

**ASAS KEPASTIAN HUKUM DAN KEADILAN TERHADAP *IJARAH*  
(SEWA MENYEWA) KEBUN SAWIT DESA POREANG KEC. TANA  
LILI KAB. LUWU UTARA**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS  
SYARIAH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PALOPO  
2019**

**ASAS KEPASTIAN HUKUM DAN Keadilan TERHADAP IJARAH  
(SEWA MENYEWA) KEBUN SAWIT DESA POREANG KEC. TANA LILI  
KAB. LUWU UTARA**



**IAIN PALOPO**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH.) Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo

Oleh :

**ARISKA  
15.03.03.0004**

Dibawah Bimbingan:

- 1. Prof. Dr. Hamzah K, M.HI.**
- 2. Dr. Abdain, S.Ag., M.HI.**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS  
SYARIAH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PALOPO  
2019**

**ASAS KEPASTIAN HUKUM DAN KEADILAN TERHADAP *IJARAH*  
(SEWA MENYEWA) KEBUN SAWIT KEC. TANA LILI  
KAB. LUWU UTARA**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS SYARIAH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PALOPO  
2019**

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi berjudul "Asas Kepastian Hukum Dan Keadilan Terhadap Ijarah (Sewa Menyewa Di Desa Poreang Kec. Tana Lili Kab. Luwu Utara)" yang ditulis oleh Ariska, NIM. 15.03.03.0004, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palopo, yang dimunaqasyahkan pada hari Rabu tanggal 26 Juni 2019 M, bertepatan dengan 22 Syawal 1440 H, telah diperbaiki sesuai catatan dan permintaan Tim penguji, dan di terima sebagai syarat meraih gelar Sarjana (S.H).

Palopo, 26 Juni 2019

## TIM PENGUJI

- |  |                   |         |
|--|-------------------|---------|
| 1. Dr. Mustaming, S.Ag., M.HI.         | Ketua Sidang      | (.....) |
| 2. Dr. Helmi Kamal, M.HI.              | Sekretaris Sidang | (.....) |
| 3. Dr. Mustaming, S.Ag., M.HI.         | Penguji I         | (.....) |
| 4. Dr. Muh. Ruslan Abdullah, S.El.,MA. | Penguji II        | (.....) |
| 5. Prof. Dr. Hamzah K, M. HI.          | Pembimbing I      | (.....) |
| 6. Dr. Abdain, S.Ag., M.HI.            | Pembimbing II     | (.....) |

## MENGETAHUI

a.n Rektor IAIN Palopo,  
Dekan Fakultas Syariah

Dr. Mustaming, S.Ag., M.HI  
NIP. 196805071999031004

Ketua Program Studi Hukum  
Ekonomi Syariah

Muh. Darwis, S. Ag., M.Ag.  
NIP. 1970123120090111049

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ariska  
Nim : 15 0303 0004  
Fakultas : Syariah  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)  
Judul : Asas Kepastian Hukum Dan Keadilan Terhadap *Ijarah* (Sewa Menyewa) Kebun Sawit Di Desa Poreang Kecamatan Tana Lili Kabupaten Luwu Utara

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Skripsi ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan plagiasi atau dipublikasi dari karya orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri.
2. Seluruh bagian dari skripsi ini adalah karya saya selain kutipan yang ditunjukkan sumbernya. Segala kekeliruan yang ada didalamnya adalah tanggung jawab saya sendiri.

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

Palopo, 26 Juni 2019

Yang membuat pernyataan,



*Ariska*  
**Ariska**  
**NIM. 15 0303 0004**

## NOTA DINAS PEMBIMBING

Palopo, 26 Juni 2019

Lamp :  
Ha : Skripsi  
Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syariah IAIN PALOPO  
Di-  
Palopo

*Assalamu'alaikum Wr.Wb.*

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


Nama : Ariska  
NIM : 15 0303 0004  
Fakultas : Syariah  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul : "Asas Kepastian Hukum Dan Keadilan Terhadap *Ijarah* (Sewa Menyewa) Kebun Sawit Di Desa Poreang Kecamatan Tana Lili Kabupaten Luwu Utara"

Menyatakan bahwa skripsi tersebut sudah layak diajukan untuk diujikan.

Demikian untuk diproses selanjutnya.

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb.*

Pembimbing I

  
**Prof. Dr. Hamzah K. M. HI**  
NIP. 19581213 199102 1 002

## NOTA DINAS PEMBIMBING

Palopo, 25 Juni 2019

Lamp :  
Ha : Skripsi  
Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syariah IAIN PALOPO  
Di-

Palopo

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

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

Nama : Ariska  
NIM : 15 0303 0004  
Fakultas : Syariah  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul : "Asas Kepastian Hukum Dan Keadilan Terhadap Ijarah (Sewa Menyewa) Kebun Sawit Di Desa Poreang Kecamatan Tana Lili Kabupaten Luwu Utara"

Menyatakan bahwa skripsi tersebut sudah layak diajukan untuk diujikan.

Demikian untuk diproses selanjutnya.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Pembimbing II



**Dr. Abdain, S.Ag., M.HI.**  
NIP. 19710512 199903 1 002

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul "Asas Kepastian Hukum Dan Keadilan Terhadap *Ijarah* (Sewa Menyewa) Kebun Sawit Di Desa Poreang Kecamatan Tana Lili Kabupaten Luwu Utara", yang ditulis oleh:


Nama : Ariska  
Nim : 15 0303 0004  
Fakultas : Syariah  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)


Disetujui untuk diujikan pada ujian Munaqasah  
Demikian untuk proses selanjutnya.

Palopo, 26 Juni 2019

Pembimbing I

Pembimbing II

  
Prof. Dr. Hamzah K, M.HI.  
NIP. 19581213 199102 1 002

  
Dr. Abdain, S.Ag., M.HI.  
NIP. 19710512 199903 1 002



## NOTA DINAS PENGUJI

Palopo, 26 Juni 2019

Lamp :  
Ha : Skripsi  
Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syariah IAIN PALOPO  
Di-

Palopo

*Assalamu'alaikum Wr.Wb.*

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

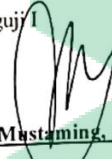
Nama : Ariska  
NIM : 15 0303 0004  
Fakultas : Syariah  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul : "Asas Kepastian Hukum Dan Keadilan Terhadap *Ijarah* (Sewa Menyewa) Kebun Sawit Di Desa Poreang Kecamatan Tana Lili Kabupaten Luwu Utara"

Menyatakan bahwa skripsi tersebut sudah layak diajukan untuk diujikan.

Demikian untuk diproses selanjutnya.

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb.*

Penguji I

  
Dr. Mustaming, S.Ag., M.HI.

NIP. 19680507 199903 1 004

## NOTA DINAS PENGUJI

Palopo, 26 Juni 2019

Lamp :  
Ha : Skripsi  
Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syariah IAIN PALOPO  
Di-  
Palopo

*Assalamu 'alaikum Wr. Wb.*


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

Nama : Ariska  
NIM : 15 0303 0004  
Fakultas : Syariah  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul : "Asas Kepastian Hukum Dan Keadilan Terhadap *Ijarah* (Sewa Menyewa) Kebun Sawit Di Desa Poreang Kecamatan Tana Lili Kabupaten Luwu Utara"

Menyatakan bahwa skripsi tersebut sudah layak diajukan untuk diujikan.  
Demikian untuk diproses selanjutnya.

*Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Penguji II

  
Muh. Ruslan Abdullah, S.EI., M.A  
NIP. 19801004 200901 1 007

**PERSETUJUAN PENGUJI**


Skripsi yang berjudul "Asas Kepastian Hukum dan Keadilan Terhadap *Ijarah* (Sewa Menyewa) Kebun Sawit Di Desa Poreang Kecamatan Tana Lili Kabupaten Luwu Utara", yang ditulis oleh:

Nama : Ariska  
Nim : 15 0303 0004  
Fakultas : Syariah  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah


Disetujui untuk diujikan pada ujian Munaqasah  
Demikian untuk proses selanjutnya.

Palopo, 26 Juni 2019

Penguji I

  
Dr. Mustaming, S.Ag., M.HI.  
NIP. 19680507 199903 1 004

Penguji II

  
Muh. Ruslan Abdullah, S.EI., M.A.  
NIP. NIP. 19770201 201101 1 002

## DAFTAR ISI

<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>7</b>
A. Penelitian Terdahulu Yang Relevan .....	8
B. Kajian Pustaka .....	11
1. Pengertian Ijarah .....	11
2. Perbedaan Para Ulama Tentang Ijarah.....	14
3. Fatwa-Fatwa DSN-MUI Tentang Ijarah .....	15
4. Jenis-Jenis ijarah .....	18
5. Rukun Ijarah.....	20
6. Syarat-Syarat Ijarah.....	22
7. Macam-Macam Ijarah .....	22
8. Hukum Ijarah .....	22
9. Kewajiban Bagi Yang Menyewa .....	23
10. Dasar Hukum Ijarah.....	24
11. Landasan Hukum Positif Ijarah .....	26
12. Tahap Transaksi .....	26
13. Hikmah Sewa .....	28
14. Berakhirnya sewa-menyewa .....	31
15. Kelebihan Ijarah.....	32
16. Ijarah dan Leasing.....	33
17. Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) .....	35
18. Pembayaran Upah dan Sewa.....	36
C. Kerangka Pikir .....	38

<b>BAB III METODELOGI PENELITIAN.....</b>	<b>40</b>
A. Pendekatan Dan Jenis Penelitian.....	40
B. Lokasi Penelitian.....	40
C. Sumber Data.....	42
D. Teknik Pengumpulan dan Analisis Data.....	43
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>46</b>
A. Gambaran Umum Kantor Desa Poreang.....	46
B. Struktur Organisasi Kantor Desa Poreang .....	47
C. Visi Dan Misi Kantor Desa Poreang.....	48
D. Strategi Arah Kebijakan Desa Poreang.....	48
E. Prioritas Desa .....	49
F. Hasil Penelitian dan Pembahasan .....	49
a. Hasil Penelitian.....	49
b. Dasar dalam Sewa Menyewa Kebun Sawit di Desa Poreang Kecamatan Tana Lili Kabupaten Luwu Utara.....	51
c. Hukum Islam dalam Sewa Menyewa Dalam Menanggapi Sewa Menyewa Kebun Sawit di Desa Poreang Kecamatan Tana Lili Kabupaten Luwu Utara.....	53
d. Orang Yang Sering Melakukan Sewa Menyewa Kebun Sawit di Desa Poreang Kecamatan Tana Lili Kabupaten Luwu Utara.....	56
G. Pembahasan.....	57
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>61</b>
A. Kesimpulan .....	61
B. Saran .....	61
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>62</b>

**LAMPIRAN****BAB I****PENDAHULUAN*****A. Latar Belakang Masalah***

Allah SWT telah menciptakan manusia sebagai makhluk sosial, yaitu makhluk yang di dalam hidupnya tidak bisa melepaskan diri dari pengaruh

manusia lain. Manusia sebagai makhluk sosial mempunyai arti pula bahwa selain membutuhkan orang lain juga memerlukan lingkungan untuk bersosialisasi. Bersosialisasi di sini berarti membutuhkan lingkungan sosial sebagai habitatnya, maksudnya setiap manusia membutuhkan satu sama lain untuk berinteraksi yang berkaitan dengan lingkungan dan tempat tinggal.<sup>1</sup>

Negara Indonesia sebagai mana tersurat dalam Undang-Uundan Dasar 1945 Pasal 1 ayat (3), ditegaskan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum. Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum (*rechtstaat*) dan tidak atas dasar kekuasaan belaka, sehingga segala tindakan dan perbuatan harus didasarkan atas hukum.<sup>2</sup> Negara hukum yang dianut Negara Indonesia tidaklah dalam artian formal, melainkan dalam artian materil yang juga diistilahkan dengan Negara Kesejahteraan (*welfare state*) atau “Negara Kemakmuran”.<sup>3</sup>

Pada dasarnya setiap orang yang hidup di dunia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya tidak dapat dilakukan secara sendiri tanpa orang lain. Setiap orang harus mempunyai hubungan dengan orang lain untuk memenuhi segala kebutuhannya. Interaksi dari masyarakat seringkali membawa benturan hukum dalam teori dan pelaksanaannya. Sebagai gerakan kemasyarakatan menunjukkan keberhasilan yang nyata, pada dasarnya dalam pelaksanaan syariat Islam, khususnya di bidang ekonomi salah satunya transaksi sewa menyewa.

---

<sup>1</sup> Astika Nur Dianingsih, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa (IJARAH) Kamar Indekos (Studi Kasus di Kawasan Kampus IAIN Purwokerta)*, Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto 2016.

<sup>2</sup> I Dewa Gede Atmadja, *Teori Konstitusi & Konsep Negara Hukum*, Setara press, Malang, dkk, 2015, h. 126

<sup>3</sup> I Made Arya Utama, 2007, *Hukum Lingkungan : Sistem Hukum Perizinan Berwawasan Lingkungan Untuk Pembangunan Berkelanjutan*, Pustaka Sutra, Denpasar, h. 14

Sewa menyewa yang disebutkan dalam kitab undang-undang hukum perdata pada buku III tentang perikatan pada bab ke VII tentang sewa menyewa bagian ke satu ketentuan umum diartikan sebagai suatu perjanjian yang dilakukan oleh satu pihak dengan cara mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya suatu kenikmatan atau manfaat barang maupun jasa, selama waktu tertentu dengan kesanggupan suatu pembayaran.<sup>4</sup>

Adapun salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan mu'amalah ialah ijarah atau sewa menyewa yaitu suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Dalam melakukan aktivitas mustahil manusia bisa hidup berkecukupan tanpa hidup dengan yang lain, karena itu boleh dikatakan bahwa pada dasarnya sewa menyewa disyariatkan berdasarkan dalam QS. Al Qashash ayat 26 Allah berfirman

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ٢٦

Terjemahannya:

“salah seorang dari kedua wanita itu berkata: “ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dapat dipercaya”.

Maksud ayat diatas adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua belah pihak yang berakad guna meringankan salah satu pihak atau saling meringankan serta termasuk salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan agama.

<sup>4</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2008), h. 381.



Suatu kenyataan yang tidak bisa dihindari bahwa akad sangat berpengaruh dalam kehidupan sehari-hari terutama dalam kehidupan manusia dengan manusia lainnya. Dalam menjalankan praktek muamalah, kita tidak hanya menggunakan rasio akal tetapi juga berpegang pada al-Qur'an dan hadis sebagai dasarnya. Namun terkadang manusia lupa akan hakikat dari akad itu sendiri apakah akad yang dijalankan telah memenuhi syariat Islam atau belum atau bahkan melenceng dari syariat Islam karena banyaknya bentuk dari akad itu sendiri termasuk akad yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah akad sewa *ijarah* yang sudah sangat berkembang dalam kehidupan sehari-hari. Para ahli Hukum Islam (*jumhur ulama*) memberikan definisi akad sebagai: “pertalian antara Ijab dan Kabul yang dibenarkan oleh syara yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya.”<sup>5</sup>

Sewa menyewah merupakan perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Pada dasarnya, *ijarah* didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan barang/ jasa dengan membayar imbalan tertentu. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/ upah/, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian, dalam akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewa kepada penyewa.<sup>6</sup>

Salah satu kegiatan sewa menyewa yang sering dilakukan adalah sewa menyewa kebun kelapa sawit, dalam praktek ini banyak terjadi di kalangan

---

<sup>5</sup> Hawa santika, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Tanah Pembuatan Batu Bata*, (Studi Kasus di Desa Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas), Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) purwakarto 2015.

<sup>6</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam: analisis fiqih dan keuangan*, (Jakarta: PT RajaGrafindo, 2007), h. 137-138.

masyarakat, dimana para pihak sepakat untuk melakukan hak dan kewajiban. Dalam kegiatan ini untuk memenuhi kebutuhannya masyarakat setempat melakukan transaksi sewa menyewa kebun kelapa sawit yang diinginkan dan dianggap tempatnya sangat strategis.

Lahan pertanian merupakan bagian daratan dari permukaan bumi sebagai suatu lingkungan fisik yang meliputi tanah dan segenap faktor yang mempengaruhi penggunaannya seperti iklim, relief, aspek geologi, hidrologi yang terbentuk secara alami maupun akibat pengaruh manusia yang digunakan untuk usaha pertanian.

Di desa Poreang menjadi salah satu desa yang menjadi tempat transaksi sewa menyewa lahan pertanian salah satunya adalah kebun kelapa sawit karena beberapa masyarakat yang menganggap sangat strategis sehingga beberapa petani di desa Poreang melakukan sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa kebun kelapa sawit yang dilakukan setelah kata sepakat dari para pihak yang melakukan perjanjian tersebut yakni penyewa dan pemilik kebun kelapa sawit. Praktek perjanjian sewa menyewa yang terjadi di desa Poreang pada umumnya menggunakan perjanjain secara lisan. Kurangnya pemahaman dari masyarakat serta ketidaktahuan akan hukum yang berlaku salah satu faktor penyebabnya. Perjanjian sewa menyewa hendaknyadilakukan secara tertulis untuk memudahkan suatu transaksi dalam hal sewa menyewa membuat para pihak menjadi lebih bertanggung jawab dalam memenuhi hak dan kewajibannya. `

Dari uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan suatu penelitian tentang Asas Kepastian Hukum dan Keadilan terhadap Sewa Menyewa Kebun Kelapa Sawit di Kecamatan Tana Lili.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada latar belakang masalah sebagaimana yang dipaparkan diatas maka dirumuskan dua permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan sewa menyewa kebun sawit di Desa Poreang Kecamatan TanaLili Kabupaten Luwu Utara ?
2. Apa yang mendasari sehingga masyarakat memilih sewa menyewa di Desa Poreang Kecamatan Tana Lili Kabupaten Luwu Utara ?
3. Bagaimana Hukum Islam dalam menanggapi sewa menyewa kebun kelapa sawit di Desa Poreang Kecamatan Tana Lili Kabupaten Luwu Utara ?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk dapat mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kebun sawit di Desa Poreang Kecamatan TanaLili Kabupaten Luwu Utara ?
2. Untuk mengetahui dasar-dasar sewa menyewa kebun sawit di Desa Poreang Kecamatan Tanah Lili Kabupaten Luwu Utara ?
3. Untuk dapat mengetahui hokum islam apa yang ada dalam perjanjian sewa menyewa kebun sawit di Desa poreang Kecamatan TanaLili Kabupaten Luwu Utara ?

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Manfaat penelitian secara teoritis diharapkan dapat memberikan masukan bagi para pihak sebagai penyempurnaan kebijakan politik hukum, peraturan perundang-undangan maupun yurisprudensi. Diharapkan pula dapat bermanfaat bagi akademis terutama pemikiran bagi mahasiswa hukum.
2. Manfaat penelitian secara praktis diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan hukum serta perlindungan hukum bagi masyarakat dan dapat bermanfaat bagi pengembangan penelitian dimasa mendatang.

### ***E. Defenisi Operasional Variabel***

Untuk mengetahui pembaca lebih mudah untuk memahami makna judul tersebut, maka penulis menguraikan secara singkat defenisi operasional variabel yaitu:

1. Asas kepastian hukum adalah suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik atau tepat. Kepastian pada intinya merupakan tujuan utama dari hukum. Jika hukum tidak ada kepastian maka hukum akan kehilangan jati diri maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman pelaku setiap orang.<sup>7</sup>
2. Keadilan adalah memberikan seseorang apa yang menjadi haknya dan Keadilan dapat diartikan sebagai terciptanya keseimbangan dan persamaan yang proporsional yang dirasakan oleh masing-masing individu, maka pemecahan masalah ketidakadilan dapat terselesaikan dengan menemukan jawaban terhadap penyebab-penyebabnya, serta bagaimana agar dalam

---

<sup>7</sup>Di ikuti, <http://www.pengertian.menurut.paraahli.com/pengertian-asas-kepastian-hukum/>

distribusi hasil dapat terbagi secara adil sehingga terhindar dari terjadinya diskriminasi dan kesenjangan.

3. Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian atau kesepakatan dimana penyewa harus membayarkan atau memberikan imbalan atau manfaat dari benda atau barang yang dimiliki oleh pemilik barang yang dipinjamkan, akad pengambilan manfaat suatu benda maka syarat kemanfaatan obyek sewa harus terjadi perhatian oleh kedua belah pihak.
4. Kebun sawit adalah tumbuhan industri penting penghasil minyak masak, minyak industry, maupun bahan bakar (biodiesel). Perkebunan menghasilkan keuntungan besar sehingga banyak hutan dan perkebunan lama dikonversi menja.<sup>8</sup>

Berdasarkan pengertian-pengertian variabel diatas ialah setiap melakukan suatu perjanjian atau kesepakatan harus adanya kepastian hukum dan keadilan, dan didalam sewa menyewa dapat memberikan imbalan atau manfaat yaitu yang terdapat dilamanya yaitu terdapat akad pemindahan .

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

---

<sup>8</sup>Rainilaiarivony, <https://id.m.wikipedia.org/wiki/kelapasawit>.

### ***A. Penelitian Terdahulu Yang Relevan***

Penelitian terdahulu digunakan oleh penelitian sebagai bahan perbandingan. Adapun beberapa penelitian yang telah melakukan penelitian sebelumnya antara lain:

1. Penelitian yang dilakukan oleh asrianti yaitu tentang perjanjian sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kecamatan Malangke Kabupaten Luwu Utara (Presfektif Hukum Syariah). Adapaun tujuan penelitian adalah bagaimana masyarakat di Desa Malangke melakukan sewa menyewa tanah apakah sudah mempertahankan syarat-syarat yang ada atau belum. Dari hasil penelitian, penulis menyimpulkan bahwa pelaksanaan sewa menyewa Tanah di Desa Malangke Kab.Luwu Utara dimana masyarakat melakukan sewa menyewa tanah diawal dengan kesepakatan antara pihak yang menyewakan tanahnya kepada pihak kedua untuk diambil hasilnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan. 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 menutupi kemungkinan apakah hasil dari tanah yang di sewakan akan mendapatkan hasil yang baik atau tidak. Dimana sewa menyewa tanah di Desa Malangke Kab.Luwu Utara mengandung unsur ketidakpastian (*gharar*).<sup>9</sup>
2. Penelitian yang dilakukan oleh Puspa, yaitu tentang Tinjauan Ekonomi Islam Tentang Perilaku Perjanjian Sewa Menyewa Kebun di Desa Rompegan

---

<sup>9</sup>Nasrianti, *PerjanjianSewa Menyewa Tanah di Desa Malangke Kacamatan Malangke Kabupaten Luwu Utara Presfektif Hukum Syariah*, (Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri IAIN Palopo 2017), h.1-60.

Kacamatan Lamasi Timur Kabupaten Luwu Timur. Adapun tujuan penelitian adalah bagaimana masyarakat di Desa Rampoang melakukan sewa menyewa kebun sudah mempertahankan syarat-syarat yang ada atau belum. Dapat berjalan sesuai dengan ekonomi Islam maka perlu dikaji dan ditawarkan sebuah alternatif solusi atas permasalahan yang terjadi dengan melakukan penelitian tentang tujuan pelaksanaan sewamenyewa kab. Luwu Utara diawali dengan kesepalatan kebun dengan penyewa kebun, dimana pihak pertama menyewakan kebunnya kepada pihak kedua untuk diambil hasilnya dalam waktu jangka tertentu. Pelaksanaan sewa kebun tidak memenuhi beberapa syarat dalam akad sewa menyewa. Aspek manfaat objek sewa yang menjadi inti dari sewa menyewa yaitu hasilnya sangat rentan tidak terpenuhi karena tidak dapat dipastikan apakah kebun akan mendapatkan hasil panen yang baik atau tidak sewa menyewa kebun di desa Rompengen kab. Luwu Utara tampaknya mengandung unsur ketidak pastian (*gharar*). Judi dan penipuan yang dalam hukum atau ekonomi islam di larang keberadaannya karena dapat merugikan salah satu pihak<sup>10</sup>.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Ramia Syuhada yaitu perjanjian sewa tanah perkebunan kelapa sawit di kampung harapan bagan sinembah riau. peneliti membahas tentang bagaimana proses terjadinya perjanjian sewa, isi dan konsekuensi dari perjanjian sewa sampai dengan apabila terjadi wanprestasi

---

<sup>10</sup>Puspa, *Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Perilaku Perjanjian Sewa Menyewa Kebun di Desa Rompengan kacamatan Lamasi Timur kabupaten Luwu Timur*, (Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri IAIN Palopo 2015), h 3-69.

bagaimana mengatasi dan melakukan upaya agar tidak terjadi perselisihan di antara para pihak.

Hasil Penelitian mengenai Perjanjian Sewa Tanah Perkebunan Kelapa Sawit di Bagan Batu akan menggambarkan bagaimana tahapan, proses berlangsungnya perjanjian itu dilakukan, sehingga diharapkan dapat bekerja sama lebih baik lagi dimasa yang akan datang dalam perjanjian sewa yang lain yang mungkin dilakukan oleh para pihak. Karena hanya bisa berupaya untuk mengurangi resiko terjadinya wanprestasi seminimal mungkin. Aturan dan kebijakan seharusnya sudah dapat diperbaharui mengingat dinamika kehidupan dan aktifnya perkembangan di dunia perkebunan di Indonesia dalam beberapa tahun terakhir.<sup>11</sup>

## ***B. Tinjauan Pustaka***

### **1. Pengertian Ijarah**

Kata ijarah berarti ‘balasan’ atau “jasa”, artinya imbalan yang diberikan sebagai upah sesuatu perbuatan. Menurut syara’: “Ijarah” adalah perjanjian atau perikatan mengenai pemakaian dan pemungutan hasil dari manusia, benda atau

---

<sup>11</sup> Ramia Syuhada, *Perjanjian Sewa Tanah Perkebunan Kelapa Sawit (Studi Kasus di Kampung Harapan Bagan Sinemba Riau)*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara 2016



binatang. Menurut H. Moh. Anwar menerangkan bahwa : Ijarah, ialah peraka dan (perikatan) pemberian kemanfaatan (jasa) kepada orang lain dengan syarat memakai 'iwadh (penggantian/balasan jasa) dengan berupa uang atau barang yang ditentukan. Jadi ijarah itu membutuhkan adanya orang yang memberi jasa dan yang memberi upah.<sup>12</sup>

Ijarah merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Jadi dalam akad ijarah yang dibuat oleh nasabah dan pihak perbankan syari'ah tidak ada unsur *transfer of tittle*, yang ada hanyalah kesepakatan untuk memanfaatkan suatu barang atau jasa.<sup>13</sup>

Kata iajarah berasal dari kata *al-'ajir* yang berarti kompensasi (*compensatiaon*), substitusi (*subtitute*), pertimbangan (*consideration*), imbalan (*return*), atau *counter value (al-'iwad)*(Ayub, 2007 : 276). Ijarah berarti *lease contract* dan juga berarti *hire contrac*. Dalam konteks perbankan syariah, ijarah adalah suatu *lease contract* di bawah mana suatu bank atau lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*), sebuah bangunan, barang-barang seperti mesin-mesin, pesawat terbang, dan lain-lain kepada salah satu nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya sewa yang sudah ditentukan sebelumnya secara pasti (*fixed charge*) (saleh, 2007 : 279):

---

<sup>12</sup>Sudarsono, *Pokok-Pokok: Hukum Islam*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1992), h. 422.

<sup>13</sup>Muliadi, *Prosedur Pembiayaan Ijarah dan Implementasi Pada PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Palopo*, (Ekonomi dan Bisnis Islam, 2015), h. 31.

sewa menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda tanpa mengurangi bentuk atau wujud benda yang disewakan. jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali dengan kata lain dengan terjadinya akad sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat barang sesuai dengan batas waktu yang telah disepakati. dalam sewa menyewa yang dapat menimbulkan manfaat itu bukan hanya benda saja, akan tetapi bisa dalam bentuk jasa, hasil-hasil keterampilan, pikiran, dan keahlian seseorang.<sup>14</sup>

Menurut fatwa DSN-MUI No. 09/DSN –MUI/ IV/2000 tanggal 13 April 2000 tentang pembiayaan ijarah, yang dimaksudkan dengan ijarah adalah pemindahan hak pakai atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dalam ijarah tidak hanya barang yang menjadi objek ijarah tetapi juga jasa. Selain itu, tidak terjadi perubahan kepemilikan atas objek ijarah, tetapi hanya terjadi perpindahan hak pakai dari pemilik yang menyewakan barang atau jasa kepada penyewa. Dalam perjanjian ijarah atau *leasing*, tidak bedanya dengan kegiatan *leasing* yang dikenal dalam sistem keuangan yang tradisional. Dalam transaksi ijarah, bank adalah pihak yang menyewakan dan nasabah adalah penyewa.

Ijarah adalah suatu yang diperbolehkan oleh kebanyakan ahli hukum dan para ilmuwan syariah. Diizinkannya ijarah didasarkan pada ketentuan dalam *Al-qur'an*, *Sunnah Nabi*, dan konsensus (*Ijma'a*) dari para ahli Hukum Islam (Ayub, 2007: 279). Di dalam pelaksanaannya, aset yang disewakan bank kepada nasabah

---

<sup>14</sup> Gelisa dan Tusri Komala Sari, *Hukum Islam Sewa Menyewa Tanah Perkuburan*. (Sekolah Tinggi Agama Islam: 2017)

tersebut dapat berupa barang yang telah dimiliki bank maupun barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah berdasarkan kesepakatan. Dalam arti “aset yang telah dimiliki oleh bank” bukan berarti bank harus sudah membeli aset sebelum ada nasabah yang memerlukannya, tetapi dalam arti bahwa bank hanya dapat menyewakan barang itu setelah kepemilikan barang itu secara yuridis berada di tangan bank, setelah kepemilikan itu beralih dari pemasok kepada bank.<sup>15</sup>

Pada perjanjian ijarah, seperti halnya pada *leasing* yang diberikan oleh lembaga pembiayaan tradisional, pada akhir perjanjian ijarah barang yang disewa itu kembali kepada pihak yang menyewakan barang, yaitu bank. Pada perjanjian ijarah sepanjang masa perjanjian ijarah sepanjang masa perjanjian ijarah tersebut kepemilikan atas barang tetap berada pada bank. Setelah barang kembali di akhir masa ijarah, bank dapat menyewakannya kembali kepada pihak lain yang berminat atau menjual barang itu dengan memperoleh harga atas penjualan barang bekas (*second hand*) tersebut.<sup>16</sup>

## 2. Perbedaan Para Ulama Tentang Ijarah

### a. Ulama Hanafiah

Artinya akad artinya akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.

### b. Ulama Asy-syafi'iyah

---

<sup>15</sup> Sultan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, (Jakarta: Kencana, 2014), h.263-264.

<sup>16</sup> Sultan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, h.266.

Artinya akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.

c. Ulama Malikiyah dan Hanabilah

Artinya menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.

Dari beberapa ulama dan mazhab di atas tidak ditemukan perbedaan yang mendasari tentang definisi *ijarah*, tetapi dapat dipahami ada pengambilan manfaat terhadap benda atau jasa sesuai dengan imbalan atau upah serta tanpa adanya pemindahan kepemilikan.

Kalau diperhatikan secara mendalam definisi yang dikemukakan oleh para ulama mazhab di atas maka dapat dipahami bahwa unsur-unsur yang terdapat dalam *ijarah* antara lain:

1. Adanya suatu akad persetujuan antara kedua pihak ditandai dengan adanya ijab dan kabul.
2. Adanya imbalan tertentu
3. Mengambil manfaat, misalnya mengupah seseorang buruh untuk bekerja.<sup>17</sup>

Begitu juga pendapat Malik, Ahmad, Abu Yusuf dan Muhammad. Kata Abu Hanifah: boleh disewakan bagiannya itu kepada mitranya. Tidak boleh disewakan mata uang untuk hiasan, atau untuk dipakai sebagai hiasan. Begitu juga pendapat Ahmad sebagaimana ashab Asy Syafi'i membelokkan, sesuai dengan Abu Hanifah dan Malik.

---

<sup>17</sup> Harianti, *ijarah (fikih muamalah)*, <https://heriantojava.wordpress.com>, (2013)

Kata Abu Yusuf dan Muhammad : lazim si tukang membayar ganti kalau rusak lantaran hal-hal yang dapat dihindari, dan tidak lazim dibayar lantaran hal-hal yang tak dapat dihindari, seperti terbakar dan dirusakkan oleh binatang. Adapun (orang-orang yang menyewa) maka menurut Malik tidak membayar apa-apa tanggungan ini hanya mengenai para tukang saja.<sup>18</sup>

### **3. Fatwa – Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia tentang ijarah**

Ada beberapa fatwa Dewan Ssyariah Nasional-Majelis Ulama Iindonesia tentang Ijarah

Ada bebarapa fatwa DSN-MUI berkenan dengan akad ijarah yang harus dipedomani untuk menentukan keabsahan akad sewa menyewa. Fatwa-fatwa DSN-MUI tersebut yang telah dikeluarkan sampai saat selesainya.Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah

#### **a. Rukun dan syarat sewa menyewa**

1).Sighat sewa menyewa, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain.

2). Pihak-pihak yang berakad (berkontrak): terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa, dan penyewa/pengguna jasa.

3).Objek akad sewa menyewa, yaitu:

a. Manfaat baarang dan sewa; atau

b. Manfaat jasa dan upah.

b. Ketentuan objek sewa menyewa

---

<sup>18</sup> Teuku Muhammad Hasbi, *Hukum Islam: Fiqih Islam*, (PT . Pustaka Rizki Putra Semarang, (1975), h.432-433

- 1). Objek sewa menyewa adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
  - 2). Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
  - 3). Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
  - 4). Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
  - 5). Manfaat harus dikenal secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
  - 6). Spesifik manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenal dengan spesifikasi atau indentifikasi fisik.
  - 7). Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga (*tsaman*) dalam jual-beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam ijarah.<sup>19</sup>
  - 8). Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain dari jenis yang sama dengan objek kontrak).
  - 9). Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat, dan jarak.
- c. Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah dan Nasabah dalam pembiayaan sewa menyewa

1. Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:

---

<sup>19</sup> Sultan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, h.66-267

- a. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan.
  - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang.
  - c. Menjamin bila terdapat catatan pada barang yang di sewakan.
2. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
- a. Membayar sewa dan bertanggung jawab atau menjaga keutuhan barang serta menggunakan sesuai akad (kontrak).
  - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiel).
  - c. Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.
  - d. Jika salah satu pihak tidak menemukan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan arbitrase syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.<sup>20</sup>

### 3. Jenis-Jenis ijarah

---

<sup>20</sup> Sultan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, h.267

Bergantung pada objek perjanjiannya, ijarah dapat dibagi ke dalam dua jenis ijarah, yaitu ijarah'amal dan ijarah ain (Khir, Gupta, dan Shanmugam, 2008: 138-139).<sup>21</sup>

a. Ijarah 'Amal

Ijarah 'amal digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atas jasa yang diperoleh. Pengguna jasa (employer) disebut mustajir dan pekerja disebut ajir, dan upah yang dibayarkan kepada ajir disebut ujar.

b. Ijarah 'Ain

Ijarah 'ain adalah jenis ijarah yang terkait dengan penyewa aset dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari aset itu tanpa harus memindahkan kepemilikan dari aset itu. Dalam perjanjian ijarah 'ain tidak terdapat klausul yang memberikan pilihan kepada penyewa untuk membeli aset tersebut selama masa sewanya atau akhir masa sewanya .

c. Ijarah wa 'iqtina

Al-ijarah wa 'iqtina adalah yang lazim digunakan di Indonesia, sedangkan di Malaysia digunakan istilah al-ijarah thumma al-bai atau AITAB. Ijarah wa 'iqtina muncul sebagai produk baru dalam perbankan syariah karena prinsip syariah tidak melarang dilakukan perjanjian antara pemberi sewa dengan penyewa bahwa di akhir masa perjanjian sewa, ba'ang yang disewakan tersebut beralih menjadi pemilik.

d. Ijarah musyarakah muntanaqisah

---

<sup>21</sup> Sultan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, h.271



Di Indonesia juga dikenal jenis ijarah yang disebut ijarah musyarakah muntanaqisah (Khair, Gupta, & Shanmugam). Produk ini memungkinkan nasabah bank untuk memiliki suatu aset dengan cara mencicil. Metodenya sama dengan *diminishing* musyarakah.<sup>22</sup>

Dalam hal ini yang terjadi adalah bahwa nasabah memerlukan jasa ijarah musyarakah muntanaqisa tersebut karena nasabah hanya memiliki sebagian dari dana yang diperlukan untuk membeli aset tersebut. Untuk menutupi kekurangannya, nasabah mengharapkan bank menyediakan sisa dana untuk mencukupi seluruh dana yang diperlukannya untuk membeli aset itu. Caranya adalah dengan membuat perjanjian musyarakah dengan bank.

#### e. Ijarah multijasa

Ijarah multijasa adalah pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk memperoleh manfaat atas suatu jasa, misalnya jasa berupa pelayanan pendidikan, kesehatan ketenagakerjaan, dan kepariwisataan. Ketentuan berkaitan dengan ijarah multijasa didasarkan kepada **Fatwa DEWAN SYARIAH NASIONAL-MAJELIS ULAMA INDONESIA No. 44/DSN-MUI/VII/2004 11 Agustus Tentang Pembiayaan Multijasa.**

Menurut pasal 17 PBI No.7/46/PBI/2005, yaitu PBI yang telah dicabut dengan PBI No.10/46/PBI/2008, kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan ijarah untuk transaksi multijasa berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut.

---

<sup>22</sup>Sultan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, h.272-275.

- 1). Bank dapat menggunakan akad ijarah untuk transaksi mutijasa dalam jasa keuangan antara lain dalam bentuk pelayanan pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan, dan keparawisataan.
- 2). Dalam pembiayaan kepada nasabah yang menggunakan akad ijarah untuk transaksi multijasa, bank dapat memperoleh imbalan jasa (*ujar atau fee*);
- 3). Besar *ujarah* atau *fee* harus disepakati diawali dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk presentase.<sup>23</sup>

#### **4. Rukun Dari Akad Ijarah Yang Harus Dipenuhi Dalam Transaksi Ada Beberapa, Yaitu:**

- a. Pelaku akad, yaitu *musta'jir* (penyewa) adalah pihak yang menyewa aset, dan *mu'jir/muajir* (pemilik) adalah pihak pemilik yang menyewakan aset;
- b. Objek akad yaitu *ma'jur* (aset yang disewakan), dan *ujarah* (harga sewa); dan
- c. *Shighah*, yaitu ijab dan qabul.

#### **5. Syarat-Syarat Ijarah**

Dua hal harus dipertahankan dalam penggunaan ijarah sebagai bentuk pembiayaan. Pertama, beberapa syarat harus dipenuhi, agar hukum-hukum syariah terpenuhi, dan yang pokok adalah:

1. Jasa atau manfaat yang akan diberikan oleh aset yang disewakan tersebut harus tertentu dan diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak;
2. Kepemilikan aset tetap pada yang menyewakan yang bertanggung jawab atas pemeliharannya sehingga aset tersebut terus dapat memberi manfaat kepada penyewa;

---

<sup>23</sup>Sultan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya* 275-276.

3. Akad ijarah dihentikan pada aset yang bersangkutan berhenti memberikan manfaat kepada penyewa. Jika aset tersebut rusak dalam periode kontrak, akad ijarah masih tetap berlaku ; dan
4. Aset tidak boleh dijual kepada penyewa dengan harga yang ditetapkan sebelumnya pada saat kontrak berakhir. Apabila aset akan dijual, harganya akan ditentukan pada saat kontrak berakhir.

Syarat-syarat di atas menyiratkan bahwa pemilik dana atau pemilik aset tidak mempunyai keuntungan tertentu yang ditetapkan sebelumnya tingkat keuntungan (*rate of return*) baru dapat diketahui setelahnya. Kedua, sewa aset tidak dapat dipakai sebagai patokan tingkat keuntungan dengan alasan :

- 1). Pemilik aset tidak mengetahui dengan pasti umur aset yang bersangkutan. Aset hanya akan memberikan pendapatan pada masa produktifnya. Selain itu, harga aset tidak diketahui apabila akan dijual pada saat aset tersebut masih produktif.
- 2). Pemilik aset tidak tahu pasti sampai kapan aset tersebut dapat terus disewakan selama masa produktifnya. Pada saat sewa pertama berakhir, pemilik belum tentu langsung mendapatkan penyewa berikutnya. Apabila sewa diperbaharui, harga sewa mungkin berubah mengingat kondisi produktivitas aset yang mungkin telah berkurang.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup>.Ascarya, *akad dan produk : bank syariah*, (Jakarta: Rajawali pers, 2014), h. 101-102.

## 6. Macam-Macam Ijarah

Macam-macam *ijarah* terbagi menjadi dua:

1. Ijarah '*ala al-manafi*', yaitu *ijarah* yang objek akadnya adalah manfaat, seperti menyewakan rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, baju untuk dipakai.
2. Ijarah '*ala al-'amaal ijarah*', yaitu *ijarah* yang objek akadnya jasa atau pekerjaan, seperti membangun gedung atau menjahit pakaian,. Akad *ijarah* ini terkait erat dengan masalah upah mengupah. Oleh karena pembahasannya lebih dititikberatkan kepada pekerjaan atau buruh (*ajir*).Al- *ijarah* seperti ini, menurut ulama fiqih, hukumnya boleh apabila jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan tukang sepatu.

## 6. Hukum Ijarah

Hukum *ijarah* shahih adalah tetapnya kematian bagi penyewa, dan tetapnya upah bagi pekerja atau orang yang menyewakan, sebab *ijarah* termasuk jual beli pertukaran, hanya saja dengan kemanfaatan. *Ijarah* terbagi dua yaitu *ijarah* terhadap benda atau sewa menyewa, dan *ijarah* terhadap pekerjaan atau upah-mengupah.

### a. Hukum sewa-menyewa

Dibolehkan *ijarah* atas barang mubah, seperti rumah, kamar, dll, tetapi dilarang *ijarah* atas barang-barang yang diharamkan.

## b. Hukum upah-mengupah

Upah-mengupah atau *ijarah 'ala al-a'mal* yakni jual beli jasa, biasanya berlaku dalam beberapa hal seperti menjahitkan pakaian, membangun rumah, dll. *Ijarah 'ala al-a'mal* terbagi menjadi dua:

### 1). *Ijarah khusus*

*Ijarah khusus* yaitu *ijarah* yang dilakukan oleh seorang pekerja. Hukumnya orang yang bekerja selain dengan orang yang telah memberinya upah.

### 2). *Ijarah mustarik*

*Ijarah mustarik* yaitu *ijarah* yang dilakukan secara bersama-sama atau melalui kerja sama dengan orang lain.<sup>25</sup>

## 7. Kewajiban-Kewajiban bagi orang yang menyewakan, yaitu

1. Mengizinkan pemakaian barang yang disewakan dengan memberikan kuncinya bagi rumah dan sebagiannya kepada orang yang menyewanya.

2. Memelihara kebesaran barang yang disewakannya, seperti memperbaiki kerusakan dan sebagainya, kecuali sekedar menyapu halaman. Ini kewajiban penyewa.

## 7. Kewajiban-Kewajiban bagi penyewa ialah:

1. Membayar sewaan sebagaimana yang telah ditentukan

2. Membersihkan barang sewaan, seperti menyapu halaman dan sebagainya yang ringan-ringan

3. Mengembalikan barang sewannya itu bila telah habis temponya atau bila ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya atau putusya sewaan.<sup>26</sup>

<sup>25</sup><http://blogushuluddin.blogspot.com/2016/04/pengertian-macam-macam-hukum-dan-dalil.html?m=1>

## 8. Dasar Hukum Ijarah

Para ulama fiqh mengatakan yang menjadi dasar kebolehan akad *ijarah* adalah al-qur'an, sunnah dan ijma.

a. Landasan Al'quran .

1. Surat at-thalaq ayat 6

﴿أَجُورَهُنَّ فَكَاتُوهُنَّ لَكُمْ أَرْضَعْنَهَا فَإِنَّ﴾

Terjemahanya :

Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu, mak'a berikanlah kepada mereka upahnya”.

Ayat diatas menjelaskan bahwa apabila orang tua menyuruh orang lain untuk menyusukan anak mereka, maka sebaiknya diberikan upah kepada orang yang menyusukan anak itu.

2. Surah Al-baqarah ayat 123

﴿عَةً تَنْفَعُهَا وَلَا عَدْلٌ مِنْهَا يُقْبَلُ وَلَا شَيْءٌ نَفْسٍ عَنْ نَفْسٍ تَجْزَىٰ لَأَيُّومًا وَآتَقُوا﴾

﴿يُنصَرُونَ لَهُمْ وَلَا شَفَا﴾

<sup>26</sup> Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*,h, (1992), h.422.

Terjemahanya: Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.

Dari ayat di atas dapat dipahami bahwa tidaklah menjadi halangan sama sekali kalau memberikan upah kepada perempuan lain yang telah menyusukan anak yang bukan ibunya, menurut Qatadah dan Zuhri, boleh menyerahkan penyusunan itu kepada perempuan lain yang disukai ibunya atau ayahnya atau dengan melalui jalan musyawarah. Jika telah diserahkan kepada perempuan lain maka biayanya yang pantas menurut kebiasaan yang berlaku, hendaklah ditunikan.<sup>27</sup>

#### b. Dasar hukum sewa-menyewa dalam hadis

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

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

#### c. Landasan *Ijma*

<sup>27</sup>[heriantodjava.wordpress.com/2011/08/04/ijarah-dalam-islam](http://heriantodjava.wordpress.com/2011/08/04/ijarah-dalam-islam).

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.

Disamping Al-Qur'an dan hadis, dasar hukum *ijarah* adalah *ijma*'. Sejak zaman sahabat sampai sekarang *ijarah* telah disepakati oleh para ahli hukum islam, kecuali beberapa ulama. Hal tersebut dikarenakan masyarakat sangat membutuhkan akad ini.<sup>28</sup>

### **9. Landasan Hukum Positif**

Landasan hukum produk *ijarah* dalam hukum positif dapat kita jumpai dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Dalam ketentuan pasal 1 ayat (13) yang mendefinisikan mengenai prinsip syariah. Dasar hukum secara khusus telah diatur melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, antara lain yakni pasal 1 angka (25) yang intinya menyebutkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bittamlik*.

Pembiayaan berdasarkan akad *ijarah* atau *ijarahmuntahiyah bittamlik* sebagai salah satu produk penyaluran dana juga mendapatkan dasar hukum

---

<sup>28</sup>Nasrianti, *Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Didesa Malangke Kecamatan Malangke Kabupaten Luwu Utara*, (Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Institute Agama Islam Negri IAIN Palopo 2017). h. 17-18



dalam PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta penyalanan jasa Bank Syariah.<sup>29</sup>

## 10. Tahap Transaksi

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

### a. Penetapan Harga

Harga ditetapkan setelah melalui proses tawar-menawar antara kedua belah pihak. Dalam praktiknya, penetapan harga sewa disamakan dengan harga beli karena akad sewa biasanya diadakan bersamaan dengan akad jual beli.

### b. Ijab dan qabul sewa menyewa

Cara pelaksanaan sewa menyewa kebun tidak jauh berbeda dengan pelaksanaan sewa menyewa umumnya. *Ijab dan qabul* dinyatakan secara lisan dengan menggunakan kata-kata yang terang, jelas dan dapat dimengerti kedua belah pihak.

### c. Hak dan Kewajiban sewa menyewa

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

- a) Orang yang menyewakan sesuatu wajib berusaha semaksimal mungkin agar penyewa dapat mengambil manfaat dari apa yang ia sewakan.

---

<sup>29</sup> Khotibul Umam, *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Pesada, 2016), h. 123-124.

- b) Penyewa, ketika selesai menyewa wajib menghilangkan semua yang terjadi karena perbuatannya. Kemudian menyerahkan apa yang ia sewa sebagaimana ketika menyewa.
- c) Ijarah adalah aqad yang wajib dipatuhi atas dua pihak mu'jir dan musta'jir. Karena ijarah merupakan salah satu bentuk dari jual beli maka hukumnya serupa dengan hukum jual beli. Dan masing-masing pihak tidak boleh membatalkan aqad kecuali dengan persetujuan pihak lain dan jika ada kerusakan yang ketika aqad dilangsungkan penyewa tidak mengetahuinya maka dalam hal ini ia dapat membatalkan aqad.
- d) Orang yang menyewakan wajib menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa dan memberinya kebebasan untuk manfaatnya. Apabila ia menghalangi penyewa untuk memanfaatkan benda yang disewakan selama masa sewa atau dalam sebagian, maka penyewa tidak berhak mendapatkan bayaran secara utuh. Hal ini dikarenakan ia tidak memenuhi apa yang harus ia lakukan dalam aqad ijarah, sehingga ia tidak berhak mendapatkan apa-apa. Apabila orang yang menyewakan memberikan kebebasan kepada penyewa untuk memanfaatkan barang yang disewakan, namun si penyewa membiarkannya selama masa penyewaan atau dalam sebagian masa penyewaan, maka ia tetap harus menyerahkan bayarannya secara utuh karena ijarah adalah aqad yang wajib atas kedua belah pihak, maka dituntut terlaksananya hal-hal yang harus terwujud dalamnya, yaitu kepemilikan orang yang menyewakan terhadap bayaran dan kepemilikan penyewa terhadap manfaat.

## 11. Hikmah Sewa-menyewa

Hikmah dalam penyiaratan sewa-menyewa sangatlah besar, karena didalam sewa-menyewa terdapat unsure saling bertukar manfaat antara manusia yang satu engan yang lainnya. Karena perbuatan yang dilakukan oleh satu orang pastilah tidak sama dengan perbuatan yang dilakukan oleh dua orang atau tiga orang misalnya. Apabila persewaan tersebut berbentuk barang, maka dalam akad persewaan diisyaratkan untuk menyebutkan sifat dan kuantitasnya. Adapun mengenai syarat, selebihnya disebutkan dalam cabang fiqh. Hikmah dalam penyewaan adalah untuk mencegah terjadinya permusuhan dan perselisihan. Tidak boleh menyewakan suatu barang yang tidak ada kejelasan manfaatnya, yaitu sebatas perkiraan dan terkaan belaka. Dan barangkali tanpa diduga barang tersebut tidak dapat memberikan faedah apapun maka aqad harus diutamakan dalam suatu sewa-menyewa, dan aqad itu harus jelas tanpa ada yang di sembunyikan kepada dari pihak pemilik dan yang menerima sewa. Namun perlu diketahui manfaat dari sesuatu yang disewakan harus memiliki nilai-nilai yang tidak melanggar syari'at agama yang telah diatur dalam Islam.<sup>30</sup>

## 12. Perihal Risiko Dalam Sewa-Menyewa

### a. Keadaan memaksa dan resiko

Dalam suatu perikatan atau perjanjian sewa menyewa, terkadang mengalami suatu kerusakan akibat suatu peristiwa yang bukan dari kesalahan pihak yang menyewa atau penyewa. Hal ini juga disebut dengan keadaan memaksa, yang

---

<sup>30</sup> Rendi Aditia, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen (Studi Di Desa Gunung Sugu Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat)*, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, 2018.

artinya, bahwa suatu peristiwa yang terjadi akibat ketidak sengajaan dan terjadinya tidak dapat diduga. Maka yang bertanggung jawab atas ini adalah masalah resiko dalam sewa menyewa. Resiko disini dijelaskan bahwa kewajiban yang menanggung kerugian yang timbul akibat, keadaan memaksa.

b. Resiko ditanggung oleh pemilik benda.

Dalam perjanjian sewa menyewa hanya terdapat satu pasal KUHPdt. Yang mengatur tentang resiko yaitu pasal 1553 KUHPdt. Dalam pasal ini pun dijelaskan apabila waktu sewa menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa menyewa “gugur demi hukum”. Menunjukkan bahwa sewa menyewa ini lenyap seperti tidak ada apa-apa sebelumnya. Memang untuk ketentuan tentang resiko pada sewa menyewa tidak begitu tegas diatur dalam pasal 1553 KUHPdt.ketentuan itu menjadi beban pihak yang menyewakan ataupun penyewa. Dalam pasal tersebut hanya menjelaskan “gugur demi hukum”. Berdasarkan pada rumusan tersebut maka perlu disimpulkan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut prestasi terhadap satu dengan yang lainnya. Hal ini dapat diartikan bahwa kerugian akibat musnah benda yang disewakan sepenuhnya menjadi beban pihak pemilik benda, yakni yang menyewakan. Berarti resiko kerugian ditanggung oleh pihak pemilik benda.

## **12. Hak dan Kewajiban Kedua Belah Pihak**

Penyewa wajib menggunakan barang yang disewakan menurut syarat-syarat akad atau menurut kezalihan penggunaannya. Penyewa juga wajib menjaga barang yang di sewakan agar tetap utuh. Bagaimana dengan perawatan barang

yang disewa? Secara prinsip tidak boleh dinyatakan dalam akad bahwa penyewa bertanggung jawab atas perawatan karena ini berarti pertanggungjawab atas jumlah yang tidak pasti (gharar). Oleh karena itu, ulama berpendapat bahwa bila penyewa diminta untuk melakukan perawatan, ia berhak untuk mendapatkan upah dan biaya yang wajar untuk pekerjaannya itu. Bila penyewa melakukan perawatan atas kehendaknya sendiri, ini dianggap sebagai hadiah dari penyewa dan ia tidak dapat meminta pembayaran apa pun.<sup>31</sup>

### 13. Berakhirnya sewa-menyewa

Berkaitan dengan masalah berakhirnya sewa-menyewa atau ijarah, sayid sabiq menguraikan hal tersebut, bahwa sewa-menyewa itu menjadi rusak atau (berakhir) dengan sebab sebagai berikut.

1. Terjadinya cacat pada benda yang disewakan pada waktu ia berakad ditangan penyewa.
2. Rusaknya benda tersebut yang disewakan, seperti rumah tertentu atau kendaraan tertentu.
3. Rusaknya benda yang disewakan atau diupahkan, seperti rusaknya kain yang dijahitkan, sebab tidak mungkin melaksanakan jahitan setelah rusaknya kain tersebut.
4. Telah terpenuhi manfaat yang dipersewakan atau telah sempurnanya suatu pekerjaan atau telah berakhirnya masa sewa.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Andiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (2007), h.138

<sup>32</sup> Rendi Aditia, *Tinjauan Hukum Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen*, (UIN: Raden intan lampung, 2018)

Pasal 3 ayat (3) perjanjian sewa yang diterbitkan oleh pemerintah Kota Tangerang Selatan menegaskan bahwa “Pemerintah Kota Tangerang Selatan berhak atas tanah yang menjadi objek sewa untuk pemanfaatan lain berdasarkan rencana umum tata ruang dan dibebaskan dari kewajiban mengganti nilai pemakaian tanah sebelum habis masa pemanfaatan termasuk tanaman dan bangunan yang berdiri di atasnya.” Dengan ketentuan pasal ini, yayasan pengelolaan sekolah menjadi pihak yang dirugikan karena jauh sebelum perjanjian ini dibuat oleh Pemerintah kota Tangerang.<sup>33</sup>

#### **14. Kelebihan Ijarah**

Hikmah syari’atkannya ijarah dalam bentuk pekerjaan atau upah mengupah adalah karena dibutuhkan dalam kehidupan manusia. Tujuan dibolehkan ijarah pada dasarnya adalah untuk mendapatkan keuntungan materi. Namun itu bukanlah tujuan akhir karena usaha yang dilakukan atau upah yang diterima merupakan sarana untuk mendekatkan diri kepada Allah swt.

Ada pun kelebihan ijarah antara lain:

##### **a. Membina kerjasama antara Mu’jir dan Mustajir**

Dengan adanya ijarah akan mampu membina kerjasama antara mu’jir dan mus’tajir. Sehingga akan menciptakan kedamaian dihati mereka. Dengan diterimanya upah dari orang yang memakai jasa, maka memberi jasa dapat mememnuhi kebutuhan sehari-harinya. Apabila kebutuhan hidup terpenuhi maka Musta’jir tidak lagi resah ketika hendak beribadah kepada Allah swt.

##### **b. Memenuhi nafkah keluarga**

---

<sup>33</sup>Irma Tutik Sundari, *Pelaksanaan Pemberian Sewa Tanah Untuk Bangunan Bagi Sekolah Swasta Dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum Di Kota Tangerang Selatan*, (Atma Jaya Yogyakarta, 2016), h.8-9.

Salah satu kewajiban seorang muslim adalah memberikan nafkah kepada keluarganya, yang meliputi istri, anak-anak dan tanggung jawab lainnya. Dengan adanya upah yang diterima Musta'jir maka kewajiban tersebut dapat dipenuhi.

#### c. Meningkatkan taraf hidup masyarakat

Dengan adanya transaksi ijarah khususnya tentang pemakaian jasa, maka akan mampu memenuhi hajat hidup masyarakat baik ikut bekerja maupun yang menikmati hasil proyek tersebut. Maka ijarah merupakan akad yang mempunyai unsur tolong menolong antara sesama.

#### d. Menolak kemungkaran

Di antara tujuan ideal berusaha adalah dapat menolak kemungkaran yang kelebihan ijarah yaitu memudahkan manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari.<sup>34</sup>

### 15. Ijarah dan Leasing

karena ijarah adalah yang mengatur pemanfaatan hak guna tanpa terjadi pemindahan kepemilikan, maka banyak barang yang menyamakan ijarah ini dengan *leasing*. Hal ini terjadi karena kedua istilah tersebut sama-sama mengacu pada hal-ihwal sewa menyewa. Menyewakan ijarah dengan leasing tidak sepenuhnya salah, tapi tidak sepenuhnya benar pula. Karena pada dasarnya,

<sup>34</sup> Muliadi, *Presedur Pembiayaan Ijarah dan Implementasi Pada PT. Bnk Syariah Mandiri Cabang Plopo*, (2014). H. 29-30.

walaupun terdapat kesamaan antara *ijarah dan leasing*, tapi ada beberapa karakteristik yang membedakannya pada bagian ini.

a. Kegiatan leasing

Kegiatan-kegiatan yang dilakuakn anantara satu perusahaan leasing dengan perusahaan leasing lainnya dapat berbeda. Di dalam surat keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 Tanggal 21 November 1991, kegiatan leasing dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:

1. Melakukan sewa guna usaha dengan hak opsi bagi leasing (*Finance lease*)
2. Melakuakn sewa guna usaha dengan tanpa hak opsi bagi lesse (*operating lease*).

Ciri-ciri kedua leasing seperti yang dimaksud di atas adalah sebagai berikut:

a. Kreteria untuk *finance lease* apabila suatu perusahaan leasing memenuhi persyaratan:

1. jumlah pembayaran sewa guna usaha dan selama masa sewa guna usaha pertama kali, ditambah dengan nilai sisi barang yang dilease harus dapat menutupi harga perolehan barang modal yang dileasekan dan keuntungan bagi pihak lessor.
2. Dalam perjanjian dewa guna usaha memuat ketentuan mengenai hak opsi bagi lesse.

b. Perjanjian leasing

Perjanjian yang dibuat antara lessor dengan lesse disebut “lease agreement”, dimana didalam perjanjian tersebut memuat kontrak kerja bersyariatkan antara kedua belah pihak, lessor dan lessee.



Isi kontrak yang dibuat secara umum memuat antara lain:

1. Nama dan alamat lessee.
2. Jenis barang modal yang diinginkan.
3. Jumlah atau nilai barang yang dileasingkan.
4. Syarat-syarat pembayaran.
5. Syarat-syarat kepemilikan atau syarat lainnya.
6. Biaya-biaya yang dikenakan
7. Sangsi-sangsi apabila lessee ingkar janji.

Jika seluruh persyaratan sudah disetujui, maka pihak lessor akan menghubungi supplier untuk negosiasi barang dan menghubungi pihak asuransi untuk menanggung resiko kemacetan pembayaran oleh lessee. Namun dalam praktiknya dapat pula nasabah mengajukan permohonan ke perusahaan leasing, pihak lessee terlebih dulu melakukan negosiasi dengan suppliernya, kemudian berulah mencari perusahaan leasing yang akan menjadi lessornya.<sup>35</sup>

#### **16. Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)**

Al-bai'wal ijarah muntahiya bittamlik (IMBT) merupakan rangkaian dari buah akad. Yakni akad al-bai dan akad ijarah muntahiya bittamlik (IMBT) merupakan kombinasi antara sewa menyewa (ijarah) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa dalam ijarah muntahiya bittamlik, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut.

1. Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.

---

<sup>35</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada (2002), h. 253.

2. Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.

Pilihan untuk menjual barang di akhir masa sewa (alternatif 1) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relative kecil. Karena sewa yang dibayarkan relative kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Karena itu, untuk menutupi kekurangan tersebut, ia harus membeli barang itu di akhir periode.

Pilihan untuk menghibahkan barang di akhir masa sewa (alternating 2) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan relative besar, akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Dengan demikian, bank dapat menghibahkan barang tersebut di akhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.

Pada *al-bai' wal ijarah muntahia bittamlik* (IMBT) dengan sumber pembiayaan dari *Unrestricted Investment Account* (URIA), pembiayaan oleh nasabah dilakukan secara bulanan. Hal ini disebabkan karena pihak bank harus mempunyai *cash in* setiap bulan untuk memberikan bagi hasil kepada nasabah yang dilakukan secara bulanan juga.<sup>36</sup>

Ijarah muntahiyah bit tamlik pada dasarnya merupakan perbandingan antara sewa menyewa dengan jual beli. Semakin jelas dan kuat komitmen untuk

---

<sup>36</sup> Adiwarman karim, *Bank Islam: Fiqih dan Keuangan*, (2007), h. 140-142

membeli barang di awal akad, maka hakikat *Ijarah* Namun, apabila komitmen untuk membeli barang di awal akad tidak begitu kuat dan jelas (walaupun opsi membeli tetap terbuka), maka hakikat IMBT akan lebih bernuansa *ijarah*.

Dari sisi *ijarah*, perbedaan IMBT (*Ijarah muntabiya bit tamlik*) terletak dari adanya opsi untuk membeli barang di maksud pada akhir periode. Sedangkan dari sisi jual beli, perbedaan IMBT (*Ijarah muntabiya bit tamlik*) terletak pada adanya penggunaan manfaat barang di maksud terlebih dahulu melalui akad sewa (*ijarah*), sebelum transaksi jual beli di lakukan.<sup>37</sup>

### 17. Pembayaran Upah dan Sewa

Jika *ijarah* itu suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upah pada waktu berakhirnya pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain, jika akad sudah berlangsung dan tidak disyariatkan mengenai pembayaran adan tidak ada ketentuan penangguhannya, menurut Abu Hanfiah wajib diserahkan upahnya secara berangsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Menurut Imam Syafi'I dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Jika *mu'jir* menyerahkan zat benda ayang disewa kepada *musta'jir*, jika ia berhak menerima bayarannya karena penyewa (*musta'jir*) sudah menerima kegunaan. Hak menerima upah bagi *musta'jir* adalah sebagai berikut.

- a. Ketika pekerjaan selesai dikerjakan.

---

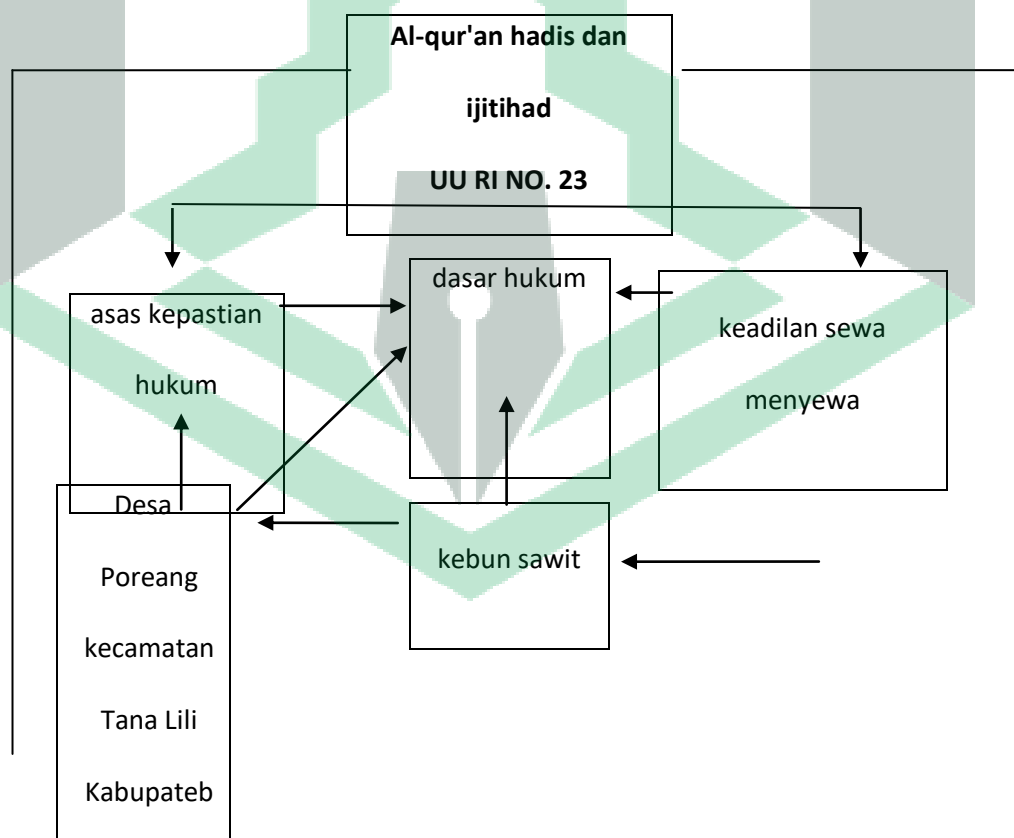
<sup>37</sup> Muliadi, *Presedur Pembiayaan Ijarah dan Implementasi Pada PT. Bnk Syariah Mandiri Cabang Plopo*, (2014). H. 34.

- b. Jika menyewa barang, uang sewaan dibayar ketika akad sewa, kecuali bila dalam akad ditentukan lain, manfaat barang yang diajarkan mengalir selama penyewaan berlangsung.<sup>38</sup>

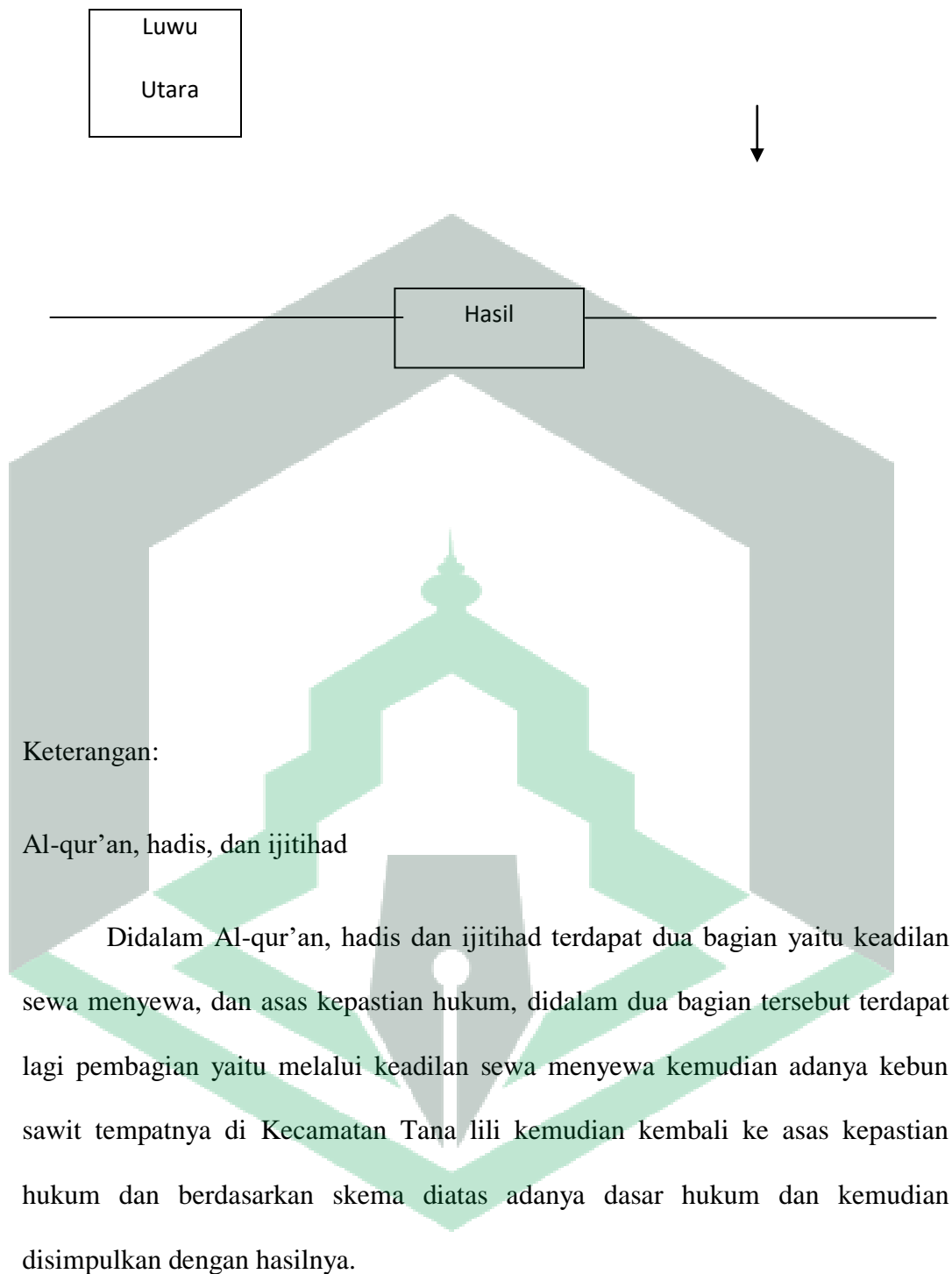
### H. Kerangka Pikir

Berdasarkan al-quran, dan hadis serta ijtihad dan Undang-Undang Republik Indonesia No.23 Tentang sewa menyewa, maka penelitian ini sesuai dengan hukum islam dan Undang-Undang No.23 Tentang sewa menyewa. Di desa Poreang oleh karena itu berdasarkan skema dibawah ini dapat kita sesuai berikut.

#### Skema Kerangka Pikir



<sup>38</sup> Hendi Suhendi, *Fiiqih Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, (2002), h.11.



### BAB III

#### METODELOGI PENELITIAN

##### A. *Jenis Penelitian Dan Pendekatan*

###### a. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan yaitu jenis penelitian kualitatif yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang atau pelaku yang didokumentasikan serta menganalisis data secara mendalam dimana pengelolaan data yang bersifat uraian tidak berdasarkan angka. Laporan penelitian akan diberi kutipan data untuk memberikan gambaran atas laporan tersebut. Data tersebut bisa bersumber dari hasil wawancara dan dokumentasi.

###### b. Pendekatan

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan Normatif, sosiologis. Dan yuridi. Adapun pendekatan yang dimaksud adalah:

1. Penelitian Normatif adalah (syar'i) yaitu peneliti berusaha menelaah dan menganalisis teori-teori /konsep-konsep yang ada dalam berbagai sumber hukum islam dan menurut para ahli yang berkaitan dengan objek penelitian tentang asas kepastian hukum dan keadilan terhadap sewa menyewa kebun sawit di Desa Poreang Kecamatan Tana Lili Kabupaten Luwu Utara.
2. Penelitian sosiologis yaitu penelitian berusaha untuk mendeskripsikan objek penelitian dengan memperhatikan persoalan perilaku yang tumbuh dan berkembang disosial kemasyarakatan dalam melakukan sewa menyewa.

3. Penelitian yuridis yaitu terletak pada penggunaan pendekatan-pendekatan pada prinsip-prinsip dan asas-asas hukum dalam meninjau, melihat serta menganalisis permasalahan. Faktor-faktor yuridis adalah peraturan atau norma-norma hukum berhubungan buku-buku atau literatur-literatur yang digunakan untuk menyusun penulis hukum berkisar pada asas kepastian hukum dan keadilan terhadap sewa menyewa kebun sawit di Desa Poreang Kecamatan Tana Lili Kabupaten Luwu utara.

Pendekatan penelitian ini adalah perspektif yang digunakan oleh penulis di dalam memahami fenomena pada objek penelitian. Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris yang mengkaji korelasi antara kaidah hukum/syari'ah (khususnya prinsip muamalah Islam) dengan lingkungan tempat tempat hukum itu berlaku. Sehubungan dengan jenis penelitian ini adalah fenomena yang terjadi dibidang hukum ekonomi syariah. .

#### ***B. Lokasi penelitian***

Adapun lokasi yang dijadikan tempat penelitian yaitu di Dusun Poreang, Desa Poreang, Kecamatan Tanalili, Kabupaten Luwu Utara alasan saya memilih lokasi ini karena kampung saya sendiri dan saya dekat mengambil data tentang sewa menyewa kebun sawit, dan yang akan saya wawancara i itu sendiri tetangga saya.

### ***C. Sumber data***

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh secara langsung dari yang menyewakan dan si penyewa di Desa Poreang Kecamatan Tana Lili Kabupaten Luwu Utara. Data yang diperlukan dalam penelitian ini terdiri dari dua jenis yaitu data primer dan data sekunder diantaranya:

1. Data primer, suatu informasi data yang diperoleh langsung dari pihak penyewa dan yang menyewakan di Desa Poreang Kecamatan Tana Lili Kabupaten Luwu Utara penyewa kebun sawit sebanyak 3 orang sebagai pengelola kebun kelapa sawit terdiri dari 3 orang dan masyarakat sekitar yang sering mengelola kebun sawi atau masyarakat sekitar yang sering mengelola kebun sawit atau masyarakat sekitar yang sering melakukan ijarah (sewa menyewa) ada 2 orang untuk memberikan informasi tentang hal-hal yang dibutuhkan dalam penelitian ini.
2. Data sekunder, data yang diperoleh dari hasil penelitian berupa pendataan seputar sewa menyewa kebun sawit yang bersumber dari buku-buku yang berkaitan dengan sewa menyewa kebun kelapa sawit serta melakukan dokumentasi.

### ***D. Teknik Pengumpulan Data***

Dalam penelitian ini mengumpulkan data dilakukan dengan:

1. Observasi

Observasi atau pengamatan yang dilakukan yaitu dengan melakukan teknik atau cara mengumpulkan data dengan jalan mengadakan pengamatan terhadap kegiatan yang sedang berlangsung. Observasi dapat dilakukan secara partisipatif



maupun nonpartisipatif. Dalam observasi partisipatif pengamat ikut serta dalam kegiatan yang sedang berlangsung, pengamat ikut sebagai peserta rapat atau peserta pelatihan. Dalam observasi nonpartisipatif pengamat tidak ikut serta dalam kegiatan, dia hanya berperan mengamati kegiatan, tidak ikut dalam kegiatan.

## 2. Wawancara (Interview)

Wawancara atau interview yang dilakukan dengan tanya jawab secara lisan dimana dua orang atau lebih berhadapan secara langsung. Dalam proses interview ada dua pihak yang menempati kedudukan yang berbeda. Satu pihak berfungsi sebagai pencari informasi. Sedangkan pihak lain berfungsi sebagai pemberi informasi atau informan (responden).

## 3. Dokumentasi

Dokumentasi yang dapat dilakukan yaitu dengan cara mengumpulkan data melalui catatan dan keterangan tertulis yang berisi informasi yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dan mengambil gambar sebagai tanda bukti bahwa benar-benar melakukan penelitian..

## ***E. Teknik Pengolahan dan Analisis Data***

Ada pun teknik yang digunakan dalam pengelola data penelitian ini adalah:

1. Editing, yakni mendeteksi kemungkinan kesalahan, ketidak konsisten atau ketidaktepatan data yang telah dikumpulkan. Dalam penelitian ini teknik editing digunakan untuk memeriksa semua data yang telah diperoleh dari masyarakat yang melakukan sewa menyewa kebun sawit dan bagaimana pelaksanaannya di Desa Poreang Kecamatan Tana Lili Kabupaten Luwu Utara.

2. coding yakni proses menulis dan memperbaiki hasil penelitian yang dilakukan dengan masyarakat dengan melakukan sewa menyewa kebun sawit di Desa Poreang Kecamatan Tana Lili Kabupaten Luwu Utara.

3. Organizing, yakni menyusun data mensistematikan seluruh data yang telah dikumpulkan. Dalam penelitian ini organizing digunakan untuk menyusun dan mensistematikan seluruh data dengan metode yang dipakai dalam asas kepastian hukum dan keadilan terhadap sewa menyewa kebun sawit di Desa Poreang Kecamatan Tana Lili Kabupaten Luwu Utara.<sup>39</sup>

Terkumpul data yang sudah melalui edit yang sudah di edit di olah dengan menggunakan analisis deskriptif kealitatip .Metode yang digunakan dalam menganalisis data adalah dengan menggunakan analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis serta lisan dan juga perilaku yang nyata diteliti sebagai sesuatu yang nyata<sup>40</sup>.

Data yang diperoleh dalam penelitian inidianalisis secara kualitatif, dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Terlebih dahulu penulis akan mengumpulkan data dengan mengolah dan menganalisis data primer maupun sekunder yang berupa data kepustakaan, dan informasi yang diperoleh dari wawancara dan arsip ataupun dokumen lapangan. Data yang diperoleh tersebut disajikan dalam bentuk penyusunan data yang kemudian direduksi dengan mengolahnya kembali.

---

<sup>39</sup> Gilang Ramadhan, *Akurasi Arah Kiblat Masjid-Masjid di Kelurahan Temmalebba Kecamatan Bara Kota Palopo prespektif Ilmu Falak*, (Hukum Keluarga, 2018), h.41

<sup>40</sup> Muliana, *Problematika Perkawinan Hamil Di Luar Nikah*, (Hukum Keluarga, 2019), h.42-43

2. Setelah tersusun baik, hasil pengumpulan data tersebut disajikan secara deskriptif dengan cara menjelaskan, menguraikan, dan membuat gambaran sesuai dengan permasalahan yang berkaitan dengan penelitian ini untuk selanjutnya ditarik menjadi suatu kesimpulan.

Berdasarkan pengertian-pengertian variabel diatas, maka yang dimaksud judul ini adalah adanya kepastian dan keadilan dalam setiap melakukan perjanjian dan memberikan manfaat terhadap setiap orang yang melakukan sewa menyewa dan dan didalam akad ijarah tidak ada unsur transfer of tittle, tetapi hanya ada kesepakatan untuk memanfaatkan suatu barang atau jasa.



## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### *A. Gambaran Umum Kantor Desa Poreang*

Kepala Desa Poreang merupakan salah satu desa dibawah jajaran camat kabupaten luwu utara sulawesi selatan, yang terletak di kecamatan tana lili kabupaten luwu utara tepatnya dijalan kuluri, wilayah kerjanya meliputi 3 dusun dengan jumlah penduduk 4,414.

Secara rinci, letak desa poreang adalah bagian barat dari Kabupaten Luwu Utara yang berbatasan sebagai berikut :

1. Sebelah Utara Desa Bungadidi
2. Sebelah Selatan Teluk Bone
3. Sebelah Timur Desa Bungadidi
4. Sebelah Barat Desa Karondang dan Munte

Kantor Desa Poreang berdiri diatas lahan seluasa 25 x 30 m<sup>2</sup>dengan luas bangunan 13 pada saat ini didirikan wilayah kerjanya meliputi wilayah Desa Bungadidi dan Desa Beringin, yang kemudian Desa Poreang terbagi 3 Dusun yaitu Dusun Poreang, Dusun kuluri, dan Dusun Tanete, selanjutnya Desa Poreang menjadi desa tersendiri.

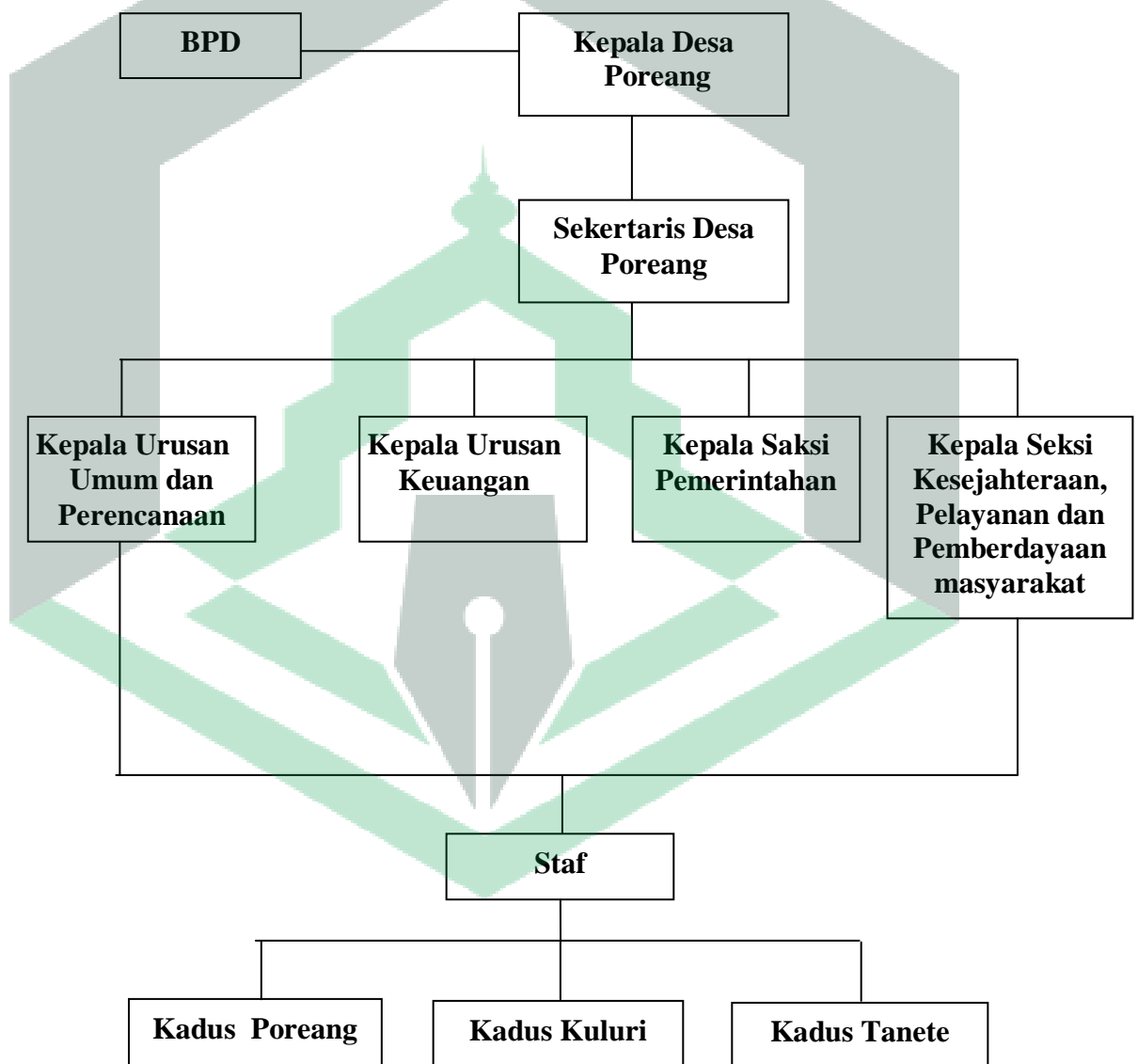
Secara rinci letak kantor Desa Poreang adalah

1. Berbatasan dengan Puskesmas
2. Berbatasan dengan sekolah SD
3. Berbatasan dengan Lapangan
4. Berbatasan dengan Rumah Penduduk

Fasilitas/sarana dan pra sarana yang terdapat di kantor Desa Poreang antara lain: ruang Kepala Desa, ruang staf, ruang tunggu, ruang BPD, ruang kamar mandi, ruang dapur.

Adapun sarana yang sudah memadai adalah satu unit komputer serta 1 print dan epson.

### B. Struktur Organisasi Desa Poreang



### **C. Visi dan Misi**

- Visi

Mewujudkan tata kelola pemerintahan desa yang baik dan bersih untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang lebih mandiri serta berahlak mulia.

- Misi

1. Meningkatkan pembangunan sarana dan presarana kantor desa
2. Meningkatkan pelayanan secara efektif, efisien dan martabat sesuai tuntutan kebutuhan masyarakat.
3. Meningkatkan infrastruktur yang berdampak terhadap perekonomian masyarakat desa.
4. Meningkatkan sektor pertanian, pendidikan dan kesehatan.

### **D. Strategi dan Arah Kebijakan Desa**

Berdasarkan Perda Kabupaten Luwu Utara Nomor 7 tahun 2007 tentang penyelenggaraan Pemerintahan Desa. Kepala Desa mempunyai tugas menyelenggarakan Urusan Pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan. Untuk itu Kepala Desa Poreang dalam menjalankan tugas dan wewenang selalu memegang teguh dan mengamalkan Pancasila, melaksanakan Undang-Undang Dasar Negeri Republik Indonesia Tahun 1945 serta mempertahankan dan memelihara keutuhan Negara kesatuan Republik Indonesia. Berupaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat, memelihara ketentraman dan ketertiban termasuk dalam hal perencanaan pembangunan serta Rencana Anggaran Pendapatan Belanja Desa (RAPB-Desa) Tahun 2014 ini.

### ***E. Prioritas Desa***

Kepala desa poreang dalam memprioritaskan kegiatan di desa mengarah ke musyawarah desa dalam melaksanakan Rencana Kerja Pemerintah Desa (RKPD) Tahun 2014 sebagai penjabaran Rencana Pembangunan Jangka Menengah Desa (RPJMD). Pemerintahan desa poreang pada musyawarah tahunan dan menyepakati rencana kegiatan tahun berikutnya.

### ***F. Hasil Penelitian dan Pembahasan***

#### **A. Pelaksanaan sewa menyewa kebun sawit di Desa Poreang Kecamatan Tana Lili Kabupaten Luwu Utara**

Dalam pelaksanaan sewa menyewa di desa poreang ada dua bentuk yaitu dengan cara lisan dan tulisan. Dari hasil penelitian yang di lakukan di desa Poreang Kecamatan Tana Lili, Kabupaten Luwu Utara mengenai asas kepastian hukum dan keadilan terhadap ijarah (sewa menyewa) kebun sawit, dari tiga masyarakat sebagai penyewa dan tiga masyarakat yang menyewakan di dapatkan hasil sebagai berikut:

#### **1. Hasil penelitian**

- **Penyewa**

1. Hasmuddin (Kepala Desa Poreang)

Menurut pak hasmuddindia memilih sewa, karena dalam melakukan sewa menyewa kebun sawit hasilnya lebih banyak. Dalam masa sewa menyewa pak hasmuddin merawat dan membiayai kebun sawit yang dia sewa seperti, pupuk, obat rumput dan biaya panen. Selama menyewa kebun tersebut, sebulan bias 2 kali panen. Pak hasmuddin melakukan sewa dengan jangka yang sudah di

tetapkan dengan melakukan perjanjian yaitu selama 3 tahun dengan jumlah 10 juta pertahun. Selama melakukan perjanjian sewa menyewa kebun tidak pernah ada kendala atau perselisihan antara dua pihak dalam perjanjian dalam bentuk tulisan.

### 2. Abdul Rasak

Menurut pak Abdul Rasak selama melakukan sewa menyewa kebun sawit tidak pernah terjadi hambatan dan perselisihan dengan yang menyewakan kebun sawitnya, keuntungan yang di dapat dalam melakukan sewa menyewa tidak menentu karena tergantung dengan harga kelapa sawit, jika harga kelapa sawit naik maka pak Abdul Rasak mendapat keuntungan. Perjanjian yang dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang sudah di bicarakan sebelumnya dalam perjanjian dengan bentuk Lisan.

### 3. Yusup

Menurut pak yusup selama melakukan sewa menyewa kebun sawit hasil yang didapatkan tidak menentu dan tergantung dari harga kelapa sawit. Dalam sebulan hanya satu kali panen dari kebun sawit yang di sewa sekitar 15 hektar. Selama melakukan sewa menyewa pernah terjadi perselisihan atau kesalahpahaman dengan pemilik kebun, pak yusup mengatakan bahwa selama dia menyewa kebun sawit keuntungan yang di dapat tidak menentu atau tidak pasti karena selama dia melakukan sewa menyewa kebun sawit banyak pengeluaran yaitu memberikan pupuk, menyeprot, dan biaya panen. Alasan pak yusup memilih sewa menyewa karena keuntungan yang di dapatkan tidak banyak dan tidak merugikan



masyarakat sesuai dengan syariat islam, dalam bentuk perjanjian yang dilakukan pak yusup yaitu dengan bentuk lisan.

**1. Dasar dalam Sewa Menyewa Kebun Sawit di Desa Poreang  
Kecamatan Tana Lili Kabupaten Luwu Utara**

**2. Karena sewa menyewa diperbolehkan dalam Islam**

Islam memerintahkan kepada umat manusia untuk berusaha buat dirinya, tidak **hanya** tidur semata maupun berdiam diri saja tanpa berusaha. Allah memerintahkan kepada manusia untuk bertebaran atau berjalan dipermukaan bumi sambil bekerja dan berusaha. Dalam berusaha dan bekerja, Islam memberikan kebebasan kepada manusia untuk bekerja seperti : jual beli, sewa menyewa, bercocok tanam serta wirausaha dan lainnya. Faktor terjadinya sewa menyewa adalah Karna adanya faktor ekonomi, adanya biaya, Karna adanya butuh biaya besar.

**3. Menyewakan**

**1. Yakuf**

Menurut pak yakuf alasan melakukan sewa menyewa kebun sawit karena tidak bisa merawat kebun sawitnya sendiri. Pak yakuf selama melakukan sewa menyewa tidak pernah terjadi perselisihan antara penyewa dan dalam sewa menyewa pak Yakuf merasa rugi, alasan pak Yakuf memilih sewa menyewa jika sudah jatuh tempo peranjia yang dilakukan dengan si penyewa maka kebun sawit pak Yakuf kembali tanpa mengembalikan uang yang di di ambil. karena sudah menjadi perjanjian Si penyewa dapat merawat kebun sawit dengan baik, bentuk sewa menyewa yang dilakukan yaitu dengan cara lisan.”

## 2. Noval

Menurut Pak Nofal selama melakukan sewa menyewakan kebun sawitnya yaitu karena ia tidak mempunyai cukup waktu untuk mengurus kebunnya sendiri, adapun perjanjian sewa menyewa yang dilakukan dalam bentuk tulisan, berupa surat perjanjian dengan tujuan sebagai tanda bukti yang jelas, dalam proses sewa menyewa.

## 3. Hariono

Menurut Pak Hariono selama melakukan sewa menyewa kebun sawitnya ia pun merasa rugi karena kebun sawit Pak Hariono luas dan jangka sewanya pun cukup lama tidak sesuai dengan harganya, tetapi Pak Hariono selama melakukan sewa menyewa tidak pernah terjadi konflik antara si penyewa, karena sudah ada perjanjian sebelumnya yang dilakukan, karena Pak Hariono pada saat itu membutuhkan uang jadi ia menyewakan kebun sawitnya, dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan dalam bentuk lisan.

Dengan demikian penulis dapat menyimpulkan bahwa pemaparan di atas jika melakukan sewa menyewa kebun sawit ada keuntungan yang didapat oleh masyarakat tetapi ada juga kerugiannya. Dalam sewa menyewa kita tidak diperbolehkan mendapat keuntungan yang banyak harus saling memberikan manfaat sesama dan sesuai dengan syariat Islam, masyarakat di Desa Poreang kebanyakan melakukan sewa menyewa kebun sawit dalam bentuk pelaksanaan sewa menyewa yang dilakukan yaitu dengan lisan dan tulisan, sebagian masyarakat terjadi perselisihan antara penyewa dengan yang menyewakan karena belum sampai waktu perjanjian yang disepakati kebun sawitnya diambil

lagi oleh si menyewakan kebun sawit, jadi si penyewa menadapat kerugian karena sudah merawat kebun sawit dengan baik, dan ada juga yang tidak pernah terjadi kesalahpahaman. Jadi kita sebagai sesama manusia harus saling menghargai dan harus menaati perjanjian yang sudah di sepakati. Masyarakat di desa poreang harus menjaga kesilaturahmi dalam melakukan sewa menyewa kebun sawit. Maka jika kita melakukan perjanjian sewa menyewa harus dalam bentuk tulisan agar ada tanda bukti berupa surat perjanjian jadi tidak ada lagi perselisihan konflik dalam sewa menyewa antara penyewa dengan yang menyewakan.

### **B. Hukum Islam dalam Sewa Menyewa Dalam Menanggapi Sewa Menyewa Kebun Sawit di Desa Poreang Kecamatan Tana Lili Kabupaten Luwu Utara**

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan muamalah ialah sewa menyewa. Yang di maksud sewa menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda. Dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan kata lain dengan terjadinya peristiwa sewa menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang di sewakan tersebut, dalam ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah, tanah, dan pekerja.

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

Adapun hukum sewa menyewa dalam al-Qur'an, as-sunnah, dan ijma para ulama:

## 1. Al-Qur'an

a. Firman Allah subhanahu wata'ala dalam QS. Az-Zukhruf, ayat : 32

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ حُنُوفًا قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا

بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا

تَجْمَعُونَ

Terjemahnya:

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

b. Firman Allah subhanahu wata'ala dalam QS.An' Nisa, ayat 29.

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ

تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٨﴾

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.

## 2. As-sunnah

Adapun As-sunnah yang di jadikan sebagai dasar hukum diperolehkannya akad sewa menyewa dalam hadist yang di riwayatkan oleh muslim dari handhala bin qois sebagai berikut:

عَنْ طَاوُسٍ أَنَّهُ كَانَ يُخَابِرُ قَالَ عَمْرُو فَقُلْتُ لَهُ يَا أَبَا عَبْدِ  
الرَّحْمَنِ لَوْ تَرَكْتَ هَذِهِ الْمُخَابِرَةَ فَإِنَّهُمْ يَزْعُمُونَ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى  
اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنِ الْمُخَابِرَةِ فَقَالَ أَيُّ عَمْرُو أَخْبَرَنِي  
أَعْلَمُهُمْ بِذَلِكَ يَعْنِي ابْنَ عَبَّاسٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ  
لَمْ يَنْهَ عَنْهَا إِنَّمَا قَالَ يَمْنَحُ أَحَدَكُمْ أَخَاهُ خَيْرٌ لَهُ مِنْ أَنْ يَأْخُذَ  
عَلَيْهَا خَرْجًا مَعْلُومًا

Artinya:

Dari Thawus bahwa dia adalah seorang petani yang mengusahakan tanahnya dan memungut sebagian dari hasil tanaman yang ditanamnya, Amru berkata; Lalu saya bertanya kepadanya; "Wahai Abu Abdurrahman, sekiranya kamu menghentikan usahamu melakukan *mukhabarah*, karena sesungguhnya mereka mengatakan bahwa Nabishallallahu 'alaihiwasallam telah melarang melakukan *mukhabarah*." Thawus menjawab; "Hai Amru, telah mengabarkan kepadaku orang yang lebih mengetahui dari pada mereka tentang perihal itu yaitu Ibnu Abbas – bahwa Nabishallallahu 'alaihiwasallam tidak melarang hal itu, hanya saja beliau bersabda: "Salah seorang dari kalian memberikan sebagian tanahnya kepada saudaranya itu lebih baik dari pada memungut imbalan tertentu."<sup>41</sup>

حَدَّثَنَا يَحْيَى وَهُوَ الْقَطَّانُ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ أَخْبَرَنِي نَافِعٌ عَنْ ابْنِ  
عُمَرَ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَامَلَ أَهْلَ خَيْبَرَ بِشَطْرِ  
مَا يَخْرُجُ مِنْهَا مِنْ ثَمَرٍ أَوْ زَرْعٍ

Artinya:

Telah menceritakan kepada kami Yahya yaitu Al Qaththan dari 'Ubaidillah telah mengabarkan kepadaku Nafi' dari Ibnu Umar bahwa Rasulullah shallallahu 'alaihiwasallam pernah mempekerjakan penduduk Khaibar

<sup>41</sup>Jual Beli Juz 2, *Muslim Abu Husain bin Hajjaj Alqusyairi Annaisaburi*, Danur Fikri Bairut-Libanon, (1993), h.24.

dengan upah sebagian dari hasil buah-buahan atau tanam-tanaman yang mereka tanam.<sup>42</sup>

### 3. Ijma

Pada masa sahabat telah berijma bahwa ijarah dbolehkan sebab bermanfaat bagi umat Islam.

Hukum islam dalam sewa menyewa yang di kemukakan pak Yusup sudah sesuai dengan syariat Islam.

## **C. Orang Yang Sering Melakukan Sewa Menyewa Kebun Sawit di Desa Poreang Kecamatan Tana Lili Kabupaten Luwu Utara**

### 1. Muslimin

Menurut pak Muslim selama melakukan sewa menyewa kebun sawitnya tidak pernah terjadi perselisihan dan tidak merasa rugi. Alasan pak Muslimin dalam memilih sewa menyewa karena tidak bisa merawat kebunnya sendiri. Ada pun perjanjian sewa menyewa yang di lakukan yaitu dalam bentuk lisan,. Pak Muslimin Sering melakukan sewa menyewa kebun sawit

### 2. Halil

Menurut pak Halil selama melakukan sewa merasa rugi karena orang yang menyewakan kebun sawitnya kepada pak Halil belum cukup waktunya sewanya kebunnya sudah mau di ambil, tapi pak Halil tidak mau terjadi perselisihan jadi kebunnya di kembalikan lagi, bentuk perjanjian yang di lakukan

<sup>42</sup>Pengairan Juz 2, Muslim, Abu Husain Muslim bin Hajjaj Alqusyairi Annaisaburi, Darul Fikri, Bairut-Libanon (1993 M<sup>42</sup>), h.26.

dalam bentuk Lisan tanpa surat perjanjian, maka pak Halil tetap melakukan sewa menyewa kebun sawit karena pak halil pernah mendapat ke untungan tergantung harga kelapa sawit.

### **G. Pembahasan**

Kebun kelapa sawit yang ada di desa Poreang Kecamatan Tana Lili Kabupaten Luwu Utara termasuk, desa yang memiliki lahan kelapa sawit yang luas, dan kebanyakan masyarakatnya adalah petani kelapa sawit.

Kelapa sawit merupakan tumbuhan industri penting penghasil minyak masak, minyak industri, maupun bahan bakar. Perkebunannya menghasilkan keuntungan besar sehingga banyak hutan dan perkebunan lama dikonvrensi menjadi perekebunan kelapa sawit. Indonesia adalah penghasil minyak kelapa sawit terbesar di dunia.

Asas kepastian hukum adalah suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik atau tepat. Kepastian pada intinya merupakan tujuan utama dari hukum. Jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang.

Keadilan adalah memberikan seseorang apa yang menjadi haknya dan keadilan dapat di artikan sebagai terciptanya keseimbangan dan persamaan yang proporsional yang dirasakan oleh masing-masing individu, maka pemecahan masalah ketidakadilan dapat terselesaikan dengan menemukan jawaban terhadap penyebab-penyebabnya.

Sewa menyewa adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas barang atau jasa dalam waktu yang tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa



diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Jadi dalam akad ijarah yang di buat oleh nasabah dan pihak perbankan syari'ah tidak ada unsur transfet of title, yang ada hanyalah kesepakatan untuk memanfaatkan suatu barang atau jasa.

Berdasarkan pengertian variabel diatas ialah setiap melakukan suatu perjanjian atau kesepakatan harus adanya kepastian hukum dan keadilan, dan didalam sewa menyewa dapat memberikan imbalan atau manfaat yaitu terdapat di dalamnya yaitu akad pemindahan.

Dari hasil penelitian di desa poreang kecamatan tana lili kabupaten luwu utara, wawancara yang sudah saya lakukan dengan masyarakat desa poreang yang melakukan sewa menyewa kebun sawit dan dengan pendapat mereka masing-masing yaitu:

Menurut pak hasmuddin (pak desa poreang) dia memilih sewa, karena dalam melakukan sewa menyewa kebun sawit hasilnya lebih banyak dan mendapat keuntungan. Dalam masa sewa menyewa pak hasmuddin merawat dan membiayai kebun sawit yang dia sewa seperti, pupuk, obat rumput dan biaya panen. Selama menyewa kebun tersebut, sebulan bias 2 kali panen. Pak hasmuddin melakukan sewa dengan jangka yang sudah di tetapkan dengan melakukan perjanjian yaitu selama 3 tahun dengan jumlah 10 juta pertahun. Selama melakukan perjanjian sewa menyewa kebun tidak pernah ada kendala atau perselisihan antara dua pihak dalam perjanjian dalam bentuk tulisan.

Menurut pak Abdul Rasak selama melakukan sewa menyewa kebun sawit tidak ada kerugian dan lebih mendapat keuntungan, dan tidak pernah terjadi

perselisihan dengan yang menyewakan. Perjanjian dilakukan sesuai dengan kesepakatan yang sudah di bicarakan sebelumnya dalam perjanjian dengan bentuk tulisan.

Menurut pak yusup selama melakukan sewa menyewa kebun sawit hasil yang didapatkan tidak menentu dan tergantung dari harga kelapa sawit. Dalam sebulan hanya satu kali panen dari tanah yang di sewa sekitar 15 hektar. Selama melakukan sewa menyewa pernah terjadi perselisihan atau kesalahpahaman dengan pemilik kebun, pak yusup mengatakan bahwa selama dia menyewa kebun sawit keuntungan yang di dapat tidak menentu atau tidak pasti karena selama dia melakukan sewa menyewa kebun sawit banyak pengeluaran yaitu memberikan pupuk, menyeprot, dan biaya panen. Alasan pak yusup memilih sewa menyewa karena keuntungan yang di dapatkan tidak banyak dan tidak merugikan masyarakat sesuai dengan syariat islam, dalam bentuk perjanjian yang dilakukan pak yusup yaitu dengan bentuk lisan.

Menurut pak Yakup selama melakukan sewa menyewa kebun sawit tidak pernah terjadi perselisihan dan tidak ada kerugian, alasan pak yakup memilih sewa menyewa karena uang tidak kembali lagi dan kebunnya terawat, bentuk sewa menyewa yang dilakukan yaitu dengan cara lisan.”

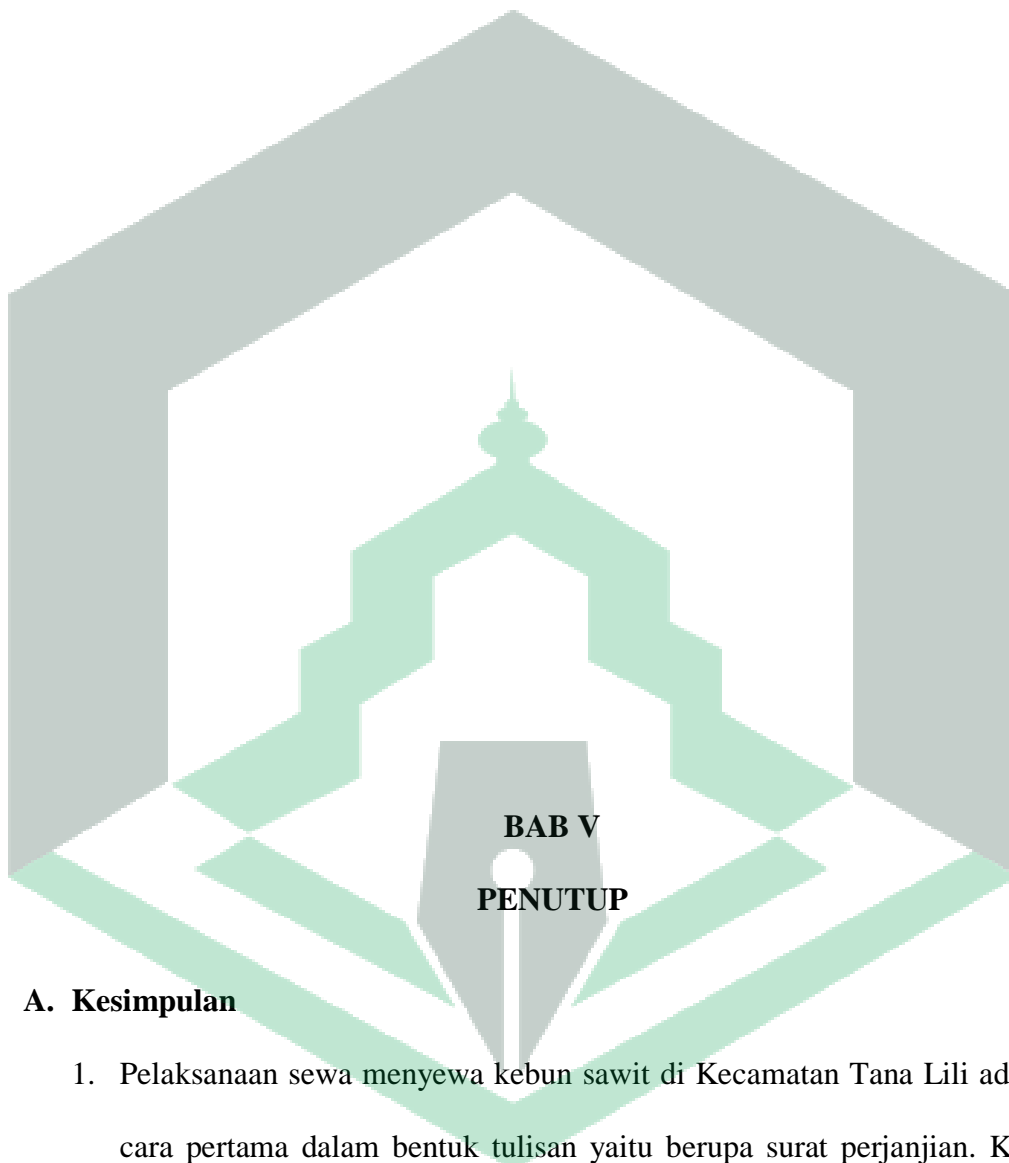
Menurut pak Nofal selama melakukan sewa menyewakan kebun sawitnya yaitu karena ia tidak mempunyai cukup waktu untuk mengurus kebunnya sendiri, adapun perjanjian sewa menyewa yang di lakukan dalam bentuk tulisan, berupa surat perjanjian dengan tujuan sebagai tanda bukti yang jelas, dalam proses sewa menyewa.

Dalam bentuk pelaksanaan sewa menyewa di desa poreang yaitu dengan bentuk tulisan berupa surat perjanjian yang sudah ditentukan sesuai dengan persyaratan dan sebagai tanda bukti agar jelas dan tidak ada perselisihan antara penyewa dengan yang menyewa, dan masyarakat juga ada yang menggunakan perjanjian dalam bentuk lisan hanya dengan kesepakatan saja antara 2 pihak. Hasil penelitian dari wawancara di atas dengan pak desa dan masyarakat di desa poreang yang saya lakukan. masyarakat di desa poreang kebanyakan menggunakan perjanjian dalam bentuk lisan seharusnya dalam bentuk tulisan.

Defenisi sewa–menyewa terdapat pada Pasal 1548 BW. Sewa–menyewa suatu hal dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai 2 unsur pihak yaitu barang-barang jasa.

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk ditawarkan oleh pihak lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini, adalah membayar “harga sewa”. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimulai seperti halnya dengan jual–beli tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaanya, dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kecurangan belaka atas barang yang disewa itu.

Kalau seorang diserahi suatu barang untuk dipakainya tanpa kewajiban membayar sesuatu apa, maka terjadi adalah suatu perjanjian pinjam pakai. Jika sipemakai barang itu diwajibkan membayar, maka bukan lagi pinjam pakai yang terjadi tetapi sewa menyewa.



## BAB V PENUTUP

### A. Kesimpulan

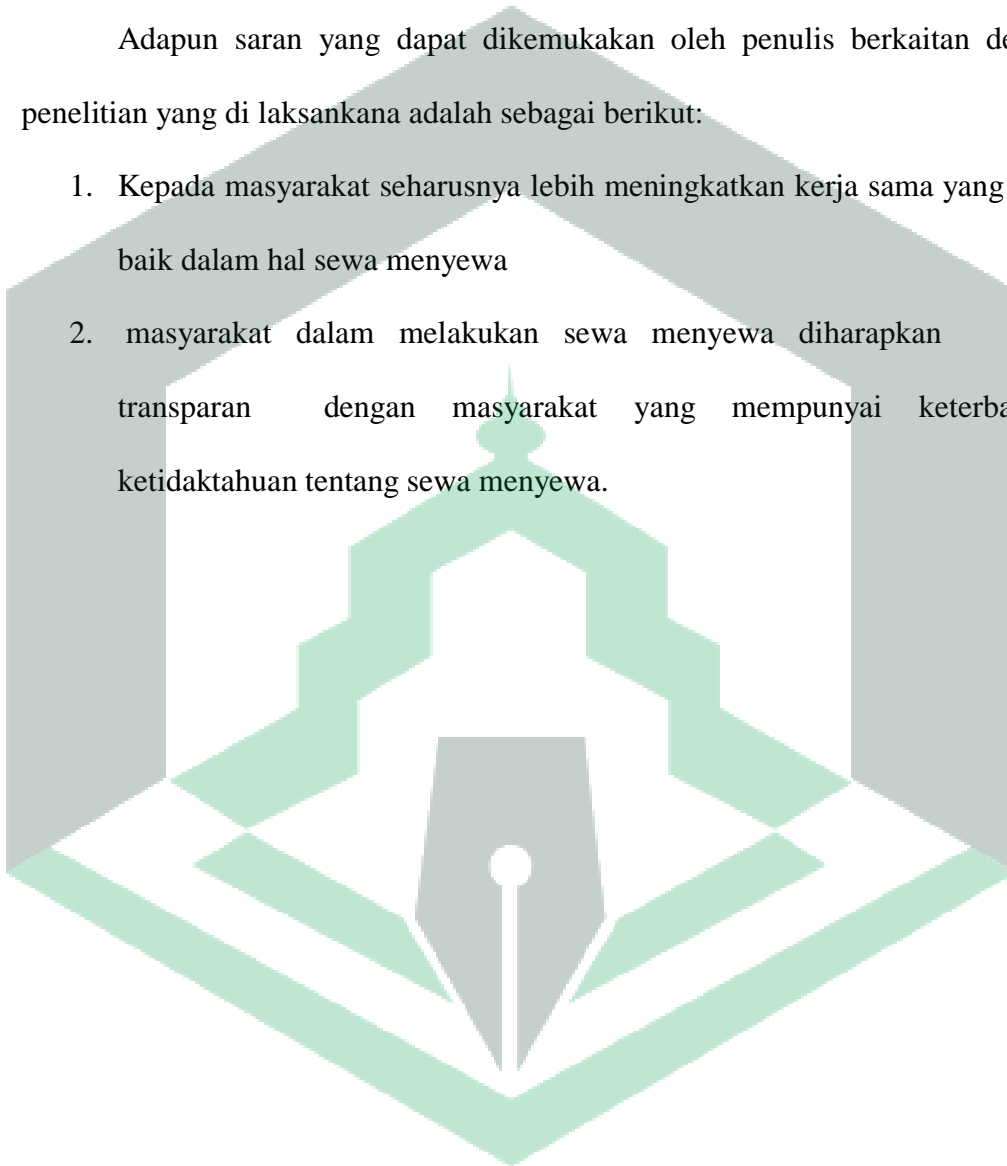
1. Pelaksanaan sewa menyewa kebun sawit di Kecamatan Tana Lili ada dua cara pertama dalam bentuk tulisan yaitu berupa surat perjanjian. Kedua, pelaksanaan sewa menyewa kebun sawit dalam bentuk lisan.
2. Yang mendasari sehingga masyarakat memilih sewa menyewa di Kecamatan Tana Lili karena sewa menyewa diperbolehkan dalam islam.

3. Hukum Islam dalam sewa menyewa kebun sawit di Kecamatan Tana Lili sesuai dengan syariat Islam.

## **B. Saran**

Adapun saran yang dapat dikemukakan oleh penulis berkaitan dengan penelitian yang di laksanakan adalah sebagai berikut:

1. Kepada masyarakat seharusnya lebih meningkatkan kerja sama yang lebih baik dalam hal sewa menyewa
2. masyarakat dalam melakukan sewa menyewa diharapkan lebih transparan dengan masyarakat yang mempunyai keterbatasan ketidaktahuan tentang sewa menyewa.



## DAFTAR PUSTAKA

- Dianingsih Nur Astika, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa (IJARAH) Kamar Indekes* (Studi Kasus di Kawasan Kampus IAIN Purwakarto), Fakultas Syariah Institut Agama Islam (IAIN), Purwokerto 2016.
- At Madja I DewaGede, dkk, 2015, *Teori Konstitusi & Konsep Negara Hukum, Setara Pres, Malang*, hal.126.
- Utama Arya I Made, 2007, *Hukum Lingkungan: Sistem Hukum Perizinan Berwewasan Lingkungan Untuk Pembangunan Berlanjut, Pustaka Sutra, Denpasar*. Hal.14.
- R. Tjitrosudibio & R. Subkti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Perdata*. (Jakarta:PT. Pradnya Paramita, 2008), h.381.
- A. Karim. Adiwarmam, *Bank Islam: Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta:PT Raja Grafindo, 2007), h.137-138. Analisis
- Nasrianti, *perjanjian Sewa-Menyewa Tanah di Desa Malangke Kecamatan Malangke Kabupaten Luwu Utara Prespektip Hukum Syariah*, Fakultas Bisnis Islam dan Ekonomi Islam, (IAIN Palopo, 2007),h.1-60.
- Puspa, *Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Perilaku Perjanjian Sewa-Menyewa Kebun di Desa Rompegan Kecamatan Lamasi Timur*, (Fakultas Bisnis Islam dan Ekonomi Bisnis, IAIN Palopo, 2015), h.3-69.
- Sudarsono, *Pokok-Pokok: Hukum Islsm*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1992).
- Muliadi, *Presedur Pembiayaan Ijarah dan Implementasi pada PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Palopo*, (Ekonomi dan Bisnis Islam,2015), h.31.

Sjahdeini Remy Sultan, *Perbankan Syariah: Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, (Jakarta: Kencana, 2014), h.263-264.

Ascarya, *Akad dan Produk: Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), h. 101-102.

Aditia Rendi, *Tinjauan Hukum Tentang Sewa-Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen*, (UIN: Raden Intan Lampung, 2018).

Sundari Irma Tutik, *Pelaksanaan Pemberian Sewa Tanah Untuk Bangunan Bagi Seolah Swasta Dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum Di Kota Tangerang Selatan*, (Atma Jaya Yongyakarta, 2016).

Wijayanti, Pengertian, Menurut [Paraahli.Com/Pengertian-Asas-Kepastian-Hukum/](https://www.paraahli.com/pengertian-asas-kepastian-hukum/)

[Heriantodjava. https://www.wordpress.com/2011/08/04/ijarah-dalam-islam.](https://www.heriantodjava.com/2011/08/04/ijarah-dalam-islam/)

Hasbi Muhammad Teuku, *Hukum Islam: Fiqih Islam*, (PT . Pustaka Rizki Putra Semarang, (1975), h.432-433

Sari Komala dan Gelisa, *Hukum Islam Sewa Menyewa Tanah Perkuburan*. (Sekolah Tinggi Agama Islam: 2017)

### RIWAYAT HIDUP



Ariska lahir di Poreang, Provinsi Sulawesi Selatan pada tanggal 30 Mei 1995. Penulis lahir dari pasangan Saripuddin dan Rugaiyah dan merupakan anak ke lima dari lima bersaudara yakni Suriati, Aripin, Arman.S. ST.M.Ak dan Ardan.S.

Pada tahun 2002 penulis masuk Sekolah Dasar Negeri 215 Poreang dan lulus pada tahun 2008. Kemudian melanjutkan sekolah tingkat pertama pada tahun yang sama di SMP Negeri 3 Bone-Bone dan lulus tiga tahun pada tahun 2011. Selanjutnya masuk pada sekolah SMA Negeri 1 Bone-Bone dan lulus pada tahun 2014. Pada tahun 2016 penulis diterima menjadi mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah di Institut Agama Islam Negeri Palopo dan tamat 2019.

Dengan ketekunan, motivasi tinggi untuk terus belajar dan berusaha. Penulis telah berhasil menyelesaikan pengerjaan tugas akhir skripsi ini. Semoga dengan penulisan tugas akhir skripsi ini mampu memberikan kontribusi positif bagi dunia pendidikan dan masyarakat.

Akhir kata penulis mengucapkan rasa syukur yang sebesar-besarnya atas terselesaikannya skripsi yang berjudul 'Asas Kepastian Hukum Dan Keadilan Terhadap *Ijarah* (Sewa Menyewa) Kebun Sawit Di Desa Poreang Kec. Tana Lili Kab. Luwu Utara.