

**SEWA MENYEWA TANAH UNTUK PEMBUATAN SUMUR  
KONSUMTIF PERSPEKTIF MADHHAB SHĀFI'I**  
(Studi Kasus di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan)

**SKRIPSI**



Oleh :

**ARIF HARIYANTO**  
**NIM : 210211031**

Pembimbing:

**ISNATIN ULFAH, M.H.I**  
**NIP.197407142005012003**

**JURUSAN MUAMALAH FAKULTAS SYARIAH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) PONOROGO**

**2018**

## ABSTRAK

**HARIYANTO, ARIF.** *Sewa Menyewa Tanah untuk Pembuatan Sumur Konsumtif Perspektif Madhhab Shāfi'ī (Studi Kasus di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan)*. Skripsi, Jurusan Muamalah Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo, Pembimbing : Isnatin Ulfah, M. HI.

**Kata Kunci : Sewa Menyewa Tanah, Sumur Konsumtif, Madhhab Shafi'i**

Muamalah adalah salah satu bagian dari hukum Islam yang mengatur beberapa hal yang berhubungan secara langsung dengan tata cara hidup antar manusia dalam kehidupan sehari-hari. Salah satu kegiatan muamalah yang tidak luput dari perjanjian adanya adalah kegiatan sewa-menyewa. Dalam Islam, kegiatan sewa menyewa disebut dengan *ijārah*. Tanah tidak luput dari objek yang disewakan dalam kegiatan sewa menyewa, mengingat fungsi tanah sangat bermanfaat untuk manusia yaitu sebagai tempat untuk mendirikan bangunan, sebagai tempat tumbuhnya pepohonan yang akan dikonsumsi dan mencukupi kebutuhan air bersih sehari-hari. Namun praktek sewa menyewa tersebut terdapat kejanggalan dari aturan hukum menurut Imām Shāfi'ī, yaitu ketidakjelasan akad sewa-menyewa dalam hal batas masa sewa/jangka waktu sewa dan tidak tentunya harga yang harus dibayarkan yaitu kadang kala pembayaran sewa menggunakan pupuk yang harganya tidak stabil.

Berangkat dari latar belakang masalah di atas, penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pandangan Imām Shāfi'ī tentang manfaat dan penentuan upah dalam sewa menyewa tanah untuk pembuatan sumur konsumtif di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Ponorogo.

Penelitian pada skripsi ini menggunakan jenis penelitian field research (penelitian lapangan) yang menggambarkan fenomena apa adanya dan dengan cara mencari data secara langsung dengan melihat objek yang akan diteliti. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu pendekatan lebih menekankan pada analisis proses penyimpulan secara induktif yang diperoleh dari pakar pakar ilmu fiqh muamalah terutama bab *ijārah* (sewa menyewa) serta data lapangan.

Dari hasil penelitian disimpulkan bahwa pandangan madhhab Shāfi'ī tentang penentuan manfaat dalam sewa menyewa tanah untuk pembuatan sumur konsumtif di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan praktik tersebut menyalahi dari apa yang telah disepakati di kalangan Shafi'iyyah, yakni tidak adanya batasan waktu yang jelas sehingga akad ini sejak awal batal, karena menimbulkan *mafsadat* (kerusakan) dan *jahālah* (ketidakjelasan) yang berpotensi memicu permusuhan antar orang yang berakad. Ketika sejak awal akad batal maka mengakibatkan haramnya barang yang ditransaksikan, tapi hal ini dapat di hīlah terhadap saling menghibahkan. Pihak yang menyewakan menghibahkan air sementara pihak penyewa menghibahkan pupuk. Sedangkan tentang penentuan harga/upah bahwa ketentuan yang telah ditetapkan Shafi'iyyah dan yang terjadi di lapangan telah sesuai.

**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Muhamat Ali Mustaqim  
NIM : 210214347  
Fakultas : Fakultas Syari'ah  
Jurusan : Muamalah (MU)  
Judul : **PENGARUH LABEL HALAL TERHADAP TINGKAT  
KONSUMTIF DAN TINGKAT KEPUASAN KONSUMEN  
PENGUNA PRODUK MAKANAN RINGAN DI  
KALANGAN SANTRI PONDOK PESANTREN DARUL  
HUDA MAYAK PONOROGO.**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji dalam ujian munaqasah

Ponorogo, 17 Juli 2018

Mengetahui,  
Ketua Muamalah



ATIK ABIDAH, M.S.I

NIP. 197605082000032001

Mengetahui,  
Pembimbing



Dr. H. MOH. MUNIR I.C.M. Ag

NIP. 196807051999031001



G:\pdf\IMG\_0001.jpg

MENTERIAN AGAMA RI  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGRI PONOROGO  
PENGESAHAN

Skripsi atas nama saudara :

Nama : Muhamat Ali Mustaqim  
NIM : 210214347  
Jurusan : Muamalah  
Judul : Pengaruh Label Halal Terhadap Tingkat Kepuasan  
Konsumtif dan Kepuasan Konsumen Pengguna Produk  
Makanan Ringan di Kalangan Santri Pondok Pesantren  
Darul Huda Mayak Ponorogo

Skripsi ini telah dipertahankan pada sidang munaqosah Fakultas Syariah Institut Agama  
Islam Negeri Ponorogo pada :

Hari : Senin  
Tanggal : 23 Juli 2018

Dan telah diterima sebagai bagian dari persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana dalam  
Ilmu Syariah pada :

Hari : Senin  
Tanggal : 30 Juli 2018

**Tim Penguji :**

1. Ketua sidang : Dr. Miftahul Huda, M.Ag.
2. Penguji I : Dr. Moh. Mukhlas, M.Pd.
3. Penguji II : Dr. H. Moh. Munir, Lc, M.Ag.

(.....Meh.....)  
(.....Meh.....)  
(.....Munir.....)

Ponorogo, 30 juli 2018  
Mengesahkan  
Dekan Fakultas Syariah

Dr. H. Moh. Munir, Lc, M.Ag.  
NIP.196807051999031001

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Muamalah adalah salah satu bagian dari hukum Islam yang mengatur beberapa hal yang berhubungan secara langsung dengan tata cara hidup antar manusia dalam kehidupan sehari-hari. Menurut *al-Dimyātī*, muamalah adalah aktifitas untuk menghasilkan duniawi, supaya menjadi sebab suksesnya masalah akhirat. Sedangkan, fiqh muamalah adalah peraturan-peraturan Allah Swt. yang diikuti dan ditaati dalam hidup bermasyarakat untuk menjaga kepentingan manusia.<sup>1</sup> Dari pengertian muamalah tersebut, maka sangat jelas bahwa muamalah mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, sebab dapat mengenai segala aspek kehidupan, seperti bidang agama, politik, hukum, ekonomi, pendidikan, sosial-budaya dan sebagainya.

Kegiatan muamalah tidak terlepas dari perjanjian/pertalian yang dalam terminologi artinya perikatan *ījāb* dan *qabūl* yang dibenarkan *shara'* yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak.<sup>2</sup> Menurut Ahmad Azhar Basyir, muamalah adalah suatu perikatan antara *ījāb* dan *qabūl* dengan cara yang dibenarkan *shara'* dan menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya. *Ijāb* adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan *qabūl* adalah pernyataan pihak kedua untuk

---

<sup>1</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), 1-2.

<sup>2</sup> *Ibid.*, 46.

menerimanya.<sup>3</sup> Dari uraian tersebut dapat dipahami bahwa setiap persetujuan mencakup tiga tahap yaitu perjanjian, persetujuan kedua belah pihak, dan perikatan.

Salah satu kegiatan muamalah yang tidak luput dari perjanjian adalah kegiatan sewa-menyewa. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayara sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.<sup>4</sup>

Dalam Islam, kegiatan sewa menyewa disebut dengan *ijārah*. *Ijārah* berasal dari kata *al-ajr* yang artinya menurut bahasa ialah *al-‘iwādh* yang berarti ganti dan upah. *Ijārah* adalah menukar sesuatu dengan adanya imbalan, diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti sewa-menyewa dan upah-mengupah. Sewa-menyewa adalah menjual manfaat, dan upah-mengupah adalah menjual tenaga atau kekuatan.<sup>5</sup> Sewa menyewa merupakan pemberian sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima, di mana orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan

---

<sup>3</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas Asas Perikatan Islam Di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 65.

<sup>4</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Pasal 1548.

<sup>5</sup> Hendi, *Fiqih Muamalah*, 114-115.

manfaat barang atau benda tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu.<sup>6</sup>

Sewa (*ijārah*) pada dasarnya adalah penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan/jasa dalam jumlah tertentu. Menurut Ismail Nawawi sewa (*ijārah*) adalah transaksi pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batasan waktu tertentu melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan hak kepemilikan atas barang.<sup>7</sup>

Dari beberapa pengertian di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa untuk *ijārah* yang sah, ada unsur-unsur penting yang terdiri dari penyewa dan yang menyewakan, barang yang disewakan, harga sewa, persetujuan persewaan. Pihak-pihak yang melakukan perjanjian harus secara legal memenuhi syarat berpartisipasi dalam kontrak *Ijārah* dan harus ada harga sewa yang pasti.<sup>8</sup> Objek yang menjadi sasaran transaksi dapat diserahkan, berikut segala manfaatnya. Manfaat dari sesuatu yang menjadi objek transaksi *ijārah* mestilah berupa sesuatu yang *mubāh*, bukan sesuatu yang haram. Ini berarti bahwa agama tidak membenarkan terjadinya sewa atau perburuhan terhadap sesuatu perbuatan yang dilarang agama.<sup>9</sup> Sewa menyewa ini bisa saja batal karena beberapa sebab yaitu di antaranya

---

<sup>6</sup> Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia* (Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan IAIN Raden Intan Lampung Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame, 2015), 178.

<sup>7</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer, Hukum Perjanjian Ekonomi, Bisnis dan Sosial* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2002), 185.

<sup>8</sup> A. Rahman I. Doi, *Penjelasan Lengkap Hukum-Hukum Allah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996), 471.

<sup>9</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), 35.

terjadi cacat pada barang sewaan, rusaknya barang yang disewakan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesai pekerjaannya.<sup>10</sup>

Tanah tidak luput dari objek yang disewakan dalam kegiatan sewa menyewa, mengingat fungsi tanah sangat bermanfaat untuk manusia yaitu sebagai tempat untuk mendirikan bangunan, sebagai tempat tumbuhnya pepohonan yang akan dikonsumsi dan digunakan oleh seluruh makhluk hidup, bahkan dapat diambil kandungannya untuk mencukupi kebutuhan air bersih sehari-hari.

Berdasarkan hasil pengamatan pendahuluan, terdapat fenomena pelaksanaan praktik sewa menyewa tanah di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan. Tanah yang menjadi objek sewa dimanfaatkan oleh pihak penyewa untuk dibangun sumur guna memenuhi kebutuhan air bersih sehari-hari. Sebagai timbal balik, pihak penyewa memberikan satu kwintal pupuk, jika tidak ada maka pembayaran dapat dirupakan padi kering setiap tahun.<sup>11</sup> Praktik sewa menyewa tersebut terdapat kejanggalan-kejanggalan dari aturan-aturan hukum-hukum Islam khususnya sudut pandang Imām Shāfi'ī, yaitu ketidakjelasan akad sewa-menyewa dalam hal batas masa sewa/jangka waktu sewa dan tidak tentunya harga yang harus dibayarkan oleh pihak penyewa kepada orang yang menyewakan. Kadang kala pembayaran sewa menggunakan pupuk di ladang menggunakan padi kering. Melihat fenomena yang terjadi dalam praktik sewa tanah, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut bagaimana pendapat Imām Shāfi'ī

---

<sup>10</sup> Ibid, 122.

<sup>11</sup> Lihat transkrip, 01/W/12-VI/2018



terhadap praktik sewa tanah yang dibangun sumur untuk memenuhi kebutuhan air bersih sehari-hari.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pemaparan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut:

1. Bagaimana pandangan Madhhab Shāfi'ī tentang manfaat dalam sewa menyewa tanah untuk pembuatan sumur konsumtif di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan?
2. Bagaimana pandangan Madhhab Shāfi'ī tentang penentuan upah dalam sewa menyewa tanah untuk pembuatan sumur konsumtif di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian dalam Skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pandangan Madhhab Shāfi'ī tentang manfaat dalam sewa menyewa tanah untuk pembuatan sumur konsumtif yang terjadi di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan;
2. Untuk mengetahui pandangan Madhhab Shāfi'ī tentang penentuan upah sewa menyewa tanah untuk pembuatan sumur konsumtif yang terjadi di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan.

## **D. Manfaat Penelitian**

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan teoritis adalah untuk menambah wawasan, pengetahuan tentang sewa menyewa tanah yang digunakan untuk pembuatan sumur

konsumtif yang benar menurut Madhhab Shāfi'i dan diharapkan bermanfaat untuk dijadikan acuan dalam masalah yang sama.

2. Kegunaan praktis adalah untuk dijadikan pedoman oleh masyarakat ke depannya dalam pelaksanaan praktik sewa menyewa tanah yang sesuai dengan pandangan Madhhab Shāfi'i.
3. Kegunaan emis adalah penelitian ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mendapatkan gelar dalam bidang hukum.

#### **E. Kajian Pustaka**

Ada beberapa penelitian yang membahas tentang sewa-menyewa, akan tetapi sejauh pengetahuan penulis yang menyoroti tentang akad dan penentuan harga sewa-menyewa tanah yang digunakan untuk pembuatan sumur guna memenuhi kebutuhan air bersih sehari-hari menurut pandangan Imām Shāfi'i tidak diketemukan. Adapun karya tulis yang membahas sewa-menyewa yaitu:

Skripsi Muhammad Yusup dengan judul “Sewa Menyewa Tanah untuk Pembuatan Batu Bata Perspektif Agama Islam (Study di Desa Negeri Sakti Kecamatan Gedong Tataan Kabupaten Pesawaran)”. Hasil penelitian ini terjadi dua akad yaitu akad sewa menyewa dan akad jual beli. Pertama, akad sewa menyewa tanah untuk pendirian tobong batu bata, pembuatan batu bata, penjemuran batu bata, dan sebagai tempat untuk proses pembakaran batu bata. Hanya sebatas itu, karena kepemilikan tanah sesungguhnya masih berada di tangan pemilik lahan. Kedua, akad jual beli dalam pengambilan material tanah untuk pembuatan batu bata. Akad sewa

menyewa karena kepemilikan tanah tetap kepunyaan pihak menyewakan, tidak beralih kepada penyewa dan dilihat dari segi akad jual beli telah memenuhi syarat rukun jual beli. Sehingga akad yang terjadi telah sesuai dengan hukum Islam.<sup>12</sup> Sementara dalam penelitian di atas membahas tentang manfaat dan penentuan upah dalam sewa-menyewa tanah.

Skripsi M. Fathur Rohman dengan judul “Analisis Hukum Islam dan UU Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 terhadap Kasus Sewa-Menyewa Tanah Sawah Menjadi Tambak di Desa Mojopurogede Kecamatan Bungah Kabupaten Gresik”. Penelitian ini mempunyai persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan dalam hal sewa menyewa tanah yang digunakan untuk dijadikan barang yang bernilai, tetapi di antara keduanya ada perbedaan yakni hasil penelitian ini bahwa mengenai Praktik pelaksanaan sewa menyewa tanah sawah dijadikan tambak di Desa Mojopurogede Kecamatan Bungah Kabupaten Gresik adalah tidak bertentangan dengan ketentuan hukum Islam karena Praktik sewa-menyewa tersebut adalah termasuk dalam kategori bermuamalah dalam Islam yang hukumnya adalah mubah (diperbolehkan). Apabila ada suatu kasus (masalah) dalam Praktik sewa-menyewa tersebut seperti pembayaran tidak menggunakan uang tetapi diganti dengan gabah adalah juga tidak bertentangan dengan hukum Islam

---

<sup>12</sup> Muhammad Yusup, “Sewa Menyewa Tanah untuk Pembuatan Batu Bata Perspektif Agama Islam (Study di Desa Negeri Sakti Kcc. Gedong Tataan Kab. Pcsawaran)” (Skripsi, UIN Raden Intan, Lampung, 2017), 08.

karena untuk menyelesaikan kasus (masalah) tersebut yakni dengan bermusyawarah.<sup>13</sup>

Skripsi Riyadus Sholikhah dengan judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Tanah Pertanian dengan Pembayaran Uang dan Barang Studi Kasus di Desa Klotok Kecamatan Plumpang Kabupaten Tuban”. Hasil penelitian ini bahwa praktik sewa tanah pertanian dengan pembayaran uang dan barang di Desa Klotok Plumpang Tuban diperbolehkan dalam Islam, karena akadnya telah memenuhi rukun dan syarat sah *ijārah*. Meski pembayarannya mengalami perubahan, namun tidak bertentangan dengan hukum Islam karena barang yang digunakan untuk pembayaran telah ditetapkan jenis, dan jumlahnya. meskipun pada masa berakhirnya sewa pembayaran cicilan masih kurang, namun pemilik tanah telah merelakan kekurangan pembayaran tersebut.<sup>14</sup>

Dari beberapa karya ilmiah yang menyangkut tentang sewa-menyewa yang tertera di atas mempunyai persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan dalam hal sewa menyewa tanah yang digunakan untuk dijadikan barang yang bernilai serta pembayaran yang tidak menggunakan uang tetapi barang, tetapi ada perbedaan karena penelitian ini lebih kepada permasalahan tentang pandangan Imam Shāfi’i tentang sewa menyewa tanah digunakan untuk pembuatan sumur guna memenuhi kebutuhan air bersih

---

<sup>13</sup> M. Fathur Rohman, “Analisis Hukum Islam dan UU Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 terhadap Kasus Sewa-Menyewa Tanah Sawah Menjadi Tambak di Desa Mojopurogede Kecamatan Bungah Kabupaten Gresik” (IAIN Sunan Ampel Surabaya, 2009), 14.

<sup>14</sup> Riyadhus Sholikhah, “Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Tanah Pertanian dengan Pembayaran Uang dan Barang (Studi Kasus di Desa Klothok Kecamatan Plumpang Kabupaten Tuban”, (UIN Sunan Ampel Surabaya, 2015), 10.

sehari-hari dengan fokus penelitian manfaat sewa menyewa tanah yang tidak disebutkan batas waktunya dan penentuan upah sewa yang menggunakan pupuk atau gabah.

## F. Metode Penelitian

### 1. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Metode Penelitian adalah cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Penelitian kualitatif adalah suatu pendekatan yang disebut pendekatan investigasi karena biasanya peneliti mengumpulkan data dengan bertatap muka langsung dan berinteraksi dengan orang-orang di tempat penelitian.<sup>15</sup>

Dalam hal ini penelitian yang digunakan adalah penelitian studi kasus yaitu suatu penelitian yang dilakukan untuk mempelajari secara intensif dan interaksi lingkungan suatu unit social, individu, kelompok, lembaga atau masyarakat dan merupakan penyeledikan secara rinci atau setting, subjek tunggal, satu kumpulan dokumen, atau suatu kejadian tertentu. Dalam hal ini berkaitan dengan akad dan penentuan harga sewa tanah yang digunakan untuk pembuatan sumur guna memenuhi kebutuhan air sehari-hari yang terjadi di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan.

### 2. Kehadiran Peneliti

Ciri khas penelitian kualitatif tidak dapat dipisahkan dari pengamatan berperan serta, sebab peranan peneliti yang menentukan

---

<sup>15</sup> Syamsuddin, “*Metodologi Penelitian Pendidikan Bahasa Indonesia*” (Bandung:Remaja Rosdakarya, 2006), 73.

keseluruhan skenarionya. Pengamatan berperan serta adalah sebagai penelitian yang bercirikan interaksi sosial yang memakan waktu cukup lama antara peneliti dengan subyek dalam lingkungan sebyek, dan selama itu data dalam bentuk catatan lapangan dikumpulkan secara sistematis dan berlaku tanpa gangguan.<sup>16</sup> Untuk itu, dalam penelitian ini, peneliti bertindak sebagai instrumen kunci, partisipan penuh, sekaligus pengumpul data, sedangkan yang lain sebagai penunjang.

### 3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini berlokasi di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan. Pemilihan lokasi tersebut didasarkan bahwa dalam penjajagan awal di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan tersebut terjadi kegiatan sewa menyewa yang dalam akad dan penentuan harga sewa barangnya terdapat kejanggalan jika dilihat dari pendapat Imām Shāfi'i tentang *ijārah*. Selain itu lokasi penelitian ini yang berdekatan dengan Kabupaten Ponorogo yang notabene adalah kota yang banyak memiliki pondok pesantren dan lembaga pendidikan Islam, yang seharusnya tidak sulit mendapatkan penjelasan dan pengetahuan keagamaan tentang fiqh muamalah.

### 4. Data dan Sumber Data Penelitian

Data utama dalam penelitian ini adalah kata-kata, dan tindakan, selebihnya adalah data tambahan, seperti sumber data tertulis atau foto. Kata-kata dan tindakan yang dimaksud adalah kata-kata dan tindakan

---

<sup>16</sup> Lexy Moleong, *Metodologi Pendidikan Kualitatif* (Bandung:PT. Remaja Rosdakarya, 2000), 117.

orang-orang yang diamati atau diwawancara yang menjadi sumber datanya.<sup>17</sup>

Fokus penelitian ini lebih mengarah pada persoalan penentuan hukum yang terkait dengan masalah penentuan upah dan syarat manfaat dalam sewa menyewa tanah menurut pendapat Imām Syafii yang terjadi di desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan. Oleh karena itu Ada dua sumber data yang digunakan penulis yaitu

- a. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden atau objek yang diteliti tentang masalah manfaat dan penentuan upah dalam sewa–menyewa tanah yang digunakan untuk pembuatan sumur guna memenuhi kebutuhan air bersih sehari-hari. Dalam hal ini data tersebut diperoleh peneliti bersumber dari pelaku pelaksanaan sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan dengan informan sebanyak 6 orang.
- b. Data sekunder adalah data-data penunjang yang melengkapi data primer, seperti luas daerah lokasi penelitian, jumlah penduduk, jumlah pelaku sewa menyewa, dan lain sebagainya. Dalam hal ini data tersebut diperoleh peneliti bersumber dari data dokumentasi di kantor Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan, keterangan kepala Desa Bandar, tokoh masyarakat Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan dan lain sebagainya.

---

<sup>17</sup> Buku Pedoman Skripsi Jurusan Tarbiyah (STAIN Ponorogo, 2007), 38.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data pada penelitian ini meliputi wawancara, observasi, dan dokumentasi. Sebab bagi penelitian kualitatif fenomena dapat dimengerti maknanya secara baik, apabila dilakukan interaksi dengan subjek melalui wawancara mendalam dan diobservasi pada latar di mana fenomena tersebut berlangsung. Di samping itu, untuk melengkapi data, diperlukan dokumentasi (tentang bahan-bahan yang ditulis oleh atau tentang subjek). Penjelasan teknik pengumpulan data tersebut sebagai berikut:

### a. Teknik wawancara

Wawancara adalah bentuk komunikasi antara dua orang yang melibatkan seseorang yang ingin memperoleh informasi dari seseorang lainnya dengan mengajukan pertanyaan berdasarkan tujuan-tujuan tertentu.<sup>18</sup> Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu.

Maksud digunakannya wawancara antara lain :

- 1) Menkonsentrasikan mengenai orang, kejadian, kegiatan, organisasi, perasaan, motivasi, tuntutan, kepedulian, dan lain-lain.
- 2) Merekonstruksikan kebulatan-kebulatan demikian sebagai yang dialami masa lalu
- 3) Memroyeksikan kebulatan-kebulatan sebagai yang telah diharapkan untuk dialami pada masa yang akan datang

---

<sup>18</sup> Dedi Mulyono, *Metodologi Penelitian Kualitatif, Paradigma Baru ilmu komunikasi dan ilmu sosial lainnya* (Bandung:Remaja Rosdakarya, 2004), 180.



- 4) Menverifikasi, mengubah, dan memperluas informasi yang diperoleh dari orang lain baik manusia maupun bukan manusia
- 5) Menverifikasi, mengubah dan memperluas konstruksi yang dikembangkan oleh peneliti sebagai pengecekan anggota.<sup>19</sup>

Teknik wawancara ada bermacam-macam jenisnya, di antaranya adalah (a) wawancara terstruktur (*structured interview*), digunakan sebagai teknik pengumpulan data, bila peneliti atau pengumpul data telah mengetahui dengan pasti tentang informasi yang akan diperoleh, (b) wawancara semi terstruktur (*semistructured interview*), tujuannya untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka, di mana pihak yang diajak wawancara diminta pendapat dan ide-idenya, dan (c) wawancara tak terstruktur (*unstructured interview*), adalah wawancara yang bebas di mana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya. Pedoman wawancara yang digunakan hanya berupa garis-garis besar permasalahan yang akan ditanyakan.<sup>20</sup>

Dalam penelitian ini, ada pengklasifikasian orang yang diwawancarai berdasarkan topic dan data yang ingin diperoleh. Berikut pembagiannya :

- a. Topik dan data berkaitan dengan manfaat dan penentuan upah dalam kegiatan sewa menyewa. Orang-orang yang akan

---

<sup>19</sup> Lexy Molcong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 135.

<sup>20</sup> Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2005), 73 -74.

diwawancarai adalah pelaku (penyewa dan pihak yang menyewakan) dalam kegiatan sewa menyewa tanah yang digunakan untuk pembuatan sumur konsumtif di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan dengan tema sewa-menyewa tanah untuk pembuatan sumur konsumtif oleh masyarakat dengan informan sebanyak 6 orang.

- b. Topik dan data yang berkaitan dengan jumlah pelaku kegiatan sewa menyewa, jumlah penduduk, luas wilayah dan data penunjang lainnya. Orang yang akan diwawancarai adalah kepala desa, tokoh masyarakat di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan.
- c. Topik dan data yang berkaitan dengan pengetahuan keagamaan masyarakat di sekitar lokasi penelitian. Orang yang akan diwawancarai adalah tokoh agama di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan.

#### 6. Teknik Observasi/Pengamatan

Dalam penelitian kualitatif, observasi diklasifikasikan menjadi tiga cara. Observasi berpartisipasi (*Participant Observation*), observasi yang secara terang-terangan dan tersamar (*Overt Observation and Covert Observation*), dan observasi yang tak terstruktur (*unstructured observation*).<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> *Ibid*, 64.

Pada observasi partisipasi ini, peneliti mengamati aktivitas-aktivitas sehari-hari objek penelitian, karakteristik fisik situasi sosial, dan bagaimana perasaan pada waktu menjadi bagian dari situasi tersebut. Selama di lapangan, jenis observasinya tidak tetap. Dalam hal ini peneliti mulai dari observasi deskriptif (*descriptive observations*) secara luas, yaitu berusaha melukiskan secara umum situasi sosial dan apa yang terjadi. Kemudian setelah perekaman dan analisis data pertama, peneliti menyempitkan pengumpulan datanya dan mulai melakukan observasi terfokus (*focused observations*). Dan akhirnya setelah dilakukan lebih banyak lagi analisis dan observasi yang berulang-ulang di lapangan, peneliti dapat menyempitkan lagi penelitiannya dengan melakukan observasi selektif (*selective observations*). Sekalipun demikian, peneliti masih terus melakukan observasi deskriptif sampai akhir pengumpulan data.

Hasil observasi dalam penelitian ini, dicatat dalam catatan lapangan (CL). Sebab, catatan lapangan merupakan alat yang sangat penting dalam penelitian kualitatif, peneliti mengandalkan pengamatan dan wawancara dalam pengumpulan data di lapangan. Pada waktu di lapangan, dia membuat “catatan”, setelah pulang ke rumah atau tempat tinggal barulah menyusun “catatan lapangan”.<sup>22</sup>

Dapat dikatakan bahwa dalam penelitian kualitatif, jantungnya adalah catatan lapangan. Catatan lapangan pada penelitian ini bersifat

---

<sup>22</sup> Lexy Molcong, *Metodologi Penelitian*, 153 — 154.

deskriptif. Artinya, bahwa catatan lapangan ini berisi gambaran tentang latar pengamatan, orang, tindakan, dan pembicaraan tentang segala sesuatu yang berhubungan dengan fokus penelitian. Pada bagian deskriptif tersebut berisi beberapa hal, di antaranya adalah gambaran diri fisik, rekonstruksi dialog, deskripsi latar fisik, catatan tentang peristiwa khusus, gambaran kegiatan, dan perilaku pengamat.<sup>23</sup>

Kegiatan observasi digunakan praktik sewa-menyewa karena itu untuk mendapatkan data tentang kondisi sosial dan kondisi keagamaan masyarakat Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Ponorogo, diharapkan dari data ini dapat faktor dan latar belakang adanya praktik sewa-menyewa sebagaimana disebutkan di atas.

#### 7. Teknik Dokumentasi

Dokumentasi merupakan cara mengumpulkan data melalui peninggalan tertulis, seperti arsip-arsip dan termasuk juga buku-buku tentang pendapat, teori, dalil atau hukum-hukum, dan lain-lain yang berhubungan dengan masalah penelitian.<sup>24</sup> Rekaman digunakan sebagai setiap tulisan atau pernyataan yang disiapkan oleh atau untuk individu atau organisasi dengan tujuan membuktikan adanya suatu peristiwa atau memenuhi *accounting*. Sedangkan dokumen digunakan untuk mengacu atau bukan selain rekaman, yaitu tidak dipersiapkan secara khusus untuk tujuan tertentu seperti : arsip, surat, catatan khusus, foto-foto dan sebagainya guna mendapatkan data jumlah penduduk, luas wilayah,

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, 156

<sup>24</sup> Margono, *Metodologi Penelitian Pendidikan* (Jakarta : Rineka Cipta, 2004), 181.

sejarah dan data lain dari Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan.

## 8. Teknik Analisa Data

Analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan sejak sebelum memasuki lapangan, selama di lapangan, dan setelah di lapangan. Analisis data ini mengikuti konsep yang diberikan Miles dan Huberman sebagaimana yang dikutip oleh Sugiyono yaitu aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya jenuh. Aktivitas dalam analisis data meliputi :

### a. Reduksi data (*data reduction*)

Mereduksi data dalam konteks penelitian yang dimaksud adalah merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, membuat kategori. Dengan demikian data yang telah direduksi memberi gambaran yang lebih jelas dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya. Berkaitan dengan tema ini data yang dikumpulkan adalah data yang berkaitan dengan Akad dan penentuan harga dalam praktik sewa menyewa tanah yang digunakan untuk pembuatan sumur guna memenuhi kebutuhan air bersih sehari-hari.

### b. Penyajian data (*data display*)

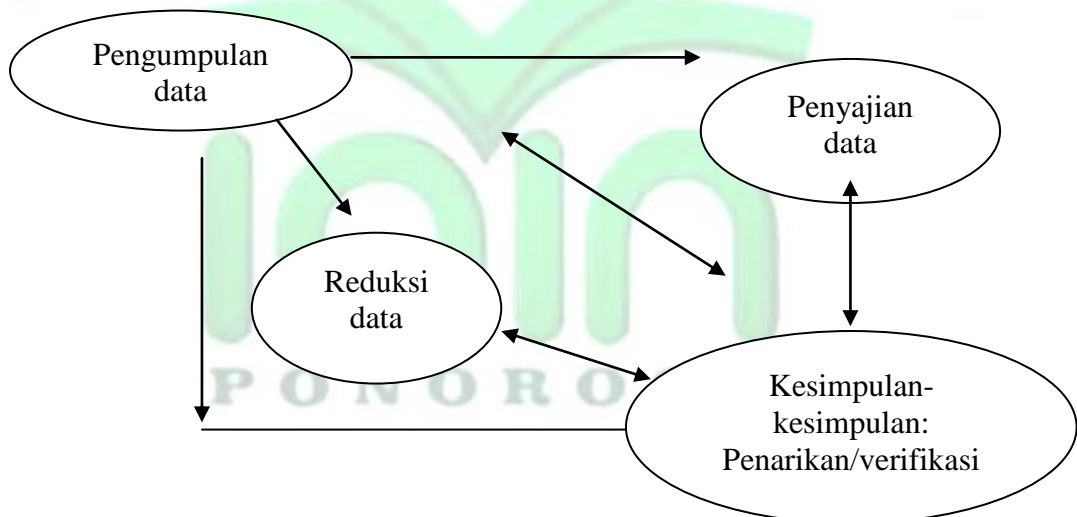
Setelah data di reduksi maka langkah selanjutnya adalah mendisplaykan data atau menyajikan data kedalam bentuk teks yang

bersifat naratif. Tujuan dari penelitian dari penyajian data ini adalah memudahkan pemahaman terhadap apa yang diteliti dan bisa segera dilanjutkan penelitian ini berdasarkan penyajian yang telah difahami. Dengan menyajikan data, akan memudahkan peneliti untuk memahami apa yang terjadi.

c. Simpulan (*conclusion drawing/verification*).

Langkah ketiga yaitu mengambil kesimpulan. Kesimpulan dalam penelitian ini mengungkapkan temuan berupa hasil deskripsi atau gambaran suatu objek yang sebelumnya masih kurang jelas dan apa adanya kemudian diteliti menjadi lebih jelas dan diambil kesimpulan. Kesimpulan ini untuk menjawab rumusan masalah yang dirumuskan di awal.<sup>25</sup>

Adapun Langkah-langkah analisis data menurut Miles dan Huberman ditunjukkan pada gambar berikut:



<sup>25</sup> Matthew B. Miles dan A. Michael Huberman, *Analisis data kualitatif*, Terj. Tjetjep Rohendi Rohidi (Jakarta: UI Press, 1992), 16-21.

## 9. Pengecekan Keabsahan Data

Keabsahan data merupakan konsep penting yang diperbaharui dari konsep kesahihan (*validitas*) dan keterandalan (*reliabilitas*).<sup>26</sup> Derajat kepercayaan keabsahan data (kredebilitas data) dalam penelitian ini dapat diadakan pengecekan dengan teknik pengamatan yang tekun dan triangulasi. Ketekunan pengamatan yang dimaksud adalah dengan cara menemukan ciri-ciri dan unsur-unsur dalam situasi yang sangat relevan dengan persoalan atau isu yang sedang dicari.<sup>27</sup> Ketekunan pengamatan ini dilaksanakan peneliti dengan cara: (a) mengadakan pengamatan dengan teliti dan rinci secara berkesinambungan terhadap faktor-faktor yang menonjol yang ada hubungannya dengan akad dan penentuan harga dalam kegiatan sewa menyewa tanah yang digunakan untuk pembuatan sumur guna memenuhi kebutuhan air minum sehari-hari. Selanjutnya, (b) menelaahnya secara rinci sampai pada suatu titik, sehingga pada pemeriksaan tahap awal tampak salah satu atau seluruh faktor yang ditelaah sudah difahami dengan cara yang biasa.

Teknik triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu. Ada empat macam triangulasi sebagai teknik pemeriksaan, yaitu yang memanfaatkan penggunaan sumber, metode, penyidik, dan teori.<sup>28</sup> Dalam penelitian ini,

---

<sup>26</sup> Lexy Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 171.

<sup>27</sup> Buku Pedoman Skripsi Jurusan Tarbiyah (STAIN Ponorogo 2007), 43.

<sup>28</sup> *Ibid.*, 178.

dalam hal ini digunakan teknik triangulasi yang digunakan adalah dengan sumber, berarti membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam metode kualitatif. Hal itu dapat dicapai peneliti dengan jalan:

- a. Membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara.
- b. Membandingkan apa yang dikatakan orang di depan umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi.
- c. Membandingkan apa yang dikatakan orang-orang tentang situasi penelitian dengan apa yang dikatakannya sepanjang waktu.
- d. Membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang yang berpendidikan menengah atau tinggi, orang berada, dan orang pemerintahan.
- e. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.

#### **G. Sistematika Pembahasan**

Untuk memperoleh gambaran yang jelas dari hasil penelitian dalam skripsi ini, penulis akan menggunakan sistematika pembahasan yang diketengahkan secara singkat dan logis tersusun sebagai berikut:

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini menjelaskan secara umum tentang isi proposal penelitian yaitu latar belakang masalah adalah latar belakang adalah suatu kumpulan informasi yang disusun secara terstruktur da



sistematis. Dimana, berhubungan dengan permasalahan yang sedang dihadapi oleh para peneliti. Rumusan masalah adalah Rumusan masalah adalah tahapan dari beberapa tahapan untuk membuat sebuah karya ilmiah penelitian atau lainnya, rumusan masalah memiliki posisi yang sangat penting di dalam kegiatan sebuah penelitian, apabila sebuah penelitian tidak ada maka penelitian yang nantinya dilakukan akan sia-sia, karena nantinya akan bingung apa saja yang perlu dilakukan dalam penelitiannya. Tujuan penelitian adalah suatu indikasi ke arah mana atau data (informasi) apa yang akan dicari melalui penelitian itu. Tujuan penelitian dirumuskan dalam bentuk pernyataan yang konkret, dapat diamati dan dapat diukur. Kegunaan penelitian adalah penggunaan hasil penelitian yang berupa informasi, model/ alat/ teori/ konsep/ faktor-faktor yang berpengaruh, evaluasi, dan peramalan kejadian yang dapat digunakan. Telaah Pustaka adalah kajian kritis atas pembahasan suatu topik yang sudah ditulis oleh para peneliti atau ilmuwan yang terakreditasi (diakui kepakarannya). Metode penelitian adalah gambaran rancangan sebuah penelitian yang meliputi aturan, prosedur, urutan, langkah-langkah yang harus ditempuh, waktu yang diperlukan, sumber data sebagai acuan, maupun cara/teknik yang dipakai dalam memperoleh data dan [analisis](#) data. Sistematika pembahasan adalah substansi isi/judul bab/subbabnya sama.

Subbab ini diberi nama sistematika pembahasan karena menjelaskan struktur isi pembahasan atau kajian skripsi dan bukan menjelaskan struktur yang terkait penulisan.

## **BAB II : LANDASAN TEORI**

Bab ini berisi teori tentang sewa menyewa (*ijārah*) rukun dan syarat sah sewa menyewa (*ijārah*), rukun sewa menyewa (*Ijārah*), batalnya sewa menyewa (*Ijārah*), macam-macam sewa menyewa (*ijārah*), hukumnya udzur-udzur yang bisa merusak sewa menyewa (*ijārah*), akad sewa menyewa (*ijārah*) Perspektif Madhhab Shāfi'i.

## **BAB III : PAPARAN DATA PENELITIAN**

Bab ini berisi data umum meliputi tentang profil desa, luas wilayah, jumlah penduduk, dan data khusus meliputi manfaat sewa menyewa (*ijārah*) dan penentuan harga/*Iwāḍ* sewa menyewa tanah untuk pembuatan sumur konsumtif di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan perspektif Madhhab shāfi'i.

## **BAB IV : ANALISA DATA**

Bab ini meliputi analisa dalam kasus sewa menyewa tanah yang terjadi desa Bandar Pacitan Manfaat yang dituju dalam rangka untuk memenuhi keperluan primer seperti air bersih, makan, dan minum. Manfaat jenis ini adalah manfaat yang diperbolehkan karena tidak menyalahi ketentuan syari'at Islam. Selain itu,

manfaat ini adalah sesuatu yang tidak bernilai. Dan shāfi'iyah memberikan beberapa ketentuan dalam hal upah, Disyaratkan di dalam upah bahwa harta harus dapat dihargai, serta upah harus suci maka tidak sah upah menggunakan barang yang najis dalam penentuan harga/*Iwāḍ* sewa menyewa tanah untuk pembuatan sumur konsumtif di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan, Perspektif Madhhab Shāfi'i.

## **BAB V : PENUTUP**

Bab ini merupakan penutup skripsi yang berisi dari kesimpulan yaitu merupakan suatu pernyataan yang mengandung makna dari pembicaraan. Kesimpulan diperoleh dari untaian fakta-fakta yang terjadi. Sehingga, kesimpulan dapat berupa kalimat yang bersifat pendapat yang menggeneralkan fakta-fakta yang ada. Dan saran yaitu pendapat seseorang terhadap sesuatu yang sedang di perbincangkan, saran biasanya juga digunakan sebagai sarana untuk menyelesaikan masalah. Saran ditujukan untuk sesuatu yang kurang baik agar lebih baik.

## BAB II

### SEWA MENYEWA PERSPEKTIF MADHHAB SHAFI'I

#### H. Pengertian Sewa-Menyewa (*ijārah*) Perspektif Madhhab Shāfi'i

*Ijārah* menurut arti bahasa adalah sebutan upah sedangkan menurut *shara'* ialah memberikan kemanfaatan sesuatu dengan adanya penukarannya dengan beberapa syarat tertentu.<sup>29</sup> *Ijārah* dalam istilah *shar'ī* adalah memiliki kemanfaatan dengan upah.<sup>30</sup> Al Khātib Asharbinī R.A memberikan pengertian *ijārah* serta menyambunginya dengan berbagai syarat-syarat sebagai akad kemanfaatan yang mempunyai tujuan tertentu, yang diketahui, kemudian menerima untuk diserahkan dan diperbolehkan dengan memberikan pengganti/upah yang diketahui.<sup>31</sup> Ulama' Shāfi'iyah memberikan pengertian *ijārah* sebagai perbuatan mengakadi sebuah kemanfaatan yang dikehendaki yang mana manfaat tersebut diketahui,

---

<sup>29</sup> Imam Zainuddin al-Malaibari, *Fiqih Klasik Juz 2*, Terj. Muhammad Munawir Ridwan (Kediri:Lirboyo Press, 2017), 1.

<sup>30</sup> Wahbah al-Zuhaili, *Mausū'ah al-Fiqh al-Islamī wa al-Quḍāya al-Mu'āshirah Vol. 3 Juz 3* (Damaskus:. Dār al-Fikr, 2010), 211.

<sup>31</sup> Definisi *ijarah* secara *sharā'* itu adalah sebuah akad pada sebuah manfaat yang diketahui ada kalanya dibatasi dengan waktu atau dengan amal seperti ucapan "saya menyewa kamu untuk membangun untukku sebuah bangunan yang bentuknya itu seperti ini dengan upah satu juta", maka ini termasuk *ijarah* yang dibatasi dengan amal, kami berpendapat bahwa *ijarah* (akad terhadap kemanfaatan yang diketahui) adakalanya dibatasi dengan waktu dan adakalanya dibatasi dengan pekerjaan. Contohnya dibatasi dengan waktu yaitu seperti orang yang menyewa rumah dengan waktu dua bulan atau tiga bulan. sedangkan contoh *ijārah* yang dibatasi dengan pekerjaan itu dicontohkan seperti membangun tembok atau menjahit baju atau pakaian. Lihat di Muhammad bin Ahmad al-Shātiriy, *Sharh al-Yaqūt al-Nafīs* (t.tp: Dār al-Hāwīy, tt.), 186.

diperbolehkan, dan dapat dipindahtangankan dengan adanya upah<sup>32</sup> yang diketahui.<sup>33</sup>

## I. Rukun Sewa-Menyewa (*ijārah*) Perspektif Madhhab Shāfi'i

Rukun *ijārah* secara terperinci ada 6, yaitu: penyewa, pihak yang menyewakan, *ijāb*, qabul, Kemanfaatan yang diperoleh dan upah. Rukun di atas dapat diringkas menjadi 4, yaitu: dua pihak yang berakad, *siḡhah*, kemanfaatan yang diperoleh, dan upah.<sup>34</sup> Rukun *ijārah* ada 4, yaitu: *siḡhah*, upah, manfaat dan orang yang berakad, Adapun syarat dari shighot *ijārah* itu seperti syarat shighot jual belikecuali adanya pembatasan waktu dalam akad *ijārah*.<sup>35</sup>

### 1. Rukun Pertama: Dua pihak yang berakad

Keduanya adalah *mu'ajjir* (pihak yang menyewakan) dan *musta'jir* (penyewa), bagi keduanya disyaratkan beberapa hal, yakni:

- a. Pandai, yang dikehendaki adalah baligh, berakal, dan bagus dalam penggunaan harta.
- b. Reli, yang dikehendaki adalah tidak adanya keterpaksaan terhadap akad yang dilakukan.
- c. Berbilang, yang dikehendaki adalah akad ini dilakukan lebih dari satu orang yang satu bertindak sebagai orang yang menyewakan dan

---

<sup>32</sup> Dikecualikan dari barang yang manfaat yaitu mengakadi untuk mendapatkan ain/barang. Karena mengakadi ain dinamakan jual beli, Dikecualikan dari kata diketahui adalah akad *muḡārahah*, akad *ju'alah* atas perkara yang tidak diketahui, Dikecualikan dari dapat dipindahtangankan adalah *ijarah* atas manfaat *budū'* (kelamin perempuan). Dikecualikan dari upah adalah hibah manfaat, wasiat dan pinjaman. Lihat di Wahbah Zuhaylī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu* (Damaskus: Dār al-Fikr, 1984), 732.

<sup>33</sup> Wahbah Zuhaylī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh* (Damaskus: Dār al-Fikr, 1984), 732.

<sup>34</sup> *Ibid.*, 214

<sup>35</sup> Ahmad al-Shātiri, *Sharḡ al-Yaqūt al-Nafīs*, 192.

lainnya bertidak sebagai pihak yang menyewa. Hal ini maklum karena tidak mungkin akad sewa menyewa dilakukan oleh satu orang saja.

- d. Dapat melihat, tidak sah orang yang buta melakukan akad sewa menyewa. Sementara syarat khusus bagi orang yang menyewa adalah Islam dan terjaga (bukan kafir *dimmi*).<sup>36</sup>

## 2. Rukun kedua: Akad/*Ṣīgah* (*Ijāb* dan *Qabūl*)

Akad/*Ṣīgah* adalah *ijāb* dan *qabūl* dan masing-masing dari keduanya mempunyai *lafz* beserta syarat-syarat yang khusus dan syarat-syarat umum (berlaku di keduanya).<sup>37</sup> *Ijārah* menjadi sah dengan adanya *ijab*, misalnya saya menyewakan kepadamu barang ini atau saya menyewakan kepadamu atau saya berikan kepadamu kemanfaatan barang ini selama satu tahun dengan biaya sekian. Dan *qabūl* misalnya saya menyewanya atau saya terima.<sup>38</sup>

*Ijāb* adalah setiap *lafz* yang muncul dari orang yang menyewa yang menunjukkan untuk memberikan kepemilikan manfaat dengan upah yang diketahui dengan penunjukan yang jelas baik secara *ṣarih* atau *kināyah*.<sup>39</sup> Contoh *lafz ijāb* seperti “saya menyewakan kepadamu”. Dalam setiap transaksi muamalah *ijab* mutlak diperlukan. *Ijāb* ada dua,

- a. *Ijāb ṣarih* menggunakan *lafz ijārah* atau *ikrār* seperti “saya menyewakan kepadamu barang ini selama satu tahun dengan biaya

---

<sup>36</sup> *Ibid.*,

<sup>37</sup> *Ibid.*, 214.

<sup>38</sup> Zainuddin, *Fiqih*, 1.

<sup>39</sup> Al-Zuhailī, *Mausū'ah*, 214.

sekian”.<sup>40</sup> Contoh *lafẓ* lain adalah “ya fulan, awasilah rumah ini selama tahun”, barang ini saya serahkan kepadamu kemanfaatannya selama satu bulan”.

- b. *Ijāb kināyah* seperti “saya menjadikan kemanfaatan barang ini kepadamu selama satu tahun dengan biaya sekian” atau “tempatilah rumah ku selama satu bulan dengan biaya sekian”.<sup>41</sup> “diamilah rumahku selama satu bulan”.<sup>42</sup> Termasuk dari *ijāb kināyahh* adalah *ijab kitābah* (dengan tertulis), seperti penempelan harga pada barang di pasar.<sup>43</sup>

*Qabūl* adalah setiap *lafẓ* yang berasal dari pihak yang menyewakan dan menunjukan kerelaan terhadap kepemilikan manfaat dengan pernyataan jelas, seperti “saya terima”, “saya rela”, “saya menyewakan kepadamu”, dan lain sebagainya. Boleh mendahulukan *lafẓ qabūl* atas *lafāẓ ijāb*.

Akad *ta’athī* (akad saling memberi) dapat menggantikan akad/*ṣiġhat* ketika sudah menjadi sebuah adat.<sup>44</sup> Contoh: seperti memberikan uang dua juta untuk pembelian hand phone merk Samsung J7 tanpa adanya lafẓ akad.

---

<sup>40</sup> Sayyid al-Bakrī Shatā, *Ḥāshiyah I’ānah al-Ṭalibīn juz 3* (Libanon: Bayrut, 2005), 129.

<sup>41</sup> *Ibid.*, 130.

<sup>42</sup> Al-Zuhailī, *Mausū’ah*, 215.

<sup>43</sup> *Ibid.*,

<sup>44</sup> *Ibid.*,

Syarat di dalam *ījāb* dan *qabūl*, adalah :

- 1) Bersambung, *qabūl* harus bersambung dengan *ījāb* tanpa adanya pemisah antara keduanya baik dengan diam atau ucapan lain yang tidak ada hubungannya dengan akad.
- 2) Berkesusaian, *qabūl* harus sesuai dengan *ījāb* di dalam jangka waktu dan upah/harga sewa, ketika ada perbedaan maka *ijārah* tidak sah karena tidak adanya kerelaan dari kedua belah pihak terhadap satu hal.
- 3) Tidak boleh menggantungkan dengan sesuatu, seperti “jika fulan datang maka saya menyewakan rumah ini seperti ini”.<sup>45</sup>

Batasan sahnya *ijārah* adalah setiap barang yang penyewa dapat mengambil manfaat dari barang yang disewakan beserta tetapnya keadaan barang tersebut. Kemanfaatan yang dimaksud ditentukan dengan salah satu dari dua hal yakni:

- a. Ditentukan dengan masa/jangka waktu, seperti “saya menyewakan rumah ini selama satu tahun”,
- b. Ditentukan dengan hasil dari pekerjaan, seperti “saya menyewa tenagamu untuk menjahit pakaian ini”.<sup>46</sup>

### 3. Rukun Ketiga: Penentuan Upah/ *’iwāḍ*

Harga sewa/upah seperti uang dalam jual beli, karena dalam akad sewa menyewa yang diharapkan adalah upah, tidak boleh akad sewa

---

<sup>45</sup> *Ibid.*, 216.

<sup>46</sup> Muḥammad Ibnu Qāsim, *Fath al-Qarīb al-Mujīb* (t.tp.: Dār al-Kitab al-Islamiyah, t.th.), 87-88.



menyewa tidak menyebutkan upah seperti jual beli. Diperbolehkan jika upah sewa menyewa berupa emas perak, atau benda seperti kitab, pena. Diperbolehkan memberikan upah berupa kemanfaatan walaupun dari jenis barang yang sama dengan barang yang disewakan, seperti menyewakan rumah dengan upah boleh menggunakan rumah atau menyewakan hand phone dengan upah boleh menggunakan hand phone milik penyewa.

Hadits Nabi Muhammad SAW tentang upah antara lain:

1. Hadits Nabi riwayat Imām Baihaqī dari Abū Hurairah serta 'Abd ar-Razzaq dari Abū Hurairah dan Abu Sa'id al-Ḥudri, Nabi SAW bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ.

Artinya: "Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya."

2. Hadis Nabi riwayat Ibn Majāḥ dari Ibnu 'Umar, bahwa Nabi bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ.

Artinya: "Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering."

3. Hadis Nabi riwayat Imām al-Bukhārī, Muslīm, Nasa'ī, dan Ibnu Majaḥ dari Rafi' bin Khadij; serta Abū Dāwud Sa'id bin al-Mushayyab dari Saḍ Ibn Abī Waqqash, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَسَعَدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَهَإِنَّا رَسُوْلُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

Artinya: "Dulu kami menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertanian yang tumbuh di pinggir selokan dan yang tumbuh di bagian yang dialiri air; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak."

Upah yang berupa emas perak maka harus mempertimbangkan hal-hal yang berkaitan dengan uang di dalam jual beli, tetapi apabila upahnya berupa barang atau kemanfaatan maka wajib mempertimbangkan hal-hal yang berkaitan dengan barang yang diperjualbelikan.<sup>47</sup>

Syarat-syarat *ujrah*/upah di dalam akad *ijārah* adalah:

a. Upah berupa benda yang mempunyai nilai harga

Disyaratkan di dalam upah bahwa harta harus dapat dihargai, serta upah harus suci maka tidak sah upah menggunakan barang yang najis seperti anjing, babi, kulit bangkai yang belum disama', sebagaimana tidak sahnya barang najis dijadikan upah, maka juga tidak sah upah berupa barang *mutanajjis* yang tidak mungkin untuk disucikan seperti cuka, susu, minyak, barang cair yang kejatuhan najis. Harta yang dikuasai adalah barang yang mempunyai harga serta mempunyai dapat diambil manfaat, maka tidak sah upah berupa sesuatu yang tidak mempunyai manfaat.<sup>48</sup> Dalam menentukan harga sewa, barang yang digunakan sebagai alata tukar (*thaman*) harus memenuhi beberapa syarat yakni harus suci, bermanfaat, dan dapat diserahterimakan.<sup>49</sup> Upah berupa harta yang ada nilainya, harus

---

<sup>47</sup> Al-Zuhailī, *Mausū'ah*, 216.

<sup>48</sup> *Ibid.*, 216-217.

<sup>49</sup> Sayyid al-Bakrī, *Hāshiyah*, 131.

diketahui, dan ini menjadi syarat yang disepakati ulama, pengecualian sudah diketahui pada bab jual beli, dalil yang digunakan adalah dalil dari Nabi Muhammad Saw yang artinya “barang siapa yang menyewa seseorang hendaknya ia diberi tahu upahnya” .<sup>50</sup>

b. Mempunyai kekuasaan

Disyaratkan di dalam upah adanya kuasa untuk memindahkan kepemilikan, maka tidak sah jika upah berupa benda atau manfaat yang dimiliki oleh orang lain tanpa adanya kepemilikan bagi orang yang berakad atau diwakilkan kepada orang yang berakad.<sup>51</sup>

c. Upah berupa benda yang diketahui

Disyaratkan di dalam upah harus diketahui,<sup>52</sup> baik kadar, jenis dan sifatnya.<sup>53</sup> maka tidak boleh upah berupa barang yang tidak diketahui jenis barang dan nominalnya, karena *ijārah* adalah akad penggantian sehingga tidak boleh menggunakan ganti yang tidak diketahui<sup>54</sup>. Jika upah berupa benda maka pihak yang menyewakan harus melihat bentuk barang tersebut.<sup>55</sup> Jika upah masih dalam tanggungan (tidak dibawa ketika akad berlangsung) maka wajib

---

<sup>50</sup> Al-Zuhaiḥī, *al-Fiqhu*, 749

<sup>51</sup> Al-Zuhaiḥī, *Mausū'ah*, 217.

<sup>52</sup> *Ibid.*,

<sup>53</sup> Hasan Ibnu Ahmad Ibnu Muḥammad al-Kaf, *Ṭaqrīrat al-Shaḍīdah fī al-Masā'il al-Muḍdah* (ttp: Dārul Mīraṣ al-Nabawī, tt). 139.

<sup>54</sup> Ketika ada bayaran adalah sebagaimana dari ma'qūd alaih seperti menggarap sawah kemudian bayarannya adalah hasil dari sawah tersebut maka menurut kesepakatan ulama ijarahnya adalah rusak/tidak sah. Karena termasuk ujrah nya tidak diketahui, karena belum diketahui dengan pasti hasil dari sawah tersebut banyak atau sedikit. Lihat Wahbah Zuhayliy, *al-Fiqhu al-Islāmiyy wa adillatuhu* (Damaskus:Dār al-Fikr, 1984), 750.

<sup>55</sup> Hasan, *Ṭaqrīrat Al-Syadīdah*, 139.

mengetahui jenisnya, ukurannya<sup>56</sup>, dan sifatnya seperti *thaman* dalam jual beli.<sup>57</sup> Upahnya berupa harta yang ada nilainya, harus diketahui, dan ini menjadi syarat yang disepakati ulama, pengecualian sudah diketahui pada bab jual beli, dalil dari yang digunakan adalah barang siapa yang menyewa seseorang hendaknya ia diberi tahu upahnya (749). *Ijārah* hanya dapat sah dengan adanya upah, berwujud sesuatu yang sah sebagai *thaman* (alat tukar) oleh kedua orang yang bertransaksi, meliputi: ukurannya, jenisnya, sifatnya. Ketiga hal ini berlaku bila upahnya masih dalam tanggungan (tidak diberikan ketika akad berlangsung).<sup>58</sup>

d. Mampu untuk Diserahkan

Disyaratkan di dalam upah mampu untuk diserahkan, maka tidak sah jika upah menggunakan ikan yang ada di laut, burung yang ada di angkasa, atau barang hasil *gashab*.<sup>59</sup> Upah dapat berupa emas perak dan berupa benda lain<sup>60</sup>. Jika berupa emas perak maka harus disamakan dengan ketentuan yang wajib di dalam *thaman* di dalam

---

<sup>56</sup> Termasuk cabang permasalahan dari penyaratan ini ketika ada seseorang menyewa orang lain dengan upah yang diketahui seperti menyewa seseorang untuk menggarap sawah dan menambahkan syarat adanya makan bagi orang yang disewa atau menyewa hewan tunggangan dengan mensyaratkan makanan dari hewan yang disewakan maka sewa yang seperti ini batal, karena adanya syarat makanan dari manusia dan hewan tersebut menjadikan upahnya tidak diketahui. Ketika ada bayaran adalah sebagian dari *ma'qūd alaih* seperti menggarap sawah kemudian bayarannya adalah hasil dari sawah tersebut maka menurut kesepakatan ulama ijarahnya adalah rusak/tidak sah. Karena upahnya nya tidak diketahui, karena belum diketahui dengan pasti hasil dari sawah tersebut banyak atau sedikit. Lihat Wahbah Zuhayliy, *al-Fiqhu al-Islāmiy wa adillatuhu* (Damaskus:Dār al-Fikr, 1984), 750.

<sup>57</sup> *Ibid*, 217-218.

<sup>58</sup> Zainuddin, *Fiqh muamalah* (Jakarta: bumi aksara, 2010), 15.

<sup>59</sup> Al-Zuhailī, *Mausū'ah*, 218.

<sup>60</sup> *Ibid.*, 216.

jual beli yakni emas dan perak yang kadarnya harus diketahui<sup>61</sup>, Tetapi jika tidak berupa emas dan perak maka menggunakan *ṭhaman* yang berlaku secara adat. Jika upah berupa barang yang bukan emas perak maka upah harus disamakan dengan ketentuan yang berlaku untuk barang yang dijual belikan<sup>62</sup>, yakni :

- 1) Barangnya ada<sup>63</sup>
- 2) Mempunyai nilai harga<sup>64</sup>
- 3) Mungkin diserahkan<sup>65</sup>
- 4) benda dimiliki/dalam kekuasaan untuk ditasarufkan<sup>66</sup>
- 5) benda diketahui oleh kedua pihak yang berakad.<sup>67</sup>

e. Upah tidak berupa manfaat yang mana manfaat tersebut sejenis dengan manfaat yang disewa tadi. Seperti menyewa rumah dengan bayaran menempati rumah dengan masa yang sama dengan lamanya sewa.<sup>68</sup>

#### 4. Rukun keempat: Adanya Kemanfaatan dari Barang yang Disewakan

Manfaat ini menjadi muara akad *ijārah*, sebagaimana disebutkan dalam pengertian *ijārah* bahwa barang yang boleh untuk disewakan, adalah setiap barang yang dapat diambil manfaatnya beserta tetapnya kadaan barang. Manfaat yang dikehendaki adalah manfaat yang

---

<sup>61</sup> *Ibid.*, 23.

<sup>62</sup> *Ibid.*, 216.

<sup>63</sup> *Ibid.*, 23

<sup>64</sup> *Ibid.*, 24.

<sup>65</sup> *Ibid.*, 26

<sup>66</sup> *Ibid.*, 27.

<sup>67</sup> *Ibid.*, 28.

<sup>68</sup> Al-Zuhailī, *al-Fiqh*, 752.

diperbolehkan, diketahui, yang dituju kegunaannya serta dapat dipindahkan dengan tangan.<sup>69</sup>

Syarat-syarat manfaat dari barang yang disewakan adalah sebagai berikut:

a. Manfaat hendaklah sesuatu yang diperbolehkan oleh Shara'

Hal-hal yang diperbolehkan oleh syara' yang memberi manfaat boleh terangkum di dalam tiga kategori, yakni

a. Manfaat untuk memenuhi keperluan primer seperti kemudahan peribadatan, bahan makanan, rumah, air bersih, jaminan kesehatan, pendidikan, transportasi, dan keselamatan.

b. Manfaat untuk memenuhi keperluan skunder seperti alat media, alat komunikasi, perbankan, transaksi jual beli.

c. Manfaat untuk memenuhi Manfaat al-*Ijārah* Menurut Perspektif Fiqh tersier yang dibenarkan oleh Shara' seperti salon kecantikan, aktiviti kesenian, rekreasi, travelling dan lain-lain sebagainya.<sup>70</sup>

b. Pihak yang menyewakan dapat Menyerahkan manfaat kepada penyewa.

Penyerahan manfaat *ijārah* tergantung kepada pemilikan yang sah terhadap benda yang diambil manfaat. Sekiranya syarat ini dipenuhi, seseorang penerima *ijārah* harus memberi *ijārah* kepada pihak ketiga. Begitu juga harus bagi orang yang diberi kuasa iqta' untuk melakukan *ijārah* harta iqta'.

---

<sup>69</sup> *Ibid*, 218

<sup>70</sup> Moh. Sabri Abdul Ghafar, Abdul Mumin Abd. Ghani. "Manfaat Al-Ijarah Menurut Perspektif Mazhab Shāfi'i," *Jurnal Fiqh*, (2006), 8-9.

Masa/waktu *ijārah* juga harus dalam jangka tetapnya harta *ijārah* karena jika harta itu telah rusak/hilang maka ia tidak menghasilkan manfaat yang dikehendaki. Menurut beberapa fuqahā Shāfi'iyah masa/waktu yang sesuai untuk *ijārah* rumah ialah tiga puluh tahun, tanah seratus tahun atau lebih, hewan sepuluh tahun dan pakaian satu atau dua tahun.<sup>71</sup>

c. Mengetahui jenis, sifat dan masa/waktu manfaat yang disewakan.

Syarat ini penting bagi kedua-dua pihak yang berakad. Bagi pihak yang menyewakan harus memberitahukan tentang jenis, ciri dan sifat yang ada pada sesuatu manfaat itu perlu dalam membuat pilihan yang sesuai dengan kehendak dan keperluan mereka. Bagi pihak pemberi *ijārah* pula memberitahukan tentang masa/waktu *ijārah* dan sifat serta ciri manfaat yang diberikan perlu supaya ia dapat menyempurnakannya dengan sebaik mungkin. Dengan itu tercapailah kerelaan bersama yang menjadi asas kontrak pertukaran dan terhindarlah perselisihan antara kedua-dua pihak. Menurut fuqahā Shāfi'iyah, jika masa/waktu *ijārah* tidak dinyatakan, maka *ijārah* tersebut akan batal.

d. Manfaat hendaklah sesuatu yang bernilai di sisi Shara'

Seseorang manusia yang baik akalnya tidak akan membelanjakan harta pada sesuatu yang tidak bernilai. Ukuran dalam menentukan sama ada sesuatu perkara itu bernilai ialah ukuran shara' (agama) dan al-'urf (kebiasaan/adat). Berdasarkan al-'urf (kebiasaan) sesuatu manfaat boleh

---

<sup>71</sup> *Ibid*, 14.

dijadikan *ijārah* jika perbuatan tersebut telah biasa dilakukan dan tidak bertentangan dengan ajaran Islam. Contoh manfaat yang dianggap tidak bernilai menurut shara' ialah manfaat bangkai hewan. Contoh lain adalah Manfaat pohon untuk dijadikan tempat berteduh atau menjemur pakaian.<sup>72</sup>

- e. Manfaat untuk dapat digunakan oleh pihak yang menyewa

Suatu perkara yang sering dibahasakan oleh para fuqahā berkaitan dengan syarat ini ialah sama ada harus dilaksanakan al-*ijārah* kepada sesuatu ibadat khusus atau perbuatan-perbuatan yang boleh mendekatkan diri kepada Allah Swt. Pembahasan para fuqahā mengenai masalah ini tertumpu kepada siapakah golongan sasaran yang mendapat manfaat dari perlakuan ibadat tersebut. Jika ibadah itu bertujuan untuk mendekatkan diri kepada Allah Swt, sudah tentu manfaatnya diperolehi oleh orang yang melakukan ibadat itu sendiri. Jika perbuatan itu untuk memenuhi tuntutan keagamaan atau kefarduan orang lain, maka manfaatnya akan diperolehi oleh orang lain. Fuqaha telah membahas hukum *ijārah* di dalam beberapa ibadah khusus seperti mengajar al-Qur'an, azan, menguruskan jenazah, menjadi imam solat dan mengajar perkara berkaitan keagamaan. Fuqahā Shāfi'i berpendapat *ijārah* mengajar al-Qur'an adalah berpegang kepada hadiṭ di mana Rasulullah

---

<sup>72</sup> *Ibid*, 16.



Saw. telah menikahkan seorang lelaki dengan mahar beberapa surat dari al-Qur'an.<sup>73</sup>

Mengetahui *ma'qūd alaih* (manfaat objek yang disewakan) adakalanya dengan penjelasan tempatnya manfaat, penjelasan akad dengan masa dan penjelasan akad dengan pekerjaan.

1. Penjelasan tempat manfaat dapat diketahui dengan dengan bentuk barang yang disewakan, maka ketika ada seseorang “saya menyewakan salah satu dari rumah ini” atau “salah satu dari kendaraan ini”, maka akad ini tidak karena *ma'qūd alaih* (manfaat objek yang disewakan) tidak jelas.<sup>74</sup>
2. Wajib menjelaskan batas waktu/masa *ijārah* dalam persewaan rumah, toko, jasa menyusui karena *ma'qūd alaih* tanpa kejelasan masa/waktu dalam masalah ini maka *ma'qūd alaih* tidak dapat diketahui dan karenanya maka dapat mendaatangkan pertentangan. *Ijārah* bisa sah dengan penjelasan waktus baik lama atau sebentar. Pendapat ini adalah pendapat kebanyakan ulama, kebanyakan ulama Shāfi'i berpendapat akad *ijārah* bisa sah dalam batas waktu sekira barang utuh/tetap, tidak boleh menyewakan barang sampai rusaknya barang seperti menyewakan rumah selamanya, begitupun sebaliknya Masa *ijārah* tidak boleh dalam waktu minimal seperti saya menyewa rumah satu detik,<sup>75</sup>

---

<sup>73</sup> *Ibid*, 18.

<sup>74</sup> Al-Zuhaiī, *al-Fiqh*, 737.

<sup>75</sup> *Ibid*, 747.

Shāfi'i'iyah selain menentukan batasan waktu *ijārah* juga mensyaratkan penentuan awal/mulalui masa sewa. Hal ini dilakukan karena ketika tidak ditentukan awalnya nanti bisa mendatangkan ketidakjelasan waktu secara pasti.<sup>76</sup>

Seperti menyewa barang satu bulan, maka ketika akad dilakukan pada tanggal 1 maka *ijārah* berlaku hingga akhir bulan. Tapi jika akad dilaksanakan di pertengahan bulan, maka menghitungnya mencapai bilangan 30 hari. Ketika menyewanya selama satu tahun, tetapi akad dilaksanakan di pertengahan bulan. Imam Shāfi'i berpendapat bahwa hitungannya menghabiskan hingga akhir bulan pertama kemudian bulan bulan berikutnya dihitung satu bulan sesuai dengan jumlah hari pada bulan tersebut, kekurangan pada bulan pertama (karena akad dilaksanakan di tengah bulan) ditambahkan dengan jumlah hari sesuai kekurangan setelah genap satu tahun dari masa sewa.<sup>77</sup> Contoh: sewa menyewa tanah selama satu tahun dilaksanakan pada 15 Januari, maka hitungannya dihabiskan hingga 31 Desember, kemudian kekurangannya diambilkan hari pada bulan Januari sebanyak 15 hari.

*Ijārah* dalam hitungan bulan, ulama Shāfi'iyah sangat mengemukakan dalam masalah persyaratan dalam mengetahui masa *ijārah*, mereka berpendapat: ketika ada seseorang menyewakan rumahnya setiap bulan, atau setiap hari, setiap minggu atau setiap

---

<sup>76</sup> *Ibid*, 738.

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

satu tahun yang harganya satu dinar, maka *ijārah*nya batal. Karena setiap bulan harus memperbaharui akad dengan akad yang baru,

Ulama Shāfi'iyah memperberat dalam syarat penentuan waktu/masa sewa, ketika seseorang menyewakan rumahnya selama satu tahun dengan upah setiap bulannya satu dinar, *ijārah*nya dianggap batal, karena setiap bulan meskipun harganya sama membutuhkan akad yang baru karena setiap bulan memiliki harga tersendiri. Sedangkan dalam kasus seperti ini akadnya tidak ada, padahal upahnya tersendiri. Hal ini sama dengan aku menyewakan ini dalam satu masa (tidak jelas).<sup>78</sup>

Jumhur ulama berpendapat bahwa *ijārah* bulanan yang sah hanya bulan pertama, dan dianggap ilzam<sup>79</sup>, sedangkan bulan setelahnya bulan pertama baru dapat dianggap sah ketika sudah memasuki bulan tersebut. Karena kesepakatan yang terjadi di awal kedudukannya sama seperti awalnya akad pada bulan pertama, kedudukannya sama dengan *bai' al-mua'thah* ketika sama sama rela dari kedua belah pihak.<sup>80</sup>

3. Sedangkan menjelaskan amal dalam menyewakan dalam kerja, adalah hal yang harus/wajib dan tidak boleh terjadi *juhālah* atau ketidakjelasan. Ketika amal tidak diketahui dalam menyewa dalam amal, dapat mendatangkan perdebatan di kedua belah pihak. Ketika

---

<sup>78</sup> *Ibid*, 739.

<sup>79</sup> Ilzam adalah diakui secara shari'at

<sup>80</sup> *Ibid*.,

terjadi *juḥalah* maka akadnya rusak. Ketika menyewa seseorang untuk melakukan pekerjaan yang tidak jelas seperti kamu saya sewa entah nanti apa gunanya maka tidak boleh.

Tata cara memanfaatkan benda yang disewakan, ketika seseorang menyewa tempat tinggal maka dia boleh memanfaatkan tempatnya sesuka penyewa seperti menjadikan tempat tinggal sendiri, atau ditempati oleh orang lain atas dasar sewa atau dipinjamkan. Dan dia boleh meletakkan barangnya di tempat tersebut. Hanya saja dia tidak boleh merubah bentuk bangunannya, seperti menambah kamar, karena *ijārah* adalah diambil manfaatnya. Karena rumah itu manfaatnya ditinggali tidak yang lainnya. Karena akad yang mutlak mengarahkan adat adat yang ketahuai manusia. Ketika menambahkan semisal paku atau besi, atau mengubah bentuk maka itu dapat merusak barangnya, padahal *ijārah* yang dijual adalah manfaatnya bukan barangnya.<sup>81</sup>

Pada permasalahan persewaan tanah, maka wajib menjelaskan kemanfaatan dari tanah seperti menyewa tanah untuk ditanami, untuk didirikan bangunan. Ketika menyewa tanah tanpa menyebutkan kemanfaatan yang akan diambil maka ijaranya rusak. Begitu juga *ijārahnya* untuk menanam tanaman maka wajib menjelaskan tanaman apa yang akan ditanam. Karena kemanfaatannya tanah itu berbeda

---

<sup>81</sup> Wahbah Zuhayfī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh* (Damaskus: Dār al-Fikr, 1984), 763.

beda antara bangunan, tanaman yang ditanam. Sedangkan tanaman itu memberi efek yang berbeda kepada tanah.<sup>82</sup>

#### J. Syarat Sah Sewa-Menyewa (*ijārah*) Perspektif Madhhab Shāfi'i

Disyaratkan beberapa hal yang berkaitan dengan orang yang berakad (penyewa dan pihak yang menyewakan), *ma'qūd alaih* (manfaat), tempatnya *ma'qūd alaih*, upah dan akad itu sendiri.<sup>83</sup>

1. Relanya orang yang berakad. Di dalam *ijārah* disyaratkan adanya kesempurnaan rela/ridha dari masing-masing pihak yang berakad (penyewa dan pihak yang menyewakan). Adapun syarat yang akan dipaparkan di bawah ini adalah syarat yang berhubungan dengan *ma'qūd alaih* (manfaat objek yang disewakan)
2. *Ma'qūd alaih* adalah manfaat yang sudah jelas yang dapat mencegah dari pertentangan/permusuhan. Ketika *ma'qūd alaih* (manfaat objek yang disewakan) belum jelas yang dapat menimbulkan pertentangan/permusuhan maka akadnya batal. Ketidakjelasan ini bisa mencegah dari serah terima, sehingga tujuan akad ini tidak tercapai.<sup>84</sup> Manfaat dalam *ijārah* harus diketahui dan mempunyai tujuan yang jelas.<sup>85</sup>

---

<sup>82</sup> *Ibid*, 764.

<sup>83</sup> *Ibid*, 736.

<sup>84</sup> *Ibid*, 736.

<sup>85</sup> Ahmad Al-Shatiriyy , *Sharh al-Yaqut al-Nafis* (t.tp:Dār al-Hawī, tt.), 193.

3. Manfaat dari barang yang disewakan adalah harus bisa digunakan baik secara hakikat atau syariat. Maka tidak boleh menyewakan yang tidak bisa digunakan secara hakikat.<sup>86</sup>, atau secara syariat<sup>87</sup>,
4. Manfaat dari *ijārah* diperbolehkan secara syara', seperti menyewakan kitab untuk dibaca atau disalin, atau menyewakan rumah untuk dijadikan tempat tinggal.<sup>88</sup> (744), tidak diperbolehkan menyewa atas dasar kemanfaatan maksiat,<sup>89</sup>
5. Amal yang akan dilakukan oleh orang yang disewa adalah tidak boleh kewajiban bagi orang yang disewa. Tidak boleh menyewa seseorang yang untuk melakukan pekerjaan yang menjadi kewajibannya, karena orang yang disewa tidak berhak mendapatkan upah dari hal yang memang kewajibannya (seperti menyewa untuk shalat, menyewa untuk puasa, dll). Karena menyewa seseorang untuk adzan dan iqomah, mengajari alquran menjadikan orang tidak mau mengajari adzan dan iqomah, mengajari alquran jika tidak dibayar.<sup>90</sup>
6. Orang yang disewa tidak memanfaatkan amalnya. Jika yang orang yang disewa mendapatkan kemanfaatan dari pekerjaannya seperti menyewa

---

<sup>86</sup> seperti menyewakan unta yang kabur atau mobil yang mogok/orang bisu untuk berpidato. Lihat Wahbah Zuhayfī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh* (Damaskus: Dār al-Fikr, 1984), 741.

<sup>87</sup> tidak boleh (menyewa orang yang haid untuk menyapu masjid/menyewa dokter untuk membunuh orang/menyewa dukun untuk mengajari ilmu perdukunan). Lihat Wahbah Zuhayfī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh* (Damaskus: Dār al-Fikr, 1984), 741.

<sup>88</sup> Al-Zuhaiḥī, *al-Fiqh*, 744.

<sup>89</sup> seperti menyewa orang untuk karaoke, menyewa orang untuk mengajari sihir, atau mengajarkan sihir yang diharamkan, menulis kitab-kitab bid'ah, menyewa artis untuk menyanyi. itu semua *ijārah* dalam maksiat karena maksiat tidak boleh diakati. Lihat Wahbah Zuhayfī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh* (Damaskus: Dār al-Fikr, 1984), 745.

<sup>90</sup> *Ibid*, 645.

seseorang untuk beribadah, sama juga ketika anda menyewa orang untuk memasak roti sebanyak sepuluh buah, kemudian upahnya roti satu. Kata kuncinya adalah tidak boleh mengambil upah dari barang yang disewakan atau hasil dari pekerjaan yang disewakan. Karena orang yang disewa mendapat kemanfaatan dari pekerjaannya.<sup>91</sup>

7. Manfaatnya harus jelas dan biasanya kemanfaatan itu disewakan menurut keumuman manusia. Maka tidak boleh menyewakan pohon untuk menjemur baju, atau menyewa pohon untuk berteduh, karena kemanfaatan tersebut tidak umum untuk diberi upah.<sup>92</sup>

Syarat dari tempatnya barang yang diakadi, bisa diserahkan ketika bisa dipindah, ketika tidak bisa diserahkan maka tidak boleh, karena nabi melarang menyewakan barang yang tidak dapat dipindahkan.<sup>93</sup>

#### **K. Macam Macam *Ijārah* dan Hukumnya**

*Ijārah* ada dua macam yaitu *ijārah* atas manfaat (yang disewa) adalah kemanfaatan seperti menyewa rumah yang diharapkan dapat menempati rumah dan menyewa kendaraan yang diinginkan adalah dapat ditunggangi untuk mengantarkan ke suatu tempat), atau *ijārah* atas amal (yang disewa adalah pekerjaannya seperti menyewa orang untuk mengecat rumah atau membangun rumah)<sup>94</sup>

---

<sup>91</sup> *Ibid*, 747-748.

<sup>92</sup> *Ibid*, 738.

<sup>93</sup> *Ibid*, 739.

<sup>94</sup> *Ibid*, 759.

#### L. Syarat-syarat *Luzūmnya*<sup>95</sup> *Ijārah* Perspektif Madhhab Shāfi'i

Syarat-syaratnya *luzūmnya ijārah*, ada dua yaitu:

1. Selamatnya barang yang disewakan dari aib/cacat baru yang dapat mengurangi kemanfaatan benda yang disewakan. Dari hal ini bisa sebuah permasalahan ketika barang yang disewa mengalami kerusakan yang dapat mengurangi kemanfaatan maka penyewa berhak untuk meneruskan sewa dan membayar uang sewa atau menggagalkan akad *ijārah*, seperti hewan tunggangan yang disewa cacat atau sakit, atau rumah yang disewa rusak maka disitu boleh diantara dua hal, tetap meneruskan akad *ijārah* dengan ujah misil atau merusak akad *ijārah*. Ketika aib baru ada maka aib itu dianggap sudah ada sebelum serah terima.<sup>96</sup>
2. Tidak adanya udzur yang dapat merusak *ijārah*. Seoerti halnya ketika sebuah udzur yang terjadi pada salah satu orang yang berakad, atau barang yang disewakan, maka berhak untuk membatalkan *ijārah*.<sup>97</sup>

#### M. 'Udhur-'Udhur yang bisa Merusak *Ijārah* Perspektif Madhhab Shāfi'i

*Ijārah* adalah akad yang lazim seperti jual beli, maka tidak bisa rusak seperti akad akad yang lain dengan tanpa adanya sebab, seperti adanya cacat, hilangnya manfaat, menurut ulama Shāfi'iyah *ijārah* tidak dapat rusak dengan adanya 'udhur, seperti kepergian yang tiba-tiba bagi orang yang menyewa rumah, sakitnya orang yang menyewa kendaraan untuk ditungguangi, karena barang yang disewakan tidak rusak. *Ijārah* bisa rusak dengan rusaknya

---

<sup>95</sup> *Luzūm* adalah dapat diterima secara shar'i.

<sup>96</sup> *Ibid*, 753.

<sup>97</sup> *Ibid*, 753.



manfaat barang yang disewakan, seperti matinya hewan tunggangan, rusaknya rumah.<sup>98</sup>

#### N. Berakhirnya Akad *Ijārah* Perspektif Madhhab Shāfi'i

*Ijārah* bisa rusak atau berakhir dengan beberapa sebab, di antaranya:

1. Matinya salah satu orang yang akad. Tetapi Jumhur ulama berpendapat bahwa akad *ijārah* tidak dapat rusak dengan matinya orang yang berakad. Karena *ijārah* adalah akad yang lazim seperti *ijārah*, orang yang menyewa memiliki kemanfaatan dengan hak kepemilikan yang lazim. Maka hak kepemilikan tadi dapat diwariskan, tapi *ijārah* bisa rusak tetapi *ijārah* bisa rusak dengan matinya wanita yang menyusui atau matinya bayi yang disusui, dalam kasus menyewa seorang ibu susuan.<sup>99</sup>
2. *Ijārah* bisa berakhir dengan adanya perpindahan kepemilikan barang yang disewakan.
3. Rusaknya barang yang disewakan, seperti menyewa rumah tapi rumahnya rusak
4. Habisnya masa waktu *ijārah*, misalnya masa penyewaan satu tahun maka setelah satu tahun maka *ijārah* sudah habis. Kecuali ada udzur seperti masa penyewaan tanah sudah berakhir tapi tanaman belum dapat dipanen, maka solusinya tetap seperti itu sampai masa panen tiba kemudian perpanjangan waktu tadi diberi upah tambahan yang pantas. Habisnya

---

<sup>98</sup> *Ibid*, 755.

<sup>99</sup> *Ibid*, 781.

masa *ijārah* dengan batasnya waktu penyewaan sudah disepakati para ulama'.<sup>100</sup>



---

<sup>100</sup> *Ibid*, 782.

**BAB III**  
**SEWA MENYEWA TANAH UNTUK PEMBUATAN SUMUR**  
**KONSUMTIF DI DESA BANDAR KECAMATAN BANDAR KABUPATEN**  
**PACITAN**

**O. Data Umum**

**1. Kondisi Sosial dan Keagamaan Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan**

Untuk social mayoritas dari penduduk Desa Bandar adalah Suku Jawa, sementara sebagian lainnya berasal dari beberapa suku diantaranya ada suku Sumatra, ada yang berasal dari luar Jawa. Kehidupan masyarakat yang berjalan sehari-hari di desa ini tidak terpengaruh oleh perbedaan suku, ekonomi atau strata sosial lainnya, semua dianggap sama tanpa membedakan satu sama lain. Mungkin bagi sebagian orang yang baru datang ke desa ini beranggapan keadaan Desa tersebut karena letaknya jauh dari perkotaan atau berada di perbatasan, dan sangat sulit di jangkau oleh pemerintah. Namun bukan itu alasan sebenarnya, karena kehidupan yang harmonis dan gotong royong yang terjalin di antara warga merupakan adat istiadat yang terus dijunjung dan dilestarikan selama berabad-abad turun-temurun dari satu generasi ke generasi lainnya yang menyatu dengan darah daging mereka. Adat istiadat ini akan berlangsung sampai kapanpun selama terus dijaga.<sup>101</sup>

---

<sup>101</sup> Sharifudin, *Buku penilaian gotong royong terbaik* (Bandar, amzah, 2018), 15.

Demikian juga untuk keagamaan, dalam kehidupan beragamanya juga tak kalah. Hampir seratus persen penduduknya adalah beragama Islam yang tersebar di seluruh Desa. Sedangkan yang Bergama non muslim hanya sebagian saja, seperti yang di ulas di atas, meskipun mereka berbeda agama akantetapi tetap guyup dan rukun, dan juga saling toleransi dan menghormati.<sup>102</sup>

Penduduk desa sangat antusias jika ada perayaan hari besar terutama dua hari raya umat Islam yaitu Hari Raya Idul Fitri dan Idul Adha. Setelah Shalat Ied warga saling berkunjung untuk bermaaf-maafan dan biasanya dilanjutkan halal bihalal di setiap masjid, kemudian dusun dan terakhir halal bihalal di kantor desa untuk warga satu desa.<sup>103</sup>

Demikian juga Hari Raya Idul Adha atau lebih dikenal dengan Hari Raya Kurban setelah malamnya takbiran, esoknya setelah Shalat Ied di setiap masjid dan surau ada hewan kurban yang disembelih meskipun kuantitas berbeda tapi beberapa tahun belakang ini semakin bertambah, mungkin salah satu faktor yang mempengaruhi adalah semakin banyaknya warga yang pergi ke “ Tanah Suci” baik untuk haji atau umroh.<sup>104</sup>

Masyarakat Desa Bandar umumnya menjunjung tinggi nilai yang terkandung dalam agama, di antara masyarakat mereka banyak juga yang

---

<sup>102</sup> Sharifudin, *Buku penilaian gotong royong terbaik* (Bandar, amzah, 2018), 16.

<sup>103</sup> *Ibid.*,17.

<sup>104</sup> *Ibid.*,17.

Mondok di Pesantren di luar Kabupaten, di antaranya ada yang di Ponorogo dan Kediri dan Magetan.

## 2. Kondisi Ekonomi Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan

Untuk kondisi ekonomi masyarakat Desa Bandar dari tahun ke tahun mengalami peningkatan yang cukup meningkat seperti: pengelolaan dan cara budidaya masing-masing sector meliputi pertanian, kehutanan, peternakan, perikanan, perkebunan, industry rumah tangga dan jasa perdagangan. Peningkatan ekonomi yang berkembang maka dapat memberikan nilai tambah bagi warga masyarakat untuk meningkatkan ekonomi pendapatan. Sehingga dari hasil pertanian, perkebunan, perdagangan serta jasa perdagangan dapat meningkatkan taraf hidup yang lebih bagi masyarakat.

Desa Bandar juga sangat berpotensi apabila dikembangkan jenis-jenis tanaman seperti: jagung, jahe, lada, kunir, nilam dan janggolan. Selain itu juga, desa Bandar juga sangat cocok untuk peternakan seperti: sapi, kambing, dan ayam. Sehingga juga dapat meningkatkan pendapatan masyarakat.<sup>105</sup>

Pemanfaatan kotoran dari ternak sapi dapat dimanfaatkan untuk pembuatan biogas yang berfungsi untuk kompor gas, listrik. Dan sisa biogas dapat dimanfaatkan untuk pupuk kompos (organik). Cara pembuatan biogas dibina dari pembangkit Jawa-Bali (PJB), sehingga hasil ternak ayam mempunyai harga jual tinggi, kotorannya juga dimanfaatkan

---

<sup>105</sup> Sharifudin, *Buku penilaian gotong royong terbaik* (Bandar, amzah, 2018), 17.

untuk biogas. Selain itu juga dikembangkan ternak lebah madu karena mau mempunyai nilai jual yang cukup tinggi, sehingga dapat menambah pendapatan masyarakat. Dalam usaha meningkatkan gizi keluarga juga dibudidayakan kolamisasi. Adapun jenis ikan yang ditebar adalah lele dan nila. Juga dikembangkan tanaman janggolan karena jenis tanaman ini sangat cocok, sehingga masyarakat sangat antusias untuk mengembangkan jenis tanaman tersebut. Dalam usaha mencintakan desaku makmur maka pemerintah desa bekerjasama dengan warga masyarakat menanam penghijauan ditepi jalan protokol maupun jalan dusun, sehingga keindahan desa akan tampak rindang dan teduh. Semua ini berkat dukungan dan bimbingan dari UPT pertanian dan peternakan, UPT perkebunan dan kecamatan Bandar serta petugas penyuluh lapangan baik dari dinas pertanian maupun dinas perkebunan.<sup>106</sup>

Pemanfaatan lembaga keuangan yang ada di desa seperti LKD/BUMDES, UPK PNPM-MP, dapat memberikan nilai tambah masyarakat dengan cara pemberian modal usaha. Sekarang ini sedang digalakan oleh pemerintah yaitu kelompok tani yang tergabung dalam GAPOKTAN HANDAYANI Desa Bandar, dengan adanya kelompok tani dapat memberikan motivasi kepada petani untuk meningkatkan hasil panen yang lebih baik. Peningkatan dibidang pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan di desa Bandar berkembang dengan pesat

---

<sup>106</sup> Pacitanku.com, “Desa Bandar Pacitan” dalam <https://pacitanku.com/abaut-pacitan/profil-kecamatan-2/bandar/>, (diakses pada tanggal 11 juni 2018, jam 21:35).

sehingga pendapatan masyarakat meningkat dan dapat menambah penghasilan keluarga.

Masalah ekonomi, seperti desa di sekitarnya mayoritas mata pencaharian penduduknya adalah petani baik petani yang menggunakan sawah ataupun ladang. Sebagian lainnya ada yang berprofesi sebagai PNS dan ada yang bekerja dalam bidang jasa atau usaha. Yang menarik adalah sekalipun mereka bekerja sebagai PNS atau di bidang jasa dan usaha tapi mereka juga bertani sebagai pekerjaan sampingan meskipun dalam pengolahan lahannya biasanya mempekerjakan orang lain sebagai gantinya mereka akan memberikan upah.

Perekonomian berpusat di pasar desa yang dapat diakses dengan mudah walau untuk ukuran pedagang dari luar desa dianggap kurang strategis tapi semakin hari semakin ramai baik pedagang maupun pembeli. Untuk kondisi ekonomi warganya perlahan tapi pasti mulai membaik, yang didukung melalui adanya bantuan dari desa maupun dari pemerintah atau pihak lainnya. Dengan dukungan terutama dana masyarakat bisa melakukan usaha mandiri atau digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan ekonomi lainnya.<sup>107</sup>

Menurut Undang-Undang koperasi No. 12 tahun 1967 : koperasi Indonesia adalah organisasi ekonomi rakyat yang berwatak sosial, beranggotakan orang-orang atau badan-badan hukum koperasi yang merupakan tata susunan ekonomi sebagai usaha bersama berdasar atas

---

<sup>107</sup> Sharifudin, *Buku penilaian gotong royong terbaik* (Bandar, amzah, 2018), 17.

azaz kekeluargaan. Di Desa Bandar, kehidupan berkoperasi berkembang dengan baik ini ditandai dengan diterbitkannya SK Kepala Desa Bandar tentang pembentukan koperasi wanita atau KOPWAN dengan nama KOPERASI WANITA LESTARI, sejak tahun 2010 dan karena regulasi dari kementerian koperasi dan usaha kecil, dan menengah Republik Indonesia, harus menjadi koperasi simpan pinjam maka pada 14 maret 2016 berubah menjadi KSP “ARTA WANITA LESTARI” yang berdiri dengan modal awal Rp. 25.000.000 tahun 2010 dan mendapatkan dana penguatan Rp. 25.000.000 pada tahun 2014, selain itu rapat anggota tahunan juga bisa dilaksanakan sebagai wujud pertanggung jawaban pengurus kepada anggotanya. Selain itu, pra koperasi juga berkembang dengan baik ditingkat dusun, RW maupun RT.<sup>108</sup>

Untuk menumbuhkan budaya berkoperasi di desa Bandar rutin di adakan penyuluhan tentang pentingnya pendirian koperasi. Selain itu BUMDes sebagai salah satu pioneer dalam menambah pendapatan asli desa, juga di dirikan badan usaha milik desa yang dibentuk berdasarkan peraturan desa Nomor 07 tahun 2011, walaupun saat ini BUMDes desa Bandar belum bisa berjalan dengan baik tapi pemerintah desa berkomitmen untuk selalu meningkatkan dan berusaha menghidupkan BUMDes. Sosialisasi menumbuhkan budaya berkoperasi karena koperasi sebagai penyangga perekonomian masyarakat. Dengan adanya koperasi, perekonomian masyarakat semakin lancar dan berkembang pesat sehingga

---

<sup>108</sup> Sharifudin, *Buku penilaian gotong royong terbaik* (Bandar, amzah, 2018), 18.



berdampak pada meningkatnya taraf hidup atau kesejahteraan masyarakat. Penyuluhan dilakukan oleh pemerintah desa, lembaga, pemerintah kecamatan maupun dinas terkait.

Dengan adanya fasilitasi pengembangan usaha mikro dan usaha kecil masyarakat diharapkan dunia usaha bisa berkembang dengan baik di desa Bandar. Namun karena keterbatasan pengetahuan masyarakat, hal tersebut belum bisa berkembang dengan baik.

### **3. Sejarah, Letak Geografis dan Struktur Pemerintah Desa Bandar**

#### **a. Sejarah Desa Bandar**

Sejarah desa Bandar diawali pada perang diponegoro tahun 1828 M. pada waktu itu pangeran diponegoro mempunyai sebuah wilayah yang dahulu di kenal dengan nama kerajaan serang atau lebih dikenal dengan sebutan kraton kulon. Keratin kulon dapat ditaklukkan oleh kompeni (belanda), ada seorang putri raja kulon (putri serang) yang membangkang tidak mau tunduk pada pemerintahan belanda dan melarikan diri ke sebuah wilayah yang saat ini dikenal dengan nama desa Bandar.<sup>109</sup>

Dalam pelarian tersebut putri serang/putri kulon ditemani oleh tiga orang abdi dalem kinasih yaitu:

1. Ki Torek
2. Ki Sengring
3. Ki Bandari

---

<sup>109</sup> Sharifudin, *Buku penilaian gotong royong terbaik* (Bandar, amzah, 2018), 20.

Di daerah pelarian tersebut Nyai Serang yang saat itu terkenal dengan sebutan eyang putri, pada kala itu eyang putri mendirikan sebuah pemerintahan yang dipimpin oleh abdi dalemnya yaitu ki bandari sedangkan abdi dalem yang lainnya dijadikan punggawa yang bertugas mencukupi kebutuhan pangan dengan cara mencetak lahan pertanian (tanah sawah) konon tanah sawah cetakan ki terek dan ki sengring sampai saat ini masih digunakan sebagai tanah bengkok, (tanah kas desa) bagi aparat desa Bandar.<sup>110</sup>

Eyang Putri atau Putri Serang dalam pemerintahan masa itu sebagai penasihat dari Ki Bandari dalam menjalankan pemerintahannya, yang konon Eyang Putri mempunyai kesaktian luar biasa yang dapat dibuktikan adalah tempat beliau bertapa yang sampai saat ini ada bekas telapak kakinya yaitu di suatu tempat di daerah telapak putri. Sedangkan makam beliau sampai saat ini banyak orang menganggap keramat dan apabila berdoa kepada tuhan di tempat makam tersebut masih banyak yang terkabul.

Pada masa pemerintahan Ki Bandari desa Bandar mengalami kemajuan di berbagai bidang. Hal ini di buktikan dengan berdirinya sebuah pondok pesantren saput yang dipimpin oleh kyai Abu naim yang santrinya banyak dari luar desa Bandar, pondok saput tersebut saat ini diteruskan oleh keturunan beliau yaitu kyai Abdullah marmuzi, sedangkan keturunan kyai abu naim pondok saput juga ada

---

<sup>110</sup> Sharifudin, *Buku penilaian gotong royong terbaik* (Bandar, amzah, 2018), 1.

yang menjadi tokoh nasional diantaranya bapak Prof Dr. Haryono Suyono.

Berdasarkan sumber-sumber yang dapat dipercayai maka desa Bandar dapat kami sampaikan beberapa hal sebagai berikut:

1. Desa Bandar adalah desa yang dibangun oleh keturunan putri serang pada tahun 1828 M.
2. Pada masa pemerintahan pertama kali dipimpin oleh ki bandari yang merupakan abdi dalem dari Nyai serang atau keturunan putri serang/kraton kulon, telah mengalami kemajuan diberbagai bidang baik bidang social maupun bidang agama.
3. Desas Bandar merupakan desa yang berada di tengah desa yang lain di kecamatan Bandar dan asal mula berdirinya kecamatan Bandar.
4. Bukti otentik tentang asal mula desa Bandar dapat dibuktikan di lapangan (tempat-tempat bersejarah di desa bandar) namun karena pada waktu itu belum adanya sarana dan peralatan yang memadai bukti otentik yang tertulis belum dapat ditemukan sebagai dasar berdirinya desa Bandar.

Dari berbagai data dan kesimpulan singkat tersebut maka sebenarnya keberadaan desa Bandar adalah merupakan desa yang memungkinkan untuk menjadi desa yang mandiri, karena tempat dan lokasinya yang sangat strategis, berada di tengah-tengah desa lain

yang dapat dibuktikan sebagai pusat perekonomian, pemerintahan desa Bandar pada khususnya dan kecamatan Bandar pada umumnya.

Dari uraian tersebut nama desa Bandar diambil dari 2 (dua) sisi:

- a. Diambil dari orang yang pertama kali memimpin desa Bandar yaitu ki ageng bandari, orang pertama yang memimpin pemerintahan di desa Bandar pada tahun 1828 M.
- b. Diambil dari keberadaan desa Bandar yang berada di tenggah-tengah desa yang lain, merupakan tempat berkumpulnya hasil penjualan (pada masa itu) barter hasil pertanian (tempat berkumpulnya komoditas pada waktu itu disebut bandara), sehingga orang menyebutnya dengan Bandar apabila mau menjual atau menukar hasil pertaniannya.

Berangkat dari sejarah panjang tersebut masyarakat desa Bandar sedikit demi sedikit pelan tapi pasti. Masyarakat Bandar mulai menata kehidupannya bangkit dari ketertinggalan menjadi sama bahkan diatas dari desa-desa lain. Dalam mengentaskan diri dari ketertinggalan seperti: kebodohan, kemiskinan melalui program yang lebih terarah dan terencana dalam melaksanakan pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan tentunya bermasyarakat sangat berpartisipasi dalam melaksanakan pembangunan secara swadaya dan dapat dibuktikan dari tahun ketahun pembangunan masyarakat desa Bandar selalu meningkat, hal ini didukung juga oleh kemudahan bantuan fasilitas dan bantuan dana dari pemerintah kabupaten,

pemerintah provinsi dan pemerintah pusat. Ini dapat dibuktikan dengan banyaknya program bantuan yang masuk ke desa Bandar.

Adapun masyarakat desa Bandar dalam melaksanakan bidang pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan mempunyai slogan adalah INTANI artinya INDAH, NYAMAN, TERTIB, AGAMIS, NORMATIF, INOVATIF.

Adapun yang pernah menjabat kepala desa di desa Bandar adalah sebagai berikut:

- 1) KI AGENG BANDARI Sebutan Demang 1828-1848
- 2) KI BUNGKUL Sebutan Demang 1848-1861
- 3) KI KARTOWIJOYO Sebutan Demang 1861-1878
- 4) KI IKSAN Sebutan Demang 1878-1988
- 5) KI BREGOT KARTIDIKROMO 1988-1903
- 6) KI MERTO KARIYO Sebutan Demang 1903-1932
- 7) KAMIDI Sebutan Lurah 1932-1956
- 8) TIJOYO Sebutan Lurah 1956-1965
- 9) JAYUS Sebutan Lurah 1965-1967
- 10) NUROHMAN Sebutan Kepala Desa 1967-1974
- 11) SUPARMIN Sebutan Kepala desa 1974-1979
- 12) SUHARI Sebutan Kepala Desa 1979-1981
- 13) KASBIYO Sebutan Kepala Desa 1981-1998
- 14) SETYO DARMOKO Sebutan Kepala Desa 1998-2007

15) SARIFUDIN Sebutan Kepala Desa

2007s/d

sekarang

**b. Letak Geografis Desa Bandar**

Desa Bandar adalah salah satu desa yang berada di kecamatan bandar yang memiliki tingkat kemiringan masuk kategori 5 (pegunungan), dengan memiliki letak di Kabupaten Pacitan yang berada diatas perbukitan dengan ketinggian 946 m dari permukaan air laut. Adapun Desa Bandar mempunyai batas-batas pemerintahan sebagai berikut :

1. Sebelah Utara : Desa Bangunsari Kecamatan Bandar
2. Sebelah Timur : Desa Tumpuk Kecamatan Bandar
3. Sebelah Selatan : Desa Ngunut Kecamatan Bandar
4. Sebelah Barat : Desa Sempu Kecamatan Bandar

Desa Bandar sendiri memiliki wilayah yang luas, sehingga dengan kondisi ideal demikian, Desa Bandar memiliki cukup modal untuk menjadi Desa yang unggul. Luas Desa Bandar 1.797,316 Ha dengan pemanfaatan lahan sebagai berikut :

1. Sawah : 338,000 Ha
2. Tegalan/Ladang : 989,216 Ha
3. Pekarangan : 216,000 Ha
4. Bangunan : 123,000 Ha
5. Kuburan : 4,000 Ha
6. Lain-lain : 127,000 Ha

Desa Bandar terbagi menjadi tujuh (7) dusun:

- 1) Dusun Krajan
- 2) Dusun Tratas
- 3) Dusun panjang
- 4) Dusun saren
- 5) Dusun Salam
- 6) Dusun Ngagik
- 7) Dusun Kaliwungu
  - a) Rukun Warga (RW) : 26 RW
  - b) Rukun Tangga (RT) : 36 RT

c. **Struktur Pemerintahan Desa Bandar**

Desa Bandar adalah salah satu desa yang menjadi wilayah administratif Kecamatan Bandar. Saat ini dipimpin oleh seorang kepala desa yang bernama Syarifuddin dibantu dengan Sekretaris Desa (Sekdes) yang membawahi tiga Kepala Urusan (Kaur) meliputi Kepala Pemerintahan, Kepala Urusan Keuangan dan Kepala Urusan Umum. Selain Sekretaris Desa Kepala Desa dibantu oleh tiga pelaksana tugas. Dalam rangka mengawasi dusun-dusun yang menjadi wilayah desa Bandar, kepala Desa mempunyai perwakilannya di setiap dusun yang disebut dengan Kepala Dusun (Kasun).<sup>111</sup>

**4. Profil Informan**

---

<sup>111</sup> Nyoto, *Hasil Wawancara*, 11 Juni 2018

Adapun profil informan yang diteliti oleh penulis, sebagai berikut:

**a. Informan Pertama 01/W/12-VI/2018**

Bernama lengkap Nyata adalah bapak paruh baya berusia 52 tahun yang telah beristri dan dikarunia dua orang anak, anak yang pertama laki-laki bernama Basyaruddin telah menikah dan menetap di kota Malang, sedangkan anak yang kedua bernama Siti yang sedang menempuh pendidikan di Pondok Pesantren Al-Falah Temboro, Magetan. Untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari bapak Nyata bekerja sebagai guru sukuan di MI Bandar, sebagai sambilan bapak Nyata bekerja sebagai petani dan peternak. Jumlah ternak yang dimiliki adalah adalah tujuh ekor kambing dan dua ekor sapi jenis jawa.<sup>112</sup>

Bapak Nyata adalah pihak yang menyewa dalam kegiatan sewa menyewa tanah yang digunakan sebagai sumur konsumtif. Dalam masalah ekonomi dia mempunyai rumah yang sederhana dan mempunyai sepeda motor Vega 1 unit serta mempunyai sapi dua buah dan tujuh ekor kambing. Bapak Nyata setelah subuh mencari rumput menempuh dengan berjalan kaki menuju hutan untuk mencari rumput guna mencukupi kebutuhan pakan ternak, kemudian menjalankan aktivitas mengajar di MI Bandar. Berkaitan dengan aspek sosial, bapak Nyata mempunyai kepribadian yang baik dan mempunyai hubungan baik dengan tetangga sekitar. Dalam hal

---

<sup>112</sup> Nyoto, *Hasil Wawancara*, 11 Juni 2018



pendidikan atau pengetahuan agama bapak Nyata adalah bukan orang yang ‘awām, beliau tokoh agama serta imam di salah satu masjid yang ada di desa Bandar, hal ini dapat dilihat pula dari kesadaran beliau untuk mensekolahkan anaknya di Pondok Pesantren Al-Falah Temboro, Magetan.

**b. Informan kedua 02/W/12-VI/2018**

Bernama Lengkap Sakur adalah seorang laki-laki berusia 40 tahun, yang telah beristri dan dikarunia dua orang anak, anak yang pertama perempuan bernama Kamila, sekarang menempuh pendidikan di SMK PGRI Ponorogo, sedangkan anak yang kedua laki-laki yang sedang menempuh SD di Desa Bandar. Untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari bapak Sakur bekerja sebagai Pengepul hasil pertanian dan perkebunan di Desa Bandar seperti jahe, temulawak, gabah, kuir dan jahe serta bekerja sebagai pedagang sapi. Sapi-sapi yang ada di kandangnya yang berjumlah 7 ekor adalah sapi dagangan yang akan dijual di Pasar Purwantoro.<sup>113</sup>

Bapak Sakur adalah pemilik dan yang menyewakan tanah dalam kegiatan sewa menyewa tanah yang digunakan sebagai sumur konsumtif. Dalam masalah ekonomi Bapak Sakur termasuk kategori menengah ke atas, mempunyai rumah yang bagus, yang bersisian dengan toko dan tempat untuk menaruh hasil barang hasil pertanian yang dikumpulkan dari masyarakat Desa Bandar, serta mempunyai

---

<sup>113</sup> Nyoto, *Hasil Wawancara*, 11 Juni 2018

dua sepeda motor dan satu mobil L300 untuk mengangkut sapi ke pasar. Bapak Sakur setiap hari hari pasaran pergi ke pasar hewan baik yang ada di desa Bandar atau di Pasar Purwantoro untuk menjual sapi dagangannya. Dalam aspek sosial, Bapak Nyata mempunyai kepribadian yang baik dan mempunyai hubungan yang baik dengan tetangga sekitar, hal tergambar dalam ringannya beliau membantu tetangga yang kesusahan, hal ini juga yang melatar belakangi kesediaan Bapak Sakur untuk menyewakan tanah tersebut. Dalam aspek pendidikan atau pengetahuan Agama Bapak Nyata adalah bukan orang tidak faham agama, beliau menamatkan pendidikan menengah pertama di MTs Desa Bandar, hal ini dapat dilihat pula dari taatnya Bapak Sakur untuk menjalankan shalat dzuhur ketika pulang dari pasar ketika hari dimana wawancara dilakukan.

**c. Informan ketiga 03/W/12-VI/2018**

Bernama Lengkap Syarifuddin adalah kepala Desa Bandar bapak paruh baya berusia 56 tahun, yang telah beristri dan dikarunia anak dan cucu, bapak Syarifuddin adalah kepala desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan sedang memimpin pada periode kedua. Selain itu beliau juga aktif update data yang ada di desanya, sebut saja data penduduk, jumlah mushalla, kegiatan per RT, jumlah sumur dan beberapa hal lain yang berkaitan dengan desanya. Di masa kepemimpinannya, Desa Bandar mengalami beberapa kemajuan, seperti meningkatnya rata-rata pendidikan

masyarakat desa Bandar, dari hanya tamatan SD meningkat menjadi SLTA per tahun 2016, selain itu Desa Bandar menjadi desa dengan jumlah sapi terbanyak di Jawa Timur, pembangunan beberapa sarana dan prasarana jalan-jalan dan jembatan.<sup>114</sup>

**d. Informan keempat 04/W/12-VI/2018**

Nama lengkap Widodo adalah salah satu penduduk Desa Bandar sekaligus keponakan dari bapak Nyata, pemuda usia 23 tahun dan telah menamatkan pendidikannya S1 di IAIN Ponorogo. Sekarang bekerja di BMT Mlarak. Dia adalah orang yang memberikan informasi tentang keberadaan praktik sewa menyewa tanah yang dijadikan sumur guna memenuhi kebutuhan sehari-hari. Dalam keseharian, dia menjadi pengurus di Masjid Shiratal Mustaqim di Singosaren, Ponorogo. <sup>115</sup>

**P. Data Khusus**

**1. Manfaat Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Sumur Konsumtif di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan**

Desa Bandar adalah desa yang termasuk dalam dataran tinggi, hal ini menyebabkan suhu cenderung dingin. Walaupun bersuhu dingin, Desa Bandar termasuk daerah yang sulit mendapatkan sumber air.<sup>116</sup> sehingga banyak didirikan sumur-sumur di beberapa tanah. Perlu diketahui tidak semua tanah yang ada di Desa Bandar dapat diambil sumber airnya,

---

<sup>114</sup> Sharifuddin, *Hasil Wawancara*, 11 Juni 2018

<sup>115</sup> Sharifuddin, *Hasil Observasi*, 11 Juni 2018

<sup>116</sup> Sharifuddin, *Hasil Wawancara*, 11 Juni 2018

umumnya hanya tanah-tanah yang berlokasi di dekat hutan atau tanah yang sengaja dijadikan hutan yang dapat diambil sumber airnya.<sup>117</sup>

Hal ini juga yang menjadi latar belakang dari adanya praktik sewa menyewa yang digunakan untuk pembuatan sumur konsumtif (diambil airnya guna memenuhi kebutuhan sehari-hari). Di sini peneliti mengambil empat informan yang menjadi pelaku dalam kegiatan sewa menyewa tersebut. Profil informan sudah dipaparkan pada pembahasan sebelumnya sehingga paparan pada bab ini langsung berupa data hasil wawancara.

Informan pertama, adalah Bapak Nyoto yang menyewa tanah karena kondisi lingkungan yang kesulitan air, terutama ketika musim kemarau. Ia mengatakan; “daerah sini (Bandar) termasuk sulit air *mas*, termasuk kategori dataran tinggi, sehingga aliran sungai sangat jarang, lebih-lebih ketika musim kemarau datang. Sedangkan kami juga membutuhkan air yang digunakan untuk minum, masak dan mandi”.<sup>118</sup>

Setelah sumur tersebut jadi, informan mengalirkan air yang ada menuju ke rumahnya dan rumah saudaranya yakni informan kelima Bapak Dinen, sebagaimana dipaparkan di dalam hasil wawancara, ”sama saja *mas* di sini air juga digunakan untuk kebutuhan sehari-hari, seperti makan dan minum, dan tidak hanya itu kamipun menggunakannya untuk mengairi sawah”.<sup>119</sup>

---

<sup>117</sup> Umumnya tanah di hutan atau tanah yang dijadikan hutan memiliki banyak pohon. Pohon, pohon inilah yang mencadangkan air untuk diambil untuk mencukupi kebutuhan air masyarakat sekitar.

<sup>118</sup> Nyoto, *Hasil Wawancara*, 12 Juni 2018.

<sup>119</sup> Ibid.,

Informan tersebut juga mengatakan tidak hanya untuk makan dan minum, ia juga mengatakan, “Kami juga menggunakannya untuk keperluan sepertihalnya mencuci pakaian, motor dan sepeda ontel”.<sup>120</sup>

Dari kutipan di atas dapat ditarik kesimpulan, bahwa menyewa tanah tersebut untuk diambil kemanfaatannya, yaitu untuk kebutuhan primer dan skunder, karena di daerah tersebut sangat sulit sekali untuk mencari sumber air.

Kemudian informan yang kedua yaitu pihak yang menyewakan, yaitu Bapak Sarkun, dia mengungkapkan hal yang senada bahwa motivasi dari adanya sewa menyewa tanah karena kondisi lingkungan yang kesulitan air, terutama ketika musim kemarau, ia mengatakan; “karena kondisi air di daerah sini itu sulit apalagi ketika musim kemarau, semuanya sangat membutuhkan air, untuk diambil manfaatnya, maka saya menyewakan tanah untuk di buat sumur”.<sup>121</sup>

Berdasarkan pengamatan penulis terhadap kondisi tanah, wilayah, dan medan memang di sana sulit air. Karena, wilayah yang sangat curam atau dataran tinggi. Oleh sebab itu sumber air sangat sedikit, tidak semua tanah ada sumber air, maka terjadilah sewa menyewa tanah tersebut.<sup>122</sup>

Informan lainnya, yaitu *mas* Widodo, mengatakan bahwa penyewaan tanah tersebut murni untuk diambil airnya dengan cara di jadikan sumur. Sebagaimana pernyataanya dalam kutipan wawancara

---

<sup>120</sup> Ibid.,

<sup>121</sup> Sakur, *Hasil Wawancara*, 11 Juni 2018

<sup>122</sup> Observasi, Tanggal 11 Juni 2018.

berikut: “Di tanah tersebut tidak ditanami, penyewaan tersebut hanya digunakan untuk pendirian sumur sebagai sumber air untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari, dan sudah berjalan sekitar 3 sampai 4 tahun”.<sup>123</sup>

Setelah sampai di rumah, air tersebut dicabangkan melalui beberapa paralon menuju dua rumah yakni rumah dari Bapak Nyoto dan rumah Bapak Dinen, dua orang inilah yang setiap tahun memberikan upah sebagai ganti dari pengambilan air dari tanah yang disewakan tersebut.

Menurutnya pula, praktik ini telah berjalan kurang lebih tiga sampai empat tahun. Lebih lanjut motivasi dari penyewa adalah dalam rangka untuk memudahkan pengambilan air tanpa ada khawatir kekurangan pasokan air walaupun dalam musim kemarau. “Karena di sana air sulit, kalau mempunyai sumur atau sumber, maka mudah mengambil air karena bisa diberi paralon dan dialirkan ke rumah tanpa khawatir kekurangan”.<sup>124</sup>

Kemudian informan yang lainnya, yaitu Bapak Nyoto, dia mengungkapkan; “untuk sewa menyewa ini tidak ada batasan waktunya *mas*, ya semampunya saya”.<sup>125</sup>

Kemudian informan yang lainnya, yaitu Bapak Sarkun, dia mengungkapkan, “tidak ada masa/waktunya *mas* untuk sewa menyewa ini, karena pihak penyewa butuh sumur untuk kehidupan sehari-hari”.<sup>126</sup>

---

<sup>123</sup> Sharifuddin, *Hasil Wawancara*, 11 Juni 2018

<sup>124</sup> Ibid.,

<sup>125</sup> Ibid.,

<sup>126</sup> Ibid.,

Berdasarkan pengamatan penulis terhadap kondisi yang ada di sana itu ternyata penyewa memang sangat membutuhkan tanah tersebut untuk di buat sumur. Tetapi hal tersebut tidak sesuai dengan shara', karena menurut shara' itu seharusnya sewa menyewa tanah tersebut harus ada batasan waktu/masanya.<sup>127</sup>

Dari beberapa informasi di atas Shāfi'iyah memberikan beberapa ketentuan dalam hal manfaat sewa menyewa tanah, yaitu:

1. Manfaat hendaklah sesuatu yang diperbolehkan oleh shara'

Manfaat yang memenuhi syarat yang boleh untuk disewakan. Dalam kasus sewa menyewa tanah yang terjadi desa Bandar Pacitan Manfaat yang dituju dalam rangka untuk memenuhi keperluan primer seperti air bersih, makan, dan minum. Manfaat jenis ini adalah manfaat yang diperbolehkan karena tidak menyalahi ketentuan syari'at Islam.

2. Pihak yang menyewakan dapat menyerahkan manfaat kepada penyewa

Menurut madhhab shāfi'i karena pihak yang menyewakan menyerahkan manfaat tanah tersebut, untuk dibuat sumur untuk kehidupan sehari-hari maka telah sesuai.

3. Mengetahui jenis, sifat dan masa/waktu manfaat yang disewakan

Diantara manfaat yang diperbolehkan oleh *shara'* adalah manfaat dari akad *ijārah* harus dibatasi oleh waktu/masa (jika *ijārahnya* berupa benda) dan dibatasi oleh adanya hasil pekerjaan (jika *ijārahnya* berupa pekerjaan).

---

<sup>127</sup> Observasi, Tanggal 11 Juni 2018

Sementara dalam kasus *ijārah* tanah untuk pembuatan sumur guna memenuhi kebutuhan air bersih ini, manfaat yang ada hanya saja dalam praktiknya tidak adanya batasan waktu. Hal ini jelas menyalahi dari salah satu syarat yang menyatakan bahwa bagi pihak yang menyewa harus memberitahukan tentang masa/waktu *ijārah* dan sifat serta ciri manfaat yang diberikan perlu supaya ia dapat menyempurnakannya dengan sebaik mungkin. Padahal syarat ini bertujuan untuk mencapai kerelaan bersama yang menjadi asas kontrak pertukaran dan terhindarlah perselisihan antara kedua-dua pihak. Menurut fuqaha Shāfi'iyah, jika masa/waktu *ijārah* tidak dinyatakan, maka *ijārah* tersebut akan batal. fuqaha Shāfi'iyah mengatakan demikian karena jika waktu/masa tidak dinyatakan hal ini dapat menimbulkan kecurangan (*mafsadah*) dan ketidakjelasan (*juhālah*) dari pihak-pihak yang berakad.

#### 4. Manfaat hendaklah sesuatu yang bernilai di sisi shara'

Kemanfaatan harus bernilai secara shara', seperti halnya tidak akan membelanjakan harta pada sesuatu yang tidak bernilai.

#### 5. Manfaat untuk dapat digunakan oleh pihak yang menyewa

Ukuran dalam menentukan sesuatu perkara itu bernilai ialah ukuran shara' (agama) dan al-'urf (kebisaan/adat) Berdasarkan al-'urf (kebiasaan) sesuatu manfaat boleh dijadikan *ijārah* jika perbuatan tersebut telah biasa dilakukan dan tidak bertentangan dengan ajaran Islam, dalam hal ini air bersih yang menjadi tujuan dari akad sewa ini tidak termasuk menyalahi syari'at karena air bukan termasuk hal yang dilarang dalam



Islam. Hal ini berbeda jika manfaat dari bangkai hewan karena dianggap tidak bernilai menurut shara'.

Sebagaimana yang di nyatakan oleh semua informan bahwa manfaat air bersih dalam *ijārah* ini ini digunakan oleh penyewa dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Karena mengingat daerah Bandar adalah dataran tinggi yang sulit mencari sumber air<sup>128</sup> terutama ketika musim kemarau.<sup>129</sup>

Akan tetapi informan kedua menyatakan bahwa praktik ini lebih didasari kepada membantu sesama manusia, karena faktor kondisi lingkungan alam yang sulit sumber air di saat yang sama ada sumur /sumber air yang tidak digunakan.<sup>130</sup> Pendapat dari Ustadz M. Nur Fuad Ihsani dan Ustadz Ahmad Busyro Latif model praktik seperti ini dapat di hīlah menjadi praktik hibah, yakni dari masing-masing saling memberikan air dan pupuk.<sup>131</sup>

## **2. Penentuan Upah dalam Sewa Menyewa Tanah untuk Pembuatan Sumur Konsumtif di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan**

*Ijārah* adalah perbuatan mengakadi sebuah kemanfaatan yang dikehendaki yang mana manfaat tersebut diketahui, diperbolehkan, dan dapat dipindahtangankan dengan adanya upah yang diketahui. Jadi upah menempati kedudukan penting dalam akad ini.

---

<sup>128</sup> Nyoto, *Hasil Wawancara*, 11 Juni 2018

<sup>129</sup> Sakur, *Hasil Wawancara*, 11 Juni 2018

<sup>130</sup> Sakur, *Hasil Wawancara*, 11 Juni 2018

<sup>131</sup> Ahmad Busyro Latif, *Hasil Wawancara*, 01 Juli 2018

Dalam penentuan upah, informan lainnya yaitu bapak Nyoto mengatakan: “untuk upah yaitu 1 kwintal pupuk urea yang terdiri dari pupuk putih dan hitam *mas*, pupuknya itu beli sendiri lalu diberikan kepada pihak yang menyewakan, dan saya *inshaAllah* mampu membayar dengan pupuk itu *mas*”.<sup>132</sup>

Informan tersebut juga mengatakan: “pupuk itu tentunya ada nilai harganya *mas*, apalagi sekarang pupuk mahal.”<sup>133</sup>

Berdasarkan pengamatan penulis terhadap kondisi ekonomi informan yang ada disana bahwasannya, sejak awal memang penyewa siap untuk membayar dengan pupuk dengan harga yang ada dipasaran, meskipun harga pupuk tersebut berubah-ubah.<sup>134</sup>

Berdasarkan pengamatan penulis juga melihat dalam praktiknya, upah yang dikehendaki di awal akad bukan uang sebagaimana biasanya, tetapi barang yakni pupuk urea putih dan hitam sebanyak satu kwintal. Pupuk ini dibayarkan setiap masa satu tahun, ini tidak berlaku mutlak jika tidak diketemukan jenis upah yang disepakati, dapat digantikan dengan uang yang seharga pupuk urea pada saat itu.

Sebagaimana pernyataan dari informan lainnya yaitu bapak sarkun mengungkapkan, “Kalau tidak ada pupuk satu kwintal maka diganti uang dengan seharga pupuk disesuaikan dengan harga pupuk pada

---

<sup>132</sup> Nyoto, *Hasil Wawancara*, 11 Juni 2018

<sup>133</sup> Nyoto, *Hasil Wawancara*, 11 Juni 2018

<sup>134</sup> Observasi Tanggal 11 Juni 2018

saat itu. Untuk harga sekarang sekitar 100 per kwintal pupuk baik putih maupun hitam”.<sup>135</sup>

Hal senada diutarakan oleh informan lainnya yaitu bapak Dinen mengatakan, “upah berupa Pupuk urea putih satu kwintal jika tidak ditemukan maka Dihargai dengan uang yang setara dengan pupuk urea putih sebanyak satu kwintal, kalau diharga biasanya mencapai 200.000”.<sup>136</sup>

Hal ini pula yang disampaikan oleh informan lainnya, yaitu bapak sharifuddin bahwa: “Pupuk urea putih satu kwintal dengan harga 200.000 karena pada saat itu yang sulit mencarinya pupuk, tapi yang menjadi kebingungan saya harga pupuk itu naik turun”.<sup>137</sup>

Dalam hal upah yang berupa benda yakni satu kwintal pupuk urea hitam putih, jika benda tersebut dinominalkan uang akan menemukan harga yang berbeda setiap tahun, karena harga pupuk akan menyesuaikan ketersediaan barang yang ada di pasaran.

Shāfi’iyah memberikan beberapa ketentuan dalam hal upah, yaitu:

1. Upah berupa benda yang mempunyai nilai harga

Upah sudah berupa benda yang mempunyai nilai harga. Yaitu: Menurut informan satu dan dua bahwa harga yang disepakati adalah pupuk urea sebanyak satu kwintal<sup>138</sup> yang dibayarkan dalam jangka waktu satu

---

<sup>135</sup> Ibid.,

<sup>136</sup> Sakur, *Hasil Wawancara*, 11 Juni 2018

<sup>137</sup> Widodo, *Hasil Wawancara*, 11 Juni 2018

<sup>138</sup> Nyoto, *Hasil Wawancara*, 11 Juni 2018

tahun.<sup>139</sup> Disyaratkan di dalam harga upah bahwa harta harus dapat dihargai, serta upah harus suci, maka tidak sah upah menggunakan barang yang najis seperti anjing, babi, kulit bangkai yang belum disama', sebagaimana tidak sahnya barang najis dijadikan upah, maka juga tidak sah upah berupa barang *mutanajjis* yang tidak mungkin untuk disucikan seperti cuka, susu, minyak, barang cair yang kejatuhan najis. Harta yang dikuasai adalah barang yang mempunyai harga serta mempunyai dapat diambil manfaat, maka tidak sah upah berupa sesuatu yang tidak mempunyai manfaat.

2. Mempunyai kekuasaan

Karena barangnya itu miliknya sendiri bukan milik orang lain.

3. Upah berupa benda yang diketahui

Upah tersebut berupa pupuk dan pupuk itu diketahui, baik kadar, jenis dan sifatnya. Maka tidak boleh upah berupa barang yang tidak diketahui jenis barang dan nominalnya, karena *ijārah* adalah akad penggantian sehingga tidak boleh menggunakan ganti yang tidak diketahui. Jika diperhatikan untuk syarat diketahui kadar nya adalah satu kwintal, sementara diketahui jenis nya adalah jenis pupuknya urea sementara sifatnya adalah dapat menyuburkan tanah.

4. Mampu untuk diserahkan

Pihak penyewa tidak ada sifat keberatan untuk memberikan pupuk tersebut, dan pihak penyewa mampu menyerahkan.

---

<sup>139</sup> Sakur, *Hasil Wawancara*, 11 Juni 2018

## BAB IV

### SEWA MENYEWA TANAH UNTUK PEMBUATAN SUMUR

#### KONSUMTIF PERSPEKTIF MADHHAB SHĀFI'I

### 3. Analisis Pandangan Madhhab Shāfi'ī Tentang Manfaat dalam Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Sumur Konsumtif di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan

Ulama' Shāfi'iyah memberikan pengertian *ijārah* sebagai perbuatan mengakadi sebuah kemanfaatan yang dikehendaki yang mana manfaat tersebut diperbolehkan, dengan adanya upah yang diketahui. Dari pengertian ini ada dua unsur yang menjadi titik berat, yakni kemanfaatan dan upah.

Manfaat dalam *ijārah* sangat diperhatikan, hal ini mengingat karena manfaat menjadi muara dari akad ini. Dalam hal menjaga agar tidak ada pihak yang dirugikan serta tidak menyalahi tuntunan sharī'at Islam, maka ulama' Shāfi'iyah merumuskan beberapa ketentuan yang berkaitan dengan manfaat dalam akad *ijārah* yaitu:

#### 6. Manfaat hendaklah sesuatu yang diperbolehkan oleh shara'

Rukun ini sudah terpenuhi, manfaat yang memenuhi syarat yang boleh untuk disewakan. Dalam kasus sewa menyewa tanah yang terjadi di Desa Bandar Pacitan Manfaat yang dituju dalam rangka untuk memenuhi keperluan primer seperti air bersih, makan, dan minum. Manfaat jenis ini adalah manfaat yang diperbolehkan karena tidak menyalahi ketentuan syari'at Islam.

7. Pihak yang menyewakan dapat menyerahkan manfaat kepada penyewa

Rukun ini juga telah sesuai dengan *shara'* menurut madhhab *shāfi'* karena pihak yang menyewakan menyerahkan manfaat tanah tersebut, untuk dibuat sumur untuk kehidupan sehari-hari yaitu kebutuhan primer dan sekunder seperti memasak, minum, mencuci dan mandi.

8. Mengetahui jenis, sifat dan masa/waktu manfaat yang disewakan

Syarat yang ini belum terpenuhi, karena belum ditentukan masa/waktu lama menyewa tersebut.

Diantara manfaat yang diperbolehkan oleh *shara'* adalah manfaat dari akad *ijārah* harus dibatasi oleh waktu/masa (jika *ijārah*nya berupa benda) dan dibatasi oleh adanya hasil pekerjaan (jika *ijārah*nya berupa pekerjaan).

Sementara dalam kasus *ijārah* tanah untuk pembuatan sumur guna memenuhi kebutuhan air bersih ini, manfaat yang ada hanya saja dalam praktiknya tidak adanya batasan waktu. Hal ini jelas menyalahi dari salah satu syarat yang menyatakan bahwa bagi pihak yang menyewa harus memberitahukan tentang masa/waktu *ijārah* dan sifat serta ciri manfaat yang diberikan perlu supaya ia dapat menyempurnakannya dengan sebaik mungkin. Padahal syarat ini bertujuan untuk mencapai kerelaan bersama yang menjadi asas kontrak pertukaran dan terhindarlah perselisihan antara kedua-dua pihak. Menurut fuqaha *Shāfi'iyah*, jika masa/waktu *ijārah* tidak dinyatakan, maka *ijārah* tersebut akan batal. fuqaha *Shāfi'iyah* mengatakan demikian karena jika waktu/masa tidak dinyatakan hal ini

dapat menimbulkan kecurangan (*mafsadah*) dan ketidakjelasan (*juhālah*) dari pihak-pihak yang berakad.

9. Manfaat hendaklah sesuatu yang bernilai di sisi shara’

Rukun ini sudah terpenuhi, karena tidak akan membelanjakan harta pada sesuatu yang tidak bernilai.

10. Manfaat untuk dapat digunakan oleh pihak yang menyewa

Manfaat ini sudah sesuai, karena manfaat ini sangat dapat digunakan oleh penyewa.

Sebagaimana yang dinyatakan oleh semua informan bahwa manfaat air bersih dalam *ijārah* ini ini digunakan oleh penyewa dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Karena mengingat daerah Bandar adalah dataran tinggi yang sulit mencari sumber air<sup>140</sup> terutama ketika musim kemarau.<sup>141</sup>

Akan tetapi informan kedua menyatakan bahwa praktik ini lebih didasari kepada membantu sesama manusia, karena faktor kondisi lingkungan alam yang sulit sumber air di saat yang sama ada sumur /sumber air yang tidak digunakan.<sup>142</sup> Pendapat dari Ustadz M. Nur Fuad Ihsani dan Ustadz Ahmad Busyro Latif model praktik seperti ini dapat di *hīlah* menjadi praktik hibah, yakni dari masing-masing saling memberikan air dan pupuk.<sup>143</sup>

---

<sup>140</sup> Nyoto, *Hasil Wawancara*, 11 Juni 2018

<sup>141</sup> Sakur, *Hasil Wawancara*, 11 Juni 2018

<sup>142</sup> Sakur, *Hasil Wawancara*, 11 Juni 2018

<sup>143</sup> Ahmad Busyro Latif, *Hasil Wawancara*, 01 Juli 2018

#### **4. Pandangan Madhhab Shāfi'i Tentang Penentuan Upah dalam Sewa Menyewa Tanah untuk Pembuatan Sumur Konsumtif di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan**

Harga sewa/upah seperti uang dalam jual beli, karena dalam akad sewa menyewa yang diharapkan adalah upah, tidak boleh akad sewa menyewa tidak menyebutkan upah seperti jual beli. Diperbolehkan jika upah sewa menyewa berupa emas perak, atau benda seperti kitab, pena.

Shāfi'iyah memberikan beberapa ketentuan dalam hal upah, yaitu:

##### **5. Upah berupa benda yang mempunyai nilai harga**

Syarat ini sudah sesuai dengan madhhab shāfi'i, karena upah sudah berupa benda yang mempunyai nilai harga. Yaitu: Menurut informan satu dan dua bahwa harga yang disepakati adalah pupuk urea sebanyak satu kwintal<sup>144</sup> yang dibayarkan dalam jangka waktu satu tahun.<sup>145</sup> Disyaratkan di dalam harga upah bahwa harta harus dapat dihargai, serta upah harus suci, maka tidak sah upah menggunakan barang yang najis seperti anjing, babi, kulit bangkai yang belum disama', sebagaimana tidak sahnya barang najis dijadikan upah, maka juga tidak sah upah berupa barang *mutanajjis* yang tidak mungkin untuk disucikan seperti cuka, susu, minyak, barang cair yang kejatuhan najis. Harta yang dikuasai adalah barang yang mempunyai harga serta mempunyai dapat diambil manfaat, maka tidak sah upah berupa sesuatu yang tidak mempunyai manfaat.

---

<sup>144</sup> Nyoto, *Hasil Wawancara*, 11 Juni 2018

<sup>145</sup> Sakur, *Hasil Wawancara*, 11 Juni 2018



6. Mempunyai kekuasaan

Syarat sudah sesuai, karena barangnya itu miliknya sendiri bukan milik orang lain.

7. Upah berupa benda yang diketahui

Syarat ini sudah sesuai dengan madhhab shāfi'i, karena upah tersebut berupa pupuk dan pupuk itu diketahui, baik kadar, jenis dan sifatnya. Maka tidak boleh upah berupa barang yang tidak diketahui jenis barang dan nominalnya, karena *ijārah* adalah akad penggantian sehingga tidak boleh menggunakan ganti yang tidak diketahui. Jika diperhatikan untuk syarat diketahui kadar nya adalah satu kwintal, sementara diketahui jenis nya adalah jenis pupuknya urea sementara sifatnya adalah dapat menyuburkan tanah.

8. Mampu untuk diserahkan

Syarat ini juga telah sesuai, karena pihak penyewa tidak ada sifat keberatan untuk memberikan pupuk tersebut, dan pihak penyewa mampu menyerahkan.

Model upah yang seperti ini semua telah sesuai dengan ketentuan yang disyaratkan oleh Shāfi'iyah bahwa di dalam upah adanya kuasa untuk memindahkan kepemilikan, penyerahan yang dimaksud adalah penyerahan dari pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan sebagai ganti dari manfaat yang diberikan. Mengingat praktik ini telah berjalan kurang lebih lima tahun<sup>146</sup> maka telah sesuai.

---

<sup>146</sup> Nyoto, *Hasil Wawancara*, 11 Juni 2018

Menurut hasil dari data lapangan serta ketentuan syarat yang telah ditentukan Shāfi'iyah bahwa model upah yang terjadi dalam praktik sewa menyewa tanah untuk pembuatan sumur guna memenuhi kebutuhan air bersih sehari-hari telah sesuai.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Dari beberapa analisis dalam sewa menyewa tanah untuk pembuatan sumur guna memenuhi kebutuhan air bersih sehari-hari di Desa Bandar Pacitan, dapat diambil kesimpulan:

5. Pandangan Madhhab Shāfi'ī tentang manfaat dalam sewa menyewa tanah untuk pembuatan sumur konsumtif di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan bahwa praktik tersebut tidak menyalahi aturan. Karena, manfaat yang dituju dalam rangka untuk memenuhi keperluan primer seperti air bersih, makan, dan minum. Manfaat jenis ini adalah manfaat yang diperbolehkan karena tidak menyalahi ketentuan syari'at Islam. Ukuran dalam menentukan sesuatu perkara itu bernilai ialah ukuran shara' (agama) dan al-'urf (kebiasaan/adat), berdasarkan al-'urf (kebiasaan) sesuatu manfaat boleh dijadikan *ijārah* jika perbuatan tersebut telah biasa dilakukan dan tidak bertentangan dengan ajaran Islam.

Akan tetapi ada satu syarat yang belum sesuai dalam kasus *ijārah* tanah untuk pembuatan sumur guna memenuhi kebutuhan air bersih ini, manfaat yang ada hanya saja dalam praktiknya tidak adanya batasan waktu. Hal ini jelas menyalahi dari salah satu syarat yang menyatakan bahwa bagi pihak yang menyewa harus memberitahukan tentang masa/waktu *ijārah* dan sifat serta ciri manfaat yang diberikan perlu supaya ia dapat menyempurnakannya dengan sebaik mungkin.

6. Pandangan Madhhab Shāfi'ī tentang penentuan harga/upah dalam sewa menyewa tanah untuk pembuatan sumur konsumtif di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Pacitan bahwa menurut hasil dari data lapangan serta ketentuan syarat yang telah ditentukan Shāfi'iyah bahwa model upah yang terjadi dalam praktik sewa menyewa tanah untuk pembuatan sumur guna memenuhi kebutuhan air bersih sehari-hari telah sesuai. Karena syarat-syarat sudah terpenuhi.



## **B. Saran-Saran**

Dari semua pembahasan di atas penulis memberikan saran, yang mudah-mudahan dapat menjadi tambahan wawasan terkait dengan sewa menyewa tanah untuk pembuatan sumur konsumtif.

1. Bagi tokoh agama maupun organisasi masyarakat untuk lebih menggalakan peningkatan pemahaman kepada masyarakat tentang fiqh muamalah selain fiqh ibadah melalui kajian keilmuan, seminar atau pengajian-pengajian umum.



## DAFTAR PUSTAKA

- A. Rahman I. Doi. *Penjelasan Lengkap Hukum-Hukum Allah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Al Malaibari, Imam Zainuddin. *Fiqh Klasik Juz 2*, Terj. Muhammad Munawir Ridwan. Kediri:Lirboyo Press, 2017.
- Al Zuhaily, Waḥbah. *Mausū'ah al-Fiqh al-Islami wal Quḍāya al-Mu'āshirah Vol. 3 Juz 3*. Damaskus: Dār al-Fikr, 2010, 211.
- Al Zuhayliy, Waḥbah. *al-Fiqh al-Islāmī wa adillatuh*. Damaskus:Dār al-Fikr, 1984.
- Al-Kaf, Hasan Ibnu Ahmad Ibnu Muhammad. *Taqrirat Al-Syadidah fi al-Masā'il al-Mufidah*. ttp:Dārul Mīraṣ al-Nabawī, tt.
- Basyir, Ahmad Azhar. *Asas Asas Perikatan Islam Di Indonesia*. Jakarta:Sinar Grafika, 2013.
- Buku Pedoman Skripsi Jurusan Tarbiyah. STAIN Ponorogo, 2007.
- Ghafar, Mohd Sabri Abdul. Ab Ghani. Abdul Mumin. “Manfaat Al-Ijarah Menurut Perspektif fiqh empat mazhab,” dalam Jurnal Fiqh, 2006, 8-9.
- Ja'far, Khumedi. *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*. Lampung:Pusat Penelitian dan Penerbitan IAIN Raden Intan Lampung Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame, 2015.
- Karim Helmi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek*. Pasal 1548.

- Margono. *Metodologi Penelitian Pendidikan*. Jakarta : Rineka Cipta, 2004.
- Miles, Mattew B. Huberman, A. Michael. *Analisis data kualitatif*, Terj. Tjetjep Rohendi Rohidi. Jakarta:UI Press, 1992.
- Moleong Lexy. *Metodologi Pendidikan Kualitatif*. Bandung:PT. Remaja Rosdakarya. 2000.
- Mulyono, Dedi. *Metodologi Penelitian Kualitatif , Paradigma Baru ilmu komunikasi dan ilmu sosial lainnya*. Bandung:Remaja Rosdakarya, 2004.
- Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer, Hukum Perjanjian Ekonomi, Bisnis dan Sosial*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2002.
- Qāsim, Muhammad Ibnu. *Fath al-Qarīb al-Mujīb*. t.tp.:Dār al-Kitab al-Islamiyyah, t.th.
- Shatā, Sayyid al-Bakrī. *Ḥāshiyah I'ānat al-Talibīn juz 3* . Libanon:Bayrut, 2005.
- Sugiyono. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta,2005.
- Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.
- Syamsuddin. *Metodologi Penelitian Pendidikan Bahasa Indonesia*. Bandung:Remaja Rosdakarya, 2006.

