

**PRAKTIK AKAD SEWA-MENYEWA TANAH UNTUK  
PENANAMAN BIBIT POHON DALAM PERSPEKTIF  
HUKUM BISNIS SYARIAH**  
(Studi Di Desa Kemiri Lor Kecamatan Kemiri Kabupaten Purworejo)



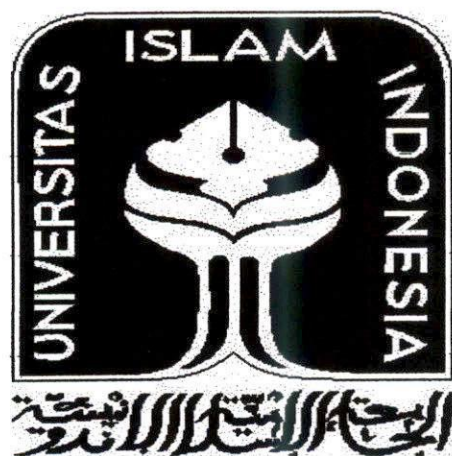
Disusun Oleh:  
**Muhammad Nurul Fahmi**  
NIM : 12913153

**TESIS**

Diajukan kepada Program Pascasarjana  
Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia  
Untuk memenuhi salah satu syarat guna  
Memporeleh Gelar Magister Studi Islam

**YOGYAKARTA**  
**2016**

**PRAKTIK AKAD SEWA-MENYEWA TANAH UNTUK  
PENANAMAN BIBIT POHON DALAM PERSPEKTIF  
HUKUM BISNIS SYARIAH**  
(Studi Di Desa Kemiri Lor Kecamatan Kemiri Kabupaten Purworejo)



Disusun Oleh:  
**Muhammad Nurul Fahmi**  
NIM : 12913153

Pembimbing :  
**H. Nurkholis, S.Ag., M.Sh. Ec**

**TESIS**

Diajukan kepada Program Pascasarjana  
Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia  
Untuk memenuhi salah satu syarat guna  
Memporoleh Gelar Magister Studi Islam

**YOGYAKARTA**  
**2016**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Nurul Fahmi  
NIM : 12913153  
Konsentrasi : Hukum Bisnis Syariah  
Judul : Praktik Akad Sewa-Menyewa Tanah Untuk Penanaman Bibit Pohon Dalam Perspektif Hukum Bisnis Syariah (Studi Di Desa Kemiri Lor Kecamatan Kemiri Kabupaten Purworejo)

Menyatakan bahwa tesis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa tesis ini adalah hasil plagiasi, maka saya siap untuk dicabut gelar kesarjanaan yang dianugerahkan dan mendapatkan sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Yogyakarta, Juli 2016

Yang menyatakan.

  
  
Muhammad Nurul Fahmi



PROGRAM PASCASARJANA  
MAGISTER STUDI ISLAM  
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
Jl. Demangan Baru No. 24 Lantai II Yogyakarta  
Telp. (0274) 523637 Fax. 523637

## **PENGESAHAN**

Nomor: 894/PS-MSI/Peng./VII/2016

TESIS berjudul : **PRAKTIK AKAD SEWA-MENYEWAWA TANAH UNTUK  
PENANAMAN BIBIT POHON DALAM PERSPEKTIF  
HUKUM BISNIS SYARIAH (Studi di Desa Kemiri Lor  
Kecamatan Kemiri Kabupaten Purworejo)**

Ditulis oleh : Muhammad Nurul Fathmi

N. I. M. : 12913153

Konsentrasi : Hukum Bisnis Syariah

Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Studi Islam

UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

Yogyakarta, 29 Juli 2016

Ketua,

  
Dr. Hujair AH Sanaky, MSI





PROGRAM PASCASARJANA  
MAGISTER STUDI ISLAM (S2)  
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
Jl. Demangan Baru No. 24 Lantai II Yogyakarta  
Telp/Fax (0274) 523637 e-mail: msi@uii.ac.id

## TIM PENGUJI UJIAN TESIS

Nama : Muhammad Nurul Fahmi  
Tempat/tgl lahir : Purworejo, 27 Januari 1989  
N. I. M. : 12913153  
Konsentrasi : Hukum Bisnis Syariah  
Judul Tesis : **PRAKTIK AKAD SEWA-MENYEWA TANAH UNTUK  
PENANAMAN BIBIT POHON DALAM PERSPEKTIF HUKUM  
BISNIS SYARIAH (Studi di Desa Kemiri Lor Kecamatan Kemiri  
Kabupaten Purworejo)**

Ketua : Dr. Rahmani Timorita Y. M. Ag. ( ..... )  
Sekretaris : Dr. Hujair AH Sanaky, MSI ( ..... )  
Pembimbing : Nur Kholis, S.Ag., SEI., M.Sh.Ec ( ..... )  
Penguji : M. B. Hendri Anto, SE., M.Sc ( ..... )  
Penguji : Dr. Sidik Tono, M.H. ( ..... )

Diuji di Yogyakarta pada tanggal 25 Juli 2016

Pukul : 12.30–13.30 WIB

Hasil : **Lulus**

Mengetahui  
Direktur Program Pascasarjana MSI UII



Dr. Hujair AH Sanaky, MSI

## NOTA DINAS

No. : ...../PS-MSI/ND/VII/2016

Judul : **Praktik Akad Sewa-Menyewa Tanah Untuk Penanaman Bibit Pohon Dalam Perspektif Hukum Bisnis Syariah (Studi Di Desa Kemiri Lor Kecamatan Kemiri Kabupaten Purworejo)**

Ditulis Oleh : Muhammad Nurul Fahmi

NIM : 12913153

Program Studi : Hukum Bisnis Syariah



Telah dapat disetujui untuk diuji dihadapan Tim Penguji Tesis Program Pascasarjana (S-2) Fakultas Hukum Bisnis Syariah Universitas Islam Indonesia.

UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

Yogyakarta, Juli 2016

Ketua,



  
Dr. Hujair AH. Sanaky, MSI

## PERSETUJUAN

**Judul** : **Praktek Akad Sewa-Menyewa Tanah Untuk Penanaman Bibit Pohon Dalam Perspektif Hukum Bisnis Syariah (Studi Di Desa Kemiri Lor Kecamatan Kemiri Kabupaten Purworejo)**

**Nama** : **Muhammad Nurul Fahmi**

**NIM** : **12913153**

**Program Studi** : **Hukum Bisnis Syariah**

Disetujui untuk diuji oleh Tim Penguji Tesis Program Pascasarjana Fakultas Hukum Bisnis Syariah Universitas Islam Indonesia



Yogyakarta, Juni 2016  
Pembimbing,

UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

H. Nurkholis, S.Ag., M.Sh. Ec

## KATA PERSEMBAHAN

*Sebagai bentuk rasa syukur*

*Tesis ini penulis persembahkan untuk*

*Almamater VII Yogyakarta*

*Terhusus buat istri Siti Shufiyah tercinta*

*dan Tak lupa Bapak (H. Mubarak) & Ibunda (Hj. Umi Najiyah) tercinta*

*Serta terima kasih kepada dosen Pembimbing*

*dosen-dosen lainya serta orang yang membantuku*

*Kepala Desa Kemiri Lor dan Perangkat-perangkatnya*

*tak lupa seluruh warga masyarakat Desaku tercinta Bruno & Kemiri Lor*

## MOTTO

*"Harga kebaikan manusia adalah diukur menurut apa yang telah dilaksanakan / diperbuatnya." (Ali Bin Abi Thalib)*

*"Apabila anda berbuat kebaikan kepada orang lain, maka anda telah berbuat baik terhadap diri sendiri." (Benyamin Franklin)*

*"Allah SWT tidak akan menguji hambanya diluar kemampuan hambanya itu sendiri." (penulis)*



*"Allah SWT menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba"*

UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

**PRAKTIK AKAD SEWA-MENYEWAWA TANAH  
UNTUK PENANAMAN BIBIT POHON  
DALAM PERSPEKTIF HUKUM BISNIS SYARIAH  
(Studi Di Desa Kemiri Lor Kecamatan Kemiri  
Kabupaten Purworejo)**

**ABSTRAK**  
**MUHAMMAD NURUL FAHMI**  
**NIM. 12913153**

*Ketika seseorang berhubungan dengan orang lain maka tidak ada satu halpun yang lebih sempurna daripada hubungan pertukaran dimana seseorang memberikan apa yang ia miliki untuk kemudian orang tersebut memperoleh sesuatu yang berguna dari orang lain sesuai dengan kebutuhan masing masing. Salah satu bentuk hubungan pertukaran antara seseorang dengan orang lain adalah sewa-menyewa (Ijārah). Salah satu ciri dari Ijārah adalah menjual manfaat dari barang yang disewakan. Kajian ini meneliti tentang Model sewa menyewa tanah (Ijārah) yang dilakukan masyarakat Desa Kemiri Lor dalam bidang pertanian. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif, di mana untuk mengumpulkan data dengan menggunakan beberapa metode seperti wawancara, observasi dan studi kepustakaan. Setelah mengumpulkan data, langkah selanjutnya adalah menganalisis data dan kemudian membuat kesimpulan berdasarkan data yang dikumpulkan, yaitu dengan menggunakan metode analisis deskriptif. Hasil yang ditemukan dari penelitian ini adalah Praktik sewa menyewa tanah untuk penanaman bibit pohon di Desa Kemiri Lor Kecamatan Kemiri Kabupaten Purworejo. Adapun praktik pembayaran sewa tanah tersebut ada yang menggunakan uang dan ada yang menggunakan hasil panen padi (gabah), kemudian dalam kegiatan sewa tersebut si penyewa ada yang mengambil tanah di lahan yang disewa dan ada juga yang tidak mengambil di lahan yang disewa (membeli tanah ditempat lain). Besar kecilnya pembayaran sewa bisa dipengaruhi oleh tempat tanah yang disewa dan luas lahannya, hal ini sudah menjadi adat yang sudah berlaku dan dilakukan para pendahulunya. Dalam menyelesaikan permasalahan dalam akad ini bisa diselesaikan dengan musyawarah antara kedua belah pihak. Praktik sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Kemiri Lor dalam bidang pertanian sudah sesuai dengan prinsip-prinsip hukum bisnis syariah yang meliputi prinsip Ijārah, asas kebebasan berkontrak, dan asas kerelaan dalam akad. dan praktik yang terjadi bukan termasuk praktik Ijārah model jahiliyah*

**Kata Kunci:** Sewa, pembayaran sewa, dan hukum bisnis syariah.

**THE PRACTICE OF LAND TENANCY AGREEMENT  
FOR TREE SEEDLING PLANTING  
IN THE PERSPECTIVE OF ISLAMIC LAW  
(A Study in Kemiri Lor Village, Kemiri District,  
Purworejo Regency)**

**ABSTRACT**  
**MUHAMMAD NURUL FAHMI**  
**NIM.19113153**

*This study examined the model of land tenancy (Ijarah) as implemented by the community of Kemiri Lor Village in the field of agriculture. The method of research used here was the descriptive-qualitative field research. The method in collecting data was through the interview, observation and documentation. The result found from the research showed the land tenancy practice for the tree seedling planting in Kemiri Lor village, Kemiri District, Purworejo Regency. Such practice could be implemented using money or the yield of paddy crops (unhulled paddy). In that practice, some of the land owners take the land rented or other do not but buy the land in other place. The amount of money for the rent could be determined by the location of the land rented and the land area. Any problems in the agreement can be coped with forum (discussion) between two parties. The land tenancy conducted by the community of Kemiri Lor Village in the agriculture has been in accordance with the principles of legal business Sharia that includes the principle of Ijarah, the base of freedom to "have a contract" and the base of willingness in the contract and practice occurred is not including the practice of Ijarah of Jahiliyah model.*

*Keywords: Rent, rent payment, and legal business of Sharia*

April 30, 2016

**TRANSLATOR STATEMENT**

The information appearing herein has been translated  
by a Center for International Language and Cultural Studies of  
Islamic University of Indonesia  
CILACS UII Jl. DEMANGAN BARU NO 24  
YOGYAKARTA, INDONESIA.  
Phone/Fax: 0274 540 255

**CILACS**  
Center for International Language and Cultural Studies



## KATA PENGANTAR

الحمد لله رب العالمين وبه نستعين على أمور الدنيا والدين أشهد أن لا  
إله إلا الله و أشهد أن محمدا رسول الله اللهم صل على سيدنا محمد  
وعلى آله وأصحابه أجمعين.

Puji dan syukur penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT. yang senantiasa memberikan dan melimpahkan rahmat, hidayah dan taufik-Nya, sehingga dapat menyelesaikan tesis ini. Salawat dan salam semoga selalu tercurahkan kepada junjungan kita, Nabi agung Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabat dan orang yang mengikuti sunnah Rasulullah hingga akhir zaman. Aamiin.

Penyusun menyadari sepenuhnya, bahwa dalam penelitian dan penyusunan tesis ini tidak dapat terselesaikan tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Sebagai rasa hormat dan syukur, ucapan terima kasih penyusun sampaikan kepada:

1. Dr. Ir. Harsoyo, M.Sc, selaku Rektor UII yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas.
2. Dr. H.M.Tamyiz Muharram, Dipl.MA, selaku Dekan FIAI UII yang telah memberi kesempatan dan fasilitas di MSI.
3. Dr. Hujair AH. Sanaky, MSI. selaku ketua program MSI UII Yogyakarta, yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas belajar yang memadai.

4. H. Nurkholis, S.Ag., S.E.I., M.Sh. Ec, selaku sekretaris MSI UII Yogyakarta, selaku pembimbing yang telah mencurahkan segenap kemampuan dalam upaya memberi dorongan dan bimbingan kepada penyusun.
5. Seluruh Guru-guruku/Dosen Pascasarjana MSI UII Yogyakarta yang telah memberikan berbagai ilmu dan bekal pengetahuan kepada penulis agar menjadi orang yang bermanfaat bagi diri sendiri dan orang lain.
6. Darsana selaku Kepala Desa dan seluruh jajaran pemerintah Desa, Desa Kemiri Lor Kecamatan Kemiri Kabupaten Purworejo yang telah memberikan ijin penelitian serta dengan tangan terbuka menerima penulis untuk melakukan penelitian.
7. Istri tercinta dan anak-anak tersayang adalah warna yang mencerahkan hidupku, menjadi penguat, dan selalu menjadi penghiburku.
8. Tiada kata akhir yang terucap, selain sembah sujud kepada Orang tua yang banyak membantu terutama doa-doa mereka telah menembus ruang dan waktu, sehingga terbukalah pintu-pintu langit untuk perjuangan ilmu dan kehidupan anaknya yang saat ini.
9. Teman-teman MSI UII Yogyakarta yang telah berjuang untuk menuntut ilmu bersama penulis.

Mudah-mudahan Allah SWT memberikan ganjaran yang pantas dan berlipat ganda kepada mereka yang telah penulis sebutkan namanya maupun yang tidak disebut namanya satu persatu.

Penulis menyadari, bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna walaupun penulis telah berusaha maksimal, namun semoga apa yang dituangkan di dalam tesis ini dapat bermanfaat bagi siapa saja yang memerlukannya. Semoga kita semua mendapat berkah dan ridha-Nya. Aamiin.

Yogyakarta, April 2016

Penulis



Muhammad Nurul Fahmi



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL LUAR.....	i
HALAMAN JUDUL DALAM.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iii
PENGESAHAN.....	iv
TIM PENGUJI TESIS.....	v
NOTA DINAS.....	vi
PERSETUJUAN.....	vii
KATA PERSEMBAHAN.....	viii
MOTTO.....	ix
ABSTRACT .....	x
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR TABEL.....	xix
BAB I    PENDAHULUAN.....	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus dan Pertanyaan Penelitian.....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
D. Sistematika Pembahasan.....	8

BAB II	KAJIAN PENELITIAN TERDAHULU DAN KERANGKA TEORI	
A.	Kajian Penelitian Terdahulu.....	9
B.	Kerangka Teori.....	17
1.	Pengertian <i>Ijārah</i> .....	17
2.	Dasar Hukum <i>Ijārah</i> .....	19
3.	Rukun dan Syarat <i>Ijārah</i> .....	25
a.	Rukun <i>Ijārah</i> .....	25
b.	Syarat <i>Ijārah</i> .....	28
c.	Macam-macam <i>Ijārah</i> .....	33
d.	Berakhirnya Akad <i>Ijārah</i> .....	35
e.	Penentuan Upah dan Pembayaranannya .....	37
f.	Kepastian dan Kejelasan Masa Sewa dan Nilai Sewa .....	42
g.	Hikmah <i>Ijārah</i> .....	45
C.	Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Tentang <i>Ijārah</i> .....	47
D.	Prinsip-prinsip Asas Hukum Bisnis Syariah .....	51

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian dan Pendekatan.....	60
B. Tempat / Lokasi Penelitian.....	61
C. Informan Penelitian.....	62
D. Teknik Penentuan Informan.....	62
E. Teknik Pengumpulan Data.....	63
F. Keabsahan Data.....	65
G. Teknik Analisis Data.....	67
<b>BAB IV</b> <b>HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN</b>	
A. Deskripsi Desa Kemiri Lor.....	69
B. Praktik Akad Sewa Menyewa Tanah Untuk Penanaman Bibit Pohon .....	78
C. Analisis Praktik Akad Sewa Menyewa Tanah di Desa Kemiri Lor dalam Perspektif Hukum Bisnis Syariah.....	84
1. Praktik Sewa Menyewa Tanah .....	84
2. Penetapan Harga Tanah Yang Disewakan.....	92
3. Pembayaran Sewa Yang Dilakukan .....	102
4. Tanah Milik <i>Mu'jir</i> Yang Diikutkan Dalam Pembibitan Pohon .....	108
5. Permasalahan Di Dalam Akad Dan Cara Mengatasinya.....	110
<b>BAB V</b> <b>PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan.....	113

B. Saran.....	115
DAFTAR PUSTAKA.....	116
LAMPIRAN- LAMPIRAN.....	



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

## DAFTAR TABEL

6. Tabel 1 : Daftar Lembaga pendidikan wilayah Desa ..... 71
7. Tabel 2 : Jenis Pekerjaan warga Desa Kemiri Lor ..... 77
8. Tabel 3 : Prasarana Irigasi ..... 77
9. Tabel 4 : Prasarana dan sarana pemerintah Desa ..... 78
10. Tabel 5 : Daftar Jumlah Pembayaran Sewa Yang Terjadi Di Masyarakat. 80



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Islam adalah agama yang tidak hanya mengajarkan tentang akhirat saja yang menyuruh manusia hanya agar menyelamatkan jiwa mereka untuk akhirat melalui ritual ibadah belaka, tetapi juga kebutuhan fisik harus dipenuhi. berkaitan dengan kebutuhan fisik itulah islam menganjurkan pada manusia untuk memenuhinya dengan jalan berinteraksi antar sesama manusia.

Untuk memenuhi kebutuhan hidupnya itu manusia melakukan transaksi seperti jual beli, sewa menyewa, hibah dan bentuk transaksi lainnya yang semuanya itu merupakan kegiatan muamalat. Dalam pengertian umum muamalat di artikan sebagai aktifitas di luar ibadah.<sup>1</sup> Dalam kegiatan muamalat, antara pihak yang satu dengan yang lainnya menimbulkan hak dan kewajiban.<sup>2</sup> Dengan timbulnya hak dan kewajiban dalam transaksi tersebut, masing masing pihak dapat memenuhi kebutuhan hidupnya dan mengharuskan bagi para pihak yang terkait di dalamnya untuk memenuhi hak dan kewajibannya.

---

<sup>1</sup> Muhammad, *Metodologi Penelitian Pemikiran Ekonomi Islam*, Buku Penunjang Kuliah Metodologi Penelitian Muamalah, ed. 1, Cet ke-2 (Yogya:Ekonosia,2004), hlm 43.

<sup>2</sup> Ahmad Azhar Bashir, *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta:UUI Press, 2000), hlm. 11

Dalam hubungan masyarakat khususnya dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya di mana semakin hari semakin banyak baik jenis maupun jumlahnya, maka banyak aktivitas ekonomi yang dilakukan dalam masyarakat. Ketika seseorang berhubungan dengan orang lain maka tidak ada satu halpun yang lebih sempurna daripada hubungan pertukaran dimana seseorang memberikan apa yang ia miliki untuk kemudian orang tersebut memperoleh sesuatu yang berguna dari orang lain sesuai dengan kebutuhan masing masing.

Salah satu bentuk hubungan pertukaran antara seseorang dengan orang lain adalah sewa-menyewa (*Ijārah*). Salah satu ciri dari *Ijārah* adalah menjual manfaat dari barang yang disewakan. Hampir semua ulama ahli fiqih sepakat bahwa *Ijārah* disyariatkan dalam Islam. Adapun golongan yang tidak menyepakatinya, seperti Abu Bakar al-Asham, Ismail bin Aliah, Hasan al-Bashri, al-Qasyani, Nahrawi dan Ibnu Kaisan beralasan bahwa *Ijārah* adalah jual beli kemanfaatan yang tidak dapat dipegang (tidak ada). Sesuatu yang tidak ada tidak dapat dikategorikan jual beli.<sup>3</sup>

Bila dilihat dari kenyataan yang ada, rasanya mustahil manusia bisa hidup berkecukupan tanpa berinteraksi dengan orang lain. Karena itu boleh dikatakan bahwa pada dasarnya, *Ijārah* itu adalah salah satu aktivitas antara dua pihak yang berakad guna meringankan salah satu pihak atau saling

---

<sup>3</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, Cet Ke-2, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), hlm.123

meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan dalam teori akad dalam fiqh Muamalah.<sup>4</sup>

Menurut C.S.T Kansil dalam bukunya pengantar ilmu hukum dan tata hukum Indonesia, perbuatan hukum dapat dibedakan dalam dua macam, yaitu:

1. Perbuatan hukum sepihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula, misalnya membuat surat wasiat atau pemberian hadiah suatu benda.
2. Perbuatan hukum dua pihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban bagi kedua pihak (timbang balik), misalnya persetujuan jual beli, sewa menyewa.<sup>5</sup>

Setiap manusia yang melakukan kerjasama dengan orang lain baik dalam bentuk jual beli, sewa menyewa ataupun syirkah lainnya pasti tidak akan lepas dari adanya akad. Karena dengan adanya akad maka pihak-pihak yang melakukan kerjasama tersebut akan saling percaya.

Akad sewa-menyewa pada dasarnya menggunakan manfaat dari objek yang disewakan, dalam memanfaatkan objek sewa tersebut penyewa hanya berhak menggunakan sebatas tujuan manfaat yang disepakati sebelumnya, sehingga tidak menjadikan kepemilikan benda sewa, karena akad dalam sewa – menyewa bukan suatu akad untuk memiliki benda sehingga tidak berkurang dalam bentuknya.

---

<sup>4</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, ed. 1, cet ke-1, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,1993)hlm.30.

<sup>5</sup> C.S.T. Kansil, *Pengantar Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, cet 8, (Jakarta: Balai Pustaka,1989),hlm.119.

Hubungan pertukaran yang berbentuk sewa-menyewa disuatu daerah berbeda dengan daerah yang lain tergantung pada kondisi social dan geografisnya, misalnya di daerah istimewa Yogyakarta yang mayoritas penduduknya pendatang khususnya yang sedang menempuh studi, lazim terjadi sewa-menyewa tempat kost.

Contoh lain Akad sewa-menewa yaitu yang dipraktikan oleh penduduk di desa Kemirilor Kec. Kemiri Kab. Purworejo yaitu akad sewa menyewa tanah pertanian. Sebenarnya untuk praktik sewa-menyewa seperti ini bukan hanya ada di desa kemiri lor saja tapi desa-desa yang lain di kecamatan Kemiri juga sudah mayoritas dipraktikan. Namun agar penulis lebih fokus, penulis hanya meneliti atau membuat sampel penelitian di daerah kemiri lor saja. Karena sudah bisa mewakili dari desa-desa yang lainnya dan juga daerah tersebut yang menjadi pelopor dalam hal tersebut.

Dalam praktiknya, tanah – tanah tersebut oleh pemilik disewakan kepada warga yang mau menyewa tanah miliknya tersebut. Tanah sewa yang disewa tersebut digunakan untuk menanam bibit pohon yang jangka waktu sewanya berbeda-beda, ada yang 6 bulan, satu tahun dan bahkan ada yang lebih dari itu.

Para pemilik sawah bersedia menyewakan tanahnya karena didorong oleh keadaan ekonomi yang semakin hari semakin meningkat. Mereka beranggapan seandainya ditanami padi atau tanaman lainnya membutuhkan tenaga dan modal yang cukup besar sedangkan hasilnya kurang memuaskan. Dengan adanya tanah yang disewakan, pemilik tanah akan merasakan

hasilnya secara langsung tanpa harus mengeluarkan modal dan menunggu waktu yang lama meskipun hasilnya tidak sebanding dengan jika tanah tersebut diolah sendiri.

Tidak semua tanah persawahan tersebut disewakan oleh pemilik lahan, namun ada yang hanya sebagian saja. Sistem akad yang digunakan adalah akad sewa menyewa tanah dengan jangka waktu tahunan dan pembayaran ada yang dilakukan dimuka dan ada yang pada saat tahun panen atau per tahun.

Dalam hal ini, Masalah yang jarang diperhitungkan adalah masalah resiko akibat adanya sistem sewa menyewa tersebut setelah digunakan untuk menanam bibit pohon, apabila akad telah berakhir dan tidak ada perpanjangan sewa, hal itu akan menyebabkan terjadinya perubahan kondisi tanah, dan resiko tersebut sepenuhnya ditanggung oleh pemilik tanah pertanian. Begitu juga tanah si *Mu'jir* (si pemilik tanah) diambil untuk diikutsertakan dalam penjualan bibit *Musta'jir* (si penyewa tanah) padahal dalam akadnya itu adalah sewa menyewa.

Dalam penentuan harga sewa tanah yang dilakukan antara tempat satu dengan lainnya berbeda, hal ini dilakukan karena beberapa faktor, diantaranya adalah faktor strategisnya letak tanah apakah berada di dekat jalur transportasi atukah jauh darinya. Karena dalam hal ini (dekatnya dengan jalur transportasi) nantinya akan mempermudah si penyewa tanah pada saat bibit siap untuk dipanen atau dijual.

Praktik sewa menyewa tanah untuk penanaman bibit pohon yang terjadi di desa Kemiri lor bukan merupakan kejadian baru, tetapi sudah dilakukan

beberapa tahun terakhir. Dalam pelaksanaannya mereka berpegang pada adat tanpa memperhatikan status hukumnya. Dan praktik ini sudah mayoritas digunakan di Kecamatan Kemiri bukan hanya pada salah satu desa saja. Jadi tidak cukup hanya diberikan solusi jangka pendek saja. Disini penyusun melihat dalam segi pembayaran sewa-menyewa tanah tersebut, pembayarannya dengan menggunakan hasil panen padi. Yang mana padi itu bisa naik turun dalam tiap tahunnya.

Melihat fenomena yang terjadi, penulis menjadi tertarik untuk mengadakan penelitian pengkajian terhadap pelaksanaan sewa-menyewa tanah untuk penanaman bibit pohon khususnya yang telah dilaksanakan oleh warga di desa Kemiri lor dengan menyewakan tanahnya guna ditanami bibit pohon dengan pembayarannya menggunakan hasil panen padi jika ditinjau dari perspektif Hukum Bisnis Syariah.

Dari penelitian ini diharapkan akan memperoleh suatu tinjauan hukum dan dapat diketahui hal-hal apa saja yang sesuai atau tidak dengan Islam dalam praktik sewa menyewa tanah di masyarakat Kemiri lor.

## **B. Fokus dan Pertanyaan Penelitian**

Fokus penelitian ini adalah praktik sewa menyewa tanah yang digunakan untuk penanaman bibit pohon di Desa Kemiri Lor yang dianalisis berdasarkan kajian teori sewa menyewa (*ijārah*) sistem bisnis syariah, maka pertanyaan penelitiannya adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana praktik sewa menyewa tanah yang digunakan untuk penanaman bibit pohon di desa Kemiri Lor?

2. Bagaimana penentuan harga sewa tanah yang dilakukan oleh masyarakat di desa Kemiri Lor dilihat dari sudut pandang hukum bisnis syari'ah?
3. Bagaimana tinjauan Hukum Bisnis Syariah apabila ada tanah yang disewa diikutkan dalam penjualan bibit si penyewa?
4. Bagaimana tinjauan hukum bisnis syariah terhadap pelaksanaan sewa menyewa tanah untuk penanaman bibit pohon di desa Kemiri lor Kecamatan Kemiri Kabupaten Purworejo?

### C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mendeskripsikan pelaksanaan sewa-menyewa tanah untuk penanaman bibit pohon di Desa Kemiri lor Kec. Kemiri Kab. Purworejo.
2. Untuk menelaah dan menganalisis praktik sewa menyewa tanah di Desa Kemiri lor dari perspektif Hukum Bisnis Syariah.
3. Untuk mengetahui status hukum praktik sewa menyewa tanah yang dilaksanakan di Desa Kemiri lor dalam perspektif Hukum Bisnis Syariah.

Adapun manfaat penelitian ini adalah :

1. Agar dapat digunakan sebagai sumbangan suatu karya ilmiah terhadap khasanah ilmu pengetahuan khususnya bidang muamalah.
2. Memperluas wawasan pengetahuan bagi penyusun pada khususnya dan masyarakat ilmiah pada umumnya.
3. Memberikan penjelasan kepada pihak-pihak yang melakukan akad sewa menyewa.

#### D. Sistematika Pembahasan

Dengan menggunakan pendekatan dan metode seperti diuraikan diatas, hasil penelitian dalam tesis ini akan dibagi menjadi :

Bab Pertama adalah pendahuluan yang memuat Latar Belakang Masalah, Fokus dan Pertanyaan Penelitian, Tujuan Dan Kegunaan, Dan Sistematika Pembahasan.

Bab Kedua berisi tentang Kajian Penelitian Terdahulu, Kerangka Teoritik, dan Penulis sertakan juga fatwa Dewan Syariah Nasional tentang *Ijarah*.

Bab Ketiga berisi tentang Metode Penelitian dengan sub bab nya antara lain: Jenis dan Pendekatan Penelitian, Tempat atau Lokasi Penelitian, Informan Penelitian, Teknik Penentuan Informan, Teknik Pengumpulan Data, Keabsahan Data, dan Teknik Analisis Data.

Bab Keempat berisi tentang Hasil dan Analisis Penelitian dengan sub bab nya antara lain: Deskripsi Desa Kemiri Lor Kecamatan Kemiri Kabupaten Purworejo, Praktik Sewa Menyewa Tanah Untuk Peneneman Bibit Pohon, Motivasi Masyarakat Melakukan Akad Sewa-Menyewa Tanah, Siapa Yang Menanggung Resiko Dan Bagaimana Jika Ada Pembatalan Ditengah-Tengah Masa Sewa.

Bab Kelima adalah penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran.

## BAB II

### KAJIAN PENELITIAN TERDAHULU, KERANGKA TEORI

#### A. Kajian Penelitian Terdahulu

Materi tentang sewa menyewa tanah dalam literature hukum Islam terdapat dalam pembahasan kitab al *Ijārah* pada umumnya, seperti sayyid sabiq dalam buku *Fiqih Sunnah* member definisi *Ijārah* yaitu suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>6</sup>

Sedangkan menurut Helmi Karim, pengertian *Ijārah* secara luas adalah suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu.<sup>7</sup> Secara umum pengertian *Ijārah* atau sewa-menyewa baik menurut Ulama dahulu maupun sekarang tidaklah jauh berbeda yaitu mereka sama-sama menghendaki adanya penggantian dari setiap manfaat yang diambil.

Adapun kajian mengenai sewa menyewa yang terjadi di masyarakat, telah banyak dilakukan dalam bentuk skripsi, Tesis maupun Jurnal dll, diantaranya :

1. Zumrotunnisyak membahas tentang sewa menyewa tanah bengkok di Kab.Batang Jawa tengah yang mana pokok permasalahan dalam skripsi

---

<sup>6</sup> As-Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, (Madinah: Darul Fath al-Islam al-Arabi, 1990M/1410H)III.283

<sup>7</sup> Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, hlm.29

1. Supriyanto, Judul Tesis : Hukum Kontrak Syari'ah (Tinjauan asa-asas dan prinsip-prinsip hukum perikatan dalam al-Qur'an).<sup>8</sup>

Dalam tesis ini penulis meneliti dengan melalui study pustaka. penelitian ini dengan menggunakan pendekatan tafsir muqarin untuk menggali sumber-sumber primer yang berupa al-Qur'an dan tafsir-tafsir serta didukung dengan berbagai elaborasi kajian para ahli di bidangnya yang kemudian dengan analisis konten yang bersifat preskriptis, peneliti berusaha untuk menemukan asas dan prinsip dasar tentang hukum kontrak syari'ah.

2. Waluyo Sudarmaji, Judul Tesis : Praktik Model Bisnis Bagi Hasil Dalam Bidang Pertanian Dan Peternakan Di Desa Karang Sari Perspektif Hukum Bisnis Syariah.<sup>9</sup>

Kajian ini meneliti tentang Model bagi hasil yang dilakukan masyarakat Desa Karang Sari dalam bidang pertanian dan peternakan. Metode penelitian yang digunakan adalah *field research* yang bersifat deskriptif kualitatif. Metode pengumpulan data dilakukan dengan wawancara, observasi, dan dokumentasi. Hasil yang ditemukan dari penelitian ini adalah praktik bagi hasil dalam bidang pertanian di Desa Karang Sari dilakukan dengan sistem maro, mertelu (morotelu), morolimo, moronem, dan morosepuluh. Adapun praktik bagi hasil dalam pengambilan nira

---

<sup>8</sup> Supriyanto, *Hukum Kontrak Syari'ah (Tinjauan asa-asas dan prinsip-prinsip hukum perikatan dalam al-Qur'an)*. (Tesis.Fakultas Ilmu Agama Islam. Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.2012)

<sup>9</sup> Waluyo Sudarmaji, *Praktik Model Bisnis Bagi Hasil Dalam Bidang Pertanian Dan Peternakan Di Desa Karang Sari Perspektif Hukum Bisnis Syariah*. (Tesis.Fakultas Hukum.Hukum Bisnis Syariah. Universitas Islam Indonesia.2015)

(*badeg/ legen*) kelapa dan aren adalah dengan sistem gilir antara pemilik pohon dan penyadap, sedang pembagian hasil dalam pembagian gula dilaksanakan dengan *mertelu*. Pembagian hasil dalam bidang peternakan dilakukan dengan sistem bagi dua antara pemilik hewan dan petani dalam bentuk pembagian anak ternak atau pembagian nilai atau harga dari ternak. Dalam menyelesaikan permasalahan resiko kerugian dalam pengelolaan lahan pertanian atau pemeliharaan hewan, jika kerugian disebabkan oleh kelalaian dan kesalahan petani maka beban kerugian ditanggung oleh petani, namun jika kerugian tersebut disebabkan bukan karena kesalahan petani maka pemilik modal yang menanggung kerugian. Praktik bagi hasil yang dilakukan oleh masyarakat Desa Karangsari dalam pertanian atau dalam bidang peternakan sudah sesuai dengan prinsip-prinsip hukum bisnis syariah yang meliputi prinsip *muzara'ah*, *mukhabarah*, *mudharabah*, *musaqoh*, asas kebebasan berkontrak, dan asas kerelaan dalam akad.

3. Rosmaliah, Judul Tesis : Konsep Penyelesaian Perkara Wanprestasi Pembiayaan *Ijārah* di Peradilan Agama.<sup>10</sup>

penelitian ini merupakan suatu *study literature*. penyusunan melakukan penelitian hukum dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif dan pembahasannya menggunakan metode berfikir deduktif dan analisis secara kualitatif untuk dapat menemukan konsep penyelesaian sengketa wanprestasi terhadap pembiayaan *Ijārah* melalui pengadilan agama.

---

<sup>10</sup> Rosmaliah, Judul Tesis : Konsep Penyelesaian Perkara Wanprestasi Pembiayaan *Ijarah* di Peradilan Agama. Tesis.Fakultas Ilmu Agama Islam. Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.2012)

penelitian ini menyimpulkan bahwa dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi di pengadilan agama dapat menggunakan hukum acara perdata yang berlaku pada peradilan umum dan berdasarkan penafsiran argumentum peranalogan maka penyelesaian sengketa *Ijārah* dapat menggunakan hukum acara pemeriksaan sewa-menyewa karena ada kesamaan kesamaan antara keduanya.

4. Sri Sulistyani Endang Setyawati, Judul Tesis : Analisis Normatif Tentang *Ijārah Muntahiya Bittamlik di Perbankan Syari'ah*.<sup>11</sup>

Penelitian yuridis normative ini dimaksudkan untuk mengkaji *Ijārah muntahiya bittamlik* sebagai turunan dari prinsip *Ijārah*, terutama setelah dikeluarkannya fatwa nomor :07/46/PBI/2005. Kedua aturan inilah yang kemudian dijadikan bahan utama telaahan atas keberadaan *Ijārah muntahiya bittamlik* sebagai prinsip dalam pembiayaan bank syari'ah.

*Ijārah muntahiya bittamlik* (sewa beli syariah) adalah perjanjian sewa suatu barang antara bank dan nasabah yang diakhiri dengan objek sewa.

Berdasarkan peraturan bank Indonesia (PBI) bahwa pembelian objek sewa oleh nasabah merupakan janji yang mengikat, dan pemindahan hak kepemilikan objek sewa tersebut harus memakai akad hibah. Namun ketika peraturan bank Indonesia tersebut diaplikasikan/ diterapkan, ternyata ada beberapa kejanggalan atau inkonsistensi yang tidak selaras dengan lapangan hukum lainnya (hukum keluarga).

---

<sup>11</sup> Sri Sulistyani Endang Setyawati, Judul Tesis : Analisis Normatif Tentang *Ijarah Muntahiya Bittamlik di Perbankan Syari'ah*. (Tesis.Fakultas Ilmu Agama Islam. Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.2012)

Akhirnya penyusunan menyimpulkan bahwa *Ijārah muntahiya bittamlik* ternyata masih merupakan suatu produk pembiayaan yang dapat diunggulkan dengan menggunakan akad jual beli sebagai peralihan hak kepemilikan diakhir masa sewa dari bank kepada nasabah. Dan terhadap barang modal yang disewa nasabah tersebut masih mengandung nilai sisa (*residual valu*) sebagai harga jual yang dibayar nasabah sebagai harga beli. Jadi peralihan hak kepemilikan pada *Ijārah muntahiya bittamlik* tidak menggunakan akad hibah, karena yang dimaksud hibah disini tidak dapat dimasukkan dalam terminologi hibah menurut fiqh dan juga hibah menurut KUHPerdota.

5. Abdullah membahas sewa menyewa dikalangan masyarakat kota banjarmasin. Permasalahan yang dibahas dalam penelitiannya masih sekilas akad sewa-menyewa secara umum diantaranya : menjelaskan gambaran transaksi sewa-menyewa dan yang melatarbelakanginya di daerah banjarmasin.<sup>12</sup>

6. Laili Nur Amalia. Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Akad *Ijārah* Pada Bisnis Jasa laundry (studi kasus di desa kedungrejo kecamatan muncar). Jurnal Ekonomi Dan Hukum Islam, vol.5, no. 2, (STAUDU Banyuwangi)

Layanan laundry bisnis adalah bisnis dalam pencucian sektor jasa yang berhasil memenuhi kebutuhan masyarakat. Kedungrejo Desa Kecamatan Muncar adalah kota industri perikanan yang sebagian besar penduduknya

---

<sup>12</sup> Abdullah. *Sewa menyewa di kalangan masyarakat Banjar Kota Banjarmasin.*(Tesis.Fakultas Ilmu Agama Islam. Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.2002)

bekerja di pabrik sehingga mereka tidak punya waktu untuk mencuci pakaian mereka sendiri. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktek kontrak *Ijārah* dalam bisnis jasa laundry, prosedur praktek kontrak *Ijārah* dalam bisnis jasa laundry dan aplikasi ekonomi Islam dalam kontrak *Ijārah* dalam bisnis jasa laundry.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif, di mana untuk mengumpulkan data dengan menggunakan beberapa metode seperti wawancara, kuesioner, observasi dan studi kepustakaan. Setelah mengumpulkan data, langkah selanjutnya adalah menganalisis data dan kemudian membuat kesimpulan berdasarkan data yang dikumpulkan, yaitu dengan menggunakan metode analisis deskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktik kontrak *Ijārah* dalam bisnis jasa laundry adalah kontrak *Ijārah* a'mal mana pihak laundry memberikan mencuci pakaian layanan kepada pelanggan laundry dengan ujah atau laundry biaya yang telah disepakati oleh keduanya. Laundry Tia dan Jaya menggunakan sistem laundry kiloan di mana harga setiap kilogram adalah Rp 3.000 di Tia laundry dan Rp 4.000 di Jaya laundry, sementara di laundry Gama menggunakan sistem paket mana harga setiap paket adalah Rp 10.000 yang berat maksimum setiap paket adalah 3 kilogram.

*Ijārah* prosedur kontrak laundry pada umumnya memiliki lima langkah, yaitu: penerimaan hal-hal kotor, mencuci, mengeringkan, menyetrikan, dan kemasan. Namun dalam proses pencucian dan proses kurang dari

memenuhi syariah islami dalam hal kesucian seperti kita mencuci tanpa memilah oleh najis membilas, tidak menghilangkan pertama najis melekat cucian dan tidak ada perbedaan di mana untuk menempatkan pakaian kotor, dicuci laundry atau laundry kering. The aplikasi kontrak *Ijārah* dalam bisnis jasa laundry Ulasan di bidang ekonomi syariah yang sesuai, dapat dilihat dari kondisi kerja, kerja, kerja waktu, dan ujroh yang layanan jelas dan menyewa layanan mubah. Namun dalam mencuci prosedur masih kurang perhatian dalam jangka kesucian.

7. Muhammad Yusuf. Analisis Perlakuan Akuntansi Pembiayaan *Ijārah* Bermasalah Pada PT. Bank Syariah “X” di Indonesia. Jurnal Binus Business Review vol. 4 no. 1 mei 2013: 249-261.

Penyaluran dana yang dilakukan oleh bank syariah yang diharapkan mendapatkan hasil, mempunyai implikasi langsung ke pemilik dana. Jika investasi yang dilakukan oleh bank syariah mengalami pembayaran yang tidak lancar bahkan sampai macet, dapat mengakibatkan pendapatan yang diperoleh kecil dan pendapatan yang diterima oleh pemilik dana yang dihimpun menjadi kecil pula. Seluruh jenis pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah pernah mengalami pembiayaan bermasalah.

Berdasarkan informasi dan data yang diperoleh, pembiayaan bermasalah yang paling banyak untuk tahun 2010 adalah pembiayaan *Ijārah*, hal ini yang mendasari penyusunan penelitian ini. Penelitian menggunakan metode deskriptif analisis. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui bagaimana penerapan PT. Bank Syariah “X” dalam pembiayaan *Ijārah*

bermasalah, bagaimana perbandingan pembiayaan *Ijārah* bermasalah pada PT Bank Syariah “X” dengan kredit bermasalah pada bank konvensional, dan bagaimana perbandingan kesesuaian dengan PSAK 107 tentang akuntansi *Ijārah* pada PT. Bank Syariah “X”. Manfaat penelitian untuk PT Bank Syariah “X” dapat menjadi evaluasi mengenai praktek yang telah dilakukan di dunia perbankan syariah Indonesia.

Kesimpulan dari penelitian adalah pencatatan pembiayaan *Ijārah* yang direstrukturisasi, PT Bank Syariah “X” akan mencatat pelunasan akad yang ada dan mengganti dengan akad baru yang telah disesuaikan baik dalam jumlah angsuran maupun jadwal pembayaran yang sebelumnya telah disepakati oleh nasabah dan PT. Bank Syariah “X”. Pencatatan akuntansi pembiayaan *Ijārah* bermasalah untuk pembiayaan yang mundur dari penjadwalan yang telah disepakati, akan di catat sebagai piutang pendapatan *Ijārah*. Pencatatan akuntansi *Ijārah* yang dilakukan oleh PT Bank Syariah “X” telah sesuai dengan PSAK 107 tentang akuntansi *Ijārah*.

8. Sayyid Sabiq dalam *Fiqh al-Sunnah* dan Ibrahim Musa dalam bukunya *Nadzoriyat al-Dhaman al-Syahsi* membahas *Ijārah* dengan segala permasalahannya. buku-buku ini memaparkan tentang rukun dan syarat *Ijārah* serta pendapat para ulama fiqh tentang *Ijārah* dan pertanggungjawaban dalam transaksi *Ijārah*.

Sedangkan penelitian terhadap pelaksanaan sewa menyewa tanah untuk penanaman bibit pohon di Desa Kemiri Lor Kec. Kemiri Kab. Purworejo sejauh pengamatan penyusun sampai sekarang belum ada yang membahas.

## B. Kerangka Teori

### 1. Pengertian *Ijārah*

Secara bahasa *Ijārah* digunakan sebagai nama bagi al-ajru yang berarti “imbalan terhadap suatu pekerjaan” dan “pahala”. Wahbah al-Zuhailly menjelaskan *Ijārah* menurut bahasa yaitu: yang berarti jual beli manfaat.<sup>13</sup> *Al-Ijārah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia, seperti sewa menyewa, kontrak atau menjual jasa kepada orang lain seperti menjadi buruh kuli dan lain sebagainya. Menurut Sayyid Sabiq *Ijārah* adalah:

الإجارة مشتقة من الأجر وهو العوض، ومنه سمي الثواب أجراً<sup>14</sup>

Artinya: “*Ijārah* di ambil dari kata “*Ajrun*” yaitu pergantian maka dari itu pahala juga dinamakan upah”.

Abdurrahman al – Jaziri mengemukakan :

الإجارة في اللغة هي مصدر سماعي لفعل أجر على وزن ضرب وقتل فمضارعها يأجر وأجر بكسر الجيم وضمها ومعناها الجزاء على العمل<sup>15</sup>

Artinya : “*Ijārah* menurut bahasa merupakan mashdar sima’i bagi fi’il “ajara” setimbang dengan kata “dharaba” dan “qatala”, maka mudhari’nya ya’jiru dan ajir(dengan kasrah jim dan dhammahnya) dan maknanya adalah imbalan atas suatu pekerjaan”.

<sup>13</sup> Wahbah al-Zuhailly, *al-Fiqih al-Islami wa Adillatuh*, (Beirut: Dar al Fikr, 1989), Jilid IV, hlm. 731

<sup>14</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, (Beirut: Dar al-Kitab al-‘Arabiyy, 1971), Jilid III, hlm. 177

<sup>15</sup> Abdurrahman al- Jaziri, *Kitabul Fiqh ‘Ala Mazhabil al- Arba’ah*, (Beirut: Dar al-Fikr, {tt}), Juz III, hlm. 94

Kemudian Abi Yahya Zakaria juga mengemukakan yang artinya : “*Ijārah secara bahasa disebut upah*”<sup>16</sup>

Berdasarkan defenisi di atas maka secara etimologi *Ijārah* adalah imbalan atas pekerjaan atau manfaat sesuatu.

Secara terminologi pengertian *Ijārah* adalah sebagaimana yang dikemukakan oleh para ulama di bawah ini:

a. Menurut Ulama Syafiiyah

“*Akad atas suatu manfaat yang diketahui kebolehan nya dengan serah terima dan ganti yang diketahui manfaat kebolehan nya*”.<sup>17</sup>

b. Menurut Ulama Hanafiyah

“*Akad terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti*”.<sup>18</sup>

c. Menurut Ulama Malikiyyah

“*Ijārah adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu*”.<sup>19</sup>

d. Menurut Sayyid Sabiq

“*Ijārah secara Syara’ ialah akad terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti*”.<sup>20</sup>

<sup>16</sup> Abi Yahya Zakkaria al-Anshari, *Fath al-Wahab*, ( Beirut: Dar al-Fikr, {tt} ), Juz I, hlm.246

<sup>17</sup> Muhammad al-Khathib al-Syarbayniy, *Mughniy al-Muhtaj*, (Beirut: Dar al-Fikr, {tt}.), Juz II, hlm. 332

<sup>18</sup> Muhammad Amin Syairb Ibnu 'Abidin, *Radd al-Muhtar 'Ala ar-Durr al-Muhktar Syarh Tanwil Abshar*, (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, 2003), Juz IX, hlm. 3-4

<sup>19</sup> Saydiy Ahmad al-Dardir Abu al-Barakat, *al-Syarh al-Kabir*, (Beirut: Dar al-Fikr, {t.t}), Juz 4, hlm. 2

<sup>20</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, (Beirut: Dar al-Kitab al-'Arabiyy, 1971), Jilid III, hlm. 178

Dari beberapa pendapat ulama dan mazhab diatas tidak ditemukan perbedaan yang mendasar tentang defenisi *Ijārah*, tetapi dapat dipahami ada yang mempertegas dan memperjelas tentang pengambilan manfaat terhadap benda atau jasa sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan dan adanya imbalan atau upah serta tanpa adanya pemindahan kepemilikan.

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

- a. Adanya suatu akad persetujuan antara kedua bela pihak yang ditandai dengan adanya ijab dan kabul
- b. Adanya imbalan tertentu
- c. Mengambil manfaat, misalnya mengupah seseorang buruh untuk bekerja.

## 2. Dasar Hukum *Ijārah*

Ibn Rusyd menegaskan bahwa semua ahli hukum Islam, baik salaf maupun khalaf, menetapkan boleh terhadap hukum *Ijārah*. Kebolehan tersebut didasarkan pada landasan hukum yang sangat kuat yang terdapat dalam Al-Qur'an dan Sunnah. Di dalam surat Al-Baqarah ayat 233 disebutkan tentang izin terhadap seorang suami memberikan imbalan materi terhadap perempuan yang menyusui anaknya. Lengkapnya ayat tersebut berbunyi:

- a. Landasan Al-Quran.

- 1) Surat al-Baqarah ayat 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْرِضُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ

بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢١﴾

Artinya: “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan Ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.”<sup>21</sup>

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 penyusuan 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 ditunaikan.<sup>22</sup>

2) Surat al-Thalaq ayat 6:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَكَاتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ

Artinya: “Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu, Maka berikanlah kepada mereka upahnya”.<sup>23</sup>

<sup>21</sup> Ibid, hlm. 29

<sup>22</sup> Abdul Halim Hasan Binjai, *Tafsir al-Ahkam*, (Jakarta: Kencana, 2006) Cet.1 hlm. 136

<sup>23</sup> Departemen Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Dipenogoro, 2000), hlm.448

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

3) Surat az-Zukhruf ayat 32:

أَهْمُ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا  
 وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ  
 رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? kami Telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami Telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.<sup>24</sup>

Ayat di atas menjelaskan bahwa Allah memberikan kelebihan sebagian manusia atas sebagian yang lain, agar manusia itu dapat saling membantu antara yang satu dengan yang lainnya, salah satu caranya adalah dengan melakukan akad *Ijārah* (upah-mengupah), karena dengan akad *Ijārah* itu sebagian manusia dapat mempergunakan sebagian yang lain.

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm. 392

4) Surat al-Qashas ayat 26-27:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَتَّابِتِ اسْتَعْرِجُهُ<sup>ط</sup> إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَعَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

﴿٢٦﴾ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَيَّ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي

حِجَابٍ<sup>ط</sup> فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ<sup>ط</sup> وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ<sup>ع</sup> سَتَجِدُنِي

﴿٢٧﴾ إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ

Artinya: "Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), Karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang Kuat lagi dapat dipercaya". Berkatalah dia (Syu'aib): "Sesungguhnya Aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun Maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, Maka Aku tidak hendak memberati kamu. dan kamu insya Allah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik".<sup>25</sup>

Dari ayat di atas dapat dipahami bahwa di dalam ayat di atas disyaratkan adanya imbalan atau upah mengupah atau memperkerjakan orang lain yang punya keahlian dibidangnya.

<sup>25</sup> Ibid, hlm. 310

## b. Landasan Sunnah

Para ulama mengemukakan alasan kebolehan *Ijārah* berdasarkan hadis yang diriwayatkan oleh Bukhari yang artinya sebagai berikut:

*“Dari Aisyah R.A, ia menuturkan Nabi SAW dan Abu Bakar menyewa seorang laki-laki yang pintar sebagai penunjuk jalan dari dari bani Ad-Dil, kemudian dari Bani Abdi bin Adi. Dia pernah terjerumus dalam sumpah perjanjian dengan keluarga al-Ash bin Wail dan dia memeluk agama orang-orang kafir Quraisy. Dia pun memberi jaminan keamanan kepada keduanya, maka keduanya menyerahkan hewan tunggangan miliknya, seraya menjanjikan bertemu di gua Tsur sesudah tiga malam/hari . Ia pun mendatangi keduanya dengan membawa hewan tunggangan mereka pada hari di malam ketiga, kemudian keduanya berangkat berangkat. Ikut bersama keduanya Amir bin Fuhairah dan penunjuk jalan dari bani Dil, dia membawa mereka menempuh bagian bawah Mekkah, yakni jalur pantai”*(H.R. Bukhari).<sup>26</sup>

Dalam hadis di atas di jelaskan bahwa Nabi menyewa orang musyrik saat darurat atau ketika tidak ditemukan orang Islam, dan Nabi mempekerjakan orang-orang Yahudi Khaibar selama tiga hari. Dalam hal ini Imam Bukhari, tidak membolehkan menyewa orang musyrik, baik yang memusuhi Islam (*harbi*) maupun yang tidak memusuhi Islam (*dzimmi*), kecuali kondisi mendesak seperti tidak didapatkan orang Islam yang ahli atau dapat melakukan perbuatan itu. Sedangkan Ibnu Baththa mengatakan bahwa

---

<sup>26</sup> Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari*, (Beirut: Dar-al-Kutub al-Ilmiyah, 2007), Ed.5 hlm. 403

mayoritas ahli fiqih membolehkan menyewa orang-orang musyrik saat darurat maupun tidak, sebab ini dapat merendahkan martabat mereka.<sup>27</sup>

Kemudian hadis yang diriwayatkan dari Ibnu Abbas r.a ia berkata:

حدثنا ابن طاوس عن أبيه عن ابن عباس رضي الله عنهما قال: احتجم النبي، صل الله عليه و

سلم واعطى الحجام اجره (رواه البخاري)<sup>28</sup>

Artinya: "Hadis dari Ibnu Thawus dari ayahnya dari Ibnu Abbas r.a dia berkata bahwa Nabi Saw pernah mengupah seorang tukang bekam kemudian membayar upahnya". (H.R.Bukhari)

Dari hadis di atas dapat dipahami bahwa Nabi menyuruh untuk membayar upah terhadap orang yang telah dipekerjakan. Dari hal ini juga dapat dipahami bahwa Nabi membolehkan untuk melakukan transaksi upah mengupah.

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ (رواه ابن ماجه)<sup>29</sup>

Artinya : "Dari Abdillah bin Umar ia berkata: Berkata Rasulullah SAW : Berikan upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering" ( H.R Ibnu Majah) .

<sup>27</sup> Al-Hafizh Ibnu Hajar al-'Asqalani, *Fathul Baari Penjelasan Kitab Shahih al-Bukhari*, Penerjemah, Amiruddin, Judul Asli, *Fathul Baari Syarah Shahih Bukhari*, ( Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), Jilid 13, Cet. 2, hlm. 48-49

<sup>28</sup> Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari*, (Beirut: Dar-al-Kutub al-Ilmiyah, 2007), Ed.5. hlm. 407

<sup>29</sup> Muhammad bin Yazid Abu 'Abdullah al-Qazwiniy, *Sunan Ibnu Majah*, (Beirut: Dar al-Fikr, 2004), Jilid II, hlm. 20

Hadis di atas menjelaskan tentang ketentuan pembayaran upah terhadap orang yang dipekerjakan, yaitu Nabi sangat menganjurkan agar dalam pembayaran upah itu hendaknya sebelum keringatnya kering atau setelah pekerjaan itu selesai dilakukan.

### c. Ijma'

Mengenai kebolehan *Ijārah* para ulama sepakat tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (ijma') ini, sekalipun ada diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak ditanggapi.<sup>30</sup> Jelaslah bahwa Allah SWT telah mensyariatkan *Ijārah* ini yang tujuannya untuk kemaslahatan ummat, dan tidak ada larangan untuk melakukan kegiatan *Ijārah*.

## 3. Rukun dan Syarat *Ijārah*

### a. Rukun *Ijārah*

Rukun merupakan sesuatu yang mesti ada dalam sebuah akad atau transaksi. Tanpa rukun akad tidak akan sah. Rukun sebagaimana yang dijelaskan oleh Abdul Karim Zaidan dalam bukunya "*al-Wajizu fi Ushul Fiqh*" sebagai berikut:

الركن: جزء من حقيقة الشيء وماهيته<sup>31</sup>

Artinya: "*Rukun adalah bagian dari hakikat sesuatu dan zatnya*".

Dari defenisi yang dikemukakan di atas dapat diambil kesimpulan bahwa rukun mutlak adanya dalam sebuah akad *Ijārah*.

<sup>30</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Beirut: Dar al-Kitab al-'Arabiy, 1971), Jilid III, hlm. 180

<sup>31</sup> Abdul Karim Zaidan, *al-Wajizu fi Ushul Fiqh*, (Beirut: ar-Risalah, 1998), Cet. 7, hlm.

Layaknya sebuah transaksi *Ijārah* dapat dikatakan sah apabila memenuhi rukun dan syarat. Menurut Ulama Hanafiyah rukun dari *Ijārah* itu hanya satu yakni ijab dan kabul dengan menggunakan lafal upah atau sewa (al-*Ijārah*, al-*isti'jar*, al-*iktira'* dan al-*ikra'*).<sup>32</sup> Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa orang yang berakad, sewa/imbalan dan manfaat termasuk ke dalam syarat-syarat *Ijārah*, bukan rukunnya. Sedangkan menurut Jumhur Ulama rukun *Ijārah* ada empat yaitu: orang yang berakad, sewa/imbalan, manfaat, dan adanya sighthat (ijab dan kabul).<sup>33</sup>

Untuk lebih jelasnya akan dijelaskan secara terperinci sebagai berikut:

1) Orang yang berakad

*Mu'jir* dan *Musta'jir*. *Mu'jir* adalah orang yang menggunakan jasa atau tenaga orang lain untuk mengerjakan suatu pekerjaan tertentu. *Musta'jir* adalah orang yang menyumbangkan tenaganya atau orang yang menjadi tenaga kerja dalam suatu pekerjaan dan mereka menerima upah dari pekerjaannya itu.

2) Objek transaksi (manfaat)

Pekerjaan dan barang yang akan dijadikan objek kerja harus memiliki manfaat yang jelas seperti mengerjakan pekerjaan proyek, membajak sawah dan sebagainya.

Sebelum melakukan sebuah akad *Ijārah* hendaknya manfaat yang akan menjadi objek *Ijārah* harus diketahui secara jelas agar terhindar dari

<sup>32</sup> Wahbah al-Zuhailiy, *al-Fiqih al-Islami wa Adillatuh*, (Beirut: Dar al Fikr, 1989), Jilid IV, hlm. 734

<sup>33</sup> *Ibid.* hlm. 744

perselisihan dikemudian hari baik jenis, sifat barang yang akan disewakan ataupun pekerjaan yang akan dilakukan.<sup>34</sup>

### 3) Imbalan atau upah

Upah sebagaimana terdapat dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah uang dan sebagainya yang di bayarkan sebagai pembalas jasa atau sebagai pembayar tenaga yang sudah dikeluarkan untuk mengerjakan sesuatu.<sup>35</sup> Jadi upah merupakan imbalan dari suatu pekerjaan yang telah dilakukan. Pembayaran upah ini boleh berupa uang dan boleh berupa benda.

Dapat kita ketahui bersama bahwa *Ijārah* adalah sebuah akad yang mengambil manfaat dari barang atau jasa yang tidak bertentangan dengan hukum syara' yang berlaku. Oleh sebab itu, sewa atau imbalan mesti jelas dengan ketentuan awal yang telah disepakati.

### 4) Sighat yaitu ijab dan kabul

Sighat pada akad merupakan suatu hal yang penting sekali karena dari sighatlah terjadinya *Ijārah*. Karena sighat merupakan suatu bentuk persetujuan dari kedua belah pihak untuk melakukan *Ijārah*. Dalam sighat ada ijab dan kabul. Ijab merupakan pernyataan dari pihak pertama (*mu'jir*) untuk menyewakan barang atau jasa sedangkan kabul merupakan jawaban persetujuan dari pihak kedua untuk menyewakan barang atau jasa yang dipinjamkan oleh *mu'jir*. Misalnya, anda bersedia bekerja pada proyek ini

<sup>34</sup> Rozalinda, *Fiqh Muamalah dan Aplikasinya Pada Perbankan Syariah*, (Padang: Hayfa Press, 2005), Cet.1, hlm.106

<sup>35</sup> W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1995), hlm. 553

dalam waktu dua bulan dengan upah perharinya Rp.20.000,- dan jenis pekerjaannya yaitu pekerjaan jalan? kemudian buruh menjawab “ya”, saya bersedia.<sup>36</sup>

#### b. Syarat *Ijārah*

Syarat secara bahasa adalah pertanda yang lazim, indikasi, atau memastikan sesuatu. Sedangkan secara istilah syarat adalah:

Artinya: “*Sesuatu yang tergolong padanya keberadaan hukum (syar’i) dan dia berada di luar hukum itu sendiri, yang ketiadaannya menyebabkan hukum itu tidak ada*”.<sup>37</sup>

Syarat merupakan sesuatu yang bukan bagian dari akad, tetapi sahnya sesuatu tergantung kepadanya. Adapun syarat-syarat transaksi *Ijārah* yaitu:

#### 1) Dua orang yang berakad disyaratkan:

- a) Berakal dan *mummayiz*, namun tidak disyaratkan baligh. Maka tidak dibenarkan mempekerjakan orang gila, anak-anak yang belum *mumayiz* dan tidak berakal.<sup>38</sup> Amir Syarifuddin menambahkan pelaku transaksi *Ijārah* harus telah dewasa, berakal sehat dan bebas dalam bertindak dalam artian tidak dalam paksaan.<sup>39</sup> Jadi transaksi *Ijārah*

---

<sup>36</sup> Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, (Jakarta: Prenada Media, 2003), hlm . 218-219

<sup>37</sup> Abdul Karim Zaidan, *al-Wajizu fi Ushul Fiqh*, (Beirut: ar-Risalah,1998), Cet. 7.hlm.87

<sup>38</sup> Wahbah al-Zuhailiy, *al-Fiqih al-Islami wa Adillatuh*, (Beirut: Dar al Fikr, 1989), Jilid IV,hlm. 734

<sup>39</sup> Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, (Jakarta: Prenada Media, 2003)hlm. 218

yang dilakukan oleh anak-anak atau orang gila atau orang yang terpaksa tidak sah.

Menurut ulama Hanafiyah pelakunya tidak dipersyaratkan telah baligh. Oleh karena itu, akad *Ijārah* yang dilakukan kanak-kanak yang telah mumayyiz dan diizinkan walinya berlaku mengikat dan berdampak hukum. Tapi kalau pelakunya berada di bawah pengampuan, maka keabsahan akadnya itu tergantung izin dari wali pengampunya.<sup>40</sup>

Namun demikian ulama Malikiyah menegaskan bahwa *mummayyiz* menjadi syarat dalam akad *Ijārah*. Sedang baligh menjadi syarat yang menentukan berlaku mengikat atau tidaknya akad tersebut. Oleh karena itu, menurut mereka, sah akad *Ijārah* yang dilakukan seorang kanak-kanak, akan tetapi akad itu baru bisa dieksekusi setelah mendapat izin dari walinya.<sup>41</sup> Sedangkan menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah untuk sabnya *Ijārah* hanya mengemukakan satu syarat untuk pelaku akad, yaitu cakap hukum (baligh dan berakal). Alasan mereka karena akad *Ijārah* itu sama dengan akad jual beli, yaitu akad kepemilikan semasa hidup.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> 'Ala al-Din al-Kasani, *al-Bada'i ash-Shana'i'u fi Tartib asy-Syara'i*, (Beirut: Dar al-fikr, {tt}), Juz IV. h.176 dikutip dari Wahbah al-Zuhailiy, *al-Fiqih al-Islami wa Adillatuh*, (Beirut: Dar al Fikr, 1989), Jilid IV, hlm. 734

<sup>41</sup> Saydiy Ahmad al-Dardir Abu al-Barakat, *al-Syarh al-Kabir*, (Beirut: Dar al-Fikr, {t.t}), Juz 4.hlm. 3

<sup>42</sup> Muhammad al-Khathib al-Syarbayniy. Lihat juga 'Abdullah bin Ahmad bin Qudamah , *al-Mughniy*, (Beirut: Dar al-Fikr, {tt}), Juz V, hlm. 251

## 2) Kerelaan (*an-Tarādhin*)

Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *Ijarah*, dan para pihak berbuat atas kemauan sendiri.<sup>43</sup> Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan akad itu, maka akadnya tidak sah. Karena Allah melarang penindasan atau intimidasi sesama manusia tapi dianjurkan saling meridhoi sesamanya. Sebagaimana firman Allah dalam surat an-Nisaa' ayat 29:

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ  
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.<sup>44</sup>

<sup>43</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), Cet. 2, hlm. 232

<sup>44</sup> Departemen Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Dipenogoro, 2000)hlm. 65

3) **Sesuatu yang diakadkan (barang dan pekerjaan) disyaratkan:**<sup>45</sup>

- a) Objek yang *diljārahkan* dapat di serah-terimakan dengan baik manfaat maupun bendanya.
- b) Manfaat dari objek yang *diljārahkan* harus yang dibolehkan agama, maka tidak boleh *Ijārah* terhadap maksiat seperti mempekerjakan seseorang untuk mengajarkan ilmu sihir atau mengupah orang untuk membunuh orang lain.
- c) Manfaat dari pekerjaan harus diketahui oleh kedua belah pihak sehingga tidak muncul pertikaian dan perselisihan dikemudian hari.
- d) Manfaat dari objek yang akan di *Ijārahkan* sesuatu yang dapat dipenuhi secara hakiki.
- e) Jelas ukuran dan batas waktu *Ijārah* agar terhindar dari persengketaan atau perbantahan.
- f) Perbuatan yang *diljārahkan* bukan perbuatan yang diwajibkan oleh *mu'ajir* seperti shalat, puasa dan lain-lain.
- g) Pekerjaan yang *diljārahkan* menurut kebiasaan dapat *diljārahkan* seperti menyewakan toko, computer, maka tidak boleh menyewakan pohon untuk menjemur pakaian, karena hal itu diluar kebiasaan.

Selain tujuh syarat diatas, Rachmat Syafei menambahkan bahwa Pekerjaan yang *diljārahkan* bukan sesuatu yang bermanfaat bagi si pekerja dan juga

---

<sup>45</sup> Rozalinda, *Fiqh Muamalah dan Aplikasinya Pada Perbankan Syariah*, (Padang: Hayfa Press, 2005), Cet.1.hlm.106

tidak mengambil manfaat dari hasil kerjanya, seperti mengambil gandum serta mengambil bubuknya.<sup>46</sup>

#### 4) Upah atau imbalan

Untuk sahnya *Ijarah*, sesuatu yang dijadikan sebagai upah atau imbalan harus memenuhi syarat berikut:<sup>47</sup>

- a) Upah berupa benda yang diketahui yang dibolehkan memanfaatkannya (*mal mutaqqwwim*).
- b) Sesuatu yang berharga atau dapat dihargai dengan uang sesuai dengan adat kebiasaan setempat.
- c) Upah /imbalan tidak disyaratkan dari jenis yang di akadkan misalnya sewa rumah dengan sebuah rumah.

Terhadap imbalan ada beberapa ketentuan dalam hal menerima atau memberikan:

- a) Imbalan atau upah tersebut hendaknya disegerakan pembayarannya.
- b) Mesti ada kejelasan berapa banyak yang diterima sehingga kedua belah pihak akan terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari.
- c) Imbalan atau upah dapat diberikan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat bersama. Apakah diberikan seluruhnya atau selesai waktunya. Ini semua tergantung kebiasaan yang terjadi pada

---

<sup>46</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung : Pustaka Setia, 2001), hlm. 128

<sup>47</sup> Rozalinda, *Fiqh Muamalah dan Aplikasinya Pada Perbankan Syariah*, (Padang: Hayfa Press, 2005), Cet.1.hlm. 107

masyarakat asalkan tidak ada yang terzalimi terhadap upah yang akan diterima.

- d) Imbalan atau upah benar-benar memberikan manfaat baik berupa barang atau jasa, sesuai dengan ketentuan yang disepakati bersama sehingga kedua belah pihak saling merasa puas dan tidak ada yang merasa dirugikan satu sama lainnya. Maksudnya, terhadap semua kesepakatan yang telah dibuat oleh kedua belah pihak tersebut memang mesti ditunaikan.
- e) Upah atau imbalan mesti berupa benda yang diketahui yang diperbolehkan memanfaatkannya.
- 5) **Sighat (ijab dan kabul)** disyaratkan berkesesuaian dan menyatunya majelis akad seperti yang disyaratkan dalam akad jual beli. Maka akad *Ijārah* tidak sah jika antara ijab dan kabul tidak bersesuaian, seperti antara objek akad dan batas waktu.<sup>48</sup>

#### c. **Macam – Macam *Ijārah***

Dari segi objeknya, akad *Ijārah* dibagi para ulama fiqih kepada dua macam:

- 1) *Ijārah* yang bersifat manfaat (sewa). *Ijārah* yang bersifat manfaat umpamanya adalah sewa-menyewa rumah, toko, dan kendaraan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk digunakan,

---

<sup>48</sup> Rozalinda, *Fiqh Muamalah dan Aplikasinya Pada Perbankan Syariah*, (Padang: Hayfa Press, 2005), Cet. 1.hlm.110

maka para ulama fiqih sepakat hukumnya boleh dijadikan objek sewa-menyewa.<sup>49</sup>

- 2) *Ijārah* yang bersifat pekerjaan (jasa). *Ijārah* yang bersifat pekerjaan ialah mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijārah* seperti ini menurut para ulama fiqih hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas dan sesuai syari'at, seperti buruh pabrik, tukang sepatu, dan tani.<sup>50</sup>

*Ijārah 'ala al-'amal* (upah mengupah) terbagi kepada dua yaitu:<sup>51</sup>

- 1) *Ijārah* Khusus

Yaitu *Ijārah* yang dilakukan oleh seorang pekerja. Hukumnya orang yang bekerja tidak boleh bekerja selain dengan orang yang memberinya upah. Seperti pembantu rumah tangga.

- 2) *Ijārah* Musytarak

Yaitu *Ijārah* yang dilakukan secara bersama-sama atau melalui kerjasama. Hukumnya dibolehkan bekerjasama dengan orang lain. Contohnya para pekerja pabrik..

Adapun perbedaan spesifik antara jasa dan sewa adalah pada jasa tenaga kerja, disyaratkan kejelasan karakteristik jasa yang diadakan. Sedangkan pada jasa barang, selain persyaratan yang sama, juga disyaratkan bisa

---

<sup>49</sup> Wahbah al-Zuhailiy, *al-Fiqih al-Islami wa Adillatuh*, (Beirut: Dar al Fikr, 1989), Jilid IV, hlm. 759

<sup>50</sup> *Ibid*, hlm. 766

<sup>51</sup> Rahmad Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, Cet Ke-2, (Bandung: Pustaka Setia, 2004). hlm. 133-

dilihat (dihadirkan) pada waktu akad dilangsungkan, sama seperti persyaratan barang yang diperjual belikan.<sup>52</sup>

#### d. Berakhirnya Akad *Ijārah*

*Ijārah* merupakan suatu akad yang lazim, yaitu suatu akad yang tidak boleh ada pembatalan pada salah satu pihak, baik orang yang menyewakan barang atau penyewa, kecuali ada sesuatu hal yang menyebabkan *Ijārah* itu batal.

Para ulama fiqih menyatakan bahwa akad *Ijārah* akan berakhir apabila:

- 1) *Ijārah* berakhir apabila dibatalkan. Sebab sewa adalah suatu tukaran harta dengan harta. Oleh sebab itu, boleh dibatalkan sama seperti jual beli.<sup>53</sup>
- 2) Pembatalan akad *Ijārah* dengan *iqalah*, yaitu mengakhiri suatu akad atas kesepakatan kedua belah pihak. Diantara penyebabnya adalah terdapat aib pada benda yang disewa yang menyebabkan hilang atau berkurangnya manfaat pada benda itu.
- 3) Sesuatu yang di*ijārahkan* hancur, rusak atau mati misalnya hewan sewaan mati, rumah sewaan hancur. Jika barang yang disewakan kepada penyewa musnah, pada masa sewa, perjanjian sewa menyewa itu gugur demi hukum dan yang menanggung resiko adalah pihak yang menyewakan.

---

<sup>52</sup> Muhammad bin Ahmad bin Muhammad bin Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1995.), Juz II, hlm.184

<sup>53</sup> Wahbah al-Zuhailiy, *al-Fiqih al-Islami wa Adillatuh*, (Beirut: Dar al Fikr, 1989), Jilid IV, hlm. 781

- 4) Waktu perjanjian akad *Ijārah* telah habis, kecuali ada uzur atau halangan. Apabila *Ijārah* telah berakhir waktunya, maka penyewa wajib mengembalikan barang sewaan utuh seperti semula. Bila barang sewaan sebidang tanah sawah pertanian yang di tanami dengan tanaman padi, maka boleh ditangguhkan padinya bisa dipetik dengan pembayaran yang sebanding dengan tenggang waktu yang diberikan.
- 5) Manfaat yang di harapkan telah terpenuhi atau pekerjaan telah selesai kecuali ada uzur atau halangan. Apabila *Ijārah* telah berakhir waktunya, maka penyewa wajib mengembalikan barang sewaan utuh seperti semula. Bila barang sewaan sebidang tanah pertanian yang di tanami dengan tanaman, maka boleh ditangguhkan sampai buahnya bisa dipetik dengan pembayaran yang sebanding dengan tenggang waktu yang di berikan.<sup>54</sup>
- 6) Menurut Ulama Hanafiyah, akad sewa dapat batal, karena munculnya halangan mendadak terhadap si penyewa. Misalnya, jika seseorang menyewa tokoh untuk berdagang kemudian dagangannya terbakar atau dicuri orang. Alasannya adalah bahwa hilangnya sesuatu yang digunakan untuk memperoleh manfaat itu sama dengan hilangnya barang yang memiliki manfaat itu. Akan tetapi, menurut jumbuh ulama, sewa menyewa tidak dapat batal kecuali ada hal-hal yang membatalkan akad (uzur) seperti cacat atau tempat pemenuhan manfaatnya hilang.<sup>55</sup>

---

<sup>54</sup> *Ibid*, hlm. 782

<sup>55</sup> Muhammad bin Ahmad bin Muhamamd Ibn Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1995.), Juz II.hlm. 185

7) Menurut Ulama Hanafiyah, wafatnya salah seorang yang berakad dalam akad *Ijārah*, maka tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut jumhur ulama, akad *Ijārah* tidak batal dengan wafatnya salah seorang yang berakad karena manfaat, menurut mereka boleh diwariskan dan *Ijārah* sama dengan jual beli yaitu mengikat kedua belah pihak yang berakad.<sup>56</sup>

Sifat *Ijārah* adalah mengikat para pihak yang berakad. Mengikat yang dimaksud disini adalah apakah akad *Ijārah* bisa di batalkan (*fasakh*) secara sepihak atau tidak. Menurut ulama Hanafiyah, *Ijārah* adalah akad yang lazim (mengikat) yang boleh dibatalkan. Menurut mereka *Ijārah* batal dengan meninggalnya salah seorang yang berakad dan tidak dapat dialihkan kepada ahli waris. Alasannya adalah bahwa kematian itu merupakan perpindahan barang yang disewakan dari satu pemilikan kepada pemilikan yang yang lain. Karena itu, akad tersebut harus batal. Sedangkan jumhur ulama berpendapat bahwa *Ijārah* adalah akad lazim yang tidak dapat dibatalkan dan dapat diwariskan. Adapun alasannya adalah bahwa akad *Ijārah* itu merupakan akad imbalan. Karena itu, tidak menjadi batal karena meninggalnya salah satu pihak seperti dalam jual beli.<sup>57</sup>

#### e. Penentuan Upah dan Pembayarannya

Masalah yang paling penting dalam *Ijārah* adalah menyangkut pemenuhan hak-hak *musta'jir*, terutama sekali hak untuk diperlakukan secara baik dalam lingkungan pekerjaan, hak-hak atas jaminan social, dan hak atas

---

<sup>56</sup> *Ibid*, hlm. 186

<sup>57</sup> *Ibid*. hlm.189

upah yang layak. Untuk itu perlu dikaji tentang ketentuan hak-hak *musta'jir* terutama tentang upah.

Pembayaran upah adalah suatu kewajiban yang harus ditunaikan oleh orang yang menyewa/mengupah seseorang untuk melakukan pekerjaan. Upah adalah hak yang harus diterima oleh orang yang dipekerjakan setelah pekerjaan itu selesai dilakukan. Dalam ketentuan Islam dikatakan apabila seseorang menyewa atau mengupah seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan maka hendaklah pembayaran upah itu mereka tentukan terlebih dahulu. Sedangkan pembayaran upahnya yang tidak ada aturan yang mengaturnya perlu ada perjanjian dan dilaksanakan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Untuk itu dalam perjanjian *Ijārah*, penyewa dan yang memberikan jasa harus menetapkan kapan dan berapa jumlah upah atau sewa yang akan diterima, agar terjadi kesepakatan dan kerelaan diantara kedua belah pihak baik orang yang di sewa maupun orang yang menyewa, sehingga pekerjaan akan dilakukan dengan iklas dan senang hati serta dapat mencegah terjadinya perselisihan.

Pembayaran ini dapat dipercepat dan dapat pula ditangguhkan. Menurut Mazhab Hanafi mensyaratkan mempercepat upah dan menangguhkan upah boleh dengan syarat adanya kesepakatan dan kerelaan dari kedua belah pihak.<sup>58</sup>

Jika dalam akad tidak terdapat kesepakatan untuk mempercepat dan menangguhkan pembayaran upah, sekiranya upah itu bersifat dikaitkan

---

<sup>58</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, (Madinah: Darul Fath al-Islam al-Arabi, 1990M/1410H).hlm. 188-189

dengan waktu tertentu, maka wajib dipenuhi sesudah berakhirnya masa tersebut. Misalnya seseorang menyewa sebuah toko untuk selama satu bulan, apabila masa satu bulan telah berakhir maka ia wajib membayar sewaan tersebut. Jika akad *Ijārah* untuk pekerjaan, maka kewajiban untuk pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan tersebut.<sup>59</sup>

Kemudian jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai penerimaan bayaran dan tidak ada ketentuan menanggukkan. Menurut Abu Hanifah dan Malik, wajib diserahkan secara angsuran, sesuai dengan manfaat yang di terima.

Menurut Imam Syafi'i dan Ahmad ibn Hanbal, sesungguhnya ia berhak sesuai dengan akad itu sendiri, jika orang yang menyewakan menyerahkan 'ain kepada orang yang menyewa, ia berhak menerima seluruh bayaran karena si penyewa sudah memiliki kegunaan (manfaat) dengan sistem *Ijārah* dan ia wajib menyerahkan bayaran agar dapat menerima 'ain (agar 'ain dapat diserahkan kepadanya).<sup>60</sup>

Dalam pembayaran upah dianjurkan untuk mempercepat pembayarannya dan jangan menunda-nunda pembayaran upah tersebut. Salah satu norma ditentukan islam adalah memenuhi hak-hak *musta'jir*. Islam tidak membenarkan jika seorang pekerja mencurahkan jerih payah dan keringatnya

---

<sup>59</sup> *Ibid*, hlm. 190

<sup>60</sup> *Ibid*.hlm. 192

sementara upah tidak di dapatkan, dikurangi dan ditunda-tunda.<sup>61</sup> Selanjutnya, perlu diketahui juga kapan upah harus dibayarkan oleh para *mu'jir*. Untuk menjawab itu Nabi saw mengatakan dalam hadisnya sebagai berikut:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ (رواه ابن ماجه).<sup>62</sup>

Artinya : ”Dari Abdillah bin Umar ia berkata: Berkata Rasulullah SAW : Berikan upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering” ( H.R Ibnu Majah ) .

Dari hadis di atas dapat dipahami bahwa Nabi SAW memerintahkan, bayarkanlah upah buruh itu sebelum kering keringatnya, artinya upah *musta'jir* dibayarkan secepatnya atau dengan kata lain selesai bekerja langsung menerima upahnya.

Jika menyewa barang, maka barang sewaan di bayar ketika akad sewa, kecuali jika di dalam akad ditentukan lain manfaat barang yang di*jarahkan* mengalir selama penyewaan berlangsung.

Jadi Allah melarang penindasan dengan mempekerjakannya tetapi tidak membayar upahnya. Di samping itu Rasulullah sendiri pernah melakukan pengupahan terhadap seorang bekam, namun Nabi karena telah

<sup>61</sup> Yusuf Qardhawi, *Peran Nilai dan Moral Dalam Perekonomian Islam*, Penerjemah. Didin Hafidhuddun, dkk., Judul asli ”*Daural Qiyam Wal Akhlaq fil Istishadil Islami*”, (Jakarta: Robbani Press,1997), hlm. 93

<sup>62</sup> Muhammad bin Yazid Abu ‘Abdullah al-Qazwiniy., *Sunan Ibnu Majah*, (Beirut: Dar al- Fikr, 2004), Jilid II.hlm.164

menggunakan jasanya tetap menunaikan upahnya, sebagaimana yang terdapat dalam hadis sebagai berikut:

حدثنا ابن طاوس عن أبيه عن ابن عباس رضي الله عنهما قال احتجم النبي صل الله عليه وسلم

واعطى الحجام اجره (رواه البخاري)<sup>63</sup>

Artinya: *"Hadis dari Ibnu Thawus dari ayahnya dari Ibnu Abbas r.a keduanya berkata bahwa Nabi Saw pernah mengupah seorang tukang bekam kemudian membayar upahnya"*. (H.R. Bukhari)

Dalam hadis berikutnya juga dijelaskan bahwa di akhirat ada tiga golongan yang diancam dan di musuhi oleh Allah kelak. Salah satu diantaranya adalah majikan yang mempekerjakan seorang buruh kemudian tidak memberikan haknya secara layak, tidak membayar upahnya padahal buruh telah memenuhi kewajibannya dengan semestinya. Sebagaimana hadis Nabi yang diriwayatkan oleh Bukhari sebagai berikut:

Artinya: *"Dari Yusuf bin Muhammad berkata: menyampaikan kepadaku Yahya bin Sulaim dari Ismail bin Umayyah dari Sa'id bin Abi Sa'id dari Abu Hurairah R.A dari Nabi SAW bersabda: "Allah SWT berfirman ada tiga golongan yang aku musuhi di hari kiamat yaitu: orang yang berjanji dengan nama-Ku, kemudian dia berkhianat, orang menjual manusia merdeka kemudian memakan harganya, dan orang yang mempekerjakan buruh lalu ia*

<sup>63</sup> Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari*, (Beirut: Dar-al-Kutub al-Ilmiyah, 2007), Ed.5.hlm. 407

*ambil tenaganya dengan cukup tetapi tidak memberikan upahnya” (H.R. Bukhari)<sup>64</sup>*

**f. Kepastian dan kejelasan masa sewa dan nilai sewa.**

Sewa-menyewa termasuk ladang pertanian, sejatinya adalah bentuk pertukaran harta kekayaan. Karena itu kejelasan merupakan satu hal penting yang harus Anda wujudkan padanya. Semua itu demi menghindari perselisihan dan silang pemahaman antara kedua belah pihak. Dan dengan cara ini, masing-masing pihak mendapatkan haknya secara utuh tanpa ada yang berkurang. Ketentuan ini merupakan aplikasi nyata dari hadis Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam yang artinya sebagai berikut:

“Bahwasanya Nabi Shallallahu ‘alaihi wa sallam melarang jual beli untung-untungan (gharar).” [Riwayat Muslim hadis no. 1513]

Nilai sewa atau masa sewa yang tidak jelas, menjadikan akad tersebut terlarang dalam Islam. Karena itu beliau Shallallahu ‘alaihi wa sallam melarang menyewakan ladang dengan upah berupa bagian dari hasil ladang itu, yang nominal atau jumlahnya tidak dapat ditentukan.

Dalam hadist dijelaskan bahwa pada suatu hari, Hanzhalah bin Qais al-Anshari bertanya kepada Rafi’ bin Khadij perihal hukum menyewakan ladang dengan uang sewa berupa emas dan perak. Maka Rafi’ bin Khadij menjawab, “tidak mengapa. Dahulu semasa Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam masyarakat menyewakan ladang dengan uang sewa berupa hasil dari bagian ladang tersebut yang berdekatan dengan parit atau sungai, dan beberapa

---

<sup>64</sup> *Ibid*, hlm. 405

bagian hasil tanaman. Dan kemudian di saat panen tiba, ladang bagian ini rusak, sedang bagian yang lain selamat, atau bagian yang ini selamat, namun bagian yang lain rusak. Kala itu tidak ada penyewaan ladang selain dengan cara ini, maka penyewaan semacam ini dilarang. Adapun menyewakan ladang dengan nilai sewa yang pasti, maka tidak mengapa.”[Muslim hadis no. 1547]

Hadis ini menjelaskan ketentuan uang sewa:

1. Bila sewa ladang dengan uang baik dinar atau dirham atau uang lain yang serupa, maka insya Allah tidak mengapa.
2. Namun, bila uang sewa berupa hasil tanaman yang ditanam di ladang tersebut maka ada dua kemungkinan:
3. Kemungkinan Pertama: Uang sewa ditentukan dengan hasil ladang tertentu.

Misalnya penyewa atau pemilik ladang atau keduanya menyepakati bahwa hasil ladang bagian atas, atau yang dekat dengan parit adalah sebagai uang sewa. Kesepakatan semacam inilah yang dilarang dalam hadis Rafi' bin Khadij di atas. Alasannya, bisa jadi tanaman di ladang tidak semuanya menghasilkan. Ada kemungkinan yang menghasilkan hanya sebagian saja, sehingga sangat dimungkinkan terjadi perselisihan, karena salah satu pihak merasa dirugikan. Wajar bila Rasulullah Shallallahu 'alaihi wa sallam melarangnya, demi menjaga keutuhan persatuan dan persaudaraan antara umat Islam.

Kemungkinan Kedua: Uang sewa ditentukan bentuk nisbah (persentase).

Bila uang sewa adalah bagian dari hasil ladang, dan nominalnya

ditentukan dalam bentuk nisbah persentase tertentu dari hasil ladang maka akad semacam ini insya Allah tidak mengapa. Walau pun banyak dari ulama yang melarangnya, pendapat Imam Ahmad dan lainnya yang membolehkan akad ini lebih kuat, dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Hukum asal setiap akad adalah halal.
2. Tidak ada dalil yang melarang.
3. Akad ini, walaupun secara lahir adalah akad sewa-menyewa, sejatinya akad ini adalah akad musaqah atau muzaraah. Alasan ini berdasarkan satu kaidah dalam ilmu fiqih yang menjelaskan bahwa standar hukum suatu akad adalah substansi atau hakikatnya dan bukan sekedar teks dan ucapannya. [Al-Qawaid al-Kulliyah wadh-Dhwabith al-Fiqhiyyah oleh Muhammad Utsman Syabir hlm.121]

Berdasarkan kaidah ini dapat kita simpulkan bahwa akad diatas, walaupun menggunakan kata-kata sewa dan uang sewa, secara hukum adalah akad musaqah atau muzaraah.

Serupa dengan akad sewa ladang yang terlarang pada hadis ini adalah menyewakan lahan untuk dibangun suatu gedung perhotelan atau lainnya, sedang pada akad sewa tersebut disepakati bahwa bila masa sewa telah berlangsung 30 tahun- misalnya- maka gedung hotel beserta seluruh hasilnya menjadi hak pemilik lahan. Dengan demikian, selama 30 tahun pertama pemilik lahan tidak mendapatkan uang sewa, atau mendapatkannya namun dalam nominal yang relatif kecil.

Kita pasti sepakat bahwa tidak seorangpun tahu bagaimana kira-kira kondisi gedung setelah berlalu 10 tahun (apalagi 30 tahun, Red). Kondisi demikian dapat dipastikan rentan memancing munculnya sengketa dan silang pemahaman.

Solusi dari akad sewa semacam ini ialah dengan menjadikan harga tanah sebagai bentuk penyertaan modal. Dengan demikian, kepemilikan hotel, gedung, dan tanahnya dimiliki bersama antara investor dan pemilik lahan. Segala keuntungan dibagi berdua sesuai dengan perjanjian dan persentase modal yang mereka sertakan. Dengan solusi ini, kejelasan dalam berbagai aspek akad dapat terwujud, sebagaimana kedua belah pihak berkewajiban menanggung risiko usaha sebesar persentase modalnya.

#### **g. Hikmah *Ijārah***

Hikmah disyariatkannya *Ijārah* dalam bentuk pekerjaan atau upah mengupah adalah karena dibutuhkan dalam kehidupan manusia.<sup>65</sup> Tujuan dibolehkan *Ijārah* pada dasarnya adalah untuk mendapatkan keuntungan materil. Namun itu bukanlah tujuan akhir karena usaha yang dilakukan atau upah yang diterima merupakan sarana untuk mendekatkan diri kepada Allah SWT.

Adapun hikmah diadakannya *Ijārah* antara lain:

##### 1) Membina ketentraman dan kebahagiaan

Dengan adanya *Ijārah* akan mampu membina kerja sama antara *mu'jir* dan *mus'tajir*. Sehingga akan menciptakan kedamaian dihati mereka. Dengan diterimanya upah dari orang yang memakai jasa, maka yang memberi jasa

---

<sup>65</sup> Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, (Bandung: Diponegoro,1992), Cet. 2. hlm. 319

dapat memenuhi kebutuhan sehari-harinya. Apabila kebutuhan hidup terpenuhi maka *musta'jir* tidak lagi resah ketika hendak beribadah kepada Allah.

Dengan transaksi upah-mengupah dapat berdampak positif terhadap masyarakat terutama dibidang ekonomi, karena masyarakat dapat mencapai kesejahteraan yang lebih tinggi. Bila masing-masing individu dalam suatu masyarakat itu lebih dapat memenuhi kebutuhannya, maka masyarakat itu akan tentram dan aman.<sup>66</sup>

## 2) Memenuhi nafkah keluarga

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. Kewajiban itu sebagaimana yang terdapat dalam surat al-Baqarah ayat 233 sebagai berikut:

وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ

Artinya: "Dan kewajiban ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma'ruf".<sup>67</sup>

## 3) Memenuhi hajat hidup masyarakat

<sup>66</sup> Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, ( Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1993), Cet. 1.hlm.57

<sup>67</sup> Departemen Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Dipenogoro, 2000).hlm. 29

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

#### 4) Menolak kemungkaran

Diantara tujuan ideal berusaha adalah dapat menolak kemungkaran yang kemungkinan besar akan dilakukan oleh yang menganggur.<sup>68</sup> Pada intinya hikmah *Ijārah* yaitu untuk memudahkan manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari.

### C. Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang *Ijārah*

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 09/Dsn-Mui/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijārah*. Telah menetapkan Bahwa :

**Pertama** : Rukun dan Syarat *Ijārah*:

1. Sighat *Ijārah*, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
2. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
3. Obyek akad *Ijārah* adalah :
  - a. manfaat barang dan sewa; atau
  - b. manfaat jasa dan upah.

**Kedua** : Ketentuan Obyek *Ijārah*:

---

<sup>68</sup> *Ibid.hlm.47*

1. Obyek *Ijārah* 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 syari'ah.
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *Ijārah*.
8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
9. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

**Ketiga** : Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan *Ijārah*.

1. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
  - a. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan
  - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang.

- c. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
2. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
- a. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.
  - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil).
  - 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.

**Keempat** : Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Dari pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa:

- a. *Ijārah* ialah, pengambilan manfaat terhadap benda atau jasa sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan dan adanya imbalan atau upah, serta tanpa adanya perpindahan kepemilikan.
- b. Rukun *Ijārah* ada 5, yaitu:
  1. *Mu'jir* (orang/barang yang disewa).
  2. *Musta'jir* (orang yang menyewa).
  3. Objek transaksi (manfaat).

4. Sighat (ijab dan qabul).

5. Imbalan atau upah.

Syarat *Ijārah* ada 6, yaitu:

1. Kedua orang yang berakad harus baligh dan berakal.
2. Menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *Ijārah*.
3. Manfaat yang menjadi objek *Ijārah* harus diketahui secara sempurna.
4. Objek *Ijārah* boleh diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak bercacat.
5. Manfaat dari objek yang di *Ijārahkan* harus yang dibolehkan agama, maka tidak boleh *Ijārah* terhadap maksiat. Seperti mempekerjakan seseorang untuk mengajarkan ilmu sihir atau mengupah orang untuk membunuh orang lain.
6. Upah/sewa dalam akad harus jelas dan sesuatu yang berharga atau dapat dihargai dengan uang sesuai dengan adat kebiasaan setempat.

c. Yang menjadi dasar hukum *Ijārah* ada 3:

- Al-Qur'an

Didalam Al-Qur'an khususnya didalam surat Az-Zukhruf: 32. Menjelaskan bahwa Allah memberikan kelebihan kepada sebagian manusia atas sebagian yang lain, agar manusia itu dapat saling membantu antara satu dengan yang lainnya, salah satu caranya adalah dengan melakukan akad *Ijārah* (upah-mengupah), karena dengan akad *Ijārah* itu sebagian manusia dapat mempergunakan sebagian yang lain.

- As- Sunnah

Dalam salah satu hadits yang di riwayatkan oleh Ibnu Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi Muhammad Saw bersabda yang Artinya : “*Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering*”.

Hadits diatas menjelaskan tentang ketentuan pembayaran upah terhadap orang dipekerjakan, yaitu nabi sangat menganjurkan agar dalam pembayaran upah itu hendaknya sebelum keringatnya kering atau selesai dilakukan. Dalam hal ini juga dapat dipahami bahwa Nabi membolehkan untuk melakukan transaksi *Ijārah*.

- Ijma.

Mengenai kebolehan *Ijārah*, para ulama sepakat tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma*) ini, jelaslah bahwa Allah SWT telah mensyari’atkan *Ijārah* ini yang tujuannya untuk kemaslahatan umat dan tidak ada larangan untuk melakukan kegiatan *Ijārah*.

#### **D. Pengertian Asas Hukum Bisnis Syariah dan Prinsip Asas-asas Hukum Bisnis Syariah**

##### **1. Pengertian Asas Hukum Bisnis Syariah**

Perkataan *asas* berasal dari bahasa arab *asasun*, yang artinya dasar, basis, pondasi. Kalau dihubungkan dengan sistem berfikir, yang dimaksud dengan asas adalah landasar berfikir yang sangat mendasar. Oleh karena itu, Di dalam bahasa Indonesia, asas mempunyai arti (1) dasar, alas, pondamen

(Poerwadarminta, 1976:60).(2) Kebenaran yang menjadi tumpuan berfikir atau pendapat.(3) cita-cita yang menjadi dasar organisasi atau Negara.<sup>71</sup>

Jika asas dihubungkan dengan hukum, yang dimaksud dengan asas adalah kebenaran yang dipergunakan sebagai tumpuan berfikir dan alasan pendapat, terutama, dalam penegakan dan pelaksanaan hukum.<sup>72</sup>

Sedangkan Bisnis memiliki pengetahuan kerjasama dalam melakukan pekerjaan tertentu, yang terjadi antara pihak pertama dan pihak kedua dalam arti dua orang yang bersekutu. Dari pernyataan diatas dapat kita simpulkan bahwa pengertian asas hukum bisnis Syariah adalah tata cara atau dasar-dasar yang mengatur tentang kerjasama dalam prinsip syariat Syariah.

Akad atau kontrak berasal dari bahasa Arab yang berarti ikatan atau simpulan baik ikatan Nampak (*hissy*) maupun tidak Nampak (*Ma'nawy*)<sup>73</sup>. Sedangkan akad menurut istilah adalah suatu kesepakatan atau komitmen bersama baik lisan, Isyarat, maupun tulisan antara dua pihak atau lebih yang memiliki implikasi hukum nyang mengikat untuk melaksanakannya.<sup>74</sup> Dalam hukum Syariah istilah kontrak tidak dibedakan dengan perjanjian, keduanya identik dan disebut akad. Sehingga dalam hal ini akad didefinisikan sebagai pertemuan *ijab* yang dinyatakan oleh salah satu pihak dengan Kabul dari

---

<sup>71</sup> Mohammad Daud Ali.S.H. *Hukum Syariah pengantar ilmu hukum dan tata hukum Syariah di ndonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2000). hlm.114

<sup>72</sup> *Ibid.* hlm.114

<sup>73</sup> Fayruz Abaddy Majd al-Din Muhammad Ibn Ya'qub. *al-Qamus al-Muhit*, Jilid I. (Beirut: D Jayl), hlm.327.

<sup>74</sup> Nuhammad Salam Madkur (1963). *al-Madkhal al-Fiqh al-Syariahyy*. (ttp: Dar al-Nahdah al-'Arabiyyah), hlm.506.

pihak lain secara sah menurut syarak yang tampak akibat hukumnya pada obyeknya.<sup>75</sup>

Hukum kontrak merupakan terjemahan dari bahasa Inggris, yaitu *contract of law*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *overeenscomstrecht*.<sup>76</sup>

Michael D. Bayles mengartikan *contract of law* atau hukum kontrak adalah “*Might than be taken to be the law pertaining to enporcement of promise or agreement*”.<sup>77</sup> Yaitu sebagai aturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian atau persetujuan.

Dari definisi hukum kontrak diatas dapat dikemukakan unsure-unsur yang tercantum dalam hukum kontrak yaitu :

- a. Adanya kaidah hukum
- b. Adanya subyek hukum
- c. Adanya prestasi
- d. Adanya kata sepakat
- e. Adanya akibat hukum.<sup>78</sup>

Adapun yang dimaksud dengan istilah hukum kontrak syari’ah disini adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum di

---

<sup>75</sup> Syamsul Anwar .*Kontrak dalam Syariah*, Makalah disampaikan pada Pleatihan Penyelesaian Senketa ekonomi syariah di pengadilan Agama. (Yogyakarta: kerjasama Mahkamah Agung RI Dan Progam Pascasarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum UIII, 2006), hlm. 7.

<sup>76</sup> Salim H.S ,*Hukum Kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*, Cetakan ke-4. (Jakarta: Sinar Grafika,2006).hlm.3

<sup>77</sup> Michael D.Bayles, *principles of law a normative analysis*, (Holland: Riding Publishing Company Dordrecht, 1987)

<sup>78</sup> Salim H.S ,*Hukum Kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*, Cetakan ke-4. (Jakarta: Sinar Grafika,2006).hlm.-5

bidang mu'amalah khususnya perilaku dalam menjalankan hubungan ekonomi antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum secara tertulis berdasarkan hukum Syariah.<sup>79</sup> Kaidah-kaidah hukum yang berhubungan langsung dengan konsep hukum kontrak syari'ah di sini, adlaah yang bersumber dari Al-Quran dan Al-Hadist maupun hasil interpretasi terhadap keduanya, serta kaidah-kaidah fiqih.<sup>80</sup>

Tahap *pracontractual* dalam hukum kontrak syari'ah adalah perbuatan sebelum terjadi kontrak yaitu tahap bertemunya ijab dan Kabul, sedangkan tahap *postcobtractual* adalah pelaksanaan perjanjian termasuk timbulnya akibat hukum dari kontrak tersebut.

## 2. Asas-asas Hukum Bisnis Syariah

Dalam hukum kontrak syari'ah terdapat asas-asas perjanjian yang melandasi penegakan dan pelaksanaannya. Asas-asas perjanjian tersebut di klasifikasi menjadi asas-asas perjanjian yang tidak berakibat hukum dan sifatnya umum dan asas-asas perjanjian yang berakibat hukum dan sifatnya khusus, adapun asas-asas perjanjian yang tidak berakibat hukum yang bersifat umum adalah:

### a. Asas Ilahiah atau Asas Tauhid

Setiap tingkah laku dan perbuatan manusia tidak akan luput dari ketentuan Allah SWT. Seperti yang disebutkan dalam Q.S.al-Hadid ayat 4 yang artinya "Dia bersama kamu dimana saja kamu berada, Dan Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan".Kegiatan muamalah termasuk perbuatan

---

<sup>79</sup> Gemala Dewi dkk. *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, cet-2. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006), hlm.3.

<sup>80</sup> *Ibid.*Lihat juga Syamsul Anwar (2006). *Kontrak dalam Syariah...*, hlm. 1-4.

perjanjian, tidak pernah akan lepas dari nilai-nilai ketauhidan. Dengan demikian manusia memiliki tanggung jawab akan hal itu. Tanggung jawab kepada masyarakat, Tanggung jawab pada pihak kedua, tanggung jawab terhadap diri sendiri dan tanggung jawab kepada ALLAH SWT. Akibat dari penerapan asas ini, manusia tidak akan berbuat sekehendak hatinya karena segala perbuatannya akan mendapat balasan dari ALLAH SWT.<sup>81</sup>

#### **b. Asas Kebolehan (Mabda al-Ibahah)**

Terdapat kaidah fiqhiyah yang artinya, "Pada dasarnya segala sesuatu itu dibolehkan sampai terdapat dalil yang melarang".<sup>82</sup> Kaidah fiqih tersebut bersumber pada dua hadist berikut ini :

Hadist riwayat al Bazar dan at-Thabmi yang artinya:

*"Apa-apa yang dihalkan ALLAH adalah halal, dan apa-apa yang di haramkan ALLAH adalah haram, dan apa-apa yang didiamkan adalah dimaafkan. Maka terimalah dari ALLAH pemaaf-Nya. Sungguh ALLAH itu tidak melupakan sesuatu."*

Hadist riwayat Daruquthni, dihasankan oleh an-Nawawi yang artinya:

*"Sesungguhnya ALLAH telah mewajibkan beberapa kewajiban, maka janganlah kamu sia-siakan dia dan ALLAH telah memberikan beberapa batas, maka janganlah kamu langgar dia, dan ALLAH telah mengharamkan sesuatu maka janganlah kamu pertengkarkan dia, dan*

---

<sup>81</sup> Muhammad SYakir Aula, *Asuransi Syari'ah (Life and General): Konsep dan Sistim Operasional*, Cet. 1. (Jakarta: Gema Insani Press, 2004), hlm.723-727.

<sup>82</sup> Imam Musbikin. *Qawa'id AL-Fiqhiyah*, Cet. 1. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), lihat Syamsul Anwar (2006). *Kontrak dalam Syariah....*,h. 12.

*ALLAH telah mendiamkan beberapa hal, maka janganlah kamu perbincangkan dia.*

Kedua hadist diatas menunjukkan bahwa segala sesuatu adalah boleh atau *mubah*dilakukan. Kebolehan ini dibatasi sampai ada dasar hukum yang meiarangnya. Hal ini berarti bahwa Syariah member kesempatan luas kepada yang berkepentingan untuk mengembangkan bentuk dan macam transaksi baru sesuai dengan perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat.

**c. Asas keadilan ( Al'Adalah )**

Dalam Q.S Al-Hadid ayat 25 disebutkan bahwa Allah berfirman yang artinya"*Sesungguhnya kami telah mengutus rasul-rasul Kami dengan membawa bukti-bukti yang nyata dan telah Kami turunkan bersama mereka al-kitab dan Neraca (keadilan) supaya manusia dapat melaksanakan keadilan*". Dalam asas ini para pihak yang melakukan kontrak dituntut untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadilan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya.<sup>83</sup>

**d. Asas persamaan atau Kesetaraan**

Hubungan muamalah dilakukan untuk memenuhi kebutuhana hidup manusia. sering kali terjadi bahwa seseorang memiliki kelebihan dari yang lainnya. Oleh karena itu sesame manusia masing-masing memilki kelebihan dan kekurangan. Dalam melakukan kontrak para pihak

---

<sup>83</sup> Gemala Dewi (2006). *Hukum Perikatan....*, h. 33.

menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas persamaan dan kesetaraan.

**e. Asas Kejujuran dan Kebenaran (Ash Shidiq)**

Jika kejujuran ini tidak diterapkan dalam kontrak, maka akan merusak legalitas kontrak dan menimbulkan perselisihan diantara para pihak.<sup>84</sup>

Suatu perjanjian dikatakan benar apabila memiliki manfaat bagi para pihak yang melakukan perjanjian dan bagi masyarakat dan lingkungannya. Sedangkan perjanjian yang mendatangkan *madharat* dilarang.

**f. Asas Tertulis (Al Kitabah)**

Suatu perjanjian hendaknya dilakukan secara tertulis agar dapat dijadikan sebagai alat bukti apabila di kemudian hari terdapat persengketaan.<sup>85</sup>

**g. Asas Iktikad Baik (Asas Kepercayaan)**

Asas ini dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi, "Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik".

**h. Asas Kemanfaatan dan Kemaslahatan**

Asas ini mengandung pengertian bahwa semua bentuk perjanjian yang dilakukan harus mendatangkan kemanfaatan dan kemaslahatan baik para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian maupun bagi masyarakat

---

<sup>84</sup> *Ibid.* hlm. 37

<sup>85</sup> *Ibid.* Lihat juga Mohammad Daud Ali. *Asas-asas Hukum Syariah*. (Jakarta: CV.Rajawali, 1990), hlm. 124.

sekitar meskipun tidak terdapat ketentuan dalam AL-Quran dan Al-Hadist.<sup>86</sup>

#### **i. Asas Keseimbangan Prestasi**

Yang dimaksud dengan asas ini adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian.[20] Dalam hal ini dapat diberikan ilustrasi, kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui harta debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan iktikad baik.

#### **j. Asas Kepribadian (personalitas)**

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan. Hal ini dapat dipahami dari bunyi pasal 1315 dan pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 KUH Perdata berbunyi: "Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri." Dengan demikian asas kepribadian dalam perjanjian dikecualikan apabila perjanjian tersebut dilakukan seseorang untuk orang lain yang memberikan kuasa bertindak hukum untuk dirinya atau orang tersebut berwenang atas nya.

---

<sup>86</sup> M.Tamyiz Muharrom(2003), "Kontrak Kerja: Antara Kesepakatan dan Tuntutan Pengembangan SDM", Dalam *Al Mawarid* Jurnal Hukum Syariah, Edisi X tahun 2003, (Yogyakarta: Progam studi Syari'ah FIAI UII).

## BAB III

### METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif, yang dimaksudkan untuk menggambarkan, mendeskripsikan atau melukiskan suatu keadaan, gejala atau kelompok tertentu secara terperinci. dalam hal ini penelitian dimaksudkan untuk mendeskripsikan pelaksanaan sewa menyewa tanah untuk penanaman bibit pohon di desa Kemiri lor Kecamatan Kemiri Kabupaten Purworejo berdasarkan konsep hukum syariah.

#### **A. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

##### **1. Penelitian Kualitatif**

Penelitian ini merupakan penelitian Kualitatif, yaitu jenis penelitian yang melibatkan informasi-informasi data dan didalam menganalisanya tidak menggunakan analisa data statistik. Dalam penelitian kualitatif, analisis dilakukan terhadap data yang tidak berupa hasil angka dan didapatkan dari responden dengan melakukan pengelompokan seseuai dengan karakteristiknya.

72

---

<sup>72</sup> Sugiyono, Metode Penelitian, (Bandung:Alfabet,2003)Hal.15.

## 2. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian dalam mengumpulkan data penelitian secara jelas dan terperinci dengan cara meneliti langsung di Desa Kemiri Lor Kecamatan Kemiri Kabupaten Purworejo.

## 3. Pendekatan Penelitian

Penelitian menggunakan pendekatan normatif, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara menilai apakah pelaksanaan praktek sewa menyewa tanah untuk penanaman bibit pohon di desa Kemiri Lor Kecamatan Kemiri Kabupaten Purworejo telah sesuai dengan konsep Bisnis syariah.

## B. Tempat atau Lokasi Penelitian

Penelitian terhadap masalah pelaksanaan praktek sewa menyewa tanah untuk penanaman bibit pohon di Desa Kemiri Lor Kecamatan Kemiri Kabupaten Purworejo Dipilihnya lokasi tersebut atas beberapa pertimbangan, yaitu :

1. Masyarakat Desa Kemiri Lor 75 persen bermata pencahariaan sebagai petani.
2. Banyak praktek akad sewa menyewa tanah untuk penanaman bibit pohon yang dilakukan oleh masyarakat Desa Kemiri Lor.
3. Masyarakat desa Kemiri Lor Mayoritas memeluk Agama Islam yang masih sangat menjunjung tinggi nilai-nilai keagamaan sebagai pedoman hidup dalam bermasyarakat.

### C. Informan Penelitian

Informan dalam penelitian adalah orang atau pelaku yang benar-benar tahu dan menguasai masalah, serta terlibat langsung dengan masalah penelitian. Dengan menggunakan metode penelitian kualitatif, maka peneliti sangat erat kaitannya dengan faktor-faktor kontekstual, Jadi dalam hal ini sampling dijaring sebanyak mungkin informasi dari berbagai sumber. Maksud kedua dari informan adalah untuk menggali informasi yang menjadi dasar dan rancangan teori yang dibangun.<sup>73</sup>

### D. Teknik Penentuan Informan

Pemilihan informan sebagai sumber data dalam penelitian ini adalah berdasarkan pada asas subyek yang menguasai permasalahan, memiliki data, dan bersedia memberikan informasi lengkap dan akurat. Informan yang bertindak sebagai sumber data dan informasi harus memenuhi syarat, yang akan menjadi informan narasumber (key informan) dalam penelitian ini adalah *Mu'jir* (pemilik tanah) dan *musta'jir* (si penyewa), selain itu juga ulama, tokoh masyarakat dan pemerintah yang ada pada daerah tersebut.

Penelitian kualitatif tidak dipersoalkan jumlah informan, tetapi bisa tergantung dari tepat tidaknya pemilihan informan kunci, dan kompleksitas dari keragaman fenomena sosial yang diteliti. Dengan demikian, informan ditentukan dengan teknik *snowball sampling*, yakni proses penentuan informan berdasarkan informan sebelumnya tanpa menentukan jumlahnya secara pasti dengan menggali informasi terkait topik penelitian yang

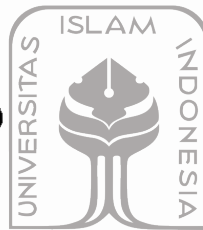
---

<sup>73</sup> *Ibid.* hlm.39

diperlukan. Pencarian informan akan dihentikan setelah informasi penelitian dianggap sudah memadai.

Adapun kriteria-kriteria penentuan Informan Kunci (*key informan*) yang tepat, dalam pemberian informasi dan data yang tepat dan akurat mengenai pelaksanaan akad sewa-menyewa tanah untuk penanaman bibit pohon, adalah sebagai berikut:

- a. Kepala Desa dan perangkat desa Kemiri Lor
- b. Ulama atau pemuka agama
- c. *Mu'jir* (Pemilik Tanah)
- d. *Musta'jir* (Penyewa Tanah)



#### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Data adalah bahan keterangan tentang sesuatu objek penelitian yang lebih menekankan pada aspek materi, segala sesuatu yang hanya berhubungan dengan keterangan tentang suatu fakta yang ditemui peneliti di lokasi penelitian.

Untuk memperkuat argumen penyusun dalam mengumpulkan data menggunakan cara sebagai berikut :

##### **a. Wawancara (Interview)**

Interview Wawancara mendalam yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan peneliti untuk mendapatkan informasi secara lisan melalui tanya jawab, yang berhadapan langsung dengan sejumlah informan yang dapat

memberikan keterangan-ketrangan yang berkaitan permasalahan penelitian.<sup>74</sup>

Dalam rangka pengumpulan data, peneliti melakukan wawancara terstruktur maupun tidak terstruktur untuk mendapatkan keterangan-keterangan atau pendirian secara lisan dari seorang informan yang terlibat langsung dalam pelaksanaan sewa-menyewa tanah untuk penanaman bibit pohon baik dari kalangan pejabat pemerintahan, Lembaga Swadaya Masyarakat maupun *Civil Society* dan tokoh masyarakat ataupun Ulama. Metode wawancara digunakan untuk mengumpulkan data primer yaitu memperoleh data atau informasi dari informan secara langsung untuk proses pengolahan selanjutnya.

b. Studi Kepustakaan

Studi pustaka yaitu mengumpulkan data dengan cara mencari data serta informasi berdasarkan penelaan literatur atau referensi, baik yang bersumber dari buku-buku dan dokumen-dokumen, laporan-laporan, jurnal-jurnal, kliping, majalah, makalah-makalah yang pernah diseminarkan. Artikel-artikel dari berbagai sumber, termasuk internet maupun catatan-catatan penting yang berkaitan dengan objek penelitian yaitu *Ijarah*. Studi kepustakaan dilakukan sebagai acuan untuk pengumpulan data sekunder.

---

<sup>74</sup> Sukardi, *Penelitian Kualitatif-Naturalistik Dalam Pendidikan*,(Yogyakarta:Usaha Keluarga,2006.hlm.145

c. Dokumentasi

Penulis mengumpulkan setiap bahan tertulis seperti peraturan-peraturan, monografi desa, notulen rapat, buku-buku, majalah, dan lain-lain dari kantor Desa Kemiri Lor Kecamatan Kemiri Kabupaten Purworejo

d. Observasi

Observasi yaitu teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan langsung ke objek penelitian yaitu pelaku atau orang yang melaksanakan akad sewa-menyewa tanah untuk penanaman bibit pohon (*mu'jir dan musta'jir*), untuk melihat, mewancarai, mencatat secara sistematik terhadap unsur-unsur, gejala-gejala dan tingka laku aktual pada objek yang diteliti untuk mengetahui kondisi yang sebenarnya.

e. Instrumen Penelitian

Instrumen utama pengumpulan data pada sebuah penelitian kualitatif adalah peneliti itu sendiri, artinya peneliti perlu sepenuhnya memahami dan adaptif terhadap situasi sosial dalam kegiatan penelitian itu". Berhubungan instrumen penelitian kualitatif adalah peneliti itu sendiri, maka dalam penelitian ini, peneliti terjun ke lapangan dengan membawa diri sendiri untuk menghimpun sebanyak mungkin data, dengan membawa alat bantu yang diperlukan antara lain: pedoman wawancara, catatan lapangan, alat perekam serta kamera.

**F. Keabsahan Data**

Demi terjaminnya keakuratan data, maka peneliti akan melakukan keabsahan data. Data yang salah akan menghasilkan penarikan kesimpulan

yang salah, demikian pula sebaliknya, data yang sah akan menghasilkan kesimpulan hasil penelitian yang benar. Kebenaran atau validitas harus dirasakan merupakan tuntutan yang terdiri dari tiga hal “yakni: 1) deskriptif, 2) interpretasi, dan 3) teori dalam penelitian kualitatif”. Untuk menetapkan keabsahan data diperlukan teknik pemeriksaan. Pelaksanaan teknik pemeriksaan data didasarkan atas sejumlah kriteria tertentu yaitu ada 4 (empat), diantaranya:

#### 1. Derajat kepercayaan

Pada dasarnya menggantikan konsep validitas internal dari non kualitatif. Fungsinya untuk melaksanakan inkuiri sehingga tingkat kepercayaan penemuannya dapat dicapai dan mempertunjukkan derajat kepercayaan hasil-hasil penemuan dengan jalan pembuktian oleh peneliti pada kenyataan ganda yang sedang diteliti.<sup>75</sup>

#### 2. Keteralihan

Keteralihan mengacu pada tingkat mana hasil penelitian kualitatif dapat digeneralisasi atau ditransfer pada konteks atau lingkungan lain. Berdasarkan perspektif kualitatif, keteralihan pada dasarnya menjadi tanggung jawab seseorang dalam melakukan generalisasi. Peneliti kualitatif dapat memperluas keteralihan dengan melakukan suatu usaha keras dalam menggambarkan konteks penelitian dan asumsi yang melandasi penelitian. Orang yang berkeinginan men-"transfer" penelitian

---

<sup>75</sup> AnS Consulting Post Graduate School Division Official Blog Site, “*Contoh Keabsahan data Kualitatif*”, dikutip dari <http://tesisdisertasi.blogspot.com/2014/11/contoh-keabsahan-data-penelitian.html/> pada hari minggu tanggal 20 maret 2016 jam 23.31 WIB.

pada konteks yang berbeda bertanggungjawab untuk membuat pertimbangan alasan pentransferan itu.<sup>76</sup>

### 3. Kebergantungan

Merupakan substitusi istilah realibilitas dalam penelitian non kualitatif, yaitu bila ditiadakan dua atau beberapa kali pengulangan dalam kondisi yang sama dan hasilnya secara esensial sama. Sedangkan dalam penelitian kualitatif sangat sulit mencari kondisi yang benar-benar sama. Selain itu karena faktor manusia sebagai instrumen, faktor kelelahan dan kejenuhan akan berpengaruh.<sup>77</sup>

### 4. Kepastian

Pada penelitian kualitatif kriteria kepastian atau objektivitas hendaknya harus menekankan pada datanya bukan pada orang atau banyak orang.<sup>78</sup>

## G. Teknik Analisis Data

Dalam menganalisis data-data yang telah terkumpul, peneliti menggunakan analisis sebagai berikut:

### 1. Analisis Domain

Analisis domain pada hakikatnya adalah upaya peneliti untuk memperoleh gambaran umum tentang data untuk menjawab fokus penelitian. Caranya ialah dengan membaca naskah data secara umum dan menyeluruh untuk memperoleh *domain* atau ranah apa saja yang ada di

---

<sup>76</sup> *Ibid.*

<sup>77</sup> *Ibid.*

<sup>78</sup> *Ibid.*

dalam data tersebut. Pada tahap ini peneliti belum perlu membaca dan memahami data secara rinci dan detail karena targetnya hanya untuk memperoleh *domain* atau ranah. Hasil analisis ini masih berupa pengetahuan tingkat “permukaan” tentang berbagai ranah konseptual. Dari hasil pembacaan itu diperoleh hal-hal penting dari kata, frase atau bahkan kalimat untuk dibuat catatan pinggir.

## 2. Analisis Taksonomi

Pada tahap analisis taksonomi, peneliti berupaya memahami *domain-domain* tertentu sesuai fokus masalah atau sasaran penelitian. Masing-masing domain mulai dipahami secara mendalam, dan membaginya lagi menjadi sub-domain, dan dari sub-domain itu dirinci lagi menjadi bagian-bagian yang lebih khusus lagi hingga tidak ada lagi yang tersisa, alias habis (*exhausted*). Pada tahap analisis ini peneliti bisa mendalami domain dan sub-domain yang penting lewat konsultasi dengan bahan-bahan pustaka untuk memperoleh pemahaman lebih dalam.

## 3. Analisis komponensial

Pada analisis komponensial, hal yang dicari adalah perbedaan atau kekontrasan. Data diperoleh dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi terseleksi. Dengan metode tersebut, diperoleh sejumlah dimensi yang spesifik dan berbeda pada setiap elemen.

## BAB IV

### HASIL DAN ANALISIS PENELITIAN

#### A. Deskripsi Desa Kemiri Lor Kecamatan Kemiri Kabupaten Purworejo

##### 1. Letak Geografis

Desa Kemiri Lor, Kecamatan Kemiri, Kabupaten Purworejo, Propinsi Jawa Tengah merupakan satu dari 20 desa di Kecamatan Kemiri yang mempunyai jarak sekitar 7 km di sebelah utara Kota Kutoarjo, atau sekitar 0,5 km dari kota Kecamatan Kemiri. Di sebelah utara berbatasan dengan Desa Kalimeneng, di timur dengan Desa Bedono Kluwung, di selatan dengan Desa Kemiri Kidul, dan di barat dengan Desa Kroyo Lor.

Desa Kemiri Lor terdiri dari empat dusun empat RW dan delapan RT dan memiliki luas wilayah 110,815 Ha, dengan potensi perangkatnya terdiri dari seorang Kepala Desa (KADES), satu orang Sekretaris Desa (SEKDES), lima orang Kaur, tiga PTL dan tiga Kepala Dusun (Kadus). jumlah penduduk sebanyak 2092 orang yang terdiri dari 1068 orang laki-laki dan 1024 orang perempuan, dan dengan jumlah Kepala Keluarga 725 KK, kategori Rumah Tangga Miskin (RTM) berjumlah 135 Kepala Keluarga (KK).

84

---

<sup>84</sup> Marjuki (Sekretaris Desa), dkk. (ed.), *Profil Desa Kemiri Lor*, diterbitkan untuk Dokumen Pemerintah Desa Kemiri Lor, (Purworejo: Pemerintah Desa Kemiri Lor, 2014), hlm. 6.

Seandainya Desa Kemiri Lor dilihat dari atas tampak sangat indah, karena dibelah oleh sungai 'persis' di tengah yang sekaligus menjadi batas wilayah dua dusun/dua rukun warga. Selain dibelah sungai, Desa Kalimeneng juga dibelah jalan beraspal mulus sebagai jalan penghubung kota kecamatan dengan desa-desa di belahan utara. Irigasi cukup baik, berkat adanya bendung pada sungai yang membelah desa. Dari segi kontur, di belahan utara merupakan wilayah perbukitan, di sisi timur dan barat persawahan, di bagian tengah dataran untuk hunian dan kebun.

## 2. Kondisi Desa

Jumlah penduduk desa Kemiri Lor sekitar 2092 orang, dengan mayoritas mata pencaharian bertani, kecuali ada sebagian yang berdagang dan menjadi pegawai/karyawan. Tingkat pendidikan rata-rata sudah di atas SMP, bahkan cukup banyak yang sudah menyelesaikan sarjana dan pascasarjana. Sebagai perbandingan bahwa rata-rata lama sekolah penduduk Indonesia usia 15 tahun ke atas sesuai data BPS tahun 2012 adalah 8,1 tahun.<sup>85</sup>

---

<sup>85</sup> *Ibid.hlm.7*

Sebagian besar penduduk mengamalkan agama Islam dengan tekun. Hal itu ditunjang sarana ibadah yang cukup yaitu di dua dusun masing-masing memiliki masjid jami', terdapat lebih dari satu mushola dan ada 2 Pondok Pesantren yang sekaligus sebagai tempat anak-anak belajar agama. Sarana pendidikan juga dapat dikatakan sudah cukup memadai, di Desa Kemiri Lor terdapat TK yang memanfaatkan sarana desa, SD yang kondisi bangunannya cukup layak namun lahan terbuka dirasa kurang. Sekolah lanjutan terdekat yaitu SMP negeri berjarak sekitar 2 km jika ditempuh dari batas desa, SMP swasta sekitar 1 km, dan SMA negeri SMK Swasta berjarak sekitar 1,5 km.

Untuk lebih jelasnya bisa dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 1 : Daftar Lembaga pendidikan wilayah Desa

LEMBAGA PENDIDIKAN	JUMLAH PESERTA DIDIK	Ket
SD NEGERI KEMIRI	210	
SMP NURUL MUTTAQIN	546	
SMK NURUSSALAF	850	
SMA NEGERI 4	250	
P.P NURUSSALAF	75	
P.P AL IHSAN	50	
P.P NURUL MUTTAQIN	95	

Sumber : Profil Desa Kemiri Lor Tahun 2014

### 3. Kehidupan Sosial dan Perekonomian

Kehidupan sehari-hari warga Desa Kemiri Lor dirasakan cukup tentram dan damai. Lahan pertanian cukup subur, irigasi pertanian baik, sarana penerangan listrik PLN, dan sarana komunikasi berupa telepon kabel/nirkabel dengan sinyal cukup. Angkutan umum reguler belum tersedia, alat transportasi yang dominan adalah sepeda motor dan sepeda. Hampir dapat dipastikan bahwa setiap keluarga memiliki sepeda motor, selain itu sebagian keluarga memiliki kendaraan roda empat.

Di Desa Kemiri Lor juga desa-desa sekitar terdapat potensi perekonomian masyarakat yang cukup baik yaitu berupa usaha pembibitan berbagai tanaman keras untuk penghijauan, tanaman bibit buah, bibit cengkeh, dan sebagainya. Sebagian penduduk bahkan dapat dikatakan 'ahli' dalam urusan pembibitan. Berbagai bibit pohon buah dan pohon kayu penghijauan tersedia di sana, seperti Jati, Jabon, Sengon/Albasia, dan lain-lain.

Usaha pembibitan tanaman ini menyumbang pendapatan penduduk yang cukup besar. Setiap tahun mencapai puluhan bahkan ratusan juta bibit tanaman penghijauan, terutama bibitsengon dihasilkan oleh para petani di desa-desa sekitarnya Kemiri. Jika bibit yang dihasilkan setiap tahun 50 juta batang dengan asumsi harga Rp5 ribu perbatang maka sekitar Rp250 miliar uang yang masuk ke daerah ini setiap tahunnya. Potensi perekonomian ini perlu dikembangkan agar mampu lebih mengangkat kesejahteraan penduduk

setempat. disamping itu, juga ada sekitar 2 orang pemilik usaha telur asin yang ada di desa Kemiri Lor.

Di desa Kemiri Lor ini jumlah mata pencaharian pokok seperti petani ada 200 orang laki-laki dan 125 orang perempuan, buruh tani ada 150 orang laki-laki dan 61 orang perempuan, Pegawai Negeri Sipil 32 Orang laki-laki dan 17 orang perempuan, TNI 2 orang laki-laki, POLRI ada 2 orang laki-laki dan 1 orang perempuan, pembantu rumah tangga ada 9 orang perempuan, pensiunan PNS/TNI/POLRI ada 26 orang laki-laki dan 29 orang perempuan.

#### 4. Luas Wilayah Desa Kemiri Lor

##### a. Tanah Sawah

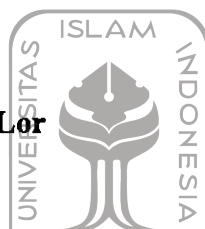
- 1) Sawah Irigasi Teknis : 40 ha/m<sup>2</sup>
- 2) Sawah Irigasi setengah teknis :
- 3) Sawah tadah hujan :
- 4) Sawah Pasang Surut :
- 5) Bengkok sawah :

##### b. Tanah Kering

- 1) Tegallading : 18,711 ha/m<sup>2</sup>
- 2) Pemukiman : 50.370 ha/m<sup>2</sup>
- 3) Pekarangan : 18.735 ha/m<sup>2</sup>
- 4) Tanah Kas Desa : 1.650 m<sup>2</sup>

##### c. Tanah Fasilitas Umum

- 1) Tanah Bengkok : 27,781 ha/m<sup>2</sup>



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

- 2) Lapangan olahraga : 3,200 ha/m<sup>2</sup>
- 3) Perkantoran Pemerintah : 1,710 ha/m<sup>2</sup>
- 4) Bangunan sekolah : 0,17 ha/m<sup>2</sup>
- 5) Jalan : 1000 ha/m<sup>2</sup>

d. Iklim

- 1) Curah Hujan : Mm
- 2) Jumlah bulan hujan : 6 Bulan
- 3) Suhu rata-rata harian : 28 Celcius
- 4) Tinggi tempat dari permukaan laut : 9 mdl

e. Orbitasi

- 1) Jarak ke ibu kota kecamatan : 0,5 Km
- 2) Lama jarak tempuh ke ibu kota kecamatan dengan kendaraan bermotor : 0,10 Jam
- 3) Lama jarak tempuh ke ibu kota kecamatan dengan berjalan kaki atau kendaraan non motor : 0,25 Jam
- 4) Jarak ke ibukota kabupaten/kota : 17 Km
- 5) Lama jarak tempuh ke ibu kota kabupaten dengan kendaraan bermotor : 0,30 Km
- 6) Lama jarak tempuh ke ibu kota kabupaten dengan berjalan kaki atau kendaraan non motor : 2 Jam
- 7) Kendaraan umum ke ibu kota Kabupaten/kota ada 2 unit
- 8) Jarak ke ibukota propinsi : 131 Km

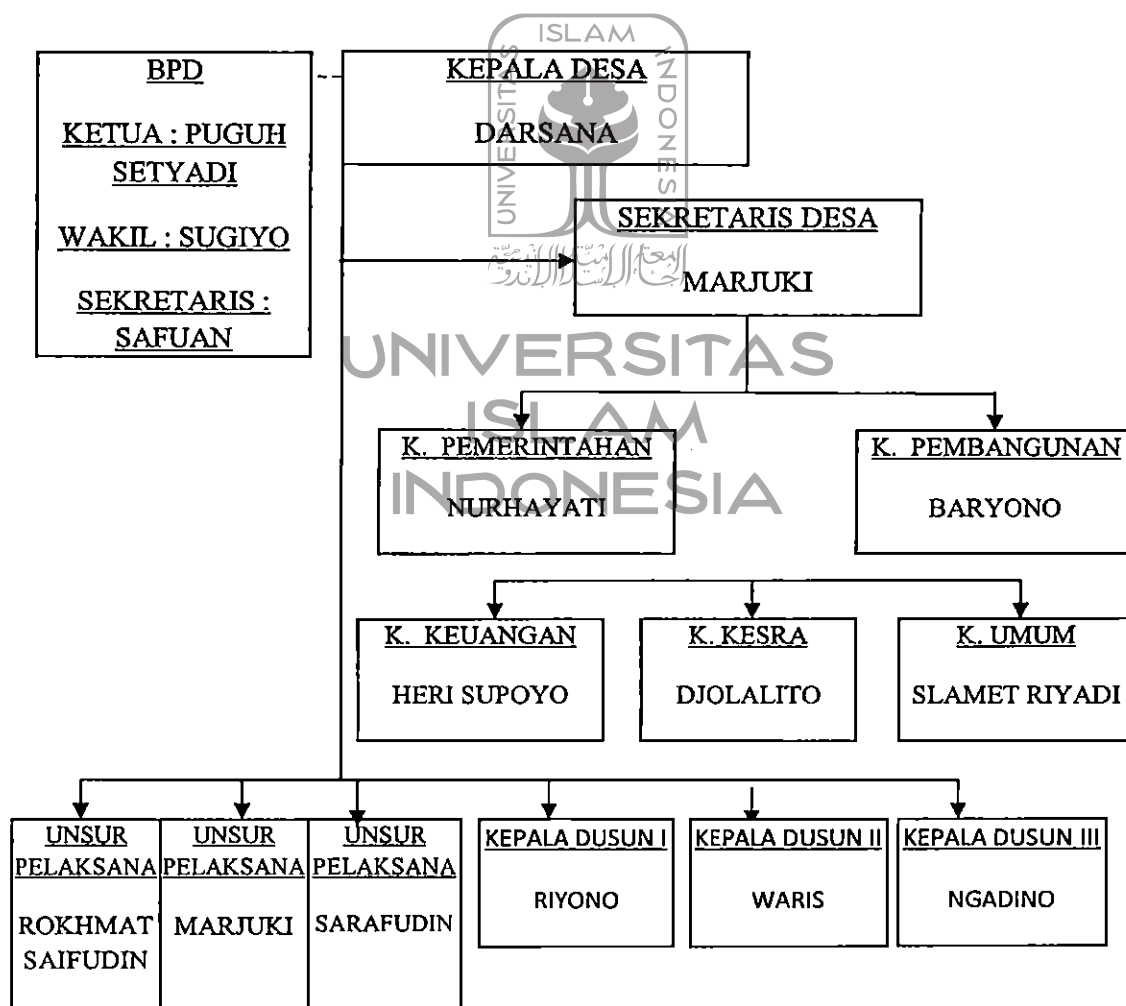
9) Lama jarak tempuh ke ibu kota propinsi dengan kendaraan bermotor

yaitu : 4 Jam

10) Lama jarak tempuh ke ibu kota propinsi dengan berjalan kaki atau

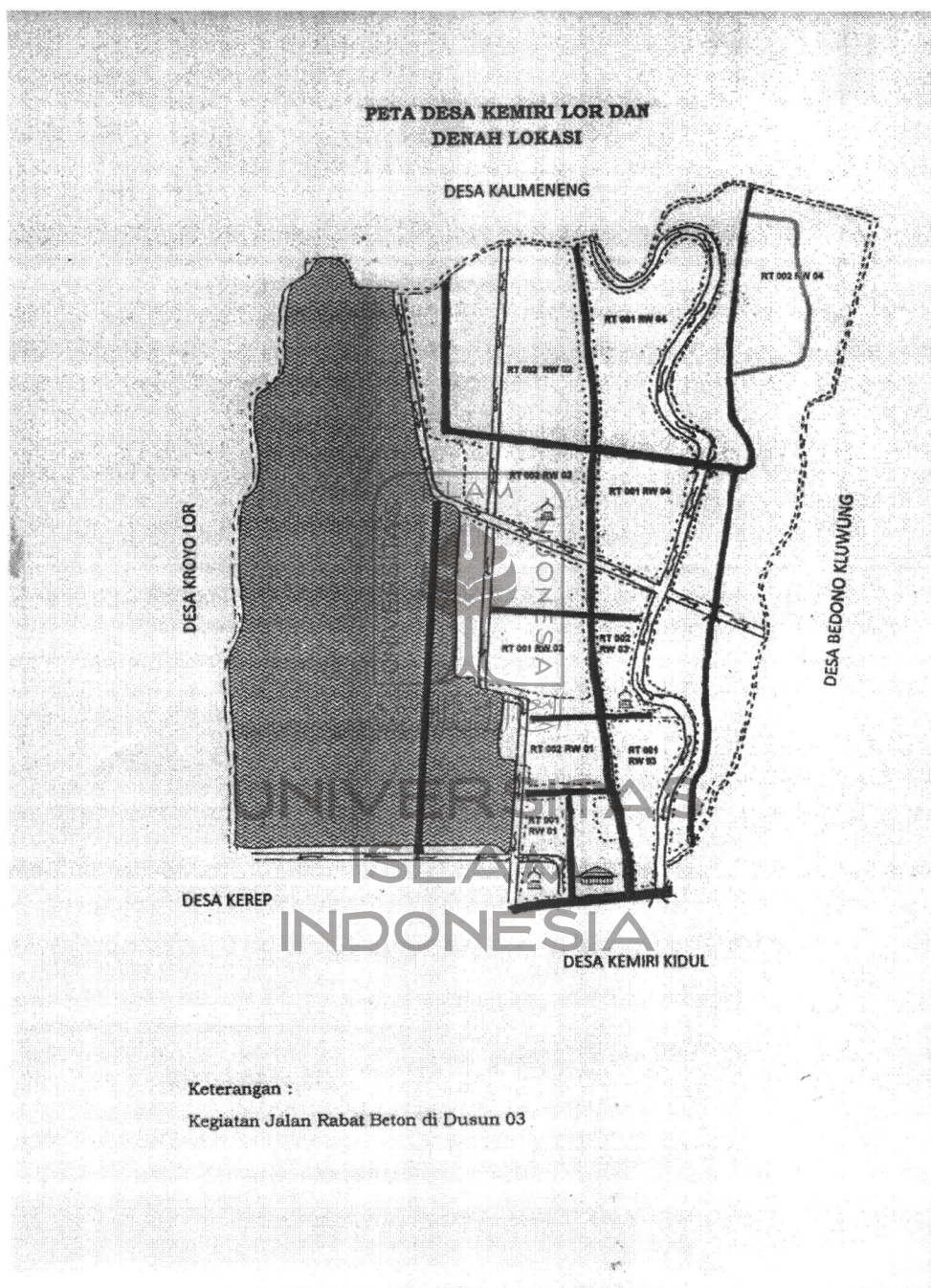
kendaraan non motor : 10 Jam

**BAGAN STRUKTUR ORGANISASI  
PEMERINTAH DESA KEMIRI LOR KECAMATAN KEMIRI  
KABUPATEN PURWOREJO**



*Sumber : Peraturan Kab. Purworejo No. 2 Tahun 2006 Tgl. 11 Juli 2006*

## 5. PETA DESA KEMIRI LOR DAN DENAH LOKASI



Sumber : Gambar Peta Desa Kemiri Lor dalam monografi desa tahun 2012

## 6. MATA PENCAHARIAN POKOK

Tabel 2 : Jenis Pekerjaan warga Desa Kemiri Lor

Jenis Pekerjaan	Laki-laki	Perempuan
Petani	325 orang	211 orang
Buruh tani	150 orang	61 orang
Pegawai Negeri Sipil	32 orang	17 orang
Pengrajin industri rumah tangga	1 orang	-
Pedagang keliling	-	2 orang
Montir	2 orang	-
Dokter swasta	-	1 orang
Pembantu rumah tangga	-	9 orang
TNI	2 orang	-
POLRI	2 orang	1 orang
Pensiunan PNS/TNI/POLRI	26 orang	29 orang
Arsitektur	1 orang	-
Jumlah		

Sumber : Profil Desa Kemiri Lor Tahun 2014

## 7. PRASARANA DAN SARANA

### a. Prasarana Irigasi

Tabel 3 : Prasarana Irigasi

Panjang saluran primer	1200 m
------------------------	--------

Panjang saluran sekunder	1000 m
Panjang saluran tesier	4000 m
Jumlah pintu sadap	4 unit
Jumlah pintu pembagi air	3 unit

*Sumber : Profil Desa Kemiri Lor Tahun 2014*

**b. Prasarana dan Sarana Pemerintah Desa/Kelurahan**

Tabel 4 : Prasarana dan sarana pemerintah Desa

Gedung Kantor	Ada dan kondisinya Baik
Jumlah mesin tik	2 buah
Jumlah meja	12 buah
Jumlah kursi	30 buah
Jumlah almari arsip	2 buah
Komputer	1 unit
Kendaraan dinas	1 unit
Telepon	2 unit

*Sumber : Profil Desa Kemiri Lor Tahun 2014*

**B. Praktik Akad Sewa Menyewa Tanah Untuk Penanaman Bibit Pohon.**

Berdasarkan data profil Desa Kemiri Lor diatas jumlah kepada keluarga yang memiliki profesi sebagai petani pemilik tanah sebanyak 325 (47,3%) dan petani penggarap tanah atau buruh tani ada 211 (28,2%). Dengan kata lain warga masyarakat Desa Kemiri Lor yang mencari nafkah dari sumber

pendapatan dalam sektor pertanian sangat dominan yaitu mencapai 75,6% atau sebanyak 536 kepala keluarga dari total jumlah kepala keluarga yang ada yaitu sebanyak 725 kepala keluarga. Sedangkan potensi luasan lahan pertanian terdiri dari sawah irigasi teknis seluas 40 hektar.

Dari uraian tersebut di atas nampak jelas bahwa dalam sektor pertanian di Desa Kemiri Lor terjadi perputaran kegiatan bisnis yang signifikan. Diantara kegiatan bisnis di bidang pertanian tersebut menurut keterangan Rohmat Saefudin, masyarakat Desa Kemiri Lor terdapat kegiatan bisnis dengan metode sewa menyewa tanah pertanian.<sup>86</sup> Dari keterangan beberapa narasumber, di Desa Kemiri Lor terdapat beberapa jenis praktik sewa menyewa tanah yang dilakukan, yaitu :

1. Sewa menyewa tanah untuk ditanami makanan pokok (seperti: padi)
2. Sewa menyewa tanah untuk pembibitan pohon

Disini penulis akan memaparkan yang lebih terperinci dari praktik sewa menyewa tanah untuk penanaman bibit pohon, karena itu adalah yang penulis fokuskan dalam penelitian ini. Untuk model pembayaran pada praktik sewa menyewa tanah untuk pembibitan pohon tersebut menurut hasil wawancara kami kepada bapak yahman (salah satu pemilik tanah yang disewakan) ada beberapa model pembayaran,<sup>87</sup> yaitu:

---

<sup>86</sup> Wawancara dengan Rakhmat Saifudin (Unsur Pelaksana Desa) di Kemiri Lor, tanggal 11 Maret 2016.

<sup>87</sup> Wawancara dengan Yahman (warga yang menyewakan tanahnya untuk penanaman bibit pohon) di Kemiri Lor, tanggal 10 maret 2016

### 1. Pembayaran dengan menggunakan uang tunai.

Pada akad dengan model ini, orang yang menyewa tanah yang mau dibuat untuk pembibitan pohon harus membayar sewa dimuka (pada saat akad sewa). Besaran biaya sewa biasanya 2,5 juta pertahun dan luas tanahnya sekitar 50 ubin apabila tidak dekat dengan jalan raya. dan apabila dekat dengan jalan raya kemungkinan lebih mahal. Karena dalam praktiknya letak tanah yang disewa untuk penanaman bibit juga mempengaruhi harga sewa, contoh: yang tanahnya berada di pinggir jalan beda harganya dengan tanah yang bukan berada dipinggir jalan.

### 2. Pembayaran sewa dengan menggunakan hasil panen padi (*gabah*)

Pada akad dengan model ini, orang yang menyewa tanah yang mau dibuat untuk pembibitan pohon membayar sewanya yaitu pada saat musim panen padi. Besaran biaya sewa biasanya sekitar 6 kwintal pertahun dan luas tanahnya sekitar 50 ubin apabila tidak dekat dengan jalan raya. dan apabila dekat dengan jalan raya kemungkinan lebih mahal. Karena dalam praktiknya letak tanah yang disewa untuk penanaman bibit juga mempengaruhi harga sewa juga.

Tabel 5 : Daftar Jumlah Pembayaran Sewa Yang Terjadi Di Masyarakat.

No	Letak Tanah	Pembayaran Dengan Uang	Pembayaran Dengan Padi	Luas Tanah
1	Jauh Jalan Raya	2 Juta	6 Kwintal	50 Ubin
2	Dekat Jalan Raya	2,5 - 3 Juta	8 Kwintal	50 Ubin

Sumber : Hasil Wawancara

Dari tabel ini bisa dilihat, bahwa letak tanah yang disewa akan mempengaruhi harga sewa. Karena menurut keterangan mereka, letak tanah yang dekat dengan jalan raya akan mempermudah jalur akses kendaraan dalam penjualan bibit dan pembelian tanah (apabila tanah untuk bibit tidak diambil dari lahan yang disewakan).

Dalam Paktiknya juga, menurut keterangan bapak Rohmat bahwa pemilik tanah dalam menyewakan tanahnya :

1. Ada yang membolehkan si penyewa mengambil tanahnya untuk pembibitan.

Dalam hal ini, maka si penyewa bisa dengan sesuka hati untuk mengambil tanah yang disewanya untuk diikutsertakan dalam pembibitan dan akhirnya juga bisa diikutkan dalam penjualannya.

2. Ada pula yang tidak membolehkan si penyewa untuk mengambil tanah miliknya.

Dalam hal ini si penyewa hanya bisa menempati lahan tersebut dan tidak boleh mengambil tanah yang disewanya untuk diikutsertakan dalam pembibitan apalagi diikutkan dalam penjualan bibitnya. maka si penyewa harus beli sendiri tanah untuk pembuatan bibit.

Ada beberapa indikator yang menjadi penyebab terjadinya praktik sewa menyewa tanah untuk penanaman bibit pohon di Desa Kemiri Lor, antara lain:

Penyebab pada pemilik lahan:

1. Pemilik lahan memiliki lahan garapan yang luas sehingga tidak mampu mengerjakan sawahnya sendiri.
2. Pemilik lahan memiliki pekerjaan tetap lain yang lebih mapan misalnya menjadi guru atau pegawai pemerintah.
3. Pemilik lahan sudah berusia lanjut dan tidak memiliki anak yang mau bekerja di sektor pertanian (biasanya anak-anaknya lebih menyukai bekerja di sektor industri).
4. Pemilik lahan tidak berdomisili di Desa Karang Sari.
5. Pemilik lahan ada itikad ingin menolong pengolah.

Penyebab pada pengolah:

1. Pengolah kategori warga miskin
2. Pengolah memiliki lahan sedikit
3. Pengolah mempunyai anggota keluarga yang banyak
4. Pengolah giat dan rajin bekerja
5. Pengolah bermaksud menolong pemilik lahan

Dalam praktiknya antara pemilik lahan dan pengolah pada umumnya tidak disertai akad tertulis atau perjanjian tertentu, hanya secara lisan dan saling percaya. Hal ini terjadi karena sudah menjadi kebiasaan secara adat dan masing-masing pihak sudah saling memahami akan cara-caranya. Resiko kerugian yang paling fatal oleh penyewa tanah dalam model praktik ini adalah terjadinya gagal panen akibat hama atau puso atau akibat banjir (bencana alam) dan bisa karena anjlognya harga. Namun keadaan tersebut jarang terjadi dan seandainya terjadi dianggap sebagai suatu kewajaran.

Apabila dari kedua belah pihak ada yang melakukan kecurangan atau dalam praktik sewa menyewa, maka akan terkena sanksi sosial dan bisa terkucilkan di masyarakat.<sup>88</sup> Kondisi yang demikian mendidik masyarakat menjadi jujur dan saling menghargai terhadap sesama warga masyarakat.

Berdasarkan kenyataan tersebut maka kajian Hukum bisnis Syariah yang sesuai dengan praktik model sewa menyewa yang berlaku di Desa Kemiri Lor dalam bidang pertanian adalah menggunakan pendekatan konsep *Ijārah*. Dimana konsep *Ijārah*, menurut Sayid Sabiq ialah akad terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti. Ini merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia.<sup>89</sup>

Akhir praktik akad sewa menyewa tanah di Desa Kemiri Lor yaitu ketika ada kesepakatan antara pemilik Lahan/tanah dan penyewa untuk mengakhiri akad sewanya atau ada kejadian alam yang mengakibatkan tanahnya tidak bisa di pergunakan lagi oleh penyewa.

Perlu diketahui bahwa orang yang bertransaksi akad sewa menyewa tanah untuk penanaman bibit itu banyak yang tidak dilaporkan atau diketahui oleh pemerintah desa karena tidak ada tembusan atau laporan ke desa dari orang yang bertransaksi (*Mu'jir dan Musta'jir*), jadi tidak ada bentuk transaksi tertulis atau berkas di desa.

Menurut keterangan Bapak Kepala Desa Kemiri Lor apabila ada masalah dan terjadi pembatalan transaksi akad sewa yang belum berakhir

---

<sup>88</sup> Wawancara dengan Teguh Budi Raharjo (Warga yang menyewa tanah untuk penanaman bibit pohon) di Kemiri Lor, pada tanggal 17 maret 2016

<sup>89</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, (Beirut: Dar al-Kitab al-'Arabiyy, 1971), Jilid III, h. 178

masa sewanya. Mereka (*Mu'jir dan Musta'jir*) bisa berunding dan musyawarah sendiri untuk menyelesaikan masalah tersebut. sebuah contoh yang pernah terjadi: *Mu'jir* menyewa tanah *Musta'jir* selama 4 tahun, tapi belum genap 4 tahun tanah diminta kembali oleh pemiliknya karena mau dibangun tempat tinggal. dan pemilik tanah mengembalikan sisanya pembayaran sewa yang sudah terbayarkan.<sup>90</sup>

### C. Analisis Praktik Sewa Menyewa Tanah di Desa Kemiri Lor dalam Perspektif Hukum Bisnis Syariah

Dalam hasil analisis penulis terhadap praktik sewa menyewa tanah untuk penanaman bibit pohon di desa Kemiri Lor Kecamatan Kemiri Kabupaten Purworejo.

1. **Praktik Sewa Menyewa Tanah seperti ini telah dijelaskan dalam sebuah hadits Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam sebagai berikut :**

عَنْ سَعِيدِ بْنِ الْمُسَيَّبِ عَنْ سَعْدِ قَالَ كُنَّا نَكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعَدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا فَتَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ- عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ<sup>91</sup>

*Diriwayatkan dari Sa'id bin Musayyib dan Sa'ad bin Abi Waqqash bahwa dia berkata : "Kami menyewakan tanah dengan tanaman yang keluar darinya (maksudnya harga sewa adalah hasil dari tanah tertentu dari tanah yang disewakan) dan dengan bagian yang dialiri air*

<sup>90</sup> Wawancara dengan Darsana (Kepala Desa Kemiri Lor) di Kemiri Lor, tgl 9 Maret 2016

<sup>91</sup> HR Abu Dawud, III/267, no. 3393

*(maksudnya harga sewa adalah hasil dari tanah yang dialiri air). Maka Rasulullah shallallaahu ‘alaihi wa sallam melarang kami untuk melakukan hal itu dan beliau memertahkan kepada kami untuk menyewakannya dengan emas atau perak”. (HR Abu Dawud, III/267, no. 3393) Al Al Bani, pentahqiq kitab ini berkata : “Hadits ini adalah hasan”)*

*Hadits ini menjelaskan tentang mu’amalah manusia pada zaman jahiliyah dan petunjuk Rasulullah shallallaahu ‘alaihi wa sallam untuk meninggalkannya dengan menggantinya yang lebih baik. Pada masa jahiliyah jika seseorang menyewa tanah, maka dia tidak perlu membayar uang pada waktu akan sewa, tetapi dia hanya mensyaratkan bagian sekian persen dari hasil tanah tertentu (misalnya yang sebelah utara, selatan, yang atas atau yang bawah, yang diseberang sungai atau yang lainnya). Kemudian penyewa langsung menggarap tanah yang disewa sampai panen dengan menyerahkan hasil yang sudah disepakati pada waktu akad.*

*Inilah yang dilarang oleh Rasulullah shallallaahu ‘alaihi wa sallam dan diganti dengan harga yang jelas pada waktu akad sewa, yaitu dengan uang yang pada masa itu adalah emas dan perak. Karena mu’amalah dengan cara ini lebih jelas dan kemungkinan untuk saling mendzalimi sangatlah kecil. Ini berbeda dengan mu’amalah pada masa jahiliyah itu. Karena kemungkinan gharar (tipuan, ketidakjelasan) akan sangat mungkin terjadi pada model ini. Sebab bisa saja pihak penyewa tidak begitu memperdulikan menggarap tanah yang akan menjadi bagian*

pemiliki tanah itu, atau bisa jadi tidak panen sama sekali karena adanya suatu musibah atau hal-hal lain diluar kendali manusia. Jika demikian, sudah pasti pemilik lahan akan menjadi pihak yang terdzalimi, karena sejak semula dia tidak mendapatkan bagian apapun, kemudian tidak ada panen lagi. Sudah jatuh tertimpa tangga pula.

Sedangkan mu'amalah yang diijinkan bahwa diperintahkan oleh Rasulullah shallallaahu 'alaihi wa sallam adalah sejak akad sewa, pemilik lahan sudah memiliki bagian yang jelas dengan nominal tertentu, dengan mata uang yang berlaku pada saat itu. Bisa saja seseorang mengatakan bahwa dalam model mu'amalah ini masih mungkin ada pihak yang didzalimi, yaitu misalnya jika kemudian pihak penyewa mengarap tanahnya, kemudian dia tidak dapat memanen tanamannya karena adanya musibah atau gagal panen karena sebab apapun, maka dalam hal ini dia didzalimi, karena dia tidak mendapatkan bagian sama sekali.

Kita mengatakan bahwa akad itu sudah sempurna ketika pihak pemilik lahan menyerahkan tanahnya dan penyewa sudah membayar uang sewanya, adapun hal-hal yang terjadi di kemudian hari, maka itu adalah sesuatu yang diluar kemampuan manusia untuk mengetahui dan mengontrolnya. Itu adalah murni milik Allah subhaanahu wa ta'ala. Seperti seseorang yang menyewa rumah dan sudah membayar uang sewa, kemudian dia menempati rumah itu, lalu baru beberapa hari kemudian terjadi sesuatu di luar kehendaknya.

Misalnya dia tidak kerasan di rumah itu atau terjadi bencana alam yang memporakporandakan semua, bahkan sampai rumah tempat tinggal pemilik rumah yang disewa juga hancur, apakah kemudian kita akan mengatakan bahwa pihak penyewa didzalimi, karena dia belum mendapatkan manfaat sesuatu yang disewa, kecuali hanya beberapa hari saja ?. Tentu saja tidak.

Contoh yang lain seseorang yang menyewa mobil untuk tujuan tertentu, berdagang misalnya, kemudian ternyata di hari itu dia tidak mendapatkan hasil yang menggembirakan, bahkan untuk mengembalikan ongkos sewa saja, tidak mencukupi, maka apakah sewa menyewa seperti ini tidak diperbolehkan?. Tentu saja sewa menyewa seperti ini adalah diperbolehkan.

Perbeaan mu'amalah model ini dan model jahiliyah yang dilarang adalah ketidakjelasan nilai transaksi ketika terjadinya akad. Model islami jelas nilainya, sedangkan model jahiliyah tidak jelas nominalnya. Sedangkan ketidakjelasan nasib manusia adalah merupakan urusan ghaib yang hanya Allah saja yang mengetahuinya.

Ada hadits yang lebih tegas lagi yang diriwayatkan oleh Imam Muslim :

عن حَنْظَلَةَ بْنِ قَيْسِ الْأَنْصَارِيِّ قَالَ سَأَلْتُ رَافِعَ بْنَ خَدِيجٍ عَنِ كِرَاءِ الْأَرْضِ بِالذَّهَبِ وَالْوَرِقِ فَقَالَ لَا بَأْسَ بِهِ إِنَّمَا كَانَ النَّاسُ يُوَاجِرُونَ عَلَى عَهْدِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ- عَلَى الْمَادِيَّاتِ وَأَقْبَالِ الْجَدَاوِلِ وَأَشْيَاءَ مِنَ الزَّرْعِ فَيَهْلِكُ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا

وَيَسْأَلُ هَذَا وَيَهْلِكُ هَذَا فَلَمْ يَكُنْ لِلنَّاسِ كِرَاءٌ إِلَّا هَذَا فَلِذَلِكَ زُجِرَ عَنْهُ. فَأَمَّا شَيْءٌ مَعْلُومٌ  
مَضْمُونٌ فَلَا بَأْسَ بِهِ<sup>92</sup>

Diriwaatkan dari Handolah bin Qois Al Anshori bahwa dia berkata :

“Aku bertanya kepada Rafi’ bin Khudaij tentang sewa menyewa tanah dengan emas dan perak. Maka dia berkata : “Tidak apa-apa. Dahulu para manusia saling menyewakan tanah pada masa sebelum Rasulullah shallallaahu ‘alaihi wa sallam dengan hasil tanah pada bagian yang dekat dengan air dan bendungan dan dengan bagian tertentu dari hasil tanam, sehingga bagian di sini binasa dan di bagian lain selamat, dan bagian ini selamat dan bagian lainnya binasa. Dan manusia tidak melakukan sewa menyewa kecuali dengan model ini. Karena itulah hal ini dilarang. adapun sewa menyewa dengan sesuatu yang jelas diketahui, maka tidak apa-apa”. (HR Muslim, V/24, no. 4034).

Pada hadits ini jelas membedakan dua model mu’amalah, antara yang diperbolehkan dan yang dilarang. Pada hadits ini dijelaskan bahwa Handzalah bertanya kepada Rafi’ bin Khudaij, karena Rafi’ ini adalah pemilik tanah yang luas dan terbiasa untuk melakukan sewa menyewa. Karena itulah dia yang lebih memahami permasalahan ini daripada yang lainnya, karena dia adalah praktisi langsung dari model mu’amalah ini. Itulah sebabnya mengapa pertanyaan ini diajukan kepada beliau, bukan kepada Abu Hurairah misalnya, sebagai perawi hadits yang terbanyak. Ini disebutkan di dalam misalnya kitab Ihkamul Ahkam fi syarhi ‘umdatil

<sup>92</sup> HR Muslim, V/24, no. 4034

ahkam fi ma ittafaqo 'alaihi asy syaikhon (I/379) yang disusun oleh Ibnu Daqiqil 'Id dengan menukil riwayat langsung dari Rafi' bin Khudaij.

*Adapun mereka yang melarang sewa menyewa adalah bisanya hanya memandang kepada hadits-hadits berikut ini, tanpa menggabungkannya dengan hadits-hadits di atas yang juga shahih. Misalnya hadits berikut ini:*

عَنْ ابْنِ أَبِي نُعْمٍ حَدَّثَنِي رَافِعُ بْنُ خَدِيجٍ أَنَّهُ زَرَعَ أَرْضًا فَمَرَّ بِهِ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - وَهُوَ يَسْقِيهَا فَسَأَلَهُ « لِمَنِ الزَّرْعُ وَلِمَنِ الْأَرْضُ ». فَقَالَ زَرَعِي بِبَيْتِي وَعَمَلِي لِي الشُّطْرُ وَلِبَيْتِي فَلَانَ الشُّطْرُ. فَقَالَ « أَرَبَيْتُمَا فَرَدَّ الْأَرْضَ عَلَى أَهْلِهَا وَخَذُ نَفَقَاتِكُمْ » 93

Diriwayatkan dari Ibnu Abi Nu'aim bahwa Rafi' bin Khudaij bercerita kepadanya bahwa pada waktu menggarap tanah, lewatlah Rasulullah shallallaahu 'alaihi wa sallam di tanahnya, sedangkan dia sedang mengairinya. Maka Rasulullah shallallaahu 'alaihi wa sallam bertanya kepadanya tentang siapakah pemilik tanaman dan siapakah pemilik tanah. Maka dia berkata : "Tanamanku, benihku dan pekerjaanku. Aku akan memperoleh separuh dan pemilik lahan memperoleh separoh. Maka dia berkata : "Kalian telah melakukan riba. Kembalikanlah tanah itu kepada pemiliknya dan ambillah upah kerjamu". (HR Abu Dawud, III/271, no. 3404)

Dhahir hadits ini melarang sewa tanah. Tetapi kalau kita memperhatikan isinya, maka hadits ini justru mempertegas makna hadits sebelumnya.

<sup>93</sup> HR Abu Dawud, III/271, no. 3404

Pertama bahwa hadits ini diriwayatkan oleh sahabat yang sama, yaitu Rafi' bin Khudaij yang mustahil untuk meriwayatkan dua buah hadits yang saling kontradiksi.

Kedua bahwa larangan itu adalah tertuju kepada model sewa yang lama berlaku, yaitu penyewa tidak membayar apa-apa di muka. Dia hanya membayar sewanya dengan hasil panen di kemudian hari. Inilah yang dikatakan sebagai riba oleh Rasulullah shallallaahu 'alaihi wa sallam.

Atau yang ketiga bahwa maknanya adalah seperti yang dijelaskan dalam sebuah atsar yang lain, yaitu

عَنْ سَالِمِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ أَنَّ ابْنَ عُمَرَ كَانَ يُكْرَى أَرْضَهُ حَتَّى بَلَّغَهُ أَنْ رَافِعَ بْنُ خَدِيجٍ الْأَنْصَارِيُّ حَدَّثَ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - كَانَ يَنْهَى عَنْ كِرَاءِ الْأَرْضِ فَلَقِيَهُ عَبْدُ اللَّهِ فَقَالَ يَا ابْنَ خَدِيجٍ مَاذَا تُحَدِّثُ عَنْ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - فِي كِرَاءِ الْأَرْضِ قَالَ رَافِعٌ لِعَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ سَمِعْتُ عَمِّي وَكَانَا قَدْ شَهِدَا بَدْرًا يُحَدِّثَانِ أَهْلَ الدَّارِ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - نَهَى عَنْ كِرَاءِ الْأَرْضِ. قَالَ عَبْدُ اللَّهِ وَاللَّهِ لَقَدْ كُنْتُ أَعْلَمُ فِي عَهْدِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - أَنَّ الْأَرْضَ تُكْرَى. ثُمَّ خَشِيَ عَبْدُ اللَّهِ أَنْ يَكُونَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - أَحَدَثَ فِي ذَلِكَ

شَيْئًا لَمْ يَكُنْ عِلْمُهُ قَتَرَكَ كِرَاءِ الْأَرْضِ.<sup>94</sup>

Diriwayatkan dari Salim bin Abdullah bin Umar bahwa Ibnu Umar menyewakan tanah sampai dia mendengar berita bahwa Rafi' bin Khudaij Al Anshori bercerita bahwa Rasulullah shallallaahu 'alaihi wa sallam melarang sewa menyewa tanah. Maka Abdullah bin Umar

<sup>94</sup> HR Abu Dawud, III/268, no. 3396

menemuinya dan berkata : “Wahai Pura Khudaij, apa yang kamu ceritakan dari Rasulullah shallallaahu ‘alaihi wa sallam tentang sewa menyewa tanah ?. Rafi’ berkata kepada Abdullah bin Umar : “Aku mendengar dua orang pamanku, sedangkan keduanya ikut pada Perang Badar bahwa mereka berdua bercerita kepada penghuni rumah ini bahwa Rasulullah shallallaahu ‘alaihi wa sallam telah melarang sewa menyewa tanah”. Abdullah bin Umar berkata : “Aku benar-benar mengetahui bahwa tanah itu pada masa Rasulullah shallallaahu ‘alaihi wa sallam disewakan”. Kemudian Ibnu Umar takut bahwa Rasulullah shallallaahu ‘alaihi wa sallam telah membuat ketentuan yang bar tentang hal itu. Maka dia meninggalkan sewa menyewa tanah. (HR Abu Dawud, III/268, no. 3396).

Di sini diceritakan bahwa kemudian Abdullah bin Umar lebih memilih untuk tidak menyewakan tanah, karena khawatir Rasulullah shallallaahu ‘alaihi wa sallam telah membuat suatu keputusan yang dia tidak mengetahuinya, ketika mendengar hadits yang diriwayatkan oleh Rafi’. Di sini beliau lebih memilih untuk bersikap *wara’*, yaitu memilih sesuatu yang terbaik dari dua hal yang sama-sama diperbolehkan. Gambarannya misalnya, jika ada sesuatu yang nilainya hanya 60 saja dan yang lainnya 90, maka beliau memilih yang 90 itu, sekalipun yang 60 itupun halal untuk dilakukan.

Metode seperti inilah yang dilakukan oleh Imam Bukhari dalam meriwayatkan hadits di dalam kitab Shahihnya. Jika ada hadits shahih

yang nilainya. Karena beliau hanya membatasi hadits shahih yang diriwayatkan di dalam kitabnya tidak kurang dari nilai 80 misalnya, kalau boleh memberikan nilai dengan angka seperti sekarang.

Tetapi hadits inipun dengan tegas menjelaskan bahwa Ibnu Umar dengan pasti dia mengetahui bahwa tanah pada masa Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam itu disewakan. Hanya karena kekhawatirannya itu, maka beliau tidak melakukannya.

Pada keterangan yang panjang diatas bisa diperoleh benang merahnya, yaitu bahwa model / praktik sewa menyewa tanah yang ada di desa Kemiri Lor itu diperbolehkan dalam agama, karena praktik di dalamnya bukan termasuk jenis muamalah model jahiliyah.

## **2. Penetapan Harga Tanah Yang Disewakan**

Dalam penentuan harga sewa tanah yang dilakukan antara tempat satu dengan lainnya berbeda, hal ini dilakukan karena beberapa faktor, diantaranya adlah faktor strategisnya letak tanah apakah berada di dekat jalur transportasi ataukah jauh darinya. Karena dalam hal ini (dekatnya dengan jalur transportasi) nantinya akan mempermudah si penyewa tanah pada saat bibit siap untuk dipanen atau dijual.

Dalam hal ini bisa dilakukan dengan berpedoman pada kaidah *al-'adah al-muhakkamah*. yang mana adat / kebiasaan di masyarakat yang sudah berlaku temurun-temurun bisa dijadikan sebagai sebuah hukum, dengan syarat tidak bertentangan dengan hukum syari'at.

**a. Pengertian kaidah al-'adah al-muhakkamah**

الْعَادَةُ مُحَكَّمَةٌ

“Adah (adat) itu bisa dijadikan patokan hukum”

Yang dimaksud dengan kaidah ini bahwa di suatu keadaan, adat bisa dijadikan pijakan untuk mencetuskan hukum ketika tidak ada dalil dari syari'. Namun, tidak semua adat bisa dijadikan pijakan hukum.

Dan pada dasarnya atau asal mula kaidah ini ada, diambil dari realita sosial kemasyarakatan bahwa semua cara hidup dan kehidupan itu dibentuk oleh nilai-nilai yang diyakini sebagai norma yang sudah berjalan sejak lama sehingga mereka memiliki pola hidup dan kehidupan sendiri secara khusus berdasarkan nilai-nilai yang sudah dihayati bersama. Jika ditemukan suatu masyarakat meninggalkan suatu amaliyah yang selama ini sudah biasa dilakukan, maka mereka sudah dianggap telah mengalami pergeseran nilai. Nilai-nilai seperti inilah yang dikenal dengan sebutan 'adah (adat atau kebiasaan), budaya, tradisi dan sebagainya. Dan Islam dalam berbagai ajaran yang didalamnya menganggap adat sebagai pendamping dan elemen yang bisa diadopsi secara selektif dan proposional, sehingga bisa dijadikan sebagai salah satu alat penunjang hukum-hukum syara'.<sup>95</sup>

---

<sup>95</sup> Dahlan, Tamrin, *Kaidah-kaidah Hukum Islam (Kulliyah al-Khamsah)*, (Malang: UTN Maliki Press, 2010). hlm. 203

Secara bahasa, al-'adah diambil dari kata al-'awud (العود) atau al-mu'awadah (المؤدة) yang artinya berulang (التكرار). Oleh karena itu, tiap-tiap sesuatu yang sudah terbiasa dilakukan tanpa diusahakan dikatakan sebagai adat. Dengan demikian sesuatu yang baru dilakukan satu kali belum dinamakan adat.

Adapun definisi al-'adah menurut Ibnu Nuzhaim adalah :

عِبَارَةٌ عَمَّا يَسْتَقِرُّ فِي النُّفُوسِ مِنَ الْعُمُورِ الْمُتَكَرِّرِ الْمَقْبُولَةِ عِنْدَ الطَّبَاعِ السَّلِيمَةِ

“Sesuatu ungkapan dari apa yang terpendam dalam diri, perkara yang berulang-ulang yang bisa diterima oleh tabiat (perangai) yang sehat”.

Dalam pengertian dan substansi yang sama, terdapat istilah lain dari al-'adah, yaitu al-'urf, yang secara bahasa berarti suatu keadaan, ucapan, perbuatan, atau ketentuan yang dikenal manusia dan telah menjadi tradisi untuk melaksanakannya atau meninggalkannya. Sedangkan al-'urf secara istilah yaitu:

العُرفُ هُوَ مَا تَعَارَفَ عَلَيْهِ النَّاسُ وَاعْتَدَهُ فِي أَقْوَالِهِمْ وَأَفْعَالِهِمْ حَتَّى صَارَ ذَلِكَ

مَطْرُودًا أَوْ غَالِبًا

'Urf adalah apa yang dikenal oleh manusia dan mengulang-ngulangnya dalam ucapannya dan perbuatannya sampai hal tersebut menjadi biasa dan berlaku umum”.

Sedangkan arti “muhakkamah” adalah putusan hakim dalam pengadilan dalam menyelesaikan senketa, artinya adat juga bisa menjadi

rujukan hakim dalam memutus persoalan sengketa yang diajukan ke meja hijau.<sup>96</sup>

Jadi maksud kaidah ini bahwa sebuah tradisi baik umum atau yang khusus itu dapat menjadi sebuah hukum untuk menetapkan hukum syariat islam (hujjah) terutama oleh seorang hakim dalam sebuah pengadilan, selama tidak atau belum ditemukan dalil nash yang secara khusus melarang adat itu, atau mungkin ditemukan dalil nash tetapi dalil itu terlalu umum, sehingga tidak bisa mematahkan sebuah adat.

Namun bukan berarti setiap adat kebiasaan dapat diterima begitu saja, karena suatu adat bisa diterima jika memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Tidak bertentangan dengan syariat.
- 2) Tidak menyebabkan kemafsadatan dan tidak menghilangkan kemashlahatan.
- 3) Telah berlaku pada umumnya orang muslim.
- 4) Tidak berlaku dalam ibadah mahdah
- 5) Urf tersebut sudah memasyarakat ketika akan ditetapkan hukumnya.<sup>97</sup>

#### **b. Dasar hukum kaidah *al-'adah al-muhakkamah***

Dasar hukum didalam Al-Qur'an yaitu:

وَأْمُرْ بِالْعُرْفِ وَأَعْرِضْ عَنِ الْجَاهِلِينَ

<sup>96</sup> Abbas, Arfan, *Kaidah-kaidah Fiqh Muamalah dan Aplikasinya dalam Ekonomi Islam dan Perbankan Syariah*, (Jakarta: Direktorat Pendidikan Tinggi Islam dan Direktorat Jenderal Pendidikan Islam Kementerian Agama RI, 2012). hlm. 204

<sup>97</sup> Muchlis, Usman, *Kaidah-Kaidah Istibath Hukum Islam (Kaidah-Kaidah Ushuliyah dan Fiqhiyah)*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002). hlm. 210

“Dan suruhlah orang-orang mengerjakan yang makruf serta berpalinglah dari orang-orang bodoh”.(QS. Al-A'raf: 199).

وَعَاشِرُوهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ

“Dan pergaulilah mereka secara patut”. (QS. An-Nisa: 19).

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا يَحِلُّ لَكُمْ أَنْ تَرِثُوا النِّسَاءَ كَرِهًا <sup>ع</sup> وَلَا تَعْضُلُوهُنَّ .  
لِتَذْهَبُوا بِبَعْضِ مَا ءَاتَيْتُمُوهُنَّ إِلَّا أَنْ يَأْتِيَنَّ بِفَحِشَةٍ مُّبِينَةٍ <sup>ع</sup> وَعَاشِرُوهُنَّ  
بِالْمَعْرُوفِ <sup>ع</sup> فَإِنْ كَرِهْتُمُوهُنَّ فَعَسَىٰ أَنْ تَكْرَهُوا شَيْئًا وَجَعَلَ اللَّهُ فِيهِ خَيْرًا

كَثِيرًا

“Tidak ada kewajiban membayar (mahar) atas kamu, jika kamu menceraikan isteri-isteri kamu sebelum kamu bercampur dengan mereka dan sebelum kamu menentukan maharnya. dan hendaklah kamu berikan suatu mut'ah (pemberian) kepada mereka. orang yang mampu menurut kemampuannya dan orang yang miskin menurut kemampuannya (pula), yaitu pemberian menurut yang patut, yang demikian itu merupakan ketentuan bagi orang-orang yang berbuat kebajikan”.(QS.Al-Baqarah: 236).

Dasar hukum didalam Hadits yaitu:

مَا رَعَاهُ الْمُسْلِمُونَ حَسَنًا فَهُوَ عِنْدَ اللَّهِ حَسَنٌ وَمَا رَعَاهُ الْمُسْلِمُونَ سَيِّئًا فَهُوَ عِنْدَ اللَّهِ سَيِّئٌ

“Apa yang dipandang baik oleh orang-orang Islam maka baik pula di sisi Allah, dan apa saja yang dipandang buruk oleh orang Islam maka menurut

Allah pun digolongkan sebagai perkara yang buruk” (HR. Ahmad, Bazar, Thabrani dalam Kitab Al-Kabiir dari Ibnu Mas'ud).<sup>98</sup>

**c. Cabang kaidah *al-'adah al-muhakkamah***

المعرف و عرفا كالمشروط شرطاً

“المعرف و عرفا كالمشروط شرطاً”

“Sesuatu yang telah dikenal dengan urf seperti yang di syaratkan dengan suatu syarat”.

Maksudnya adat kebiasaan dalam bermu'amalah mempunyai daya ikat seperti suatu syarat yang dibuat, meskipun tidak secara tegas dinyatakan, dan sesuatu yang telah dikenal (masyhur) secara '*urf*' (adat) dalam sebuah komunitas masyarakat adalah menempati posisi (hukumnya) sama dengan sebuah syarat yang disyaratkan (disebutkan dengan jelas), walau sesuatu itu tidak disebut dalam sebuah akad (tsansaksi) atau ucapan, sehingga sesuatu itu harus diposisikan (dihukumi) ada, sebagaimana sebuah syarat yang telah disebut dalam sebuah akad haruslah ada atau dilakukan. Namun dengan syarat sesuatu yang makruf atau masyhur itu tidak bertentangan dengan syariat Islam.<sup>99</sup>

Contohnya : apabila orang bergotong royong membangun rumah yatim-piyatu, maka berdasarkan adat kebiasaan, orang-orang yang bergotong royong itu tidak dibayar. Jadi tidak bisa menuntut bayaran. Lain halnya

<sup>98</sup> Dahlan, Tamrin, *Kaidah-kaidah Hukum Islam (Kulliyah al-Khamsah)*, (Malang: UIN Maliki Press, 2010). hlm. 209

<sup>99</sup> A, Dzazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih (Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis)*, (Jakarta: Kencana, 2007). hlm. 86

apabila sudah dikenal sebagai tukang kayu atau tukang cat yang biasa diupah, datang kesuatu rumah yang sedang dibangun lalu dia bekerja disitu, tidak mensyaratkan apapun, sebab kebiasaan tukang kayu atau tukang cat apabila bekerja, dia mendapat bayaran. Contoh selanjutnya yaitu kasus menjual buah dipohon, menurut qiyas, hukumnya tidak boleh dan tidak sah, karena jumlahnya tidak jelas (majhul), tetapi karena sudah menjadi kebiasaan yang umum dilakukan ditengan masyarakat , maka ulama membolehkannya.<sup>100</sup>

المعروف بين التجار كالمشروط بينهم



”المعروف بين التجار كالمشروط بينهم”

“Sesuatu yang telah dikenal di antara pedagang berlaku sebagai syarat di antara mereka”

Maksud kaidah ini yaitu sesuatu yang menjadi adat di antara pedagang, seperti disyaratkan dalam transaksi.<sup>101</sup>

Kaidah ini lebih mengkhususkan adat atau *urf* yang ada (terbiasa) diantara para pedagang saja, dimasukan disini dikarenakan masih dalam kaitannya dengan kaidah al-adah muhakkamah. Sehingga maksud kaidah ini adalah segala sesuatu yang sudah umum (biasa) dikenal dikalangan para pedagang, maka posisi (status hukum) sesuatu ini adalah sama dengan seperti sebuah ketetapan syarat yang berlaku diantara mereka, walau sesuatu itu tidak

<sup>100</sup> Dahlan, Tamrin, *Kaidah-kaidah Hukum Islam (Kulliyah al-Khamsah)*, (Malang: UIN Maliki Press, 2010). hlm. 241

<sup>101</sup> Jaih, Mubarak, *Kaidah Fiqh (Sejarah dan Kaidah-Kaidah Asasi)*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002). hlm. 157

disebutkan dengan jelas dalam sebuah akad atau ucapan. Namun aplikasi kaidah ini tidak hanya berlaku untuk transaksi antara sesama pedagang saja, akan tetapi juga berlaku antara pedagang dan pembeli, selama terkait dalam bidang perdagangan, sekalipun bukan jual beli. Adapun contoh aplikasi kaidah ini yaitu, transaksi jual beli batu bata, bagi penjual untuk menyediakan angkutan sampai kerumah pembeli. Biasanya harga batu bata yang dibeli sudah termasuk biaya angkutan ke lokasi pembeli.

Contoh lainnya yaitu antara pedagang dan pembeli seperti biaya pengiriman barang menurut kebiasaan perdagangan di Indonesia adalah menjadi tanggung jawab pembeli, sehingga walaupun dalam akad pembelian meubel misalnya, tidak disebutkan biaya (ongkos) pengiriman, maka hukumnya tetap ada dan menjadi tanggungjawab penjual.

Sedangkan contoh aplikasi kaidah ini, diantara sesama pedagang adalah misalnya seorang pedagang kehabisan satu jenis barang dagangannya, padahal saat itu ada pembeli yang membutuhkan, maka biasanya pedagang itu akan mengambil (membeli) barang tersebut dari temannya sesama pedagang. Lalu apakah pedagang itu membeli dari temannya dengan harga pokok (harga kulakan) saja atau dengan harga laba yang dibagi dua antara dia dan temannya? Maka hal ini harus dikembalikan kepada kebiasaan yang terdapat diantara mereka, sehingga jika memang adatnya hanya dengan harga pokok, maka dia boleh membayar harga pokoknya saja, walaupun saat ini membeli tidak menyebutkan berapa harga barang tersebut.

التعيين بالمعرف كالتعيين بالنص

“التعيين بالمعرف كالتعيين بالنص”

“Yang sudah tetap berdasarkan kebiasaan sama halnya dengan yang sudah tetap berdasarkan nash”.

Redaksi kaidah ini dalam sebagian referensi sedikit berbeda, namun arti dan maksudnya tetap sama, yaitu kata ta'yin (ketentuan) diganti dengan kata thabit (ketetapan), sehingga berbunyi al-thabit bi al-*'urf* ka al-thabit bi al-nas. Maksud kaidah ini tidak jauh berbeda dengan kaidah sebelumnya, hanya saja kaidah ini lebih memperkuat aspek legalitasnya. Artinya posisi sebuah hukum yang didasarkan pada adat (tradisi) dengan beberapa ketentuannya itu bisa sejajar kekuatan legalitas hukumnya dengan nash syariat.

Alhasil, sebuah ketetapan hukum atas dasar adat itu sama seperti ketentuan hukum atas dasar nash syariat Islam. Sehingga tidak ada alasan bagi siapapun untuk menolaknya, terlebih jika telah diputuskan hakim dalam sebuah sengketa misalnya perdata. Kaidah ini mirip atau searti dengan kaidah Tasbitu al-Ma'ruf berikut:

اَلتَّابِتُ بِالْمَعْرُوفِ كَالتَّابِتُ بِالنَّصِّ

“Yang ditetapkan oleh (adat) *'urf* sama dengan yang ditetapkan oleh nash”.<sup>102</sup>

<sup>102</sup> Dahlan, Tamrin, *Kaidah-kaidah Hukum Islam (Kulliyah al-Khamsah)*, (Malang: UIN Maliki Press, 2010). hlm. 240

Contoh dari kaidah ini yaitu dalam adat minangkabau tentang hubungan kekerabatan, yaitu matrilenial, artinya: keturunan itu hanya dihitung menurut garis perempuan saja bukan laki-laki, sehingga suami dan anaknya harus diam dirumah keluarga pihak perempuan (matrilokal). Sekalipun demikian pada umumnya kekuasaan masih dipegang oleh suami. Dalam hal ini Islam bisa mentolerirnya, sebab tidak bertentangan dengan nash, baik al-Qur'an maupun hadits. Contoh lainnya dalam kaidah ini yaitu, apabila orang memelihara sapi orang lain, maka upah memeliharanya adalah anak dari sapi itu dengan perhitungan, anak pertama untuk yang memelihara dan anak yang kedua untuk yang punya, begitulah selanjutnya secara bergantian.<sup>103</sup>

#### d. Kedudukan *'adah* dan *'urf* dalam pandangan fuqaha'

Untuk mengetahui masalah kedudukan *'adah* atau *'urf* sebagai salah satu patokan hukum, fuqohah'beragam pendapat dalam memegangnya sebagai dalil hukum, yaitu sebagai berikut:

1. Abu Hanifah : Al-Qur'an, sunnah, ijma', qiyas, istihsan, dan *'urf* masyarakat.
2. Imam Malik : Al-Qur'an, sunnah, ijma', qiyas, istihsan, istishhab, masalah mursalah, syadduzdharai' dan *'urf*.
3. Malikiyyah, membagi *'adah* kebiasaan atau *'urf* menjadi tiga, yaitu:
  - a) Yang dapat ditetapkan sebagai hukum lantaran nash menunjukkan,

---

<sup>103</sup> Ibid.hlm240

b) Jika mengamalkannya berarti mengamalkan yang dilarang atau mengabaikan syara'.

c) Yang tidak dilarang dan tidak diterima dan tidak diterima lantaran tidak ada larangan.

4. Imam Syafi'i tidak mempergunakan 'urf atau 'adah sebagai dalil, karena beliau berpegang pada al-Qur'an, sunnah, ijma', dan ijtihad yang hanya dibatasi dengan qiyas saja. Karena itulah keputusan yang telah diambil oleh imam syafi'i dalam wujud "*qaul jadid*" itu merupakan suatu imbalan terhadap penetapan hukumnya di bagdad dalam wujud "*qaul qadim*".<sup>104</sup>

### 3. Pembayaran Sewa Yang Dilakukan.

Mengingat yang sudah dijelaskan diatas bahwa sistem pembayaran yang terjadi di Desa Kemiri Lor itu ada yang :

- a. Pembayaran dengan menggunakan uang tunai.
- b. Pembayaran sewa dengan menggunakan hasil panen padi (*gabah*)

Upah sebagaimana terdapat dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah uang dan sebagainya yang di bayarkan sebagai pembalas jasa atau sebagai pembayar tenaga yang sudah dikeluarkan untuk mengerjakan sesuatu.<sup>105</sup> Jadi upah merupakan imbalan dari suatu pekerjaan yang telah dilakukan. Pembayaran upah ini boleh berupa uang dan boleh berupa benda.

<sup>104</sup> *Ibid.hlm246*

<sup>105</sup> W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka,1995), h. 553

Dapat kita ketahui bersama bahwa *Ijārah* adalah sebuah akad yang mengambil manfaat dari barang atau jasa yang tidak bertentangan dengan hukum syara' yang berlaku. Oleh sebab itu, sewa atau imbalan mesti jelas dengan ketentuan awal yang telah disepakati.

Untuk sahnya *Ijārah*, sesuatu yang dijadikan sebagai upah atau imbalan harus memenuhi syarat berikut:<sup>106</sup>

- a) Upah berupa benda yang diketahui yang dibolehkan memanfaatkannya (*mal mutaqqwwim*).
- b) Sesuatu yang berharga atau dapat dihargai dengan uang sesuai dengan adat kebiasaan setempat.
- c) Upah /imbalan tidak disyaratkan dari jenis yang di akadkan misalnya sewa rumah dengan sebuah rumah.

Terhadap imbalan ada beberapa ketentuan dalam hal menerima atau memberikan:<sup>107</sup>

- a) Imbalan atau upah tersebut hendaknya disegerakan pembayarannya.
- b) Mesti ada kejelasan berapa banyak yang diterima sehingga kedua belah pihak akan terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari.
- c) Imbalan atau upah dapat diberikan sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat bersama. Apakah diberikan seluruhnya atau selesai waktunya. Ini semua tergantung kebiasaan yang terjadi pada

---

<sup>106</sup> Rozalinda, hlm. 107

<sup>107</sup> Yulia Andriani, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kepemilikan Benang Pada Akad Ijarah Antara Pemilik Dengan Pengrajin Sulaman {Skripsi}*, (Padang: IAIN IB, 2009), h. 34

masyarakat asalkan tidak ada yang terzalimi terhadap upah yang akan diterima.

- d) Imbalan atau upah benar-benar memberikan manfaat baik berupa barang atau jasa, sesuai dengan ketentuan yang disepakati bersama sehingga kedua belah pihak saling merasa puas dan tidak ada yang merasa dirugikan satu sama lainnya. Maksudnya, terhadap semua kesepakatan yang telah dibuat oleh kedua belah pihak tersebut memang mesti ditunaikan.
- e) Upah atau imbalan mesti berupa benda yang diketahui yang diperbolehkan memanfaatkannya.

#### **Penentuan Upah dan Pembayaran**

Masalah yang paling penting dalam *Ijārah* adalah menyangkut pemenuhan hak-hak *musta'jir*, terutama sekali hak untuk diperlakukan secara baik dalam lingkungan pekerjaan, hak-hak atas jaminan social, dan hak atas upah yang layak. Untuk itu perlu dikaji tentang ketentuan hak-hak *musta'jir* terutama tentang upah.

Pembayaran upah adalah suatu kewajiban yang harus ditunaikan oleh orang yang menyewa/mengupah seseorang untuk melakukan pekerjaan. Upah adalah hak yang harus diterima oleh orang yang dipekerjakan setelah pekerjaan itu selesai dilakukan. Dalam ketentuan Islam dikatakan apabila seseorang menyewa atau mengupah seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan maka hendaklah pembayaran upah itu mereka tentukan terlebih dahulu. Sedangkan pembayaran upahnya yang

tidak ada aturan yang mengaturnya perlu ada perjanjian dan dilaksanakan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Untuk itu dalam perjanjian *Ijārah*, penyewa dan yang memberikan jasa harus menetapkan kapan dan berapa jumlah upah atau sewa yang akan diterima, agar terjadi kesepakatan dan kerelaan diantara kedua belah pihak baik orang yang di sewa maupun orang yang menyewa, sehingga pekerjaan akan dilakukan dengan iklas dan senang hati serta dapat mencegah terjadinya perselisihan.

Pembayaran ini dapat dipercepat dan dapat pula ditangguhkan. Menurut Mazhab Hanafi mensyaratkan mempercepat upah dan menangguhkan upah boleh dengan syarat adanya kesepakatan dan kerelaan dari kedua belah pihak.<sup>108</sup>

Jika dalam akad tidak terdapat kesepakatan untuk mempercepat dan menangguhkan pembayaran upah, sekiranya upah itu bersifat dikaitkan dengan waktu tertentu, maka wajib dipenuhi sesudah berakhirnya masa tersebut. Misalnya seseorang menyewa sebuah toko untuk selama satu bulan, apabila masa satu bulan telah berakhir maka ia wajib membayar sewaan tersebut. Jika akad *Ijārah* untuk pekerjaan, maka kewajiban untuk pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan tersebut.<sup>109</sup>

Kemudian jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai penerimaan bayaran dan tidak ada ketentuan menangguhkan.

---

<sup>108</sup> Sayyid Sabiq, hlm. 188-189

<sup>109</sup> *Ibid*, h. 189

Menurut Abu Hanifah dan Malik, wajib diserahkan secara angsuran, sesuai dengan manfaat yang di terima.

Menurut Imam Syafi'i dan Ahmad ibn Hanbal, sesungguhnya ia berhak sesuai dengan akad itu sendiri, jika orang yang menyewakan menyerahkan 'ain kepada orang yang menyewa, ia berhak menerima seluruh bayaran karena si penyewa sudah memiliki kegunaan (manfaat) dengan sistem *Ijarah* dan ia wajib menyerahkan bayaran agar dapat menerima 'ain (agar 'ain dapat diserahkan kepadanya).<sup>110</sup>

Dalam pembayaran upah dianjurkan untuk mempercepat pembayarannya dan jangan menunda-nunda pembayaran upah tersebut. Salah satu norma ditentukan Islam adalah memenuhi hak-hak *musta'jir*. Islam tidak membenarkan jika seorang pekerja mencurahkan jerih payah dan keringatnya sementara upah tidak di dapatkan, dikurangi dan ditunda-tunda.<sup>111</sup> Selanjutnya, perlu diketahui juga kapan upah harus dibayarkan oleh para *mu'jir*. Untuk menjawab itu Nabi saw mengatakan dalam haditsnya sebagai berikut:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ

أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ (رواه ابن ماجه).<sup>112</sup>

---

<sup>110</sup> *Ibid*

<sup>111</sup> Yusuf Qardhawi, *Peran Nilai dan Moral Dalam Perekonomian Islam*, Penerjemah. Didin Hafidhuddin, dkk., Judul asli "Daurul Qiyam Wal Akhlaq fil Istishadil Islami", (Jakarta: Robbani Press, 1997), h. 403

<sup>112</sup> Muhammad bin Yazid Abu 'Abdullah al-Qazwiniy, *op.cit.*.

Artinya : *"Dari Abdillah bin Umar ia berkata: Berkata Rasulullah SAW : Berikan upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering" ( H.R Ibnu Majah ) .*

Dari hadits di atas dapat dipahami bahwa Nabi SAW memerintahkan, bayarkanlah upah buruh itu sebelum kering keringatnya, artinya upah *musta'jir* dibayarkan secepatnya atau dengan kata lain selesai bekerja langsung menerima upahnya.

Jika menyewa barang, maka barang sewaan di bayar ketika akad sewa, kecuali jika di dalam akad ditentukan lain manfaat barang yang *dijārahkan* mengalir selama penyewaan berlangsung.

Jadi Allah melarang penindasan dengan mempekerjakannya tetapi tidak membayar upahnya. Di samping itu Rasulullah sendiri pernah melakukan pengupahan terhadap seorang bekas, namun Nabi karena telah menggunakan jasanya tetap menunaikan upahnya, sebagaimana yang terdapat dalam hadist sebagai berikut:

حدثنا ابن طاوس عن أبيه عن ابن عباس رضي الله عنهما قال احتجم النبي صل الله عليه وسلم

واعطى الحجام اجره (رواه البخاري) <sup>113</sup>

Artinya: *"Hadist dari Ibnu Thawus dari ayahnya dari Ibnu Abbas r.a keduanya berkata bahwa Nabi Saw pernah mengupah seorang tukang bekas kemudian membayar upahnya". (H.R.Bukhari)*

---

<sup>113</sup> Muhammad bin Ismail al-Bukhari, hlm. 407

Dalam hadits berikutnya juga dijelaskan bahwa di akhirat ada tiga golongan yang diancam dan dimusuhi oleh Allah kelak. Salah satu diantaranya adalah majikan yang mempekerjakan seorang buruh kemudian tidak memberikan haknya secara layak, tidak membayar upahnya padahal buruh telah memenuhi kewajibannya dengan semestinya. Sebagaimana hadits Nabi yang diriwayatkan oleh Bukhari sebagai berikut:

Artinya: *"Dari Yusuf bin Muhammad berkata: menyampaikan kepadaku Yahya bin Sulaim dari Ismail bin Umayyah dari Sa'id bin Abi Sa'id dari Abu Hurairah R.A dari Nabi SAW bersabda: "Allah SWT berfirman ada tiga golongan yang aku musuhi di hari kiamat yaitu: orang yang berjanji dengan nama-Ku, kemudian dia berkhianat, orang menjual manusia merdeka kemudian memakan harganya, dan orang yang mempekerjakan buruh lalu ia ambil tenaganya dengan cukup tetapi tidak memberikan upahnya"* (H.R. Bukhari)<sup>114</sup>

#### 4. Tanah Milik *Mu'jir* Yang Diikutkan Dalam Pembibitan Pohon.

Dalam analisis ini sudah dipaparkan, menurut keterangan bapak Rohmat Saifudin bahwa pemilik tanah dalam menyewakan tanahnya :

- a. Ada yang membolehkan si penyewa mengambil tanahnya untuk pembibitan.

Dalam hal ini, maka si penyewa bisa dengan sesuka hati untuk mengambil tanah yang disewanya untuk diikutsertakan dalam pembibitan dan akhirnya juga bisa diikutkan dalam penjualannya.

---

<sup>114</sup> *Ibid*, h. 405

Dalam hal ini, maka si penyewa bisa dengan sesuka hati untuk mengambil tanah yang disewanya untuk diikutsertakan dalam pembibitan dan akhirnya juga bisa diikutkan dalam penjualannya.

- b. Ada pula yang tidak membolehkan si penyewa untuk mengambil tanah miliknya.

Dalam hal ini si penyewa hanya bisa menempati lahan tersebut dan tidak boleh mengambil tanah yang disewanya untuk diikutsertakan dalam pembibitan apalagi diikutkan dalam penjualan bibitnya. maka si penyewa harus beli sendiri tanah untuk pembuatan bibit.

Menurut keterangan diatas sudah jelas bahwa dalam praktiknya, pemilik tanah Ada yang membolehkan si penyewa mengambil tanahnya untuk pembibitan dan Ada pula yang tidak membolehkan si penyewa untuk mengambil tanah miliknya. Jadi apabila si pemilik tanah tidak membolehkan tanahnya diambil oleh si penyewa, tapi si penyewa tetap mengambilnya maka hal tersebut jelas tidak diperbolehkan dalam agama. Dan si penyewa tersebut akan dikenai sangsi agama dan sangsi moral.

Sebagaimana firman allah dalam surat an-Nisaa' ayat 29:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ إِلَّا أَنْ

تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

*jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.*<sup>115</sup>

##### **5. Permasalahan Di Dalam Akad Dan Cara Mengatasinya.**

Dalam praktiknya seperti yang sudah dijelaskan diatas bahwa antara pemilik lahan dan pengolah pada umumnya tidak disertai akad tertulis atau perjanjian tertentu, apalagi ada pendataan di pemerintah desa tentang praktik sewa yang berlangsung. Mereka hanya secara lisan dan saling percaya antara kedua belah pihak. Hal ini terjadi karena sudah menjadi kebiasaan secara adat dan masing-masing pihak sudah saling memahami akan cara-caranya.

Resiko kerugian yang paling fatal oleh penyewa tanah dalam model praktik ini adalah terjadinya gagal panen akibat hama atau puso atau akibat banjir (bencana alam) dan bisa karena anjlognya harga. Namun keadaan tersebut jarang terjadi dan seandainya terjadi dianggap sebagai suatu kewajaran.

Apabila dari kedua belah pihak ada yang melakukan kecurangan atau dalam praktik sewa menyewa, maka akan terkena sanksi sosial dan bisa terkucilkan di masyarakat.<sup>116</sup> Kondisi yang demikian mendidik masyarakat menjadi jujur dan saling menghargai terhadap sesama warga masyarakat.

---

<sup>115</sup> Departemen Agama RI, hlm. 65

<sup>116</sup> Wawancara dengan Slamet Muchlasin (Pemilik Tanah) di Kemiri Lor, pada tanggal 17 maret 2016

masyarakat menjadi jujur dan saling menghargai terhadap sesama warga masyarakat.

Berdasarkan kenyataan tersebut maka kajian Hukum bisnis Syariah yang sesuai dengan praktik model sewa menyewa yang berlaku di Desa Kemiri Lor dalam bidang pertanian adalah menggunakan pendekatan konsep *Ijārah*. Dimana konsep *Ijārah*, menurut Sayid Sabiq ialah akad terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti. Ini merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia.<sup>117</sup>

Akhir praktik akad sewa menyewa tanah di Desa Kemiri Lor yaitu ketika ada kesepakatan antara pemilik Lahan/tanah dan penyewa untuk mengakhiri akad sewanya atau ada kejadian alam yang mengakibatkan tanahnya tidak bisa di pergunakan lagi oleh penyewa.

Perlu diketahui bahwa orang yang bertransaksi akad sewa menyewa tanah untuk penanaman bibit itu banyak yang tidak dilaporkan atau diketahui oleh pemerintah desa karena tidak ada tembusan atau laporan ke desa dari orang yang bertransaksi (*Mu'jir dan Musta'jir*), jadi tidak ada bentuk transaksi tertulis atau berkas di desa.

Menurut keterangan Bapak Kepala Desa Kemiri Lor apabila ada masalah dan terjadi pembatalan transaksi akad sewa yang belum berakhir masa sewanya. Mereka (*Mu'jir dan Musta'jir*) bisa berunding dan musyawarah sendiri untuk menyelesaikan masalah tersebut. sebuah contoh yang pernah terjadi: *Mu'jir* menyewa tanah *Musta'jir* selama 4

---

<sup>117</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Beirut: Dar al-Kitab al-'Arabiyy, 1971), Jilid III, hlm.

tahun, tapi belum genap 4 tahun tanah diminta kembali oleh pemiliknya karena mau dibangun tempat tinggal. dan pemilik tanah mengembalikan sisanya pembayaran sewa yang sudah terbayarkan.<sup>118</sup>



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

---

<sup>118</sup> Wawancara dengan Darsana (Kepala Desa Kemiri Lor) di Kemiri Lor, tgl 9 Maret 2016

## BAB V

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

Dari uraian pembahasan di atas, dalam tesis ini bisa disimpulkan sebagai berikut;

1. Sewa menyewa tanah yang dilakukan masyarakat desa Kemiri Lor adalah praktik sewa menyewa tanah pertanian untuk digunakan menanam bibit pohon seperti albasiah, klengkeng, durian, dan rambutan.

Dalam pembayaran sewa tanah ada yang menggunakan uang dan ada yang menggunakan hasil panen padi atau dengan menggunakan padi (gabah).

Waktu pembayaran dengan uang yaitu dimuka, sedangkan pembayaran dengan menggunakan padi yaitu pada waktu panen padi.

Untuk tanah yang diikutkan pada penjualan bibit yang dilakukan oleh penyewa lahan/tanah hukumnya ditafsir :

- a. Apabila pada akad disebutkan oleh pemilik lahan bahwa tanahnya boleh digunakan penyewa untuk kebutuhan bibit bahkan dijualnya itu tidak ada masalah atau pemilik tanah ridho, maka hal tersebut dihalalkan atau boleh.
2. Dalam penetapan harga sewa tanahnya, mereka berdasarkan dengan adat yang sudah berlaku sejak para pendahulu-pendahulunya. Diantaranya yaitu letak strategisnya tanah bisa mempengaruhi tingkat rendahnya harga sewa.

contohnya tanah yang berada dijalur transportasi harga sewanya lebih mahal daripada tanah yang letaknya jauh darinya. Maka hal tersebut bisa didasarkan dengan mengikuti kaidah *al-'adah al-muhakkamah*.

3. Berdasarkan praktik muamalah yang berlaku di desa Kemiri Lor dalam bidang sewa menyewa tanah maka pendekatan konsep yang dilakukan adalah sesuai dengan kajian hukum bisnis syariah yaitu menggunakan pendekatan konsep *Ijārah* dan praktik yang terjadi bukan termasuk praktik *Ijārah* model jahiliyah. Dengan perincian hasil hukumnya :
  - a. Menyewa tanah dengan uang yang tertentu nilainya adalah boleh.
  - b. Menyewa tanah dengan hasil bumi di kemudian hari adalah dilarang (haram)
  - c. Menyewa tanah dengan mengecualikan sebagiannya, sepertiga yang sebelah sini, yang dekat dengan irigasi misalnya adalah haram. No b dan c ini adalah mu'amalah model jahiliyah. Dan model ini tidak terjadi di Desa Kemiri Lor.
  - d. Penyerupaan sewa menyewa dengan riba adalah tidak tepat, kecuali untuk model ke b dan ke c.
  - e. Larangan terhadap model no a dari mu'amalah ini ditafsirkan makruh oleh sebagian ulama, bukan haram. Tetapi jumhur menafsirkan larangan itu untuk model no b dan c, berdasarkan hadits-hadits yang sudah dipaparkan.

## B. Saran

1. Perlu diberikan pemahaman tentang prinsip-prinsip ekonomi bisnis dalam Islam yang berkaitan dengan praktik pertanian di desa Kemiri Lor agar masyarakat lebih memahami dan dapat menerapkan prinsip-prinsip ekonomi bisnis Islam dengan baik.
2. Hasil penelitian ini dapat dikembangkan pada model pengolahan pertanian lain dengan subjek dan karakteristik lain sehingga dapat mengembangkan penerapan prinsip ekonomi bisnis Islam di masyarakat khususnya di pedesaan.
3. Pada masyarakat di desa Kemiri Lor sebaiknya apabila dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah untuk penanaman bibit tersebut, ada pembuatan perjanjian secara tertulis dan diketahui oleh pemerintah desa, agar apabila suatu hari ada sesuatu yang tidak diharapkan terjadi atau terjadi perselisihan, maka ada yang menjadi penengah.



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Referensi Buku

- Abdullah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim bin al-Mughirah al-Ja'fai, Shahih Bukhari, Juz VIII, (Maktabah Syamilah Isdaar, 2.11)
- Ahmad Azhar Bashir, *Asas-asas Hukum Muamalat* (Hukum Perdata Islam), (Yogyakarta: UII Press, 2000)
- , *Hukum Islam Tentang Wakaf, Ijarah, Syirkah*, (Bandung: al-Ma'arif, 1977)
- Abdurrahman al- Jaziri, *Kitabul Fiqh 'Ala Mazhabil al- Arba'ah*, (Beirut: Dar al-Fikr, {tt}), Juz III
- Abi Yahya Zakkaria al-Anshari, *Fathul-Wahab*, (Beirut: Dar al-Fikr, {tt} ), Juz I
- Abdul Halim Hasan Binjai, *Tafsir al-Ahkam*, (Jakarta: Kencana, 2006) Cet. 1
- Al-Hafizh Ibnu Hajar al-'Asqalani, *Fathul Baari Penjelasan Kitab Shahih al-Bukhari*, Penerjemah, Amiruddin, Judul Asli, *Fathul Baari Syarah Shahih Bukhari*, ( Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), Jilid 13, Cet. 2
- Abdul Karim Zaidan, *al-Wajizu fi Ushul Fiqh*, (Beirut: ar-Risalah, 1998), Cet. 7
- Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, (Jakarta: Prenada Media, 2003)
- Ali, Mohammad Daud (2000). *Asas-asas Hukum Islam*, Cet. Ke-5 Jakarta: CV. Rajawali.
- Arfan, Abbas. *Kaidah-kaidah Fiqh Muamalah dan Aplikasinya dalam Ekonomi Islam dan Perbankan Syariah*. 2012. Jakarta: Direktorat Pendidikan Tinggi Islam dan Direktorat Jenderal Pendidikan Islam Kementerian Agama RI.
- Ala al-Din al-Kasani, *al-Bada'i ash-Shana'i'u fi Tartib asy-Syara'i*, (Beirut: Dar al-fikr, {tt}), Juz IV. dikutip dari Wahbah al-Zuhailiy, *al-Fiqih al-Islami wa Adillatuh*, (Beirut: Dar al Fikr, 1989), Jilid IV,
- C.S.T. Kansil, *Pengantar Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, cet 8, (Jakarta: Balai Pustaka, 1989)
- Bukhari, Abu abdillah Muhammad ibn Ismail al- (t.t.). *shahih al-Bukhari*. Surabaya: Ahmad Nabhan

- Departemen Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Diponegoro, 2000)
- Dewi, Gemala dkk (2006). *Hukum perikatan islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana
- Djazuli, A. *Kaidah-Kaidah Fikih (Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis)*.2007.Jakarta: Kencana.
- Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, (Bandung: Diponegoro,1992), Cet. 2.
- Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada,2002).
- Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, ed. 1, cet ke-1, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,1993)
- Mubarak, Jaih. *Kaidah Fiqh (Sejarah dan Kaidah-Kaidah Asasi)*.2002.Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Musthofa Ahmad az-Zarqa, *al-Madkhal al-Fiqh al-'am*, (Damaskus: Matba'ah, 1387H/1968M), I:241.
- Musthofa Husni as-Siba'I, *Kehidupan Sosial Menurut Islam*, alih bahasa : M. Abda'I Ratomi,cet
- Muhammad, *Metodologi Penelitian Pemikiran Ekonomi Islam*, Buku Penunjang Kuliah Metodologi Penelitian Muamalah, ed. 1,Cet ke-2 (Yogya:Ekonosia,2004)
- Muhammad bin Yazid Abu 'Abdullah al-Qazwiniy, *Sunan Ibnu Majah*, (Beirut: Dar al- Fikr, 2004), Jilid II
- Muhammad al-Khathib al-Syarbayniy, *Mughniy al-Muhtaj*, (Beirut: Dar al-Fikr, {tt}.), Juz II
- , *op,cit.*. Lihat juga 'Abdullah bin Ahmad bin Qudamah , *al-Mughniy*, (Beirut: Dar al-Fikr, {tt}), Juz V
- Muhammad Amin Syairb Ibnu 'Abidin, *Radd al-Muhtar 'Ala ar-Durr al-MuhktarSyarh Tanwil Abshar*, (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, 2003), Juz IX
- Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari*, (Beirut: Dar-al-Kutub al-Ilmiyah, 2007), Ed.5

Muhammad bin Ahmad bin Muhammad bin Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayatul Muqtaashid*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1995.), Juz II

Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), Cet. 2

Rachmat Syafe'I, *Fiqih Muamalah*, Cet Ke-2, (Bandung: Pustaka Setia, 2004)

Rozalinda, *Fiqh Muamalah dan Aplikasinya Pada Perbankan Syariah*, (Padang: Hayfa Press, 2005), Cet.1

Salim, H.S. (2006). *Hukum Kontrak: Teori dan penyusunan kontrak*, Cet. Ke-4. Jakarta: Sinar Grafika.

----- . *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).

Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, (Madinah: Darul Fath al-Islam al-Arabi, 1990M/1410H)

Saydiy Ahmad al-Dardir Abu al-Barakat, *al-Syarh al-Kabir*, (Beirut: Dar al-Fikr, {t.t}), Juz 4

Sukardi, Prof. MS, Ph.D. *Penelitian Kualitatif-Naturalistik Dalam Pendidikan*, (Yogyakarta: Usaha Keluarga, 2006)

Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta: Rajawali Prees, 2010).

Tamrin, Dahlan. *Kaidah-kaidah Hukum Islam (Kulliyah al-Khamsah)*. 2010. Malang: UIN Maliki Press Wahbah al-Zuhailiy, *al-Fiqih al-Islami wa Adillatuh*, (Beirut: Dar al Fikr, 1989), Jilid IV

Usman, Muchlis. *Kaidah-Kaidah Istinbath Hukum Islam (Kaidah-Kaidah Ushuliyah dan Fiqhiyah)*. 2002. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1995)

Yusuf Qardhawi, *Peran Nilai dan Moral Dalam Perekonomian Islam*, Penerjemah. Didin Hafidhuddin, dkk., Judul asli "*Daural Qiyam Wal Akhlaq fil Istishadil Islami*", (Jakarta: Robbani Press, 1997),

<http://www.bapepam.go.id/syariah/fatwa/pdf/09-ijarah.pdf>

## B. Referensi Hasil Penelitian

- Abdullah, *Sewa menyewa di kalangan masyarakat Banjar Kota Banjarmasin*. (Tesis. Fakultas Ilmu Agama Islam. Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. 2002)
- Ajeng Mar'atus Solihah. Akad *Ijarah* pada Pembiayaan Multijasa dalam Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Az Zaqqa'*, Vol. 6, No. 1, Juni 2014. (Penerapan Jurusan Muamalat Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta)
- Anwar, Syamsul (1992). "Asas kebebasan berkontrak dalam sunnah Nabi", dalam *Jurnal Asy Syir'ah*, No.3 tahun XV, (Yogyakarta: Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Kali Jaga.
- Laili Nur Amalia. Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Akad Ijarah Pada Bisnis Jasa laundry (studi kasus di desa kedungrejo kecamatan muncar). *Jurnal Ekonomi Dan Hukum Islam*, vol.5, no. 2.. (STAUDU Banyuwangi)
- Muhammad Yusuf. Analisis Perlakuan Akuntansi Pembiayaan *Ijarah* Bermasalah Pada PT. Bank Syariah "x" di Indonesia. *Jurnal Binus Business Review* vol. 4 no. 1 mei 2013: 249-261.
- Rosmaliah, Judul Tesis : Konsep Penyelesaian Perkara Wanprestasi Pembiayaan Ijarah di Peradilan Agama. Tesis. Fakultas Ilmu Agama Islam. Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. 2012)
- Supriyanto, *Hukum Kontrak Syari'ah (Tinjauan asa-asa dan prinsip-prinsip hokum perikatan dalam al-Qur'an)*. (Tesis. Fakultas Ilmu Agama Islam. Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. 2012)
- Sri Sulistyani Endang Setyawati, Judul Tesis : Analisis Normatif Tentang Ijarah Muntahiya Bittamlik di Perbankan Syari'ah. ). (Tesis. Fakultas Ilmu Agama Islam. Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. 2012)
- Waluyo Sudarmaji, *Praktik Model Bisnis Bagi Hasil Dalam Bidang Pertanian Dan Peternakan Di Desa Karang Sari Perspektif Hukum Bisnis Syariah*. (Tesis. Fakultas Hukum. Hukum Bisnis Syariah. Universitas Islam Indonesia. 2015)





PEMERINTAH KABUPATEN PURWOREJO  
KECAMATAN KEMIRI  
DESA KEMIRI LOR

Alamat : Jalan Kemiri – Pakisarum Km 0,5 Kode Pos :54262

Nomor : 071/S-1/III/2016  
Lamp : -  
Hal : Rekomendasi Penelitian

Kemiri Lor, 5 Maret 2016  
Kepada  
Yth. Ketua Universitas Islam Indonesia  
Fakultas Hukum Bisnis Syariah  
Di Yogyakarta

Memperhatikan surat,

Dari : Ketua UII Yogyakarta  
Nomor : 088/PPs-MSI/III/2016  
Tanggal : 02 Maret 2016  
Perihal : Permohonan Ijin Penelitian

Setelah mempelajari surat permohonan yang diajukan, maka dapat diberikan surat rekomendasi tidak keberatan untuk melaksanakan riset/penelitian dalam rangka penyusunan Tesis dengan judul **Praktek Akad Sewa-menyewa Tanah untuk Penanaman Bibit Pohon dalam Perspektif Hukum Islam (Studi di Desa Kemiri Lor Kecamatan Kemiri Kabupaten Purworejo)**, kepada :

Nama : Muhammad Nurul Fahmi  
NIM/NIK : 12913153/3306132701890001  
No. HP : 085743078322  
Prodi/Jurusan : Hukum Bisnis Syariah  
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Indonesia  
Lokasi Penelitian : Desa Kemiri Lor Kecamatan Kemiri Kabupaten Purworejo  
Waktu penelitian : 2 Maret 2016 sampai dengan 30 April 2016

Sehubungan dengan maksud tersebut, diharapkan agar pihak terkait dapat memberikan bantuan yang dibutuhkan.

Kepada yang bersangkutan diwajibkan :

1. Menghormati dan menaati peraturan dan tata tertib yang berlaku di wilayah Kemiri Lor.
2. Tidak dibenarkan melakukan riset yang tidak sesuai atau tidak ada kaitannya dengan judul riset.

Rekomendasi izin Riset/Penelitian ini tidak berlaku, apabila ternyata pemegang tidak menaati ketentuan tersebut diatas.

Demikian harap menjadi maklum.



**PRAKTEK AKAD SEWA-MENYEWA TANAH UNTUK PENANAMAN  
BIBIT POHON DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM  
(Studi Di Desa Kemiri Lor Kecamatan Kemiri Kabupaten Purworejo)**

Sample wawancara

Diajukan Kepada : Petani Pemilik Tanah

Nama : Slamet Muchlasin

Usia : 59 tahun

Tingkat Pendidikan : SD

**1. Tanah Yang Disewakan Dan Model Pembayaran**

a. Berapa lebarkah tanah yang bapak sewakan?

Jawab : 40 ubin

b. Berapa lamakah tanah yang anda sewakan?

Jawab : ada yang satu tahun dan ada yang dua tahun.

c. Siapa sajakah orang yang pernah menyewa tanah bapak untuk pembibitan?

Jawab : banyak

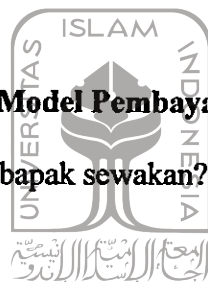
d. Apakah yang anda dapatkan dari tanah yang disewakan tersebut?

Berbentuk uang atau padi atau apa?

Jawab : pernah ada yang menggunakan uang dan pernah ada juga yang menggunakan padi (*gabah*)

e. Apakah pernah terjadi pembatalan akad sewa sebelum jatuh tempo yang telah disepakati? Mengapa? dan bagaimana penyelesaiannya?

Jawab : Belum pernah



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

f. Apakah saudara pernah menengok tanah yang anda sewakan?

Jawab : ya

g. Apakah anda tau kalau pada persewaan tersebut tanah anda akan berkurang karena diikutsertakan dalam penjualan bibit? Apakah anda ikhlas?

Jawab : Orang yang menyewa tanah saya tidak boleh mengambil tanah di lahan saya, dan tentu saya tidak ikhlas kalau ada dari penyewa mengambilnya. karena saya tidak mau lahan tanah saya "gerong".

## 2. Aspek sosial


a. Apa alasan saudara menyewakan tanah tersebut?

Jawab : sebagian ada yang meminta, yang lain karena ingin menolong.

b. Berapa orang yang menyewa tanah bapak?

Jawab : sudah banyak orang

Kemiri, Maret 2016



Slamet Muchlasin

**PRAKTEK AKAD SEWA-MENYEWA TANAH UNTUK PENANAMAN  
BIBIT POHON DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM  
(Studi Di Desa Kemiri Lor Kecamatan Kemiri Kabupaten Purworejo)**

Sample wawancara

Diajukan Kepada : Sekertaris Desa Kemiri Lor

Nama : Marjuki

Usia : 53 Tahun

Pekerjaan : Sekretaris Desa

Tingkat Pendidikan : SMA



**1. Aspek Pertanian**

**a. Bagaimana kondisi petani di wilayah Desa Kemiri Lor?**

Jawab : Petani di Desa Kemiri Lor terbagi beberapa macam, ada petani sawah, petani pembibit pohon dan pekebun.

**b. Bagaiman kondisi pendukung sektor pertanian di Desa Kemiri Lor?**

Jawab : Kondisinya baik, mulai jalan pertanian sampai saluran irigasi

**c. Berapa luas lahan pertanian di Desa Kemiri Lor untuk lahan pertanian?**

Jawab : Luas lahan pertanian sekitar 60 Ha untuk lebih jelas lihat pada data profil desa.

**d. Jenis pertanian apa yang paling banyak yang dipilih masyarakat di Desa Kemiri Lor?**

Jawab : Pertanian pangan dan pembibitan pohon.

**e. Berapa jumlah penduduk Kemiri Lor yang berprofesi sebagai petani?**

Jawab : yang berprofesi sebagai petani 325 orang

## 2. Bagi hasil

- a. Apakah di Desa Kemiri Lor terdapat praktek akad sewa menyewa tanah untuk pembibitan pohon?

Jawab : Ya ada.

- b. Bagaimana model akad sewa menyewa yang dilaksanakan oleh masyarakat Desa Kemiri Lor?

Jawab : Model bagi hasil yang dilaksanakan di Desa Kemiri Lor menurut sistem adat karena sudah dilaksanakan sejak nenek moyang dan turun-temurun. yaitu model akad sewamenyewa yang dilaksanakan memiliki 2 model dalam pembayaran sewa, satu dengan menggunakan uang dan satu lagi ada yang menggunakan barang berupa padi (*gabah*).

## 3. Aspek sosial

- a. Apa yang melatarbelakangi terjadinya sistem sewa menyewa tanah untuk penanaman bibit pohon di Desa Kemiri Lor?

Jawab : ada beberapa faktor misalnya sikap ingin menolong kepada yang membutuhkan, karena saling membutuhkan, mencari keuntungan, pihak pemodal tidak mampu/ sempat mengelola.

Ada lagi factor tanah yang subur dan bisnis penjualan bibit pohon yang lancer mendorong warga terutama di desa kemiri lor banyak yang memanfaatkan peluang tersebut dengan menanam bibit pohon, meski banyak dari meeka yang tidak punya lahan, sehingga merreka akhirnya

memilih untuk menyewa tanah untuk bisa melaksanakan pembibitan pohon tersebut

b. Sejah mana sikap masyarakat terhadap warga miskin?

Jawab : pada dasarnya tingkat kepedulian masyarakat terhadap warga miskin sangat tinggi, sikap rasa saling tolong menolong dan rasa kebersamaan sebagai kesatuan masyarakat kerap terwujud misalnya saat salah satu warga membangun rumah maka semua warga lingkungan akan membantu sesuai kemampuan masing-masing, ada yang berupa tenaga, makanan, bahan bangunan dan lain-lain.

c. Apakah masyarakat dalam melakukan akad sewa menyewa tanah tersebut memahami tentang hukum syariah?

Jawab : ada yang sudah memahami dan banyak yang belum memahami sehingga apa yang dilakukan pendahulu dijadikan pedoman yaitu sering disebut hukum adat.

Kemiri Lor, Maret 2016



Marjuki

**PRAKTEK AKAD SEWA-MENYEWA TANAH UNTUK PENANAMAN  
BIBIT POHON DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM  
(Studi Di Desa Kemiri Lor Kecamatan Kemiri Kabupaten Purworejo)**

**Sample wawancara**

**Diajukan Kepada : Petani Pemilik Tanah**

**Nama : Yahman**

**Usia : 56 tahun**

**Tingkat Pendidikan : SD**

**1. Aspek lahan garapan**

**a. Apa pekerjaan saudara sehari-hari?**

**Jawab : Petani dan Wirausaha**

**b. Apakah saudara mempunyai lahan?**

**Jawab : Ya**

**c. Apakah ada lahan saudara yang digarap orang lain?**

**Jawab : Ya, ada.**

**d. Berapa luas lahan saudara yang digarap oleh penggarap?**

**Jawab : 100 ubin atau sekitar 140 m<sup>2</sup>**

**e. Bagaimana kondisi lahan yang digarap oleh penggarap?**

**Jawab : Baik**

**f. Bagaimana cara saudara menentukan orang yang menggarap lahan saudara?**

**Jawab : Saya pilih orang yang mau bekerja dan bertanggung jawab.**



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

2. Aspek model pembayaran sewa

- a. Bagaimana model pembayaran sewa tanah yang biasa dilakukan?

Jawab : Model pembayaran yang dilakukan ada yang menggunakan uang dan ada yang menggunakan barang (yaitu berupa padi / gabah). apabila dengan uang sekitar 2,5 juta per tahunnya dan jika dengan padi/gabah dengan ukuran 6 kwintal per tahun.

- b. Apakah saudara merasa untung lahannya digarapkan orang lain?

Jawab : Ya, karena saya bisa menghasilkan uang atau padi tanpa saya menggarapnya sendiri.

- c. Apakah saudara pernah mengalami kerugian? Kenapa?

Jawab : Belum

3. Aspek biaya

- a. Jika terjadi gagal panen siapa yang menanggung kerugian?

Jawab : orang yang menyewa.

- b. Bagaimana jika penggarap melakukan kecurangan?

Jawab : akan diberikan sanksi moral, yaitu untuk lain waktu tidak akan diterima apabila mau menyewa tanahnya lagi.

Kemiri Lor, Maret 2015



Kabman

**PRAKTEK AKAD SEWA-MENYEWA TANAH UNTUK PENANAMAN  
BIBIT POHON DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM  
(Studi Di Desa Kemiri Lor Kecamatan Kemiri Kabupaten Purworejo)**

**Sample wawancara**

**Diajukan Kepada : Petani Penggarap Lahan/Tanah**

**Nama : Teguh Budi Raharjo**

**Usia : 30 tahun**

**Tingkat Pendidikan : SMP**

**1. Aspek lahan garapan**

**a. Berapa banyak lahan garapan yang saudara garap?**

**Jawab : 50 ubin**

**b. Bagaimana kondisi lahan yang saudara garap?**

**Jawab : kondisi tanahnya subur**

**c. Mengapa saudara menggarap lahan milik orang lain?**

**Jawab : karena tidak punya lahan sawah**

**d. Apa yang menjadi pertimbangan saudara mengerjakan lahan milik seseorang?**

**Jawab : masih punya saudara dan yang punya sawah orangnya repot**

**2. Aspek model bagi hasil**

**a. Bagaimana model pembayaran sewa yang biasa dilakukan?**

**Jawab : Model bagi hasil yang dilaksanakan di Desa Kemiri Lor menurut sistem adat karena sudah dilaksanakan sejak nenek moyang dan turun-temurun. yaitu model akad sewamenyewa yang dilaksanakan memiliki 2**



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

model dalam pembayaran sewa, satu dengan menggunakan uang dan satu lagi ada yang menggunakan barang berupa padi (*gabah*).

b. Apakah saudara merasa untung menggarap lahan orang lain?

Jawab : ya

c. Apakah saudara pernah mengalami kerugian? Karena sebab apa?

Jawab : pernah, karena pada saat jatahnya panen pas itu harganya anjlok.

### 3. Aspek biaya

a. Apa saja yang menjadi tanggung jawab penggarap lahan atau penyewa tanah?

Jawab : Tanggung jawabnya membayar sewa tanah kepada pemilik tanah.

b. Jika terjadi gagal panen siapa yang menanggung kerugian?

Jawab : saya sendiri selaku penyewa dan penggarap lahan.

UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

Kemiri Lor, Maret 2016



Teguh Budi Raharjo

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 09/Dsn-Mui/IV/2000 Tentang  
Pembiayaan *Ijārah*.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional setelah :

Menimbang :

1. Bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh manfaat suatu barang sering memerlukan pihak lain melalui akad *Ijārah*, yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri;
2. Bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh jasa pihak lain guna melakukan pekerjaan tertentu melalui akad *Ijārah* dengan pembayaran upah (*ujrah/fee*);
3. Bahwa kebutuhan akan *Ijārah* kini dapat dilayani oleh lembaga keuangan syari'ah (LKS) melalui akad pembiayaan *Ijārah*;
4. Bahwa agar akad tersebut sesuai dengan ajaran Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang akad *Ijārah* untuk dijadikan pedoman oleh LKS.

Mengingat :

1. Firman Allah QS. al-Zukhruf [43]: 32 :

*“Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang*

*dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian 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.”*

2. Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 233:

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

3. Firman Allah QS. al-Qashash [28]: 26:

*“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, ‘Hai ayahku! Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.’”*

4. Hadis riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi bersabda:

*“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”*

5. Hadis riwayat ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda:

*“Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.”*

6. Hadis riwayat Abu Daud dari Sa’d Ibn Abi Waqqash, ia berkata:

*“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut*

*dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”*

7. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf:

*“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”*

8. Ijma ulama tentang kebolehan melakukan akad sewa menyewa.

9. Kaidah fiqh:

*“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”*

*“Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan.”*

Memperhatikan :

Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari’ah Nasional pada hari Kamis, tanggal 8 Muharram 1421 H./13 April 2000.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : FATWA TENTANG PEMBIAYAAN *IJĀRAH*

Pertama : Rukun dan Syarat *Ijārah*:

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

2. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
3. Obyek akad *Ijārah* adalah :
  - a. manfaat barang dan sewa; atau
  - b. manfaat jasa dan upah.

Kedua : Ketentuan Obyek *Ijārah*:

1. Obyek *Ijārah* 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 syari'ah.
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *Ijārah*.
8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.

9. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Ketiga : Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan *Ijārah*.

1. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:

- a. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan
- b. Menanggung biaya pemeliharaan barang.
- c. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.

2. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:

- a. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.
- b. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil).
- 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.

Keempat : Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 08 Muharram 1421 H. 13 April 2000 M

DEWAN SYARI'AH NASIONAL

## MAJELIS ULAMA INDONESIA

Ketua,

Sekretaris,

Prof. KH. Ali Yafie

Drs. H.A. Nazri Adlani

### PENUTUP

#### Simpulan

Dari pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa:

a. *Ijārah* ialah, pengambilan manfaat terhadap benda atau jasa sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan dan adanya imbalan atau upah, serta tanpa adanya kepemindahan kepemilikan.

b. Rukun *Ijārah* ada 5, yaitu:

1. *Mu'jir* (orang/barang yang disewa).
2. *Musta'jir* (orang yang menyewa).
3. Objek transaksi (manfaat).
4. Sighat (ijab dan qabul).
5. Imbalan atau upah.

Syarat *Ijārah* ada 6, yaitu:

1. Kedua orang yang berakad harus baligh dan berakal.
2. Menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *Ijārah*.
3. Manfaat yang menjadi objek *Ijārah* harus diketahui secara sempurna.

4. Objek *Ijārah* boleh diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak bercacat.

5. Manfaat dari objek yang di *Ijārahkan* harus yang dibolehkan agama, maka tidak boleh *Ijārah* terhadap maksiat. Seperti mempekerjakan seseorang untuk mengajarkan ilmu sihir atau mengupah orang untuk membunuh orang lain.

6. Upah/sewa dalam akad harus jelas dan sesuatu yang berharga atau dapat dihargai dengan uang sesuai dengan adat kebiasaan setempat.

c. Yang menjadi dasar hukum *Ijārah* ada 3:

- Al-Qur'an

Didalam Al-Qur'an khususnya didalam surat Az-Zukhruf: 32. Menjelaskan bahwa Allah memberikan kelebihan kepada sebagian manusia atas sebagian yang lain, agar manusia itu dapat saling membantu antara satu dengan yang lainnya, salah satu caranya adalah dengan melakukan akad *Ijārah* (upah-mengupah), karena dengan akad *Ijārah* itu sebagian manusia dapat mempergunakan sebagian yang lain.

- As- Sunnah

Dalam salah satu hadits yang di riwayatkan oleh Ibnu Majah dari Ibnu Umar, bahwa Nabi Muhammad Saw bersabda yang Artinya : "*Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering*".

Hadits diatas menjelaskan tentang ketentuan pembayaran upah terhadap orang dipekerjakan, yaitu nabi sangat menganjurkan agar dalam pembayaran upah itu hendaknya sebelum keringatnya kering atau selesai dilakukan.

Dalam hal ini juga dapat dipahami bahwa Nabi membolehkan untuk melakukan transaksi *Ijārah*.

- *Ijma*.

Mengenai kebolehan *Ijārah*, para ulama sepakat tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini, jelaslah bahwa Allah SWT telah mensyari'atkan *Ijārah* ini yang tujuannya untuk kemaslahatan umat dan tidak ada larangan untuk melakukan kegiatan *Ijārah*.



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

## CURICULUM VITAE

Nama : Muhammad Nurul Fahmi  
NIM : 12913153  
Tempat, tgl, Lahir : Purworejo, 27 januari 1989  
Alamat : Kemiri Lor, Kemiri, Purworejo  
Alamat Domisili : Pondok Pesantren Nurussalaf Kemiri Purworejo

### **Pendidikan Formal :**

1995 : TK Mardisiwi Bruno  
2001 : SD Negeri Bruno 01  
2004 : MTs Ma'arif NU 01 Bruno  
2007 : MAK An-Nawawi Berjan Purworejo  
2012 : Mahasiswa Sekolah Tinggi Agama Islam An- Nawawi Berjan Purworejo

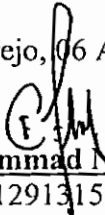
### **Pendidikan Non Formal :**

2004- 2010 : Pondok Pesantren An-Nawawi Berjan Purworejo

### **Pengalaman Organisasi :**

- Wakil Sekretaris Pengurus Aliansi Komunikasi Himpunan Daerah (AKIDAH) Pon.Pes An-Nawawi tahun 2007/2008
- Bendahara Umum Pankhat Pon.Pes An-Nawawi Berjan Purworejo tahun 2009/2010
- Ketua Dewan Perwakilan Mahasiswa STAI An-Nawawi Berjan Purworejo tahun 2009/2010
- Sekretaris Umum Majelis Musyawarah Madrasah An-Nawawi (M3AN) Pon.Pes An-Nawawi Berjan Purworejo tahun 2010
- Pimpinan Redaksi bulletin "TAQSI" di STAI An-Nawawi Berjan Purworejo tahun 2011
- Pengurus IPNU Cabang Purworejo tahun 2010/2012

Purworejo, 06 Agustus 2016

  
Muhammad Nurul Fahmi  
NIM. 12913153