



## TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP SEWA MENYEWA TANAH SECARA BERUNTUN DI DESA TAMAN SARI KECAMATAN GUNUNG SARI KABUPATEN LOMBOK BARAT

**Muhammad Firman Hidayat<sup>\*(a,1)</sup>, Muhammad Nor<sup>(b,2)</sup>**

<sup>ab</sup>Universitas Islam Negeri Mataram, Jl. Gajah Mada No.100, Jempong Baru, Kec. Sekarbel, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, 83116  
[1160201147.mhs@uinmataram.ac.id](mailto:1160201147.mhs@uinmataram.ac.id), [2noor@uinmataram.ac.id](mailto:2noor@uinmataram.ac.id)

\*(Corresponding Author)

Article Info	Abstract
<p><b>Article History</b></p> <p>Received: December 2024</p> <p>Revised: December 2024</p> <p>Published: December 2024</p> <p><b>Keywords:</b></p> <p>Renting Land, Ijarah, Fikih Muamalah</p>	<p><i>This study aims to explain the practice of consecutive land leases in Taman Sari Village, Central Lombok Regency in the perspective of Islamic economic law. The research method used in this study is field research with a qualitative approach. While the research findings, In practice, consecutive land leases carried out by land owners and tenants are carried out directly with an unwritten agreement pattern, but only verbally. In the event that an agreement has been made and mutually agreed upon, the tenant has the right to use the land according to his wishes with a period of time that has been mutually agreed upon. While the principle of ijarah (rent) in Islam. When the lease period ends, the land that has been used will automatically return to the landowner without redemption or payment of the rental fee that has been issued by the tenant being returned. The tenant is also not allowed to re-rent goods that are not his own to other people.</i></p>
<p><b>Informasi Artikel</b></p> <p><b>Sejarah Artikel</b></p> <p>Diterima: Desember 2024</p> <p>Direvisi: Desember 2024</p> <p>Dipublikasi: Desember 2024</p> <p><b>Kata Kunci:</b></p> <p>Sewa Menyewa Tanah, Ijarah, Fikih Muamalah</p>	<p>Penelitian ini bertujuan menjelaskan praktik sewa menyewa tanah secara beruntun di Desa Taman Sari Kabupaten Lombok Tengah dalam pandangan hukum ekonomi syariah. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (field Research) dengan pendekatan kualitatif. Sedangkan temuan penelitian, Pada praktiknya, sewa menyewa tanah secara beruntun yang dilakukan oleh pemilik dan penyewa lahan dilakukan secara langsung dengan pola perjanjian yang dilakukan tidak tertulis, melainkan hanya ucapan saja. Dalam hal kesepakatan telah dibuat dan disepakati bersama, pihak penyewa memiliki hak memanfaatkan lahan tersebut sesuai dengan keinginannya dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama. Sedangkan prinsip ijarah (sewa) menyewa dalam Islam. Ketika masa sewa berakhir otomatis lahan yang telah dimanfaatkan akan kembali kepada pemilik lahan tanpa melakukan penyebusan atau pembayaran biaya sewa yang telah dikeluarkan oleh penyewa dikembalikan lagi. Pihak penyewa juga tidak dibenarkan menyewakan kembali barang yang bukan miliknya sendiri kepada orang lain.</p>
<p><b>Situsi:</b> Hidayat M. F. &amp; Nor M., (2024). Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sewa Menyewa Tanah Secara Beruntun di Desa Taman Sari Kecamatan Gunung Sari Kabupaten Lombok Barat. <i>Mu'amalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah</i>. 16(2), 107-118.</p>	

## PENDAHULUAN

Salah satu hal terpenting dalam kegiatan muamalat adalah akad. Akad bertujuan untuk melahirkan suatu akibat hukum. Lebih tegasnya lagi tujuan dari akad adalah maksud bersama yang dituju dan hendak diwujudkan oleh para pihak melalui pembuatan akad. Dalam pelaksanaan akad ada dua syarat yaitu kepemilikan dan kekuasaan, kepemilikan adalah sesuatu yang dimiliki oleh seseorang sehingga ia bebas beraktivitas dengan apa-apa yang dimilikinya sesuai dengan aturan syara. Adapun kekuasaan adalah kemampuan seseorang dalam ber-*tasbarf* sesuai dengan ketepatan syara, baik secara asli, yakni dilakukan oleh dirinya, maupun sebagian penggantian (menjadi wakil seseorang).<sup>1</sup>

Dalam kehidupan bermasyarakat sudah tidak asing lagi dengan transaksi akad sewa-menyewa. Praktik sewa-menyewa dapat ditemui di Desa Taman Sari Kecamatan Gunung Sari. Pada praktik ini yang dijadikan objek dalam sewa-menyewa di desa tersebut adalah lahan tanah sawah. Pada praktiknya, lahan tersebut oleh pemilik menyewakannya kepada tetangga atau kerabat yang ingin memanfaatkan lahan tersebut untuk dikelola atau digarap sesuai dengan keinginan penyewa, besarnya uang sewa yang diberikan kepada pemilik lahan sesuai dengan kesepakatan bersama, hal ini disesuaikan berdasarkan luas lahan sawah yang disewakan dan masa pejanjian sewa itu berlangsung.<sup>2</sup>

Pada praktiknya, sewa menyewa tanah secara beruntun yang dilakukan oleh pemilik dan penyewa lahan dilakukan secara langsung dengan pola perjanjian yang dilakukan tidak tertulis, melainkan hanya ucapan saja. Dalam hal kesepakatan telah dibuat dan disepakati bersama, pihak penyewa memiliki hak memanfaatkan lahan tersebut sesuai dengan keinginannya dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama.

Pada saat transaksi berlangsung dan sudah berjalan 1 (satu) tahun sesuai kesepakatan, pihak penyewa meminta agar tanah tersebut ditebus oleh pemilik, karena penyewa sedang membutuhkan dana untuk keperluan/kebutuhan sehari-hari dan modal usaha. Akan tetapi, pemilik lahan sampai dengan batas yang telah ditentukan tidak menebus lahan tersebut. Dengan dalih, pemilik belum memiliki dana untuk menebus tanah yang ia sewakan. Akibatnya, penyewa mengalihkan objek sewa tersebut kepada orang lain tanpa sepengetahuan pemilik lahan, dengan besaran sewa dan jangka waktu disepakati kembali oleh penyewa dengan pihak lain (pihak ketiga).<sup>3</sup>

Berdasarkan pemaparan di atas, ditemukan persoalan yang mana seharus dalam prinsip *ijarah* (sewa) menyewa dalam Islam. Ketika masa sewa berakhir otomatis lahan yang telah dimanfaatkan akan kembali kepada pemilik lahan tanpa melakukan penebusan atau pembayaran biaya sewa yang telah dikeluarkan oleh penyewa dikembalikan lagi. Pihak penyewa juga tidak dibenarkan menyewakan kembali barang yang bukan miliknya sendiri kepada orang lain.

Oleh karena itu, perlunya kajian lebih lanjut untuk memperjelas persoalan sebagaimana pemaparan dan hasil observasi penulis di Desa Taman Sari Kecamatan Gunung Sari. Sehingga, judul yang penulis angkat dalam menjawab permasalahan

<sup>1</sup>Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung : Pustaka Setia, 2001), 15.

<sup>2</sup>Amaq Rahman, *Wawancara*, Tanggal 12 Januari 2023

<sup>3</sup>Amaq Dahman, *Wawancara*, Tanggal 12 Januari 2023

yang terjadi di tengah masyarakat Gunung Sari adalah “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sewa Menyewa Tanah Dengan Secara Beruntun di Desa Taman Sari Kecamatan Gunung Sari Kabupaten Lombok Barat”.

## METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang menghasilkan data berupa: informasi, keterangan, cerita dan hasil wawancara peneliti terhadap informan dan untuk memahami fenomena apa yang terjadi ataupun yang dialami oleh subyek penelitian misalnya, prilaku, persepsi, tindakan dan motivasi yang dahulunya mempunyai kaitan dengan terhadap praktik sewa menyewa tanah secara beruntun di Gunung Sari. Kecamatan Gunung Sari Kabupaten Lombok Barat. Pada pendekatan kualitatif sering disebut sebagai penelitian *naturalistic* sebab penelitian ini diadakan pada kondisi yang alamiah.<sup>4</sup> Penelitian kualitatif lebih mengkususkan makna. Makna yang dimaksud disini adalah data yang sesungguhnya, data yang sudah jelas kepastiannya yang merupakan suatu nilai dibalik data yang terlihat (data yang teramat).<sup>5</sup>

## HASIL/TEMUAN

### A. Sewa Menyewa dalam Hukum Ekonomi Syariah

Sewa menyewa dalam Islam dikenal dengan istilah *Ijarah*, *Ijarah* ialah suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu yang sudah disepakati. Dapat disimpulkan juga, bahwa sewa-menyewa rumah ialah suatu akad antara pemilik dengan penyewa yang mengandung tentang pemakaian rumah dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu sesuai dengan kesepakatan bersama. Kebolehan melaksanakan transaksi *ijarah* tertuang dalam surat *at-Thalaq* ayat 6, dalam firman-Nya:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَئِكَ حَمْلَ قَاتِفُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعُنَ حَمْلُهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَأُثُرُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ وَأَتْمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَسَّرْنَمْ فَسْتَرِضُ لَهُ أَخْرَى

Artinya: “Tempatkanlah mereka (para istri yang dicerai) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Jika mereka (para istri yang dicerai) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)-mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu sama-sama menemui kesulitan (dalam hal menyusuan), maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”.

Adapun hukum kebolehannya berdasarkan *ijma'* adalah bahwa semua ulama sepakat membolehkannya, walaupun dari al-‘Ash Hamin dan Ibnu ‘Ulayyah diriwayatkan melarangnya. Alasan Fuqaha’ yang tidak membolehkan adanya perjanjian sewa-menyewa adalah bahwa dalam menukar barang harus

<sup>4</sup>Lexy J. Meleong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, (Bandung : Remaja Rosdakarya,2013), 5.

<sup>5</sup>Sugiono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung : Penerbit Alfabeta, 2013), 3.

terjadi penyerahan harga dengan imbalan penyerahan barang seperti halnya dalam barang yang nyata.

Adapun rukun dan syarat *ijarah*, yang harus ada dalam kesepakatan kedua belah pihak melakukan perjanjian sewa menyewa, Transaksi *ijarah* dalam kedua bentuknya akan sah bila terpenuhi rukun dan syarat. Rukun dari *ijarah* sebagai sesuatu transaksi adalah akad atau perjanjian kedua belah pihak, yang menunjukkan bahwa transaksi itu telah berjalan secara suka sama suka. Adapun rukun sewa-menyewa ada 4 macam yaitu sebagai berikut :

1. Yang menyewakan
2. Yang menyewa
3. Barang atau sesuatu yang disewakan
4. Harga atau nilai sewa.<sup>6</sup>

Menurut ulama Hanafiyah, rukun *al-ijarah* itu hanya satu yaitu ijab (ungkapan menyewakan). Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan bahwa rukun *al-ijarah* itu ada tiga, yaitu:

1. Orang yang berakad
2. Sewa atau imbalan
3. Manfaat atau *sighat* (ijab dan qabul)

Sewa-menyewa dipandang sah, jika memenuhi syarat-syaratnya sebagai berikut:

1. Yang menyewakan dan yang menyewa telah baligh, berakal sehat dan sama-sama ridho.
2. Barang atau sesuatu yang disewakan itu mempunyai faedah yang berharga, faedahnya dapat dinikmati oleh yang menyewa dan kadarnya jelas, misalnya : rumah disewa satu tahun, taksi disewa dari Yogyakarta sampai Solo satu hari, atau seorang pekerja disewa mengerjakan membuat pintu berukuran sekian meter.
3. Harga sewanya dan keadaannya jelas, misalnya : rumah Rp. 1.000.000/bulan, dibayar tunai atau angsuran.
4. Barang yang diambil manfaatnya, harus masih tetap wujudnya sampai waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.
5. Waktunya harus dapat diketahui dengan jelas, misalnya sehari, seminggu atau sebulan dan seterusnya.
6. Dalam sewa-menyewa ini adakalanya berupa jasa, seperti dokter, tukang pijat, supir dan lain-lain. Dan adakalanya berupa “kegunaan” suatu barang, seperti : kebun untuk ditanami, rumah untuk dihuni, mobil untuk mengangkat barang.<sup>7</sup>

Dengan demikian pula orang yang mabuk dan orang yang kadang-kadang datang sakit ingatannya, tidak sah melakukan *ijarah* ketika ia dalam keadaan sakit. Karena begitu pentingnya kecakapan bertindak itu sebagai persyaratan untuk melakukan suatu akad, maka golongan Syafi'iyah dan

---

<sup>6</sup>M. Thalib, *Fikih Nabawi*, 193

<sup>7</sup>*Ibid.*, 195

Hanafiyah 14 M. menambahkan bahwa mereka yang melakukan akad itu mestilah orang yang sudah dewasa dan tidak cukup hanya sekedar *mumayyiz* saja.

Untuk ijarah yang sah ada unsur-unsur penting yang terdiri dari penyewa dan yang menyewakan, barang yang disewakan, harga sewa, persetujuan persewaan. Pihak-pihak yang melakukan perjanjian harus secara legal memenuhi syarat berpartisipasi dalam kontrak ijarah dan harus ada harga sewa yang pasti.

Harga sewa harus dibayarkan hari demi hari kecuali dalam kasus di bawah ini:

1. Apabila terdiri dari objek yang sudah pasti
2. Apabila sewa itu ditetapkan
3. Apabila kebiasaan berlaku
4. Apabila bagi persewaan binatang untuk perjalanan tertentu yang belum pasti.

Sewa dalam perjanjian ijarah dapat ditentukan sesuai dengan perbandingan kerja yang dilakukan. Orang yang menyewakan dapat menyewakan kepada penyewa barang yang disewakan. Pemilik yang menyewakan barang dapat melakukan kontrak selama satu tahun.<sup>8</sup>

Agama menghendaki agar dalam pelaksanaan ijarah itu senantiasa diperhatikan ketentuan-ketentuan yang bisa menjamin pelaksanaannya yang tidak merugikan salah satu pihak serta terpelihara pula maksud-maksud mulia yang diinginkan agama. Dalam kerangka ini, ada beberapa hal yang perlu mendapat perhatian dalam pelaksanaan aktivitas ijarah, yaitu :

1. Para pihak yang menyelenggarakan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan. Dalam konteks ini, tidaklah boleh dilakukan akad ijarah oleh salah satu pihak atau kedua-duanya atas dasar keterpaksaan, baik keterpaksaan itu datangnya dari pihak-pihak yang berakad atau dari pihak lain.
2. Di dalam melakukan akad tidak boleh ada unsur penipuan, baik yang datang dari *mu'jir* (orang yang menyewakan) ataupun dari *musta'jir* (penyewa). Banyak ayat ataupun riwayat yang berbicara tentang tidak bolehnya berbuat khianat ataupun menipu dalam berbagai lapangan kegiatan, dan penipuan ini merupakan suatu sifat yang amat dicela agama. Dalam kerangka ini, kedua pihak yang melakukan akad ijarah pun dituntut memiliki pengetahuan yang memadai akad objek yang mereka jadikan sasaran dalam *berijarah*, sehingga antara keduanya tidak merasa dirugikan atau tidak mendatangkan perselisihan di kemudian hari.
3. Sesuatu yang diakadkan mestilah sesuatu yang sesuai dengan realitas, bukan sesuai yang tidak berwujud.
4. Manfaat dari sesuatu yang menjadi objek transaksi *ijarah* mestilah berupa sesuatu yang mubah, bukan sesuatu yang haram. Ini berarti bahwa agama tidak membenarkan terjadinya sewa-menyewa atau perburuan terhadap

---

<sup>8</sup>A. Rahman I Doi, *Penjelasan Lengkap Hukum-hukum Allah*, (Jakarta: PT. Graha Grafindo, 2002), cet. ke-1. 471

- sesuatu perbuatan yang dilarang agama, seperti tidak boleh menyewakan rumah untuk perbuatan maksiat, baik kemaksiatan itu datang dari pihak penyewa atau yang menyewakan.
5. Pemberian upah atau imbalan dalam ijarah mestilah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang atau jasa, yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam bentuk ini, imbalan ijarah bisa saja berupa benda material untuk sewa rumah atau gaji seseorang ataupun berupa jasa pemeliharaan atau perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.<sup>9</sup>

## **B. Praktik Sewa Menyewa Tanah dengan Secara Beruntun di Desa Taman Sari**

Praktik sewa menyewa tanah secara beruntun di Desa Taman Sari, berdasarkan data yang penulis dapatkan sudah lama diperlakukan secara turun temurun dan sudah menjadi kegiatan yang mendatangkan penghasilan bagi masyarakat Desa Taman Sari. Akan tetapi, apabila mengacu pada perjanjian sewa menyewa yang diperlakukan oleh masyarakat lebih kepada transaksi pinjam meminjam dengan jaminan, hal ini terlihat dari pemaparan beberapa informan di bawah ini:

Pada saat transaksi berlangsung dan sudah berjalan 1 (satu) tahun sesuai kesepakatan, pihak penyewa meminta agar tanah tersebut ditebus oleh pemilik, karena penyewa sedang membutuhkan dana untuk keperluan/kebutuhan sehari-hari dan modal usaha. Akan tetapi, pemilik lahan sampai dengan batas yang telah ditentukan tidak menebus lahan tersebut. Dengan dalih, pemilik belum memiliki dana untuk menebus tanah yang ia sewakan. Akibatnya, penyewa mengalihkan objek sewa tersebut kepada orang lain tanpa sepengetahuan pemilik lahan, dengan besaran sewa dan jangka waktu disepakati kembali oleh penyewa dengan pihak lain (pihak ketiga).<sup>10</sup>

Pada praktiknya, sewa menyewa tanah secara beruntun yang dilakukan oleh pemilik dan penyewa lahan dilakukan secara langsung dengan pola perjanjian yang dilakukan tidak tertulis, melainkan hanya ucapan saja. Dalam hal kesepakatan telah dibuat dan disepakati bersama, pihak penyewa memiliki hak memanfaatkan lahan tersebut sesuai dengan keinginannya dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama.

Pada saat transaksi berlangsung dan sudah berjalan 1 (satu) tahun sesuai kesepakatan, pihak penyewa meminta agar tanah tersebut ditebus oleh pemilik, karena penyewa sedang membutuhkan dana untuk keperluan/kebutuhan sehari-hari dan modal usaha. Akan tetapi, pemilik lahan sampai dengan batas yang telah ditentukan tidak menebus lahan tersebut. Dengan dalih, pemilik belum memiliki dana untuk menebus tanah yang ia sewakan. Akibatnya, penyewa mengalihkan objek sewa tersebut kepada orang lain tanpa sepengetahuan pemilik lahan, dengan

---

<sup>9</sup>Helmi karim, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993), cet. ke-2, 35-36

<sup>10</sup>Amaq Dahman, *Wawancara*, Desa Taman Sari, Tanggal 12 Januari 2023

besaran sewa dan jangka waktu disepakati kembali oleh penyewa dengan pihak lain (pihak ketiga).<sup>11</sup>

Hal senada diungkapkan oleh Bapak Zaini selaku Kepala Desa Taman Sari, praktik sewa tanah ini sudah cukup lama dipraktikkan oleh para penduduk Desa Taman Sari (telah dilakukan secara turun temurun), sehingga tidak heran jika sampai saat ini para pemilik tanah apabila membutuhkan dana dengan jumlah besar mereka lebih memilih menyewakan tanahnya kepada orang lain, seperti kerabat, tetangga, serta masyarakat sekitar yang memiliki dana yang cukup untuk mengambil penyewaan tanah tersebut. Ketika kedua belah pihak telah sepakat, tanah tersebut umumnya dikelola oleh penyewa selama kurang lebih 1 tahun. Namun, apabila pemilik belum mampu mengembalikan dana dalam kurang waktu yang disepakatkan tanah tersebut akan tetap dikelola oleh penyewa, tetapi jika penyewa dalam kurang waktu 1 tahun membutuhkan dananya maka penyewa tidak tanggung untuk mengalihkan objek sewa tersebut kepada orang lain yang memiliki dana yang cukup dalam mengembalikan dana miliknya. Dan pihak selanjutnya secara tidak langsung akan berhubungan dan melanjutkan kesepakatan dengan pemilik lahan, begitupun seterusnya.<sup>12</sup>

Berdasarkan pemaparan beberapa informan di atas terlihat jelas, bahwa apa yang dipraktikkan oleh kedua belah pihak lebih terarah pada sistem gadai, yang di mana pihak pemilik tanah memiliki kewajiban untuk mengembalikan biaya sewa yang telah diberikan kepadanya. Padahal dalam aturan sewa menyewa ketika pihak penyewa membayar biaya sewa sejumlah yang disepakati dan jelas, maka pemilik barang sewaan tidak wajib mengembalikan biaya sewa kembali kepada pihak penyewa, karena penyewa telah mengambil manfaat atas barang yang digunakan. Secara tidak langsung ini bertentangan dengan prinsip sewa menyewa dalam hukum ekonomi syariah atau yang dikenal dengan istilah *ijarah*. Berikut penjelasannya:

*Ijarah* ialah suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu yang sudah disepakati. Dapat disimpulkan juga, bahwa sewa-menyewa rumah ialah suatu akad antara pemilik dengan penyewa yang mengandung tentang pemakaian rumah dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu sesuai dengan kesepakatan bersama.

Adapun rukun dan syarat *ijarah*, yang harus ada dalam kesepakatan kedua belah pihak melakukan perjanjian sewa menyewa, Transaksi *ijarah* dalam kedua bentuknya akan sah bila terpenuhi rukun dan syarat. Rukun dari *ijarah* sebagai sesuatu transaksi adalah akad atau perjanjian kedua belah pihak, yang menunjukkan bahwa transaksi itu telah berjalan secara suka sama suka. Adapun rukun sewa-menyewa ada 4 macam yaitu sebagai berikut :

1. Yang menyewakan
2. Yang menyewa
3. Barang atau sesuatu yang disewakan

---

<sup>11</sup>Amaq Dahman, *Wawancara*, Desa Taman Sari, Tanggal 12 Januari 2023

<sup>12</sup>Zaini, *Wawancara*, Desa Taman Sari, Tanggal 13 Mei 2023

#### 4. Harga atau nilai sewa.<sup>13</sup>

Menurut ulama Hanafiyah, rukun *al-ijarah* itu hanya satu yaitu ijab (ungkapan menyewakan). Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan bahwa rukun *al-ijarah* itu ada tiga, yaitu:

1. Orang yang berakad
2. Sewa atau imbalan
3. Manfaat atau *sighat* (ijab dan qabul)

Sewa-menyewa dipandang sah, jika memenuhi syarat-syaratnya sebagai berikut:

1. Yang menyewakan dan yang menyewa telah baligh, berakal sehat dan sama-sama ridho.
2. Barang atau sesuatu yang disewakan itu mempunyai faedah yang berharga, faedahnya dapat dinikmati oleh yang menyewa dan kadarnya jelas, misalnya : rumah disewa satu tahun, taksi disewa dari Yogyakarta sampai Solo satu hari, atau seorang pekerja disewa mengerjakan membuat pintu berukuran sekian meter.
3. Harga sewanya dan keadaannya jelas, misalnya : rumah Rp. 1.000.000/bulan, dibayar tunai atau angsuran.
4. Barang yang diambil manfaatnya, harus masih tetap wujudnya sampai waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.
5. Waktunya harus dapat diketahui dengan jelas, misalnya sehari, seminggu atau sebulan dan seterusnya.
6. Dalam sewa-menyewa ini adakalanya berupa jasa, seperti dokter, tukang pijat, supir dan lain-lain. Dan adakalanya berupa “kegunaan” suatu barang, seperti : kebun untuk ditanami, rumah untuk dihuni, mobil untuk mengangkut barang.<sup>14</sup>

Mendasari rukun dan syarat di atas, terlihat jelas bahwa sewa menyewa, yang harusnya penyewa hanya mengambil manfaat atas barang tersebut dan dikembalikan utuh dalam keadaan seperti waktu barang tersebut diambil dari pemiliknya. Untuk itu, barang yang menjadi objek sewa tidak boleh disewakan kembali atau mengambil keuntungan dengan jalan mengelola objek sewa seperti halnya yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan perjanjian di Desa Taman Sari Kecamatan Gunungsari.

Agama menghendaki agar dalam pelaksanaan *ijarah* itu senantiasa diperhatikan ketentuan-ketentuan yang bisa menjamin pelaksanaannya yang tidak merugikan salah satu pihak serta terpelihara pula maksud-maksud mulia yang diinginkan agama. Dalam kerangka ini, ada beberapa hal yang perlu mendapat perhatian dalam pelaksanaan aktivitas *ijarah*, yaitu :

1. Para pihak yang menyelenggarakan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan. Dalam konteks ini, tidaklah boleh dilakukan akad *ijarah* oleh salah satu pihak atau kedua-duanya atas dasar keterpaksaan, baik keterpaksaan itu datangnya dari pihak-pihak yang berakad atau dari pihak lain.

---

<sup>13</sup>M. Thalib, *Fikih Nabawi*, (Surabaya: al-Ikhlas, tth), cet. ke-2, 193

<sup>14</sup>M. Thalib, *Fikih Nabawi*, 195

2. Di dalam melakukan akad tidak boleh ada unsur penipuan, baik yang datang dari *mu'jir* (orang yang menyewakan) ataupun dari *musta'jir* (penyewa). Banyak ayat ataupun riwayat yang berbicara tentang tidak bolehnya berbuat khianat ataupun menipu dalam berbagai lapangan kegiatan, dan penipuan ini merupakan suatu sifat yang amat dicela agama. Dalam kerangka ini, kedua pihak yang melakukan akad *ijarah* pun dituntut memiliki pengetahuan yang memadai akad objek yang mereka jadikan sasaran dalam *berijarah*, sehingga antara keduanya tidak merasa dirugikan atau tidak mendatangkan perselisihan di kemudian hari.
3. Sesuatu yang diakadkan mestilah sesuatu yang sesuai dengan realitas, bukan sesuai yang tidak berwujud.
4. Manfaat dari sesuatu yang menjadi objek transaksi *ijarah* mestilah berupa sesuatu yang mubah, bukan sesuatu yang haram. Ini berarti bahwa agama tidak membenarkan terjadinya sewa-menyewa atau perburuhan terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang agama, seperti tidak boleh menyewakan rumah untuk perbuatan maksiat, baik kemaksiatan itu datang dari pihak penyewa atau yang menyewakan.
5. Pemberian upah atau imbalan dalam *ijarah* mestilah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang atau jasa, yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam bentuk ini, imbalan *ijarah* bisa saja berupa benda material untuk sewa rumah atau gaji seseorang ataupun berupa jasa pemeliharaan atau perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.

Ketentuan di atas, harus diperhatikan oleh kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa, dengan harapan agar para pihak tidak saling merugikan satu sama lainnya yang mengakibatkan pihak lain terzhalimi. Agama Islam lebih mengutamakan kemaslahatan para pihak dengan selalu tetap menjalankan transaksi hukum ekonomi syariah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan baik di dalam al-Qur'an dan Hadits, agar para pihak tidak berselisih dan memperoleh keuntungan sesuai dengan harapan dan target dari masing-masing pihak.

Oleh karena itu, praktik terjadi di masyarakat tidak bisa dikatakan sebagai perjanjian sewa menyewa, melainkan lebih tepatnya mengarah kepada perjanjian gadai. Gadai pada dasarnya sebuah akad yang mana pihak satu membutuhkan sejumlah dana yang sesuai kebutuhannya dan pihak lain memberikan pinjaman sesuai dengan yang dibutuhkan oleh pihak pertama disertai adanya jaminan yang dapat dijual atau dilelang ketika pihak pertama (peminjam) tidak dapat melunasi hutangnya.

## KESIMPULAN

Berdasarkan pemaparan di atas, dapat penulis simpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Praktik sewa menyewa tanah secara beruntun di Desa Taman Sari Kecamatan Gunung Sari Kabupaten Lombok Barat, penulis mengamati bahwa apa yang dipraktikkan oleh kedua belah pihak sebenarnya lebih kepada persoalan pinjam meminjam uang dengan jaminan tanah. Akan tetapi, pada praktiknya para pihak

- lebih memaknai bahwa yang dipraktikkan adalah perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu yang disepakati bersama, sehingga tidak heran apabila penyewa mengelola dan memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan keinginannya, karena pada dasarnya perjanjian sewa menyewa barang yang menjadi objek sewa dapat diambil manfaatnya oleh penyewa dengan waktu yang telah disepakati bersama.
2. Pandangan hukum ekonomi syariah terhadap sewa menyewa tanah dengan secara beruntun di Desa Taman Sari Kecamatan Gunung Sari Kabupaten Lombok Barat, bahwa apa yang dipraktikkan oleh kedua belah pihak lebih terarah pada sistem gadai, yang di mana pihak pemilik tanah memiliki kewajiban untuk mengembalikan biaya sewa yang telah diberikan kepadanya. Padahal dalam aturan sewa menyewa ketika pihak penyewa membayar biaya sewa sejumlah yang disepakati dan jelas, maka pemilik barang sewaan tidak wajib mengembalikan biaya sewa kembali kepada pihak penyewa, karena penyewa telah mengambil manfaat atas barang yang digunakan. Secara tidak langsung ini bertentangan dengan prinsip sewa menyewa (*ijarah*) baik dari segi rukun dan syarat dalam hukum ekonomi syariah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan dan Sapiudin Shidiq, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2018
- Al-Azhari Lalu Rizal, "Pelaksanaan Sewa-Menyewa Ruko Milik Pemerintah di Desa Rumak, *Skripsi* Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mataram, 2021.
- Aliy As'ad, *Tarjamah Fathul Mu'in* 2 Kudus: Menara Kudus.
- Burhan Bungil, *Penelitian Kualitatif*, Jakarta : Putra Grafika 2013.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*,
- Dedi Mulmerekana, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosda Karya.
- Ghufran A.Mas'adi, *Fiqih Muamalah Kontekstual*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002
- Haris Herdiansah, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Jakarta :Selemba Humanika, 2010.
- Ilham Safei, " Akad Pelaksanaan Kerjasama Sewa-Menyewa Lahan Antara PT Nusa Prima Menunggal Dengan Masyarakat Di Tinjau Menurut Ekonomi Syariah Di Desa Olak Kecamatan Sungai Mandau Kabupaten Siak, *Skripsi* Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Riau, 2015
- Irsyad, R. (2020). *Larangan Allah Dalam Berekonomi Yang Batil*. Diakses Melalui <http://repository.uin-alauddin.ac.id>, Pada Tanggal 09 Desember 2020
- Ismail Nawawi, *Fiqih Muamalah Klasik Dan Kontemporer*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2012
- Kitab Al-Qur'an
- Lexy J. Meleong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Bandung : Remaja Rosdakarya, 2013.
- Muhamad Nasir, *Metode Penelitian*, Jakarta : Ghali Indonesia, 2011.
- Muhammad Ali, *Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1995.

- Mursal. (2015). Implementasi Prinsip-prinsip Ekonomi Syariah: Alternatif Mewujudkan Kesejahteraan Berkeadilan. *Jurnal Perspektif Ekonomi Darussalam Volume 1 Nomor 1*, hlm. 75-84.
- Nur Barokah " Upaya Peningkatan Pendapatan Masyarakat Melalui Pemanfaatan Lahan Kelurahan Jempong Baru Kec.Sekarbela Kota Mataram" *Skripsi*, Fakultas Tarbiyah dan Keguruan UIN Mataram 2019.
- Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012.
- Nurnaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012.
- Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah Konsep, Regulasi, dan Implementasi* Bandung: PT. Refika Aditama, 2017.
- Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, Bandung : Pustaka Setia, 2001.
- Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah 13*, terj. Kamaluddin A. Marzuki, Bandung: Al Ma'arif , 1987
- Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, terj. Nor Hasanuddin, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006.
- Sugiono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung : Penerbit Alfabeta, 2013.
- Sugiono, *Metodelogi Penelitian Kualitatif, Kualitatif, Dan R&D* Bandung: Alfabeda, 2011.
- Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000
- Takdir Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2017.
- Wawancara
- Zainudin Ali, *Hukum Perdata Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006

