**ANALISIS IJĀRAH TERHADAP SEWA MENYEWA**

**TANAH SOLOVALLEYDI DESA SUGIHWARAS KECAMATAN NGRAHO**

**KABUPATEN BOJONEGO****RO**

**SKRIPSI**



**Oleh :**

**IBNU AZIZ**

**NIM 210217058**

**Pembimbing :**

**Shofwatul Aini M.S.I**

**NIP 19791210201532001**

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS SYARIAH**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO**

 **2022**

**ANALISIS IJĀRAH TERHADAP SEWA MENYEWA**

**TANAH SOLO VALLEY DI DESA SUGIHWARAS**

**KECAMATAN NGRAHO KABUPATEN BOJONEGORO**

# SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Sebagian Syarat Guna

Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata Satu (S-1) Pada

Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo

**Oleh :**

**IBNU AZIZ**

**NIM 210217058**

**Pembimbing :**

**Shofwatul Aini M.S.I**

**NIP 19791210201532001**

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS SYARIAH**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO**

**2022**

# MOTTO

قَالَتْ اِحْدٰىهُمَا يٰٓاَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖاِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْاَمِيْنُ

*“Salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku, pekerjakanlah dia. Sesungguhnya sebaik-baik orang yang engkau pekerjakan adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya)”.[[1]](#footnote-1)1*

# ABSTRAK

**Aziz, Ibnu**. 2022. “Analisis Ijārah Terhadap Sewa-Menyewa Tanah Solovalley Di Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Bojonegoro”. **Skripsi.** Jurusan Hukum Ekonomi Syari’ah. Institut Agama Islam (IAIN) Ponorogo.

**Kata** **Kunci:** *Ijārah,* Tanah Solovalley.

Menurut teori, *ijārah* dibagi menjadi 2 yakni, *ijārah ‘ala al-‘amal ijārah* yakni *ijārah* yang obyek akadnya berupa jasa atau pekerjaan dan *ijārah ‘ala al-manafi’,* merupakan *ijārah* yang obyek akadnya adalah manfaat suatu barang, di Desa Sugihwaras terdapat praktek sewa tanah solovalley dimana masyarakat menyewa tanah tersebut untuk pertanian, namun seiring berjalannya waktu sewa atas manfaat tanah tersebut berubah.

Berangkat dari sini ada 2 rumusan maslah yang akan diteliti, (1) Bagaimana analisis *ijārah* terhadap pengalihan fungsi tanah terhadap tanah sewa *“solovalley”*? (2) Bagaimana analisis *ijārah* terhadap pengalihan kepemilikan tanah sewa “*solovalley*”?.

Adapun jenis penelitian dalam skripsi ini adalah penelitian lapangan (*Field Reasearch)* yang menggunakan metode penelitian kualitatif dengan tehnik pengumpulan data melalui interview *(wawancara),* dan observasi*.* Teori yang digunakan teori *ijārah*. Lokasi penelitian di Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro.

Hasil dari penelitian ini 1) Menurut teori *ijārah* terhadap pengalihan fungsi tanah solovalleydi Desa Sugihwaras termasuk *ijārah ‘ala al-manafi’* yakni *ijārah* yang obyek akadnya adalah manfaat suatu barang. Kemudian akad ini tidak sesuai dengan akad *ijārah* secara umum dan *ijārah ­*menurut KHES pasal 309, karena pada kenyataannya masyarakat seharusnya menggunakan untuk pertanian justru membangun rumah diatas objek perjanjian dengan alasan sudah diwariskan oleh orangtuanya, maka dalam hal ini perjanjian *ijārah* dihukumi *fasakh* (batal). 2) Menurut teori *ijārah* secara umum dan *ijārah* menurut KHES pasal 310 terhadap pengalihan kepemilikan tanah solovalleytersebut, mustajir tidak diperkenankan mengalihkan kepemilikan atau mengulang sewakan lahan yang ia sewa kepada pihak lain tanpa seizin mu’jir kecuali mustajir memperoleh izin atau sesuai dengan akad di awal perjanjian, karena pada pengerjaan akadnya masyarakat justru mengalihkan sewa pada pihak lain tanpa persetujuan mu’jir, maka perjanjian *ijārah* tidak tepenuhi dan *ijārah* dianggap batal (fasakh).

# PERSEMBAHAN

Dengan segala puji syukur kepada Allah SWT dan atas dukungan serta doa dari orang-orang tersayang, akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Oleh karena itu dengan rasa bangga dan bahagia atas rasa syukur dan terimakasih, skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua Orang tua saya Ibu Juwarsih Almh dan Bapak Jupri Alm yang telah memberikan dukungan moril maupun materi serta do’a yang tiada henti untuk keberhasilan saya dalam mencapai prestasi. Terimakasih telah memberikan kepercayaan kepada saya untuk melanjutkan pendidikan untuk meraih gelar sarjana hukum.
2. Saudara-saudara saya yang selalu mendukung serta memberikan semangat motivasi dalam dunia pendidikan saat ini. Kepada keluarga besar saya, baik dari keluarga bapak maupun ibu yang tidak pernah henti memberikan dukungan , semangat, dan do’a untuk keberhasilan saya saat ini.
3. Kepada dulur-dulur padepokan Sapu Jagad yang telah memberikan seluruh dukungan dan perhatian kepada saya.
4. Kepada sahabat-sahabat MALBORO yang telah memberikan kenyaman saya saat menempuh pendidikan ini ditanah rantau ponorogo.
5. Terimakasih yang sebesar besarnya kepada orang-orang baik disekeliling saya yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu. Semoga skripsi ini bisa bermanfaat untuk kemajuan ilmu pengetahuan yang akan datang.
6. Tidak lupa kepada Almamater tercinta IAIN Ponorogo.

# KATA PENGANTAR

*Bismillaahirrahmanirrahiim*

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadirat Allah SWT berkat rahmat dan karunia-Nya penulis mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Ijārah Terhadap Sewa-menyewa Tanah Solovalleydi Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro”**.

Dalam skripsi ini, dijelaskan mengenai adanya pengalihan fungsi serta kepemilkan oleh penyewa kepada pihak lain .

Selanjutnya, penulis menyadari bahwa tidak akan menyelesaikan penyusunan skripsi ini tanpa bantuan orang lain. Oleh karena itu izinkan penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Dr. Hj. Evi Muafiah, M.Ag. selaku Rektor IAIN Ponorogo yang telah memberikan kesempatan penulis menimba ilmu di almamater tercinta.
2. Dr. Hj. Khusniati Rofiah, M.S.I. selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Ponorogo yang telah membantu melancarkan peoses pendidikan penulis selama di Fakultas Syariah hingga penyelesaian skripsi ini.
3. M. Ilham Tanzilullah, M.H.I selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah yang telah memberikan motivasi dalam penyelesaian skripsi ini.
4. Shofwatul Aini M.S.I selaku pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis dengan penuh kesabaran, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
5. Bapak Ibu dosen dan segenap civitas akademika IAIN Ponorogo yang telah memberikan pendidikan dan pengajaran kepada penulis, selama menuntut ilmu di Institut Agama Islam Negeri Ponorogo.
6. Segenap masyarakat Desa Sugihwras RT 13 yang telah bersedia meluangkan waktu membantu penulis dalam menggali data.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang terbaik kepada beliau semua atas bantuan dan jasanya yang diberikan kepada penulis. Dengan adanya penulis skripsi ini penulis berharap bisa mewujudkan apa yang menjadi maksud dan tujuan dari penyajian skripsi ini.

Kesempurnaan hanya milik Allah SWT semata, maka dari itu penulis menyadari bahwa dalam pembuatan skripsi ini ada kesalahan, kekurangan, dan kekhilafan. Untuk itu sebagai bahan evaluasi adalah saran dan kritik yang konstrukstif dari berbagai pihak.

Akhirnya dengan mengucapkdan Alhamdulillah semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis dan pembaca pada umumnya. Aamiin Ya Rabbalalamiin.

Ponorogo, 25 Maret 2022

Penulis

IBNU AZIZ

NIM 210217058

# TRANSLITERASI

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Arab  | Ind.  | Arab  | Ind.  | Arab  | Ind.  | Arab  | Ind.  |
| ء | ˬ  | د | D  | ض | Ḍ | ك | k  |
| ب | B | ذ | Dh  | ط | T  | ل | L  |
| ت | T | ر | R  | ظ | Ẓ  | م | M  |
| ث | Th | ز | Z  | ع | ‟  | ن | N  |
| ج | J | س | S  | غ | Gh  | ه | H  |
| ح | Ḥ | ش | Sh  | ف | F  | و | W  |
| خ | Kh | ص | Ṣ | ق | Q  | ي | Y  |

 Translaterasi digunakan ketika peneliti melakukan pengubahan teks dari satu kata tulisan ke tulisan lain atau dapat disebut alih huruf atau alih aksaranya dari huruf arab ke huruf latin dan sebagainya. Berikut adalah pedoman baku untuk transliterasi dari huruf Arab ke huruf Latin:

1. Pedoman transliterasi yang digunakan adalah :
2. Untuk menunjukkan bunyi hidup panjang caranya dengan menuliskan coretan horizontal di atas huruf ā, ī dan ū.
3. Bunyi hidup dobel (diftong) Arab ditransliterasikan dengan menggabung dua huruf “ay” dan “aw” Contoh : *Bayna, ‘layhim, qaul, mawḍū’ah.*
4. Istilah *(technical terms)* dalam bahasa asing yang belum terserap menjadi bahasa baku Indonesia harus dicetak miring.
5. Bunyi huruf hidup akhir sebuah kata tidak dinyatakan dalam transliterasi. Transliterasi hanya berlaku pada huruf konsonan akhir. Contoh: Ibn Taymīyah bukan Ibnu Taymīyah. Inna al-dīn ‘inda Allāh al- Islām *bukan* Inna al-dīna ‘inda Allāhi al- Islāmu. ….Fhuwa wājib bukan fahuwa wājibu dan bukan pula fahuwa wājibun.
6. Kata yang berakhir dengan Tā’marbūṭah dan berkedudukan sebagai sifat (na’at) dan iḍāfah ditransliterasikan dengan ‚ah‛. Sedangkan muḍāf ditransliterasikan dengan ‚at‛. Contoh : Na’at dan muḍāf ilayh: Sunnah sayyi’ah, al Maktabah, al-Misryah. Muḍāf : Muṭba’at al-‘āmmah.
7. Kata yang berakhir dengan yā’mushaddadah (yā’ bertashdid) ditransliteraikan dengan ī. Jika ī diikuti dengan tā’ marbūtahmaka transliterasinya adalahīyah. Jika yā’ ber-tashdid berada di tengah kata ditransliterasikan dengan yy. Contoh :
8. Al-Ghazālī, al- Nawawī
9. Ibn Taymīyah.Al- Jawzīyah.
10. Sayyid, Mu’ayyid, Muqayyid.

# DAFTAR ISI

SKRIPSI ii

LEMBAR PERSETUJUAN iii

MOTTO iv

ABSTRAK v

PERSEMBAHAN vi

KATA PENGANTAR vii

TRANSLITERASI ix

DAFTAR ISI xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Rumusan Masalah 5

C. Tujuan Penelitian 5

D. Manfaat Penelitian 5

E. Telaah Pustaka 6

F. Metode Penelitian 12

G. Sitematika Pembahasan 17

BAB II IJĀRAH

A. Ijārah Menurut Hukum Syara’ 19

1. Definisi Ijārah 19

2. Dasar Hukum Ijārah 22

3. Rukun Ijārah 24

4. Syarat Ijārah 27

5. Menyewakan Barang Sewaan 29

6. Pembatalan dan Berakhirnya Ijārah 30

7. Macam-macam Ijārah 33

B. Ijārah Menurut KHES 35

1. Rukun Ijārah Adalah: 35

2. Syarat Ijārah 36

3. Waktu Ijārah 37

4. Pengembalian Barang Sewa 37

5. Larangan Pengalihan Objek Ijārah 38

BAB III PRAKTEK SEWA MENYEWA TANAH SEWA SOLO VALLEY

A. Profil Desa Sugihhwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro 40

B. Sejarah Tanah Solovalley Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro 44

C. Praktek Sewa-menyewa Tanah Solovalley di Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro 46

1. Pengalihan Fungsi Tanah Solovalley 47

2. Pengalihan Kepemilikan Tanah Solovalley 52

BAB IV ANALISIS IJĀRAH TERHADAP SEWA-MENYEWA TANAH SOLOVALLEY DI DESA SUGIHWARAS KECAMATAN NGRAHO BOJONEGORO

A. Analisis Ijārah Terhadap Pengalihan Fungsi Tanah Solovalley. 55

B. Analisis Ijārah Terhadap Pengalihan Kepemilikan Tanah Solovalley 59

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 62

B. Saran 63

DAFTAR PUSTAKA 64

# BAB I

# PENDAHULUAN

## **Latar Belakang Masalah**

Islam merupakan sebuah pedoman kehidupan bagi manusia dalam berbagai bidang, baik bidang ibadah maupun bidang muamalah. Dalam kegiatan ekonomi, islam mem berikan pedoman atau aturan hukum yang umumnya berbentuk garis besar. Hal ini bertujuan untuk memberi peluang bagi kegiatan ekonomi di kemudian hari.

Pada dasarnya ruang lingkup manusia di dunia berdasarkan hubungan kepada Allah dan kepada lingkungannya. Disisi lain manusia juga seantiasa berhubungan dengan manusia lainnya dalam bentuk muamalah seperti *ijārah* (sewa menyewa).[[2]](#footnote-2)

*Ijārah* (sewa menyewa) merupakan salah satu cara untuk memenuhi keinginan manusia, sebab tidak semua manusia mampu memenuhi kebutuhannya dengan cara jual beli. Oleh sebab itu, seluruh ulama sepakat sebagaimana ditegaskan oleh Ibn Rusyd menetapkan atau membolehkan *ijārah* (sewa menyewa).[[3]](#footnote-3)

Al-*ijārah* bermakna sewa-menyewa. Menurut hukum islam, sewa-menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Adapun menurut mazhab *Hanafiyah*, *ijārah* dimaknai suatu perjanjian yang mempunyai manfaat, yang diketahui dan disengaja dari benda yang disewakan dengan adanya imbalan pengganti. Menurut mazhab *Malikiyah*, *ijārah* adalah nama bagi akad-akad untuk mengambil manfaat yang bersiafat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan. Mazhab *Syafi’i* berpendapat bahwa *ijārah* merupakan suatu perjanjian atas manfaat yang diketahui, disengaja yang bisa diserahkan kepada pihak lain dengan upah yang disepakati. Mazhab *Hanafiyah* berpendapat bahwa *ijārah* adalah suatu perjanjian atas manfaaat yang diketahui dan diambil secara berangsur-angsur dalam masa yang diketahui dengan upah yang disepakati.[[4]](#footnote-4) Dasar hukum diperbolehkannya *ijārah* terdapat pada surat Al-Baqarah ayat 233 :

 وَالْوٰلِدٰتُ يُرْضِعْنَ اَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ اَرَادَ اَنْ يُّتِمَّ الرَّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُوْدِ لَهٗ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوْفِۗ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ اِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَاۤرَّ وَالِدَةٌ ۢبِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُوْدٌ لَّهٗ بِوَلَدِهٖ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذٰلِكَ ۚ فَاِنْ اَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗوَاِنْ اَرَدْتُّمْ اَنْ تَسْتَرْضِعُوْٓا اَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ اِذَا سَلَّمْتُمْ مَّآ اٰتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوْفِۗ وَاتَّقُوا اللّٰهَ وَاعْلَمُوْٓا اَنَّ اللّٰهَ بِمَا تَعْمَلُوْنَ بَصِيْرٌ

“*Ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun* *penuh, bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Kewajiban ayah menanggung makan dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani, kecuali sesuai dengan kemampuannya. Janganlah seorang ibu dibuat menderita karena anaknya dan jangan pula ayahnya dibuat menderita karena anaknya. Ahli waris pun seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) berdasarkan persetujuan dan musyawarah antara keduanya, tidak ada dosa atas keduanya. Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan*”.[[5]](#footnote-5)

Dan surat at-thalaq ayat: 6

اَسْكِنُوْهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِّنْ وُّجْدِكُمْ وَلَا تُضَاۤرُّوْهُنَّ لِتُضَيِّقُوْا عَلَيْهِنَّۗ وَاِنْ كُنَّ اُولٰتِ حَمْلٍ فَاَنْفِقُوْا عَلَيْهِنَّ حَتّٰى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّۚ فَاِنْ اَرْضَعْنَ لَكُمْ فَاٰتُوْهُنَّ اُجُوْرَهُنَّۚ وَأْتَمِرُوْا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوْفٍۚ وَاِنْ تَعَاسَرْتُمْ فَسَتُرْضِعُ لَهٗٓ اُخْرٰىۗ

*“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 penyusuan), maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya*).[[6]](#footnote-6)5

Adapun rukun dan syarat *ijārah* meliputi, *‘aqidain* (dua pihak yang melakukan sewa-menyewa), objek dan pemanfaatannya tidak boleh bertentangan dengan syara’, serta *ṣīghat* (kalimat yang digunakan dalam transaksi).[[7]](#footnote-7)

Desa Sugihwaras merupakan desa yang terletak di Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro. Menurut penuturan salah seorang mantan perangkat desa, Desa Sugihwaras secara geografis membentang dari selatan hingga utara dan bagian utara terletak di area tanah solovalle*y*. Tanah solovalleymerupakan sebuah sistem pengendali banjir yang dibuat pada jaman belanda. Solovalleyberupa cekungan tanah seperti sugai yang di kanan kirinya terdapat tanggul dan sangat cocok jika digunakan sebagai lahan pertanian. Masyarakat Desa Sugihwaras umumnya bekerja sebagai petani karena letaknya yang setrategis yakni dekat dengan Bengawan Solo, sehingga pengairan pertanian menjadi lebih efisien. Jika ditinjau dari segi ekonomi rata-rata tingkat ekonomi masayarakat Desa Sugihwaras adalah tingkat menengah ke bawah sehingga tidak semua petani memiliki lahan, dan bagi masyarakat yang ingin bertani bisa menyewa lahan di area tanah solo valley.[[8]](#footnote-8)

Dalam pratek sewa menyewa, masyarakat dapat menyewa tanah solovalleykepada pemerintah desa, kemudian pemerintah desa akan memberikan izin sewa kepada masyarakat untuk menyewa tanah. Dalam perjanjian sewa menyewa pemerintah desa menyewakan tanahnya untuk digunakan sebagai lahan pertanian saja tidak lebih, sebab tanah tersebut adalah tanah pemerintah dan sewaktu-waktu dapat diambil alih kembali. Adanya kebebasan waktu dalam sewa tanah tersebut dimanfaatkan masyarakat sekitar sebagai kesempatan untuk pengembangan kehidupan sebagai petani yang memiliki lahan yang luas, alih-alih untuk mengembangkan kehidupan yang lebih baik untuk kedepannya setelah generasi pertama atau pihak penyewa pertama meninggal kemudian diberikan kepada anak-anaknya untuk melanjutkan menggarap lahan pertanian tersebut, justru merubah fungsi lahan pertanian, tidak hanya itu selain merubah fungsi adapula masyarakat yang menjual, mewariskan dan menyewakan kembali kepada pihak lain, kegiatan seperti ini marak dilakukan oleh masyarakat Desa Sugihwaras yang menyewa tanah solovalley.

Berdasarkan latar belakang di atas peneliti tertarik untuk meneliti tentang pengalihan fungsi tanah solovalleydan pengalihan kepemilikan terhadap tanah solovalleysehingga penulis mengambil judul penelitian **“ANALISIS IJĀRAH TERHADAP SEWA-MENYEWA TANAH SOLOVALLEYDI DESA SUGIHWARAS KECAMATAN NGRAHO BOJONEGORO”.**

## **Rumusan Masalah**

1. Bagaimana analisis *ijārah* terhadap pengalihan fungsi tanah terhadap tanah sewa solovalley?
2. Bagaimana analisis *ijārah* terhadap pengalihan kepemilikan tanah sewa solovalley?

## **Tujuan Penelitian**

1. Melakukan analisis terhadap pengalihan fungsi tanah pada tanah sewa solovalley.
2. Melakukan analisis terhadap pengalihan kepemilikan tanah sewa solovalley.

## **Manfaat Penelitian**

### Manfaat praktis

Secara praktis diharapkan dapat memberi pemahaman terkait dengan praktik sewa menyewa yang sesuai dengan hukum Islam maupun Undang-Undang dan juga dapat dijadikan bahan pertimbangan bagi masyarakat yang melakukan praktik sewa menyewa agar memperhatikan perjanjian sehingga tidak dirugikan..

### Manfaat teoritis

Secara teori karya tulis ini diharapkan dapat berguna dalam pengembangan ilmu maupun informasi terkait dengan sewa menyewa untuk penelitian selanjutnya serta mampu memberikan kontribusi kepada pihak-pihak yang membutuhkan kepastian hukum yang belum diatur.

## **Telaah Pustaka**

Dari penelusuran penulis belum menemukan karya tulis yang membahas tentang pengalihan fungsi dan pengalihan kepemilikan tanah sewa solovalley. Namun penulis akan memaparkan beberapa karya tulis yang berkaitan dengan pengalihan fungsi.

*Pertama,* Rukhan Fadoli, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Alih Fungsi Pengelolaan Tanah Dalam Sewa Tanah”, dengan rumusan masalah, bagaimana pelaksanaan sewa menyewa tanah di Desa Wringinjenggot kec. Balapulang Kab. Tegal dan bagaimana tinjauan hukum islam terhadap alih fungsi pengelolaan tanah sewa di Desa Wringinjenggot kec. Balapulang Kab. Tegal, hasil penelitian, menujukan bahwa praktek sewa menyewa tanah lahan pertanian yang dilakukan di Desa Wringinjenggot sah dalam hukum Islam, karena dalam prakteknya akad sewa menyewa sudah terpenuhi rukun dan syaratnya. Dalam hal alih fungsi tanah lahan pertanian dalam hukum Islam diperbolehkan, karena hal tersebut merupakan hal yang biasa dilakukan oleh para petani di Desa Wringinjenggot sehingga merupakan bagian *urf .[[9]](#footnote-9)*

Perbedaan skripsi Rukhan Fadoli dengan skripsi penulis adalah, 1) Teori yang digunakan untuk melakukan analisis pada masalah pertama adalah teori akad, 2) Lokasi penelitian, 3) Objek *ijārah* merupakan milik pribadi, 4) Akad pengalihan fungi lahan oleh petani digunakan sesuai adat istiadat setempat yakni menyewa lahan untuk produksi batu bata.

*Kedua,* Adam Ali Kosagie, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Pengalihan Fungsi Rumah Sebagai Warung”*,* dengan rumusan masalah. Bagaimana sistem pengalihan fungsi rumah sewa sebagai warung di masyarakat Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan dan bagaimana pandangan hukum Islam terhadap pengalihan fungsi rumah sewa sebagai warung di masyarakat Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan. Hasil penelitian menunjukan bahwa, masyarakat di kelurahan Tanjung Harapan kota Bumi Selatan adalah dimana Mu’jir menyewakan rumah kepada musta’jir yang mana pada transaksi akad tersebut tidak ada perjanjian yang menyatakan bahwa rumah tersebut dialih fngsikan sebagai warung dan adanya perombakan secara permanen dari pihak penyewa yang dapat menimbulkan kesalah pahaman bagi mu’jir dan dapat menimbulkan krugian karena adanya perubahan bentuk rumah yang disewakan tersebut, dan menurt hukum islam pengalihan fungsi rumah sebagai warung hukumnya adalah haram atau tidak diperbolehkan. Karena pengalihan fungsi tersebut dapat merugikan salah satu pihak dan melanggar ketentuan di awal perjanjian.[[10]](#footnote-10)

Perbedaan skripsi Adam Ali Kosagie dengan skripsi penulis adalah, 1) Lokasi penelitian, 2) Objek *ijārah* merupakan milik pribadi, 3) Objek *ijārah* berupa rumah yang dialih fungsikan menjadi warung.

*Ketiga,* Desy Rosalina, “Alih Fungsi Lahan Pertanian di Desa Tambak Suro Kecamatan Puri Kabupaten Mojokerto Prespektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 dan Masalahah Mursalah”, dengan rumusan masalah. Bagaimana proses alih fugsi lahan pertanian di Desa Tambak Suro menurut UU No 41 Tahun 2009 dan bagaimana alih fugsi lahan pertanian di Desa Tambak Suro Kecamatan Puri Kabupaten MojokeRTo prespektif *Maṣlaḥah mursalah.* Hasil penelitian, alih fungsi lahan pertanian di Desa Tambak Suro dijelaskan pada pasal 1 ayat 15 UU No 41 Tahun 2009 tentang perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan belum terealisasi secara optimal, hal ini terjadi karena banyaknya masyarakat yang melanggar peraturan pemerintah yang berlaku seperti pembangunan perumahan yang mengakibatkan pengalihan fungsi lahan pertanian menjadi nonpertanian. Sedangkan menurut maslahah mursalah pengalihan fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian telah memberikan kemaslahatan bagi masyarakat karena dengan adanya pembangunan perumahan masyarakat dapat memiliki perumahan yang layak huni.[[11]](#footnote-11)

Perbedaan skripsi Desy Rosalina dengan skripsi penulis adalah, 1) Teori yang digunakan untuk melakukan analisis adalah UU No. 41 Tahun 2009 dan Maslahah mursalah, 2) Lokasi penelitian berada di Mojokerto.

*Keempat*, Diana Umil Hakam, “Analisis Hukum Islam dan KHES Pasal 310 terhadap praktik sewa-menyewa kamar kost putri cantik di Kota Malang”, rumusan masalah: Bagaimana praktik sewa-menyewa kamar kost putri cantik di kota Malang Dan Bagaimana analisi Hukum Islam dan KHES Pasal 310 terhadap praktik sewa-menyewa kamar kost putri cantik di Kota Malang. Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian lapangan (*field research*). Adapun metode penelitian yang digunakan dalam memperoleh data pada penelitian ini yaitu melalui wawancara dengan pihak-pihak terkait yakni pihak pemilik kost pihak penyewa kamar kost, serta dibuktikan dengan dokumentasi. Sedangkan pendekatatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini deskripsi kualitatif dengan analisi induktif yaitu, menggambarkan sesuatu hal dengan mengumpulkan data yang terkait denga praktik sewa-menyewa kamar kost di kota malang kemudian dianalisa dengan Hukum Islam dan KHES Pasal 310 agar dapat ditarik sebuah kesimpulan. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa praktik sewa-menyewa kamar kost putri cantik ini belum sesuai dengan perjanjian yang disepakati, dikarnakan penyewa telah mengalihkan sewa kepada pihak ketiga tanpa seizin pemilik kost dengan harga lebih mahal dari harga sewanya. Sedangkan praktik sewa-menyewa kamar kost putri cantik di kota malang tidak sesuai dengan hukum islam. Karena dalam rukun ija>rah yakni, sighat tidak sesuai perjanjian yang disepakati diawal perjanjian yaitu, perjanjian pemindah alih sewa kepada pihak ketiga tampah izin pemilik kost, juga diperkuat dalam kompilasi hukum islam pasal 310 juga tidak diperbolehkan. Dalam hal ini mustajir memindah sewa kamar kost kepada pihak ketiga. Dari hasil kesimpulan yang sudah dipaparkan di atas maka penulis memiliki saran untuk pemilik kost supaya lebih hati-hati dalam menyewakan kamar kostnya agar tidak tejadi hal-hal yang tidak diinginkan seperti masalah pemindah alih sewa kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuannya. Kemudian pemilik kost harus lebih tegas lagi kepada penyewa supaya lebih bisa patuh dan taat pada peraturan yang telah dibuat, pemilik harus lebih sering mengontrol kos-kosan agar tidak ada lagi penyewa yang menyewakan kembali kamar kostnya, juga untuk pihak penyewa petama maupun pihak ketiga selaku konsumen untuk menanyakan rician dari perjanjian atau peraturan lebih lanjut kepada pemilik kost, agar tidak terjadi masalah di kemudian hari.[[12]](#footnote-12)10

Perbedaan skripsi Diana Umil Hakam dengan skripsi penulis adalah, 1) teori yang digunakan untuk melakukan analisis adalah KHES pasal 310, 2) Objek yang disewakan berupa kamar kos.

*Kelima*, Adhi Putro Cahyono, “Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Praktik Sewa Ayam Babon Di Desa PutatKecamatan Geger Kabupaten Madiun”, dengan rumusan masalah. Bagaimana tinjauan fiqih muamalah tentang proses pelaksanaan dan alat pembayaran sewa ayam babon di desa putat dan bagaimana tinjauan fiqih muamalah terhadap penyelesaian tanggungjawab resiko terhadap objek sewa ayam babon didesa putat, Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian lapangan dan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Secara Teknik pengumpulan data penelitian ini menggunakan metode, observasi, wawancara dan dokumentasi. Adapun Teknik pengolahan data menggunakan editing, pengorganisasian dan penemuan hasil riset. Adapun analisi data dalam penelitian ini adelah metode induktif. Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa, *pe*rt*ama,* akad perjanjian sewa ayam babon di desa putat sudah sesuai fiqih, akan tetapi dalam alat pembayaran yang dilakukan menggunakan anak ayam yang ditetaskan, dalam syarat ijarah alat pembayaran harus jelas dan diketahui nilainya. *Kedua,* bila objek sewa hilang, sakit atau mati belum ditentukan dalam perjanjian awal, hasilnya jika objek sewa hilang, sakit atau mati maka tanggungjawab resiko dilimpahkan kepada mujir.

Perbedaan skripsi Adhi Putro Cahyono adalah, 1) objek sewa adalah ayam babon. 2) lokasi penelitian di kabupaten madiun.

*Keenam,* Nahdliyatul Mufidah, “Analilis Hukum Islam dan Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 Terhadap Alih Sewa Tanah Surat Ijo Di Ambengan Butut TAmbaksari Surabaya”, dengan rumusan masalah, bagaimana praktik alih sewa tanah surat ijo di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya. Serta bagaimana analisis hukum Islam dan Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 terhadap alih sewa tanah surat ijo di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa terdapat persamaan yang mendasar antara hukum Islam dan Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 terhadap praktik alih sewa tanah surat ijo yaitu diperbolehkan melakukan transaksi alih sewa selama masih sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Selain itu terdapat perbedaan antara hukum Islam dan Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 yaitu sewa menyewa akan berakhir apabila terpenuhinya manfaat yang diakadkan atau habisnya masa yang telah ditentukan. Sedangkan dalam Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 mengatakan bahwa izin pemakaian tanah surat ijo dapat berakhir apabila tanah akan dipakai untuk kepentingan daerah dan tanah tersebut harus segera dikosongkan. Sehingga secara otomatis hak sewa akan berakhir meskipun masa izin masih ada.[[13]](#footnote-13)11

Perbedaan dengan skripsi penulis sebagai berikut, (1) teori yang digunakan menggunakan perda kota Surabaya No. 1 tahun 1997, (2) lokasi penelitian,

Berdasarkan telaah pustaka diatas terdapat persamaan yakni sama-sama membahas tentang pengalihan fungsi lahan, namun terdapat perbedaan objek kepemilikan lahan serta pada kajian teori yang akan dipakai peneliti dalam melakukan penelitian terhadap sewa tanah solo valley.

## **Metode Penelitian**

### Jenis Dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang di gunakan adalah penelitian lapangan (*field reserch*) dengan menggunakan metode pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif pada dasarnya ingin menerangkan, mendeskrisikan secara kritis suatu fenomen sosial masyarakat untuk menemukan makna yang sesungguhnya.[[14]](#footnote-14) Menurut mantra dalam bukunya Moleong, metode kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata atau tertulis, lisan dari responden dan perilaku yang dapat diamati.[[15]](#footnote-15)

### Kehadiran Peneliti

Dalam penelitian ini, peneliti bertindak sebagai pengamat terhadap sewa-menyewa tanah solovalley yang terjadi di Desa Sugihwaras dan melakukan pengumpulan data dengan wawancara terhadap narasumber.

### Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini adalah Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro, karena di Desa tersebut terdapat tanah solovalley.

### Data dan Sumber Data

Dalam upaya mempermudah penelitan, peneliti mengumpulkan data dari lapangan yang berkaitan dengan akad dan proses pengalihan fungsi dan pengalihan kepemilikan tanah solovalleydi Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro.

1. Data
2. Data yang berkaitan tentang proses pengalihan fungsi tanah solovalleydi Desa Sugihwaras**.**
3. Data yang berkaitan tentang proses pengalihan kepemilikan dalam sewa-menyewa tanah solovalleydi Desa Sugihwaras.
4. Sumber Data
5. Primer

Sumber data primer adalah data yang didapatkan langsung dari sumber pertama dan biasanya melalui wawancara, angket, atau pendapat lain.[[16]](#footnote-16)12 Sumber data primer dalam penelitian ini adalah data yang didapat dari lokasi yang menjadi objek penelitian sewa-menyewa tanah solovalley yakni di Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro.

1. Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data yang diperoleh dari data yang sudah jadi dikumpulkan dan diolah oleh pihak lain.[[17]](#footnote-17)13 Data sekunder sebagai pelengkap data primer.

### Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan penelitian ini dilandaskan pada aturan yang baku, yang telah menjadi bahan didalam penelitian kualitatif yang mana pengumpulan datanya dengan cara pengamatan atau observasi dan interview atau wawancara, yakni sebagai berikut:

1. Observasi adalah aktivitas peneliti dalam mengamati sebuah objek secara langsung dan mendetail untuk memperoleh suatu informasi yang di inginkan.[[18]](#footnote-18)14 Kegiatan observasi dilakukan peneliti terhadap lokasi-lokasi yang menjadi objek sewa-menyewa oleh masyarakat.
2. Wawancara adalah pertemuan dua orang antara peneliti dan responden untuk bertukar informasi dan melalui tanya jawab sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam satu topik tertentu.[[19]](#footnote-19)15 Kegiatan wawancara ini dilakukan peneliti untuk memperoleh informasi tentang sejarah tanah solovalleyhingga sekarang tanah ini dijadikan sebagai objek sewa-menyewa oleh masyarakat.
3. Dokumentasi adalah suatu kegiatan yang melakukan pencarian data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, majalah dan lain sebagainya. Dengan metode dokumentasi yang diamati bukan benda hidup melainkan benda mati.[[20]](#footnote-20)16 Pada kegiatan ini peneliti berupaya mengumpulkan data-data guna melengkapi sebagai bukti untuk memperkuat karya ilmiah.

### Analisis Data

Dalam melakukan analisis data peneliti menggunakan model Miles and Huberman, yakni pada saat peneliti melakukan pengumpulan data berlangsung, dan dalam periode tertentu. Miles and Huberman menyatakan bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilaksanakan secara terus-menerus sampai tuntas. Langkah-langkah dalam melakukan anaisis data terbagi menjadi tiga yakni, *reduction*, *display*, dan *conclution*.

1. *Reduction*

Data di lapangan yang jumlahnya cukup banyak, maka perlu dicatat dengan rinci dan teliti. Semakin lama peneliti di lapangan maka data yang diperoleh semakin banyak, kompleks dan rumit. Untuk itu peneliti perlu merduksi data atau merangkum, memilih hal-hal pokok yang penting sesuai tema dan pola yang dicari.[[21]](#footnote-21)17 Penulis memaparkan data yang diperoleh di lapangan tentag pengalihan fungsi dan jual beli tanah sewa solovalley kemudian mengkomparasikan dengan teori *ijārah* dan jual beli dalam hukum islam.

1. *Display*

Setelah data direduksi maka langkah selanjutnya adalah mendisplaykan data. Dalam penyajian data penulis menyajikan data dalam bentuk uraian singkat dan dalam bentuk naratif agar mudah dipahami.[[22]](#footnote-22)18 Penulis memaparkan data yang diperoleh di lapangan tentag pengalihan fungsi dan jual beli tanah sewa solovalleykemudian mengkomparasikan dengan teori *ijārah* dan jual beli dalam hukum islam.

1. *Conclution*

Kesimpulan awal masih bersifat sementara dan akan berubah jika tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat dan mendukung pada pengumpulan bukti berikutnya. Tetapi jika kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali kelapangan mengumpulkan data maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel.[[23]](#footnote-23)19

### Pengecekan Keabsahan Data

Pengecekan keabsahan data dalam penelitian ini menggunakan teknik sebagai berikut:

1. Perpanjangan pengamatan, dimana peneliti kembali kelapangan, melakukan pengamatan kembali, dan melakukan wawancara kembali dengan sumber data yang pernah di wawancarai.
2. Meningkatkan ketekunan, berarti peneliti harus melakukan pengamatan dengan lebih cermat dan berkelanjutan. Dengan cara ini keabsahan data dan urutan peristiwa akan dapat secara pasti dan sistematis.[[24]](#footnote-24)20

## **Sitematika Pembahasan**

**BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini penulis menguraikan masalah yang menjadi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, telaah pustaka, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

**BAB II : *IJĀRAH***

Bab ini berisi landasan teori yang nantinya akan digunkan untuk menganalisis dalam masalah *ijārah* yang dilaksanakan masyarakat Desa Sugihwaras, khususnya yang terkait dengan pengalihan fungsi dan pengalihan kepemilikan tanah solo valley.

**BAB III : PRAKTEK SEWA MENYEWA TANAH SEWA SOLO VALLEY DI DESA SUGIHWARAS**

Bab ini peneliti memaparkan profil Desa Sugihwaras dan sejarah tanah solovalley kemudian memaparkan data-data yang diperoleh dari masyarakat tentang proses sewa tanah solovalley.

**BAB IV : ANALISIS IJĀRAH TERHADAP SEWA MENYEWA TANAH SOLOVALLEYDI DESA SUGIHWARAS**

Analisis *ijārah* terhadap pengalihan fungsi tanah terhadap tanah sewa solovalleydan analisis *ijārah* terhadap pengalihan kepemilikan tanah sewa solovalley*.*

**BAB V : PENUTUP**

Bab terakhir ini berisi kesimpulan atau hasil dan saran peneliti. Pada bab ini berfungsi menjelasakan hasil analisis hukum islam terhadap sewa-menyewa tanah solovalley.

# BAB II

# *IJĀRAH*

## ***Ijārah* Menurut Hukum Syara’**

### Definisi *Ijārah*

*Al-ijārah* berasal dari bahasa arab yang berarti upah sewa, jasa atau imbalan *al-ijārah* merupakan salah satu format muamalah dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak atau memasarkan jasa. Berdasarkan syara’ bermakna aktivitas akad untuk mengambil manfaat suatu yang diterima dari orang lain dengan cara membayar sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dengan syarat-syarat tertentu.[[25]](#footnote-25)1

Secara lughawi *ijārah* berarti upah atau imbalan sewa atas jasa atau barang. Sedangkan secara istilah *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa dengan waktu tertentu dengan adanya pembayaran tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang tersebut.

*Al-ijārah* merupakan salah satu akad *mu’awadhah* yakni transaksi yang memiliki tujuan untuk mendapatkan keuntungan dan manfaat secara meterial. Akad *ijārah* termasuk akad (*Al-Uqud al-musamma*), yakni akad yang batasannya sudah ditentukan dalam Al-Qur’an dan Ḥāḍīth. Sementara kebalikannya (*Al-Uqud ghair al-musamma*), yakni akad baru yang kriteria dan ketentuannya tidak ditentukan secara langsung dalam Al-Qur’an dan Ḥāḍīth, seperti akad mengenai menginap dihotel dengan fasilitas, makan, minum, antar jemput dan sejenisnya. Kata *ijārah* di pahami dalam dua dimensi, yakni *ijārah* yang dimaknai sebagai proses perjanjian para pihak yang dimana salah satu pihak berkedudukan sebagai penyedia barang/jasa dan pihak lain berkedudukan sebagai pengguna atau penerima manfaat barang atau jasa. Oleh karena itu *ijārah* secara etimologis adalah imbalan atas perbuatan, perilaku dan upah atas pekerjaan yang dilakukan tersebut.[[26]](#footnote-26)2

 Berikut beberapa definisi *ijārah* yang dikemukakan beberapa ulama ahli fiqih :

1. Hanafiyah

عَقْدٌ عَلَى المَنَا فِعِ بِعَوْضٍ

“*Akad suatu kemanfaatan dengan Pengganti”.*

1. Syafi’iyah

عَقْدٌ عَلَى مَنْفَعَةٍ مَقْصُودةٍ مَعْلُومَةٍمُبَاحَةٍ لِلبَدْلِ وَالِابَاحَةِ بِعَوْضٍ مَعْلُوْمٍ

“*Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud te*rt*entu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti te*rt*entu”.*

1. Maliki dan Hambali

تَمْلِكُ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُبَاحَةٍ مُدَّةً مَعْلُوْمَةً بِعَوْضٍ

“*Menjadikan milik suatu manfaat yang mubah dalam waktu te*rt*entu dengan pengganti”.*

1. Menurut Shaikh Shihab Al-Din dan Shaikh Umairah

عَقْدٌعَلَى مَنْفَعَةٍ مَقْصُوْدَةٍ قَا بِلَةٌ لِلْبَذْلٍ وَالْاِبَا حَةٍ بِعِوَضٍ وَضْعًا

“*akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu”.*[[27]](#footnote-27)3

Sedangkan menurut Sutan Remy *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui upah atau sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*mikyyah/ownership*) atas barang tersebut.[[28]](#footnote-28)4

Sedangkan menurut Sayyid Sabiq dalam Fiqh Sunnah *ijārah* diambil dari kata *Al-Ajr* yang artinya *‘iwadh* (imbalan), dari pengertian ini pahala dinamakan *ajru* (upah mengupah). Adapun salah satu mengerai syarat *Ujrah*  adalah besarnya upah atau imbalan yang akan dibayarkan harus jelas dan diketahui upahnya oleh kedua belah pihak.[[29]](#footnote-29)5

Dari definisi tersebut dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang berprinsip dianatara para ulama dalam mengartikan ijārah atau sewa-menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan, atau pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batas waktu tertentu, melalui pembayaran upah sewa, tampa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang.[[30]](#footnote-30)6

### Dasar Hukum *Ijārah*

1. Al-Qur’ān

اَسْكِنُوْهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِّنْ وُّجْدِكُمْ وَلَا تُضَاۤرُّوْهُنَّ لِتُضَيِّقُوْا عَلَيْهِنَّۗ وَاِنْ كُنَّ اُولٰتِ حَمْلٍ فَاَنْفِقُوْا عَلَيْهِنَّ حَتّٰى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّۚ فَاِنْ اَرْضَعْنَ لَكُمْ فَاٰتُوْهُنَّ اُجُوْرَهُنَّۚ وَأْتَمِرُوْا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوْفٍۚ وَاِنْ تَعَاسَرْتُمْ فَسَتُرْضِعُ لَهٗٓ اُخْرٰىۗ

*“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 penyusuan), maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya*) *”* .[[31]](#footnote-31)7

قَالَتْ اِحْدٰىهُمَا يٰٓاَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖاِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْاَمِيْنُ

*“Salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku, pekerjakanlah dia. Sesungguhnya sebaik-baik orang yang engkau pekerjakan adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”*.[[32]](#footnote-32)8

وَالْوٰلِدٰتُ يُرْضِعْنَ اَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ اَرَادَ اَنْ يُّتِمَّ الرَّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُوْدِ لَهٗ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوْفِۗ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ اِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَاۤرَّ وَالِدَةٌ ۢبِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُوْدٌ لَّهٗ بِوَلَدِهٖ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذٰلِكَ ۚ فَاِنْ اَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗوَاِنْ اَرَدْتُّمْ اَنْ تَسْتَرْضِعُوْٓا اَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ اِذَا سَلَّمْتُمْ مَّآ اٰتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوْفِۗ وَاتَّقُوا اللّٰهَ وَاعْلَمُوْٓا اَنَّ اللّٰهَ بِمَا تَعْمَلُوْنَ بَصِيْرٌ

“*Ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun* *penuh, bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Kewajiban ayah menanggung makan dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani, kecuali sesuai dengan kemampuannya. Janganlah seorang ibu dibuat menderita karena anaknya dan jangan pula ayahnya dibuat menderita karena anaknya. Ahli waris pun seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) berdasarkan persetujuan dan musyawarah antara keduanya, tidak ada dosa atas keduanya. Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan*”.[[33]](#footnote-33)9

Dengan demikian surat Al-Baqarah ayat 233 merupakan landasan yang dapat dijadikan dasar hukum dalam permasalahan sewa-menyewa. Pada ayat tersebut diterangkan bahwa memankai jasa juga merupakan suatu bentuk sewa-menyewa, oleh karena itu harus diberikan upah atau pembayarannya sebagai ganti dari sewa jasa tersebut.[[34]](#footnote-34)10

1. Ḥāḍīth

اُعْطُواالاَحِيْ رَاَجْرَ هُقَ بْلَ اَنْ يَجفَّ عَرَاقُهُ.

“*Dari Ibn RA, berkata bahwa Rosulloh SAW bersabda : berikanlah upah pekerjaan sebelum keringatnya kering*.“ (HR. Ibn Majjah).

اِنْ اَحَقَّ مَا اَخَدْتُمْ عَلَيْهِ اَجْرًا كِتَابُ اللهِ.

*“Sesungguhnya sesuatu yang paling berhak kamu ambil upahnya adalah kitab Allah (Al-Qur’ān)”. (*HR*.* Bukhari*)*.[[35]](#footnote-35)11

### Rukun Ijārah

Rukun merupakan hal yang sangat esensial, artinya bila rukun tidak terpenuhi atau salah satu diantaranya tidak sempurna, maka suatu perjanjian tidak sah.

Adapun rukun *ijārah* menurut Jumhur ulama sepakat ada empat :

1. Dua pihak yang bertransaksi

 Mempunyai hak *taṣarruf* (membelanjakan harta). Jadi *ijārah* tidak sah bila dilakukan oleh orang gila ataupun anak yang belum baligh dan keduanya melaksanakan transaksi secara suka sama suka.

1. *Ṣīghat*

 Yang dimaksud dengan ṣīghat adalah ungkapan yang digunakan utuk mengungkapkan maksud kedua belah pihak.[[36]](#footnote-36)12 Sewa menyewa sah apabila ada *ijab* dan *qabul*, baik dalam bentuk pernyataan atau isyarat lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa menyewa.[[37]](#footnote-37)13 Akad *ijārah* boleh dilakukan secara lisan, tulisan, isyarat, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syari’ah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.[[38]](#footnote-38)14

1. Upah

 Upah atau imbalan dalam ijārah harus berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang maupun jasa kepada seseorang yang telah diperintakan untuk mengerjakan sesuatu pekerjaan tertentu dan bayaran itu diberikan menurut perjanjian yang telah disepakati bersama dan tidak bertentangan dengan kebiasaan yang belaku.[[39]](#footnote-39)15 adapun syarat sebagai berikut:

1. Jumlah yang diketahui secara jelas dan detail.
2. Pegawai khusus seperti hakim tidak boleh mengambil uang dari pekerjaannya, karena ia sudah menerima gaji khusus dari pemerintah.
3. Uang yang harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa.
4. Manfaat

 Salah satu cara untuk mengetahui barang adalah dengan menjelaskan manfaat, batasan waktu dan jenis pekerjaan. Salah satu syarat yang berkaitan denga harta benda boleh disewakan asal memenuhi syarat sebagai berikut :

1. harta benda yang disewakan dapat dimanfaatkan secara langsung dan tidak cacat yang bisa berdampak terhadap fungsinya.
2. Pemilik menjelaskan secara langsung kualitas, kuantitas tanpa ada yang disembunyikan tentang keadaan barang tersebut.
3. Objek *ijārah* harus harta yang dapat digunakan berulangkali tanpa mengakibatkan kerusakan bentuk dan sifatnya.
4. Objek *ijārah* tidak bertentangan dengan hukum islam.[[40]](#footnote-40)16

### Syarat *Ijārah*

Terkait syarat *ijārah* M. Ali Hasan menejelaskan tentang syarat-syarat sebagai berikut :

1. Kedua belah pihakmenurut mazhab *Syafi’i* dan *Hambali* harus baligh dan berakal. Pendapat berbeda dikemukakan oleh mazhab *Hanafi* dan *Maliki*, bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah mumayiz boleh melakukan *ijārah* asal disetujui oleh walinya.
2. Kedua belah pihakmenyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijārah*. Hal ini didasarkan pada Qs An-nisa’ ayat 29:

﴿ يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا لَا تَأْكُلُوْٓا اَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّآ اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوْٓا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

*“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”*[[41]](#footnote-41)17

1. Objek *ijārah* itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, ulama fiqih sepakat mengatakan bahwa tidak boleh menyewa sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Umpamanya rumah harus siap pakai atau tentu saja sangat bergantung kepada penyewa apakah dia mau melanjutkan akad itu atau tidak, sekiranya rumah itu atau toko itu disewa oleh orang lain maka setelah itu habis sewanya baru dapat disewakan oleh orang lain.[[42]](#footnote-42)18
2. Objek ijārah itu sesuatu yang dihalalkan oleh syara. Oleh sebab itu ulama fikih sependapat bahwa tidak boleh menggaji tukang sihir, tidak boleh menyewa orang untuk membunuh (pembunuh bayaran), tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat berjudi atau tempat prostitusi (pelacuran). Demikian juga tidak boleh menyewakan rumah kepada non-muslim untuk tempat mereka beribadat.
3. Upah atau imbalan dalam *ijārah* harus berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang maupun jasa kepada seseorang yang telah diperintakan untuk mengerjakan sesuatu pekerjaan tertentu dan bayaran itu diberikan menurut perjanjian yang telah disepakati bersama dan tidak bertentangan dengan kebiasaan yang belaku.[[43]](#footnote-43)19
4. Manfaat yang menjadi objek Ijārah harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari jika manfaatnya tidak jelas. Maka, akad itu tidak sah.[[44]](#footnote-44)20
5. Waktu penyewaan, dalam hal ini penjelasan waktu sangat penting sebab berkaitan langsung dengan lamanya masa sewa barang atau jasa. Menurut pendapat mayoritas ulama termasuk Syafi’iyah *ijārah* sah baik dalam waktu yang panjang maupun pendek. Menurut ulama Syafi’iyah masa penyewaan tidak ada batas terlamanya karena tidak ada ketentuannya dalam syar’i. Selanjutnya ulama Syafi’iyah berpendapat tentang penentuan masa awal akad adalah syarat yeng harus disebutkan dalam akad, karena dengan tidak adanya penentuan menyebabkan ketidak jelasan waktu sehingga objek akad *ijārahpun* menjadi tidak jelas.[[45]](#footnote-45)21

### Menyewakan Barang Sewaan

Pengalihan sewa ialah memindahkan barang sewanya kepada pihak lain. Pada dasarnya seorang penyewa dapat mengalihkan atau mengulangsewakan kembali sesuatu barang sewanya kepada pihak pihak lain dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan yang disewa pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan. Jika, seandainya tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dengan pemilik barang, maka pengalihan atau mengulangsewakan ini tidak diperbolehkan karena sudah melanggar perjanjian.[[46]](#footnote-46)22

Menanggapi hal ini menurut ahli-ahli hukum Hanafi, pengalihan hak sewa di kategorikan sebagai akad fasid atau rusak. Artinya akad yang menurut syarat sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya. Sementara, menurut mayoritas ahli hukum Islam, yaitu Maliki, Syafi’i dan Hambali, dalam Syamsul Anwar “Hukum Perjanjia Syariah” mengatakan, akad fasid atau rusak ini tidak dibedakan dengan kerusakan yang terjadi pada dasarnya antara rukun dan syarat pembentuknya dan pada sifatnya (syarat keabsahanya).[[47]](#footnote-47)23

Menurut Imam Nawawi, pengalihan didalam *ijārah* hukumnya mutlak sah ketika sesuai dengan akad kesepakatan. Sedangkan Imam Bukhori menjelaskan bahwa, *ijārah* akan batal ketika tidak memenuhi syarat dalam pengerjaannya, dan ketika *ijārah* itu membutuhkan terhadap dalil. Maksud dari penjelasan tersebut adalah ketika salah satu syarat yang membentuk unsur sah (akibat hukum) tidak terpenuhi maka *ijārah* tersebut dianggap batal, serta tidak adanya dalil yang menerangkan terhadap perbuatan yang dilakukan.[[48]](#footnote-48)24

### Pembatalan dan Berakhirnya *Ijārah*

*Ijārah* merupakan akad lāzim, yakni akad yang tidak membolehkan adanya pembatalan pada salah satu pihak, sebab *ijārah* merupakan akad pertukaran, kecuali jika terdapat hal-hal yang mewajibkan*.* Yaitu sebagai berikut:

1. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang bergerak maka musta’jir harus mengembalikan barang itu kepada mu’ajir dengan menyerahkan langsung bendanya. Misalnya sewa-menyewa kendaraan.
2. Apabila obyek sewa-menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak maka musta’jir wajib mengembalikannya kepada mu’ajir dalam keadaan kosong. Maksudnya tidak ada harta pihak musta’jir di dalamnya. Misalnya, dalam perjanjian sewa-menyewa rumah.[[49]](#footnote-49)25
3. Rusaknya barang yang diupahkan.
4. Berakhirnya masa sewa yang telah disepakati.
5. Menurut Hanafiyah, boleh membatalkan *ijārah* dari salah satu pihak seperti yang menyewa ladang kemudian mengalami gagal panen karena hama tikus, maka ia boleh mambatalkannya.[[50]](#footnote-50)26

 Sedangkan menurut al-Kasani dalam kitab “*al-Badā’iu ash-Shanā’iu*”, bahwa akad ijarah dapat berakhir apabila terjadi:

1. Objek ijarah hilang atau musnah, dalam hal ini dapat dicontohkan rumah yang disewakan terbakar.
2. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad ijarah telah habis.
3. Adanya udzur dari salah satu pihak, contoh apabila barang sewannya (rumah) disita negara karena hutang, maka akadijārah batal.

Para ulama fiqih berbeda pendapat tentang sifat akad ijārah, maka bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama’ Hanafiah berpendirian bahwa akad al *ijārah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak bilamana terdapat udzur dari salah satu pihak yang berakad seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan berpindah dalam hukum.

Adapun jumhur ulama’ dalam hal ini mengatakan bahwa akad al ijārah bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus bilamana seorang meninggal dunia. Berdasarkan pendapat ulama’ Hanafiah, bilamana seorang meninggal dunia maka akad al ijārah batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi jumhur ulama’ mengatakan, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karna termasuk harta (al-māl). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad al ijārah.[[51]](#footnote-51)27

Maka dapat disimpulkan bahwa berakhirnya sewa-menyewa apabila terdapat hal-hal sebagai berikut:

1. Apabila yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa merupakan barang bergerak, maka penyewa wajib mengembalikan barang tersebut kepada pemilknya.
2. Apabila objek perjanjian sewa-menyewa berupa barang yang tidak bergerak, maka penyewa wajib mengembalikan barang tersebut kepada pemilknya dalam keadaan kosong. Misalnya menyewa ruko, tanah, gedung.[[52]](#footnote-52)28
3. Apabila yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa rusak sebelum penyerahan maka *ijārah* batal. Apabila kerusakan terjadi setelah penyerahan maka harus dipertimbangkan faktornya, misal jika kerusakan tidak disebabkan oleh kelalaian atau kecerobohan pihak penyewa dalam pemanfaatan barang sewaan, maka penyewa berhak menuntut ganti rugi atas tidak terpenuhinya manfaat barang tersebut. Sebaliknya jika kerusakan disebabkan karena kelalaian penyewa, maka pemilik tidak berhak membatalkan perjajian sewa, tetapi ia berhak menuntut perbaikan atas barangnya.
4. Demikian juga barang tersebut hilang atau musnah, maka segala bentuk kecerobohan menimbulkan kewajiban atau tanggungjawab atas pelakunya dan dipihak lain mendatangkan hak menuntut ganti rugi bagi yang dirugikan.[[53]](#footnote-53)29

### Macam-macam *Ijārah*

Berdasarkan uraian tentang *ijārah,* maka *ijārah* dapat dibagi menjadi dua, yakni :[[54]](#footnote-54)30

* + - 1. *Ijārah ‘ala al-manafi’*

*Ijārah ‘ala al-manafi’,* merupakan *ijārah* yang obyek akadnya adalah manfaat suatu barang, seperti menyewakan traktor untuk membajak sawah, menyewakan rumah untuk ditempati dan lain sebagainya. Dalam hal ini objek *ijārah* tidak boleh dimanfaatkan untuk kepentingan yang dilarang oleh syara’.[[55]](#footnote-55)31

Namun demikian akad *ijārah ‘ala al-manafi’* perlu mendapatkan rincian lebih lanjut yakni :

1. Akad sewa tanah, utuk ditanami atau didirikan bangunan. Akad tersebut baru sah jika disebutkan peruntukannya, jika akadnya untuk ditanami, maka juga harus jelas jenis tanamannya. Kecuali, jika pemilik tanah memberi izin boleh ditanami tanaman apa saja.
2. Akad sewa pada binatang harus jelas peruntukannya, jika untuk angkutan maka harus jelas untuk mengangkut apa dan berapa lama masa sewanya.[[56]](#footnote-56)32
	* + 1. *Ijārah ‘ala al-‘amal ijārah*

*Ijārah ‘ala al-‘amal ijārah* yakni *ijārah* yang obyek akadnya berupa jasa atau pekerjaan , seperti membangun gedung atau menjahit pakaian. Akad *ijārah* ini sangat erat kaitannya dengan masalah upah, maka dari itu pembahasannya dititikberatkan kepada pekerjaan atau pekerja.

*Ajir* dapat dibedakan menjadi 2 golongan, yakni *Ajir Khass* dan *Ajir Musytarak.*

1. *Ajir Khass,* ialah pekerja yang melakukan pekerjaan secara individual dan dalam waktu yang telah ditetapkan. Misalnya baby sister dan sopir pribadi.
2. *Ajir Musytarak,* ialah pekerja yang melakukan suatu pekerjaan secara bersama-sama (lebih dari 1 orang) yang telah disepakati. Misalnya, buruh bangunan yang bekerja secara bersama-sama membangun rumah.[[57]](#footnote-57)33

## ***Ijārah* Menurut KHES**

 Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah (KHES) rukun *ijārah* disbutkan dalam pasal 295.

### Rukun *Ijārah* Adalah:

1. Musta’jir (pihak yang menyewa).
2. *mu’ajir* (pihak yang menyewakan).
3. *ma’jur* (benda yang di*ijārah*kan).
4. akad.[[58]](#footnote-58)34

 *Ṣīghat*  Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah Pasal 296 ayat 1 dan 2 bahwa *ṣīghat* akad *ijārah* harus menggunakan kalimat yang jelas dan akad *ijārah* dapat dilakukan secara lisan, tulisan atau isyarat.[[59]](#footnote-59)35

### Syarat *Ijārah*

Syarat pelaksanaan *ijārah* dalam KHES diatur dalam pasal 301 yang berbunyi “*untuk menyelesaikan akad* *ijārah, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum”*. Pasal 302 “*akad ijārah dapat dilakukan secara tatap muka maupun jarak jauh”.* Pasal 303 berbunyi “ *mu’ajir haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya”.[[60]](#footnote-60)36*

Penggunaan objek *ijārah* di atur dalam pasal 309 ayat 1 dan 2 yang berbunyi “*musta’jir dapat menggunakan objek ijārah secara bebas jika akad ijārah dilakukan secara mutlak, dan musta’jir dapat menggunakan objek ijārah secara khusu apabila akad dilakukan secara khusus.”* Artinya penggunaan objek *ijārah* tergantung pada akadnya, jika dalam akad objek *ijārah* dikhusukan maka penggunaan objek *ijārah* juga harus sesuai akad.[[61]](#footnote-61)37

### Waktu *Ijārah*

 Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah Pasal 315 dan pasal 316 diatur tentang waktu *ijārah* :

Pasal 315 yaitu:

1. Nilai atau harga *ijārah* antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu.
2. Satuan waktu yang dimaksud dalam ayat (1) adalah menit, jam, hari, bulan, dan/ atau tahun.

Pasal 316 yaitu:

1. Awal waktu *ijārah* ditetapkan dalam akad atau dasar kebiasaan.
2. Waktu *ijārah* dapat diubah berdasarkan kesepakatan para pihak.

 Pasal 317 yaitu, kelebihan waktu dalam *ijārah* yang dilakukan oleh *musta’jir,* harus dibayar berdasarkan kesepakatan para pihak. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah hendaknya dapat dimanfaatkan kegunaannya, dapat diserah terimakan, barang yang disewakan merupakan barang yang mubah menurut syara’ dan bukan yang diharamkan.[[62]](#footnote-62)39

### Pengembalian Barang Sewa

 Pengembalian ma’jur atau berakhirnya ijarah termaktub pada bagian kedelapan Pasal 320 dan Pasal 321. Dalam Pasal 320 mengatakan bahwa “*Ijarah berakhir dengan berakhirnya waktu ijarah yang ditetapkan dalam akad”.*

Sementara dalam Pasal 321 mengatakan:

ayat (1) mengatakan bahwa *”Cara pengembalian ma’jur dilakukan berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam akad”.* Ayat (2) mengatakan “*Bila cara pengembalian ma’jur tidak ditentukan dalam akad, maka pengembalian ma’jur dilakukan sesuai dengan kebiasaan”*.[[63]](#footnote-63)40

### Larangan Pengalihan Objek *Ijārah*

Sedangkan larangan untuk mengalihkan atau mengulangsewakan objek sewa (*ijarah*) dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah (KHES) termaktub dalam Bab XI bagian keempat tentang penggunaan ma’jur dalam Pasal 310 dinyatakan bahwa: *“Musta’jir dilarang menyewakan dan meminjamkan ma’jur kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan”*. Dapat dipahami maksud dari pasal tersebut adalah musta’jir (penyewa) tidak diperkenankan menyewakan lagi atau mengulangsewakan ma’jur. Musta’jir bisa saja menyewakan kembali barang sewaan kepada orang lain kecuali ada penjelasan serta memperoleh izin dari yang menyewakan atau bahkan akad di awal membolehkannya.[[64]](#footnote-64)41

Dalam Pasal 313, ayat (1) mengatakan *“Kerusakan ma’jur karena kelalaian musta’jir adalah tanggungjawabnya, kecuali ditentukan lain dalam akad*. Kemudian ayat (2) mengatakan “*Apabila ma’jur rusak selama masa akad yang terjadi bukan karena kelalaian musta’jir, maka musta’jir wajib menggantinya*. Ayat (3) mengatakan “*Apabila dalam akad ijarah tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggungjawab atas kerusakan ma’jur maka hukum kebiasaan yang berlaku di kalangan mereka yang dijadikan hukum*.[[65]](#footnote-65)41

# BAB III

# PRAKTEK SEWA MENYEWA TANAH SEWA SOLO VALLEY

## **Profil Desa Sugihhwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro**

Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak bisa hidup tanpa bantuan manusia lainnya. Di setiap wilayah masyarakat pasti memiliki perbedaan budaya, sifat, pemikiran, dan karakter yang berbeda-beda. Seperti yang terjadi di Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro diantaranya letak geografis, kondisi ekonomi, pendidikan, dan sosial keagamaan.

1. Letak Geografis

Desa Sugihwaras merupakan sebuah desa yang masuk dalam wilayah pemerintahan Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro Provinsi Jawa Timur yang dibagi menjadi 4 wilayah, yakni Jurang kerapak, Keloran, Sambirobyong dan Sugihwaras.[[66]](#footnote-66)1 Dengan batas wilayah meliputi :

Batas Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro

 Tabel 3.1 Batas Desa Sugihwaras

|  |  |
| --- | --- |
| Mata angin | Batas desa |
| Timur  | : Desa Sumberagung, Kecamatan NgrahoDesa Geneng, Kecamatan Margomulyo |
| Barat | : Desa Luwihaji, Kecamatan Ngraho |
| Selatan  | : Hutan KRPH Sugihwaras, KPH Padangan |
| Utara  | : Desa Sumberagung, Kecamatan Ngraho |

Gambar 3.1 Peta Desa Sugihwaras



1. Jumlah Penduduk

 Tabel 3.2 Jumlah Penduduk Desa Sugihwaras

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| No | Jenis kelamin | Jumlah penduduk |
|  | Laki-laki | : 1152 jiwa |
|  | Perempuan | : 1176 jiwa |
| Jumlah Total | : 2328 jiwa |

1. Tingkat Pendidikan

Kemajuan sebuah wilayah tidak lepas dari yang namanya pendidikan, untuk itu sebuah wilayah menyediakan sarana dan prasarana guna meningkatkan mutu sumber daya manusianya. Tolak ukur sebuah wilayah maju adalah dari infrastruktur yang ada dan kemajuan masyarakatnya akan pentingnya sebuah pendidikan. Desa sugihwaras sendiri terdapat beberapa lembaga pendidikan dari tingkat dasar hingga menengah pertama. Sepeti Taman Kanak-kanak, Sekolah Dasar Negeri dan Sekolah Menengah Pertama PGRI.[[67]](#footnote-67)2

Berdasarkan sumberdata desa menyebutkan bahwa terdapat jumlah tingkat pendidikan sebagai berikut :

 Tabel 3.3 Tingkat Pendidikan Masyarakat Desa Sugihwaras

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| No | Tingkat pendidikan | Jumlah |
|  | Belum bersekolah | : 386 |
|  | Belum tamat SD  | : 112 |
|  | Tamat SD | : 1173 |
|  | SLTP sederajat | : 428 |
|  | SLTA sederajat | : 202 |
|  | Dipolma I/II | : 9 |
|  | Dipolma III | : 6 |
|  | Strata I | : 12 |
| Jumlah total | : 2328 |

1. Sosial Ekonomi

Ekonomi adalah suatu perilaku manusia mengelola sumberdaya yang ada untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari yang tidak terbatas. Desa Sugihwaras sendiri masyarakanya memiliki beragam profesi dalam kegiatan pemenuhan ekonominya, seperti pedagang, penjahit, peternak, pengrajin, pegawai negeri sipil, tentara dan petani. Namun mayoritas masyarakat desa sugihwaras bekerja sebagai petani, karena desa sugihwaras sendiri sebagian besar wilayahnya adalah lahan pesawahan dan hutan yang dibuka sebagi lahan pertanian.

Desa sugihwaras juga terdapat ndustri pembuatan tahu dan tempe namun yang paling terkenal adalah industri anyaman bambunya yang sudah dikenal diberbagai daerah dan sudah pernah menjuarai pameran kerajian.[[68]](#footnote-68)3

1. Sosial Keagamaan

 Masyarakat desa sugihwaras meyoritas beragama islam. Hal ini bisa dilihat dari berbagai sarana dan prasana yang ada di wilayah ini seperti 4 masjid besar, 7 mushola, dan 1 lembaga pendidikan madrasah diniyah.

 Perkembangan agama islam di desa sugihwaras yang sangat pesat ini bisa dibuktikan dengan adanya berbagai kegiatan keagamaan seperti kegiatan marasah diniyah, belajar mengaji mulai dari anak-anak, remaja hingga tingkat dewasa, jamaah sholawat, jamaah toriqoh, jamaah pegajian kitab al-ibriz, dan jamaah yasin tahlil. Kemudian di desa sugihwaras sendiri ada banyak organisasi keagamaan juga misalnya, GP Ansor, Banser, Fatayat, Muslimat, Jatman dari tahun ketahun kegiatan-kegiatan organisasi tersebut memiliki peningkatan peminat

1. Sosial budaya

 Masyarakat Desa Sugihwaras Sebagian besar adalah suku jawa, ini dibuktikan dengan kentalnya budaya-budaya jawa yang masih dianut hingga sekarang. Diantara budaya yang masih kental di masyarakat Desa Sugihwaras seperti *nyadran* (bersih desa dengan melakukan penyembelihan ayam jago dipanggang), *mojoki sawah* atau selametan sebelum dan sesudah masa tanam padi atau jagung, sedekah bumi setiap awal tahun untuk menyambut musim hujan, *suronan* dengan melakukan pagelaran wayang seharian penuh, sebelum itu melakukan penyembelihan sapi ataupun kambing di areal sendang (tempat mata air alami) .[[69]](#footnote-69)4

## **Sejarah Tanah Solovalley Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro**

Air merupakan sumber kehidupan bagi mahkluk hidup, sejak zaman dahulu pemukiman manusia pasti tidak bisa jauh dari yang namanya sungai. Di bojonegoro sendiri dilintasi sebuah sungai bengawan solo yang membentang sejauh 600 km dari waduk gajah mungkur hingga sampai di Gresik. Disepanjang aliran bengawan solo terdapat bekas pembangunan sodetan (terusan sungai untuk mengalirkan ke saluran lain) bengawan solo yang disebut dengan tanah solo valley.

Tanah solovalleyyang keberadaanya memanjang dari Bojonegoro hingga ke gresik merupakan peluang yang besar bagi pembangunan daerah. Tanah solovalley pada awalnya merupakan tanah hak milik perorangan yang kemudian dibeli oleh pemerintah hindia belanda sekitar tahun 1890. Hal ini bermaksud agar dapat dipergunakan untuk pembuatan sidetan guna mengendalikan luapan air bengawan solo pada musim hujan dan berfungsi sebagai pengairan lahan pertanian dimusim kemarau.[[70]](#footnote-70)2

Solovalley werken merupakan tanah sodetan peninggalan hindia belanda tahun 1890-1948, dengan panjang 120 kilo meter dan lebar 150 meter mulai dari kabupaten Bojonegoro, Tuban, Lamongan, dan Gresik. Pada zaman dahulu sodetan ini berfungsi sebagai pengendali banjir, irigasi pertanian dan sebagai penyimpanan air saat kemarau.[[71]](#footnote-71)3

Lokasi tanah solovalleywerken terletak pada 111°26’00”’ sampai 112°41’00”’ Bujur Timur, 6°49’00” sampai 7°25’00” Lintang selatan, pembangunan ini dimulai dari hulu yakni karangnongko menuju ke saluran irigasi di daerah Luwihaji Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro menuju Gresik. Wilyah administrasi sungai bengawan solo hilir mencakup 4 kabupaten yaitu Kabupaten Bojonegoro, Tuban, Lamongan dan Gresik tanah solovalleytersebut kurang lebih melewati 20 kecamatan dan 117 desa.[[72]](#footnote-72)4

Solovalley werken dibangun pada tahun 1930an bersamaan dengan pembuatan waduk pacal, dua bangunan pengendali banjir ini merupakan hibah dari ratu Wilhelmina. Menurut data dari dinas pengairan kabupaten Bojonegoro lahan solovalleywerken seluas 15.240.624 meter persegi. Solovalleywerken tersebut melewati kecamatan Ngraho, Padangan, Purwosari, Gayam, Kalitidu, Ngasem, Dander, Kapas, Sumberejo, Balen, Kepohbaru, dan Baureno. Rata-rat kanal tersebut memiliki lebar 100 sampai 150 meter dengan kedalaman yang bervariasi.

Selama lebih dari 50 tahun sodetan solovalleywerken tidak berfungsi, kini banyak yang berubah menjadi pemukiman warga, kebun, sawah, fasilitas umum dan sebagai embung (danau buatan).[[73]](#footnote-73)5

## **Praktek Sewa-menyewa Tanah Solovalleydi Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro**

 Pemanfaatan tanah solovalleyselain digunakan sebagai lahan pertanian juga dimanfaatkan sebagai lahan pemukiman masyarakat, hal ini terjadi karena tanah solovalleysangat strategis yaitu dekat dengan bengawan solo dan juga jalan antar provinsi jawa timur – jawa tengah, maka dari itu tidak heran jika banyak berdiri pemukiman masyarakat diatas tanah solovalley.

Bapak Lasemu selaku ketua RT 13 menjelaskan bahwa tanah solovalleyteletak di RT 13 atau bisa dibilang satu RT, adapun pemukiman yang berada di tanah solovallley ini sendiri sekitar 16 kepala keluarga dengan luas lahan kurang lebih 9 hektar,[[74]](#footnote-74)6 di antaranya:

 Tabel 3.4 Penduduk RT !3

|  |  |
| --- | --- |
| No | Nama |
| 1 | Eko |
| 2 | Yanto |
| 3 | Supandi |
| 4 | Sutomo |
| 5 | Sati |
| 6 | Lasemu |
| 7 | Sutres |
| 8 | Sutini |
| 9 | Mufadil |
| 10 | Sri R. |
| 11 | Muksinin |
| 12 | Sahid |
| 13 | Saiput |
| 14 | Mudi |
| 15 | Amat |
| 16 | Sarwi |

 Dalam praktek sewa-menyewa di Desa Sugihwaras peneliti melakukan wawancara terhadap beberapa narasumber yang melakukan kegiatan tersebut dan mendapatkan data sebagai berikut:

### Pengalihan Fungsi Tanah Solovalley

 Adapun alasan pengalihan fungsi lahan masyarakat Desa Sugihwaras beragam, diantaranya:

 Ibu Sunarti, “*begini mas, sejak dulu kan saya sudah disini ya kira-kira sektar tahun 1950an, memang kata orang tua saya awalnya wilayah ini merupakan lahan bekas pembangunan sodetan bengawan solo, karena pihak belanda dulu kalah dalam perang kan akhirnya tidak jadi membangun ini. Daripada lahan ini menganggur dari masyarakat jaman dulu berinisiatif untuk memanfaatkan sebagi lahan pertanian, dulunya ditanami pohon kelapa dan dibawahnya ditanami pohon singkong, ketela, talas, pokoknya jenis umbi-umbian. Kemudian setelah orang tua saya meninggal tanahnya dibagi-bagi dan saya kebagihan tanah solovalley ini, karena saya kebagian di area ini ya saya bangun rumah disini kan sudah diberikan kepada saya tanahnya ya terserah mau saya gunakan untuk apapun. Oh, untuk status tanah ini merupakan tanah sewa dari pemerintah desa setempat, yang menyewa tanah ini adalah orang tua saya dan saya merupakan pihak penyewa kedua sekaligus orang pertama yang membangun rumah di tanah solovalley ini.”* *[[75]](#footnote-75)7*

 Ibu Sunarti merupakan penyewa kedua karena pihak pertama telah memberikan hak sewanya kepada ibu Sunarti untuk dimanfaatkan sebagai lahan pertanian, tetapi oleh ibu Sunarti dibangun rumah.

 Bapak Supandi, *“kata orang tua saya tanah solovalley ini tidak bisa disertifikatkan, ya karena ini tanah sewa dari pemerintah desa peruntukannya setahu saya untuk pertanian. Dahulu ini bekas perkebunan kelapa mas, bekasnya juga masih ada berupa akar pohon kelapa. Dulunya ini bekas garapan pertanian orang tua saya kemudian diberikan kepada saya, kemudian saya juga pernah menggarap sebentar sampai akhirnya saya bangun rumah ini karena kalau beli tanah sekarang mahal. Kalau ditanya pengin beli tanah hak milik ya pingin lah mas biar tidak khawatir digusur suatu hari nanti. Tapi karena harganya mahal apa boleh buat ya tinggal disini saja, toh juga pembangunan sodetan bengawan solo juga belum pasti kapan dilaksanakan, paling-paling cuma sekedar isu-isu saja. Soalnya sudah dari dulu disurvey katanya sebentar lagi akan dibangun Kembali tapi kenyataanya tidak jadi.”[[76]](#footnote-76)8*

 Menurut sepengetahuan bapak Supandi, orang tua beliau dulunya menyewa tanah tersbut dari pemerintah desa yang diperuntukan sebagai pertanian. Seiringberjalannya waktu tanaah tersebut diberikan kepada bapak Supandi untuk digarap sebagai lahan pertanian tetapi oleh bapak Supandi merubah di alihkan fungsi lahan tersebut sebagai perumahan karena beliau merasa tidak mampu untuk membeli tanah hak milik.

 Bapak Lasemu, “*seperti yang saya katakan di awal tadi bahwa tanah di RT 13 ini merupakan tanah solovalley semuanya dan mayoritas yang tinggal di daerah sini merupakan generasi ke dua mas. Ya, ini yang saya tempati rumah merupakan tanah solovalley dan yang menyewa orang tua saya, dulu pas saya masih kecil ini berupa perkebunan umbi-umbian kemudian diberikan kepada saya yang kemudian saya bangun rumah ini.[[77]](#footnote-77)9*

 Menurut penuturan bapak Lasemu selaku ketua RT 13 di Desa Sugihwaras, bahwa RT 13 terletak di atas tanah solovalley dan beliau juga termasuk salah satu yang membangun rumah di atas tanah solovalley dan penyewa atas nama orang tua bapak Lasemu.

 Bapak Sarwi, *“saya disini merupakan warga baru, sebenarnya saya dulu ikut me*rt*ua saya di Tambakrejo sampai mertua saya meninggal. Kemudian saya memutuskan untuk kembali lagi ke Sugihwaras. Saya mambangun rumah di tanah solovalley ini karena memang ini dari orang tua saya. Tanah ini sudah di sewa orangtua saya sudah lama, kira-kira sudah 40 tahun untuk sawah kemudian sekitar tahun 2012 saya baru membangun rumah ini.”* [[78]](#footnote-78)10

 Bapak Sarwi, sebenarnya masih warga asli sugihwaras tetapi beliau bermukim di Tambakrejo ikut mertuanya, beliau pindah ke Suihwras dan membangun rumah di tanah solovalleysejak tahun 2012.menurut penuturan beliau tanah yang beliau tempati sudah disewa oleh orang tua beliau sekitar 40 tahunan kemudian diberikan kepada bapak Sarwi.

Bapak Muksinin, *“saya di sini merupakan generasi ke 4 dari kakek saya. Mengenai status tanah ini setahu saya ini merupakan tanah sewa, karena ini juga termasuk tanah solovalley. Kalau ditanya siapa yang menyewa pertama kali dan untuk apa saya kurang tahu, setahu saya dulunya kata bapak rumah ini bekas sawah, dan bekasnya masih ada di dalam kamar ada bekas akar pohon kelapa. Mengenai bangunan rumah ini sudah sejak kakek saya dahulu, jadi rumah ini di bangun oleh kakek bisa dibilang ini rumah yang bersejarah dan sayang jika ditinggalkan.*”[[79]](#footnote-79)11

Bapak Muksinin merupakan warga RT 13 dan sudah lama menempati tanah solovalleytersebut lebih tepatnya sejak kakeknya sudah membangun rumah di tanah solovalleytersebut. Berdasarkan keterangan bapak Muksinin tanah tersebut merupakan tanah sewa.

Ibu Nurul, “*saya tinggal di sini sudah sejak kecil, dan rumah ini merupakan peninggalan orang tua. Status tanah ini adalah tanah sewa, karena ini dari orangtua, mungkin ini yang menyewa adalah orangtua saya untuk sawah, ya karena di dalam rumah terdapat banyak bekas akar pohon yang besar-besar.”[[80]](#footnote-80)12*

Rumah Ibu Nurul merupakan bangunan peninggalan dari orang tuanya, beliau hannya tinggal menempati rumah tersebut dan tidak terlalu mengetahui sejarahnya yang beliau ketahui hannya sebatas tanahnya merupakan tanah solovalley dan merupakan tanah sewa.

Bapak Sahid, “*saya dulunya ikut orang tua saya rumahnya terletak di atas tanah solovalley ini, setelah saya menikah saya membangun rumah sendiri di samping rumah orangtua saya yang sebagian di atas tanah solo valley. Status tanah yang saya tempati ini menyewa dari pemerintah desa dan penyewa atas nama orang tua saya, sebelum saya membangun rumah ini awalnya berupa sawah baru kemudian saya bangun rumah ini.”[[81]](#footnote-81)13*

Bapak Sahid membangun rumah di atas tanah solovalley tersebut supaya dekat dengan orangtuanya. Sebelum tanah tersebut dibangun sebuah rumah oleh bapak sahid berupa persawahan, kemudian karena ingin dekat dengan orang tua akhirnya di bangunlah rumah tersebut.

Bapak Saipudin, “*saya membangun rumah ini baru 8 tahun, sebelumnya ikut mertua, sejak memiliki seorang anak saya diberikan sebidang tanah dan sebuah rumah dari orangtua supaya tidak pindah jauh-jauh dari orang tua. Status tanah ini merupakan tanah sewa, karena memang ini tanah solovalley dan penyewa atasnama orang tua saya mas, sebelum rumah ini berdiri awalnya berupa sawah-sawah dan kemudian saya bangun rumah ini .”* [[82]](#footnote-82)14

Bapak Saipudin membangun rumah di tanah solovalley ini karena orangtuanya memberikan tanah solovalley tersebut untuk di tempati, sehingga mau tidak mau beliau membangun rumah tersebut di tanah solovalley.

Ibu Sutini, *“Saya di sini sudah sejak tahun 60an dulu rumah saya terletak di samping tanggul yang tingginya kurang lebih 8 sampai 10 meter, tetapi kemudian sekitar tahun 80an tanggul ini perlahan dipotong dan sekarang tanahnya menjadi seperti ini. Duluya cuma ada 4 rumah mas, kemudian disamping tanggul ada yang akan membuat rumah lantas dipotonglah tanggul yang tinggi ini hingga seperti sekarang. Awalnya ya berupa kebun kelapa dan pohon umbi-umbian. Kata orangtua saya, tanah yang saya bangun rumah ini merupakan tanah sewa dari pemerintah desa, kemudian oleh orangtua saya digunakan sebagai lahan pertanian. Sampai akhirnya diberikan kepada saya untuk lanjut menggarap lahan ini, hingga di akhir tahun 60an saya dan suami memutuskan untuk membangun rumah ini.”* [[83]](#footnote-83)15

Ibu Sutini sudah membangun rumah di sekitar tanah solo valey sudah sejak tahun 60an, tanah tersebut merupakan pemberian dari orangtua beliau. Sebelum rumah ibu Sutini dibangun, tanah tersebut merupakan lahan pertanian hingga sekitar akhir tahun 60an beliau membangun rumah tersebut.

Secara garis besar dapat disimpulkan bahwa mayoritas warga yang menempati tanah *solovalley* atau membangun rumah di areal tersebut karena tempatnya strategis dekat dengan sungai, agar dekat dengan keluarga yang masih satu lingkungan, mengikuti keinginan orangtuanya dan lain sebagainya.

### Pengalihan Kepemilikan Tanah Solovalley

 Berdasarkan wawancara di masyarakat sekitar peneliti menemukan beberapa alasan yang menjadi dasar pengalihan kepemlikan tanah solovalley.

 Bapak Lasemu, selaku ketu RT 13, “*sepengetahuan saya ya mas, kalau rata-rata yang membangun rumah disini merupakan generasi kedua dan tanahnya merupakan warisan dari orang-orang dahulu. Begitupun tanah solovalley yang saya bangun rumah ini juga dari pemberian atau warisan orangtua saya. Kalau ada yang selain dari warisan orangtua atau hasil jual beli kelihatannya jarang mas dan kemungkinan besar tidak ada.”[[84]](#footnote-84)16*

 Menurut keterangan bapak Lasemu, bahwa pengalihan kepemilikan lahan solovalley yang dibangun perumahan merupakan warisan dari orang-orang dahulu dan mayoritas anak dari pihak penyewa tanah sebelumnya. Begitupun tanah solovalley yang dibangun rumah beliau juga dari warisan.

 Ibu Sunarti, “*kalau tanah ini ya mas, kata orang tua* *saya dulunya zaman presiden kedua ini tanahnya nyewa, katanya ini tanah pemerintah. Orangtua saya dulu nyewanya di lurah yang pertama Desa Sugihwaras ini, kemudian setelah lurahnya meninggal, tanah solovalley ini diberikan kepada saya untuk ditanami umbi-umbian mas, jadi tanah ini merupakan warisan dari orang tua.[[85]](#footnote-85)17*

 Menurut keterangan Ibu Sunarti bahwa, pengalihan tanah solovalley tersebut karena orangtuanya sudah meninggal, sehingga tanah tersebut diberikan kepada beliau atau dengan kata lain di wariskan. Artinya ibu Sunarti merupakan penyewa kedua.

 Ibu Nurul, *“setelah saya menikah awalnya akan di ajak tinggal bersama suami saya di jawa tengah, karena orangtua saya melarangnya akhirnya saya diberikanlah rumah dan tanah solovalley ini. Sebenarnya ingin pindah dari sini tetapi karena ini warisan jadi sayang kalau ditinggalkan.*”[[86]](#footnote-86)18

 Tanah solovalley yang di tempati ibu Nurul tersebut merupkan tanah pemberian dari orangtuanya atau dengan kata lain warisan dari orangtua beliau.

 Bapak Supandi, *“kalau status tanah ini kan tanah sewa mas, jadi tidak ada sertifikatnya kan jaman dulu sistemnya saling percaya jadi sewanya secara lisan. Saya mendapatkan tanah ini dari orangtua mas kalau sekarang istilahnya warisan lah, dulunya saya disuruh untuk melanjutkan menggarap tanah solovalley ini sebagai sawah dan saya sempat menggarap sebentar sampai saya bangun rumah ini.”[[87]](#footnote-87)19*

 Berdasrakan keterangan dari beberapa masyarakat yang di temui maka dapat disimpulkan bahwa pengalihan kepemilikan lahan mayoritas merupakan warisan dari orang tua dahulu.

# BAB IV

# ANALISIS IJĀRAH TERHADAP SEWA-MENYEWA TANAH SOLOVALLEY DI DESA SUGIHWARAS KECAMATAN NGRAHO BOJONEGORO”

## **Analisis Ijārah Terhadap Pengalihan Fungsi Tanah Solovalley***.*

Melihat permasalahan yang terjadi dalam praktek sewa-menyewa tanah solovalley di Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro, penulis meninjau dari sisi *ijārah* secara umum dan menururt KHES mengenai permasalahan yang terjadi dalam praktek tersebut. Dengan melakukan analisis *ijārah* terhadap praktek sewa tanah solovalley di Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro maka akan ditemukan beberapa ketidak sesuaian dalam kajian ini.

Masyarakat Desa Sugihwaras tidak semuanya memiliki lahan pertanian, sehingga tidak sedikit masyarakat yang melakukan sewa tanah, khususnya tanah solovalley yang tidak dimanfaatkan. Pada praktinya sewa-menyewa tanah solovalleyini menggunakan akad *ijārah* antara pemerintah desa dengan masyarakat atas tanah solovalleyyang berada di wilayah Desa Sugihwaras.

*Al-ijārah* berasal dari bahasa arab yang berarti upah sewa, jasa atau imbalan *al-ijārah* merupakan salah satu format muamalah dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak atau memasarkan jasa. Berdasarkan syara’ bermakna aktivitas akad untuk mengambil manfaat suatu yang diterima dari orang lain dengan cara membayar sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dengan syarat-syarat tertentu.[[88]](#footnote-88)1

 *Ijārah* merupakan salah satu cara untuk memenuhi keinginan manusia, sebab tidak semua manusia mampu memenuhi kebutuhannya dengan cara jual beli. Hal ini berdasarkan surat Al-Baqarah ayat 233:

وَالْوٰلِدٰتُ يُرْضِعْنَ اَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ اَرَادَ اَنْ يُّتِمَّ الرَّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُوْدِ لَهٗ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوْفِۗ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ اِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَاۤرَّ وَالِدَةٌ ۢبِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُوْدٌ لَّهٗ بِوَلَدِهٖ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذٰلِكَ ۚ فَاِنْ اَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗوَاِنْ اَرَدْتُّمْ اَنْ تَسْتَرْضِعُوْٓا اَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ اِذَا سَلَّمْتُمْ مَّآ اٰتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوْفِۗ وَاتَّقُوا اللّٰهَ وَاعْلَمُوْٓا اَنَّ اللّٰهَ بِمَا تَعْمَلُوْنَ بَصِيْرٌ

“*Ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun* *penuh, bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Kewajiban ayah menanggung makan dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani, kecuali sesuai dengan kemampuannya. Janganlah seorang ibu dibuat menderita karena anaknya dan jangan pula ayahnya dibuat menderita karena anaknya. Ahli waris pun seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) berdasarkan persetujuan dan musyawarah antara keduanya, tidak ada dosa atas keduanya. Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan*”.[[89]](#footnote-89)2

Dalam aktifitas kegiatan sewa-menyewa memiliki bentuk akad tertentu, karena dalam kegiatan tersebut terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaannya. Menurut jumhur ulama dan KHES pasal 295 rukun ijārahada empat, yaitu: dua pihak yang bertransakasi, upah, manfaat dan akad.

Dalam praktek sewa tanah solovalley di Desa Sugihwaras para pihak sudah memenuhi syarat dalam melakukan akad sewa-menyewa seperti dalam syarat *ijārah* secara umum dan syarat *ijārah* menurut KHES pasal 301 yang berbunyi, “*pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum”.[[90]](#footnote-90)3*

Dalam hal ini para pihak yang melakukan transaksi sudah memenuhi syarat yakni berusia lebh dari 18 tahun lebih, ini dapat dilihat dari keterangan masyarakat Desa Sugihwaras yang mayoritas mengatakan bahwa yang melakukan sewa-menyewa merupakan orangtua mereka zaman dahulu. Kemudian jika dilihat dari syarat *ijārah* secara umum bahwa masyarakat juga sudah memenuhi telah memenuhi syarat dalam melakukan sewa-menyewa tersebut. Lebih detailnya terkait syarat sewa-menyewa sebagai berikut:

Terkait syarat *ijārah* M. Ali Hasan menejelaskan tentang syarat-syarat sebagai berikut :

1. Kedua belah pihakmenurut mazhab *Syafi’i* dan *Hambali* harus baligh dan berakal.
2. Kedua belah pihakmenyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijārah*.
3. Objek *ijārah* itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya.
4. Objek ijārah itu sesuatu yang dihalalkan oleh syara.[[91]](#footnote-91)4

 Dalam praktek sewa-menyewa tanah solovalley tersebut dilakukan secara lisan, sebab pada masa itu masyarakat menyewakan lahan atas dasar saling percaya. Hal ini sesuai dengan teori *ijārah* secara umum dan dalam KHES pasal 296 yang berbunyi “*Sewa menyewa sah apabila ada ijab dan qabul, baik dalam bentuk pernyataan secara lisan, tertulis atau isyarat lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa menyewa.”*[[92]](#footnote-92)5

 Pada praktek penggunan fungsi tanah solovalley tersebut tidak sesuai dengan akad *ijārah,* karena pada awalnya objek perjanjian diperuntukan sebagai lahan pertanian namun kemudian setelah beda generasi pemanfaatan tanah solovalley tersebut berubah menjadi pemukiman. Hal ini sesuai dengan pendapat jumhur ulama’ yang mengatakan bahwa akad *al-ijārah* bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus bilamana seorang meninggal dunia. Berdasarkan pendapat ulama’ Hanafiah, bilamana seorang meninggal dunia maka akad *al-ijārah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi jumhur ulama’ mengatakan, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta *(al-māl).* Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *al-ijārah*.[[93]](#footnote-93)6 Dalam KHES pasal 309 ayat (2) yang berbunyi “*mu’jir hanya dapat menggunakan objek ijārah secara tertentu apabila kad ijārah dilakuan secara terbatas.”*[[94]](#footnote-94)7

 Maka dalam hal ini perjanjian *ijārah* dihukumi *fasakh* (batal), karena dalam akad masyarakat memanfaatkan sebagai pertanian justru malah merubah manfaat menjadi pemukiman.

 Menurut macamnya akad *ijārah* tersebut termasuk *ijārah ‘ala al-manafi’* yakni *ijārah* yang obyek akadnya adalah manfaat suatu barang. Dalam hal ini objek *ijārah* tidak boleh dimanfaatkan untuk kepentingan yang dilarang oleh syara’.[[95]](#footnote-95)8

 Namun pada prakteknya masyarakat Desa Sugihwaras justru malah membangun pemukiman, hal ini sangat bertentangan dengan akad yang hanya boleh difungsikan sebagai lahan pertanian saja.

## **Analisis Ijārah Terhadap Pengalihan Kepemilikan Tanah Solovalley**

Berdasarkan Pemapara diatas ditinjau dari syarat dan rukun para pihak telah terpenuhi diantaranya para pihak sudah baligh, berakal, ada objek yang di*ijārahkan.* Namun pada praktenya pengalihan kepemilikan oleh masyarkat desa sugihwaras tidak diperbolehkan berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah (KHES) termaktub dalam Bab XI bagian keempat tentang penggunaan ma’jur dalam Pasal 310 dinyatakan bahwa: *“Musta’jir dilarang menyewakan dan meminjamkan kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan”*.**[[96]](#footnote-96)9**

Kemudian menurut ahli hukum Fikih Imam Hanafi, pengalihan hak sewa di kategorikan sebagai akad fasid atau rusak. artinya akad yang menurut syarat sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya. Sementara, menurut mayoritas ahli hukum Islam, yaitu Maliki, Syafi’i dan Hambali, dalam Syamsul Anwar “Hukum Perjanjian Syariah” mengatakan, akad fasid atau rusak ini tidak dibedakan dengan kerusakan yang terjadi pada dasarnya antara rukun dan syarat pembentuknya dan pada sifatnya (syarat keabsahanya).

Sedangkan menurut Imam Nawawi, pengalihan didalam *ijārah* hukumnya mutlak sah ketika sesuai dengan akad kesepakatan. Sedangkan Imam Bukhori menjelaskan bahwa, *ijārah* akan batal ketika tidak memenuhi syarat dalam pengerjaannya.[[97]](#footnote-97)10 Berdasarkan pendapat tersebut dapat dipahami bahwa jika salah satu syarat yang membentuk unsur sah (akad) ttidak terpenuhi maka *ijārah* dianggap batal, karena tidak adanya landasan mengenai perbuatan yang akan dilakukan.

Maka berdasarkan pendapat para ahli hukum fikih dapat disimpulkan bahwa mustajir tidak diperkenankan mengalihkan kepemilikan atau mengulang sewakan lahan yang ia sewa kepada pihak lain tanpa seizin mu’jir kecuali mustajir memperoleh izin atau sesuai dengan akad diawal perjanjian. Maka jika syarat dan rukun perjanjian *ijārah* tidak tepenuhi *ijārah* dianggap batal (fasakh).

# BAB V

# PENUTUP

## **Kesimpulan**

 Berdasarkan hasil tinjauan *ijārah* terhadap pengalihan fungsi tanah *solovalley* di Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

Menurut teori *ijārah* terhadap pengalihan fungsi tanah solovalleydi Desa Sugihwaras termasuk *ijārah ‘ala al-manafi’* yakni *ijārah* yang obyek akadnya adalah manfaat suatu barang. Kemudian akad ini tidak sesuai dengan akad *ijārah* secara umum dan *ijārah ­*menurut KHES pasal 309, karena pada kenyataannya masyarakat seharusnya menggunakan untuk pertanian justru membangun rumah diatas objek perjanjian dengan alasan sudah diwariskan oleh orangtuanya, maka dalam hal ini perjanjian *ijārah* dihukumi *fasakh* (batal).

Menurut teori *ijārah* secara umum dan *ijārah* menurut KHES pasal 310 terhadap pengalihan kepemilikan tanah solovalleytersebut, mustajir tidak diperkenankan mengalihkan kepemilikan atau mengulang sewakan lahan yang ia sewa kepada pihak lain tanpa seizin mu’jir kecuali mustajir memperoleh izin atau sesuai dengan akad di awal perjanjian, karena pada pengerjaan akadnya masyarakat justru mengalihkan sewa pada pihak lain tanpa persetujuan mu’jir, maka perjanjian *ijārah* tidak tepenuhi dan *ijārah* dianggap batal (fasakh).

## **Saran**

Penulis berharap penelitian ini tidak berhenti sampai di sini, akan tetapi dapat di jadikan sebagai sumber pengetahuan untuk penelitian selanjutnya, lebih-lebih penelitian tentang sebuah perjanjian yang berada di masyarakat.

Dalam setiap akad sewa-menyewa sebaiknya harus menjelaskan secara lebih detail lagi terkait poin-poin kesepakatan yang akan dilaksanakan. Karena dengan ketidak jelasannya kesepakatan secara rinci dapat menjadi pemicu timbulnya permasalahan saat pelaksanaan akad.

Dalam permasalahan alih fungsi lahan yang akan diambil manfaatnya, sebaiknya setiap kali berakad harus disebutkan terkait larangan dan kebolehan bagi si penyewa.

# DAFTAR PUSTAKA

**Referensi Buku:**

Ath-Tayyar, Abdullah Muhammad. *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*. Maktabah Al-Hanif, 2009.

Djamil, Fathurrahman. *Peerapan Hukum Pejanjian Dalam Trsnsaksi Di Lembga Keungan Syariah.* Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Haroen, Nasrun. *Fiqih Muamalah.* Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.

Huda, Qomarul. *Fiqh Mu’amalah*. Yogyakarta: Teras, 2011.

Kaelan. *Metode Penelitian Kulaitatif Bidang Filsafat.* Yogya: Paradigma, 2015.

Kementrian Agama RI. *Al-Quran dan Terjemahnya.* Jakarta: Widya Cahaya, 2001.

Lubis, Suhrawadi K. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2000.

Mahkamah Agung RI. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah.* Dirjen Badan Peradilan Agama, 2011.

Mardani. *Fiqih Ekonomi Syariah*. Jakarta: Prenada Media, 2011.

Mustafa, Al-Maraghi Ahmad. *Terjemah Tafsir al-Maraghi*. Semarang: CV. Toha Putra, 1985.

Mz, Labib. *Etika Bisnis dalam Islam.* Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006.

Rachmat, Syafe’i. *Fiqih Muamalah.* Bandung: Pustaka Setia, 2010.

Sapiudin, Rohman, Ghufron. *Fiqh Muamalat.* Jakarta: Prenada Media Group, 2012.

Siyoto. *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta : Literasi Media Publishing, 2015.

Sodik, Sandu. *Dasar Metodologi Penelitian.* Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D.* Bandung: Alfabeta CV, 2013.

Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*. Depok: PT. Rajagrafindo Persada, 2014.

Yususf, Muri. *Metodologi Penelian Kuantitatif, Kualitatif Dan Gabungan*. Jakarta: Kencana, 2017.

**Referensi Jurnal dan Artikel Ilmiah:**

Aminullah, Soleh. Pengalihan Hak Sewa Dalam Prepektif Fikih Mu’amalah, KUHPer dan KHES. *Al-Muamalat: Jurnal Hukum dan Ekonomi Syari’ah* Vol. 5 No. 2. Desember 2020.

Az-Zuhaili, Wahbah. *Terjemah Al-Fiqh al-islam wa adillatuh, jilid IV*. Beirut: Dar al-Fikr, 1984.

Fadoli,Rukhan. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Alih Fungsi Pengelolaan Tanah Dalam Sewa Tanah”, *Skipsi.* Semarang: UIN Walisongo, 2016.

Hakam, Diana Umil. “Analisis Hukum Islam dan KHES Pasal 310 terhadap praktik sewa-menyewa kamar kost putri cantik di Kota Malang”, *Skripsi.* Surabaya, UIN Sunan Ampel, 2021.

Jamaluddin. “Elastisitas Akad Al-Ijārah (Sewa-Menyewa) Dalam Fiqh Muamalah Persfektif Ekonomi Islam,” *Journal At-Tamwil: Kajian Ekonomi Syariah* 1, no. 1 (2019).

Kosagie, Adam Ali. “Tinjauan HukumIslam Tentang Pengalihan Fungsi Rumah Sebagai Warung”, *Skipsi.* Lampung, UIN Raden Intan Lampung, 2020.

Mufidah, Nahdliyatul. Analilis Hukum Islam dan Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 Terhadap Alih Sewa Tanah Surat Ijo Di Ambengan Butut Tambaksari Surabaya. *Skripsi.* Surabaya: Uin Sunan Ampel, 2015.

Rianti, Dwi. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Pohon Mangga”, *Skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2018.

Rosalina, Desy. “Alih Fungsi Lahan Pertanian Di Desa Tambak Suro Kecamatan Puri Kabupaten Mojokerto Prespektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Dan Masalahah Mursalah”, *Skipsi.* Malang, UIN Maulana Malik Ibrahim, 2020.

Sudiarti, Sri. *Fiqh Muamalah Kontemporer.* Sumatra Utara: Febi Uin-Su Press, 2018.

Setiawan, Firman. “*Al-IjārahAl-A’mal Al-Mustarakah Dalam Prespektif Hukum Islam*,” Dinar 1, no. 1, 2015.

**Referensi Peraturan:**

Fatwa DSN No. 4 Tahun 2000, Tentang Akad Ijarah.

Fatwa DSN-MUI No.112 Tahun 2017, Tentang Akad Ijarah.

1. 1 Kementrian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya,* (Jakarta: Widya Cahaya, 2001). [↑](#footnote-ref-1)
2. Dwi Rianti, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Pohon Mangga”, *Skripsi*, (Ponorogo, IAIN Ponorogo, 2018), 23. [↑](#footnote-ref-2)
3. Fathurrahman Djamil, *Peerapan Hukum Pejanjian Dalam Trsnsaksi Di Lembga Keungan Syariah,*  (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 64. [↑](#footnote-ref-3)
4. Rohman, Ghufron, Sapiudin. *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), 277. [↑](#footnote-ref-4)
5. Al-Quran. 2:233. [↑](#footnote-ref-5)
6. 5 Kementrian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya,* (Jakarta: Widya Cahaya, 2001). [↑](#footnote-ref-6)
7. Ari, Wahab, Fitriyah, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-menyewa Mangga Di Kalangan Masyarakat Dusun Patuk, 103-104. [↑](#footnote-ref-7)
8. Sri Rejeki, *Hasil Wawncara*, Bojonegoro 13 Maret 2021. [↑](#footnote-ref-8)
9. Rukhan Fadoli, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Alih Fungsi Pengelolaan Tanah Dalam Sewa Tanah”, *Skipsi,* (Semarang, UIN Walisongo, 2016). [↑](#footnote-ref-9)
10. Adam Ali kosagie, “Tinjauan HukumIslam Tentang Pengalihan Fungsi Rumah Sebagai Warung”, *Skipsi,*  (Lampung, UIN Raden Intan Lampung, 2020). [↑](#footnote-ref-10)
11. Desy Rosalina, “Alih Fungsi Lahan Pertanian Di Desa Tambak Suro Kecamatan Puri Kabupaten Mojokerto Prespektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Dan Masalahah Mursalah”, *Skipsi,*  (Malang, UIN Maulana Malik Ibrahim, 2020). [↑](#footnote-ref-11)
12. 10 Diana Umil Hakam, “Analisis Hukum Islam dan KHES Pasal 310 terhadap praktik sewa-menyewa kamar kost putri cantik di Kota Malang”, *Skripsi,* (Surabaya, UIN Sunan Ampel, 2021). [↑](#footnote-ref-12)
13. 11 Nahdliyatul Mufidah, “Analilis Hukum Islam dan Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 Terhadap Alih Sewa Tanah Surat Ijo Di Ambengan Butut Tambaksari Surabaya”, *Skripsi,* (Surabaya: Uin Sunan Ampel, 2015). [↑](#footnote-ref-13)
14. Muri Yususf, *Metodologi Penelian Kuantitatif, Kualitatif Dan Gabungan* (Jakarta: KENCANA, 2017), 328. [↑](#footnote-ref-14)
15. Sandu, Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), 27. [↑](#footnote-ref-15)
16. 12 Kaelan, *Metode Penelitian Kulaitatif Bidang Filsafat,* (Yogya: Paradigma, 2015), 58. [↑](#footnote-ref-16)
17. 13 Ibid 58. [↑](#footnote-ref-17)
18. 14 Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D* (Bandung: ALFABETA CV, 2013), 77. [↑](#footnote-ref-18)
19. 15 Ibid 77. [↑](#footnote-ref-19)
20. 16 Sandu Siyoto, *Dasar Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta : Literasi Media Publishing, 2015), 78. [↑](#footnote-ref-20)
21. 17 Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D,* 237. [↑](#footnote-ref-21)
22. 18 Sugiyono, 249. [↑](#footnote-ref-22)
23. 19 Ibid., 252. [↑](#footnote-ref-23)
24. 20 Sandu Siyoto, *Dasar Metodologi Penelitian*, 121. [↑](#footnote-ref-24)
25. 1 Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer* (Malang: UIN Maliki Press, 2018), 49. [↑](#footnote-ref-25)
26. 2 Jamaluddin Jamaluddin, “Elastisitas Akad Al-Ijārah(Sewa-Menyewa) Dalam Fiqh Muamalah Persfektif Ekonomi Islam,” *Journal At-Tamwil: Kajian Ekonomi Syariah* 1, no. 1 (2019): 17–31. [↑](#footnote-ref-26)
27. 3 Firman Setiawan, “*Al-IjārahAl-A’mal Al-Mustarakah Dalam Prespektif Hukum Islam*,” DINAR 1, no. 1 (2015), 40. [↑](#footnote-ref-27)
28. 4 Ibid 41. [↑](#footnote-ref-28)
29. 5 Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah, cetakan 9*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm 118. [↑](#footnote-ref-29)
30. 6 Mardani. *Fiqih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenada Media, 2011), 247 [↑](#footnote-ref-30)
31. 7 Al-Qur’ān*, 6:65.* [↑](#footnote-ref-31)
32. 8 Al-Qur’ān*, 28:26.* [↑](#footnote-ref-32)
33. 9 Kementrian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya,* (Jakarta: Widya Cahaya, 2001). [↑](#footnote-ref-33)
34. 10 Al-Maraghi Ahmad Mustafa, *terjemah Tafsir al-Maraghi*, (Semarang: CV. Toha Putra, 1985), 67. [↑](#footnote-ref-34)
35. 11 Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Sumatra Utara: FEBI UIN-SU PRESS, 2018). 72 [↑](#footnote-ref-35)
36. 12 Abdullah Muhammad Ath-Tayyar , *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab* (Maktabah Al-Hanif, 2009), 62. [↑](#footnote-ref-36)
37. 13 Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Depok: PT. RAJAGRAFINDO PERSADA, 2014), 44. [↑](#footnote-ref-37)
38. 14 “Fatwa DSN-MUI No.112 Tahun 2017, Tentang Akad Ijarah. [↑](#footnote-ref-38)
39. 15 Labib Mz, *Etika Bisnis dalam Islam,* (Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006), 43. [↑](#footnote-ref-39)
40. 16 Abdullah Muhammad Ath-Tayyar , *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab* (Maktabah Al-Hanif, 2009), 66. [↑](#footnote-ref-40)
41. 17 *Al-Qur’an, 4:29,* Terjemah Kemenag*.* [↑](#footnote-ref-41)
42. 18 Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 5* (Jakarta: Gema Insani, 2011), 391. [↑](#footnote-ref-42)
43. 19 Labib Mz, *Etika Bisnis dalam Islam,* (Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006), 43 [↑](#footnote-ref-43)
44. 20 Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer*. 67 [↑](#footnote-ref-44)
45. 21 Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 5,* 393. [↑](#footnote-ref-45)
46. 22 Soleh Aminullah, Pengalihan Hak Sewa Dalam Prepektif Fikih Mu’amalah, KUHPer dan KHES,” *Al-Muamalat: Jurnal Hukum dan Ekonomi Syari’ah* Vol. 5 No. 2 (Desember 2020), 40-41. [↑](#footnote-ref-46)
47. 23 ibid 41. [↑](#footnote-ref-47)
48. 24 ibid 42. [↑](#footnote-ref-48)
49. 25 Syafe’i Rachmat, *Fiqih Muamalah.* (Bandung: Pustaka Setia, 2010), 133. [↑](#footnote-ref-49)
50. 26 Hendi Suhendi, 127. [↑](#footnote-ref-50)
51. 27 Nasrun Haroen. *Fiqih Muamalah,(*Jakarta: Gaya Media Pratama.2007), 236. [↑](#footnote-ref-51)
52. 28 Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Depok: PT. RAJAGRAFINDO PERSADA, 2014), 123. [↑](#footnote-ref-52)
53. 29 Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 121. [↑](#footnote-ref-53)
54. 30 Qomarul Huda, *Fiqh Mu’amalah* (Yogyakarta: Teras, 2011)., 34 [↑](#footnote-ref-54)
55. 31 Qomarul Huda, *Fiqh Mu’amalah*, 35 . [↑](#footnote-ref-55)
56. 32 ibid 36. [↑](#footnote-ref-56)
57. 33 Wahbah az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-islam wa adillatuh, jilid IV*. (Beirut: Dar al-Fikr, 1984), 759-761. [↑](#footnote-ref-57)
58. 34 6 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat (Madani, Jakarta: Edisi Revisi, 2009), 77. [↑](#footnote-ref-58)
59. 35 Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: MA Republik Indonesia, 2011), 80. [↑](#footnote-ref-59)
60. 36 ibid, 81. [↑](#footnote-ref-60)
61. 37 ibid, 83. [↑](#footnote-ref-61)
62. 39 Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: MA Republik Indonesia, 2011), 84-85. [↑](#footnote-ref-62)
63. 40 Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah,* (Dirjen Badan Peradilan Agama, 2011), 85. [↑](#footnote-ref-63)
64. 41 ibid, 83. [↑](#footnote-ref-64)
65. 41 Ibid, 83. [↑](#footnote-ref-65)
66. 1 Mu’iz, *Hasil wawancara*, Bojonegoro 25 Januari 2022. [↑](#footnote-ref-66)
67. 2 Mu’iz, *Hasil wawancara*, Bojonegoro 25 Januari 2022. [↑](#footnote-ref-67)
68. 3 Supandi Waskito, *Hasil wawancara*, Bojonegoro 25 Januari 2022. [↑](#footnote-ref-68)
69. 4 <https://sugihwaras-bjn.desa.id/>. Diakses pada 25 Januari 2022. [↑](#footnote-ref-69)
70. 2 Baskoro, Ferdinandus, “Strategi Optimalisasi Pemanfaatan Lahan Jalur *Solovalley* Werken Untuk Kepentingan Irigasi” *Skripsi,* (Semarang: Universitas Islam Sultan Agung, 2019), 22. [↑](#footnote-ref-70)
71. 3 Ibid, 23. [↑](#footnote-ref-71)
72. 4 Ibid, 24. [↑](#footnote-ref-72)
73. 5 Ibid, 26. [↑](#footnote-ref-73)
74. 6 Lasmu, *Hasil wawancara,* Bojonegoro, 21 Juni 2021. [↑](#footnote-ref-74)
75. 7 Sunarti, *Hasil Wawancara,* Bojonegoro, 21 Juni 2021. [↑](#footnote-ref-75)
76. 8 Supandi, *Hasil Wawancara,* Bojonegoro, 21 Juni 2021. [↑](#footnote-ref-76)
77. 9 Lasemu, *Hasil wawancara,* Bojonegoro, 21 Juni 2021. [↑](#footnote-ref-77)
78. 10 Sarwi, *Hasil Wawancara,* Bojonegoro 21 Juni 2021. [↑](#footnote-ref-78)
79. 11 Muksinin, *Hasil Wawancara,* Bojonegoro, 23 Juni 2021. [↑](#footnote-ref-79)
80. 12 Nurul, *Hasil Wawancara,* Bojonegoro, 23 Juni 2021. [↑](#footnote-ref-80)
81. 13 Sahid, *Hasil Wawancara*, Bojonegoro, 24 Juni 2021. [↑](#footnote-ref-81)
82. 14 Saupudin, *Hasil Wawancara,* Bojonegoro, 24 Juni 2021. [↑](#footnote-ref-82)
83. 15 Sutini, *Hasil Wawancara,* Bojonegoro, 24 Juni 2021. [↑](#footnote-ref-83)
84. 16 Lasemu, *Hasil wawancara,* Bojonegoro, 21 Juni 2021. [↑](#footnote-ref-84)
85. 17 Narti, *Hasil Wawancara,* Bojonegoro, 21 Juni 2021. [↑](#footnote-ref-85)
86. 18 Nurul, *Hasil Wawancara,* Bojonegoro, 23 Juni 2021. [↑](#footnote-ref-86)
87. 19 Supandi, *Hasil Wawancara,* Bojonegoro, 21 Juni 2021. [↑](#footnote-ref-87)
88. 1 Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer* (Malang: UIN Maliki Press, 2018), 49. [↑](#footnote-ref-88)
89. 2 Kementrian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya,* (Jakarta: Widya Cahaya, 2001). [↑](#footnote-ref-89)
90. 3 Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: MA Republik Indonesia, 2011), 81. [↑](#footnote-ref-90)
91. 4 Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 5* (Jakarta: Gema Insani, 2011), 391. [↑](#footnote-ref-91)
92. 5 Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: MA Republik Indonesia, 2011), [↑](#footnote-ref-92)
93. 6 Nasrun Haroen. *Fiqih Muamalah,(*Jakarta: Gaya Media Pratama.2007), 236. [↑](#footnote-ref-93)
94. 7 Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: MA Republik Indonesia, 2011), 83. [↑](#footnote-ref-94)
95. 8 Qomarul Huda, *Fiqh Mu’amalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), 35 . [↑](#footnote-ref-95)
96. 9 Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: MA Republik Indonesia, 2011), 83. [↑](#footnote-ref-96)
97. 10 Soleh Aminullah, Pengalihan Hak Sewa Dalam Prepektif Fikih Mu’amalah, KUHPer dan KHES,” *Al-Muamalat: Jurnal Hukum dan Ekonomi Syari’ah* Vol. 5 No. 2 (Desember 2020), 40-41 [↑](#footnote-ref-97)