

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA TANAH
DI DESA BAOSAN LOR KECAMATAN NGRAYUN
KABUPATEN PONOROGO**

SKRIPSI



Oleh :

WURI PUTRI LESTARI
NIM : 210217019

Pembimbing:

NISWATUL HIDAYATI, M.H.I.
NIP. 198110172015032002

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO**

2021

ABSTRAK

Lestari, Wuri Putri, 2021, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo. Skripsi. Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Institut Islam Negeri (IAIN) Ponorogo, Pembimbing Niswatul Hidayati, M.H.I.

Kata Kunci : Sewa Menyewa (*ijārah*) dan Penetapan Harga (*Tas'īr*).

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. Dalam memenuhi kebutuhan, masyarakat melakukan berbagai kegiatan muamalah seperti sewa menyewa tanah. Tanah tidak luput dari objek yang disewakan dalam akad sewa menyewa. Mengingat fungsi tanah sangat bermanfaat untuk manusia. Dalam islam sewa menyewa disebut dengan *ijārah*. *Ijārah* ialah akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.

Adapun pokok permasalahan yang akan diteliti yaitu: 1. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap akad dalam sewa menyewa tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo. 2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penetapan harga sewa tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo.

Adapun jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah penelitian lapangan yang menggunakan metode kualitatif. Sedangkan teknik penelitian data yang dilakukan adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisis yang digunakan menggunakan metode reduksi data, penyajian data, dan kesimpulan atau verifikasi.

Dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa akad yang digunakan dalam praktik sewa-menyewa tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo sudah memenuhi rukun (*ijārah*), tetapi salah satu syarat dari *ījāb* dan *qabūl* belum sepenuhnya terpenuhi. Dan dalam penetapan harga sewa menyewa tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo belum sesuai dengan penetapan harga yang adil dan sah. Karena merugikan salah satu pihak, yaitu pemilik tanah. Karena hal tersebut sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo belum sesuai dengan hukum Islam.

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Wuri Putri Lestari
NIM : 210217019
Jurusan : Hukum Ekonomi Lestari
Judul : Tinjauan Hukum Islam terhadap Sewa Menyewa Tanah
Di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten
Ponorogo

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji dalam ujian munaqosah.

Mengetahui,

Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah



Mr. Hani Fahzilulloh, M.H.I.
NIP. 198608012015031002

Ponorogo, 12 April 2021

Menyetujui,

Pembimbing

Niswatul Hidayati, M.H.I.
NIP. 198110172015032002



**KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA NEGERI PONOROGO**

PENGESAHAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Wuri Putri Lestari
NIM : 210217019
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo.

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

Hari : Jum'at
Tanggal : 07 Mei 2021

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

Hari : Senin
Tanggal : 17 Mei 2021

Tim Penguji:

1. Ketua Sidang : M. Ilham Tanzilulloh, M.H.I.
2. Penguji I : Udin Safala, M.H.I.
3. Penguji II : Yudhi Achmad Bashori, M.H.I.

(*[Signature]*)
(*[Signature]*)
(*[Signature]*)

Ponorogo, 24 Mei 2021

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Syariah,



Dr. ~~Fitri~~ *[Signature]* Rofiah, M.S.I.

NIP. 197401102000032001

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Wuri Putri Lestari
NIM : 210217019
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Di Desa
Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo.

Menyatakan bahwa naskah skripsi / tesis telah diperiksa dan disaksikan oleh dosen pembimbing. Selanjutnya saya bersedia naskah tersebut dipublikasikan oleh perpustakaan IAIN Ponorogo yang dapat diakses di etheses.iainponorogo.ac.id. Adapun isi dari keseluruhan tulisan tersebut , sepenuhnya menjadi tanggungjawab dari penulis.

Demikian pernyataan saya untuk dapat dipergunakan semestinya.

Ponorogo, Selasa 25 Mei 2021

Yang Membuat Pernyataan



Wuri Putri Lestari
210217019

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Wuri Putri Lestari
NIM : 210217019
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambil-alihan tulisan atau pemikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan pikiran saya sendiri.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan skripsi ini hasil jiplakan, maka saya bersedia menerima saksi perbuatan tersebut.

Ponorogo, 21 Maret 2021

Yang Membuat Pernyataan


Wuri Putri Lestari
210217019

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Masalah muamalah senantiasa berkembang dimasyarakat, tetapi dalam perkembangannya perlu adanya perhatian dan pengawasan agar tidak menimbulkan kesulitan, ketidakadilan, pemaksaan dari pihak tertentu dengan begitu prinsip muamalah dapat dijalankan. 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.¹

Kegiatan muamalah tidak terlepas dari perjanjian yang dinamakan akad. Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia akad memiliki arti janji, perjanjian, kontrak.² Menurut Ahmad Azhar Basyir, akad merupakan sebuah perikatan antara *ijab* dan *qabūl* dengan cara yang dibenarkan oleh syara' dan menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada objeknya. *Ijab* ialah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan *qabūl* adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya. Dari uraian diatas dapat dipahami bahwa akad merupakan suatu perikatan, kesepakatan atau perjanjian antara pihak-pihak yang menciptakan perjanjian atas suatu objek tertentu dan disighatkan dalam *ijab qabūl*.

¹ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (, Jakarta: Raja Grafindo Persada,2010), 1-2.

²Tim Penyusun, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1996, Edisi Kedua.

kesepakatan atau perjanjian antara pihak-pihak yang menciptakan perjanjian atas suatu objek tertentu dan disighatkan dalam *ījab qabūl*.³

Salah satu kegiatan muamalah yang tidak luput dari akad perjanjian adalah kegiatan sewa menyewa. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sewa merupakan sebuah perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi.⁴

Dalam Islam, kegiatan sewa menyewa disebut dengan *ijārah*. *Al-ijārah* merupakan bentuk masdar dari يجيز أجاز dari kata *al-Ajru* yang berarti *Al-Iwadh* (ganti). *Ijārah* ialah sewa menyewa yang jelas manfaat dan tujuannya, dapat diserahkan terimakan, boleh dengan ganti (upah) yang telah diketahui. Pemilik yang menyewakan manfaat disebut *mu'ajjir* (orang yang menyewakan). Pihak lain yang memberikan sewa disebut *Mustajir* (penyewa). Dan sesuatu yang diadakan untuk diambil manfaatnya disebut *ma'jur* (objek sewa). Sedangkan jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut *ujrah* (upah). Setelah terjadinya akad *ijārah*, telah berlangsung orang yang menyewakan berhak mengambil upah

³ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*, (Malang: UIN-Maliki Malang Press, 2018), 21.

⁴ R.Subekti dan R.Tjitrosudibio “ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*”,(Jakarta Timur: Penerbitan dan Percetakan, 2014),Pasal 1548.

dan orang yang menyewa berhak mengambil manfaat, akad ini disebut pula *mu'addhah* (penggantian).⁵

Dasar hukum *ijārah* adalah Al-Qur'an dan As- Sunnah.

Allah SWT telah berfirman:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata wahai bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja dengan kita karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya” (QS. Al-Qashas:26).⁶

أَنَّهُ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنِ الْمُرَارَعَةِ وَأَمَرَ بِالْمُؤَاجِرَةِ

“Sesungguhnya Rasulullah SAW, melarang akad muzara'ah dan memerintahkan akad mu'ajarah (sewa-menyewa).” (HR. Muslim).

Terdapat unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk melakukan *ijārah* secara sah. Salah satunya harus memenuhi rukun dan syarat-syarat tertentu. Yang terdiri dari penyewa dan yang menyewakan, barang yang disewakan, harga sewa, persetujuan persewaan. Pihak-pihak yang melakukan perjanjian pun harus memenuhi syarat-syarat *ijārah*.⁷

Tanah tidak luput dari objek yang disewakan dalam akad sewa menyewa. Mengingat fungsi tanah sangat bermanfaat untuk manusia. Sebagai tempat untuk mendirikan bangunan, sebagai tempat tumbuhnya

⁵ Sri Sudarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Sumatera: FEBI UIN-SU, 2018),194.

⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, hal 388

⁷ Haroen, *Fiqh Muamalah*, 117

berbagai macam tanaman yang akan dikonsumsi dan digunakan oleh seluruh makhluk hidup.

Dalam jual beli maupun sewa menyewa harga menjadi peranan penting karena menjadi tolak ukur berjalannya suatu transaksi. Harga wajar atau harga keseimbangan diperoleh dari interaksi antara kekuatan permintaan dan penawaran. Secara umum, harga yang adil adalah harga yang tidak menimbulkan eksploitasi atau penindasan sehingga merugikan salah satu pihak dan menguntungkan pihak yang lain. Harga harus mencerminkan manfaat bagi pembeli dan penjualnya secara adil, yaitu penjual memperoleh keuntungan yang normal dan pembeli memperoleh manfaat yang dibayarkan.⁸

Dalam kehidupan masyarakat sering kali terdapat transaksi sewa menyewa yang dilakukan untuk memperoleh kemudahan tanpa mengetahui apakah sewa menyewa yang dilakukan itu sesuai dengan konsep Islam ataukah bertentangan.⁹ Seperti yang dilakukan oleh petani di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo yang melakukan kegiatan sewa menyewa tanah atau lahan yang sudah ada beberapa jenis tanaman, termasuk tanaman porang yang harga jualnya sangat tinggi dipasaran.

⁸ Setiawan Budi Utomo, *Fiqh Aktual (Jawaban Tuntas Masalah Kontemporer)* (Jakarta: Gema Insani, 2003), 90

⁹ Ali Amin Isfandiari, *Analisis Fiqh Muamalah Tentang Hybrid Contract Model dan Penerapan Pada Lembaga Keuangan Syariah*, (Pekalongan: STAIN Pekalongan), 223

Salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan hidup adalah dengan cara melakukan sewa menyewa tanah sekaligus dengan tanamannya dalam satu transaksi. Seperti yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo yaitu dengan menyewakan tanahnya karena membutuhkan biaya mendesak dan jumlahnya cukup besar. Harga dalam sewa tanahnya pun jauh dari harga sewa pada umumnya.¹⁰ Untuk harga tanah seklaigus dengan porang ukuran 3 kedok biasanya dapat mencapai harga Rp.10.000.000. Pada umumnya pihak yang mempunyai tanah yang mematok harga, tetapi dalam praktiknya penyewalah yang mematok harga. Dan untuk harga tersebut tidak ada kejelasan antara harga sewa tanah dengan porangnya. Tetapi pihak penyewa sudah memberikan harga sekaligus dengan harga tanaman porangnya.¹¹

Tanah tersebut dapat dikategorikan tanah produktif karena masih terdapat beberapa tanaman seperti porang, kunyit dan singkong. Karena harga sewa tanah dianggap jauh dari harga umum sewa dan juga petani tersebut menganggap uang sewa dari tanah tersebut kurang untuk memenuhi kebutuhan, kemudian petani tersebut memiliki inisiatif untuk menyewakan tanahnya sekaligus dengan tanaman porang. Karena pada saat itu tanaman porang masih menjadi tanaman yang mahal dibandingkan dengan tanaman yang lain. Tetapi porang tersebut dalam keadaan belum siap panen dan posisinya masih di dalam tanah. Oleh sebab itu penyewa

¹⁰ Harga sewa pada umumnya untuk ukuran 3 kedok seklaigus dengan porang kualitas baik sebesar Rp.10.000.000.

¹¹ Linawati, *Hasil Wawancara*, Ponorogo, 18 November 2020.

tanah belum mengetahui kualitas, ukuran dan jumlah seberapa banyak porang tersebut. Karena penyewa pun masih belum mengetahui dan meragukan akan kualitas porang tersebut, maka penyewa pun menetapkan harga tanpa mengira-ngirakan seberapa banyak bibit porang yang ditanam pada waktu penanaman. kemudian untuk tanaman jahe, kunyit, dan singkongnya masih menjadi hak milik dari penyewa tanah. Tetapi salah satu dari tanaman tersebut diminta kembali oleh pemilik tanah karena memang membutuhkan tanaman tersebut.¹²

Lahirnya sewa tanah ini, pada dasarnya untuk menampung kebutuhan ekonomi khususnya kaum buruh atau kaum kecil, yang selanjutnya memberikan kemudahan pada para pemilik tanah dalam memenuhi kebutuhannya dengan jalan menyewakan tanahnya kepada mereka yang membutuhkan. Untuk target yang menjadi penyewa lahan adalah PNS, keluarga yang merantau di luar negeri, dan masyarakat yang dipandang mampu oleh warga sekitar. Pelaksanaan sewa menyewa tanah yang terjadi di Desa Baosan lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo ini berbeda dengan sewa menyewa pada umumnya. Karena pemilik tanah mendatangi rumah yang akan menjadi target penyewa tanah tersebut, karena pemilik tanah membutuhkan biaya yang mendesak dan jumlahnya pun cukup besar, penyewa sebenarnya tidak membutuhkan tanah tersebut karena dengan rasa toleransi yaitu tolong menolong akhirnya pihak penyewa menyetujui untuk menyewa tanah tersebut, kemudian karena pihak

¹² Iwan, *Hasil Wawancara*, 16 November 2020.

penyewa sebenarnya tidak terlalu membutuhkan lahan tersebut dengan mempunyai uang yang sekian akhirnya pemilik tanah menyetujui harga sewa tanah tersebut dengan terpaksa karena membutuhkan biaya yang cukup besar. Dalam praktiknya kebanyakan pemilik tanah menyewakan tanah tersebut yang jauh dari rumahnya, karena mereka berfikir untuk tanah yang disekitar rumahnya dapat dikelola setiap harinya.

Dari beberapa uraian diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti lebih jauh dan mengupas lebih dalam terhadap permasalahan dalam sewa menyewa tanah yang terjadi di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo dalam sebuah skripsi yang berjudul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap akad dalam sewa menyewa tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penetapan harga sewa tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo?

C. Tujuan Penelitian

1. Skripsi ini bertujuan untuk menjelaskan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap akad sewa menyewa tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo.

2. Skripsi ini bertujuan untuk menjelaskan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penetapan harga sewa tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo.

D. Manfaat penelitian

Adapun pembahasan permasalahan dan penelitian skripsi ini diharapkan berguna dan memiliki manfaat sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah kontribusi dalam rangka memperkaya khazanah ilmu pengetahuan, khususnya yang berkaitan dengan akad sewa menyewa dan penetapan harga dalam Islam itu seperti apa.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi pengetahuan kepada masyarakat Baosan Lor dan sekitarnya yang telah melakukan kegiatan sewa menyewa tanah tersebut, mengenai proses akad dan penetapan harga sewa yang benar menurut tinjauan hukum Islam.

E. Telaah Pustaka

Berdasarkan pengetahuan penulis, sejauh ini pembahasan tentang sewa menyewa tanah ditinjau dari hukum Islam telah banyak dilakukan, akan tetapi karya tulis tentang sewa menyewa dan jual beli yang dilakukan dalam satu transaksi dan penetapan harga sewa tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo ditinjau dari hukum Islam

belum ditemukan. Karya ilmiah terdahulu yang berkaitan dengan masalah sewa menyewa dan dijadikan referensi atau sumber rujukan antara lain:

Skripsi atas nama Muhammad Yusup tahun 2017 “ Akad Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata Dalam Perspektif Hukum Islam (Study di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran). Dengan rumusan masalah yaitu 1. Bagaimana akad sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran? 2. Bagaimana Perspektif Hukum Islam terhadap akad sewa menyewa tanah untuk pembuatan batu bata di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran?. Secara teoritis, penelitian ini sangat bermanfaat, karena dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan mengenai praktik sewa menyewa yang terus berkembang dimasyarakat, serta diharapkan mampu memberikan pemahaman mengenai praktik sewa menyewa yang sesuai dengan syariat Islam. Secara praktis, penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar S.H pada Fakultas Syari’ah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden intan Lampung. Dengan menggunakan jenis penelitian lapangan (field research) dengan menggunakan metode deskriptif. Kesimpulan dari penelitian tersebut, bahwa pelaksanaan sewa menyewa tanah produksi pembuatan batu bata di Desa Negeri Kec. Gedong Tataan Kec. Pesawaran yang terjadi ada dua macam pelaksanaan akad. *Pertama*, akad sewa menyewa tanah untuk pendirian tobong batu bata, pembuatan, pembakaran, penjemuran dan sebagai tempat untuk pembakaran batu bata.

Kedua, akad jual beli dalam pengambilan material tanah untuk pembuatan batu bata. Perspektif hukum Islam mengenai sewa menyewa tanah tersebut menggunakan multi akad yaitu sewa menyewa dan jual beli. Dilihat dari syarat rukun sewa menyewa, praktik akad sudah sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Dan jika dilihat dari akad jual beli, rukun dan syarat yang terjadi juga sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Sehingga, akad yang dilakukan masyarakat di Desa Negeri Kec. Gedong Kab. Pesawaran dalam pembuatan batu bata dianggap sah dalam pandangan hukum Islam.¹³

Skripsi atas nama Ahmad Hanafi Zakariya tahun 2017 “ Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Dalam Produksi Batu Bata Di Desa Karangduren Kecamatan Kebonarum Kabupaten Klaten”. Rumusan masalah yaitu 1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah dalam produksi batu bata di Desa Karangduren Kecamatan Kebonarum Kabupaten Klaten? 2. Bagaimana pandangan Hukum Islam terhadap praktek sewa menyewa tersebut? 3. Bagaimana bentuk akad yang sesuai untuk perjanjian sewa menyewa tersebut? Secara Teoritis penelitian ini diharapkan dapat berguna dalam menambah kontribusi pemikiran bagi khasanah ilmu pengetahuan hukum Islam, khususnya mengenai masalah sewa menyewa. secara praktis penelitian ini diharapkan dapat menjadi gambaran untuk pembaca terutama masyarakat dalam melihat praktek ber muamalah mereka apakah sudah selaras dengan

¹³ Muhammad Yusup, “Akad Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata Dalam Perspektif Hukum Islam (Study di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran)”, *Skripsi* (Lampung: UIN Raden Lampung, 2017), 1.

tuntunan agama Islam atau belum. Dengan menggunakan jenis penelitian *field research* dengan pendekatan kualitatif dengan metode penelitian bersifat yuridis sosiologis. Kesimpulan dari penelitian tersebut, bahwa pelaksanaan sewa menyewa tanah di Desa Karangduren Kecamatan Kebonarum Kabupaten Klaten merupakan kesepakatan yang terjadi secara adat. Perjanjian yang dilakukan antara dua pihak terdapat 3 macam akad. *Pertama*, pihak penyewa menyewa tanah hanya untuk tempat produksi batu bata, *kedua*, pihak penyewa menyewakan tanah untuk tempat produksi sekaligus pengambilan tanah untuk bahan baku batu bata, *ketiga*, pihak penyewa menyewa tanah untuk diambil tanahnya guna bahan baku batu bata. Menurut pandangan hukum Islam, praktik sewa menyewa tersebut sah menurut rukun dan syaratnya. Tetapi ditinjau dari segi pelaksanaannya tidaklah tepat dalam penerapan akad. Akad yang tepat dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa di Desa Karangduren Kecamatan Kebonarum Kabupaten Klaten ini ada tiga macam karena terdapat tiga jenis pelaksanaan akad yang berbeda pula. Akad yang pertama adalah akad sewa menyewa murni, dimana pihak penyewa hanya menyewa tanah untuk tempat produksi batu bata saja. Akad yang kedua adalah multi akad, atau al-‘uqud al- murakkabah. Karena terhimpunnya dua akad, yaitu akad *ijārah* (sewa menyewa) dan bai’ (jual beli). Karena dalam pelaksanaannya, penyewa tanah menyewa tanah untuk produksi batu bata, tetapi juga membeli material tanah sebagai bahan baku pembuatan batu bata. akad yang ketiga adalah akad jual beli (bai’). Dimana pihak penyewa bukan menyewa tanah

untuk produksi batu bata, melainkan mengambil material tanah untuk bahan produksi batu bata.¹⁴

Skripsi atas nama Muhammad Ridha Sofyan tahun 2018 “ Analisis Perjanjian Sewa Lahan Untuk Pembangunan Pabrik Batu Bata Di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat Dalam Perspektif Hukum Islam”. Rumusan masalah yaitu 1. Bagaimana praktek sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat? 2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktek *ijārah* di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat?. Secara teoritis, untuk mengetahui praktek sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat. Secara praktis, untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field Research*) dan penelilitian pustaka (*Libary Research*). Kesimpulan dari penelitian tersebut perjanjian yang didasari secara sukarela dan tidak terdapat unsur paksaan. Perjanjian tersebut terjadi sesuai dengan adat kebiasaan tanpa disertai bukti otentik surat perjanjian di atas materai, hanya menggunakan rasa saling percaya satu sama lain. Perjanjian sewa menyewa dilakukan dengan memnentukan harga sewa tanah dan tempat yang disewa serta jangka waktu sewa tersebut akan berakhir. Perjanjian yang dilakukan sudah sesuai dengan syarat dan rukun sewa menyewa.

¹⁴ Ahmad Hanafi Zakariya, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Dalam Produksi Batu Bata Di Desa Karangduren Kecamatan Kebonarum Kabupaten Klaten”, *Skripsi* (Klaten: IAIN Salatiga, 2017), 1.

Namun, selama perjanjian sewa berlangsung ternyata ada sebagian pemilik lahan merasa dirugikan karena sebelum masa sewa berakhir ternyata keadaan tanah di lahannya sudah sangat rusak. Selain itu, dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan ini ada timbulnya akad jual beli. Di mana objek sewaan tersebut di beli di lahan yang disewakannya, maka disini terlihat jelas penggandaan akad dalam satu transaksi yaitu sewa menyewa dan jual beli. Berdasarkan analisis hukum Islam bahwa perjanjian sewa lahan untuk pembangunan pabrik batu bata sudah memenuhi rukun dan syarat, hanya saja belum memenuhi hakikat sewa yang sesuai dengan syara'. Hakikat sewa dalam hukum Islam hanya boleh mengambil manfaatnya bukan objek sewanya. Namun praktiknya sebagian mereka menyewa lahan bukan hanya dimanfaatkan untuk pembangunan pabrik batu bata saja, tetapi sekaligus pengambilan tanahnya untuk dijadikan sebagai material pembuatan batu bata di lahan tersebut dengan pembayaran disatukan dalam perjanjian sewa. Dalam Islam, kondisi seperti ini disebut dengan multi akad, maka transaksi seperti dianggap tidak sah. Sebagian penyewa ada yang merusak objek sewanya. Karena adanya pengambilan materi pada objek sewa terus menerus sehingga mengalami kerusakan pada dzatnya bahkan mengalami kerusakan yang sangat fatal. Adanya kerusakan objek yang ditimbulkan oleh penyewa tanah secara sengaja sehingga hal tersebut mengakibatkan *fasakh* (rusak)

pada akad sewa yang berlangsung sehingga pemilik lahan merasa dirugikan, maka kondisi demikian telah melanggar syari'at Islam.¹⁵

Perbedaan dari penelitian diatas dengan penelitian saya adalah objek yang digunakan dalam penelitian saya adalah tanah sekaligus dengan tanamannya. Dengan menggunakan akad sewa tanah sekaligus dengan tanaman porang. dalam penelitian terdahulu terdapat beberapa akad sewa lahan dan jual beli dalam satu transaksi, sedangkan penelitian saya sewa tanah sekaligus porang dalam satu transaksi.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah penelitian lapangan (*field research*) yang hakekatnya merupakan metode untuk menemukan secara khusus dan realistik apa yang tengah terjadi pada suatu saat di tengah masyarakat. Penelitian lapangan pada umumnya bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah praktis dalam kehidupan sehari-hari.¹⁶ Penelitian lapangan merupakan penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan data dan informasi yang diperoleh langsung dari responden dan mengamati secara langsung tugas-tugas yang berhubungan. Penelitian ini dieksplorasi dan diperdalam dari fenomena sosial atau lingkungan sosial yang terdiri atas pelaku

¹⁵ Muhammad Ridha Sofyan, judul “ Analisis Perjanjian Sewa Lahan Untuk Pembangunan Pabrik Batu Bata Di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh Barat Dalam Perspektif Hukum Islam”, *Skripsi* (Banda Aceh, UIN Ar-Raniry Darussalam, 2018), 1

¹⁶ Aji Damanuri, *Metodologi Penelitian Mu'amalah* (Ponorogo: STAIN Po PRESS, 2010), 6.

kejadian, tempat dan waktu.¹⁷ Adapun pokok permasalahan yang akan diteliti oleh peneliti adalah tentang pelaksanaan akad dan penetapan harga pada sewa menyewa tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo.

Pendekatan yang digunakan oleh peneliti adalah pendekatan kualitatif yakni penelitian yang berupaya menganalisis kehidupan sosial dengan menggambarkan dunia dari sudut pandang atau interpretasi individu (informan) dalam latar alamiah.¹⁸ yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.¹⁹

2. Kehadiran Peneliti

Kehadiran peneliti dalam penelitian kualitatif merupakan suatu keharusan. Dalam penelitian ini, peneliti bertindak sebagai instrument serta bertindak dalam pengumpulan data. Penelitian merupakan pihak serta dalam pengumpulan data, menganalisis, menafsirkan data, dan menjadi pelopor hasil penelitian yang telah ditelitinya. Sehingga dalam penelitian ini peneliti berpartisipasi penuh dalam rangka melakukan observasi.²⁰

¹⁷ Sugiyono, *Memahami Penelitian* (Bandung: CV Alfabeta, 2005), 2.

¹⁸ Sudaryono, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), 91.

¹⁹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2013), 4.

²⁰ *Ibid.*, 198.

3. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini, lokasi penelitian terletak di Desa Baosan lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo. Lokasi tersebut berada di Kabupaten Ponorogo bagian selatan yang berbatasan dengan Kabupaten Pacitan. Alasan peneliti memilih lokasi di Desa Baosan Lor karena di Desa tersebut banyak masyarakat yang yang melakukan kegiatan sewa menyewa tanah sekaligus dengan porangnya guna untuk memenuhi kebutuhan hidup. Sewa menyewa tanah yang dilakukan masyarakat tersebut salah satunya yang dilakukan antara pemilik tanah dengan penyewa tanah adalah sewa menyewa tanah sekaligus dengan porangnya. Selain itu, alasan lain peneliti memilih lokasi di Desa Baosan Lor yaitu bahwasannya sewa menyewa yang dilaukan oleh masyarakat sekitar terdapat penyelewengan terhadap pelaksanaan akad terkait sewa tanah dan juga terhadap penetapan harga sewa tanah tersebut.

4. Data dan Sumber Data

a) Data

- 1) Data tentang akad sewa menyewa tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo.
- 2) Data tentang penetapan harga sewa tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo.

b) Sumber Data

Sumber data pada penelitian ini ada dua macam yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder:

1) Sumber Data Primer

Sumber data primer dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh langsung dari informan dilapangan sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.²¹ Adapun informan dalam penelitian ini adalah pemilik tanah, penyewa tanah, 2 saksi dalam proses sewa tanah dan masyarakat yang mengetahui tentang proses sewa menyewa tanah tersebut. Peneliti melakukan wawancara langsung kepada pemilik tanah dan penyewa tanah mengenai sewa menyewa tanah yang dilakukan di Desa Baosan lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo. Data yang diperoleh dari pemilik tanah terkait awal mula terjadinya proses sewa menyewa tanah, terbentuknya akad sewa menyewa dan penetapan harga dalam sewa menyewa. Kemudian peneliti melakukan wawancara kepada 2 orang saksi, data yang diperoleh terkait dengan awal mula perjanjian sewa menyewa tanah, proses terjadinya sewa menyewa, terbentuknya akad sewa menyewa dan proses hingga terbentuknya penetapan harga sewa tanah tersebut. kemudian peneliti melakukan wawancara kepada beberapa masyarakat yang mengetahui proses atau terbentuknya sewa menyewa tanah sekaligus dengan porangnya. Data yang dapat

²¹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), 108.

diambil adalah tentang bagaimana tanggapan masyarakat terkait dengan proses sewa menyewa tanah, manfaat yang diambil dari sewa menyewa tersebut, juga apa efek yang timbul dari terbentuknya sewa menyewa terhadap proses sewa selanjutnya dalam masyarakat, dan juga akibat dari penetapan harga sewa tanah tersebut. Jumlah dari informan yang menjadi penyewa tanah yaitu sejumlah 15 orang, dengan alasan memilih informan tersebut karena telah melangsungkan sewa menyewa cukup lama.

2) Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen.²² Data sekunder yang mendukung penelitian ini adalah seluruh data yang berkaitan dengan akad sewa menyewa, baik dari penelitian-penelitian sebelumnya dalam bentuk skripsi dan jurnal dan data dokumentasi berbentuk file berupa foto profil Desa yang diperoleh dari Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo.

5. Teknik Pengumpulan Data

a) Observasi

Observasi merupakan salah satu metode pengumpulan data dimana peneliti melihat, mengamati secara visual sehingga validitas data

²² Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2015), 137.

sangat tergantung pada kemampuan observer.²³ Observasi merupakan suatu kegiatan yang dilakukan oleh peneliti dengan melihat dan mendengarkan apa yang dilakukan dan diperbincangkan oleh masyarakat dalam aktivitas sehari-hari.²⁴ Dalam observasi yang dilakukan oleh peneliti, yang menjadi objek dalam observasi adalah sewa menyewa di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo. Setelah peneliti melihat dan mengamati secara langsung terhadap sewa menyewa tanah di Desa Baosan Lor, maka peneliti mendapatkan data terkait sewa menyewa tanah, yaitu terkait dengan awal mula timbulnya sewa menyewa, terbentuknya akad dalam sewa menyewa, proses penetapan harga sewa menyewa, terbentuknya penetapan harga sewa tanah dan penyelewengan yang terjadi dalam sewa menyewa tanah tersebut. Kemudian data yang dapat diambil dari perbincangan masyarakat sekitar mengenai sewa menyewa tanah tersebut adalah terkait dengan akad yang dilakukan oleh penyewa tanah dan pemilik tanah, proses penetapan harga yang dilakukan dalam proses sewa menyewa, akibat yang timbul dari terbentuknya sewa menyewa tanah dan kebenaran terbentuknya sewa menyewa tanah tersebut.

b) Wawancara

²³ Basrowi & Suwandi, *Memahami Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Rineka Cipta, 2008), 94.

²⁴ Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R & D* (Bandung: Alfabeta, 2011), 73-74.

Wawancara dalam suatu penelitian yang bertujuan mengumpulkan keterangan tentang kehidupan manusia dalam suatu masyarakat serta pendirian-pendirian itu, merupakan suatu pembantu utama dari metode observasi (pengamatan).²⁵ Dalam artian wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.²⁶ Dalam penelitian ini pihak yang diwawancarai yaitu pemilik tanah, penyewa tanah, saksi dalam sewa menyewa tanah dan masyarakat yang mengetahui terbentuknya sewa menyewa tanah yaitu Ibu Linawati, Bapak Sarno, Bapak Warno, Bapak Iwan, Bapak Darman, Bapak Parno, Ibu Yatini, Ibu Murni, Ibu Paitun, Bapak Marwan, Ibu Sarmini, Bapak Parji, Bapak Nur, dan Bapak Mesji. Data yang dapat diambil dari wawancara tersebut adalah terkait dengan proses awal mula sewa menyewa, terbentuknya sewa menyewa, terbentuknya akad sewa menyewa, proses penentuan harga sewa, terbentuknya penentuan harga sewa tanah, batas waktu sewa menyewa, penyelewengan yang terjadi dalam sewa menyewa, akibat yang terjadi pada sewa menyewa tanah dan kebenaran akan terjadinya sewa menyewa tanah seklaigus dengan porang tersebut.

c) Dokumentasi

²⁵ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), 62.

²⁶ Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kualitatif dan Kombinasi (Mixed Methods)* (Bandung: Alfabeta, 2017), 316.

Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan kepada subjek penelitian. Dokumentasi yang diteliti bisa berupa dokumen resmi, seperti surat putusan, surat instruksi, sementara dokumen tidak resmi seperti surat nota, dan surat pribadi maupun alat pribadi (foto, gambar hidup, seketsa) yang dapat memberikan informasi pendukung terhadap suatu peristiwa.²⁷ Dokumentasi dalam penelitian ini terkait data lokasi penelitian berbentuk file berupa foto yang diperoleh dari profil data desa di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo.

6. Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan mana yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah difahami oleh diri sendiri maupun orang lain.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan model analisis milik Miles dan Huberman yang memiliki 3 langkah dalam melakukan

²⁷ Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kualitatif dan Kombinasi (Mixed Methods)* (Bandung: Alfabeta, 2017), 316.

analisis yaitu reduksi data, menyajikan data, dan menarik kesimpulan atau verifikasi.

a) Reduksi data, Miles dan Huberman (menjelaskan bahwa reduksi data diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi data “kasar” yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Reduksi data berlangsung terus menerus selama penelitian berlangsung.²⁸ Dalam penelitian kualitatif dipahami bahwa data kualitatif perlu direduksi dan dipindahkan untuk membuatnya lebih mudah dipahami dan digambarkan dalam berbagai tema dan pola. Jadi reduksi data lebih memfokuskan, menyederhanakan, dan memindahkan data mentah ke dalam bentuk yang lebih mudah dikelola. Tegasnya dalam reduksi data adalah membuat ringkasan, mengkode, menelusuri tema, membuat gugus-gugus, membuat bagian, penggolongan dan penulisan memo. Kegiatan ini berlangsung terus menerus sampai laporan akhir lengkap tersusun.²⁹

b) Penyajian data, adalah sekumpulan informasi tersusun yang member kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Penyajian data berbentuk naratif diubah menjadi berbagai bentuk jenis matriks, grafiks, jaringan, dan bagan. Semuanya dirancang guna menggabungkan informasi yang tersusun dalam

²⁸ Salim dan Syahrudin, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Citapustaka Media, 2012), 147-150

²⁹ Salim dan Syahrudin, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Citapustaka Media, 2012), 147-150.

bentuk yang perlu dan mudah diraih sehingga peneliti dapat mengetahui apa yang terjadi untuk menarik kesimpulan.

- c) Kesimpulan atau verifikasi, setelah data disajikan yang juga dalam rangkaian analisis data, maka proses selanjutnya adalah penarikan kesimpulan atau verifikasi data. Dalam tahap analisis data, seorang peneliti kualitatif mulai mencari arti benda-benda mencatat keterangan, pola-pola, penjelasan, konfigurasi-konfigurasi yang mungkin, alur sebab-akibat dan proporsi. Proses verifikasi dalam hal ini adalah tinjauan ulang terhadap catatan lapangan.³⁰

Dalam penelitian ini peneliti mengumpulkan data tentang sewa menyewa tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo. Dari hasil penelitian kemudian peneliti mengemukakan tentang akad sewa menyewa tanah serta penetapan harga sewa tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah dan penyewa tanah.

7. Pengecekan Keabsahan Data

Dalam hal pengecekan keabsahan data, peneliti harus mempertegas teknik yang akan digunakan. Teknik yang digunakan peneliti yaitu menggunakan teknik triangulasi, sebagai berikut:

- a) Triangulasi sumber yaitu untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa

³⁰ Ibid 147-150.

sumber³¹ dengan melakukan wawancara dan beberapa informasi yang diperoleh dari beberapa pemilik tanah yaitu bapak Sarno, Bapak Warno dan bapak Darman, penyewa tanah yaitu Ibu Linawati dan Bapak Iwan, 2 orang saksi dalam proses sewa menyewa yaitu bapak Parno, bapak Nur, Ibu Murni dan Ibu Yatini dan Bapak Parji, bapak Marwan, Bapak Mesji, ibu Paitun, ibu Sarmini, mereka beberapa masyarakat yang mengetahui terjadinya sewa menyewa tanah yaitu di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo.

- b) Triangulasi metode yaitu pengecekan derajat kepercayaan beberapa sumber data dengan metode yang sama.³² Dalam teknik ini peneliti melakukan observasi dengan melihat langsung awal mula proses sewa menyewa, terbentuknya akad sewa menyewa hingga terbentuknya penetapan harga sewa tanah kemudian peneliti melihat secara langsung tanah yang disewakan dan wawancara pada beberapa pemilik tanah, penyewa tanah, saksi dalam sewa menyewa dan beberapa masyarakat yang mengetahui proses sewa menyewa dan kebenaran akan sewa menyewa tanah yang terjadi di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo dengan menggunakan metode yang sama.

³¹ Sugiyono, Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Kombinasi (Mixed Methods) (Bandung: Alfabeta, 2013), 370.

³² Lexy J. Moleong, Metodologi Penelitian Kualitatif (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2013), 331.

1. Sistematika Pembahasan

Untuk menjadikan pembahasan dalam penulisan ini menjadi terarah, maka perlu digunakan sistematika yang dibagi menjadi lima bab. Adapun susunannya adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II : *IJĀRAH* DAN PENETAPAN HARGA DALAM ISLAM

Adapun isi dari bab kedua ini adalah pengertian *ijārah*, landasan hukum *ijārah*, rukun dan syarat *ijārah*, hak dan kewajiban para pihak, berakhirnya *ijārah*, macam-macam *ijārah*, pengertian penetapan harga (*tas'īr*), dasar hukum *tas'īr*, pembagian *tas'īr* dan urgensi penetapan harga.

BAB III: PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH DI DESA BAOSAN LOR KECAMATAN NGRAYUN KABUPATEN PONOROGO

Bab ini merupakan data penelitian di lapangan pada praktik sewa menyewa tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo. Dalam hal ini peneliti memaparkan tentang sejarah desa Baosan Lor, praktik akad dalam sewa menyewa tanah dan praktik penetapan harga

sewa tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo.

BAB IV: ANALISA HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH DI DESA BAOSAN LOR KECAMATAN NGRAYUN KABUPATEN PONOROGO

Bab ini penulis menjabarkan tentang analisa bagaimana akad dalam sewa menyewa tanah dan penetapan harga sewa tanah di Desa Baoan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo.

BAB V : PENUTUP

Bab ini merupakan penutup, yang terdiri atas kesimpulan peristiwa sebagai jawaban dari rumusan masalah dan saran.



BAB II

IJĀRAH DAN PENETAPAN HARGA DALAM ISLAM

A. Gambaran Umum Tentang Sewa menyewa (*Ijārah*)

1. Pengertian Sewa Menyewa (*Ijārah*)

Al-Ijārah berasal dari bahasa arab yang mempunyai makna upah, sewa, jasa, atau imbalan. *Al-Ijārah* merupakan salah satu format muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak dan lainnya.¹ Berdasarkan pendapat syara' mempunyai arti aktifitas akad untuk mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dengan syarat-syarat tertentu.²

Sedangkan beberapa definisi *ijārah* dalam pandangan fiqh, sebagai berikut:

a) Berdasarkan pendapat Hanafiyah

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ

Ijārah ialah akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.³

b) Berdasarkan pendapat Syāfi'iyah

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَّفْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبْحَاةٍ قَابِلَةٌ لِلبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta, Gaya Media Pratama: 2000), 228.

² Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*, (Malang: UIN-Maliki Malang Press, 2018), 49

³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (, Jakarta: Raja Grafindo Persada,2010), 114.

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

c) Berdasarkan pendapat Mālikiyah dan Hanābilyah

تَمْلِيكَ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُّبَاحَةٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَظٍ

Ijārah ialah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.⁴

d) Berdasarkan pendapat Syaikh Syihāb Al-Dīn dan Syaikh Umairah juga mempunyai pandangan berhubungan dengan, *ijārah* adalah Akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui saat itu.

e) Berdasarkan pendapat Muhammad Al-Syarbini Al-Khatib juga mempunyai pandangan terkait dengan *ijārah* ialah: Pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.

f) Berdasarkan pendapat Hāsbi Ash-Shiddiqīe juga mempunyai pandangan berhubungan dengan *ijārah* ialah: “Akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat Berdasarkan pendapat Amir Syārifuddīn juga mempunyai

⁴ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*, (Malang: UIN-Maliki Malang Press, 2018), 50.

pandangan berhubungan dengan *ijārah* ialah: “akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi ialah: manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijārah al’ain*, seperti sewa-menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang dinamakan *ijārah ad-Dzimah* atau upah mengupah, seperti upah mengetik skripsi.

Dari beberapa pendapat madzab diatas tidak ditemukan perbedaan yang mendasar tentang definisi *ijārah*, tetapi dapat dipahami ada yang mempertegas dan memperjelas tentang pengambilan manfaat terhadap benda atau jasa sesuai dengan jangka waktu yang ditentukan dan adanya imbalan atau upah serta adanya pemindahan kepemilikan. *Ijārah* adalah sewa menyewa yang jelas manfaat dan tujuannya.⁵

2. Landasan Hukum *Ijārah*

Di bawah ini akan diuraikan beberapa dasar hukum dari sewa menyewa diantaranya adalah:

a. Al-Qur’an

1). Firman Allah SWT. Dalam Surat Al-Qashash ayat, 26.

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya:

⁵ Sri Sudarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Sumatera: FEBI UIN-SU, 2018),194.

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata wahai bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja dengan kita karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”⁶

2). Firman Allah SWT. Dalam surat At-Talaq, ayat 6.

فَأْتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ

Artinya:

“Jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya.” (Q.S at-Thalaq)⁷

3). Firman Allah SWT. Dalam surat al-Baqarah, ayat 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ تَعْمَلُوا مَآزٍ
ءَاتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا بَصِيرَ

Artinya:

“ Dan jika dan jika ingin anakmu disusukan orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan.” (Q.S Al-Baqarah:223)⁸

Sabda Nabi Muhammad SAW:

عَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ :
أَعْطُوا الْأَجْرَ رَجْرَجًا قَبْلَ أَنْ يَجْفَ عَرْقُهُ (رواه ابن ماجه)

Artinya:

“Dari Ibnu Umar RA, berkata bahwa Rasulullah SAW telah tersabda: berikanlah upah pekerjaan sebelum keringatnya kering. (riwayat Ibnu Majah)”⁹

3. Rukun dan Syarat *Ijārah*

a. Rukun *Ijārah*

⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, hal 388.

⁷ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, hal.559.

⁸ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, hal. 37.

⁹ Ibn Majah, *Sunan Ibn Majah*, jilid 2 (Beirut Dar Al Fikri, 1415 H), 20.

Menurut Hanafiah, rukun *ijārah* hanya satu, yaitu *ijāb* dan *qabūl*, yakni pernyataan dari orang yang menyewa dan menyewakan.¹⁰ Sedangkan berdasarkan pendapat jumbuh ulama, rukun *ijārah* ada empat diantaranya ialah:

1) Orang yang berakad (*Aqīd*)

Orang yang melakukan akad *ijārah* ada 2 orang yaitu *Mu'jīr* ialah: orang yang memberikan upah atau yang menyewakan. Dan *Musta'jir* ialah: orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu.¹¹

Bagi *Mu'jīr* dan *Musta'jir*, pertama: harus mengetahui manfaat barang yang dijadikan akad sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan, kedua: berakal maksudnya ialah: orang yang dapat membedakan baik dan buruk.¹²

2) Sighat Akad *Mu'jīr* dan *Musta'jir*, Yaitu melakukan *ijāb* dan *qabūl* ialah: Ungkapan, pernyataan dan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad *ijārah*.¹³

Syarat-syaratnya sama dengan syarat *ijāb-qabūl* pada jual beli, hanya saja *ijāb* dan *qabūl* dalam *ijārah* harus menyebutkan masa atau waktu yang ditentukan.¹⁴

¹⁰ Ahmad Wardi Muslich, “*Fiqh Muamalat*”, (Jakarta: AMZAH, 2017), 320.

¹¹ Haroen, *Fiqh Muamalah*, 117

¹² Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah* (Jakarta, Pena Ilmu dan Amal, 2006), 205

¹³ Sri Sudarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Sumatera: FEBI UIN-SU, 2018),54

¹⁴ Syaifullah Aziz, *Fiqh Islam Lengkap*, (Surabaya, Ass-syifa, 2005), 378.

- 3) Upah (*Ujrōh*) yaitu diberikan kepada *musta'jir* atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *mu'jir*.
- 4) Manfaat Salah satu cara untuk mengetahui *ma'qūd alaīh* (barang) ialah: “dengan menjelaskan manfaatnya, batasan waktu, dan jenis pekerjaan”.

b) Syarat sahnya *Ijārah*

Untuk sahnya *Ijārah* harus memenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan *aqīd* (pelaku), *ma'qūd alaīh* (objek) , *ujrōh* (sewa atau upah) dan akad. Syarat- syarat tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Adanya keridhaan dari kedua belah pihak yang berakad.¹⁵
- b. Objek akad yaitu manfaat harus jelas, sehingga tidak menimbulkan perselisihan. Apabila objek akad (manfaat) tidak jelas,sehingga menimbulkan perselisihan, maka akad *ijārah* tidak sah, karena dengan demikian, manfaat tersebut tidak bisa diserahkan dan tujuan akad tidak tercapai.
- c. Objek akad *ijārah* harus dapat dipenuhi, baik menurut hakiki ataupun syar'i. Manfaat yang menjadi objek akad harus manfaat yang dibolehkan oleh syara'.
- d. Pekerjaan yang dilakukan bukan fardhu dan bukan kewajiban seseorang yang disewa sebelum dilakukannya *ijārah*.

¹⁵Rachmat Syafe'i, “ *Fiqih Muamalah*”, (Bandung: CV PUSTAKA SETIA, 2001),126.

- e. Orang yang di sewa tidak boleh mengambil manfaat dari pekerjaan untuk dirinya sendiri. Apabila ia memanfaatkan pekerjaan untuk dirinya maka *ijārah* tidak sah.
- f. Manfaat *ma'qūd alaīh* harus sesuai dengan tujuan dilakukannya akad *ijārah*, yang bisa berlaku umum. Apabila manfaat tersebut tidak sesuai dengan tujuan dilakukannya akad *ijārah* maka *ijārah* tidak sah.¹⁶

Adapun syarat-syarat yang berkaitan dengan upah (*ujrōh*) ialah sebagai berikut:

1. Upah harus berupa *māl mutaḳawwīm* yang diketahui. Syarat ini disepakati oleh jumhur ulama karena diperlukan dalam *ijārah* karena upah merupakan harga atas manfaat, sama seperti dalam jual beli. Kejelasan tentang upah sangat diperlukan karena untuk menghindari perselisihan antara kedua belah pihak.
2. Upah atau sewa tidak boleh sama dengan jenis manfaat *ma'qūd alaīh*. Apabila upah atau sewa sama dengan jenis manfaat barang yang disewa maka *ijārah* tidak sah. Misalnya seperti menyewa rumah untuk tempat tinggal yang dibayar dengan tempat tinggal rumah si penyewa.¹⁷

Menurut pendapat ulama fiqh dalam *ījab qabūl* terdapat beberapa syarat yang harus dikerjakan, diantaranya sebagai berikut:

¹⁶Ahmad Wardi Muslich, “*Fiqh Muamalat*”, (Jakarta: AMZAH, 2017), 322-326.

¹⁷ Ibid, 326-327.

- a. Adanya kejelasan maksud antara kedua belah. Misalnya saya serahkan benda ini kepadamu sebagai hadiah.
- b. Adanya kesesuaian antara *ījāb* dan *qabūl*.
- c. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak yang tidak mengindikasikan penolakan dan pembatalan dari keduanya, dan juga terdapat dalam satu majelis.
- d. Menggambarkan kesungguhan keinginan dari pihak yang bersangkutan, tidak terpaksa dan tidak diancam oleh orang lain, karena dalam *ijārah* haruslah saling merelakan.¹⁸

Adapun terkait dengan teknik yang diungkapkan dalam berakad adalah sebagai berikut:

- a. Menggunakan teknik tulisan, misalnya lokasi kedua belah pihak saling berjauhan maka *ījāb qabūl* boleh dilakukan dengan tulisan.
- b. Menggunakan isyarat, misalnya orang bisu yang tidak bisa baca maupun tulis, maka orang tersebut melakukan akad menggunakan isyarat.
- c. Menggunakan perbuatan, misalnya seorang pembeli memberikan sejumlah uang dan penjual memberikan barang.¹⁹

Segala sesuatu yang berkaitan dengan harta benda boleh diadakan *ijārah*, asalkan memenuhi persyaratan dibawah ini:

¹⁸ Rachmat Syafe'i, "*Fiqh Muamalah*", (Bandung: CV PUSTAKA SETIA, 2001), 52-53.

¹⁹ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*, (Malang: UIN-Maliki Malang Press, 2018), 26.

- a. Harta benda dalam *ijārah* dapat dimanfaatkan secara langsung dan harta bendanya tidak tanpa cacat yang berdampak terhadap penghalangan fungsinya. Tidak bolehkan akad *ijārah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak lain, bukan pihak keduanya.
- b. Pemilik menjelaskan secara transparan tentang kualitas, kuantitas manfaat barang, ada yang disembunyikan tentang keadaan barang tersebut.
- c. Harta benda yang menjadi objek *ijārah* haruslah harta benda yang bersifat *isti'māli*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan zat dan pengurusan sifatnya. Sedangkan harta benda yang bersifat *istikhlāki* ialah: harta benda yang rusak atau berkurang sifatnya karna pemakaian. Seperti makanan, buku tulis, tidak sah ijarah di atasnya.
- d. Manfaat dari objek *ijārah* tidak bertentangan dengan hukum Islam, seperti menyewakan tempat untuk melakukan maksiat.
- e. Objek yang disewakan manfaat langsung dari sebuah benda, seperti: sewa warung untuk usaha, sepeda untuk dikendarai, dan lain-lain".²⁰

²⁰ Ibid 55

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Adapun yang menjadi hak dan kewajiban dalam *ijārah* adalah sebagai berikut :

a. Pihak yang menyewakan (*Mu'jīr*)

- 1) Menerima pembayaran harga sewa atau upah sesuai dengan yang disepakati dalam *ijārah*.
- 2) Menyediakan barang atau jasa yang disewakan.
- 3) Menanggung pembiayaan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan
- 4) Menjamin apabila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
- 5) Bertanggungjawab atas kerusakan barang yang disewakan yang bukan disebabkan oleh kelalaian penyewa dalam penggunaan.
- 6) Menyatakan secara tertulis bahwa *mu'jīr* menyerahkan penggunaan atau pemanfaatan barang atau jasa yang disewakan (pernyataan *ījab*).²¹

b. Pihak Penyewa (*musta'jir*)

- 1) Memanfaatkan barang dan atau jasa sesuai yang disepakati dalam *ijārah*.
- 2) Membayar harga sewa atau upah sesuai yang disepakati dalam *ijārah*.
- 3) Bertanggungjawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai yang disepakati dalam *ijārah*.

²¹ Puji Kurniawan, “*Analisis Kontrak Ijarah, vol 4 No 2,*” (Padangsidempuan: Jurnal El-Qauny, 2018), 204-205.

- 4) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak material) sesuai yang disepakati dalam *ijārah*.
- 5) Bertanggungjawab atas kerusakan barang yang disewa disebabkan oleh pelanggaran atau kelalaian penyewa.
- 6) Menyatakan secara tertulis bahwa *musta'jir* menerima hak penggunaan atau pemanfaatan atas suatu barang dan atau memberikan jasa yang dimiliki *mu'jir* (pernyataan qabul).²²

5. Macam-macam *Ijārah*

Ijārah terbagi menjadi dua macam, yaitu sebagai berikut:

- a. *Ijārah* atas manfaat, disebut juga sewa-menyewa. Dalam *ijārah* bagian pertama ini, objek akadnya ialah: manfaat dari suatu benda.
- b. *Ijārah* atas pekerjaan, disebut juga upah-mengupah. Dalam *ijārah* bagian kedua ini, objek akadnya ialah: amal atau pekerjaan seseorang.

Ijārah yang bersifat manfaat, misalnya ialah: sewa menyewa rumah, kendaraan, pakaian, dan perhiasan. Bilamana manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan *syara'* untuk dipergunakan, maka para ulama *fiqh* sepakat menyatakan boleh dijadikan objek sewa-menyewa. *Ijārah* yang bersifat pekerjaan ialah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijārah* seperti ini, hukumnya boleh bilamana jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, tukang salon, dan tukang

²² Ibid, 204-205.

sepatu. *Ijārah* seperti ini biasanya bersifat pribadi, seperti menggaji seorang pembantu rumah tangga. Kedua format *ijārah* terhadap pekerjaan ini berdasarkan pendapat ulama fiqh hukumnya boleh.²³

6. Berakhirnya *Ijārah*

Para ulama fiqh menyatakan bahwa akad *ijārah* akan berakhir jika:

- a. Rusaknya barang yang disewakan, sehingga *ijārah* tidak mungkin untuk diteruskan.²⁴
- b. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *ijārah* telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu adalah jasa maka ia berhak menerima upahnya. Kedua hal ini disepakati oleh semua ulama fiqh.
- c. Menurut ulama *Hanafiyah*, wafatnya salah seorang yang berakad, karena akad *ijārah* menurut mereka tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut jumhur ulama, *ijārah* tidak batal dengan wafatnya seseorang yang berakad, karena manfaat menurut mereka, boleh diwariskan.
- d. Apabila ada uzur pada salah satu pihak.²⁵

²³ Sri Sudarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Sumatera: FEBI UIN-SU, 2018), 56.

²⁴ Ahmad Wardi Muslich, “*Fiqh Muamalat*”, (Jakarta: AMZAH, 2017), 338.

²⁵ Rosita Tehuayo, “*Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah, vol. XIV, No. 1*” (Ambon: Tahkim, 2018), 90.

B. Gambaran Umum Tentang Penetapan Harga (*Tas'īr*)

1. Pengertian Penetapan Harga (*Tas'īr*)

Kata *tas'īr* berasal dari kata *sa'ara-yas'aru-sa'ran* yang artinya menyalakan. Secara etimologi kata *at-tas'īr* (التسعير) seakar dengan kata *as-sī'r* (harga) yang berarti penetapan harga. Kata *as-sī'r* ini digunakan di pasar untuk menyebut harga (di pasar) sebagai penyerupaan terhadap aktivitas penyalakan api, seakan menyalakan nilai (harga) bagi sesuatu. *At-tas'īr Al-Jabāri* (*tas'īr* = penetapan harga, *Al-Jabāri* = secara paksa).²⁶

Dikatakan *Sa'arat Asy-Syay a Tas'īran* artinya menetapkan harga sesuatu yang merupakan titik berhenti tawar-menawar. Jika dikatakan, *As arū wa sa arū*, artinya mereka telah bersepakat atas suatu harga tertentu. Oleh karena itu, *tas'īr* secara bahasa berarti *taqdir as-si'ri* (penetapan atau penentuan harga).

Menurut pandangan ulama terdapat beberapa pendapat mengenai harga dalam perspektif Islam diantaranya sebagai berikut:

- a. Menurut Rachmat Syafe'i, harga hanya terjadi pada akad, yakni sesuatu yang direlakan dalam akad, baik lebih sedikit, lebih besar atau sama dengan nilai barang. Harga biasanya digunakan sebagai penukar barang yang diridhai oleh kedua pihak yang melakukan akad.

²⁶ Evra Wilya, "Ketentuan Hukum Islam Tentang At-Tasir Al-Jabari", 45.

Dari pengertian di atas dapat dijelaskan bahwa harga adalah sesuatu kesepakatan mengenai transaksi yang dilakukan dimana kesepakatan tersebut harus diridhai oleh kedua belah pihak yang bertransaksi.

- b. Menurut Yusuf Qardawi jika penentuan harga dilakukan dengan memaksa penjual menerima harga yang tidak mereka ridhai, maka ini tidak dinenarkan oleh agama. Namun, jika penentuan harga menimbulkan keadilan bagi seluruh masyarakat, maka hal ini diperbolehkan.²⁷
- c. Menurut Sayid Sabiq dalam kitab Fiqh As-Sunnah menetapkan batas harga tertentu bagi suatu barang dagangan yang hendak dijual dengan sekiranya perbuatan tersebut tidak menzalimi penjual dan tidak menganiaya pembeli.²⁸

Harga adalah suatu nilai tukar yang bisa disamakan dengan uang atau barang lain untuk manfaat yang diperoleh dari suatu barang atau jasa bagi seseorang atau kelompok ada waktu tertentu dan tempat tertentu. Istilah harga digunakan unruk memberikan nilai finansial pada suatu produk barang dan jasa.²⁹

²⁷ Muhammad Birusman Nuryadin, “ *Harga Dalam Perspektif Islam, Vol.IV, No.1*, (Samarinda: 2007), 93.

²⁸ Evra Wilya, “ *Ketentuan Hukum Islam Tentang At-Tasir Al-Jabari*”, 3.

²⁹ Rustam Effendi, “ *Produksi dalam Islam*”, (Yogyakarta: Magista Insani Press, 2003), 3.

2. Dasar Hukum *Tas'ir*

Para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa ketentuan penetapan harga ini tidak dijumpai dalam Al-Qur'an. Adapun dalam hadits Rasulullah SAW dijumpai beberapa hadits, yang dari logika hadits itu dapat diinduksi bahwa penetapan harga itu dibolehkan. Faktor dominan yang menjadi landasan hukum *at-tas'ir al-jabāri* menurut kesepakatan ulama fiqh adalah *al-maslahah al-mursalah* (kemaslahatan).³⁰

Hadits Rasulullah SAW yang berkaitan dengan penetapan harga adalah riwayat dari Anas Ibn Malik. Dalam riwayat itu dikatakan:

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ بَشَّارٍ حَدَّثَنَا الْحَجَّاجُ بْنُ مِنْهَالٍ حَدَّثَنَا حَمَّادُ بْنُ سَلَمَةَ عَنْ قَتَادَةَ وَثَابِتٍ وَحُمَيْدٍ عَنْ أَنَسِ قَالَ قَالَ عَلَا السَّعْرُ عَلَى عَهْدِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَقَالُوا يَا رَسُولَ اللَّهِ سَعَرَ لَنَا فَقَالَ إِنَّ اللَّهَ هُوَ الْمُسَعِّرُ الْقَابِضُ الْبَاسِطُ الرِّزَاقُ وَإِيَّيَّي لَأَرْجُو أَنْ أَلْقَى رَبِّي وَلَيْسَ أَحَدٌ مِنْكُمْ يَطْلُبُنِي بِمَظْلَمَةٍ فِي دَمٍ وَلَا مَالٍ

Artinya :

"Muhammad Bin Basysyar menceritakan kepada kami, Hajjaj Bin Minhal menceritakan kepada kami, Hammad Bin Salamah menceritakan kepada kami dari Qatadah. Tsabit dan Humaid dari Anas RA, ia berkata, " pada masa Rasulullah SAW, harga bahan-bahan pokok naik, maka para sahabat berkata kepada Rasulullah SAW, " Wahai Rasulullah, tetapkanlah harga barang untuk kami". Rasulullah SAW menjawab, " Sesungguhnya hanya Allah yang berhak menetapkan harga harga, maha melapangkan dan maha pemberi rezeki, dan aku berharap, ketika aku berjumpa dengan Tuhanku. Tidak ada yang menuntutku karena suatu tindakan zalim

³⁰Fithriana Syarqawie, "Fikih Muamalah", (Banjarmasin: IAIN ANTASARI PRESS,2015),47.

baik yang menyangkut darah maupun harta". (HR Al-Bukhari, Muslim, Abu Daud, At-Tirmidzi, Ibn Majah, Ahmad Ibn Hanbal dan Ibn Hibban).³¹

Zhahir hadis menunjukkan :

1. Hadis ini mensifati *tas'ir* dengan aniaya dan berbuat aniaya adalah haram. Maka *tas'ir* diharamkan.
2. Rasul tidak mau melakukan *tas'ir* ketika orang-orang meminta beliau untuk menetapkan harga. Rasul tidak mau karena beliau beranggapan hal itu sebagai suatu tindakan aniaya. Menurutny hadis ini membedakan antara berbuat aniaya terhadap harta dan berbuat aniaya dalam membunuh musuh tanpa hak.
3. Allah menjelaskan bahwa dia yang melakukan *tas'ir* dengan mengisyaratkan bahwa melakukan *tas'ir* itu sangat sulit sekali.

Nabi tidak bersedia menetapkan harga walaupun pada saat harga itu membumbung tinggi. Ketidaksediaan itu didasarkan atas prinsip tawar menawar secara sukarela dalam perdagangan yang tidak memungkinkan pemaksaan dengan cara-cara tertentu agar penjual menjual barang mereka dengan harga yang lebih rendah dari pada pasar.³²

Asy-Syaukani sebagaimana dikemukakan Harahap menyatakan, hadis ini menjadi dalil bagi pengharaman penetapan harga dan penetapan harga merupakan suatu kezaliman. Alasannya

³¹ Sri Sudarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Sumatera: FEBI UIN-SU, 2018),120.

³² Evra Wilya, " *Ketentuan Hukum Islam Tentang At-Tasir Al-Jabari*", 10.

bahwa manusia dikuasakan atas harta mereka sedangkan pematokan harga adalah pemaksaan terhadap mereka.³³

3. Pembagian *Tas'ir*

Menurut Yusuf Qardawi, penentuan harga mempunyai dua bentuk; ada yang boleh dan ada yang haram. *Tas'ir zālim* adalah *tas'ir* yang dilakukan dengan memaksa penjual menerima harga yang tidak mereka ridhai. Namun, jika penentuan itu menimbulkan keadilan bagi masyarakat seperti ketika pedagang menahan barang, padahal masyarakat sangat memerlukannya, maka penetapan harga oleh pemerintah dalam konteks seperti ini diperbolehkan.³⁴

Para ulama fiqh membagi *tas'ir* menjadi dua macam yaitu:

- a. Harga yang berlaku secara alami, tanpa campur tangan dan ulah pedagang. Harga seperti ini para pedagang bebas menjual barangnya sesuai dengan harga wajar, dengan mempertimbangkan keuntungannya.
- b. Harga suatu komoditi yang ditetapkan pemerintah setelah mempertimbangkan modal dan keuntungan bagi para pedagang dan keadaan ekonomi masyarakat.³⁵

³³ Sri Sudarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Sumatera: FEBI UIN-SU, 2018),121.

³⁴ Ibid, 122.

³⁵ Qusthoniah, “ *Tas'ir Al-Jabari Dalam Koridor Fiqh Dengan Mempertimbangkan Realitas Ekonomi, Vol.II, No. II,*” (Jurnal Syariah: 2014), 86.

4. Urgensi Penetapan Harga

Menurut Ibnu Taimiyah masyarakat pada masa Ibnu Taimiyah beranggapan bahwa peningkatan harga merupakan akibat ketidakadilan dan tindakan melanggar hukum dari pihak penjual atau mungkin sebagai akibat manipulasi pasar. Anggapan ini dibantah oleh Taimiyah dengan tegas ia menyatakan bahwa harga ditentukan oleh kekuatan permintaan dan penawaran. Selanjutnya ia menyatakan bahwa naik turunnya harga tidak selalu disebabkan oleh tindakan tidak adil dari sebagian orang yang terlibat transaksi.³⁶

Menurut Qardhawi jika penentuan harga dilakukan dengan memaksa penjual menerima harga yang tidak mereka ridai, maka tindakan ini tidak dibenarkan oleh agama. Namun, jika penentuan harga itu menimbulkan suatu keadilan bagi seluruh masyarakat, seperti menetapkan Undang-undang untuk tidak menjual di atas harga resmi, maka hal ini diperbolehkan dan wajib diterapkan.³⁷

Menurut Abu Yusuf menyatakan, “tidak ada batasan tertentu tentang murah dan mahal yang dapat dipastikan. Hal tersebut ada batasan yang mengaturnya. Prinsipnya tidak bisa diketahui. Murah bukan karena melimpahnya makanan, demikian juga mahal tidak disebabkan kelangkaan makanan.

³⁶ Qusthoniah, “*Tas'ir Al-Jabari Dalam Koridor Fiqh Dengan Mempertimbangkan Realitas Ekonomi, Vol.II, No. II,*” (Jurnal Syariah: 2014), 96-97.

³⁷ Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Sumatera: FEBI UIN-SU Press, 2018),129.

Abu Yusuf berpendapat harga tidak bergantung pada penawaran saja, tetapi juga bergantung pada kekuatan permintaan. Karena itu, peningkatan atau penurunan harga tidak selalu berhubungan dengan penurunan atau peningkatan produksi.³⁸

Menurut Al-Ghazali telah menjabarkan secara rinci akan peranan perdagangan dan timbulnya pasar yang harganya bergerak sesuai dengan kekuatan permintaan dan penawaran. Al-Ghazali tidak menolak keuntungan yang menjadi motif perdagangan. Al-Ghazali juga telah memahami konsep elastisitas permintaan: "*Mengurangi margin keuntungan dengan menjual pada harga yang lebih murah akan meningkatkan volume penjualan dan ini pada gilirannya akan meningkatkan keuntungan*".³⁹

Menurut Ibnu khaldun membagi jenis barang menjadi dua jenis yaitu barang kebutuhan pokok dan barang pelengkap. Menurutnya, bila suatu kota berkembang dan selanjutnya populasinya bertambah banyak (kota besar), maka pengadaan barang-barang kebutuhan pokok akan mendapat prioritas pengadaan. Akibatnya, penawaran meningkat dan ini berarti turunnya harga. Ibnu Khaldun juga menjelaskan tentang mekanisme penawaran dan permintaan dalam menentukan harga keseimbangan. Secara lebih rinci, ia menjabarkan pengaruh

³⁸ Qusthoniah, " *Tas'ir Al-Jabari Dalam Koridor Fiqh Dengan Mempertimbangkan Realitas Ekonomi, Vol.II, No. II,*" (Jurnal Syariah: 2014),93-94.

³⁹ Ibid, 95-96.

persaingan diantara konsumen untuk mendapatkan barang pada sisi permintaan.⁴⁰

Sedangkan penetapan harga yang adil dan sah sebagaimana pada penjelasan di atas yaitu penetapan harga diberlakukan apabila ada kedzaliman dalam penentuan harga atau karena ada ketimpangan harga yang kiranya diperlukan adanya tas'ir. Dan sah jika untuk kemashlahatan bersama.⁴¹



⁴⁰ Ibid 101-102.

⁴¹ Qusthoniah, " *Tas'ir Al-Jabari Dalam Koridor Fiqh Dengan Mempertimbangkan Realitas Ekonomi, Vol.II, No. II,*" (Jurnal Syariah: 2014),106-107.

BAB III

PRAKTIK TERHADAP SEWA MENYEWA TANAH DI DESA BAOSAN LOR KECAMATAN NGRAYUN KABUPATEN PONOROGO

A. Gambaran Umum Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo

1. Sejarah Desa Baosan Lor

Menurut sumber cerita sesepuh desa, bahwa terjadinya Desa Baosan Lor adalah sebagai berikut :

Pada zaman Belanda Desa Baosan Lor merupakan bagian dari Desa Baosan. Karena wilayah Desa Baosan Lor sangat luas maka perlu pemecahan Desa. Maka Desa Baosan di bagi menjadi 2 bagian yaitu, untuk Baosan sebelah Selatan menjadi Baosan Kidul dan sebelah Utara menjadi Desa Baosan Lor.¹

Adapun Desa Baosan Lor terdiri dari 3 dukuhan yaitu :

- a. Dukuh Krajan
- b. Dukuh Ngembel
- c. Dukuh Galih

Adapun para pejabat, Lurah/Kepala Desa semenjak Desa Baosan Lor adalah sebagai berikut :

No	NAMA	MASA JABATAN
1	Rono Puro	– 1908

¹ Dokumentasi buku data desa di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo.

2	Suryo Mejo	1908 – 1948
3	Suro Darmo	1948 – 1986
4	Sukarno	1986 – 1992
5	Suyoto	1992 – 1997
6	ParlanTrihandono, SH.	1997 – 2013
7	Jarot	2013 – 2018
8	Parlan	2018 – Sekarang

Adapun sejarah pembangunan Desa Baosan Lor adalah sebagai berikut:

a) Sejarah Desa mulai dari Rono Puro sampai dengan Sukarno datanya tidak terlacak. Tetapi dapat disimpulkan pada masa ini cikal bakal pembagunan Desa Baosan sudah dimulai. Mulai dari pembuatan jalan desa, pembuatan Kantor dan Balai Desa dan lain-lain. Pada masa ini seluruh pembangunan mengandalkan pada tradisi gotong royong yang sangat kental dan kesadaran swadaya yang tinggi.²

b) Masa Pemerintahan Suyoto

Pada masa ini gotong royong yang menjadi ciri khas budaya masyarakat desa sangat digalakkan. Hasil pembangunan dari masapemerintah Suyoto ini adalah disempurnakannya jalan desa. Dibangun beberapa sarana pendidikan dan lain-lain. Pembangunan

² Dokumentasi buku data desa di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo.

pada masa ini sebagian sudah memanfaatkan dana pemerintah yaitu Subsidi desa dan PDT.³

c) Masa Pemerintahan Parlan

Banyak sekali kemajuan yang dicapai pada masa Parlan. Jalan-jalan dengan kontribusi aspal dimulai pada masa ini. Pembangunan balai desa dan sarana pemerintahan dan sarana kesehatan. Seiring dengan pergeseran pola pembangunan dari Top Down ke Botom Up dan Partisipasif, pada masa ini banyak sekali program pemerintah yang masuk ke Baosan Lor sehingga sangat menunjang proses pembangunan Desa Baosan Lor. Diantaranya yaitu Gerdu Taskin, Pam-DKB, JPES, P2MPD dan yang terbesar adalah PPK/PNPM-MP.⁴

Secara geografis Desa Baosan Lor terletak pada posisi - 8°5'21.036"S Lintang Selatan dan 111°24'53.856"E Bujur Timur. Topografi ketinggian Desa Baosan Lor adalah berupa daratan sedang yaitu sekitar 836 m di atas permukaan air laut. Berdasarkan data BPS Kabupaten Ponorogo tahun 2019, selama tahun 2018 curah hujan di Desa Baosan Lor rata-rata mencapai 1.393 mm. Curah hujan terbanyak terjadi pada bulan Januari hingga mencapai 462 mm. Secara administratif, Desa Baosan Lor terletak di wilayah Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo dengan posisi dibatasi oleh wilayah desa-desa tetangga. Di sebelah utara berbatasan dengan Desa Slahung

³ Dokumentasi buku data desa di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo.

⁴ Ibid.

Kecamatan Slahung, di sebelah Barat berbatasan dengan Desa Mrayan Kecamatan Ngrayun sedangkan sebelah Timur berbatasan dengan Desa Ngrayun.⁵

Jarak tempuh Desa Baosan Lor ke ibu Kota Kecamatan (Kecamatan Ngrayun) adalah 5,5 km, yang dapat ditempuh dengan waktu sekitar 15 menit dengan kendaraan bermotor. Sedangkan jarak tempuh ke ibu kota Kabupaten Ponorogo adalah 35 km, yang dapat ditempuh dengan waktu sekitar 1 jam.

2. Gambaran Kependudukan

Berdasarkan data administrasi pemerintahan Desa Tahun 2019, jumlah penduduk Desa yaitu 7.547 jiwa yang terdiri dari 2.383 KK, Jumlah total penduduk 7.547 jiwa tersebut dengan rincian 3.388 laki-laki dan 3.178 perempuan.

Tabel 3.1: Jumlah Penduduk Berdasarkan Usia

No	Usia	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah	Persentase
1	0 – 4	359	288	647	5,5%
2	5 – 9	218	241	459	6,3%
3	10 – 14	232	232	464	6,3%
4	15 – 19	275	165	440	6,0%

⁵ Dokumentasi buku data desa di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo.

Tabel 3.1 Lanjutan

5	20 – 24	263	273	536	7,3%
6	25 – 29	258	263	521	7,1%
7	30 – 34	266	276	542	7,4%
8	35 – 39	249	304	553	7,5%
9	40 – 44	253	251	504	6,9%
10	45 – 49	292	295	587	8,0%
11	50 – 54	261	246	507	6,9%
12	55 – 59	253	257	510	7,0%
13	>60	811	791	1.602	17,7%
Jumlah Total		3.388	3.178	7.549	100%

Dari data di atas nampak bahwa penduduk usia produktif pada usia 20-49 tahun Desa Baosan Lor tahun 2029 sekitar 3.209 atau hampir 44,4%. Hal ini merupakan modal berharga bagi pengadaan tenaga produktif dan SDM.⁶

Tingkat kemiskinan di termasuk cukup tinggi. Dari jumlah 2.383 KK di atas, sejumlah 996 KK tercatat sebagai Pra Sejahtera, 513 KK tercatat Keluarga Sejahtera I, 352 KK tercatat Keluarga Sejahtera II Plus. Jika KK golongan Pra-Sejahtera dan KK Golongan I

⁶ Dokumentasi buku data desa di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo.

digolongkan sebagai KK golongan miskin, maka lebih dari 65,2% KK Desa Baosan Lor adalah keluarga miskin.⁷

3. Gambaran Kelembagaan

Struktur pemerintahan Desa Baosan Lor dalam penyusunan organisasi data tata kerja pemerintahan desa, berpedoman pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 84 Tahun 2015 Tentang Pengangkatan dan Pemberhentian Perangkat Desa, dan Peraturan Bupati Ponorogo Nomor 38 Tahun 2018 tentang Susunan Organisasi dan Tata Pemerintah Desa.

4. Gambaran Infrastruktur

Pembangunan desa tidak dapat terlepas dari penyediaan prasarana dan sarana yang bersifat fisik. Penyediaan sarana dan prasarana di bidang transportasi, pendidikan dan kesehatan menjadi hal yang sangat penting demi terwujudnya peningkatan perekonomian dan kesejahteraan masyarakat. kondisi sarana dan prasarana juga penting diketahui agar strategi pembangunan desa ke depan dapat terarah dan sesuai dengan tujuan dan kebutuhan masyarakat.⁸

⁷ Dokumentasi buku data desa di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo.

⁸ Ibid.

5. Keadaan Ekonomi

Secara umum keadaan ekonomi Desa Baosan Lor berada pada tingkat menengah kebawah. Sebagian besar masyarakat Desa Baosan Lor pada umumnya bermata pencaharian sebagai petani dan buruh tani. Mengingat letak Desa Baosan Lor yang berdekatan dengan area lahan perhutani (hutan pinus) banyak juga masyarakat yang berpenghasilan sebagai buruh pungut getah pinus. Ada juga petani pandega yaitu petani yang menanam lahan milik perhutani.

Pada zaman ini banyak sekali pusat-pusat kegiatan ekonomi masyarakat dalam bentuk kelompok-kelompok seperti koperasi, kelompok tani dan kelompok-kelompok simpan pinjam. Pusat kegiatan ekonomi di Desa Baosan Lor adalah di Pasar Ngrayun yang secara geografis berada di ilayah Desa Baosan Lor dan Pasar Gawangan.⁹

6. Pembagian Wilayah Desa

Pembagian wilayah Desa Baosan Lor adalah sebagai berikut:

No	Uraian
1	Luas wilayah : 14.264,48 Ha
2	Jumlah Dukuh : 1) Dukuh Ngembel 2) Dukuh Krajan

⁹ Dokumentasi buku data desa di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo.

	3) Dukuh Galih
3	<p>Batas wilayah</p> <p>a. Utara : Desa Batu Kecamatan Slahung</p> <p>b. Selatan : Desa Baosan Kidul Kecamatan Ngrayun</p> <p>c. Barat : Desa Mrayan Kecamatan Ngrayun</p> <p>d. Timur : Desa Ngrayun Kecamatan Ngrayun</p>

B. Akad dan Praktik Sewa-Menyewa Tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo

Dari hasil penelitian yang telah peneliti lakukan di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo. Seiring berkembangnya zaman petani melakukan berbagai macam kegiatan muamalah dalam mencukupi kebutuhan hidupnya. Seperti melakukan kegiatan jual beli, sewa menyewa tanah, gadai tanah dan sebagainya. Hal tersebut menjadi faktor utama untuk petani semakin berinisiatif melakukan kegiatan sewa menyewa sekaligus dengan tanamannya dalam satu transaksi. Seperti yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Baosan Lor yaitu petani melakukan kegiatan sewa menyewa tanah sekaligus dengan tanaman porang dalam satu transaksi. Karena pada saat ini tanaman porang mempunyai nilai jual yang sangat tinggi dibandingkan tanaman lainnya.

Dalam praktik sewa menyewa, petani tersebut kebanyakan membutuhkan uang mendesak dan jumlahnya cukup besar. Pada umumnya jarang sekali petani yang menyewakan tanahnya kecuali sangat membutuhkan biaya, karena mayoritas petani sudah mempunyai lahan sendiri dan biasanya lahan tersebut menjadi sumber utama untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari.

Pada umumnya pihak penyewa mendatangi rumah pihak yang mempunyai tanah, untuk menegosiasikan mengenai tanah yang akan disewa. Tetapi dalam praktiknya masyarakat di Desa Baosan Lor tersebut pemilik tanah yang mendatangi rumah atau menghampiri orang yang akan menjadi target dari sewa tersebut. Masyarakat yang menjadi target sewa adalah masyarakat yang dianggap mampu, PNS, dan TKW. Karena pemilik tanah membutuhkan biaya yang mendesak dan menganggap bahwa mereka mempunyai cukup banyak uang untuk membantunya.¹⁰

Seperti contoh kegiatan sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh Bapak Sarno dan Ibu Linawati. Ibu Linawati adalah salah satu warga di Rt 04 Rw 06 Dusun Tumpak Pelem Dukuh Ngembel Desa Baosan Lor dan Bapak Sarno adalah salah satu warga di Rt 02 Rw 06 Dusun Kaliwerak Dukuh Ngembel Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun. Ibu Linawati terkenal dengan orang yang suka membantu dan dianggap mampu oleh masyarakat sekitar. Karena ibu Linawati sering kali membantu masyarakat

¹⁰ Sarno, *Hasil Wawancara*, 05 Februari 2021.

yang membutuhkan biaya yang mendesak dan jumlahnya cukup besar. Karena hal itu masyarakat sudah mengenal ibu Linawati.

Awalnya bapak Sarno membutuhkan biaya untuk pelunasan tabungan desa yang cukup mendesak dan jumlahnya pun cukup besar. Karena hal itu, bapak Sarno berinisiatif untuk mendapatkan uang dengan cara menyewakan tanahnya kepada Ibu Linawati. Seperti yang dikemukakan oleh bapak sarno bahwa:

“ pada saat itu saya sedang membutuhkan uang yang cukup besar karena saya mempunyai hutang di tabungan dan sudah waktunya pelunasan juga saya membutuhkan uang untuk membeli pupuk porang. dan saya mendatangi rumah ibu Linawati untuk meminta bantuan dengan cara menyewa tanah saya sebanyak 3 kedok”.¹¹

Tanah tersebut terletak di rt 02 Rw 06 Dusun Kaliwerak Dukuh Ngembel Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun. Kemudian bapak Sarno mendatangi rumah Ibu Linawati dengan meminta bantuan jika ia membutuhkan biaya tetapi tidak secara cuma-cuma yaitu dengan cara menyewa tanahnya. Tetapi tanah tersebut masih dapat dikatakan sebagai tanah produktif karena masih terdapat banyak tanaman di dalamnya seperti tanaman porang, kunyit dan singkong.¹² Selama tanaman tersebut masih belum siap panen maka ibu Linawati tidak dapat mengelola atau memanfaatkan tanah tersebut.¹³ Di karenakan bapak Sarno tidak rela dan tidak mau merugi karena harus menyerahkan porangnya, akhirnya bapak Sarno berinisiatif untuk menyewakan tanahnya sekaligus dengan

¹¹ Ibid.

¹² Ibid.

¹³ Linawati, *Hasil Wawancara*, 03 Februari 2021.

tanamanporang kepada Ibu Linawati.¹⁴ Hal ini sebagaimana keterangan yang dikemukakan oleh bapak Sarno bahwa:

“saya tidak mau menyerahkan untuk tanaman porangnya karena pada saat itu porang sangat mahal dibanding dengan tanaman lainnya tetapi saya menyerahkan tanaman lainnya kepada ibu Linawati. Karena hal itu akhirnya saya menawarkan untuk menyewakan tanah sekaligus dengan porangnya. Karena saya menanam bibit porang yang cukup banyak”¹⁵

Pada saat itu tanaman porang masih dalam keadaan belum siap panen dan masih di dalam tanah. Setelah tanaman porang tersebut sudah menjadi milik ibu Linawati, kemudian ibu Linawati dapat memanfaatkan dan mengelola lahan tersebut. Dalam akad pertama seharusnya tanaman kunyit dan singkong menjadi milik ibu Linawati, Karena bapak Sarno sudah menyerahkan tanaman tersebut. Tetapi bapak Sarno meminta kembali tanaman singkongnya dengan alasan sudah tidak mempunyai singkong ditanah lainnya. Seperti yang dikemukakan oleh ibu Linawati bahwa:

“ Sebelumnya bapak Sarno sudah menyerahkan untuk tanaman singkong dan kunyitnya kepada saya. Tetapi setelah saya membayar lunas biaya sewa sekaligus dengan porangnya selang beberapa hari bapak Sarno mendatangi saya untuk meminta tanaman singkongnya dengan alasan untuk makan sehari-hari dan sudah tidak mempunyai ditanah lainnya”¹⁶

Ibu Linawati keberatan akan hal itu, tetapi bu Linawati mau menghindari perselisihan akhirnya ibu Linawati menyerahkan singkong tersebut. Ibu Linawati sebenarnya tidak sedang membutuhkan tanah itu.Ibu Linawati sudah menetapkan atau mematok harga dengan alasan

¹⁴ Sarno, *Hasil Wawancara*, 05 Februari 2021.

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Ibid.

hanya mempunyai uang yang sekian. Seharusnya dalam penetapan harga sewa tanah sekaligus tanaman porang tersebut melihat ukuran tanah, kondisi tanah, kondisi porang kemudian menyesuaikan harga yang pantas untuk tanah dan juga untuk tanaman porangnya. Seharusnya penyewa tanah menghitung berapa banyak bibit yang ditanam atau dapat menghitung porang yang tumbuh. Tetapi dalam praktiknya hanya melihat tanah dan mengira-ngira ukuran tanahnya kemudian tidak menghitung berapa banyak porang yang tumbuh. Karena hal itu pemilik tanah tidak mengetahui akan harga sewa tanah dan tanaman porang tersebut.¹⁷

Bapak Sarno mengharapkan tanah yang disewakan tersebut mempunyai nilai sewa yang tinggi karena sekaligus dengan porangnya. Karena khususnya tanaman porang mempunyai nilai jual yang tinggi.¹⁸ Tetapi dalam praktiknya harga sewa tanah sekaligus dengan porang tersebut masih rendah dan di bawah harga pasar. Masyarakat di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo mayoritas adalah seorang petani. Mereka mempunyai lahan sendiri dan juga mendapatkan tambahan lahan dari pihak Perhutani. Karena di Desa tersebut masih terdapat banyak hutan pinus. Masyarakat di Desa Baosan Lor dan pihak perhutani tersebut hidup berdampingan, karena pihak perhutani membutuhkan bantuan dari masyarakat dan masyarakat pun membutuhkan lahan dari pihak perhutani. Karena hal tersebut di wilayah khususnya Desa

¹⁷ Ibid.

¹⁸ Sarno, *Hasil Wawancara*, 05 Februari 2021.

Baosan Lor sedikit sekali petani yang menyewakan tanah dan petani yang mau menjadi penyewa tanah tersebut.

Prosedur sewa menyewa tanah sekaligus dengan tanaman porang yang dilakukan oleh bapak Sarno dan Ibu Linawati dilakukan secara lisan tanpa menggunakan bukti secara tertulis dan mendatangkan 2 orang saksi. Tetapi setelah ibu Linawati menyerahkan uang sebesar Rp.6.000.000 selang beberapa hari bapak Sarno kembali datang untuk meminta kembali khususnya tanaman singkong dengan alasan sudah tidak mempunyai singkong dilahan lainnya dan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. kemudian setelah masa panen dan porang tersebut sudah selesai dipanen Bapak Sarno meminta uang tambahan. Karena ibu Linawati sudah geram akhirnya ibu Linawati memberikan uang sejumlah Rp. 500.000.

Berangkat dari praktik sewa menyewa tanah sekaligus porang yang dilakukan oleh bapak Sarno dan Ibu Linawati tersebut banyak mengundang cerita di masyarakat. Dan memberikan contoh kepada masyarakat lainnya untuk melakukan kegiatan transaksi sewa menyewa tanah sekaligus dengan tanamannya. Karena banyak masyarakat yang mendengar cerita tersebut kemudian menarik perhatian salah satu warga Desa Baosan Lor yaitu bapak warno yang juga mendatangi rumah ibu Linawati.

Bapak Warno adalah salah satu masyarakat Rt 02 Rw 01 Dusun Ngembel Dukuh Ngembel Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun. Awalnya bapak Warno berniat untuk menjual tanahnya sebanyak 5

Kedokyang ukurannya tidak terlalu luas yang ada di Dukuh Nggempong. Tepatnya di tahun 2020 bapak Warno sangat membutuhkan biaya yang jumlahnya cukup besar. Karena pada waktu itu anaknya sudah menginjak SMA dan meminta sepeda motor. Karena hal tersebut bapak Warno menawarkan dan mencari target kepada masyarakat sekitarnya supaya mau membeli tanahnya tersebut. Akan tetapi tidak ada satu orang pun yang mau membeli tanah tersebut. Sebenarnya bapak Warno dengan berat hati untuk menjual tanah tersebut karena sudah ditanami.¹⁹

Tepatnya setelah melakukan kegiatan rutin yasinan bapak-bapak pada malam Jum'at tersebut, bapak Warno di beritahu oleh salah satu jama'ah bahwa bapak tersebut mendengar kabar dari warga lainnya, jika salah satu warga Dusun Kaliwerak ada yang mau menyewa tanah. Setelah itu bapak Warno berfikir kembali apakah mau menjual tanah tersebut atau menyewakan tanahnya. Seperti yang dikemukakan oleh bapak Warno bahwa:

“ pada saat itu anak saya sudah menginjak SMA dan meminta motor untuk sekolah di kota. Karena pada waktu itu saya tidak mempunyai cukup uang untuk membelikannya motor, akhirnya saya berniat untuk menjual tanah sebanyak 5 kedok yang ukurannya juga tidak terlalu luas. Pada saat yasinan bapak-bapak ada yang memberi tahu kalau di Dusun Kaliwerak ada yang menyewakan tanah seklaigus dengan porangnya. Kemudian pada waktu itu juga sudah saya tanami porang dan tanaman lainnya. Akhirnya mendatangi rumah ibu Linawati dan menawarkan tanah saya.²⁰

¹⁹ Warno, *Hasil Wawancara*, 12 Februari 2021.

²⁰ Ibid.

Keesokan harinya bapak Warno mendatangi rumah ibu Linawati untuk meminta bantuan dan menawarkan untuk mau menyewa tanah miliknya. Bapak Warno bercerita jika beliau sedang membutuhkan banyak biaya dan awalnya berniat untuk menjual tanahnya, tetapi sebenarnya dengan berat hati melepas hak milik tanahnya tersebut. Dan beliau juga bercerita bahwa tetangganya mendengar kabar kalau ibu Linawati menyewa tanah dan membeli porang milik pak Sarno.

Karena hal tersebut akhirnya Bapak Warno mendatangi rumah ibu Linawati untuk meminta bantuan supaya mau menyewa tanahnya yang ada di Dusun Nggempong. Bapak Warno menawarkan tanahnya kepada ibu Linawati supaya mau membantu. Bapak Warno juga menjelaskan jika membutuhkan biaya yang cukup besar untuk membelikan motor anaknya dan menceritakan bahwa niat awalnya adalah untuk menjual tanah tersebut, tetapi sebenarnya dengan berat hati melepaskan tanah tersebut jika sudah ada yang mau membelinya. Maka dari itu bapak Warno berniat untuk meminta bantuan kepada Ibu Linawati supaya mau membantu dengan menyewa tanahnya yang sudah ada beberapa tanamannya.²¹

Setelah ibu Linawati mengetahui maksud dan tujuan dari bapak Warno akhirnya ibu Linawati mau menyewa tanahnya sekaligus dengan porangnya.²² Bapak Warno memberikan batas waktu selama 3 tahun dengan besar biaya sewa sekaligus porangnya dengan harga Rp. 15.000.000. Tetapi ibu Linawati sudah mematok harga sewa hanya

²¹ Warno, *Hasil Wawancara*, 12 Februari 2021.

²² Linawati, *Hasil Wawancara*, 03 Februari 2021.

sebesar Rp. 10.000.000. Bapak Warno berusaha menawar supaya mendapatkan uang sebesar Rp.15.000.000 tersebut, tetapi ibu Linawati juga tetap kekeh dengan patokan harga sebesar Rp. 10.000.000. Ibu Linawati juga memberikan alasan hanya mempunyai uang sekian dan hanya dapat membantu dengan uang yang sekian. Ibu Linawati memberikan harga sebesar Rp. 10.000.000 tersebut sudah mencakup biaya sewa tanah selama 3 tahun sekaligus dengan porangnya.²³ Dalam penetapan harga tersebut tidak adanya kejelasan harga sewa tanah dan tanaman porangnya. Menurut bapak Warno sebenarnya untuk sewa tanah sendiri dapat mencapai harga Rp.10.000.000 dan untuk harga porangnya sendiri dapat mencapai harga Rp.5.000.000. Pada saat proses sewa menyewa dilakukan usia porang masih sekitar 1 tahun dengan kualitas yang cukup baik. Praktiknya dalam penetapan harga tersebut ibu Linawati tidak memberi kejelasan akan harga sewa tanah sekaligus porang tersebut. Ibu Linawati memberi uang kepada bapak Warno sebesar Rp.10.000.000 dan itu pun sudah menjadi harga sewa tanah dan harga sekaligus dengan porangnya. Karena bapak Warno sangat membutuhkan uang tersebut akhirnya bapak Warno meminta kembali tanaman kunyitnya. Menurut bapak Warno untuk ukuran tanah yang 1 kedoknya cukup luas dan total jumlah 5 kedok dengan harga Rp.10.000.000 sekaligus dengan porang ,

²³ Ibid.

harganya masih kurang.²⁴ Seperti yang dikemukakan oleh bapak Warno bahwa:

“ Pada waktu itu saya sudah menawar harga sewa tanah sekaligus dengan porangnya sebesar Rp.15.000.000. tetapi ibu Linawati keberatan akan harga tersebut dengan memberikan harga sebesar Rp.10.000.000. Karena memang saya sangat membutuhkan uang tersebut akhirnya saya menerima uangnya. Sebenarnya untuk harga sewa tanah sekaligus dengan porangnya dapat mencapai Rp.15.000.000 karena porangnya mempunyai kualitas yang cukup baik”.²⁵

Menurut ibu Linawati setelah masa panen dari porang tersebut bapak Warno kembali kerumahnya untuk meminta uang tambahan karena hasilnya cukup banyak karena waktu panennya untuk harga melonjak tinggi. Ibu Linawati geram karena hal tersebut sudah terjadi yang kedua kalinya setelah bapak Sarno dan sekarang bapak Warno. Karena Ibu Linawati terlalu malas akan perselisihan akhirnya memberi uang sebesar Rp.1.000.000. Ibu Linawati juga mau memberikan kepada bapak Warno dengan alasan tidak ada gagal panen dan juga pada saat itu harga porang sangat bagus jadi tidak merasa dirugikan atau dapat dikatakan bahkan setelah porang dapat dipanen kemudian dijual ibu Linawati mendapatkan untung yang cukup banyak.²⁶

Selanjutnya adalah sewa menyewa sekaligus dengan porang yang dilakukan oleh bapak Darman dan Bapak Iwan. Bapak Darman adalah salah satu warga Rt 03 Rw 06 dan bapak Iwan adalah salah satu warga Rt 03 Rw 06 Dusun Pasir Dukuh Ngembel Desa Baosan Lor. Awalnya bapak

²⁴ Warno, *Hasil Wawancara*, 12 Februari 2021.

²⁵ Ibid.

²⁶ Linawati, *Hasil Wawancara*, 03 Februari 2021.

Darman membutuhkan biaya yang cukup besar untuk tambahan membuat rumah. Bapak Darman mempunyai tanah 3 kedok dan sudah ditanami beberapa tanaman seperti porang, kunyit dan singkong. Bapak Darman mendatangi rumah bapak Iwan untuk meminta bantuannya dengan cara menyewa tanahnya sekaligus tanaman porangnya. Seperti yang yang dikemukakan oleh bapak Darman bahwa:

“ saat itu saya sedang membangun rumah dan membutuhkan uang yang cukup besar untuk tambahan membuat rumah. Saya mempunyai tanah 3 kedok yang tidak terlalu luas tetapi sudah ditanami porang. saya meminta kepada bapak Iwan untuk menyewa tanah sekaligus dengan porangnya. Karena saya tahu bapak Iwan mempunyai cukup uang untuk mau menyewa tanah saya”.²⁷

Bapak Iwan adalah salah satu warga Rt 03 Rw 06 yang dianggap mampu oleh masyarakat sekitar karena mempunyai tanah yang luas dan di beberapa tempat dan terkenal dengan panen porang yang terbanyak dan juga istrinya juga menjadi TKW di Taiwan. Karena hal itu membuat bapak Darman memberanikan diri untuk meminta bantuan kepada bapak Iwan. Setelah mengetahui maksud dan tujuan dari bapak Darman, akhirnya beliau berniat untuk membantunya dengan cara menyewa tanah tersebut.²⁸ Bapak Darman memberi batasan selama 2 tahun sembari menunggu hasil panen dari porangnya. Karena pada saat itu porangnya masih baru saja ditanam. Bapak Iwan sudah mematok harga sewa tanah dan semua tanaman yang ada di dalamnya sebesar Rp.5.000.000.²⁹ Awalnya bapak Darman menolak akan harga yang diberikan oleh bapak

²⁷ Darman, *Hasil Wawancara*, 14 Februari 2021.

²⁸ Iwan, *Hasil Wawancara*, 15 Februari 2021.

²⁹ Ibid.

Iwan, karena bapak Darman sudah mempunyai perkiraan bahwa tanahnya dapat mencapai harga Rp. 7.000.000. Dalam perkiraan bapak Darman untuk tanahnya sendiri dapat mencapai harga Rp.5.000.000 dan untuk jual beli porangnya setelah panen mencapai harga Rp.2.000.000 lebih.³⁰

Bapak Iwan keberatan karena harga tersebut menurutnya juga sudah cukup, karena seharusnya semua tanaman menjadi miliknya, tidak ada harga khusus untuk porangnya dan bapak Iwan sebenarnya tidak membutuhkan tanah tersebut maka dari itu bapak Iwan hanya dapat membantu sebesar Rp.5.000.000 dan jika mau meminta bantuan ke warga lainnya juga tidak melarangnya. Bapak Darman sebelumnya juga sudah menawarkan tanahnya kepada warga lainnya tetapi tidak ada yang mau membantunya karena mereka belum ada yang mempunyai uang. Akhirnya dengan terpaksa bapak Darman menyetujui akan harga tersebut karena memang bapak Darman sangat membutuhkan uang tersebut. Dalam akad awalnya semua tanaman menjadi milik bapak Iwan. Tetapi setelah bapak Iwan membayar lunas biaya sewa sekaligus dengan porangnya tersebut bapak Darman meminta kembali khususnya tanaman kunyit. Awalnya terjadi perselisihan antara bapak Iwan dan bapak Darman, tetapi akhirnya bapak Iwan mengalah dan menyerahkan kembali tanaman tersebut. Bapak Iwan menganggap bahwa harga kunyit sendiri tidak ada artinya jika sampai terjadi pertengkaran. Setelah masa panen porang bapak Darman kembali mendatangi rumah bapak Iwan untuk meminta tambahan uang

³⁰ Darman, *Hasil Wawancara*, 14 Februari 2021.

sebesar Rp.500.000. karena menurutnya uang yang diberikan oleh bapak Darman terlalu sedikit sedangkan untuk tanaman porangnya jika sudah di panen pasti mendapatkan untung yang banyak. Karena bapak Iwan sudah malas untuk berdebat dan juga sudah mengetahui watak dari bapak Darman akhirnya bapak Iwan memberi uang sebesar Rp. 500.000. dan total uang yang diberikan kepada bapak Darman adalah sebesar Rp.500.000.³¹

Dalam proses dari awal hingga akhir kegiatan tersebut menggunakan akad sewa menyewa sekaligus tanaman porang. Sebenarnya khususnya masyarakat Desa Baosan Lor belum mengetahui sewa menyewa yang dilakukan tersebut sudah sesuai dengan hukum Islam ataukah belum. Karena masyarakat melakukan hal tersebut tanpa mempertimbangkan sah ataukah tidak dengan transaksi yang dilakukannya. Untuk saat kegiatan sewa menyewa tersebut sudah menjadi kebiasaan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Baosan Lor tetapi mereka hanya mengetahui bahwa dari transaksi yang dilakukan tersebut memberikan atau mengeluarkan uang, dan untuk apakah transaksi yang dilakukan tersebut sah atau tidaknya mereka tidak terlalu memikirkannya.

C. Penetapan harga dalam praktik sewa menyewa tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo.

Dalam praktik penetapan harga sewa tanah yang terjadi di Desa Baosan Lor pihak penyewa sudah mematok harga. Karena sedikit sekali

³¹ Iwan, *Hasil wawancara*, 15 Februari 2021.

petani yang mau menyewakan tanahnya kecuali membutuhkan biaya. Seperti sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh Bapak Sarno dan Ibu Linawati. Bapak Sarno membutuhkan biaya dan jumlahnya cukup besar, karena hal itu bapak Sarno meminta bantuan kepada ibu Linawati untuk mau menyewa tanahnya.³² Tetapi tanah tersebut masih terdapat beberapa tanaman seperti porang, kunyit dan singkong.

Dalam proses penetapan harga sewa sekaligus dengan porang tersebut ibu Linawati hanya mematok harga sebesar Rp. 6.000.000. Dengan alasan sebenarnya ibu Linawati tidak membutuhkan tanah tersebut dan hanya ingin membantu bapak Sarno tetapi tidak dengan cara cuma-cuma. Ibu Linawati pun menyampaikan kepada bapak Sarno jika ia hanya dapat membantu sebesar Rp.6.000.000 saja. Jika bapak Sarno menyetujui dengan harga tersebut beliau harus menyerahkan tanah dan porangnya selama jangka waktu yang telah ditentukan. Batas waktu untuk sewa tanah tersebut adalah 5 tahun. Untuk harga sebesar Rp. 6.000.000 tersebut sebenarnya terlalu kecil untuk ukuran sewa tanah selama 5 tahun dan untuk tanaman porang sebanyak 3 kedok. Karena dalam penentuan harga tersebut ibu Linawati tanpa melihat seberapa banyak bibit yang ditanam dan seberapa pantas harga untuk sewa tanah tersebut dengan alasan hanya mempunyai uang sekian. Tetapi dengan cara melihat tanah dan porangnya hanya sekilas dan hanya mengira-ngira untuk harga tersebut. Dalam menentukan harga sewa tersebut Ibu Linawati juga tidak mengukur secara

³² Sarno, *Hasil Wawancara*, 05 Februari 2021.

jasas tetapi hanya melihat 3 kedok tersebut dengan perkiraan dan untuk tanaman porangnya juga hanya dikira-kira tanpa mengetahui seberapa banyak bibit yang ditanam. Dengan memberi harga Rp.6.000.000 tersebut menurut Ibu Linawati adalah ditakutnya gagal panen dan ibu Linawati akan mengalami kerugian karena beliau sudah memberi bantuan tetapi juga khawatir apakah akan rugi atau untung dari jual beli porang jika sudah waktunya panen. sebagaimana yang dikemukakan oleh ibu Linawati bahwa :

“ Dalam menentukan harga sewa tanah sekaligus porang tersebut saya sudah mematok harga karena saya hanya mempunyai uang sekian. Karena saya hanya berniat untuk membantu dan tidak sedang membutuhkan tanah tersebut. Karena pada waktu itu porang belum dapat dipanen, saya juga mempunyai kekhawatiran jika porang tersebut gagal panen atau berkualitas buruk”.³³

Jika melihat ukuran, luas dan kondisi tanah yang dimiliki bapak Sarno tersebut untuk harga sewa tanah selama 5 tahun dapat mencapai harga Rp.5.000.000 dan untuk nilai jual dari tanaman porangnya sendiri jika sudah panen dapat mencapai harga Rp.3.000.000. Karena hal tersebut bapak Sarno sebenarnya sangat berat melepas tanah dan porang tersebut.³⁴ Dikarenakan bapak Sarno sangat membutuhkan uang tersebut akhirnya bapak Sarno dengan terpaksa menyetujui akan harga sewa tanah dan jual beli porang tersebut. Beliau juga mengatakan bahwa hidup di Desa Khususnya Desa Baosan Lor pada waktu itu sangat sedikit yang mau menerima sewa tanah. Karena mayoritas masyarakat pun sudah memiliki

³³ Linawati, *Hasil Wawancara*, 03 Februari 2021.

³⁴ Sarno, *Hasil Wawancara*, 05 Februari 2021.

banyak lahan. Dengan tambahan lahan dari pihak perhutani yang diberikan dan dikelola secara gratis tanpa dipungut pajak. Sebagaimana yang dikemukakan oleh bapak Sarno bahwa:

“ saya sangat membutuhkan uang tersebut dan saya juga sudah menawarkan tanah saya ke banyak orang tetapi tidak ada yang mau menyewa. karena pada saat itu mayoritas petani sudah menghabiskan uangnya untuk membeli bibit porang dan membeli pupuk. Karena saya sangat membutuhkan biaya akhirnya saya menerima harga sewa tanah sekaligus dengan porangnya”.³⁵

Singkatnya dalam menetapkan harga sewa tanah sekaligus dengan porang tersebut adalah lebih mementingkan unsur tolong menolong dan juga penyewa tanah sudah mematok harga dikarenakan dengan alasan hanya dapat membantu sekian dan hanya mempunyai uang yang jumlahnya sekian tanpa melihat secara jelas luas tanah dan berapa banyak bibit yang ditanam. Tetapi setelah melakukan kesepakatan dan sudah membayar lunas uang sewa pemilik lahan meminta uang tambahan dan meminta kembali sisa tanaman tersebut. Sebagaimana yang dikemukakan oleh ibu Linawati bahwa:

“ setelah saya membayar lunas sebesar Rp.6.000.000, bapak Sarno kembali meminta tanaman singkong yang sudah diserahkan diawal kesepakatan. Kemudian setelah saya memanen porang tersebut bapak Sarno meminta uang tambahan sebesar Rp. 500.000”

Dari gambaran diatas dapat disimpulkan bahwa dalam penetapan harga sewa sekaligus porang tersebut tidak melihat harga yang sesuai dengan harga umum sewa dipasar dan tidak melihat harga yang pantas.

³⁵ Sarno, *Hasil Wawancara*, 05 Februari 2021.

Dan juga dalam penetapan harga sewa tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo tersebut tidak ada kejelasan antara harga sewa tanah sekaligus porangnya tersebut. Karena hal tersebut banyak pemilik lahan maupun penyewa tidak mengetahui secara detail untuk harga sewa sekaligus dengan harga porangnya tetapi penyewa langsung mematok harga untuk biaya sewa tanah sekaligus dengan porangnya tersebut. Dalam penetapan harga tersebut penyewa juga tidak melihat dan mengukur tanah dan hanya mengira-ngira untuk menentukan harga tanpa melihat harga yang sesuai dengan ukuran sewa tanah tersebut dan juga tidak melihat seberapa banyak bibit porang yang ditanam. Sekuat apapun proses tawar menawar yang dilakukan oleh pemilik tanah dan pihak penyewa tanah, tetap pihak penyewa tanahlah yang mendapatkan harga sesuai dengan keinginan. Dalam menetapkan harga sewa tanah khususnya di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo tersebut adalah lebih mengedepankan unsur tolong menolong antar sesama petani.



BAB IV

ANALISA HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH DI DESA BAOSAN LOR KECAMATAN NGRAYUN KABUPATEN PONOROGO

A. Analisa Hukum Islam Terhadap Akad Praktik Sewa Menyewa Tanah Di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo

Dalam bab sebelumnya penulis telah memaparkan tentang praktik sewa menyewa tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo. Untuk mengetahui sah atau tidaknya pelaksanaan sewa menyewa tersebut bila dianalisa dari segi hukum Islam, maka penulis kemukakan dalam bab berikut:

Tanah yang dikelola warga yang dijadikan praktik sewa menyewa oleh masyarakat letaknya cukup jauh dari pemukiman mereka. Jarak tempuh kurang lebih mencapai lima kilometer sampai sepuluh kilometer dari jarak rumah mereka. Mereka dapat menempuhnya dengan cara menggunakan kendaraan sepeda motor jika ingin mengetahui kondisi dan mengelola tanah tersebut. Tanah yang letaknya dekat dengan pemukiman warga biasanya menjadi sumber utama pencarian karena dapat dipantau dan dikelola sewaktu-waktu.¹

Pada dasarnya, sewa menyewa (*ijārah*) didefinisikan sebagai sewa menyewa yang jelas manfaat dan tujuannya.² Menurut pendapat Hanafiyah

¹ Observasi, 16 Februari 2021.

² Sri Sudarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Sumatera: FEBI UIN-SU, 2018),194.

ijārah adalah akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.³ Menurut pendapat Syāfi'iyah *ijārah* ialah akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu. Dengan demikian, dalam akad *ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna dari yang menyewakan kepada penyewa.

Jika ditinjau dari segi definisi *ijārah*, sewa menyewa yang terjadi di desa Baosan Lor adalah sewa menyewa tanah sekaligus dengan porangnya. Sewa menyewa tersebut sudah sesuai dengan pengertian *ijārah*, karena dari sewa menyewa tersebut mendapat kemanfaatan dari tanah yang di sewa, mendapatkan manfaat dan keuntungan dari porang tersebut dan juga tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna.

Dalam melakukan sebuah perikatan antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan tanah dapat dilakukan dengan cara lisan, tulisan, perbuatan dan isyarat. Yang dimaksud dengan akad lisan adalah dimana pihak mengungkapkan kehendaknya dalam bentuk perkataan secara jelas. Dalam hal ini bentuk *ījab* dan *qabūl* yang dilakukan oleh para pihak. Pernyataan kehendak melalui ucapan itu harus jelas maksudnya dan tegas isinya. *Ijab* dan *qabūl* dapat dilakukan secara langsung.⁴

Dalam praktik sewa menyewa tanah sekaligus dengan tanaman porang di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo,

³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (, Jakarta: Raja Grafindo Persada,2010), 114.

⁴ Afdawaiza, “ *Terbentuknya Akad dalam Hukum Perjanjian Islam*”, Al-Mawardi Edisi XVIII (2008), 189-190.

mereka hanya menggunakan akad lisan tanpa menggunakan bukti tertulis. Karena ini merupakan kebiasaan yang memang dilakukan antara pihak penyewa dengan pemilik tanah. Karena hal itu pula banyak pemilik tanah yang meminta tambahan uang setelah pelunasan uang sewa dan meminta kembali tanaman lainnya yang seharusnya tanaman tersebut menjadi hak milik dari penyewa.

Menurut hukum Islam, rukun adalah unsur-unsur membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur yang membentuknya.⁵

Menurut pendapat jumhur ulama rukun akad itu ada tiga yaitu:

1. *Aqīd* (Orang yang Melakukan Akad)

Aqīd ialah pihak yang melakukan transaksi, atau orang yang memiliki hak dan yang akan diberi hak.

2. *Ma'qud 'Alaīh*

Ma'qud Alaīh adalah objek transaksi. Objek transaksi harus memenuhi beberapa syarat sebagai berikut:

- a) Objek transaksi harus ada ketika melakukan akad atau kontrak.
- b) Objek transaksi harus harta yang diperbolehkan syara' untuk ditransaksikan dan dimiliki penuh oleh pemiliknya.
- c) Objek transaksi bisa diserahkan saat berlangsungnya akad atau dikemudian hari.
- d) Objek transaksi harus ada kejelasan.

⁵ Urbus Uma Leu, "Akad Dalam Transaksi Ekonomi Syariah Vol X No 1," (Makasar:Tahkim, 2014), 51.

e) Objek transaksi harus suci, bukan barang yang najis atau terkena najis.

3. *Shighat (Ijab dan Qabūl)*

Ijab qabūl ialah ungkapan yang menunjukkan kerelaan atau kesepakatan kedua pihak yang melakukan akad atau kontrak. Menurut ulama Hanafiyah *ijab* adalah penetapan perbuatan yang menentukan keridhaan yang diucapkan oleh orang pertama, baik yang menerima atau yang menyerahkan. Sedangkan *qabūl* ialah pernyataan yang menunjukkan keridhaan atas ucapan orang yang pertama. Dapat disimpulkan bahwa *ijab qabūl* adalah ungkapan antara kedua belah pihak yang melakukan kontrak atas suatu hal dengan kesepakatan tersebut maka dapat terjadinya pemindahan hak antara kedua pihak.⁶

Jika ditinjau dari segi rukun akad, dalam praktik sewa menyewa tanah di desa Baosan Lor sudah terpenuhi dan sesuai dengan rukun akad tersebut.

Adapun syarat-syarat *ijab* dan *qabūl*. Menurut ulama syarat-syarat *ijab* dan *qabūl* di bagi menjadi tiga yaitu:

- a) *Ijab* dan *qabūl* harus jelas maksudnya sehingga mudah untuk dipahami oleh pihak yang melakukan akad atau kontrak.
- b) Antara *ijab* dan *qabūl* harus sesuai.
- c) Antara *ijab* dan *qabūl* harus bersambung dan berada dalam satu majelis jika kedua belah pihak hadir.⁷

⁶ Sri Sudarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Sumatera: FEBI UIN-SU, 2018),57-58.

⁷ Rachmat Syafe'i, "*Fiqh Muamalah*", (Bandung: CV PUSTAKA SETIA, 2001), 52-

Jika ditinjau dari segi syarat *ījab* dan *qabūl*, sewa menyewa yang terjadi di desa Baosan Lor tersebut belum memenuhi salah satu dari syarat *ījab* dan *qabūl*. Dalam praktik sewa menyewa tanah sekaligus dengan porang tersebut pemilik tanah meminta kembali tanaman yang sudah diserahkan kepada penyewa tanah. Dalam kesepakatan awal semua tanaman menjadi penyewa tanah tetapi pemilik tanah kemudian meminta kembali salah satu tanaman dan meminta uang tambahan setelah masa panen porang tiba.

Kemudian ditinjau dari segi rukun dan syarat sewa menyewa (*ijārah*) pendapat jumbuh ulama, Rukun *ijārah* ada empat yaitu sebagai berikut:

1. *Aqīd* (orang yang berakad)

Orang yang melakukan akad *ijārah* disebut dengan *mu'jīr* dan *musta'jir*. *Mu'jīr* adalah orang yang menyewakan atau yang memberi upah sedangkan *musta'jir* adalah orang yang menyewa atau yang menerima upah. Dalam sewa menyewa di Desa Baosan Lor tersebut bapak Sarno sebagai *Mu'jīr* yaitu bapak Sarno sebagai pemilik tanah dan ibu Linawati sebagai *musta'jir* yaitu penyewa tanah.

2. Shighat Akad

Mu'jīr dan *Musta'jir* melakukan *ijab* dan *qabul* yaitu ungkapan, pernyataan dan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang melakukan akad sebagai gambaran kehendaknya untuk mengadakan akad *ijārah*. Dalam sewa menyewa tanah yang terjadi di Desa Baosan Lor tersebut mengikuti adat kebiasaan masyarakat yaitu dengan menggunakan akad

secara lisan. Seperti yang dikatakan oleh bapak Sarno sebagai pemilik tanah: “*Saya meminta kepadamu untuk menyewa tanah saya sekaligus dengan porangnya*”. Ibu Linawati sebagai penyewa tanah mengatakan: “*Saya mau membantu untuk menyewa tanah sekaligus dengan porangnya tetapi saya hanya mempunyai uang sekian*”.

3. Upah (*Ujrōh*)

Ujrōh ialah diberikan kepada *musta’jir* atas jasa yang diberikan atau manfaat yang diambil oleh *mu’jir*. Untuk jumlah upah atau biaya sewa sekaligus dengan porangnya bapak Sarno mendapatkan adalah sebesar Rp.6.000.000. Awalnya bapak Sarno sebesar Rp.8.000.000, tetapi ibu Linawati keberatan akan harga tersebut karena hanya mempunyai uang sebesar Rp.6.000.000.

4. Manfaat

Salah satu cara mengetahui barang (*Ma’qud Alaīh*) yaitu dengan menjelaskan manfaat, batasan waktu, dan jenis pekerjaan yaitu tanah yang disewakan.⁸ Dalam sewa menyewa di Desa Baosan Lor Kecamatan bapak Sarno sebagai pemilik tanah mendapatkan keuntungan upah uang sebesar Rp.6.000.000 karena memang membutuhkan uang. Dan untuk Ibu Linawati mendapatkan manfaat dari tanah yang disewa yaitu mendapatkan tanaman porang serta keuntungan setelah porang tersebut dapat dipanen dan untuk waktu yang ditentukan oleh bapak Sarno adalah selama 5 tahun. Jika ditinjau dari segi rukun *ijārah*, sewa menyewa di Desa Baosan Lor

⁸ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*, (Malang: UIN-Maliki Malang Press, 2018),53-54.

Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo sudah memenuhi dan sesuai dengan rukun sewa menyewa (*ijārah*).

Selanjutnya ditinjau dari segi syarat sewa menyewa (*ijārah*) yaitu sebagai berikut:

1. Adanya keridhaan antara kedua belah pihak.

Dalam sewa menyewa tersebut dilakukan secara lisan dan kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu bapak Sarno sebagai pemilik tanah dan Ibu Linawati sebagai penyewa tanah. Dalam kesepakatan tersebut untuk harga sewa tanah sekaligus dengan porangnya adalah sebesar Rp. 6.000.000 dan bapak Sarno sudah mendapatkan uang tersebut kemudian untuk batas waktu sewa tanah tersebut bapak Sarno memberikan batas waktu selama 5 tahun.

2. *Ma'qud Alaīh* (objek) bermanfaat secara jelas

Untuk mengetahui apakah *Ma'qud Alaīh* adalah menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika *ijārah* tersebut atas pekerjaan atau jasa. Bapak Sarno sebagai pemilik tanah mendapatkan manfaat dari tanah yang disewakan adalah bapak Sarno mendapatkan uang sebesar Rp.6.000.000 karena memang membutuhkan uang. Dan Ibu Linawati sebagai penyewa tanah mendapatkan manfaat dari tanah yang disewa dan mendapat keuntungan dari porang tersebut.

3. *Ma'qud Alaīh* (barang) harus memenuhi secara syara'.

Dalam sewa menyewa yang terjadi di Desa Baosan Lor tersebut tanah adalah menjadi objek dari sewanya. Tanah sekaligus dengan porangnya diperbolehkan oleh islam karena tidak termasuk barang yang najis dan diperbolehkan untuk disewakan.

4. Kemanfaatan benda diperbolehkan menurut syara'.

Pemanfaatan barang digunakan untuk perkara yang diperbolehkan syara' seperti menyewakan tanah untuk bercocok tanam. Dalam sewa menyewa di Desa Baosan Lor tersebut adalah menyewa tanah sekaligus dengan porangnya dan jelas manfaat dari tanah dan porang tersebut diperbolehkan menurut syara'.⁹

Jika ditinjau dari segi syarat sewa menyewa (*ijārah*), sewa menyewa yang terjadi di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo sudah memenuhi syarat dari *ijārah*.

Sewa menyewa dengan sistem ini adalah sewa menyewa lahan yang sudah ditanami beberapa tanaman, yaitu porang, singkong dan kunyit.

Pada kitab Al-Majmu' Syarh Al-Muhadzab dijelaskan: *Artinya: Jika menyewa tanah untuk bercocok tanam, ada dua kemungkinan: untuk bercocok tanam secara mutlak (tidak ditentukan) atau untuk bercocok tanam tanaman tertentu. Jika secara mutlak ia bercocok tanam, lalu habis masanya dan belum panen, dilihat : jika ia berlebihan dalam bercocok tanam, seperti menanam satu jenis tanaman dan belum panen di masa tersebut atau panen tetapi mengalami keterlambatan, maka pemilik tanah akan memindahkannya, karena penyewa tidak melakukan akad lebih dari masa tersebut maka tidak diperbolehkan lebih dari itu. Apabila belum panen disebabkan oleh dingin atau sedikitnya hujan ada dua pendapat yaitu :Memaksa untuk memindahkannya, karena penyewa bisa memperpanjang kontrak sewa dan*

⁹ Rachmat Syafe'i, "Fiqh Muamalah", (Bandung: CV PUSTAKA SETIA, 2001), 127-128.

tidak memaksanya dan ini benar, karena keterlambatan panen bukan karena kelalainnya.

Jika kami berkata : pemilik tanah memaksanya untuk memindahkannya dan mengikhlaskan untuk meninggalkannya maka diperbolehkan, karena pemindahan adalah hak pemilik tanah dan dengan ridhanya si penyewa. Jika kami berkata : tidak boleh memaksanya dan pemilik tanah mendapatkan upah semisalnya, karena jika tidak boleh membahayakan penyewa dengan memindahkannya, maka tidak boleh membahayakan pemilik tanah dengan menghilangkan manfaat tanahnya.¹⁰

Terdapat dua jenis penyewaan lahan atau tanah yang dijelaskan di atas, yaitu : sewa menyewa lahan secara mutlak dan sewa menyewa lahan untuk bercocok tanam tertentu. Sewa menyewa yang telah ditanami porang dan tanaman lainya ini masuk dalam jenis sewa menyewa yang kedua, yaitu sewa menyewa lahan tanaman tertentu. Karena dalam sewa menyewa ini tanaman yang tumbuh akan dirawat dan dikekola sudah ditentukan pada awal akad yaitu tanaman porang.

Sewa menyewa yang ada di Desa Baosan Lor adalah pemilik tanah sudah memiliki tanaman pada lahannya dan penyewa hanya merawat dan mengelola untuk menunggu waktu panen. Pemilik tanah tidak menentukan tanaman apa yang akan ditanam oleh penyewa setelah masa panen porang. Karena pemilik tanah sudah melihat kebiasaan masyarakat sekitar dan biasanya menanam tanaman yang sama.

Sewa menyewa sekaligus dengan tanaman ini diperbolehkan karena dari segi subjek akad yang telah dijelaskan pada awal pembahasan sudah memenuhi ketentuan yang ada, dari segi objek akad juga telah terpenuhi dengan adanya objek akad yang bisa diambil manfaatnya. Dari segi objek

¹⁰ http://etheses.uin-malang.ac.id/2691/9/102200013_Bab_4.pdf diakses pada 19 April 2021, 13.00.

tidak menjadi sah apabila tidak bisa diambil manfaat yang membedakan dengan sewa lahan kosong adalah pemanfaatan penyewaan lahan kosong murni pada lahan untuk ditanami, sedangkan akad sewa-menyewa lahan yang telah ditanamai porang ini pemanfaatannya pada tanaman yang sudah tertanam pada lahan yang disewakan.

Menurut peneliti, dalam pelaksanaan akad sewa menyewa tanah yang berlangsung di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo tersebut mengandung akad sewa menyewa tanah sekaligus dengan tanaman porang. Pada saat itu tanaman porang dalam keadaan belum siap panen atau dapat dikatakan masih di dalam tanah. Pada saat sewa menyewa tanah tersebut dilakukan usia porang dalam keadaan belum siap untuk dipanen. Pihak penyewa pun belum mengetahui kondisi porang tersebut apakah berkualitas baik atau tidak.

Jika ditinjau dari hukum Islam, praktik sewa menyewa tanah sekaligus dengan tanaman porang yang dilakukan oleh masyarakat Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo menggunakan akad sewa menyewa tanah sekaligus dengan tanaman porang. Dalam akad sewa menyewa tanah yang ada di Desa Baosan Lor tersebut sudah memenuhi rukun sewa menyewa, akan tetapi ada salah satu syarat *ījāb* dan *qabūl* yang belum terpenuhi yaitu *ījāb* dan *qabūl* harus jelas maksudnya sehingga mudah untuk dipahami oleh pihak yang melakukan akad atau kontrak dan antara *ījāb* dan

qabūl harus sesuai.¹¹ Tetapi dalam praktik dilapangan antara *ījāb* dan *qabūl* terdapat ketidaksesuaian seperti diawal akad. Di dalam *ījāb* dan *qobūl* pemilik tanah menyatakan bahwa pemilik menyewakan tanah sekaligus dengan tanaman porang dan untuk tanaman lainnya menjadi milik dari penyewa tanah dengan harga sewa tanah selama 5 tahun sebesar Rp.6.000.00. Sedangkan di dalam praktiknya setelah penyewa tanah membayar lunas biaya sewa tersebut setelah masa panen porang tiba pemilik tanah meminta uang tambahan kepada penyewa dengan alasan pemilik tanah menganggap bahwa harga sewa tanah yang diberikan oleh penyewa diawal *ījāb qobūl* teralu rendah dan juga penyewa tanah mendapatkan keuntungan yang cukup besar dari hasil panen porang tersebut.

Seharusnya pemilik tanah agar lebih memperhatikan dan mencari target sewa tanah yang memang membutuhkan tanah tersebut dan memberikan harga yang sesuai dengan ukuran tanah. Sehingga tidak terjadinya permasalahan seperti meminta tanaman kembali dan meminta uang tambahan karena biaya sewa yang cukup rendah.

Analisis akhir peneliti menyatakan bahwa praktik sewa menyewa tanah sekaligus dengan tanaman porang di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo sudah memenuhi rukun sewa menyewa, akan tetapi terdapat salah satu syarat *ījāb* dan *qabūl* yang belum terpenuhi yaitu ketidaksesuaian antara praktik dilapangan dengan *ījāb* dan *qabūl*. Karena hal

¹¹ Rachmat Syafe'i, "Fiqh Muamalah", (Bandung: CV PUSTAKA SETIA, 2001), 52-53.

tersebut, akad sewa menyewa tanah di Desa Baosan Lor dapat dikatakan tidak sah.

B. Analisa Hukum Islam Terhadap Penetapan Harga Sewa Tanah Di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo.

Pada bab sebelumnya peneliti sudah menjelaskan praktik penetapan harga dalam sewa menyewa tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo. Untuk mengetahui sah atau tidaknya penetapan harga dalam sewa menyewa tanah tersebut bila dianalisa dari segi hukum Islam, maka penulis kemukakan dalam bab berikut:

Pada umumnya dalam melakukan sewa menyewa tanah pihak yang akan menyewa yang mendatangi atau melakukan negosiasi kepada pihak yang memiliki tanah. Tetapi berbeda dengan masyarakat di Desa Baosan Lor dalam praktiknya pihak yang menyewakan tanah yang mendatangi rumah untuk meminta bantuan kepada orang yang sudah menjadi target mau menyewa tanahnya.¹²

Dalam proses penetapan harga sewa tanah yang terjadi Desa Baosan Lor tersebut pihak penyewa sudah mematok harga sendiri. Sekuat apapun proses tawar menawar yang dilakukan oleh pemilik tanah dan pihak penyewa tetap pihak penyewalah yang mendapatkan harga sesuai dengan keinginannya. Karena pada umumnya sedikit sekali yang menyewakan tanahnya kecuali memang sangat membutuhkan biaya. Karena mereka sudah

¹² Murni, *Hasil Wawancara*, 19 Februari 2021.

mempunyai tanah sendiri dan juga mendapatkan tambahan lahan dari pihak perhutani.

Sewa menyewa yang dilakukan di Desa tersebut lebih mengedepankan tolong menolong sesama petani. Termasuk dalam proses penetapan harga sewa, pihak penyewa memberikan harga dengan alasan jika memang tidak sedang membutuhkan tanah. Dan juga hanya mengedepankan tolong menolong antar sesama masyarakat yang membutuhkan bantuan. Penyewa tanah juga memberikan alasan bahwa hanya mempunyai uang sekian untuk menyewa tanah tersebut, tetapi jika memang keberatan akan harga sewa yang diberikan, pihak penyewa pun tidak keberatan jika pemilik tanah menawarkan kepada warga lainnya.¹³

Karena pemilik tanah memang membutuhkan biaya dengan terpaksa menerima harga sewa tanah sekaligus dengan tanaman porang tersebut. Dalam praktiknya pada saat penetapan harga sewa tersebut belum ada kejelasan antara harga sewa tanah dan harga porang tersebut. Seharusnya menurut kebiasaan masyarakat yang ada di Desa Baosan Lor tersebut seharusnya dalam menentukan harga porangnya dapat dilakukan dengan cara menghitung berapa batang porang yang tumbuh dan menghitung berapa banyak bibit porang ditanam. Kemudian juga jika tanaman porang tersebut sudah dapat dipanen kemungkinan penyewa mendapatkan untung yang cukup banyak.¹⁴

¹³ Linawati, *Hasil Wawancara*, 19 Februari 2021.

¹⁴ Sarno, *Hasil Wawancara*, 19 Februari 2021.

Tas'īr berasal dari kata *sa'ara-yas'aru-sa'ran* yang artinya menyalakan. *Tas'īr* menurut bahasa berarti penetapan atau penentuan harga. Secara etimologi kata *at-tas'īr* (التسعير) seakar dengan kata *as-sī'r* (harga) yang berarti penetapan harga. Kata *as-sī'r* ini digunakan di pasar untuk menyebut harga (di pasar) sebagai penyerupaan terhadap aktivitas penyalaan api, seakan menyalakan nilai (harga) bagi sesuatu. *At-tas'īr Al-Jabāri* (*tas'īr* = penetapan harga, *Al-Jabāri* = secara paksa).¹⁵

Menurut pandangan ulama terdapat beberapa pendapat mengenai harga dalam perspektif Islam diantaranya sebagai berikut:

1. Menurut Rachmat Syafe'i, harga hanya terjadi pada akad, yakni sesuatu yang direlakan dalam akad, baik lebih sedikit, lebih besar atau sama dengan nilai barang. Harga biasanya digunakan sebagai penukar barang yang diridhai oleh kedua pihak yang melakukan akad.

Dari pengertian di atas dapat dijelaskan bahwa harga adalah sesuatu kesepakatan mengenai transaksi yang dilakukan dimana kesepakatan tersebut harus diridhai oleh kedua belah pihak yang bertransaksi.

2. Menurut Yusuf Qardawi jika penentuan harga dilakukan dengan memaksa penjual menerima harga yang tidak mereka ridhai, maka ini tidak dinenarkan oleh agama. Namun, jika penentuan harga menimbulkan keadilan bagi seluruh masyarakat, maka hal ini diperbolehkan.¹⁶

¹⁵ Evra Wilya, "Ketentuan Hukum Islam Tentang At-Tasir Al-Jabari", 45.

¹⁶ Muhammad Birusman Nuryadin, "Harga Dalam Perspektif Islam, Vol.IV, No.1, (Samarinda: 2007), 93.

3. Menurut Sayid Sabiq dalam kitab Fiqh As-Sunnah menetapkan batas harga tertentu bagi suatu barang dagangan yang hendak dijual dengan sekiranya perbuatan tersebut tidak menzalimi penjual dan tidak menganiaya pembeli.¹⁷

Para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa ketentuan penetapan harga tidak dijumpai dalam Al-Qur'an. Tetapi terdapat beberapa hadist Rasulullah SAW yang dari logika hadits itu dapat diinduksi bahwa penetapan harga itu dibolehkan. Faktor dominan yang menjadi landasan hukum *at-tas'ir*, menurut kesepakatan ulama fiqh adalah *al-maslahah al-mursalah*.¹⁸

Menurut hadist yang diriwayatkan oleh Imam Abu Dawud dari Abu Hurairah adalah sebagai berikut:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ أَنَّ رَجُلًا جَاءَ فَقَالَ رَسُولَ اللَّهِ سَعَرَ فَقَالَ بَلْ أَدْعُوهُمْ جَاءَهُ رَجُلٌ
فَقَالَ اللَّهُ يَا لَ رَسُولَ اللَّهِ سَعَرَ فَقَالَ بَلْ اللَّهُ يَخْفِضُ وَيَرْفَعُ (رواه أبو داود)

Dari Abu Hurairah , “ Bahwa ada seorang laki-laki datang lalu berkata:” Wahai Rasulullah, tetapkanlah harga ini”. Beliau menjawab: (Tidak) justru, biarkan saja”. Kemudian beliau didatangi oleh laki-laki yang lain lalu mengatakan: “ Wahai Rasulullah, tetapkanlah harga ini”. Beliau menjawab: (Tidak) tetapi Allah-lah yang berhak menurunkan dan menaikkan” (HR.Abu Dawud).

Hadist tersebut menunjukkan haramnya pematokan harga, dimana pematokan harga tersebut merupakan salah satu bentuk kedzaliman yang harus diadukan kepada penguasa agar menghilangkannya. Apabila telah

¹⁷ Evra Wilya, “ Ketentuan Hukum Islam Tentang At-Tasir Al-Jabari”, 3.

¹⁸ Qusthoniah, “Tas'ir Al-Jabari (Penetapan Harga Oleh Negara) Dalam Koridor Fiqih Dengan Mempertimbangkan Realitas Ekonomi, Vol.11 No. 11,” (Jurnal Syari'ah: 2014), 84

melakukannya, maka di sisi Allah dia telah berdosa, sebab dia telah melakukan perbuatan yang haram.¹⁹

Menurut Qardhawi jika penentuan harga dilakukan dengan memaksa penjual menerima harga yang tidak mereka ridhai, maka tindakan ini tidak dibenarkan oleh agama. Namun, jika penentuan harga itu menimbulkan suatu keadilan bagi seluruh masyarakat, maka hal ini diperbolehkan dan wajib diterapkan. Dalam praktiknya penyewa tanah sudah mematok harga sendiri dan pemilik tanah secara terpaksa menerima harga sewa karena memang membutuhkan uang tersebut. Sekuat apapun proses tawar menawar yang dilakukan oleh pemilik tanah dan penyewa tanah tetap penyewa tanahlah yang mendapatkan harga sesuai keinginan, karena penyewa tidak sedang membutuhkan tanah dan hanya berniat membantu.²⁰

Penetapan harga yang adil dan sah yaitu penetapan harga diberlakukan apabila kedzaliman dalam penentuan harga atau karena ada ketimpangan harga yang kiranya diperlukan adanya *tas'ir*. Penetapan harga dianggap sah jika untuk kemaslahatan bersama.²¹

Dalam konsep ekonomi Islam, menurut Sudarsono harga dibentuk oleh keseimbangan permintaan dan penawaran. Keseimbangan tersebut tidak terjadi bila antara penjual dan pembeli tidak bersikap saling merelakan.

¹⁹ Ahmad Zaini, "Ihtikar dan Tas'ir Dalam Kajian Hukum Bisnis Syariah, Vol.1 No. 2," (Kudus: Tawazun, 2018), 195.

²⁰ Sarno, Wawancara 05 Februari 2021

²¹ Sri Sudarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Sumatera: FEBI UIN-SU, 2018), 129.

Kerelaan ini ditentukan oleh penjual dan pembeli mempertahankan kepentingannya atas barang tersebut.²²

Menurut Ibnu Taymiyyah konsep harga yang adil ialah harga yang setara itu adalah harga baku, di mana penduduk menjual barang-barang yang sama pada waktu dan tempat yang khusus. Harga setara itu adalah sesuai dengan keinginan atau lebih persisnya harga yang ditetapkan oleh kekuatan pasar yang berjalan secara bebas antara penawaran dan permintaan. Begitu juga sasaran utama dan harga yang adil terjadi secara rela sama rela, tidak ada pihak yang terpaksa untuk melakukan transaksi pada suatu tingkat harga.²³

Sebagaimana firman Allah SWT:

“ Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di anatara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu” (QS:4:29).

Tujuan utama dari harga yang adil adalah memelihara keadilan dalam mengadakan transaksi timbal-balik dan hubungan-hubungan lain diantara anggota masyarakat. Pada konsep harga yang adil pihak penjual dan pembeli sama-sama merasakan adanya keadilan.²⁴

Adanya suatu harga yang adil telah menjadi pegangan yang mendasar dalam transaksi yang Islami. Pada prinsipnya transaksi harus dilakukan pada harga yang adil, sebab ia adalah cerminan dari komitmen Syariah Islam terhadap keadilan menyeluruh. Secara umum harga yang adil ini adalah harga

²² Mabarroh Azizah, “ *Harga Yang Adil Dalam Mekanisme Pasar Dan Peran Pemerintah Dalam Perspektif Islam, Vol. XXXIV, No. 76*”, (Yogyakarta: UINSA, 2012), 78.

²³ Ibid 78

²⁴ Euis Amalia, “ *Mekanisme Pasar Dan Kebijakan Penetapan Harga Adil Dalam Perspektif Ekonomi Islam, Vol. V, No. 1*”, (Al-Iqtishad, 2013), 9.

yang tidak menimbulkan eksploitasi atau penindasan (kedzaliman) sehingga merugikan salah satu pihak dan menguntungkan pihak yang lain. Harga harus mencerminkan manfaat bagi pembeli dan penjualnya secara adil, yaitu penjual memperoleh keuntungan yang normal dan pembeli memperoleh manfaat yang setara dengan harga yang dibayarkan.²⁵

Abu Yusuf berpendapat bahwa harga tidak bergantung pada penawaran aja, tetapi juga bergantung pada kekuatan permintaan. Karena itu, peningkatan atau penurunan harga tidak selalu berhubungan dengan penurunan atau peningkatan produksi.²⁶ Tetapi dalam praktiknya, proses penetapan harga sewa tanah tersebut sekuat apapun proses tawar menawar tetap pihak penyewa yang mendapatkan sesuai dengan harga yang diinginkan. Karena sebelum proses permintaan pihak penyewa sudah mematok harga. Sewa menyewa tanah sekaligus dengan tanaman porang tersebut dilakukan oleh masyarakat dengan cara mengedepankan unsur tolong menolong. Karena faktor tersebut juga sangat berpengaruh pada penetapan harga sewa tersebut. Karena mereka hanya berniat untuk menolong dan juga hanya dapat membantu sebesar sekian. Karena hal itu pemilik tanah secara terpaksa menerima harga sewa tanah tersebut karena memang sangat membutuhkan biaya.

²⁵ Mabarroh Azizah, “*Harga Yang Adil Dalam Mekanisme Pasar Dan Peran Pemerintah Dalam Perspektif Islam, Vol. XXXIV, No. 76*”, (Yogyakarta: UINSA, 2012), 79.

²⁶ Muzakir S, “*Kontruksi At-Tas’ir Al-Adl dalam Dialektika Pemikiran Ibnu Taimiyah Dan Ibnu khaldun, Vol 2, No. 2*”, (Mataram:TAWAZUN, 2019), 150.

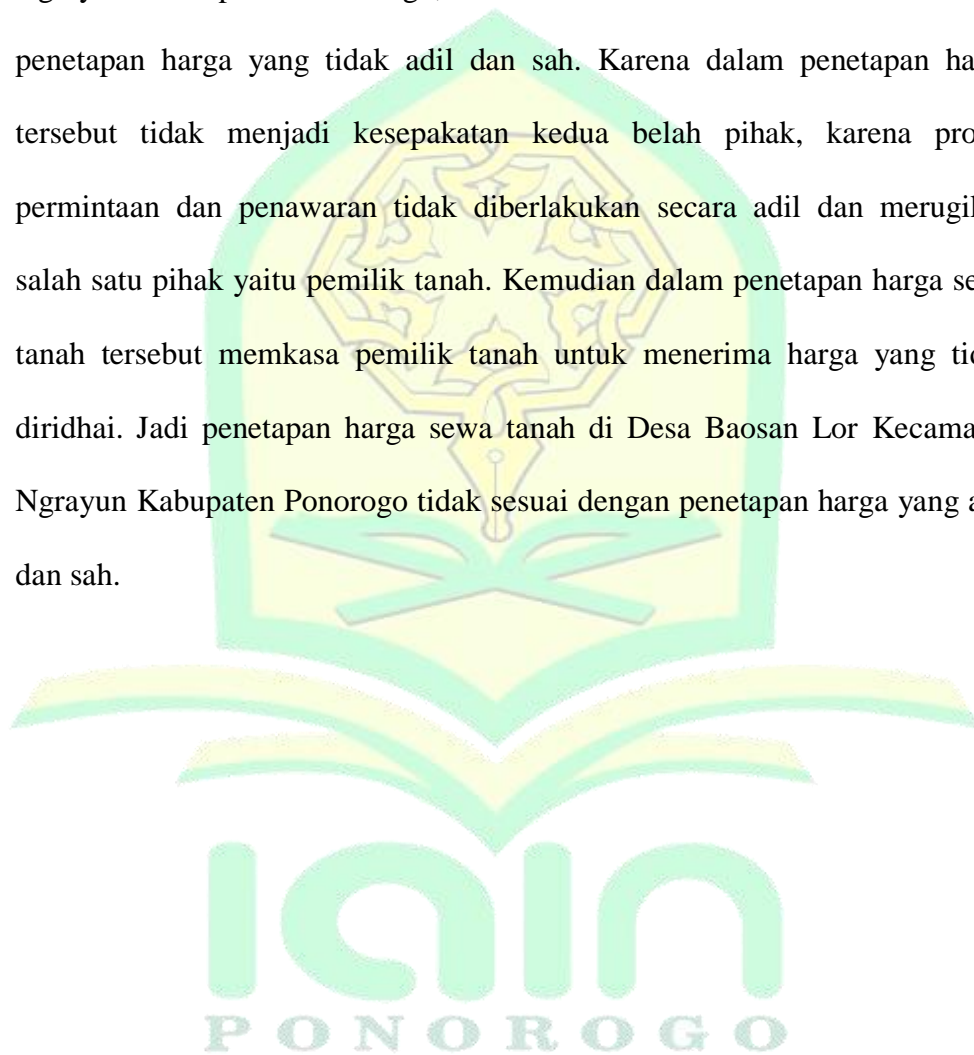
Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa dalam penetapan harga sewa menyewa tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten ponorogo adalah sebagai berikut.

- a. Dalam proses penetapan harga sewa menyewa tanah tersebut pihak penyewa sudah mematok harga.
- b. Sekuat apapun proses tawar menawar yang dilakukan oleh pemilik tanah, tetap penyewalah yang mendapatkan harga sesuai dengan keinginannya.
- c. Dalam proses penetapan harga sewa tanah sekaligus dengan tanaman porang tersebut tidak melihat harga yang pantas atau sesuai dengan ukuran tanah juga kondisi tanah dan juga tidak melihat seberapa banyak bibit porang yang ditanam dengan alasan penyewa tanah hanya mempunyai uang sekian dan hanya dapat membantu sebesar sekian.

Setelah melihat praktik penetapan harga dalam sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo, penetapan harga sewa tanah tersebut belum sesuai dengan konsep harga yang adil dan sah. Karena dalam proses penetapan harga tersebut salah satu pihak yaitu pemilik tanah merasa dirugikan. Karena pemilik tanah mendapatkan biaya sewa yang cukup rendah dan penyewa tanah mendapatkan manfaat dari tanah dan keuntungan yang cukup besar dari porang yang disewa. Seharusnya penyewa tanah tidak mematok harga, melainkan adanya permintaan dan penawaran dilakukan antara pemilik tanah dan penyewa tanah. Dengan begitu, harga dalam sewa menyewa menjadi

kesepakatan antara kedua belah pihak dan menjadi harga yang adil yang mereka ridhai dan tidak secara terpaksa.

Jadi dapat disimpulkan bahwa penetapan harga dalam sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo, menurut hukum Islam termasuk dalam penetapan harga yang tidak adil dan sah. Karena dalam penetapan harga tersebut tidak menjadi kesepakatan kedua belah pihak, karena proses permintaan dan penawaran tidak diberlakukan secara adil dan merugikan salah satu pihak yaitu pemilik tanah. Kemudian dalam penetapan harga sewa tanah tersebut memaksa pemilik tanah untuk menerima harga yang tidak diridhai. Jadi penetapan harga sewa tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo tidak sesuai dengan penetapan harga yang adil dan sah.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya terhadap permasalahan yang dirumuskan dan sesuai dengan tujuan penelitian, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Analisis hukum Islam terhadap akad praktik sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh warga di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo jika ditinjau dari segi rukun *ijārah* sudah terpenuhi. Tetapi salah satu syarat dari *ijab* dan *qabūl* belum sepenuhnya terpenuhi. Dalam praktiknya antara *ijab* dan *qabūl* yang dilakukan pemilik tanah dengan meminta kembali tanaman yang telah diserahkan juga meminta uang tambahan setelah panen porang tidak terdapat pada kesepakatan diawal akad. Jadi, menurut hukum Islam akad sewa menyewa tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo tersebut adalah tidak sah.
2. Analisis hukum Islam terhadap penetapan harga sewa tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo jika ditinjau dari segi penetapan harga (*Tas'īr*) termasuk dalam penetapan harga yang tidak adil dan sah. Karena dalam penetapan harga tersebut tidak menjadi kesepakatan kedua belah pihak, karena proses permintaan dan penawaran tidak diberlakukan secara adil dan merugikan salah satu pihak yaitu pemilik tanah. Kemudian dalam penetapan harga sewa tanah tersebut

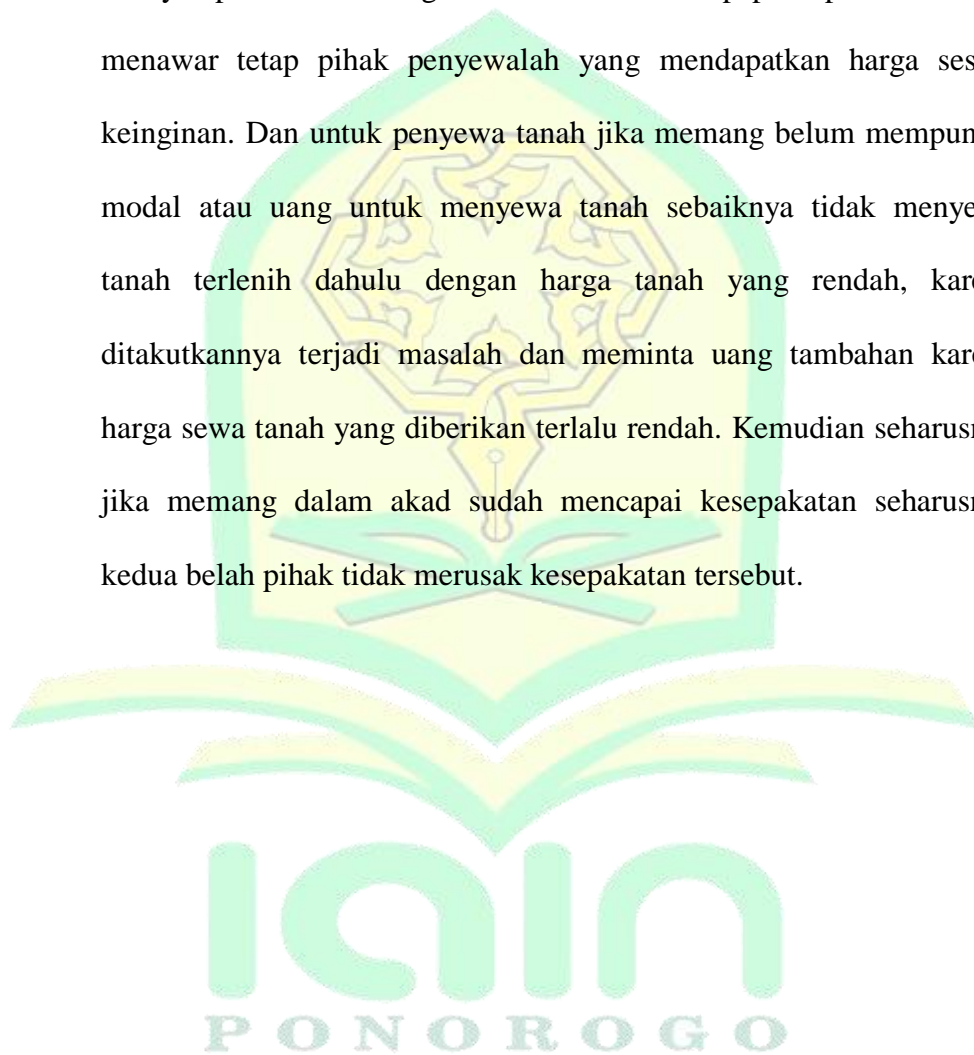
memaksa pemilik tanah untuk menerima harga yang tidak diridhai. Jadi penetapan harga sewa tanah di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo tidak sesuai dengan penetapan harga yang adil dan sah.

B. Saran

Penulis mencoba memberikan beberapa saran kepada pihak-pihak yang melakukan akad praktik sewa- menyewa tanah yang dilakukan oleh masyarakat khususnya di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo, dengan harapan dijadikan bahan pertimbangan ketika akan melakukan sewa-menyewa tanah untuk kedepannya agar sesuai dengan hukum Islam. Dan juga diharapkan dapat memelihara kemaslahatan dan menegakkan keadilan dalam masyarakat.

1. Disarankan kepada warga masyarakat yang melakukan akad praktik sewa menyewa tanah khususnya di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo dalam melakukan akad harus menyertakan bukti tertulis. Kemudian untuk pemilik tanah jika memang berniat untuk menyewakan tanahnya harusah mencari penyewa yang memang membutuhkan tanah tersebut supaya mendapatkan harga yang sesuai. Dan untuk penyewa tanah jika memang kebiasaan sewa menyewa tanah sekaligus dengan porangnya itu dengan menghitung seberapa banyak porang yang tumbuh, sebaiknya dihitung terlebih dahulu supaya tidak menimbulkan masalah.

2. Disarankan kepada warga masyarakat yang melakukan akad sewa menyewa tanah khususnya di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo dalam menetapkan harga sewa tersebut seharusnya pihak penyewa tidak mematok harga. Karena dengan adanya pematokan harga tersebut sekuat apapun pemilik tanah menawar tetap pihak penyewalah yang mendapatkan harga sesuai keinginan. Dan untuk penyewa tanah jika memang belum mempunyai modal atau uang untuk menyewa tanah sebaiknya tidak menyewa tanah terlebih dahulu dengan harga tanah yang rendah, karena ditakutkannya terjadi masalah dan meminta uang tambahan karena harga sewa tanah yang diberikan terlalu rendah. Kemudian seharusnya jika memang dalam akad sudah mencapai kesepakatan seharusnya kedua belah pihak tidak merusak kesepakatan tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an :

Agama RI, Departemen, *Al-Qur'an dan Terjemah*.

Buku :

Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta:

Rineka Cipta, 2010.

Budi Utomo, Setiawan, *Fiqh Aktual (Jawaban Tuntas Masalah Kontemporer)*

Jakarta: Gema Insani, 2003.

Damanuri, Aji, *Metodologi Penelitian Mu'amalah* , Ponorogo: STAIN Po

PRESS, 2010.

Haroen, *Fiqh Muamalah*.

Penyusun, Tim, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1996,

Edisi Kedua.

R.Tjitrosudibio, R.Subekti , “ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk*

Wetboek)”,(Jakarta Timur: Penerbitan dan Percetakan, 2014),Pasal 1548.

Ridha Sofyan, Muhammad, judul “ Analisis Perjanjian Sewa Lahan Untuk

Pembangunan Pabrik Batu Bata Di Kecamatan Woyla Kabupaten Aceh

Barat Dalam Perspektif Hukum Islam”, *Skripsi*, Banda Aceh, UIN Ar-

Raniry Darussalam, 2018.

Sudarti, Sri, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, Sumatera: FEBI UIN-SU, 2018.

Sudaryono, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Rajawali Pers, 2017.

Sugiyono, *Memahami Penelitian*, Bandung: CV Alfabeta, 2005.

Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.

- Yusup, Muhammad “Akad Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata Dalam Perspektif Hukum Islam (Study di Desa Negeri Sakti Kec. Gedong Tataan Kab. Pesawaran)”, *Skripsi*, Lampung: UIN Raden Lampung, 2017.
- Zakariya, Ahmad, Hanafi “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Dalam Produksi Batu Bata Di Desa Karangduren Kecamatan Kebonarum Kabupaten Klaten”, *Skripsi*, Klaten: IAIN Salatiga, 2017.
- Aziz, Syaifullah *Fiqih Islam Lengkap*, Surabaya, Ass-syifa, 2005.
- Basrowi & Suwandi, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Rineka Cipta, 2008.
- Bungin, Burhan, *Metodologi Penelitian Kualitatif* , Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001.
- Dokumentasi buku data desa di Desa Baosan Lor Kecamatan Ngrayun Kabupaten Ponorogo.
- Effendi, Rustam “*Produksi dalam Islam*”, Yogyakarta: Magista Insani Press, 2003.
- Farroh Hasan, Akhmad, *Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*, Malang: UIN-Maliki Malang Press, 2018.
- Haroen, *Fiqh Muamalah*.
- Haroen, Nasrun *Fiqh Muamalah*, Jakarta, Gaya Media Pratama: 2000.
- J. Moleong, Lexy, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2013.
- Majah, *Ibn Sunan Ibn Majah*, jilid 2, Beirut Dar Al Fikri, 1415 H.

Sabiq, Sayyid, *Fikih Sunnah*, Jakarta, Pena Ilmu dan Amal, 2006.

Salim dan Syahrur, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Citapustaka Media, 2012.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2015.

Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kualitatif dan Kombinasi (Mixed Methods)*, Bandung: Alfabeta, 2017.

Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R & D*, Bandung: Alfabeta, 2011.

Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Kombinasi (Mixed Methods)*, Bandung: Alfabeta, 2013.

Suhendi, Hendi *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.

Syafe'i, Rachmat, "*Fiqih Muamalah*", Bandung: CV PUSTAKA SETIA, 2001.

Syarqawie, Fithriana "*Fikih Muamalah*", Banjarmasin: IAIN ANTASARI PRESS, 2015.

Wardi Muslich, Ahmad "*Fiqh Muamalat*", Jakarta: AMZAH, 2017.

Jurnal :

Amalia, Euis "*Mekanisme Pasar Dan Kebijakan Penetapan Harga Adil Dalam Perspektif Ekonomi Islam, Vol. V, No. 1*", Al-Iqtishad, 2013.

Amin Isfandiar, Ali, *Analisis Fiqh Muamalah Tentang Hybrid Contract Model dan Penerapan Pada Lembaga Keuangan Syariah*, Pekalongan: STAIN Pekalongan.

Azizah, Mabarroh “ *Harga Yang Adil Dalam Mekanisme Pasar Dan Peran Pemerintah Dalam Perspektif Islam, Vol. XXXIV, No. 76*”, Yogyakarta: UINSA, 2012.

Azizah, Mabarroh “ *Harga Yang Adil Dalam Mekanisme Pasar Dan Peran Pemerintah Dalam Perspektif Islam, Vol. XXXIV, No. 76*”, Yogyakarta: UINSA, 2012.

Birusman Nuryadin, Muhammad “ *Harga Dalam Perspektif Islam, Vol.IV, No.1*, Samarinda: 2007.

Birusman Nuryadin, Muhammad “ *Harga Dalam Perspektif Islam, Vol.IV, No.1*, Samarinda: 2007.

Kurniawan, Puji, “ *Analisis Kontrak Ijarah, vol 4 No 2,*” Padang sidempuan: Jurnal El-Qauny, 2018.

Muzakkir S, “ *Kontruksi At-Tas’ir Al-Adl dalam Dialektika Pemikiran Ibnu Taimiyah Dan Ibnu khaldun, Vol 2, No. 2*”, Mataram:TAWAZUN, 2019.

Qusthoniah, “ *Tas’ir Al-Jabari Dalam Koridor Fiqh Dengan Mempertimbangkan Realitas Ekonomi, Vol.II, No. II,*” Jurnal Syariah: 2014.

Qusthoniah, “*Tas’ir Al-Jabari (Penetapan Harga Oleh Negara) Dalam Koridor Fiqih Dengan Mempertimbangkan Realitas Ekonomi, Vol.11 No. 11,*” Jurnal Syari’ah: 2014.

Tehuayo, Rosita “ *Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah,vol.XIV, No. 1*” Ambon: Tahkim, 2018.

Uma Leu, Urbus “ *Akad Dalam Transaksi Ekonomi Syariah Vol X No 1,*” Makasar:Tahkim, 2014.

Wilya, Evra “ *Ketentuan Hukum Islam Tentang At-Tasir Al-Jabari*”.

Zaini, Ahmad “*Ihtikar dan Tas’ir Dalam Kajian Hukum Bisnis Syariah, Vol.1 No. 2,*” Kudus:Tawazun, 2018.

Internet :

http://etheses.uin-malang.ac.id/2691/9/102200013_Bab_4.pdf diakses pada 19 April 2021.

