tidak merugikan salah satu pihak bagi pemilik lahan (*mu'jir*) maupun pihak penyewa (*musta'jir*).

Pada musim tanam seperti saat ini biasanya masyarakat melakukan penanam pada sektor pertanian namun tidak bagi masyarakat yang tidak mempunyai lahan mereka akan menyewa lahan kepada pihak yang mempunyai

lahan yang tidak dikelola nya sendiri, biasanya tanaman yang sering mereka tanami adalah seperti jagung, singkong, dan padi. Hal tersebut adalah salah satu bentuk perwujudan dari kegiatan *Muamallah* yang di lakukan oleh masyarakat Kampung Gedung Pakuon dalam memenuhi kebutuhan hidupnya dengan tujuan untuk saling menolong tanpa menimbulkan kerugian pada salah satu pihak.

Dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah yang ada di kampung Gedung Pakuon terdapat sedikit masalah dari pihak penyewa yang sering di keluh kan para pemilik lahan seperti Sering terlambatnya pembayaran sewa, dan kurangnya jumlah bayaran yang telah di tentukan pada saat akad yang telah disepakati, serta pihak penyewa tidak mematuhi isi perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif. Metode kualitatif ini yakni dengan melakukan pembahasan terhadap kenyataan dan data yang ada. Tempat penelitian ini adalah di kampung Gedung pakuon Kec. Baradatu Kab.Way kanan. Subjek dalam penelitian ini adalah masyarakat yang akan menjadi subjek dan sumber data. Jenis penelitian yang di pakai adalah jenis penelitian lapangan (*Field Research*), yaitu penelitian berdasarkan pengambilan data-data dari objek penelitian yang sebenarnya. Adapun metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode dokumentasi, observasi dan wawancara dan teknik analisis data menggunakan tehnik analisis data model Miles Dan Huberman yaitu *Data Reduction*, *Data Display*, dan *data Clonclusing Drawing/Verification*.

C. Landasan Teori

1. Hukum Islam

Hukum Islam atau yang sering kita kenal dengan syariat Islam adalah sistem kaidah-kaidah yang di dasarkan pada wahyu Allah SWT dan sunah Rosul mengenai tingkah laku seorang *Mukallaf* (orang yang sudah dapat di bebani kewajiban) yang di akui dan di yakini, yang mengikat bagi semua pemeluknya.

Dalam hal ini tidak di lupakan juga anjuran rosul yaitu pada apa yang telah di lakukan oleh rosul untuk melaksanakannya secara total. Syariat Islam juga berarti sebuah jalan yang di lalui umat manusia untuk menuju kepada Allah Ta'ala dengan cara menjalankan ibadah yang telah kita ketahui pada rukun Islam serta melakukan semua kebaikan kepada umat manusia dan meninggalkan semua larangannya.

Hukum Islam tidak hanya sekedar teori saja namun adalah sebuah aturan-aturan untuk di terapkan di dalam sendi kehidupan manusia, karema di temukan permasalahan-permasalahan pada umumnya terkait pada bidang

agama yaitu cenderung pada sebuah masalah perbedaan. Dalam hal ini di perlukan sumber hukum Islam sebagai solusinya, yaitu sebagai berikut : Al-Qur'an, Al-Hadits, Ijma, Qiyas.

2. Pengertian sewa menyewa

Al-Ijarah berasal dari kata *al-ajru* yang berarti ganti dan upah. Sedangkan menurut bahasa *Ijarah* mempunyai arti aktivitas akad untuk mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuatu dengan perjanjian yang telah ditentukan dengan syarat-syarat tertentu.

Berdasarkan pengertian di atas terlihat bahwa yang di maksud dengan sewa menyewa adalah pengambilan manfaat dari suatu benda. Jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari suatu benda yang di sewakan nya tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barangnya seperti kendaraan, rumah, tanah juga dapat berupa karya pribadi seperti pekerja.

Dari Kelompok Ulama dan Mazhab mengartikan sewa menyewa (*Ijarah*) sebagai berikut :

Kelompok ulama Syafi'ah berpendapat bahwa arti *Ijarah* secara istilah adalah :

عَقْدٌ عَلَىٰ مَنْفَعَةٍ مَّقْصُودَةٍ مَّبَا حَةٍ قَائِلَةٌ لِلْبَرِّ لِي وَ أَلَاءٍ بِأَحَدٍ بِعَوَضٍ مَّعْلُومٍ

Artinya ; “Akad atas kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.”

Ulama Hanafiah menjelaskan bahwa yang di maksud dengan *Ijarah* adalah :

عَقْدٌ يُفِيدُ تَمَلُّكَ مَنْفَعَةٍ مَّعْلُومَةٍ مَّقْصُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرَةِ بِعَوَضٍ

Artinya : “Akad untuk memperbolehkan pemilikan manfaat yang di ketahui dan di sengaja dari suatu zat yang di sewa dengan imbalan.

Menurut ulama Malikiyah menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan *Ijarah* adalah :

تَسْعِيَةُ التَّعَا فِدٍ عَلَىٰ مَنْفَعَةٍ أَلَا دَمِيٍّ وَ بَعْضِ الْمَنْفُوعِ لِأَن

Artinya : “Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat di pindahkan.

3. Dasar Hukum *Ijarah*

Dasar hukum dari pelaksanaan kegiatan sewa menyewa atau *Ijarah* pada dasarnya ialah mubah, dan berdasarkan syariat dari Al-Qur'an, Sunnah, dan Ijma ialah sebagai berikut:

a. Al-Qur'an

Firman Allah dalam Q.S Al-Qashash : ayat 26

Artinya :*“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.*

Firman Allah dalam QS. Al-Thalaq ayat 6 :

Artinya :*“Jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.*

Ayat di atas menjelaskan bahwa dalam hal pembayaranUang pada pekerja itu harus di sesuaikan dengan apa yang telah mereka kerjakan dan sesuai dengan kesepakatan yang telah di sepakati di awal perjanjian serta tidak adah salah satu pihak yang dirugikan.

b. As-sunah

Di antara dasar hukum yang terdapat dalam Sunnah ialah:

Hadits riwayat Ibnu Majah

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَفُهُ

Artinya :*“Dari riwayat Ibnu Majah berkata, Rosulallah Saw,bersabda :berikanlah upah orang yang bekerja sebelum keringatnya mongering.*

Dari hadits di atas dapat di simpulkan bahwa menjelaskan tentang ketentuan pembayaran upah terhadap orang yang di pekerjakan, Rasulallah sangat menganjurkan agar dalam pembayaran upah itu hendaklah sebelum keringatnya kering atau setelah pekerjaan itu selesai di kerjakan

c. Ijma

Landasan Ijma dari praktek pelaksanaan *Ijarah* adalah semua ulama bersepakat. Tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (ijma) ini, sekalipun ada beberapa orang yang di antara mereka berbeda pendapat, namun hal itu di anggap tidak ada.

4. Rukun dan Syarat *Ijarah*

Sewa-menyewa di anggap sah apabila telah memenuhi syarat yang telah di tentukan serta yang di anjurkan dalam islam. Rukun merupakan sesuatu yang harus ada dalam suatu akad karena tanpa adanya rukun sebuah akad tidak akan sah. Penting juga di perhatikan apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya atau

tidak penting juga yang di perhatikan bahwa kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu mempunyai kemampuan dapat membedakan yang baik dan buruk. Jumhur ulama berpendapat, rukun sewa menyewa ada empat yaitu

- a. *Aqid* (orang yang akad)
- b. *Shighat Akad*
- c. *Ujrah* (upah)
- d. *Manfaat*

D. PEMBAHASAN

1. Analisis Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Sewa Tanah Dalam Kegiatan Pertanian Di Kampung Gedung Pakuon

Berdasarkan hasil wawancara dengan para pihak pelaksana sewa menyewa tanah pertanian di Kampung Gedung Pakuon sebagai berikut, luas lahan yang di sewakan oleh pemilik ataupun lahan yang di sewa oleh pihak penyewa rata-rata berkisar 1 sampai 2 Hektare (*Ha*) kemudian lama waktu sewa biasanya rata-rata sekitar 1 sampai 2 tahun dan para pihak penyewa menanam lahan sewaan tersebut dengan pertanian jenis palawija yaitu Jagung. Selanjutnya penulis akan menganalisis pelaksanaan sewa menyewa lahan tanah yang terjadi di Kampung Gedung Pakuon berdasarkan prinsip Hukum Islam.

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000, *Ijarah* itu sendiri adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Adapun konsep sewa menyewa lahan tanah ini pada umumnya terdapat rukun dan syarat sewa-menyewa. Sewa-menyewa di anggap sah apabila orang yang melakukan perjanjian tersebut memenuhi rukun dan syarat perjanjian pada umumnya.

Selanjutnya, rukun sewa menyewa itu sendiri yaitu terdiri dari pihak yang menyewa (*mustajir*), pihak yang menyewakan (*mu'ajir*), benda yang disewakan (*ma'jur*), dan akad. Untuk melakukan suatu akad pihak-pihak yang melakukan akad harus memiliki kecakapan melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum disini ialah perbuatan yang akan menimbulkan hukum. Adapun akad *ijarah* dapat dilakukan dengan tatap muka, maupun jarak jauh dan benda yang disewakan (*ma'jur*) haruslah pemilik, wakilnya atau pengampunya. Sedangkan penggunaan barang yang disewakan (*ma'jur*) harus dicantumkan dalam akad *ijarah* dan apabila penggunaan *ma'jur* tidak dinyatakan pasti dalam akad, maka *ma'jur* digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas rukun dan syarat yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan praktek sewa menyewa tanah

lahan pertanian yang dilakukan oleh masyarakat Kampung Gedung Pakuon telah sesuai dengan ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Dimana pada praktek sewa menyewa ini tanah sewa yang disewakan dikelola oleh penyewa lahan untuk diambil manfaatnya atau bisa dikatakan digarap oleh penyewa lahan. Dalam praktek sewa menyewa ini, tentunya sudah ada kepastian kapan berakhirnya sewa menyewa lahan tanah pertanian tersebut dikarenakan kedua belah pihak baik dari pemilik lahan maupun penyewa lahan telah melakukan akad perjanjian mengenai kurun waktu sewa menyewa tanah dilakukan. Sehingga dengan adanya kejelasan kapan berakhirnya sewa menyewa lahan pertanian tersebut, diharapkan tidak akan terjadi perselisihan antara kedua belah pihak karena sudah jelas di dalam akad perjanjian mengenai batas waktu sewanya.

Namun demikian didalam pasal 297 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dijelaskan bahwa akad ijarah dapat diubah, diperpanjang, dan dibatalkan berdasarkan kesepakatan. Apabila masing-masing pihak tidak merasa keberatan dengan ketentuan yang dibuat antara pemilik lahan dan penyewa lahan yakni pengelola lahan tetap pemilik lahan dan ketidakjelasan pada masa sewa prakteknya, maka sewa menyewa tetap dilaksanakan berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat antara kedua belah pihak.

Dalam kaitannya, *Ijarah* diartikan sebagai akad untuk memberikan pengganti manfaat atau barang. Dari pengertian tersebut dapat diartikan bahwa objek ijarah dikuasai oleh pihak penyewa untuk digarap dan diambil manfaatnya sehingga pihak penyewa dapat menggunakan lahan pertanian yang ada agar lebih bermanfaat tentunya. Penggarap lahan sewa yang dilakukan oleh penyewa lahan tentunya didasarkan pada keinginannya untuk memanfaatkan lahan tersebut sebaik mungkin. Sehingga nantinya, akan memberikan manfaat dalam hal bagian tertentu (persentase) dari hasil panen.

Selain itu antara kedua belah pihak harus adanya prinsip tanggung jawab, tanggung jawab merupakan salah satu prinsip penting dalam melakukan kerjasama, karena dengan terwujud sikap tanggung jawab dari para pihak sewa menyewa, maka akan memberikan pengaruh baik bagi kelangsungan praktek sewa menyewa-menyewa tersebut. Selain itu harus terdapat juga prinsip kejujuran. Prinsip ini harus diterapkan pada praktek sewa menyewa tersebut agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan yang dapat menimbulkan perselisihan antara kedua belah pihak.

Pelaksanaan akad sewa menyewa tanah untuk aktivitas pertanian di Kampung Gedung Pakuon tidaklah menyimpang dari hukum Islam. Karena kedua belah pihak baik dari pihak pemilik lahan maupun penyewa lahan telah sepakat untuk melakukan akad perjanjian, dan tidak ada yang merasa dirugikan di awal perjanjian. Dalam hal ini, ditinjau dari segi rukun dan syarat sewa-menyewa (*ijarah*) yaitu :

Kesesuaian dengan rukun *ijarah* :

- a. Shighat *ijarah*, adanya *ijab qabul* berupa pernyataan dari kedua belah pihak, yaitu pihak penyewa dan pihak pemilik tanah. Ikrar yang dilakukan ini baik dalam bentuk tertulis maupun lisan, walaupun masih banyak perjanjian akad yang dilakukan secara lisan.
- b. Adanya orang yang menyewakan (*mu''jir*), yaitu pemilik tanah pertanian tersebut.
- c. Adanya orang yang menyewa (*musta''jir*), yaitu orang yang menyewa tanah untuk melakukan aktivitas pertanian di tanah pemilik lahan.
- d. *Ujrah* atau imbalan. Yaitu berupa biaya sewa untuk tanah yang disewakan dimana biaya sewa dibayarkan oleh penyewa tanah kepada pemilik tanah biasanya dalam jangka waktu minimal 1 tahun sewa.
- e. Obyek yang disewa (*ma''jur*), yaitu berupa tanah atau lahan yang digunakan untuk kegiatan pertanian disana.

Ditinjau dari segi rukunnya, terjadinya sewa menyewa ini telah sah menurut rukun Islam karena telah terpenuhinya rukun sewa menyewa (*ijarah*).

Ditinjau dari segi syarat sewa menyewa (*ijarah*) yaitu :

- a. Syarat yang berkenaan dengan *aqidain* atau para pihak yang berakad. Yaitu *baligh*, berakal, cakap dalam melakukan *tasharuf* dan saling meridhai. Para pihak yang penulis temui sebagai narasumber utama dalam penelitian ini rata-rata adalah penduduk yang telah berkeluarga dengan umur di atas 40 tahun, dan dengan pekerjaan yang berbeda-beda. Sebagian dari para pihak adalah keluarga ataupun tetangga dan saling mengenal satu sama lain jauh sebelum mereka melakukan akad sewa menyewa ini. Sehingga dari hal ini, antara pihak penyewa lahan maupun pemilik lahan saling kenal dan tahu satu sama lainnya.
- b. Syarat yang berkenaan dengan objek sewa menyewa, dalam hal ini adalah tanah untuk pertanian.

Dari pengertian *ijarah* tersebut, dapat disimpulkan bahwa akad *ijarah* adalah berpindahnya manfaat tanpa berpindahnya kepemilikan serta berkurangnya zat atau bentuk dari benda yang dipersewakan. Dalam hal ini yang dipersewakan adalah manfaat dari ladang sawah atau tanah. Dari hal tersebut cara pelaksanaan sewa tanah di Kampung Gedung Pakuon tidak jauh berbeda dengan pelaksanaan sewa tanah pada umumnya. Sewa tanah yang terjadi di kampung ini merupakan suatu akad sewa menyewa terhadap manfaat suatu tanah untuk diambil manfaatnya dalam dalam kurun waktu perjanjian akad. Lahan yang digunakan ini dimanfaatkan untuk ditanami tanaman pertanian sehingga penyewa lahan dapat memetik hasil panennya tersebut.

Adapun hak dan kewajiban dari penyewa lahan maupun pemilik lahan sebagai berikut :

- a. Orang yang menyewakan berhak menerima imbalan/haraga sewa terhadap apa yang disewakannya dari si penyewa lahan.
- b. Perawatan objek sewa dibebankan kepada penyewa tanah.
- c. Orang yang menyewa berhak penuh atas manfaat obyek sewa, yaitu berhak memetik buah atau hasil panen yang dihasilkan oleh tanaman yang disewakan di lahan pemilik lahan.
- d. Setelah terjadinya kesepakatan, maka orang yang menyewakan tidak berhak menarik kembali tanah yang disewakan sampai habis masa perjanjian akad atau bila terjadi ketidakcocokan antara penyewa lahan dan pemilik lahan.
- e. Bila terjadi bencana/kerugian maka hal itu menjadi tanggung jawab bersama.

Dalam praktek sewa tanah di Kampung Gedung Pakuon, motivasi para pihak penyewa maupun pemilik lahan tidak dalam keadaan terpaksa, bahkan ada yang menyewakan tanahnya untuk memenuhi kebutuhan tersier mereka. Hanya ada beberapa pelaku yang menyewakan tanahnya karena adanya kebutuhan mendadak, tetapi rata-rata mereka menyewakan lahannya untuk lahan tersebut dapat digunakan atau digarap oleh orang sehingga lahan yang kosong dapat dimanfaatkan dan tentunya bisa mendatangkan keuntungan bagi si pemilik lahan itu sendiri. Jadi praktek sewa menyewa tanah ini tentunya sudah ada kesepakatan bersama antar kedua belah pihak. Sebelum ada penyerahan, maka pemeliharaan tanaman di lahan pemilik tanah menjadi tanggung jawab penyewa tanah itu sendiri. Jika tanaman tidak berbuah atau gagal panen maka akan menjadi tanggung jawab di penyewa lahan.

Objek sewa disyaratkan dapat dimanfaatkan dengan sempurna sampai kepada masa yang disepakati, serta dengan adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak baik dari penyewa lahan maupun pemilik lahan. Dalam kaitannya dengan sewa menyewa ini tentunya akan berhubungan dengan syariat Islam di dalamnya berupa akad perjanjian yang dilakukan secara sadar dan tidak ada pihak yang dirugikan dari akad perjanjian yang sudah dibuat ini.

E. Kesimpulan

Terkait perjanjian sewa menyewa yang bertujuan untuk memberikan hak kebendaan, tetapi hanya memberikan hak perseorangan terhadap orang yang menyewa, karena kewajiban pihak yang pemilik objek sewa adalah menyerahkan objek sewa untuk digunakan sementara dan bukan untuk menyerahkan hak milik atas objek sewa. Kemudian berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan bahwasanya pelaksanaan perjanjian sewa

menyewa tanah untuk kegiatan pertanian di Kampung Gedung Pakuon telah sesuai dengan rukun dan syarat sewa menyewa dalam tinjauan hukum Islam serta tidak bertentangan dengan nash al-Qur'an dan Sunnah. Serta didalam praktek sewa menyewa ini pihak penyewa lahan menggarap atau mengolah tanah sipemilik lahan agar tanah yang kosong dapat dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian dalam kurun waktu yang sudah disepakati di dalam akad perjanjian bersama. Sehingga tentunya kedua belah pihak baik dari pihak pemilik lahan maupun penyewa lahan tidak merasa dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

- AkhmadFarrohHasan, *Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer*, Malang : UIN-Maliki Malang Press. 2018.
- Ghufron A. Mas Adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta : Raja GrafindoPersada. 2002.
- H. JaihMubarok& Dr. Hasanudin, *FikihMu'amallahMaliyyah*, Bandung :SimbiosisRekatama Media. 2018.
- HendiSuhendi, *FiqhMuamallah*, Depok : PT. Raja GrafindoPersada. 2019.
- Imam Mustofa, *FIQIH MU'AMALAHKONTEMPERER*, Depok : Raja GrafindoPersada. 2016.
- Saleh Al-Fauzan, *Fiqh Muamalah*,Depok : Raja GrafindoPersada. 2017.