

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH DI DESA MALANGKE
KECAMATAN MALANGKE KABUPATEN LUWU UTARA
(PERSPEKTIF EKONOMI SYARIAH)**



IAIN PALOPO

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat meraih gelar
Sarjana Ekonomi (SE) pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo

Oleh

Nasrianti

NIM 13.16.4.0170

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PALOPO
2017**

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH DI DESA MALANGKE
KECAMATAN MALANGKE KABUPATEN LUWU UTARA
(PERSPEKTIF EKONOMI SYARIAH)**



IAIN PALOPO

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat meraih gelar
Sarjana Ekonomi (SE) pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Program Studi Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo

Oleh

Nasrianti

NIM 13.16.4.0170

Di Bimbing oleh :

Pembimbing I : Dr. Helmi Kamal, M. HI.
Pembimbing II : Ilham, S. Ag., MA

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PALOPO
2017**

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul “**Perjanjian Sewa Menyewa Tanah di Desa Malangke Kecamatan Malangke Kabupaten Luwu Utara (Perspektif Ekonomi Syariah)**”, ditulis oleh **Nasrianti** dengan NIM **13.16.4.0170** Mahasiswa Program Studi **Ekonomi Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam**, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo, yang *dimunaqasyahkan* pada hari kamis, **04 Mei 2017 M** bertepatan dengan **07 Syaban 1438 H**, telah diperbaiki sesuai dengan catatan dan permintaan tim penguji, dan diterima sebagai syarat memperoleh gelar **Sarjana Ekonomi (S.E)**.

Palopo, 04 Mei 2017 M
7 Syaban 1438 H

TIM PENGUJI

1. Dr. Hj. Ramlah Makkulasse, M.M Ketua Sidang (.....)
2. Dr. Takdir, S.H., M.H Sekertaris Sidang (.....)
3. Dr. Hj. Ramlah M, M.M Penguji I (.....)
4. Burhan Rifuddin, SE., M.M Penguji II (.....)
5. Dr. Helmi Kamal, M.HI Pembimbing I (.....)
6. Ilham, S. Ag., MA Pembimbing II (.....)

IAIN PALOPO

Mengetahui,

Dekan,
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Ketua Program Studi
Ekonomi Syariah

Dr. Hj. Ramlah M, M.M.
NIP 196102081994032001

Ilham, S.Ag., M.A.
NIP 197310112003121003

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nasrianti

Nim : 13.16.4.0170

Program Studi : Ekonomi Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa:

1. Skripsi ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan plagiasi atau duplikat dari tulisan/karya orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri.
2. Seluruh bagian dari skripsi ini adalah karya saya sendiri selain kutipan yang ditunjukkan sumbernya dan segala kekeliruan yang ada di dalamnya adalah tanggung jawab saya.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya. Bilamana dikemudian hari ternyata saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Palopo, April 2017
Yang membuat pernyataan,

NASRIANTI
NIM 13.16.4.0170

NOTA DINAS PEMBIMBING

Lamp : 6 Eksemplar

Hal : Skripsi Nasrianti

Palopo, April 2017

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Di

Palopo

Assalamu'alaikum wr. wb.

Setelah melakukan bimbingan, baik dari segi isi, bahasa maupun teknik penulisan terhadap skripsi mahasiswi tersebut di bawah ini:

Nama : Nasrianti
NIM : 13.16.4.0170
Program Studi : Ekonomi Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Judul Skripsi : ***“ Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara (Perspektif Ekonomi Islam) ”***

Menyatakan bahwa skripsi tersebut sudah layak untuk diujikan.

Demikian untuk proses selanjutnya.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Pembimbing, I

Dr. Helmi Kamal, M.HI
Nip. 19700307 199703 2001

NOTA DINAS PEMBIMBING

Lamp : 6 Eksemplar

Hal : Skripsi Nasrianti

Palopo, April 2017

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Di

Palopo

Assalamu 'alaikum wr. wb.

Setelah melakukan bimbingan, baik dari segi isi, bahasa maupun teknik penulisan terhadap skripsi mahasiswi tersebut di bawah ini:

Nama : Nasrianti
NIM : 13.16.4.0170
Program Studi : Ekonomi Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Judul Skripsi : ***“ Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara (Perspektif Ekonomi Islam) ”***

Menyatakan bahwa skripsi tersebut sudah layak untuk diujikan.

Demikian untuk proses selanjutnya.

Wassalamu 'alaikum wr. wb.

Pembimbing, II

Ilham, S. Ag., MA

Nip: 19731011 200312 1003

ABSTRAK

Nasrianti, 2017. “*Perjanjian Sewa Menyewa Tanah di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara (Perspektif Ekonomi Syariah)*” Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Dibimbing Oleh Pembimbing I Dr. Helmi Kamal, M. HI dan Pembimbing II Ilham, S. Ag., MA.

Kata Kunci : Perjanjian Sewa Menyewa Tanah, Perspektif Ekonomi Islam

Skripsi ini membahas tentang perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara (Perspektif Ekonomi Syariah). Adapun pokok permasalahannya yaitu: 1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara (perspektif Ekonomi Syariah). 2. Hambatan-hambatan apa yang ada dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara.

Dalam penyelesaian skripsi ini penulis menggunakan data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari lokasi atau objek penelitian (*field research*), data sekunder diperoleh dari data dokumentasi dan data yang dibutuhkan melalui studi pustaka (*library research*), adapun data dengan menggunakan metode kualitatif deskriptif melalui observasi, wawancara dan dokumentasi.

Dari hasil penelitian, penulis menemukan bahwa pelaksanaan sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara tidak sesuai dengan ekonomi syariah karena tidak menerapkan konsep *Ijarah* pada umumnya. Dimana hasil yang diambil dari praktek sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara adalah hasil pengikut dari obyek sewa bukan manfaat, padahal dalam sewa menyewa yang diakadkan adalah manfaat obyek sewa. Oleh karena itu pelaksanaan sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara merupakan pengalihan nama akad dari jual beli ijon dan jual beli *mu'awamah*. Adapun hambatan-hambatan yang ada dalam perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kab. Luwu Utara adalah yang ditemui lebih banyak karena faktor dari kedua belah pihak, diantaranya adalah tidak adanya perjanjian tertulis sehingga masing-masing pihak tidak jelas hak dan kewajibannya, selain itu hambatan lain karena adanya wanprestasi dari salah satu pihak. Cara yang ditempuh dalam penyelesaian masalah dengan cara musyawarah.

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Dalam skripsi ini, terdapat beberapa istilah atau kalimat yang berasal dari bahasa arab, namun ditulis dalam bahasa latin tentang pedoman transliterasi Arab-Latin dengan beberapa penyesuaian menjadi berikut:

1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	Š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ħa	ħ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	zal	z	zet (dengan titik di atas)

ر	Ra	R	Er
ز	Zak	Z	Zat
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	Ṣad	Ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	Z	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain ‘.....	koma terbalik ke atas
غ	Gain	G	Ge
فا	Fa	F	Ef

ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wawu	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Vokal tunggal (monoftong)

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf latin	Nama
◌ْ-----	Fathah	A	A

◌-----	dhamah	U	U
--------	--------	---	---

Konsonan Rangkap karena Syaddah ditulis rangkap

متعددة	ditulis	<i>muta'addidah</i>
عدة	ditulis	<i>'iddah</i>

Ta' Marbūṭah di akhir kata Bila dimatikan tulis h

حكمة	ditulis	<i>Ḥikmah</i>
جزية	ditulis	jizyah

Ketentuan ini tidak diperlakukan pada kata-kata arab yang sudah terserap ke dalam bahasa indonesia, seperti zakat, salat dan sebagainya, kecuali jika dikehendaki lafal aslinya.

- a. Bila diikuti dengan kata sandang “*al'*” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan *h*.

كرامة الأولياء	Ditulis	<i>Karāmah al-auliya</i>
----------------	---------	--------------------------

- b. Bila *ta' marbūṭah* hidup atau dengan harakat, fathah atau kasrah atau d'ammah ditulis dengan *t*.

زكاة الفطر	Ditulis	<i>Zakāt al-fiṭr</i>
------------	---------	----------------------

3. Vokal Panjang

1.	Fathah + alif	Ditulis	ā
	جاهلية	Ditulis	<i>jāhiliyah</i>
2.	Fathah + ya' mati	Ditulis	ā
	تانسى	Ditulis	<i>tansā</i>
3.	Kasrah + ya' mati	Ditulis	ī
	كريم	Ditulis	<i>karīm</i>
4.	D'ammah + wawu mati	Ditulis	ū
	فروض	Ditulis	<i>funūd'</i>

4. Vokal Rangkap

1.	Fathah + ya' mati	Ditulis	Ai
	بينكم	Ditulis	<i>Bainakum</i>
2.	Fathah + wawu mati	Ditulis	au
	قول	Ditulis	<i>qaul</i>

5. Vokal Pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أَنْتُمْ	Ditulis	<i>a'antum</i>
أَعِدَّتْ	Ditulis	<i>u'iddat</i>
لَنْ نَشْكُرَكُمْ	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

6. Kata Sandang Alif + Lam

a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

الْقُرْآنُ	Ditulis	<i>al-Qur'ān</i>
الْقِيَاسُ	Ditulis	<i>al-Qiyās</i>

b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf

Syamsiyyah yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf l (el)nya.

الْأَسْمَاءُ	Ditulis	<i>as-Samā'</i>
الْأَشْمُسُ	Ditulis	<i>asy-Syams</i>

7. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya.

ذَوِي الْفُرُوضِ	Ditulis	<i>zawī al-furud</i>
أَهْلُ السُّنَّةِ	Ditulis	<i>ahl as-Sunnah</i>

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN SAMPUL.....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING.....	iv
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	vi
ABSTRAK	xii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	xiii
PRAKATA.....	xiv
DAFTAR ISI.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Definisi Operasional Variabel dan Ruang Lingkup.....	8
F. Garis-Garis Besar Isi Skripsi.....	9
BAB II KAJIAN PUSTAKA	11
A. Penelitian Terdahulu Yang Relevan	11
B. Kajian Pustaka.....	13
1. Pengertian Sewa Menyewa	13
2. Landasan Hukum Sewa Menyewa.....	16
3. Rukun Sewa Menyewa	18
4. Syarat-Syarat Sewa Menyewa.....	19
5. Objek Sewa Menyewa	23
6. Macam-Macam Sewa Menyewa.....	23
7. Berakhirnya Akad Sewa Menyewa.....	28
C. Kerangka fikir	30
BAB III METODE PENELITIAN	32
1. Pendekatan Dan Jenis Penelitian	32
2. Lokasi Penelitian	32
3. Subjek Dan Informan Penelitian.....	33
4. Sumber Data	33
5. Teknik Pengumpulan Data.....	34
6. Teknik Pengelolaan Dan Analisis Data	35

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	36
A. Gambaran Umum Desa Malangke Kab. Luwu Utara	36
B. Pembahasan.....	38
1. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah	38
2. Hambatan-Hambatan Dalam Sewa Menyewa Tanah.....	46
BAB V PENUTUP.....	60
A. Kesimpulan	60
B. Saran.....	61

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



PRAKATA

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء

والمرسلين وعلى آله واصحابه أجمعين

Alhamdulillah, segala puji dan syukur ke hadirat Allah Swt atas segala Rahmat dan karunia-Nya yang telah diberikan kepada penulis sehingga skripsi dengan Judul *”Perjanjian Sewa Menyewa Tanah di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara (Perspektif Ekonomi Islam)”*, dapat rampung walaupun dalam bentuk yang sangat sederhana.

Salawat dan salam atas Nabiullah Muhammad Saw, beserta para sahabat, keluarga serta pengikutnya hingga akhir zaman. Yang telah berhasil menaburkan mutiara-mutiara hidayah diatas puing-puing kejahilan, telah membebaskan umat manusia dari segala kebodohan menuju ke jalan terang yang diridhai Allah swt demi mewujudkan *Rahmatan lil Alamin*.

Penulis menyadari bahwa dalam penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis banyak menghadapi kesulitan. Namun, dengan ketabahan dan ketekunan yang disertai dengan doa, bantuan, petunjuk, masukan dan dorongan moril dari berbagai pihak, sehingga alhamdlillah skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan terimah kasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak:

Kedua orang tuaku yang tercinta ayahanda almarhum Laejjing dan ibunda Sappe yang telah mengasuh dan mendidik penulis dengan kasih sayang sejak kecil hingga sekarang. Mereka yang telah rela berpanas-panasan, kehujanan, demi untuk mencari rezeki. Terimah kasih ayah ibu atas doa dan dukungan untuk anakmu ini. Semoga ayah ibu senantiasa diberi kesehatan dan berada dalam limpahan kasih sayang-Nya. Amin.

Dr. Abdul Pirol, M.Ag, Selaku Rektor IAIN Palopo, Wakil Rektor I, Dr. Rustam S, M., Hum, Wakil Rektor II, Dr. Ahamd Syarief Iskandar, S.E., M.M, dan Wakil Rektor III, Dr. Hasbi, M.,Ag. yang telah membina dan berupaya meningkatkan mutu perguruan tinggi tempat penulis menimba ilmu pengetahuan.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Dr. Hj. Ramlah Makkulasse, M.M dan Wakil Dekan I, Dr. Takdir, SH., M.HI, Wakil Dekan II, Dr. Rahmawati, M.,Ag, Wakil Dekan III Dr.Muhammad Tahmid Nur, S.Ag., M.Ag. Telah membantu mensukseskan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.

Ketua Prodi Ekonomi Syariah Bapak Ilham, S. Ag, MA., Sekretaris Prodi Ekonomi Syariah Dr. Fasiha Kamal, S.EI., M.EI.

Pembimbing I Ibu Dr. Helmi Kamal, M.HI., pembimbing II Bapak Ilham, S. Ag., MA., yang telah memberikan bimbingan dan mengarahkan dalam rangka penyelesaian skripsi ini.

Penguji I Ibu Dr. Hj. Ramlah Makkulasse, M.M., penguji II Bapak Burhan Rifuddin, SE.,M.M., yang telah bersedia untuk lebih menyempurnakan skripsi ini.

Segenap Dosen dan Staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palopo, yang selama ini memberikan bimbingan dan ilmu pengetahuan serta dukungan moral kepada penulis.

Bapak dan Ibu Dosen beserta staf pengawai IAIN Palopo yang telah memberikan bantuan selama mengikuti pendidikan, serta memberikan ide dan saran dalam menyelesaikan studi.

Kepada saudara/saudari penulis, Jisman, Risman, Sarliana, dan Muliana. Serta seluruh keluarga penulis.

Kepada keponakan penulis, Alias Camora, Aldi Bragi, Amar Ardiansyah, Khadija, Indar dan Nabila.

Untuk teman-teman terbaik penulis, Zuhairah, Sarni, Sarwia, Surahma, Erni, Nur Indahsari dan Jaya yang senantiasa memberikan semangat dan nasehat kepada saya.

Sebelum penulis akhiri, penulis menyadari sepenuhnya bahwa masih banyak terdapat kekurangan-kekurangan dalam penyusunan skripsi ini disebabkan karena keterbatasan pengetahuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu, penulis senantiasa bersikap terbuka dalam menerima saran dan kritikan yang bersifat membangun dari berbagai pihak, demi penyempurnaan skripsi ini. Semoga dapat bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya dan khususnya bagi si pembaca. Amin

Palopo, Januari 2017

Nasrianti
Nim 13.16.4.0170

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia merupakan negara kepulauan yang memiliki letak geografis yang berbeda-beda, misalnya perbedaan tinggi rendahnya tempat tinggal suatu masyarakat. Adanya perbedaan faktor alam yang dimiliki dapat mempengaruhi iklim maupun cuaca yang berbeda, mengakibatkan mata pencaharian berbeda pada masyarakat Indonesia, seperti sebagai petani, nelayan, bidang perkebunan dan lain sebagainya. Desa merupakan suatu tempat tinggal masyarakat disuatu wilayah yang memiliki batas-batas. Di desa juga terdapat berbagai aktivitas-aktivitas untuk memenuhi segala keperluan yang dibutuhkan masyarakat.¹

kebahagiaan merupakan tujuan utama kehidupan manusia. Manusia akan memperoleh kebahagiaan ketika seluruh kebutuhan dan keinginannya terpenuhi, baik dalam aspek material maupun spiritual, dalam jangka pendek maupun jangka panjang.

Perilaku manusia dan masyarakat yang didasarkan atas ajaran agama Islam inilah yang kemudian akan menjadi dasar pembentukan suatu perekonomian Islam. Hal ini disebabkan karena Ekonom Islam merupakan suatu cabang ilmu

¹ Eka Nursiyamsih, *Kehidupan Sosial-Ekonomi Petani Dalam Sistem Sewa Adol Oyodan Pada Masyarakat Pedesaan (Kasus Di Desa Penangkam Kecamatan Wonotunggal Kabupaten Batang)*, [http : // www. Eka Nursiyamsih.Pdf](http://www.EkaNursiyamsih.Pdf). (3 maret 2015)

yang mempelajari metode untuk memahami dan memecahkan masalah ekonomi yang didasarkan atas ajaran Islam.²

Dalam kehidupan sehari-hari manusia memiliki hubungan kebutuhan erat dengan tanah disamping kebutuhan mendasar lain yang mempengaruhi kelangsungan hidupnya. Hampir tak satupun benda di muka bumi ini tidak membutuhkan tanah sebagai tempat untuk keberadaannya. Manusia, rumah, kantor, gedung, lapangan sepak bola, mobil, pemakaman, lahan pertanian dan lain-lain, kesemuanya menguntungkan eksistensinya dengan keberadaan tanah untuk berpijak. Karena Tanah, merupakan bagian yang penting dan tidak terpisahkan dengan kebutuhan manusia. Hak atas tanah, merupakan hak penting dan pokok dalam berbagai kegiatan penunjang pembangunan, di mana masyarakat mempunyai sistem pemilikan hak atas tanahnya.

Pada zaman dahulu, sebelum dimulainya peradaban manusia, mungkin setiap makhluk tidak begitu memperdulikan soal tanah yang mereka ingin tinggali dan dijadikan lahan pertanian. Karena kebutuhan akan menyangkut hidup dengan mencari sumber makanan yang berlimpah masih lebih dominan ketimbang masalah tanah untuk mereka jadikan milik pribadi dan tempat tinggal serta lahan pertanian.

Di tempat itu bukan karena tanah yang mereka klaim sebagai milik mereka. Bumi pada masa itu adalah hamparan tanah dan air yang mereka bisa tempati dimana saja dan kapan saja, mereka mau tanpa harus meminta ijin pada penguasa atau siapapun. Oleh karena, mereka senantiasa berpindah-pindah dari

² Tim Penyusun, *Ekonomi Islam*, (Ed. I; Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), h.

satu tempat ke tempat yang lainnya sepanjang waktu dan menjadikan hamparan bumi sebagai rumah besar dan lahan pertanian bagi mereka. Negara Indonesia sebagai negara berkembang dimana struktur kehidupan masyarakat dan perekonomian masih bercorak agraris atau pertanian.

Dalam kegiatan sewa-menyewa tanah, sering terjadi konflik antara pemegang hak atas tanah dengan penyewa tanah. Persoalan sewa-menyewa tanah merupakan permasalahan menarik, karena kebutuhan tanah semakin meningkat, sedangkan jumlah tanah tetap, dilain pihak masyarakat yang membutuhkan tanah bertambah banyak. Masalah kepemilikan tanah merupakan hal penting, maka dalam sewa menyewa tanah harus bersikap hati-hati dan bijaksana dalam penyelesaiannya. Hal ini disebabkan adanya dua kepentingan yang bertentangan, yaitu kepentingan pemilik tanah dan kepentingan yang membutuhkan tanah, sehingga perlu adanya pendekatan kepada pemilik tanah maupun masyarakat pengguna tanah.³

Ada banyak bentuk kegiatan manusia yang telah diatur oleh agama, salah satunya adalah sewa-menyewa. Sewa-menyewa pada dasarnya adalah penukaran manfaat dengan jalan memberikan imbalan atau jasa dalam jumlah tertentu. Sehingga dalam akad sewa-menyewa yang menjadi milik penyewa adalah manfaat atas suatu barang. Kebolehan transaksi sewa menyewa didasarkan pada sejumlah keterangan Al-Qur'an dan Hadis.

³ Ismoro H. Ilham, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Base Transceiver Seluler Pt. Indosat, Tbk Di Kantor Pusat Regional Semarang*. <http://www.ismoro-b4005156-perjanjian.html>. (2 Maret 2008)

Bentuk transaksi sewa-menyewa ini dapat menjadi solusi bagi pemenuhan kebutuhan manusia, karena keterbatasan keuangan yang dimilikinya manusia tetap dapat memenuhi kebutuhannya tanpa melalui proses pembelian dan penjualan. Selain itu, sewa-menyewa juga mempunyai fungsi tolong menolong dalam pemenuhan kebutuhan manusia yang tidak terbatas sifatnya. Namun demikian tidak semua harta benda boleh diakadkan sewa-menyewanya, kecuali yang memenuhi persyaratan.

Akad sewa-menyewa merupakan akad pengambilan manfaat suatu benda, maka syarat kemanfaatan obyek sewa harus menjadi perhatian oleh kedua belah pihak. Manfaat barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa (*musta'jir*) sesuai dengan kegunaan barang tersebut, apabila barang tersebut tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan maka perjanjian sewa-menyewa itu tidak dapat dibatalkan. Manfaat objek sewa-menyewa juga harus manfaat benda yang langsung dari benda tersebut, tidak dibenarkan sewa-menyewa manfaat suatu benda yang tidak bersifat langsung. Kemanfaatan objek sewa haruslah barang yang dibolehkan dalam agama, perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh ketentuan hukum agama adalah tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan, misalnya perjanjian sewa-menyewa rumah untuk digunakan sebagai tempat menjual minuman keras serta tempat perjudian, demikian juga memberikan uang kepada tukang ramal.⁴

⁴ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cet, I; Jakarta: Sinar Grafindo, 1996, h. 54

Dalam praktik perjanjian sewa-menyewa tanah terjadi di Desa Malangke Kec.Malangke Kab. Luwu Utara pemilik tanah menyewakan tanahnya untuk keperluan modal dan penyewa menyerahkan uang sewanya pada saat terjadi akad. Adapun harga sewa disesuaikan dengan harga beli pada saat terjadinya akad. Sehingga tidak ada pengurangan maupun penambahan harga jika tidak mendapat hasil yang diharapkan.

Motivasi menyewakan tanah menurut para pelaku umumnya sebagai modal untuk membuka usaha serta untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, ada juga yang menyewakan tanahnya sebagai modal memperbaiki rumahnya. Menurut para pelaku, mereka berani untuk menyewakan tanahnya karena hanya itu yang mereka miliki untuk bisa diandalkan mendapat uang. Sedangkan motivasi bagi para penyewa tanah motivasi mereka selain untuk mencari keuntungan juga karena dorongan untuk menolong para petani karena rata-rata penyewa adalah petani.

Di dalam al-Qur'an maupun Hadis tidak terdapat larangan untuk melakukan sewa-menyewa tanah untuk diambil hasilnya. Dengan memperhatikan tiga dasar hukum yaitu al-Qur'an, Hadis, dan Ijma' maka hukum sewa-menyewa diperbolehkan karena merupakan sumber penggalan hukum Islam yang utama. Oleh karena itu, manusia antara yang satu dengan yang lainnya saling membutuhkan, dan sewa-menyewa adalah salah satu keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.⁵

⁵ Puspa, Skripsi, *Tinjauan Ekonomi Islam terhadap Perilaku Perjanjian Sewa-Menyewa Kebun*, Lamasi: 2015

Jika dilihat dari sifat sewa-menyewa tanah, tidak ada kepastian apakah tanah tersebut akan berhasil atau tidak sama sekali menghasilkan jumlah yang banyak atau sedikit, maka unsur seperti ini tidak dibenarkan dalam Islam. Tidak dapat dipungkiri bahwa transaksi sewa-menyewa tanah sudah dilakukan dimasyarakat. Seperti yang terjadi di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara dimana sebagian besar masyarakatnya adalah petani mempraktikkan sewa-menyewa tanah sebagai objeknya. Dimana tanah merupakan tempat utama masyarakat untuk mencari rezeki.

Namun dalam prakteknya sewa-menyewa belum terlepas dari berbagai persoalan. Apabila ditinjau dari syariat Islam, dalam perjanjian sewa-menyewa masih terdapat unsur-unsur yang dilarang oleh syariat Islam, seperti masih terdapatnya unsur ketidakpastian yang merugikan salah satu pihak. Adanya unsur-unsur tersebut dalam perjanjian sewa-menyewa akan banyak mendatangkan kemaslahatan dan ketidakadilan dengan yang lain.

Dengan demikian sewa-menyewa yang selama ini telah berlaku ditengah masyarakat di Desa Malangke Kecamatan Malangke Kabupaten Luwu Utara tidak berjalan sesuai dengan tujuan pokoknya dan tidak sesuai dengan syariat Islam. Hambatan-hambatan yang terdapat dalam sewa menyewa tanah adalah dari masyarakat yang terkait, dengan pemilik tanah yang disewakan bersama dengan pihak ketiga sedangkan penyelesaiannya dilakukan dengan mengajukan perijinan kepada pihak terkait, membuat perjanjian yang tepat dan melakukan musyawarah untu mencapai mufakat apabila ada sengketa.

Berdasarkan uraian diatas, dan dengan maksud untuk menganalisis perjanjian sewa-menyewa tanah yang ada di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara tidak berjalan sesuai sudut pandangan kajian ekonomi Islam, maka perlu dikaji dan diberikan solusi atas permasalahan dengan melakukan penelitian tentang *Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara (Perspektif Ekonomi Syariah)*.

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang masalah yang ada juga ada pokok masalah yang akan dibahas adalah bagaimana masyarakat di Desa Malangke melakukan sewa-menyewa tanah apakah sudah memperhatikan syarat-syarat yang ada atau belum, maka masalah tersebut akan dirinci kepada dua submasalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara (Perspektif Ekonomi Syariah) ?
2. Hambatan-hambatan apa yang ada dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara (Perspektif Ekonomi Syariah).
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan apa yang ada dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara.

D. Manfaat penelitian

Setiap penelitian pasti mendatangkan manfaat sebagai tindak lanjut dari apa yang telah dirumuskan dalam tujuan penelitian. Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat sebagai berikut:

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan bagi masyarakat muslim terkait tentang perjanjian sewa tanah di Kec. Malangke.
2. Sebagai bahan acuan bagi peneliti lain yang berminat dalam lingkup yang sama dan dapat menambah ilmu pengetahuan dalam bidang ilmu syariah dan wawasan terhadap perjanjian sewa-menyewa tanah.

E. Defenisi Operasional

Skripsi ini berjudul “*Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara (Perspektif Ekonomi Islam)*”. Untuk memudahkan pemahaman/pengkajian terhadap judul diatas, penulis mengemukakan beberapa defenisi operasional yang dianggap penting sebagai berikut :

a. Perjanjian

Dalam kamus Besar Bahasa Indonesia Perjanjiaan adalah persetujuan yang dibuat (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang ada dalam persetujuan.⁶

⁶ Ahmad A. k. muda , *kamus Lengkap Bahasa Indonesia* , (Cet. I ; Reality Publisher, 2006), h. 276

b. Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa dalam bahasa arab di istilahkan dengan “*Al Ijārah* (الاجارة)”, berasal dari kata “*Al Ajru* (الاجر) ” menurut bahasa yang berarti “*Al Iwāḍh* (ganti atau upah)”. Sedangkan menurut syara’, *Al ijarah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

Jadi, Sewa-menyewa adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat.⁷

c. Tanah

Yang dimaksud dengan tanah disini adalah kebun, sawah, atau tanah kosong lainnya untuk kepentingan pertanian untuk disewakan kepada orang lain, sesuai dengan syarat yang disetujui oleh kedua belah pihak mengenai pembagian hasilnya. Jadi, Tanah adalah objek akad yang berfungsi sebagai wadah atau tempat mata pencarian.

d. Perspektif Syariah

Dalam kamus lengkap Bahasa Indonesia Perspektif mempunyai arti yaitu pandangan atau pemahaman.⁸

e. Ekonomi Islam

Ekonomi Islam merupakan ilmu yang mempelajari usaha manusia untuk mengalokasikan dan mengelola sumber daya untuk mencapai *falah* (kebaikan) berdasarkan pada prinsip-prinsip dan nilai-nilai Al-Qur’an dan Sunnah.⁹

⁷ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Cet. III ; Jakarta: 2015), h. 316

⁸ Ahmad A. k. Muda, *op. cit.*, h. 415

⁹ Tim Penyusun Ekonomi Islam (P3EI), *op. cit.*, h. 19

F. *Garis-Garis Besar Isi Skripsi*

Sistematika penulisan dalam penelitian ini dibuat secara per bab, yaitu: *Bab pertama* merupakan pendahuluan, yang mencakup latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, defenisi operasional variabel dan garis-garis besar variabel.

Bab kedua, mengemukakan tentang tinjauan pustaka yang meliputi penelitian terdahulu yang relevan, kajian pustaka memaparkan tentang pengertian sewa menyewa, landasan hukum sewa-menyewa, rukun sewa menyewa, syarat-syarat sewa menyewa, objek sewa menyewa, macam-macam sewa menyewa, berakhirnya akad sewa menyewa dan bagian akhir dari bab ini membahas tentang kerangka fikir.

Berikutnya pada bab ketiga membahas tentang metode penelitian yang mencakup tentang pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, subjek dan informan penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik pengelolaan dan analisis data.

Pada bab keempat mengenai hasil penelitian yang meliputi hasil penelitian yaitu gambaran umum lokasi penelitian, dan pembahasan hasil penelitian.

Pada bab kelima yang merupakan penutup memuat tentang kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. *Penelitian Terdahulu yang Relevan*

1. Penelitian yang dilakukan oleh Achmad Mufid Sunani (2015), judul penelitian “*Akad Sewa Tanah Bengkok Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Di Desa Grujugan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas)*”. Adapun tujuan penelitian adalah untuk mengetahui pelaksanaan sewa tanah bengkok ini di perbolehkan atau tidak dalam pandangan hukum Islam.

Dari hasil penelitian, penulis menyimpulkan bahwa pelaksanaan sewa tanah bengkok di Desa Grujugan menurut hukum Islam adalah jika dilihat dari segi pelaku akad, pelaksanaan akad, *ujrah* (uang sewa), dan obyek sewa telah sesuai dengan hukum Islam. Tetapi untuk pemanfaatan barang sewa untuk pembuatan batu bata yang tidak ada ketentuannya dalam perjanjian yang mengakibatkan rusaknya barang sewa, sehingga sewa-menyewa tanah bengkok untuk pembuatan batu bata seperti ini dilarang dalam hukum Islam.¹⁰

2. Skripsi yang disusun oleh Imtiyanah 2015, judul penelitian “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata Di Kecamatan Kedu Kabupaten Temanggung Jawa Tengah*”. Tujuan penelitian ini adalah Untuk mendeskripsikan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk produksi batu bata di Kecamatan Kedu Kabupaten Temanggung Jawa Tengah.

Dari hasil penelitian, penulis menyimpulkan bahwa Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa untuk produksi batu bata di Kecamatan Kedu ada dua macam

¹⁰ Achmad Mufid Sunani, *Skripsi, Akad Sewa Tanah Bengkok Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Di Desa Grujugan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas)*, 2015

pelaksanaan yang terjadi. Pertama sewa menyewa tanah sebagai lahan untuk membuat batu bata saja. Bahan bakunya didapatkan dari tanah lain yang bukan dari tanah sewa. Kedua sewa menyewa tanah untuk lahan pembuatan batu bata yang disertai pengambilan material tanah sebagai bahan baku pembuatan batu bata.

Akad yang tepat dengan pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ini ada dua karena ada dua pelaksanaan akad yang berbeda. Akad pertama adalah akad sewa menyewa murni dimana pihak penyewa hanya memanfaatkan tanah sebagai lahan produksi saja. Akad Kedua adalah multi akad *al-'uqūd al-mujtami'ah*. Dua atau lebih akad terhimpun menjadi satu akad disebut *al-'uqūd al-mujtami'ah*. Menurut pandangan hukum Islam praktik sewa-menyewa tanah di atas adalah sah karena telah memenuhi ketentuan akad secara umum dan khusus.¹¹

3. Skripsi yang disusun oleh Nunung Muhayatun (2007), judul penelitian "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-Menyewa Tanaman(Studi Kasus Di Desa Bangsri Kec. Bangsri Kab. Jepara)*".

Dari hasil penelitian, penulis menemukan bahwa praktek sewa menyewa tanaman di Desa Bangsri Kec. Bangsri Kab. Jepara tidak sesuai dengan hukum Islam karena tidak memenuhi beberapa syarat sewa menyewa pada umumnya. Buah yang diambil dari praktek sewa menyewa tanaman di Desa Bangsri Kec. Bangsri Kab. Jepara adalah hasil pengikut dari obyek sewa bukan manfaat, padahal dalam sewa menyewa yang diakadkan adalah manfaat obyek sewa. Oleh karena itu praktek sewa menyewa tanaman di Desa Bangsri Kec. Bangsri Kab.

¹¹ Imtiyanah, Skripsi, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata*, Jawa Tengah : 2015

Jepara merupakan pengalihan nama akad dari jual beli ijon dan jual beli *mu'awamah*¹².

B. Kajian Pustaka

1. Pengertian sewa-menyewa

Sebelum dijelaskan pengertian sewa menyewa dan upah atau *ijārah*, terlebih dahulu akan dikemukakan mengenai makna operasional *ijārah* itu sendiri. Idris Ahmad dalam bukunya yang berjudul *fiqh syafi'i*, berpendapat bahwa *ijārah* berarti upah-mengupah, hal ini terlihat ketika beliau menerangkan rukun dan syarat upah-mengupah, yaitu *mu'jir* dan *musta'jir*, sedangkan Kamaluddin A. Marzuki sebagai penerjemah *fiqh sunnah* karya Sayyid Sabiq menjelaskan makna *ijārah* dengan sewa menyewa.

Dari dua buku tersebut ada perbedaan terjemahan kata *ijārah* dari bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia, antara sewa dan upah ada perbedaan makna operasional, sewa biasanya digunakan untuk benda, sedangkan upah digunakan untuk tenaga.¹³

Sewa-menyewa dalam bahasa Arab di istilahkan dengan “*Al Ijārah* (الإجارة)”, berasal dari kata “*Al Ajru* (الأجر)” menurut bahasa yang berarti “*Al 'Iwāḍh* (ganti atau upah)”. Menurut pengertian syara', *Al Ijārah* ialah suatu jenis akad untuk

¹² Nunung Muhayatun, skripsi, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-Menyewa Tanaman (Studi Kasus Di Desa Bangsri Kec. Bangsri Kab. Jepara)*, 2007.

¹³ Hendi suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Cet. I; Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), h. 113

mengambil manfaat dengan jalan penggantian.¹⁴ Dalam kamus umum bahasa Indonesia kata sewa mempunyai arti pemakaian sesuatu dengan membayar uang.¹⁵

Menurut bahasa, *ijārah* berarti upah atau ganti atau imbalan. Karena itu, lafaz *ijārah* mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atas pemanfaatan sesuatu benda atau imbalan sesuatu kegiatan, atau upah karena melakukan suatu aktivitas. Dalam arti luas, *ijārah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu.¹⁶

Menurut H. Moh. Anwar menerangkan bahwa : *Ijārah* adalah perakadan (perikatan) pemberian kemanfaatan (jasa) kepada orang lain dengan syarat memakai penggantian/balas jasa dengan berupa uang atau barang yang ditentukan. Sedangkan kewajiban bagi orang yang mempekerjakan buruh, memberikan uang/barang sebagai sewaan. Menurut Hussein Bahreis *ijārah* adalah mengupahkan seseorang dalam tugas sesuatu misalnya untuk mengajari anak-anak membaca Al-Qur'an dan hukumnya boleh.¹⁷

Sedangkan menurut istilah, terdapat perbedaan pendapat dikalangan Ulama :

a. Menurut Hanafiah :

“*Ijārah* adalah akad atas manfaat dengan berupa imbalan”.

¹⁴ Sayyid Sabiq, *fikih sunnah*, (Cet. I; Bandung : PT. Alma'arif), h. 7

¹⁵ Poerwadarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Cet. X; Jakarta : PT. Balai Pustaka, 1976), H. 937

¹⁶ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Cet. II; Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1997), h. 29

¹⁷ Drs. Sudarsono, sh, *pokok-pokok hukum Islam*, (Cet. I ; Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1992), h. 422

b. Menurut Malikiyah :

“*Ijārah* adalah akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat di pindahkan”.

c. Menurut Syafi’iyah

“*Ijārah* adalah akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu”.

d. Menurut Hanabilah

”*Ijārah* adalah Menjadikan milik sesuatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti”.

Dari definisi-definisi tersebut diatas dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan prinsip diantara para ulama dalam mengartikan *ijārah* atau sewa- menyewa. Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa *Ijārah* atau sewa-menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Dengan demikian, objek sewa-menyewa adalah manfaat suatu barang.

Dari segi imbalannya, *ijārah* ini mirip dengan jual beli, tetapi keduanya berbeda, karena dalam jual beli objeknya benda, sedangkan dalam *ijārah*, objeknya adalah manfaat dari benda.

Pemilik yang menyewakan manfaat disebut *mu’ajjir* (orang yang menyewakan). Sedangkan pihak lain yang memberikan sewa disebut *Musta’jir* (orang yang menyewa / penyewa). Dan, sesuatu yang diakadkan untuk diambil

manfaatnya disebut *Ma'jur* (sewaan). Sedangkan jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut *Ajran* atau *Ujrah* (upah).¹⁸

2. Landasan Hukum Sewa Menyewa

a. Landasan hukum sewa-menyewa dalam Al-Qur'an

QS. Al-Baqarah / 2:233

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَالِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴾

Terjemahnya :

Para Ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan dan kewajiban Ayah memberi makan dan pakaian kepada Para Ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang Ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh 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.

¹⁸ Sayyid Sabiq, *ibid.*,

QS. Ath-Thalaq / 65: 6

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ
 كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ
 أُجُورَهُنَّ وَأَتَمُّوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسُتْرُوعٌ لَهُنَّ أُخْرَىٰ ﴿٦﴾

Terjemahnya:

Tempatkanlah mereka (para istri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.(Q.S. Ath-Thalaq : 6)¹⁹

b. Dasar hukum sewa-menyewa dalam Hadis

Adapun dasar hukum sewa menyewa dalam hadits yang diriwayatkan oleh Bukhori, Rasulullah saw bersabda :

وَحَدَّثَنِي عَلِيُّ بْنُ حُجْرٍ حَدَّثَنَا إِسْمَاعِيلُ عَنْ أَيُّوبَ عَنْ أَبِي الْخَلِيلِ عَنْ مُجَاهِدٍ قَالُوا
 قَالَ ابْنُ عُمَرَ لَقَدْ مَنَعَنَا رَافِعٌ نَفْعَ أَرْضِنَا²⁰

¹⁹ Departemen Agama RI , *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Cet. I; Bandung: CV. Diponegoro, 2000), h.29

²⁰ Hadis Explorer, *Ensiklopedia Sunnah Nabawi Berdasarkan 9 Kitab Hadist: Kitab Bukhari (Zakat)Hadist No. 55*.file:///C:/Program%20Files/Hadits%20Explorer/index.html.

Artinya :

“Dan telah menceritakan kepadaku Ali bin Hujr telah menceritakan kepada kami Isma'il dari Ayyub dari Abu Al Khalil dari Mujahid dia berkata; Ibnu Umar berkata; "Rafi' telah melarang kami untuk sewa menyewa tanah.
(Hadis Riwayat Bukhori)

c. Landasan *Ijma'*.

Mengenai diperbolehkannya sewa-menyewa, semua ummat bersepakat, bahwa sewa-menyewa diperbolehkan. Tidak seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma'*), hanya saja ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda.²¹

Disamping Al-Qur'an dan Hadis, dasar hukum *ijārah* adalah *ijma'*. Sejak zaman sahabat sampai sekarang *ijārah* telah disepakati oleh para ahli hukum Islam, kecuali beberapa ulama. Hal tersebut dikarenakan masyarakat sangat membutuhkan akad ini. Karena disisi lain ada orang yang tidak memiliki tempat tinggal. Dengan dibolehkannya *ijārah* orang yang tidak memiliki tempat tinggal bisa menempati rumah orang lain yang tidak digunakan untuk beberapa waktu tertentu, dengan meberikan imbalan berupa uang sewa yang disepakati bersama, tanpa harus membeli rumahnya.

3. Rukun *Ijārah*

Sebagai sebuah transaksi umum, sewa menyewa baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya. Sebagaimana yang berlaku secara umum

²¹ Hendi suhendi, *fiqh Muamalah*, (Cet.V I; Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2010), h.113

dalam transaksi lainnya. Menurut ulama Hanafi, rukun *ijārah* hanya satu, yaitu *ījab* (ungkapan menyewakan) dan *qabūl* (persetujuan terhadap sewa menyewa).²²

Menurut ulama Hanafiyah, *rukun ijārah* adalah *ijab* dan *qabul*, antara lain dengan menggunakan kalimat : *al-ijārah*, *al-isti'jar*, *al-iktirā'*, dan *al-ikrā'*.

Adapun menurut jumhur ulama, rukun *ijārah* ada empat, yaitu :

- a. *'Aqil* (orang yang berakad)
- b. *Shīghat*, yaitu *ījab* dan *qabūl*
- c. *'Ujrah* (uang sewa atau upah)
- d. Manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewakan atau jasa dan tenaga dari orang yang bekerja.

4. Syarat-Syarat *Ijārah*

- a. Syarat terjadinya akad (*syarat in'iqad*)

Syarat *in'iqad* (terjadinya akad) berkaitan dengan *'āqid*, dan tempat akad. Sebagaimana telah dijelaskan dalam jual-beli, menurut ulama hanafiyah, *'āqid* (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal dan *mumayyiz* (minimal 7 tahun), serta tidak disyaratkan harus baligh. Akan tetapi, jika bukan orang miliknya sendiri, akad anak *mumayyiz*, dipandang sah bila telah diizinkan wilayahnya.

Menurut ulama malikiyah berpendapat bahwa *tamyyiz*, adalah syarat *ijārah* dan jual-beli, sedangkan *baligh* adalah syarat penyerahan. Dengan demikian, akad anak *mumayyiz* adalah sah, tetapi bergantung atas keridaan walinya.

²² Abdul AZis Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Cet. I; Jakarta : PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996, h. 660

b. Syarat berlangsungnya akad (syarat *nafadz*)

Untuk kelangsungan (*nafadz*) akad *ijārah* disyaratkan terpenuhinya hak milik atau wilayah (kekuasaan). Apabila si pelaku (*'āqid*) tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan (wilayah). Maka akadnya tidak bisa dilangsungkan, dan menurut Hanafiah dan Malikiyah statusnya *mauquf* (ditangguhkan) menunggu persetujuan si pemilik barang. Akan tetapi, menurut Syafi'iyah dan Hanabilah hukumnya batal, seperti halnya jual beli.

c. Syarat sahnya *ijārah*.

Untuk sahnya *ijārah* harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan *'āqid* (pelaku), *ma'qūd 'alaih* (objek), sewa atau upah (*ujrah*) dan akadnya sendiri. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut :

1) Adanya kerelaan dua pihak yang melakukan akad

Kalau salah seorang dari mereka dipaksa untuk melakukan *ijārah*, maka tidak sah, berdalil kepada firman Allah dalam Surah An-Nisa / 3 : 29 :

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Terjemahnya :

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.(Q.S. An-Nisa : 29)

- 2) Mengetahui manfaat dengan sempurna barang yang diakadkan, sehingga mencegah terjadinya perselisihan.

Dengan jalan menyaksikan barang itu sendiri, atau kejelasan sifat-sifatnya dapat dilakukan, menjelaskan masa sewa, seperti sebulan atau setahun .

- 3) Hendaklah barang yang menjadi objek transaksi (akad) dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita dan syara'.

Sebagian diantara para ulama fikih ada yang membebankan persyaratan ini, untuk itu ia berpendapat, bahwa menyewakan barang yang tidak dapat dibagi tanpa dalam keadaan lengkap tidak boleh, sebab manfaat kegunaannya tidak dapat ditentukan.

- 4) Dapat diserahkan sesuatu yang disewakan berikut kegunaan (manfaatnya).

Maka tidak sah penyewaan binatang yang buron dan tidak sah pula binatang yang lumpuh, Karena tidak dapat diserahkan. Begitu juga tanah pertanian yang tandus karena tidak mendatangkan kegunaan yang menjadi obyek dari akad ini.

- 5) Bahwa manfaat, adalah hal yang mubah, bukan yang diharamkan.

Maka tidak sah sewa-menyewa dalam hal maksiat, karena maksiat wajib ditinggalkan. Orang yang menyewa seseorang untuk membunuh seseorang secara aniaya, atau menyewakan rumahnya kepada orang yang menjual *khamar* atau untuk digunakan tempat main judi atau dijadikan gereja, maka menjadi *ijārah fasid*.

d. Syarat mengikatnya akad (syarat *luzum*)

Agar akad *ijārah* itu mengikat, diperlukan dua syarat :

1. Benda yang disewa harus terhindar dari cacat (*'aib*) yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewa itu.
2. Tidak terdapat *udzur* (alasan) yang dapat membatalkan akad *ijārah*.²³

5. Sifat *Ijārah*

Ijārah menurut Hanafiah adalah akad bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat *udzur* seperti meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum seperti gila.

Sedangkan menurut Jumah ulama, *Ijārah* adalah akad yang *lazim* (mengikat), yang tidak bisa *di-fasakh* (di batalkan) kecuali dengan sebab-sebab yang jelas, seperti adanya *'aib* (cacat) atau hilangnya objek sewa tidak dapat dimanfaatkan. Oleh karena itu, *Ijārah* adalah akad *mu'awadhah*, sehingga tidak bisa dibatalkan begitu saja, sama seperti jual beli.

6. Hukum *Ijārah*

Akibat dari hukum *Ijārah* yang shahih adalah tetapnya hak milik atas manfaat bagi *musta'jir* (penyewa), dan tetapnya hak milik atas uang sewa atau upah bagi *mu'jir* (yang menyewakan).

Dalam *ijārah fasidah*, apabila *musta'jir* telah menggunakan barang yang disewa maka ia wajib membayar uang sewa yang berlaku (*ujratul mitsli*). Menurut Hanafiah, kewajiban membayar *ujratul mitsli* berlaku apabila rusaknya akad *ijārah*

²³ Rahmat Syafe'I, *Fiqih Mumalat*, (Cet. I ; Bandung : Cv. Pustaka Setia, 2001), h. 125

tersebut karena syarat yang *fasid*, bukan karena ketidakjelasan harga, atau tidak menyebutkan jenis pekerjaannya.²⁴

7. Objek Sewa-Menyewa

- a) Objek sewa-menyewa dapat diserahkan sebagaimana penyerahan harga (ada serah terima).
- b) Objek sewa-menyewa dapat dimanfaatkan sampai kepada masa yang disepakati.
- c) Manfaat benda dapat dipahami dan dikenal.
- d) Penyerahan manfaat objek sewa harus sempurna yakni adanya jaminan.

8. Macam-Macam *Ijārah* Dan Hukumnya

- a) *Ijārah* atas manfaat, disebut juga sewa-menyewa. Dalam *ijārah* pertama ini, objek akadnya adalah manfaat dari suatu benda.
- b) *Ijārah* atas pekerjaan, disebut juga upah-mengupah. Dalam *ijārah* bagian kedua ini, objek akadnya adalah amal atau pekerjaan seseorang.

1. Hukum *Ijārah* Atas Manfaat (sewa-menyewa)

Akad sewa-menyewa dibolehkan atas manfaat yang mubah, seperti rumah untuk tempat tinggal, toko dan kios untuk tempat berdagang, mobil untuk kendaraan atau angkutan, dan pakaian dan perhiasan untuk dipakai. Adapun manfaat yang diharamkan maka tidak boleh disewakan, Karena barangnya diharamkan. Dengan demikian, tidak boleh mengambil imbalan untuk manfaat yang diharamkan ini, seperti bangkai dan darah.

²⁴ Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-hukum Fiqh Islam*, (Cet. I; Jakarta : PT. Pustaka Rizki Putra, 1997), h. 428.

a. Cara menetapkan hukum akad *ijārah*

Menurut Hanafiah dan Malikiyah, ketetapan hukum akad *ijārah* (sewa-menyewa) berlaku sedikit demi sedikit atau tahap demi tahap, sesuai dengan timbulnya objek akad yaitu manfaat. Hal itu karena manfaat dari suatu benda yang disewa tidak bisa dipenuhi sekaligus, melainkan sedikit demi sedikit. Akan tetapi, menurut Syafi'iyah dan Hanabilah, ketetapan hukum akad *ijārah* (sewa-menyewa) itu berlaku secara kontan sehingga masa sewa dianggap seolah-olah seperti benda yang nampak.

b. Cara memanfaatkan barang sewaan

Cara memanfaatkan barang sewaan diantaranya adalah :

1) Sewa rumah, toko dan semacamnya

Apabila seseorang menyewakan rumah, toko, atau kios, maka ia boleh memanfaatkannya sendiri atau untuk orang lain, bahkan boleh disewakan lagi, atau dipinjamkan kepada orang lain. Hanya saja ia tidak boleh menempatkan barang-barang atau alat-alat yang nantinya akan membebani dan merusak bangunan yang disewanya.²⁵

2) Sewa Tanah

Dalam sewa tanah, harus dijelaskan tujuannya, apakah untuk pertanian dan disebutkan pula jenis yang ditanamnya, seperti bayam, padi, jagung, atau lainnya, bangunan bengkel, atau warung, dan sebagainya. Apabila tujuannya tidak dijelaskan, maka *ijārah* menjadi *fasid* (batal). Hal ini karena manfaat dari tanah berbeda-beda, sesuai dengan perbedaan bangunan, tanaman, dan jenisnya.

²⁵ Rahmat syafe'I, *op.cit*, h. 132

3) Sewa kendaraan

Dalam menyewa kendaraan, baik hewan maupun kendaraan lainnya, harus dijelaskan waktu dan tempatnya. Demikian pula barang yang akan dibawa, dan benda atau orang yang akan diangkut harus dijelaskan, karena semua itu nantinya akan berpengaruh kepada kondisi kendaraannya. Apabila hal itu tidak dijelaskan maka bisa menimbulkan perselisihan antara *mu'jir* dan *musta'jir*.

2. Hukum *Ijārah* Atas Pekerjaan (upah-mengupah)

Ijārah atas pekerjaan atau upah-mengupah adalah suatu akad *ijārah* untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Misalnya, membangun rumah, menjahit pakaian, mengangkut barang ketempat tertentu, memperbaiki mesin cuci. Orang yang melakukan pekerjaan disebut *ājir* atau tenaga kerja.

Ājir atau tenaga kerja ada dua macam :

a) *Ājir* (tenaga kerja) khusus, yaitu orang yang bekerja pada satu orang untuk masa tertentu. Dalam hal ini ia tidak boleh bekerja untuk orang lain selain orang yang mempekerjakannya.

b) *Ājir* (tenaga kerja) *musytarak*, yaitu orang yang bekerja untuk lebih dari satu orang, sehingga mereka bersekutu didalam memanfaatkan tenaganya. Hukumnya adalah ia (*ājir musytarak*) boleh bekerja untuk semua orang, dan orang yang menyewa tenaganya tidak boleh melarangnya bekerja kepada orang lain. Ia (*ājir musytarak*) tidak berhak atas upah kecuali dengan bekerja.

9. Perselisihan antara para pihak dalam *ijārah*

Apabila para pihak dalam akad *ijārah* berselisih tentang kadar manfaat atau besarnya upah/uang sewa yang diterima, sedangkan *ijārah-nya* shahih maka

adakalanya perselisihan tersebut terjadi sebelum dipenuhinya manfaat dan adakalanya setelah manfaat atau jasa tersebut diterima. Apabila perselisihan terjadi sebelum manfaat diterima maka kedua pihak hendaknya bersumpah satu terhadap yang lainnya.

Meskipun suatu hadis membicarakan tentang jual beli, namun karena *ijārah* merupakan salah satu jenis jual beli maka ketentuan yang ada dalam hadis tersebut berlaku juga untuk akad *ijārah*. Apabila perselisihan terjadi setelah penyewa menggunakan sebagian dari manfaat barang yang disewanya, misalnya ia menempati rumah yang disewa untuk beberapa waktu, maka yang diterima adalah ucapan penyewa yang diperkuat dengan sumpahnya, lalu keduanya saling bersumpah dan *ijārah* batal untuk sisa manfaatnya. Hal ini karena akad atas manfaat berlaku sedikit demi sedikit, sesuai dengan timbulnya manfaat.

10. Tanggung Jawab *Ajir* Dan Gugurnya Upah Karena Rusaknya Barang

a. Tanggung Jawab *Ājir*

Para ulama mazhab empat sepakat bahwa *ājir khas* tidak dibebani ganti kerugian karena kerusakan barang yang diserahkan kepadanya yang berkaitan dengan pekerjaannya. Hal tersebut dikarenakan ia sebagai pemegang amanah seperti wakil. Menurut Imam Abu Hanifah, Zufar, Hasan bin Zayyad Hanabilah, dan Syafi'i, *ājir musytarak* sama dengan *ājir khas*. Ia tidak dibebani ganti kerugian atas kerusakan barang yang ada ditangannya, kecuali apabila tindakannya melampaui batas atau teledor.

Sedangkan menurut Abu Yusuf dan Muhammad bin Hasan serta Ahmad dalam salah satu pendapatnya, *ājir musytarak* dibebani ganti kerugian atas

kerusakan barang yang berada ditangannya, walaupun kerusakan tersebut bukan karena keteledoran atau tindakan yang melampaui batas.

b. Perubahan Dari Amanah Menjadi Tanggung Jawab

Sesuatu yang berada pada tangan *ājir*, seperti kain pada seorang penjahit, menurut Hanafiah dan ulama yang sependapat dengan beliau, merupakan amanah ditangan *ājir*. Akan tetapi, amanah tersebut akan berubah menjadi tanggung jawab (*dhaman*) apabila terjadi hal-hal berikut :

1. *Ajir* tidak menjaga barang tersebut dengan baik. Dalam hal ini apabila barang tersebut rusak atau hilang maka ia (*ājir*) wajib menggantinya.
2. *Ajir* melakukan perbuatan yang merusak barang dengan sengaja. Dalam hal ini ajir, baik khas maupun musytarak wajib mengganti barang yang dirusaknya itu.
3. *Musta'jir* menyalahi syarat-syarat *mu'jir*, yakni *musta'jir* menyalahi pesanan *mu'jir*, baik dalam jenis barang, kadar atau sifatnya, tempat atau waktunya. Misalnya menyewakan kendaraan, berat bebannya melebihi yang disepakati, misalnya yang disepakati satu ton, kenyataan yang diangkut dua ton sehingga kendaraan menjadi rusak.²⁶

c. Gugurnya upah karena rusaknya barang

Para ulama berbeda pendapat dalam menentukan upah bagi para *ājir*, apabila barang yang ada ditangannya rusak atau hilang. Menurut syafi'iyah dan Hanabilah, apabila *ājir* bekerja ditempat yang dimiliki oleh penyewa maka ia berhak menerima upah, karena barang tersebut ada ditangan penyewa (pemilik).

²⁶ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Cet. III; Jakarta, 2015), h.329.

Sebaliknya, apabila barang tersebut ada ditangan *ājir*, kemudian barang tersebut rusak atau hilang, maka ia tidak berhak menerima upah kerjanya. Ulama Hanafiah hampir sama pendapatnya dengan syafi'iyah. Hanya saja pendapat mereka terperinci sebagai berikut :

1. Apabila barang ada ditangan *ājir*, maka terdapat dua kemungkinan:
 - a. Apabila pekerjaan *ājir* sudah kelihatan hasilnya atau bekasnya pada barang, seperti jahitan, maka upah harus diberikan dengan diserahkannya hasil pekerjaan yang dipesan. Apabila barang rusak ditangan *ājir* sebelum diserahkan maka upah menjadi gugur, karena hasil pekerjaan yang dipesan, yaitu baju yang dijahit tidak diserahkan sehingga upah sebagai imbalannya juga tidak diberikan.
 - b. Apabila pekerjaan *ājir* tidak kelihatan bekasnya pada barang, seperti mengangkut barang, maka upah harus diberikan saat pekerjaannya telah selesai dilaksanakan, walaupun barang tidak sampai diserahkan kepada pemiliknya.
2. Apabila barang berada ditangan *musta'jir*, dimana ia bekerja ditempat penyewa (*musta'jir*), maka ia (*ājir*) berhak menerima upah setelah menyelesaikan pekerjaannya. Apabila pekerjaannya tidak selesai seluruhnya, melainkan hanya sebagian saja maka ia berhak menerima upah sesuai dengan kadar pekerjaan yang telah diselesaikan.

11. Berakhirnya Akad *Ijārah*

akad sewa menyewa menjadi batal atau berakhir karena disebabkan berakhirnya masa sewa menyewa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, seperti terjadi bencana yang menyebabkan kerusakan tanah yang menjadi objek tidak berhasil sehingga

penyewa tidak dapat mengambil manfaat objek sewa menyewa sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

Adapun penyebab berakhirnya sewa menyewa sebagai berikut

- a. Meninggalnya salah satu pihak yang melakukan akad.
- b. *Iqālah*, yaitu pembatalan oleh kedua belah pihak. Hal ini karena akad *ijārah* adalah akad *mu'awadhah* (tukar-menukar), harta dengan harta sehingga memungkinkan untuk dilakukan pembatalan (*iqalah*) seperti halnya dengan jual beli.
- c. Rusaknya barang yang disewakan, sehingga *ijārah* tidak mungkin untuk diteruskan.
- d. Telah selesainya masa sewa, kecuali ada *udzur*. Misalnya sewa tanah untuk ditanami, tetapi masa sewa sudah habis, tanaman belum bisa dipanen. Dalam hal ini *ijārah* dianggap belum selesai.²⁷

12. Tujuan Sewa-Menyewa

Adapun tujuan sewa menyewa adalah untuk mengambil manfaat dari apa yang disewa tersebut dengan maksud tertentu dan mubah setelah disewa maka akan memberi pengganti kepada yang menyewakan.

13. Ketentuan Untung rugi dalam Sewa Menyewa Barang.

Bila barang sewa mengalami rusak akibat penggunaan yang melampaui kapasitasnya, penyewa dapat di tuntutan ganti kerugian atas kerusakan barang sewa itu. Berbeda halnya bila barang sewa mengalami rusak, padahal penggunaannya

²⁷ Idri, *Hadis Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi*, (Cet. I; Jakarta, 2015), h. 242.

telah disesuaikan dengan kapasitasnya, maka penyewa tidak dapat dituntut kerugian apapun atas kerusakan barang sewa itu.

Adapun biaya-biaya yang diperlukan untuk memelihara atau memperbaiki kerusakan barang sewa menjadi tanggungan yang menyewakan. Bila *musta'jir* mengeluarkan biaya-biaya pemeliharaan atau perbaikan atas kerusakan yang terjadi pada barang sewa dengan seizin yang menyewakan maka ia berhak minta ganti biaya-biaya yang telah dikeluarkan itu. Tetapi bila ia mengeluarkan biaya-biaya dimaksud tanpa seizin yang menyewakan, ia berhak minta ganti, kecuali bila biaya tersebut amat mendesak perlu dikeluarkan dengan segera guna menjaga keselamatan barang sewa.

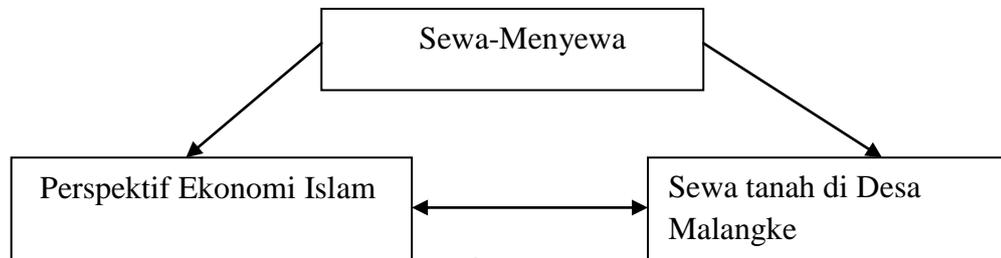
Apabila barang sewa mengalami kerusakan ditangan penyewa setelah habis masa berlakunya perjanjian, padahal yang menyewakan telah minta agar barang sewa diserahkan kembali, tetapi yang menyewa menolak, maka penyewa dapat dituntut kerugian, meskipun penggunaannya tidak melampaui kapasitasnya atau tidak karena kelalaiannya. Penyewa tidak dibebani ganti kerugian bila kerusakan dalam waktu setelah habis masa berlaku perjanjian itu tidak didahului dengan adanya permintaan yang menyewakan untuk menyerahkan kembali barang sewa, sebab penyewa tidak dibebani biaya yang diperlukan untuk menyerahkannya kepada pemilik tersebut.²⁸

C. Kerangka Pikir

Dalam pembahasan skripsi ini akan memberikaan gambaran kerangka pikir yang dapat menghantar dalam penyelesaian suatu permasalahan yang dibahas atau

²⁸ Makrufi Muahmmad, *Hukum Sewa-Menyewa Barang Yang Rusak Menurut Pandangan Islam*. [http:// www.Slideshare.net/Makrufi?Meeting/live](http://www.Slideshare.net/Makrufi?Meeting/live). (17 Maret 2012)

ditentukan sebelumnya. Kerangka pikir tersebut dijelaskan melalui diagram sebagai berikut :



Dari skema diatas dapat dilihat bahwa perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Malangke belum sesuai dengan akad sewa menyewa yang sebenarnya dan tidak sesuai dengan sudut pandang kajian ekonomi Islam. Apabila sewa-menyewa diterapkan dan berjalan sesuai syariat Islam maka kehidupan masyarakat yang ada di Desa Malangke akan sejahtera dan tidak mendatangkan kemaslahatan dan ketidakadilan dalam melakukan sewa-menyewa.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Dan Jenis Penelitian

Penelitian skripsi ini menggunakan jenis penelitian deskriptif kualitatif yaitu penelitian yang berusaha menuturkan pemecahan masalah yang ada. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran melalui kumpulan data-data yang diperoleh setelah dianalisis, dibuat dan disusun secara menyeluruh berupa kata-kata tertulis atau lisan dari pelaku yang dapat diamati yang bersumber dari pustaka (*library*), serta dilakukan dengan analisis yang mendalam dari data yang diperoleh dilapangan.

Metode Kualitatif adalah suatu penelitian yang ditujukan untuk persepsi, pemikiran yang secara individual maupun kelompok.²⁹

Untuk mengumpulkan data, dalam hal ini penulis menggunakan dua jenis pendekatan yaitu Pendekatan sosial, yaitu metode yang bertitik tolak dari pandangan bahwa ekonomi atau hukum Islam sebagai alat untuk mengatur masyarakat. Pendekatan syar'i, yaitu penulis dalam penulisannya berpedoman pada dalil-dalil nash Al-Qur'an dan Hadis Nabi saw yang telah dirumuskan oleh para ulama sebagai sumber Pokok.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara, sebagai pertimbangan bahwa di daerah Kec. Malangke dimana sewa-menyewa tanah yang dilakukan di Desa Malangke apakah sudah sesuai dengan

²⁹ Nana Syaodih Sukmadianita, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Cet. III; Bandung: PT. Remaja Rosdiakarya, 2006), h.60

syariat Islam atau belum, sehingga diperlukan upaya penelitian agar dapat diketahui sampai sejauh mana manfaat sewa-menyewa tanah yang dilakukan di daerah Kec. Malangke tersebut.

C. *Subjek dan Informan Penelitian*

Objek adalah sesuatu baik orang, maupun lembaga yang sifat keadaan yang akan diteliti. Dalam penelitian ini ada lima orang yang akan diteliti oleh peneliti diantaranya yaitu : Jisman, Alim Salim, Asir, Rustam dan Jufri. Dengan kata lain subjek penelitian adalah sesuatu yang ada dalam dirinya melekat atau terkandung objek penelitian, adapun yang akan menjadi subjek dalam penelitian ini adalah Para petani yang melakukan sewa-menyewa tanah dan Tokoh masyarakat setempat. Informan penelitian yaitu mereka yang dianggap mempunyai peran dalam perjanjian sewa-menyewa tanah di Desa Malangke dan sesuai dengan data yang diperlukan yakni mengenai perjanjian sewa-menyewa tanah.

D. *Sumber Data*

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh secara langsung dari masyarakat, yaitu masyarakat Kecamatan Malangke Kabupaten Luwu Utara , yakni para pihak yang bersangkutan (pemilik tanah dan penyewa tanah). Mereka disebut sebagai responden. Penentuan responden dilakukan dengan cara menentukan responden yang dipilih dengan tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini. Data yang diperlukan dalam penelitian ini terdiri dari dua jenis yaitu primer dan sekunder, yang sumbernya sebagai berikut :

- a. Data primer, adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data.

- b. Data sekunder adalah jenis data yang dapat dijadikan sebagai pendukung data pokok, atau sebagai sumber yang dapat memberikan informasi atau data tambahan yang dapat memperkuat data pokok.³⁰

E. Teknik pengumpulan data

Untuk memperoleh data secara lengkap maka digunakan teknik pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis dan standar untuk data yang diperlukan .

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Observasi

Observasi adalah cara yang penting untuk mendapatkan informasi yang pasti tentang orang, karena apa yang dikatakan orang belum tentu sama dengan apa yang dikerjakan.

b. Interview (Wawancara)

Interview (wawancara) adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui Tanya jawab, sehingga dapat diketahui makna dalam suatu topik tertentu.

c. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data dengan dokumentasi adalah pengambilan data yang diperoleh melalui dokumen-dokumen.³¹

³⁰Joko P. subagyo, *metode Penelitian dalam teori dan praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1997), h. 88

³¹ Sugiyono, *metode penelitian kombinasi*, (Cet. IV ; Bandung : Alfabeta, 2013), h. 309

F. Teknik pengolahan dan analisis data

Setelah penulis mengumpulkan data, baik diperoleh melalui penelitian pustaka maupun melalui penelitian lapangan, langkah selanjutnya adalah mengelola data dengan menggunakan cara deskriptif kualitatif, serta diolah dengan kata-kata dan argumen-argumen sesuai dengan apa adanya.

Metode yang digunakan dalam penulisan skripsi ini, akan dianalisa selanjutnya dengan menggunakan metode-metode berikut :

- a. Metode deduktif, suatu bentuk penganalisaan data yang bersifat umum kemudian menarik kesimpulan yang bersifat khusus.
- b. Metode induktif, analisa data yang bertitik tolak teori pengetahuan yang bersifat khusus kemudian menarik kesimpulan yang bersifat umum.
- c. Metode komparatif, yaitu menganalisa data dengan cara mengadakan perbandingan dari data atau pendapat para ahli tentang masalah yang berhubungan dengan pembahasan dan kemudian menarik kesimpulan.³²

³² Sutrisno Hadi, *metode penelitian research*, (cet. II; Yogyakarta : UGM, 1997), h. 66

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. *Gambaran Umum Desa Malangke Kabupaten Luwu Utara*

1. Kondisi Geografis Desa Malangke Kabupaten Luwu Utara

Geografis merupakan salah satu faktor yang sangat penting untuk dipahami karena dapat mempengaruhi hidup dan kehidupan manusia dalam lingkungan masyarakat. Oleh karena itu, dalam rangka penyusunan skripsi ini, maka objek analisa tidak terlepas dari usaha untuk mengetahui lokasi tersebut.

a. Letak Desa Malangke Kecamatan Malangke Kabupaten Luwu Utara

Desa Malangke adalah salah satu Desa yang terletak di wilayah Kecamatan Malangke Kabupaten Luwu Utara dan mempunyai batasan-batasan daerah sebagai berikut :

- 1) Sebelah Utara berbatasan dengan Desa Pettalandung
- 2) Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Pattimang
- 3) Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Tolada
- 4) Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Belawa Baru.

Desa Malangke Kecamatan Malangke Kabupaten Luwu Utara memiliki penduduk sebanyak 780 jiwa yang terdiri atas 500 jiwa laki-laki dan 280 jiwa perempuan. Desa Malangke terletak \pm 13 kilo meter dari Ibu Kota Kecamatan dan \pm 35 kilo meter dari Ibu Kota Kabupaten.

Masyarakat di Desa Malangke masih ada kelas-kelas sosial, yang membedakan lapisan satu dengan yang lainnya. Lapisan tersebut diantaranya : lapisan masyarakat, petani, pedagang, dan lapisan tokoh Agama. Namun tidak ada

garis pembatas yang jelas antara kelas sosial sebagai suatu penghalang atau jarak komunikasi, justru sebaliknya mereka melakukan kerjasama.

b. Iklim Desa Malangke Kecamatan Malangke Kabupaten Luwu Utara

Desa Malangke Kecamatan Malangke Kabupaten Luwu Utara beriklim tropis dan sepanjang tahun dipengaruhi dua musim yang tetap, yaitu musim kemarau dan musim hujan. Musim kemarau relatif lebih lama dibanding dengan musim hujan.

2. Demografis Desa Malangke Kecamatan Malangke Kabupaten Luwu Utara

Presentase penduduk menurut mata pencaharian masyarakat di Desa Malangke Kecamatan Malangke Kabupaten Luwu Utara dalam memenuhi kebutuhan hidupnya melakukan berbagai pekerjaan seperti bertani, dan berdagang. Penduduk yang bergerak di bidang pertanian dapat menghasilkan hasil bumi seperti coklat, nilam, jeruk, dan sebagainya. Masyarakat di Desa Malangke Mulai membudidayakan sewa menyewa tanah sejak tahun 2009, dimana setiap kali panen dan mendapat keuntungan yang lebih mereka menggunakannya untuk membayar utang, dan untuk keperluan lainnya, setelah itu sisanya mereka tabung untuk keperluan berikutnya. Adapun faktor yang mempengaruhi masyarakat di Desa Malangke Kecamatan Malangke Kabupaten Luwu Utara memilih melakukan sewa menyewa tanah karena adanya faktor ekonomi dan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari mereka.

Kesejahteraan penduduk merupakan sasaran utama dari pembangunan sebagaimana yang tertuang dalam rencana pembangunan jangka menengah. Sasaran ini tidak mungkin tercapai bila pemerintah tidak dapat memecahkan

masalah kependudukan, seperti besarnya penduduk dan tidak meratanya penyebaran penduduk di Indonesia.

Tentang aspek agama, penulis mengemukakan bahwa apabila dilihat dari jumlah penduduk yang ada di Desa Malangke Kabupaten Luwu Utara, masyarakat yang ada di Desa Malangke sebagian besar penduduknya bukan mayoritas Islam.

Di Desa Malangke Kecamatan Malangke Kabupaten Luwu Utara sebagian mayoritas masyarakatnya adalah bertani. Adapun jumlah petani yang ada di Desa Malangke sebanyak 500 orang. Masyarakat di Desa Malangke lebih memilih melakukan sewa menyewa karena telah terbukti dapat meningkatkan hasil pendapatan mereka antara 15 juta-ratusan juta/panen tergantung luas lahan yang mereka miliki. Produktivitas hasil sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kecamatan Malangke Kabupaten Luwu Utara cukup baik karena didukung oleh sarana dan prasarana yang memadai dan memuaskan. Berdasarkan observasi dan wawancara yang dilakukan maka penulis akan menjelaskan pada sub pembahasan hasil penelitian³³.

B. PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Perjanjian sewa menyewa Tanah di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara.

Sewa menyewa tanah yang terjadi di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara merupakan suatu akad sewa menyewa terhadap manfaat suatu tanah untuk diambil hasilnya dalam beberapa musim panen yang telah ditentukan dengan imbalan yang tertentu pula. Jenis tanah yang disewakan adalah lahan yang

³³ Syamsinar (kepala desa Malangke), wawancara, Malangke, Tanggal 13 Januari 2017.

kosong sehingga masyarakat tersebut bebas memilih jenis tanaman yang ingin mereka tanam. Sewa menyewa tanah ini bisa di akadkan antara dua sampai tiga musim panen hasil tanah yang mereka sewa, dimana uang sewa dibayar dimuka.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara ada tiga hal yang dapat mempengaruhi masyarakat untuk melakukan sewa menyewa yaitu :

1. Motivasi pelaksanaan sewa menyewa tanah.

Setiap perilaku manusia tidak terlepas dari motivasi yang mendukung dalam melakukan sebuah pekerjaan yang mereka inginkan, seperti halnya sewa menyewa tanah yang terjadi di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara ada beberapa motivasi yang mempengaruhi masyarakat untuk melakukan sewa menyewa tanah. Adapun beberapa motivasi masyarakat yang menyewakan tanah dapat penulis sajikan antara lain :

1). Untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari

Menurut orang yang menyewakan, keuntungan yang diperoleh dari hasil tanah tersebut masyarakat bisa menabungnya yang dapat mereka ambil sedikit demi sedikit untuk memenuhi kebutuhan hari-hari mereka, sehingga mereka merasa tenang karena setidaknya ada simpanan yang dapat digunakan sewaktu-waktu mereka butuhkan.

Seperti yang dijelaskan oleh bapak gaffar “dengan adanya peraktek sewa menyewa kami merasa terbantu sebagai penyewa, kami bisa menabung keuntungan yang kami peroleh dan kebutuhan sehari-hari kami bisa terpenuhi.”³⁴

³⁴ Gaffar. (orang yang menyewakan tanah), Wawancara, Malangke Tanggal 13 Januari 2017.

2). Sebagai modal usaha

Pada umumnya mereka adalah petani, dengan menyewakan tanahnya orang yang menyewakan tanah tidak akan kesulitan untuk mencari uang untuk biaya tanah yang relatif besar. Sebelum mereka mengenal praktek sewa menyewa tanaman, mereka mencari modal dengan menggadaikan barang yang mereka punya atau berhutang dari tetangga.

Namun terkadang mereka menemui kendala akibat berbelitnya administrasi dalam sistem gadai atau sulitnya mencari pinjaman dari tetangga. Selain itu mereka memilih menyewakan tanahnya karena terhindar dari pembayaran bunga, tidak seperti kalau menggadaikan barang yang mewajibkan bunga. Dengan demikian uang dari hasil sewa dapat mereka gunakan sebagai modal usaha yang jumlahnya cukup lumayan, terutama digunakan sebagai modal pada panen pada tanah.

3). Untuk biaya sekolah

Tingginya biaya sekolah terutama di tahun ajaran baru membuat masyarakat harus bersusah payah untuk memenuhinya dengan berbagai cara, salah satunya dengan menyewakan tanahnya, hanya itulah jalan satu-satunya yang dapat mereka tempuh untuk mendapatkan uang, uang hasil dari sewaan tersebut mereka dapat membayar uang SPP, uang gedung yang sangat mahal, dan untuk membeli perlengkapan sekolah yang lainnya.³⁵

Selain beberapa motivasi dari masyarakat yang menyewakan tanahnya, ada juga motivasi dari masyarakat penyewa tanah diantaranya adalah sebagai berikut :

³⁵ Ahmadi (orang yang menyewakan tanah), Wawancara, Malangke, Tanggal 13 januari 2017.

a. Untuk memperoleh keuntungan

Tidak dapat dipungkiri bahwa dalam kegiatan ekonomi terutama dalam melakukan bisnisnya, keuntungan yang menjadi motivasi utama bagi para pelakunya. Bagi masyarakat selaku sebagai penyewa dengan pengeluaran yang sedikit mereka usahakan mendapatkan banyak barang, dengan demikian banyak pula keuntungan yang mereka akan peroleh, karena mereka anggap dalam melakukan sewa menyewa tanah cukup menjanjikan bagi mereka yang memperoleh keuntungan apabila nasib mereka cukup baik.

Hal ini diungkapkan oleh bapak Jufri, mereka mengatakan bahwa sewa menyewa tanah sangat menjanjikan bagi kami jika nasib baik, kami akan mendapat keuntungan yang banyak, namun sebaliknya kami bisa rugi besar apabila terjadi banjir sehingga hasil dari tanaman yang kami tanam semua akan mengalami kerusakan.³⁶

b. Dorongan sosial

Selain untuk mencari keuntungan, para penyewa bersedia menyewa tanah karena ingin menolong masyarakat yang menyewakan tanahnya untuk memenuhi kebutuhan mereka. Pada umumnya para penyewa sadar akan mengalami kerugian dalam melakukan sewa menyewa tanah seperti ini, namun bagi mereka untung rugi dalam bisnis sudah sering mereka alami, mereka tidak menyerah karena disaat mereka untung keuntungan yang diperoleh cukup besar.³⁷

2. Tahap Penawaran

Dalam tahap penawaran masyarakat yang menyewakan tanahnya menghubungi pihak penyewa untuk menawarkan tanahnya yang akan disewakan

³⁶ Jufri (penyewa), wawancara, Malangke, Tanggal 14 Januari 2017.

³⁷ Jisman (sebagai penyewa), wawancara, Malangke Tanggal 15 Januari 2017.

sekaligus menjelaskan sifat tanah tersebut, sehingga penawaran akad sewa menyewa tanah juga bisa dilakukan oleh pihak penyewa yakni pihak penyewa menawarkan kepada pemilik tanah untuk menyewa tanah tersebut. Di Desa Malangke sewa menyewa tanah di adakan oleh pihak-pihak yang memiliki hubungan yang dekat karena memiliki kebiasaan bertransaksi bersama. Dengan demikia orang yang menyewa pada dasarnya telah mengetahui objek sewa sehingga masyarakat yang menyewakan tidak terlalu rumit dalam melakukan sewa menyewa tanah tersebut.³⁸

3. Tahap Peninjauan

Meskipun pada dasarnya pihak penyewa mengetahui keadaan tanah yang menjadi objek sewa, namun untuk mengetahui kondisi tanah yang akan di sewanya maka pihak penyewa tetap mengadakan peninjauan. Tahap peninjauan dilakukan untuk mengetahui kondisi lokasi tanah tersebut, karena masyarakat menghindari yang namanya kesalah pahaman antara pihak penyewa maupun dari pihak yang menyewakan. Jika akad sewa menyewa diadakan saat tanah tidak berhasil maka penyewa hanya memperkirakan dari hasil tanahnya saja dan menghitung harga sewanya saja.

Hal ini di ungkapkan oleh bapak Akram bahwa sebagai penyewa saya melakukan peninjauan sebelum melakukan transaksi sewa menyewa tersebut karena kami menghindari kesalaphaman antara si penyewa dengan yang menyewakan tanahnya.³⁹

³⁸ Alim salim.(orang yang menyewakan), wawancara, Malangke, Tanggal 15 januari 2017

³⁹ Akram (penyewa tanah), wawancara, Malangke, Tanggal 17 Januari 2017

4. Tahap Transaksi

Setelah kedua belah pihak mengadakan penawaran dan peninjauan, maka tahap selanjutnya adalah tahap transaksi. Tahap ini meliputi beberapa hal sebagai berikut :

a. Penetapan harga

Harga ditetapkan setelah melalui proses tawar menawar antara kedua belah pihak. Dalam prakteknya, penetapan harga sewa disamakan dengan harga beli karena akad sewa menyewa biasanya diadakan bersamaan dengan akad jual beli. Dimana harga sewa biasanya diserahkan pada saat terjadinya akad sewa menyewa berlangsung.

b. *Ījab* dan *Qabūl* sewa menyewa

Cara pelaksanaan sewa menyewa tanah tidak jauh berbeda dengan pelaksanaan sewa menyewa pada umumnya. *Ījab* dan *qabūl* dinyatakan dengan menggunakan kata-kata yang jelas dan dapat dimengerti oleh kedua belah pihak. Dimana *Ījab* dan *qabūl* diadakan setelah terjadinya kesepakatan harga antara kedua belah pihak.⁴⁰

c. Hak dan kewajiban sewa menyewa

Sebelum membahas Hak dan kewajiban dari para pihak, terlebih dahulu kita akan melihat apa yang menjadi subyek dalam perjanjian sewa menyewa. Adapun subyek dari perjanjian sewa menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Sedangkan yang menjadi obyek dari perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga, yang mana barang yang menjadi obyek

⁴⁰ Hasbi as-shiddieqy, *pengantar fiqh muamalah*, semarang:pt. pustaka rizkiputra, 1999, h.27

tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan atau sering disebut sebagai barang yang halal.

Yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, menurut KUH Perdata, adalah sebagai berikut:

a. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
3. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan.
4. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama
5. Menanggung cacat dari barang yang disewakan.⁴¹

b. Hak dan kewajiban pihak penyewa

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang di sewakan dalam keadaan baik. Sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

⁴¹ Hendro Purba, *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa Menyewa*, [Http://Hendro-Purba.Blogspot.com/2014/13/hak-dan-kewajiban-para-pihak-dalam-sewa-menyewa.html](http://Hendro-Purba.Blogspot.com/2014/13/hak-dan-kewajiban-para-pihak-dalam-sewa-menyewa.html), Kamis, 26 Januari 2017.

1. Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang tersebut itu kepunyaan sendiri
2. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.⁴²

Menurut kebiasaan, hak dan kewajiban hanya dinyatakan secara lisan dan tidak ada kesepakatan secara tertulis. Para pelaku hanya melakukan kesepakatannya dengan rasa saling percaya antara satu dengan yang lainnya. Dalam sewa menyewa yang terjadi mereka juga sepakati jangka waktu sewa yang bertujuan menghindari perselisihan antara kedua belah pihak.

5. Berakhirnya akad sewa menyewa tanah

Akad sewa menyewa menjadi berakhir disebabkan berakhirnya masa sewa menyewa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Apabila terjadi bencana yang menyebabkan kerusakan tanaman maka objek sewa menyewa tidak berubah, karena kedua belah pihak telah sepakat dan kerugian yang terjadi adalah tanggung jawab penyewa tanah tersebut tanpa meminta ganti rugi kepada orang yang menyewakan tanahnya tersebut. Sebagaimana jika penyewa mendapatkan keuntungan maka pihak yang menyewakan tidak berhak meminta tambahan uang sewa kepada pihak penyewa.

Hal ini sebagaimana diungkapkan oleh ibu warni bahwa kami melakukan transaksi sewa menyewa karena hanya ikut-ikutan saja, apa yang dilakukan masyarakat disini itu juga yang kami lakukan tanpa memperdulikan untung dan rugi bagi penyewa.⁴³

⁴² Asadul Azzam, *hak dan kewajiban para pihak dalam sewa menyewa*, [http/ asadul – Azzam. Blogspot.com/2014/13.htm](http://asadul-Azzam.Blogspot.com/2014/13.htm), Kamis, 26 Januari 2017.

⁴³ Warni (menyewakan tanah), wawancara, Malangke, Tanggal 17 Januari 2017.

Kemudian ditambahkan lagi oleh bapak Asir, dimana harga sewa disamakan dengan harga beli dengan kesepakatan apaun yang terjadi dikemudian hari baik itu keuntungan atau rugi menjadi tanggung jawab pihak penyewa. Permintaan akad sewa diajukan dengan menutup pembelian pupuk saja.⁴⁴

2. Hambatan dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara

Menurut Bapak Asno Pada umumnya pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan tidak melakukan perjanjian tertulis terlebih dahulu sebelum menyewakan tanahnya. Mereka hanya berdasar kepercayaan karena sudah saling percaya dan saling mengenal satu sama lain seperti yang telah mereka lakukan selama ini. Harga sewa tanahnya pun ditentukan berdasarkan perkiraan dan ada tawar menawar serta tidak ada pihak resmi seperti notaris atau petugas pencatat tanah untuk mensahkan sewa menyewa tersebut, bahkan saya tidak pernah melibatkan pihak kelurahan dalam hal ini.⁴⁵

Kenyataan di lapangan dimana para pihak tidak melakukan perjanjian secara tertulis, hal ini dengan alasan bahwa kedua belah pihak belum sepenuhnya memahami arti penting perjanjian tertulis bagi mereka. Hingga saat ini, kedua belah pihak hanya menggunakan rasa percaya dan sepakat saja, tanpa berpikir segala sesuatunya ke depan, jika sampai terjadi sengketa atau konflik hukum. Bahkan, para pihak menganggap hal tersebut sangat tidak penting dan bahkan hanya merepotkan atau menyulitkan mereka. Namun hal ini akan menjadi kendala bagi para pihak jika salah satu pihak melakukan kelalaian atau terjadi perselisihan di antara para pihak.

⁴⁴ Asir (menyewakan tanah), Wawancara, Malangke, Tanggal 18 Januari 2017.

⁴⁵ Asno, wawancara, Malangke Tanggal 18 Januari 2017

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk usaha di Desa Malangke antara lain berasal dari pemilik tanah dan penyewa tanah sendiri. Hambatan tersebut terjadi setelah penyewa menempati tanah yang telah disewanya dan telah melakukan pembayaran uang sewa. Perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan secara lisan saja kurang efektif, karena :

(1) Tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga apabila terjadi kerugian atau ingkar janji sulit di proses melalui jalur hukum karena tidak ada bukti tertulis.

(2) Adanya ketentuan-ketentuan yang terjadi setelah kesepakatan, pihak penyewa tidak mampu mengelak. Hal ini terkesan terselubung dan sangat membebani penyewa tanah.

(3) Pemilik tanah mempunyai kekuasaan tinggi sehingga pemilik tanah berhak menentukan suatu ketentuan yang mungkin tidak bisa dihindari oleh penyewa tanah karena tidak mempunyai bukti perjanjian yang kuat.

(4) Pembayaran biaya sewa terlalu lama karena tidak ada kepastian berapa lama masa cicilan.

Kendala yang dirasakan oleh masyarakat dalam menjalankan usahanya adalah apabila barang-barang naik, beliau merasa kesulitan dalam menjalankan usahanya. Cara beliau untuk mengatasi masalah itu adalah dengan menaikkan harga. Fasilitas yang diterima penyewa antara lain listrik, kios dan sumur, sedangkan kewajiban yang harus dilakukan adalah memelihara kebersihan lingkungan. Selaku penyewa tanah, harga sewa tanah di dekat Jalan Raya sangat mahal, berbeda dengan tanah yang terletak di dalam gang, yang masih dapat

dijangkau. Walaupun dalam melakukan usahanya ada kendala disebabkan mahasiswa banyak waktu liburnya, sehingga usaha foto copynya menjadi sepi.⁴⁶

Dalam melakukan sewa menyewa masyarakat di Desa Malangke para penyewa tanah merasakan kerugian karena harga sewa tanah sangat mahal selain itu fasilitas yang di dapat tidak memadai, terlebih lagi penyewa harus membayar retribusi sampah, air, dan listrik. Biaya retribusi ini ada setelah terjadinya kesepakatan antara pemilik tanah dan penyewa tanah. Padahal usaha yang diproduksi oleh penyewa tanah bergerak dalam bidang rumah makan, dimana keberadaannya tergantung pada mahasiswa. Jika hari-hari libur mahasiswa cenderung pulang kampung atau berpergian. Hal ini akan menurunkan omset penjualan sehingga hasil pendapatan warung makan ini tidak menentu.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah untuk usaha di daerah Malangke sering kali terjadi permasalahan yang diakibatkan dilanggarnya isi perjanjian yang telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak ataupun perselisihan juga dapat ditemui karena tidak adanya komunikasi yang baik antara kedua belah pihak. Namun hal ini dalam pelaksanaannya sering terjadi ingkar janji yang dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Permasalahan yang muncul dari dilanggarnya isi perjanjian oleh para pihak dalam perjanjian sewa tanah untuk usaha di daerah Malangke hanya di tempuh dengan 1 (satu) cara, yaitu dengan cara penyelesaian di luar pengadilan (non litigasi) melalui negoisasi di antara pihak pemilik tanah dengan pihak penyewa tanah. Selain itu, para pihak yang tidak melakukan perjanjian sewa tanah secara tertulis cenderung mengalami

⁴⁶ Abri, Wawancara, Malangke Tanggal 19 Januari 2017

banyak permasalahan dan perselisihan karena banyak yang belum disepakati tetapi timbul sengketa yang ditawarkan oleh ilmu hukum, khususnya mengenai penyelesaian sengketa perdata. Dalam ilmu hukum, disebutkan bahwa penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan dengan cara :

- (1) Diselesaikan lewat atasan yang berwenang.
- (2) Diselesaikan oleh Instansi yang berwenang.
- (3) Di diamkan/Direlakan.
- (4) Diselesaikan lewat jalur pengadilan.

Adanya berbagai bentuk penyelesaian sengketa perdata ini memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk melakukan pemilihan cara menyelesaikan sengketa yang dihadapinya sesuai dengan rasa keadilan yang diharapkan oleh para pihak. Pemilihan penyelesaian sengketa perjanjian sewa tanah yang dipergunakan jalur musyawarah mufakat ini merupakan cara penyelesaian sengketa yang lebih adil dan memberikan akibat hukum yang saling menguntungkan bagi para pihak.⁴⁷

Alasan para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa tanah untuk menyelesaikan sengketanya dengan jalan musyawarah ini sangat dipengaruhi oleh budaya dan sikap dari masyarakat kita. Seringkali ada yang merasa malu untuk menghadap di muka pengadilan, ada yang berpikir dan khawatir bahwa apabila dilakukan gugatan di muka pengadilan, tali persaudaraan antara kedua belah pihak akan putus sama sekali, bahkan ada yang tidak berani mengadukan pihak yang telah merugikannya ke pengadilan karena khawatir akan ada balas dendam dari pihak lawannya, ada yang memang sudah berwatak gemar pada perdamaian dan

⁴⁷ Rustam, Wawancara, Malangke, Tanggal 20 Januari 2017

sama sekali tidak suka pertikaian, lebih-lebih di muka pengadilan. Oleh karena itu, apabila terjadi sengketa dalam perjanjian sewa tanah untuk usaha yang terjadi di daerah Malangke , masyarakat lebih cenderung untuk menyelesaikan dengan jalan musyawarah untuk mufakat dengan alasan lebih hemat, cepat, dan dengan rasa keadilan yang tinggi.

Hambatan-hambatan yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah untuk usaha di Kelurahan Malangke lebih banyak terjadi karena perjanjian tersebut dilakukan secara tidak tertulis sehingga masing-masing pihak tidak bisa menentukan batasan antara kewajiban dan hak. Hambatan lain yaitu ditemui salah satu pihak melakukan kelalaian atas kewajiban yang seharusnya dilakukan olehnya. Kelalaian dari si berutang (debitur) dengan tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi (kelalaian). Ia lalai atau ingkar janji atau melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya menurut perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak maka perjanjian tersebut tidak boleh dilakukan.

Kata wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk. Kelalaian (wanprestasi) mempunyai akibat-akibat yang sangat penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berutang melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya, harus dibuktikan di muka pengadilan. Kadang-kadang tidak mudah untuk mengadakan bahwa seseorang lalai atau alpa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan untuk melakukan prestasi yang dijanjikan.

Dengan demikian sewa-menyewa yang selama ini telah berlaku ditengah masyarakat di Desa Malangke Kecamatan Malangke Kabupaten Luwu Utara tidak berjalan sesuai dengan tujuan pokoknya dan tidak sesuai dengan syariat Islam. Hambatan-hambatan yang terdapat dalam sewa menyewa tanah adalah dari masyarakat yang terkait, dengan pemilik tanah yang disewakan bersama dengan pihak ketiga sedangkan penyelesaiannya dilakukan dengan mengajukan perjanjian kepada pihak terkait, membuat perjanjian yang tepat dan melakukan musyawarah untuk mencapai mufakat apabila ada sengketa.

3. Upaya mengatasi hambatan-hambatan dalam perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kab. Luwu Utara

Dalam mengatasi hambatan-hambatan dalam perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kab. Luwu Utara ada beberapa upaya yang harus dilakukan oleh masyarakat yang ada di Malangke guna menghindari perselisihan antara kedua belah pihak yang akan terjadi. Dimana penulis menyebutkan beberapa upaya dalam mengatasi hambatan tersebut, dimana penyelesaian dilakukan dengan adanya perbedaan cara-cara penyelesaian sengketa yang digunakan oleh para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tanah terkait dengan cara penyelesaiannya. Dalam penyelesaian sengketa tersebut dapat dilakukan dengan cara :

- a. Diselesaikan dengan atasan yang berwenang.
- b. Diselesaikan dengan instansi yang berwenang.
- c. Di diamkan/direlakan.
- d. Diselesaikan lewat jalur pengadilan.

Adanya bentuk penyelesaian sengketa ini memberikan kesempatan terhadap masyarakat untuk menyelesaikan sengketa yang dihadapinya sesuai dengan rasa keadilan yang diharapkan oleh kedua belah pihak dengan jalur musyawarah mufakat merupakan cara penyelesaian yang adil dan saling menguntungkan antara kedua belah pihak⁴⁸.

C. Analisis Ekonomi Islam Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara.

Agama Islam adalah agama yang diturunkan oleh Allah sebagai rahmat bagi alam semesta. Islam sangat menghargai dan melindungi kepentingan manusia. Oleh karena itu, Islam memberikan batasan-batasan dan pola perilaku manusia agar dalam setiap tindakannya tidak menimbulkan kemudharatan baik bagi dirinya sendiri maupun pihak yang lain. Dengan demikian diharapkan setiap manusia dapat mengambil manfaat antara satu dengan yang lainnya dengan jalan yang lurus sesuai dengan norma-norma agama tanpa kecurangan dan kebatilan, sebagaimana firman Allah Swt dalam surat An-nisa⁷/ 4: 29 yaitu :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ
تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾⁴⁹

⁴⁸ Yuli Prasetyo Adhi, *Tinjauan Yuridis terhadap Perjanjian Sewa Tanah Untuk Usaha*, [Http://Journal.Unnes.Ac.Id/Nju/Index.Php/Pandecta](http://Journal.Unnes.Ac.Id/Nju/Index.Php/Pandecta), 20 Januari 2017.

⁴⁹ Departemen Agama, *Al-Qur'an dan terjemahnya*, bandung: CV. Diponegoro, 2005, h.

Terjemahnya:

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. (Q.S An- Nisa': 29)

Ayat di atas menerangkan tentang larangan memperoleh harta dengan jalan yang batil. Dapat dikatakan bahwa kelemahan manusia tercermin antara lain pada gairahnya yang melampaui batas untuk mendapatkan gemerlapnya duniawi berupa wanita, harta dan tahta. Harta yang beredar dalam masyarakat sebenarnya merupakan hak milik bersama dan menghasilkan manfaat secara bersama. Yang membeli sesuatu dengan harta itu mendapat untung, demikian juga penjual, penyewa dengan yang menyewakan barang, penyedekah dan penerima sedekah, dan lain-lain. Semua hendak meraih keuntungan karena harta itu "milik" manusia sekalian dan ia telah dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan manusia. Dengan demikian, larangan memakan harta yang berada di tengah mereka dengan batil itu, mengandung makna larangan melakukan transaksi/perpindahan harta yang tidak mengantar masyarakat kepada kesuksesan, bahkan mengantarnya kepada kebejatan dan kehancuran, seperti praktek-praktek riba, perjudian, jual beli yang mengandung penipuan dan pelanggaran terhadap ketentuan agama atau persyaratan yang disepakati.

Selanjutnya ayat diatas juga menekankan keharusan adanya kerelaan antara kedua belah pihak walaupun kerelaan tersembunyi dilubuk hati tetapi tanda-tandanya dapat dilihat. *Ījab* dan *qabūl* yang dikenal dalam adat kebiasaan sebagai serah terima, meskipun dalam Islam dapat dipengaruhi oleh perubahan

situasi dan kondisi serta perubahan zaman, termasuk motifasi yang melatarbelakangi perilaku masyarakat.

Motifasi berasal dari kata dasar motif yang berarti sebab-sebab yang menjadi dorongan tindakan seseorang, dasar pikiran atau pendapat, sesuatu yang menjadi pokok. Motifasi pelaksanaan sewa menyewa tanah adalah sebab-sebab yang mendorong tindakan para pelaku akad untuk mengadakan sewa menyewa tanah. Motifasi dari penyewa tanaman antara lain adalah untuk memperoleh keuntungan dan karena dorongan sosial yakni untuk menolong orang-orang yang memiliki kebutuhan mendadak.

Dari motifasi-motifasi di atas, penulis mengemukakan bahwa tidak ada yang memenuhi kualifikasi untuk dijadikan alasan diperbolehkannya praktek sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara. Manusia diperbolehkan melanggar hal-hal yang terlarang ketika dalam keadaan darurat, sangat terpaksa dan tidak ada jalan lain kecuali jalan tersebut yang bisa ditempuh.

Dalam praktek sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara, motifasi para pelaku 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 penulis berpendapat bahwa mereka masih memiliki jalan lain untuk memenuhi kebutuhannya misalnya dengan berhutang. Jadi praktek sewa menyewa tanah tidak sesuai dengan syariat Islam serta tidak sesuai dengan surat Al-Baqarah ayat 173.⁵⁰

⁵⁰ Nunung Muhayatun, skripsi, *ibid.*

Sistem muamalah dalam Islam bahwa segala sesuatu pada dasarnya boleh untuk dilakukan dengan tujuan bersama. Akan tetapi kebolehan tersebut dapat juga berubah menjadi sesuatu yang dilarang. Ada beberapa alasan yang dapat sewa menyewa menjadi suatu yang terlarang jika seandainya hal itu hanya akan menyebabkan dampak yang tidak baik bagi manusia. Kesepakatan dan kerelaan sangat ditekankan dalam setiap bentuk perdagangan (sewa menyewa). Namun hanya dengan kesepakatan dan kerelaan yang bermula suka sama suka tidak menjamin suatu transaksi dapat dinyatakan sah dalam Islam yang mengatur adanya transaksi yang dibolehkan dan tidak dibolehkan.⁵¹

Dalam agama Islam sewa menyewa merupakan salah satu bentuk kegiatan ekonomi yang berhakikat saling tolong menolong yang ketentuan hukumnya telah diatur. Dimana sewa menyewa mempunyai rukun dan syarat yang harus dipenuhi sehingga sewa menyewa dapat dikatakan sah oleh syara'. Oleh karena itu penulis akan menganalisis beberapa hal termasuk dalam pemenuhan rukun dan syarat sewa menyewa sebagai berikut :

a. Orang yang melakukan akad (*āqid*)

Orang yang melakukan akad harus berakal dan *mumayyiz* (minimal 7 tahun), akan tetapi syarat ini lain bagi orang yang melakukan akad adalah adanya kerelaan baik dari pihak yang menyewakan maupun dari pihak penyewa, jika terdapat unsur paksaan maka akad sewa menyewa tersebut tidak sah.⁵²

⁵¹ Haris Faulidi Asnawi, *Transaksi Bisnis E-Commerce Perspektif Islam*, Yogyakarta: Magistrasi Insania Press, 2004, H. 86

⁵² Rahmat syafe'I, *fiqh muamalah*, (Cet. I;Bandung: Pustaka Setia, 2000), h. 125

Dalam praktek sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara, rukun diatas telah terpenuhi. Dimana masing-masing pihak, yang melakukan akad sewa menyewa adalah orang-orang yang sudah baliqh dan berakal sehat. Mereka juga mengadakan akad berdasarkan dengan kerelaan dan tanpa paksaan dari pihak lain.

b. Penetapan upah atau harga

Harga sewa harus dibayar dimuka, bila berupa uang harus ditentukan berapa besarnya, dan bila berupa hal yang lain harus ditentukan berapa kadarnya. Jika harga sewa tidak dibayar, maka penyewa mempunyai utang yang harus dilunasi. Dimana masing-masing pihak yang melakukan sewa menyewa harus berdasarkan persetujuan yang mereka telah sepakati tanpa paksaan dari pihak lain. Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya merupakan perjanjian yang bersifat kesepakatan.

Rukun dan syarat tersebut juga terpenuhi di dalam praktek sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara. Dimana Perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung. Apabila akad sudah berlangsung maka pihak yang menyewakan wajib menyerahkan barang yang menjadi objek sewa kepada pihak penyewa, maka pihak penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya. Dimana hal tersebut untuk menghindari perselisihan dikemudian hari.

c. *Sighat* (ījab dan qabūl)

Ijab dan qabul dilakukan oleh kedua belah pihak dengan menggunakan kalimat yang biasa dipakai. ījab dan qabūl dalam sewa menyewa merupakan

segala suatu baik perkataan atau pernyataan yang menunjukkan adanya persetujuan dari kedua belah pihak yaitu pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa.

Dalam praktek sewa menyewa tanah yang terjadi di Desa Malangke, ijab dan qabul yang dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan perkataan atau kesepakatan diantara mereka, maka dalam perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kab. Luwu Utara tidak bertentangan dengan ekonomi Islam.

d. Objek sewa

Objek sewa yang diperjanjikan adalah yang diperbolehkan dalam agama Islam. Akad sewa menyewa barang yang manfaatnya tidak dibolehkan dalam agama Islam tidak sah dan harus ditinggalkan . untuk sahnya sewa menyewa maka barang atau objek sewa menyewa harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Manfaat benda dapat dipahami dan dapat dikenal.
2. Objek sewa menyewa dapat diserahkan sebagaimana penyerahan harga.
3. Objek sewa menyewa dapat dimanfaatkan sampai kepada masa yang disepakati.
4. Penyerahan objek sewa menyewa harus sempurna yakni adanya jaminan keselamatan objek sewa sampai kepada masa yang disepakati.⁵³

Dari persyaratan di atas, menurut penulis ada beberapa syarat yang terpenuhi dalam perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kab. Luwu Utara, dalam perjanjian sewa menyewa di Desa Malangke kab. Luwu Utara, manfaat benda memang dapat dipahami dengan jelas yaitu hasil dari tanah yang

⁵³ Idri, *Hadis Ekonomi*, (Cet. I; Jakarta: Perdamedia Group , 2015), h. 235

menjadi objek sewa, demikian juga dapat dikenal jenis dan cirri-cirinya. Ada juga sebagian syarat yang dilakukan tidak terpenuhi dalam perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kab. Luwu Utara.

Objek sewa disyaratkan dapat dimanfaatkan dengan sempurna sampai kepada masa yang disepakati. Dalam pelaksanaan akad sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kab. Luwu Utara terjadinya akad atau kesepakatan adalah pada saat transaksi pertama dimana sewa menyewa dilaksanakan dua sampai empat kali hasil panen. Dimana hasil dari tanah tersebut belum nampak sama sekali dan tidak dapat dipastikan apa yang terjadi dengan hasil yang mendatang. Apakah akan mendapatkan hasil yang lebih baik atau malah sebaliknya. Oleh karena itu, terlihat jelas bahwa tidak ada jaminan keselamatan objek sewa dalam pemenuhan manfaatnya. Jika hal tersebut terjadi maka pihak penyewa akan mengalami kerugian.

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kab. Luwu Utara menunjukkan tingginya unsur ketidak pastian dan hasil yang baik di dapatkan bagi orang yang menyewakan tanahnya maupun pihak penyewa. Apabila jangka waktu sewa ternyata tidak berhasil, maka pihak penyewa akan menanggung kerugian karena uang sewa telah dibayarkan saat akad. Namun jika sewa tersebut berhasil mengalami kenaikan, maka orang yang menyewakan yang rugi. Menurut penulis ada judi dan penipuan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah yang terjadi di Desa Malangke, karena mempertaruhkan hasil tanah yang menjadi objek.

Jika dilihat dari sisi akad sewa menyewa tanah diperbolehkan sepanjang pemilik tanah tersebut menyewakan tanahnya berdasarkan kerelaan, namun ketika melihat sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh masyarakat yang ada di Desa Malangke mengandung unsur-unsur yang dapat merugikan salah satu pihak, maka meskipun didasarkan kerelaan pemilik tanah ataupun penyewa tanah hendaknya dapat menghindari hal tersebut karena bertentangan dengan syariat Islam. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa tanah yang terjadi di Desa Malangke Kab. Luwu Utara mengandung unsur ketidakpastian, judi dan penipuan, maka hendaknya sewa menyewa tersebut harus dihindari karena tidak sesuai dengan aturan syariat Islam. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan Masyarakat Malangke belum sepenuhnya terlaksana dengan baik karena disebabkan kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pelaksanaan sewa menyewa dalam syariat Islam dan transaksi yang mereka lakukan tidak sesuai dengan syariat Islam.

Berdasarkan hal yang penulis paparkan, maka pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kab. Luwu Utara apabila dilihat dari tahap penawaran dan peninjauan tidak bertentangan dengan hukum ekonomi Islam. Tetapi jika dilihat dari motivasi dari para pelaku dan pelaksanaan transaksinya, rukun dan syaratnya, sewa menyewa yang terjadi di Desa Malangke tidak sesuai dengan ketentuan syara' karena sewa menyewa yang terjadi lebih banyak mengandung unsur *mafsadah* (kerugian) daripada *maslahahnya* (manfaat), sehingga alangkah baiknya jika sewa menyewa tersebut tidak dilaksanakan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah melakukan penelitian secara seksama tentang “**Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Di Desa Malangke Kab. Luwu Utara (Perspektif Ekonomi Syariah)**”, maka penulis dapat simpulkan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kab. Luwu Utara dimana masyarakat melakukan sewe menyewa tanah diawali dengan kesepakatan antara pihak yang menyewakan tanah dengan pihak penyewa tanah, dimana pihak pertama menyewakan tanahnya kepada pihak kedua untuk diambil hasilnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Dimana pihak pertama hanya bertanggung jawab untuk memelihara tanahnya, sedangkan jika terjadi kerugian dikarenakan hasil tersebut mengalami kerugian maka pihak kedua tidak berhak meminta kembali ganti rugi kepada pihak pertama. Begitu juga sebaliknya, jika pihak kedua mendapat keuntungan yang besar maka pihak pertama tidak berhak meminta tambahan harga sewa atau bagi untung.

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kab. Luwu Utara tidak memenuhi beberapa syarat dalam akad sewa menyewa, karena inti dari sewa menyewa adalah hasilnya. Tidak menutup kemungkinan apakah hasil dari tanah yang disewa akan mendapatkan hasil yang baik atau tidak. Dimana sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kab. Luwu Utara mengandung unsur ketidakpastian (*gharar*), judi, dan penipuan yang dalam ekonomi Islam dilarang keberadaannya karena dapat merugikan salah satu pihak. Praktik sewa menyewa tanah merupakan pengalihan nama akad dari jual beli *mu'awamah* karena pada

dasarnya yang diambil adalah hasil dari tanahnya bukan dari hasil manfaatnya seperti halnya pada sewa menyewa pada umumnya. Sedangkan dalam melakukan akad tidak ada surat perjanjian yang secara tertulis diantara kedua belah pihak. Jadi sewa menyewa tanah yang dilakukan masyarakat Desa Malangke tidak sesuai dengan syariat Islam karena masyarakat belum paham mengenai sewa menyewa dalam Islam.

2. Hambatan-hambatan yang ada dalam perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kab. Luwu Utara, dimana para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa tanah tidak tanpa adanya surat perjanjian secara tertulis diantara kedua belah pihak, sehingga tidak jelas hak dan kewajiban bagi para pihak. Tidak adanya kesepakatan diawal mengenai hal yang belum disepakati pada awal perjanjian. Dan naiknya harga sewa tanah tanpa melihat kondisi dalam menjalankan usahanya. Hambatan-hambatan yang terdapat dalam sewa menyewa tanah di Desa Malangke adalah dari masyarakat yang terkait, dengan pemilik tanah yang disewakan bersama dengan pihak ketiga sedangkan penyelesaiannya dilakukan dengan mengajukan perjanjian kepada pihak terkait, membuat perjanjian yang tepat dan melakukan musyawarah untuk mencapai mufakat apabila ada sengketa.

B. Saran-saran

Dengan adanya uraian diatas, maka penulis memberikan saran untuk menjadi bahan pertimbangan, dimana bagi pihak pemilik dan penyewa tanah, ketika akan melaksanakan sistem sewa menyewa tanah harus didata pada pamerintah setempat. Masyarakat yang tercatat sebagai calon yang akan

menyewakan atau menyewa tanah melakukan perjanjian sewa menyewa tanah secara tertulis, sehingga masyarakat lebih mudah dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa tersebut dan hambatan-hambatan yang ada dalam sewa menyewa akan lebih mudah untuk mereka laksanakan tanpa adanya perselisihan diantara kedua belah pihak.



DAFTAR PUSTAKA

Alquran al-Karim

Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Cet. I; Jakarta : PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996.

Asnawi, Haris Faulidi, *Transaksi Bisnis E-Commerce Perspektif Islam*, Yogyakarta: Magistrasi Insania Press, 2004.

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Cet. I: Bandung: CV. Diponegoro, 2000.

Hadis Explorer, *Ensiklopedia Sunnah Nabawi Berdasarkan 9 Kitab Hadist: Kitab Bukhari (Zakat)Hadist No. 55*.file:///C:/Program%20Files/Hadits%20Explorer/index.html.

Hadi, Sutrisno, *Metode Penelitian Research*, Cet. II: Yogyakarta : UGM, 1997.

Idri, *Hadis Ekonomi*. Cet. I: Bandung : Prenadamedia Group, 2015.

Karim, Helmi, *fiqh muamalat*, Ed.I . Cet. II: Jakarta : PT. raja grafindo persada, 1997.

Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat*, Cet, III ; Jakarta: 2015.

Muda, Ahmad A. k, *kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Jakarta: Reality Publisher, 2006.

Penyusun, Tim, *Ekonomi Islam*, Ed. I; Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.

Poerwadarminto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cet. X; Jakarta : PT. Balai Pustaka, 1976.

Pasaribu, Chairuman dan Suhwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cet, I; Jakarta: Sinar Grafindo, 1996.

Shiddieqy, Hasbi As, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang : PT. Pustaka Rizkiputra, 1999.

Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, Cet. I ; Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1992.

Syafe'I, Rahmat, *Fiqih Mumalat*, Cet. I; Bandung : Cv. Pustaka Setia, 2001.

Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Cet.VI: Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2010.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi*, Cet. IV: Bandung: Alfabeta, 2013.

Ash Shiddieqy, Teungku Muhammad Hasbi, *Hukum-hukum Fiqh Islam*, Cet. I: Jakarta : PT. Pustaka Rizki Putra, 1997.

Suryadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Raja grafindo persada, 1998.

Subana, *Dasar-dasar Penelitian Ilmiah*, Bandung: Pustaka Setia, 2005.

Sukmadianita, Nana Syaodih, *Metode Penelitian Pendidikan*, Cet. III; Bandung: PT. Remaja Rosdiakarya, 2006.

Sumber lain :

Adhi, Yuli Prasetyo, *Tinjauan Yuridis terhadap Perjanjian Sewa Tanah Untuk Usaha*, [Http://Journal.Unnes.Ac.Id/Nju/Index.Php/Pandecta](http://Journal.Unnes.Ac.Id/Nju/Index.Php/Pandecta), 20 Januari 2017.

Azzam, Asadul, *Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa Menyewa*, <http://asadul-Azzam.Blogspot.com/2014/13.htm>, Kamis, 26 Januari 2017.

Ilham Ismoro H, Tesis, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Base Transceiver Seluler Pt. Indosat, Tbk Di Kantor Pusat Regional Semarang*. 2008.

Imtiyanah, Skripsi, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata*, Jawa Tengah:2015.

Nursiyamsih , Eka, *Kehidupan Sosial-Ekonomi Petani Dalam Sistem Sewa Adol Oyodan Pada Masyarakat Pedesaan (Kasus Di Desa Penangkan Kecamatan Wonotunggal Kabupaten Batang)*, [http : // www. Eka Nursiyamsih.Pdf](http://www.EkaNursiyamsih.Pdf). (3 maret 2015).

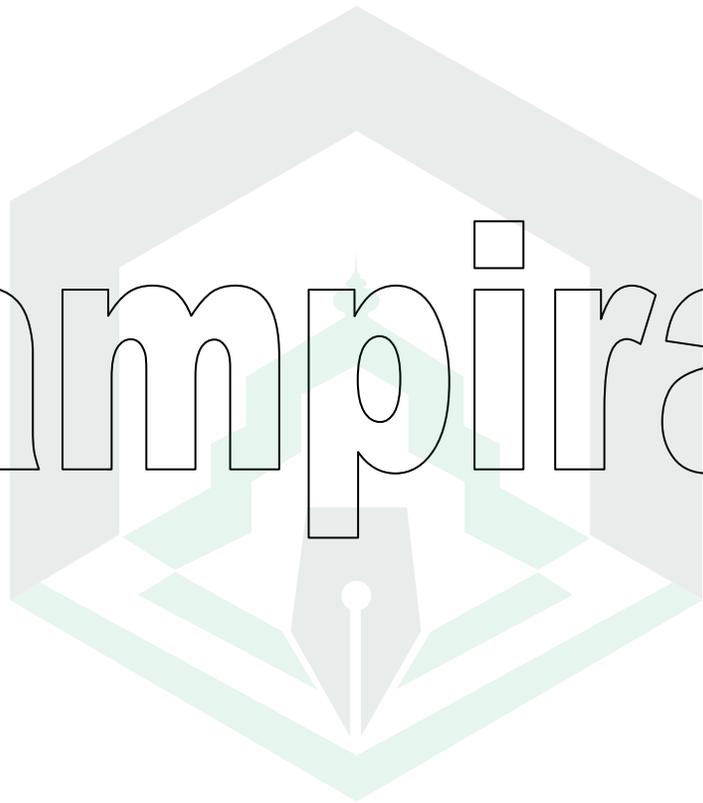
Muhammad, Makrufi, *Hukum Sewa-Menyewa Barang Yang Rusak Menurut Pandangan Islam*. <http://www.Slideshare.net/Makrufi/meeting/live>. (17 Maret 2012).

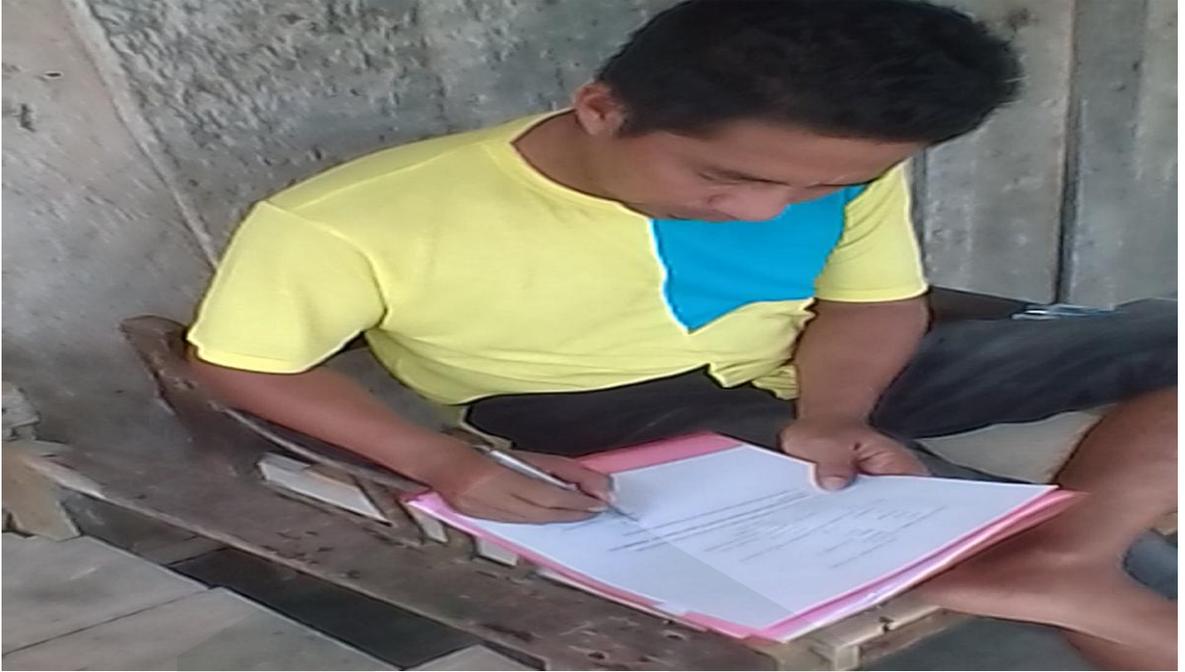
Puspa, Skripsi, *Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Perilaku Perjanjian Sewa-Menyewa Kebun*, Lamasi: 2015.

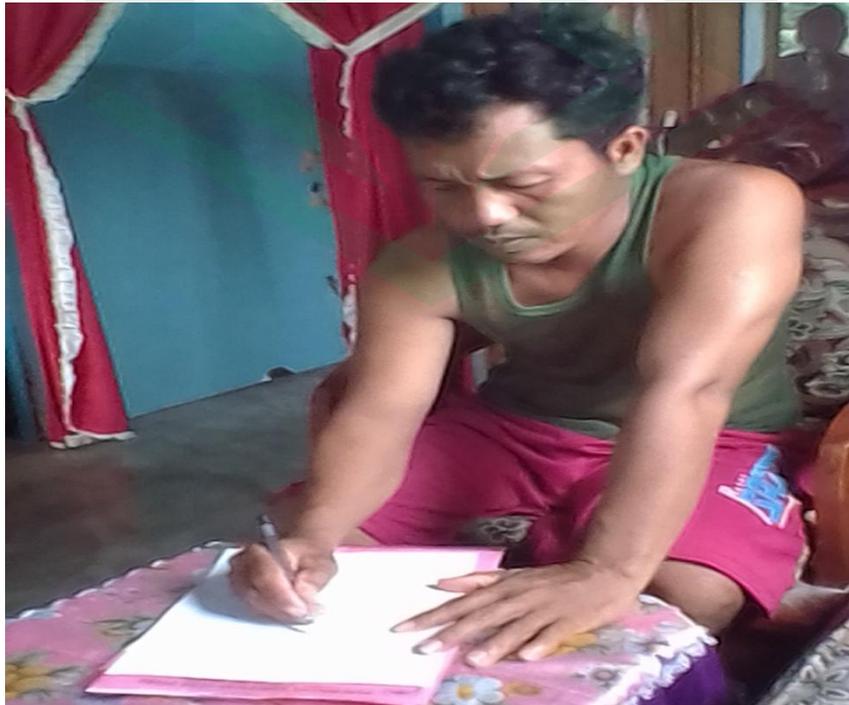
Purba, Hendro, *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa Menyewa*, [Http://Hendro-Purba. Blogspot.com/2014/13/hak-dan-kewajiban-para-pihak-dalam-sewa-menyewa.html](Http://Hendro-Purba.Blogspot.com/2014/13/hak-dan-kewajiban-para-pihak-dalam-sewa-menyewa.html), Kamis, 26 Januari 2017.

Sunani , Achmad Mufid, *Skripsi, Akad Sewa Tanah Bengkulu Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Di Desa Grujungan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas)*, 2015.

Lampiran







Surat Keterangan Wawancara

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama :

Usia :

Jabatan :

Benar telah melaksanakan dengan saudara (i)

Nama : Nasrianti

Nim : 13.16.4.0170

Tempat tanggal lahir : Salo Serri, 14 Juli 1989

Fakultas : Ekonomi dan bisnis islam

Program studi : Eknomi syariah

Semester : Delapan (VIII)

Dalam penelitiannya sehubungan dengan penyelesaian skripsinya yang berjudul:

“Perjanjian Sewa Menyewa Tanah di Desa Malangke Kec. Malangke Kab. Luwu Utara (Perspektif Ekonomi Islam)”

Surat keterangan ini kami berikan untuk di pergunakan seperlunya

Palopo, Januari 2017