

**ANALISIS IJĀRAH TERHADAP SEWA MENYEWA
TANAH SOLOVALLEY DI DESA SUGIHWARAS KECAMATAN NGRAHO
KABUPATEN BOJONEGORO**

SKRIPSI



Oleh :

IBNU AZIZ
NIM 210217058

Pembimbing :

Shofwatul Aini M.S.I
NIP 19791210201532001

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

2022

**ANALISIS IJĀRAH TERHADAP SEWA MENYEWA
TANAH SOLO VALLEY DI DESA SUGIHWARAS
KECAMATAN NGRAHO KABUPATEN BOJONEGORO**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Sebagian Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata Satu (S-1) Pada
Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo

Oleh :

IBNU AZIZ
NIM 210217058

Pembimbing :

Shofwatul Aini M.S.I
NIP 19791210201532001

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

2022

**IAIN
PONOROGO**

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Ibnu Aziz

NIM : 210217058

Judul : Tinjauan Ijārah dan KHES Terhadap Sewa Menyewa Tanah Solo Valley Di
Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji dalam ujian *munaqasah*.

Ponorogo, 24 Februari 2022

Menyetujui,
Dosen Pembimbing



Shofwatul Aini M.S.I
NIP 1979121015032001

Mengetahui,
Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah



Imam Tanzikulloh, M.H.I
NIP 198608012015031002



KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO

PENGESAHAN

Skripsi atas nama saudara :

Nama : Ibnu Aziz
Nim : 210217058
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Analisis Ijārah Terhadap Sewa Menyewa Tanah Solovalley Di Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro

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

Hari : Kamis
Tanggal : 10 Maret 2022

Dan telah diterima sebagai bagian dari persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana dan Ilmu syariah pada :

Hari : Rabu
Tanggal : 16 Maret 2022

Tim Penguji :

1. Ketua Sidang : Rif'ah Roihanah, S.H., M.Kn. (.....)
2. Penguji 1 : Dr. Abid Rohmanu, M.H.I (.....)
3. Penguji 2 : Shofwatul Aini, M.S.I (.....)



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Nama : Ibnu Aziz

NIM : 210217058

**Judul : Tinjauan Ijārah Dan Khes Terhadap Sewa Menyewa Tanah Solo Valley Di
Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro**

Menyatakan dengan sebenar-benarnya, bahwa Skripsi yang ditulis untuk memenuhi tugas akhir pada program sarjana Hukum Ekonomi Syaria'ah ini tidak mempunyai persamaan dengan Skripsi lain.

Demikian pernyataan ini dibuat tanpa paksaan dari pihak manapun, apabila pernyataan ini tidak benar maka siap diberikan sanksi.

Ponorogo, 25 Februari 2022

Yang membuat pernyataan,



Ibnu Aziz

NIM 210217058

SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ibnu Aziz

Nim : 210217058

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Judul : Analisis Ijarah Terhadap Sewa Menyewa Di Desa Sugihwaras Kecamatan
Ngraho Kabupaten Bojonegoro

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

Demikian pernyataan saya untuk dapat dipergunakan dengan semestinya.

Ponorogo, 10 Juni 2022


Ibnu Aziz
NIM. 210217058

ABSTRAK

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

Kata Kunci: *Ijarah*, Tanah Solovalley.

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

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

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

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

DAFTAR ISI

SKRIPSI	ii
LEBAR PERSETUJUAN	iii
LEBAR PENGESAHAN.....	iii
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Telaah Pustaka	6
F. Metode Penelitian.....	12
G. Sitematika Pembahasan	17
BAB II IJĀRAH	
A. <i>Ijārah</i> Menurut Hukum Syara'	19
1. Definisi <i>Ijārah</i>	19
2. Dasar Hukum <i>Ijārah</i>	22
3. Rukun <i>Ijārah</i>	24

4.	Syarat <i>Ijārah</i>	27
5.	Menyewakan Barang Sewaan.....	29
6.	Pembatalan dan Berakhirnya <i>Ijārah</i>	30
7.	Macam-macam <i>Ijārah</i>	33
B. <i>Ijārah</i> Menurut KHES.....		35
1.	Rukun <i>Ijārah</i> Adalah:.....	35
2.	Syarat <i>Ijārah</i>	36
3.	Waktu <i>Ijārah</i>	37
4.	Pengembalian Barang Sewa	37
5.	Larangan Pengalihan Objek <i>Ijārah</i>	38
 BAB III PRAKTEK SEWA MENYEWA TANAH SEWA SOLO VALLEY		
A.	Profil Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro.....	40
B.	Sejarah Tanah Solovalley Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro.....	44
C. Praktek Sewa-menyewa Tanah Solovalley di Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro		46
1.	Pengalihan Fungsi Tanah Solovalley	47
2.	Pengalihan Kepemilikan Tanah Solovalley.....	52
 BAB IV ANALISIS IJĀRAH TERHADAP SEWA-MENYEWA TANAH SOLOVALLEY DI DESA SUGIHWARAS KECAMATAN NGRAHO BOJONEGORO”		

A. Analisis Ijārah Terhadap Pengalihan Fungsi Tanah Solovalley.	55
B. Analisis Ijārah Terhadap Pengalihan Kepemilikan Tanah Solovalley.....	59
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	62
B. Saran.....	63
DAFTAR PUSTAKA	64



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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

Pada dasarnya ruang lingkup manusia di dunia berdasarkan hubungan kepada Allah dan kepada lingkungannya. Disisi lain manusia juga seantiasa berhubungan dengan manusia lainnya dalam bentuk muamalah seperti *ijārah* (sewa menyewa).¹

Ijārah (sewa menyewa) merupakan salah satu cara untuk memenuhi keinginan manusia, sebab tidak semua manusia mampu memenuhi kebutuhannya dengan cara jual beli. Oleh sebab itu, seluruh ulama sepakat sebagaimana ditegaskan oleh Ibn Rusyd menetapkan atau membolehkan *ijārah* (sewa menyewa).²

Al-ijārah bermakna sewa-menyewa. Menurut hukum islam, sewa-menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Adapun menurut mazhab *Hanafiyah*, *ijārah* dimaknai suatu perjanjian yang mempunyai manfaat, yang diketahui dan disengaja dari benda yang disewakan

¹ Dwi Rianti, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Pohon Mangga”, *Skripsi*, (Ponorogo, IAIN Ponorogo, 2018), 23.

² Fathurrahman Djamil, *Peerapan Hukum Pejanjian Dalam Trnsaksi Di Lembga Keungan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 64.

dengan adanya imbalan pengganti. Menurut mazhab *Malikiyah*, *ijārah* adalah nama bagi akad-akad untuk mengambil manfaat yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan. Mazhab *Syafi'i* berpendapat bahwa *ijārah* merupakan suatu perjanjian atas manfaat yang diketahui, disengaja yang bisa diserahkan kepada pihak lain dengan upah yang disepakati. Mazhab *Hanafiyyah* berpendapat bahwa *ijārah* adalah suatu perjanjian atas manfaaat yang diketahui dan diambil secara berangsur-angsur dalam masa yang diketahui dengan upah yang disepakati.³ Dasar hukum diperbolehkannya *ijārah* terdapat pada surat Al-Baqarah ayat 233 :

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنِيْمَ الرِّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى
 الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۗ لَا
 تُضَارُّ وَالِدَةُ بَوْلِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ ۗ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ فَإِنْ
 أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ
 تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ
 وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“Ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Kewajiban ayah menanggung makan dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani, kecuali sesuai dengan kemampuannya. Janganlah seorang ibu dibuat menderita karena anaknya dan jangan pula ayahnya dibuat menderita karena anaknya. Ahli waris pun seperti

³ Rohman, Ghufroon, Sapiudin. *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), 277.

itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) berdasarkan persetujuan dan musyawarah antara keduanya, tidak ada dosa atas keduanya. Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.⁴

Dan surat at-thalaq ayat: 6

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأُتْمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسُدِّعُوا لَهُنَّ أَمْراً

“Tempatkanlah mereka (para istri yang dicerai) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Jika mereka (para istri yang dicerai) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)-mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu sama-sama menemui kesulitan (dalam hal penyusuan), maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya).⁵

Adapun rukun dan syarat *ijārah* meliputi, ‘*aqidain* (dua pihak yang melakukan sewa-menyewa), objek dan pemanfaatannya tidak boleh bertentangan dengan syara’, serta *ṣiġhat* (kalimat yang digunakan dalam transaksi).⁵

Desa Sugihwaras merupakan desa yang terletak di Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro. Menurut penuturan salah seorang mantan perangkat desa, Desa Sugihwaras secara geografis membentang dari selatan hingga utara dan bagian utara terletak di area tanah solovalley. Tanah solovalley merupakan sebuah sistem

⁴ Al-Quran. 2:233.

⁵ Kementrian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Jakarta: Widya Cahaya, 2001).

⁵ Ari, Wahab, Fitriyah, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-menyewa Mangga Di Kalangan Masyarakat Dusun Patuk*, 103-104.

pengendali banjir yang dibuat pada jaman belanda. Solovalley berupa cekungan tanah seperti sugai yang di kanan kirinya terdapat tanggul dan sangat cocok jika digunakan sebagai lahan pertanian. Masyarakat Desa Sugihwaras umumnya bekerja sebagai petani karena letaknya yang setrategis yakni dekat dengan Bengawan Solo, sehingga pengairan pertanian menjadi lebih efisien. Jika ditinjau dari segi ekonomi rata-rata tingkat ekonomi masyarakat Desa Sugihwaras adalah tingkat menengah ke bawah sehingga tidak semua petani memiliki lahan, dan bagi masyarakat yang ingin bertani bisa menyewa lahan di area tanah solo valley.⁶

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

⁶ Sri Rejeki, *Hasil Wawancara*, Bojonegoro 13 Maret 2021.

seperti ini marak dilakukan oleh masyarakat Desa Sugihwaras yang menyewa tanah solovalley.

Berdasarkan latar belakang di atas peneliti tertarik untuk meneliti tentang pengalihan fungsi tanah solovalley dan pengalihan kepemilikan terhadap tanah solovalley sehingga penulis mengambil judul penelitian “**ANALISIS IJĀRAH TERHADAP SEWA-MENYEWAWA TANAH SOLOVALLEY DI DESA SUGIHWARAS KECAMATAN NGRAHO BOJONEGORO**”.

B. Rumusan Masalah

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

C. Tujuan Penelitian

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

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat praktis

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

2. Manfaat teoritis

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

E. Telaah Pustaka

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

Pertama, Rukhan Fadoli, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Alih Fungsi Pengelolaan Tanah Dalam Sewa Tanah”, dengan rumusan masalah, bagaimana pelaksanaan sewa menyewa tanah di Desa Wringinjenggot kec. Balapulang Kab. Tegal dan bagaimana tinjauan hukum islam terhadap alih fungsi pengelolaan tanah sewa di Desa Wringinjenggot kec. Balapulang Kab. Tegal, hasil penelitian, menunjukan bahwa praktek sewa menyewa tanah lahan pertanian yang dilakukan di Desa Wringinjenggot sah dalam hukum Islam, karena dalam prakteknya akad sewa menyewa sudah terpenuhi rukun dan syaratnya. Dalam hal alih fungsi tanah lahan pertanian dalam hukum Islam diperbolehkan, karena hal tersebut merupakan hal

yang biasa dilakukan oleh para petani di Desa Wringinjenggot sehingga merupakan bagian *urf*.⁷

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

Kedua, Adam Ali Kosagie, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Pengalihan Fungsi Rumah Sebagai Warung”, dengan rumusan masalah. Bagaimana sistem pengalihan fungsi rumah sewa sebagai warung di masyarakat Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan dan bagaimana pandangan hukum Islam terhadap pengalihan fungsi rumah sewa sebagai warung di masyarakat Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, masyarakat di kelurahan Tanjung Harapan kota Bumi Selatan adalah dimana Mu’jir menyewakan rumah kepada musta’jir yang mana pada transaksi akad tersebut tidak ada perjanjian yang menyatakan bahwa rumah tersebut dialih fungsikan sebagai warung dan adanya perombakan secara permanen dari pihak penyewa yang dapat menimbulkan kesalah pahaman bagi mu’jir dan dapat menimbulkan kerugian karena adanya perubahan bentuk rumah yang disewakan tersebut, dan menurut hukum islam pengalihan fungsi rumah sebagai warung hukumnya adalah haram atau tidak

⁷ Rukhan Fadoli, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Alih Fungsi Pengelolaan Tanah Dalam Sewa Tanah”, *Skripsi*, (Semarang, UIN Walisongo, 2016).

diperbolehkan. Karena pengalihan fungsi tersebut dapat merugikan salah satu pihak dan melanggar ketentuan di awal perjanjian.⁸

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

Ketiga, Desy Rosalina, “Alih Fungsi Lahan Pertanian di Desa Tambak Suro Kecamatan Puri Kabupaten Mojokerto Prespektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 dan Masalah Mursalah”, dengan rumusan masalah. Bagaimana proses alih fungsi lahan pertanian di Desa Tambak Suro menurut UU No 41 Tahun 2009 dan bagaimana alih fungsi lahan pertanian di Desa Tambak Suro Kecamatan Puri Kabupaten Mojokerto prespektif *Maṣlahah mursalah*. Hasil penelitian, alih fungsi lahan pertanian di Desa Tambak Suro dijelaskan pada pasal 1 ayat 15 UU No 41 Tahun 2009 tentang perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan belum terealisasi secara optimal, hal ini terjadi karena banyaknya masyarakat yang melanggar peraturan pemerintah yang berlaku seperti pembangunan perumahan yang mengakibatkan pengalihan fungsi lahan pertanian menjadi nonpertanian. Sedangkan menurut masalah mursalah pengalihan fungsi lahan pertanian menjadi non pertanian telah memberikan kemaslahatan bagi masyarakat karena dengan adanya pembangunan perumahan masyarakat dapat memiliki perumahan yang layak huni.⁹

⁸ Adam Ali kosagie, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Pengalihan Fungsi Rumah Sebagai Warung”, *Skripsi*, (Lampung, UIN Raden Intan Lampung, 2020).

⁹ Desy Rosalina, “Alih Fungsi Lahan Pertanian Di Desa Tambak Suro Kecamatan Puri Kabupaten Mojokerto Prespektif Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Dan Masalah Mursalah”, *Skripsi*, (Malang, UIN Maulana Malik Ibrahim, 2020).

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

Keempat, Diana Umil Hakam, “Analisis Hukum Islam dan KHES Pasal 310 terhadap praktik sewa-menyewa kamar kost putri cantik di Kota Malang”, rumusan masalah: Bagaimana praktik sewa-menyewa kamar kost putri cantik di kota Malang Dan Bagaimana analisis Hukum Islam dan KHES Pasal 310 terhadap praktik sewa-menyewa kamar kost putri cantik di Kota Malang. Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian lapangan (*field research*). Adapun metode penelitian yang digunakan dalam memperoleh data pada penelitian ini yaitu melalui wawancara dengan pihak-pihak terkait yakni pihak pemilik kost pihak penyewa kamar kost, serta dibuktikan dengan dokumentasi. Sedangkan pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini deskripsi kualitatif dengan analisis induktif yaitu, menggambarkan sesuatu hal dengan mengumpulkan data yang terkait dengan praktik sewa-menyewa kamar kost di kota Malang kemudian dianalisis dengan Hukum Islam dan KHES Pasal 310 agar dapat ditarik sebuah kesimpulan. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa praktik sewa-menyewa kamar kost putri cantik ini belum sesuai dengan perjanjian yang disepakati, dikarenakan penyewa telah mengalihkan sewa kepada pihak ketiga tanpa seizin pemilik kost dengan harga lebih mahal dari harga sewanya. Sedangkan praktik sewa-menyewa kamar kost putri cantik di kota Malang tidak sesuai dengan hukum Islam. Karena dalam rukun ijarah yakni, sighthat tidak sesuai perjanjian yang disepakati di awal perjanjian yaitu, perjanjian pemindah

alih sewa kepada pihak ketiga tanpa izin pemilik kost, juga diperkuat dalam kompilasi hukum islam pasal 310 juga tidak diperbolehkan. Dalam hal ini mustajir memindah sewa kamar kost kepada pihak ketiga. Dari hasil kesimpulan yang sudah dipaparkan di atas maka penulis memiliki saran untuk pemilik kost supaya lebih hati-hati dalam menyewakan kamar kostnya agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan seperti masalah pemindah alih sewa kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuannya. Kemudian pemilik kost harus lebih tegas lagi kepada penyewa supaya lebih bisa patuh dan taat pada peraturan yang telah dibuat, pemilik harus lebih sering mengontrol kos-kosan agar tidak ada lagi penyewa yang menyewakan kembali kamar kostnya, juga untuk pihak penyewa pertama maupun pihak ketiga selaku konsumen untuk menanyakan rician dari perjanjian atau peraturan lebih lanjut kepada pemilik kost, agar tidak terjadi masalah di kemudian hari.¹⁰

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

Kelima, Adhi Putro Cahyono, “Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Praktik Sewa Ayam Babon Di Desa PutatKecamatan Geger Kabupaten Madiun”, dengan rumusan masalah. Bagaimana tinjauan fiqih muamalah tentang proses pelaksanaan dan alat pembayaran sewa ayam babon di desa putat dan bagaimana tinjauan fiqih muamalah terhadap penyelesaian tanggungjawab resiko terhadap objek sewa ayam

¹⁰ Diana Umil Hakam, “Analisis Hukum Islam dan KHES Pasal 310 terhadap praktik sewa-menyewa kamar kost putri cantik di Kota Malang”, *Skripsi*, (Surabaya, UIN Sunan Ampel, 2021).

babon didesa putat, Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian lapangan dan pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Secara Teknik pengumpulan data penelitian ini menggunakan metode, observasi, wawancara dan dokumentasi. Adapun Teknik pengolahan data menggunakan editing, pengorganisasian dan penemuan hasil riset. Adapun analisi data dalam penelitian ini adalah metode induktif. Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa, *pertama*, akad perjanjian sewa ayam babon di desa putat sudah sesuai fiqih, akan tetapi dalam alat pembayaran yang dilakukan menggunakan anak ayam yang ditetaskan, dalam syarat ijarah alat pembayaran harus jelas dan diketahui nilainya. *Kedua*, bila objek sewa hilang, sakit atau mati belum ditentukan dalam perjanjian awal, hasilnya jika objek sewa hilang, sakit atau mati maka tanggungjawab resiko dilimpahkan kepada mujir.

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

Keenam, Nahdliyatul Mufidah, “Analisis Hukum Islam dan Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 Terhadap Alih Sewa Tanah Surat Ijo Di Ambengan Butut Tambaksari Surabaya”, dengan rumusan masalah, bagaimana praktik alih sewa tanah surat ijo di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya. Serta bagaimana analisis hukum Islam dan Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 terhadap alih sewa tanah surat ijo di Ambengan Batu Tambaksari Surabaya. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa terdapat persamaan yang mendasar antara hukum Islam dan Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 terhadap praktik alih sewa tanah surat ijo

yaitu diperbolehkan melakukan transaksi alih sewa selama masih sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Selain itu terdapat perbedaan antara hukum Islam dan Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 yaitu sewa menyewa akan berakhir apabila terpenuhinya manfaat yang diakadkan atau habisnya masa yang telah ditentukan. Sedangkan dalam Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 mengatakan bahwa izin pemakaian tanah surat ijo dapat berakhir apabila tanah akan dipakai untuk kepentingan daerah dan tanah tersebut harus segera dikosongkan. Sehingga secara otomatis hak sewa akan berakhir meskipun masa izin masih ada.¹¹

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

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

F. Metode Penelitian

1. Jenis Dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang di gunakan adalah penelitian lapangan (*field reserch*) dengan menggunakan metode pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif pada dasarnya ingin menerangkan, mendeskripsikan secara kritis suatu fenomena sosial

¹¹ Nahdliyatul Mufidah, “Analilis Hukum Islam dan Perda Kota Surabaya No. 1 Tahun 1997 Terhadap Alih Sewa Tanah Surat Ijo Di Ambengan Butut Tambaksari Surabaya”, *Skripsi*, (Surabaya: Uin Sunan Ampel, 2015).

masyarakat untuk menemukan makna yang sesungguhnya.¹⁰ Menurut mantra dalam bukunya Moleong, metode kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata atau tertulis, lisan dari responden dan perilaku yang dapat diamati.¹¹

2. Kehadiran Peneliti

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

3. Lokasi Penelitian

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

4. Data dan Sumber Data

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

a. Data

- 1) Data yang berkaitan tentang proses pengalihan fungsi tanah solovalley di Desa Sugihwaras.

¹⁰ Muri Yusuf, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan Gabungan* (Jakarta: KENCANA, 2017), 328.

¹¹ Sandu, Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), 27.

- 2) Data yang berkaitan tentang proses pengalihan kepemilikan dalam sewa-menyewa tanah solovalley di Desa Sugihwaras.

b. Sumber Data

1) Primer

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

2) Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data yang diperoleh dari data yang sudah jadi dikumpulkan dan diolah oleh pihak lain.¹³ Data sekunder sebagai pelengkap data primer.

5. Teknik Pengumpulan Data

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

- a. Observasi adalah aktivitas peneliti dalam mengamati sebuah objek secara langsung dan mendetail untuk memperoleh suatu informasi yang di

¹² Kaelan, *Metode Penelitian Kualitatif Bidang Filsafat*, (Yogya: Paradigma, 2015), 58.

¹³ Ibid 58.

inginkan.¹⁴ Kegiatan observasi dilakukan peneliti terhadap lokasi-lokasi yang menjadi objek sewa-menyewa oleh masyarakat.

- b. Wawancara adalah pertemuan dua orang antara peneliti dan responden untuk bertukar informasi dan melalui tanya jawab sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam satu topik tertentu.¹⁵ Kegiatan wawancara ini dilakukan peneliti untuk memperoleh informasi tentang sejarah tanah solovalley hingga sekarang tanah ini dijadikan sebagai objek sewa-menyewa oleh masyarakat.
- c. Dokumentasi adalah suatu kegiatan yang melakukan pencarian data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, majalah dan lain sebagainya. Dengan metode dokumentasi yang diamati bukan benda hidup melainkan benda mati.¹⁶ Pada kegiatan ini peneliti berupaya mengumpulkan data-data guna melengkapi sebagai bukti untuk memperkuat karya ilmiah.

6. Analisis Data

Dalam melakukan analisis data peneliti menggunakan model Miles and Huberman, yakni pada saat peneliti melakukan pengumpulan data berlangsung, dan dalam periode tertentu. Miles and Huberman menyatakan bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilaksanakan secara terus-menerus sampai tuntas.

¹⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D* (Bandung: ALFABETA CV, 2013), 77.

¹⁵ Ibid 77.

¹⁶ Sandu Siyoto, *Dasar Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta : Literasi Media Publishing, 2015), 78.

Langkah-langkah dalam melakukan analisis data terbagi menjadi tiga yakni, *reduction*, *display*, dan *conclusion*.

a. *Reduction*

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

b. *Display*

Setelah data direduksi maka langkah selanjutnya adalah mendisplaykan data. Dalam penyajian data penulis menyajikan data dalam bentuk uraian singkat dan dalam bentuk naratif agar mudah dipahami.¹⁸ Penulis memaparkan data yang diperoleh di lapangan tentang pengalihan fungsi dan jual beli tanah sewa solovalley kemudian mengkomparasikan dengan teori *ijārah* dan jual beli dalam hukum islam.

¹⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*, 237.

¹⁸ Sugiyono, 249.

c. *Conclusion*

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

7. Pengecekan Keabsahan Data

Pengecekan keabsahan data dalam penelitian ini menggunakan teknik sebagai berikut:

- a. Perpanjangan pengamatan, dimana peneliti kembali kelapangan, melakukan pengamatan kembali, dan melakukan wawancara kembali dengan sumber data yang pernah di wawancara.
- b. Meningkatkan ketekunan, berarti peneliti harus melakukan pengamatan dengan lebih cermat dan berkelanjutan. Dengan cara ini keabsahan data dan urutan peristiwa akan dapat secara pasti dan sistematis.²⁰

G. Sitematika Pembahasan

BAB I : PENDAHULUAN

¹⁹ Ibid., 252.

²⁰ Sandu Siyoto, *Dasar Metodologi Penelitian*, 121.

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

BAB II : IJĀRAH

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

BAB III : PRAKTEK SEWA MENYEWAKAN TANAH SEWA SOLO VALLEY DI DESA SUGIHWARAS

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

BAB IV : ANALISIS IJĀRAH TERHADAP SEWA MENYEWAKAN TANAH SOLOVALLEY DI DESA SUGIHWARAS

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

BAB V : PENUTUP

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

BAB II

IJĀRAH

A. *Ijārah* Menurut Hukum Syara'

1. Definisi *Ijārah*

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

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

Al-ijārah merupakan salah satu akad *mu'awadhah* yakni transaksi yang memiliki tujuan untuk mendapatkan keuntungan dan manfaat secara meterial. Akad *ijārah* termasuk akad (*Al-Uqud al-musamma*), yakni akad yang batasannya sudah ditentukan dalam Al-Qur'an dan Hādīth. Sementara kebalikannya (*Al-Uqud ghair al-musamma*), yakni akad baru yang kriteria dan ketentuannya tidak ditentukan secara langsung dalam Al-Qur'an dan

¹ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer* (Malang: UIN Maliki Press, 2018), 49.

Hādīth, seperti akad mengenai menginap dihotel dengan fasilitas, makan, minum, antar jemput dan sejenisnya. Kata *ijārah* di pahami dalam dua dimensi, yakni *ijārah* yang dimaknai sebagai proses perjanjian para pihak yang dimana salah satu pihak berkedudukan sebagai penyedia barang/jasa dan pihak lain berkedudukan sebagai pengguna atau penerima manfaat barang atau jasa. Oleh karena itu *ijārah* secara etimologis adalah imbalan atas perbuatan, perilaku dan upah atas pekerjaan yang dilakukan tersebut.²

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

a. Hanafiyah

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ

“Akad suatu kemanfaatan dengan Pengganti”.

b. Syafi’iyah

عَقْدٌ عَلَى مَنفَعَةٍ مَّقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ

مَعْلُومٍ

“Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu”.

² Jamaluddin Jamaluddin, “Elastisitas Akad Al-Ijārah(Sewa-Menyewa) Dalam Fiqh Muamalah Perspektif Ekonomi Islam,” *Journal At-Tamwil: Kajian Ekonomi Syariah* 1, no. 1 (2019): 17–31.

c. Maliki dan Hambali

تَمَلِّكُ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُّبَاحَةٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ

“Menjadikan milik suatu manfaat yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti”.

d. Menurut Shaikh Shihab Al-Din dan Shaikh Umairah

عَقْدٌ عَلَى مَنفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ قَا بِلَّةٌ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ وَضَعًا

“akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu”.³

Sedangkan menurut Sutan Remy *ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui upah atau sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*mikyah/ownership*) atas barang tersebut.⁴

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

Dari definisi tersebut dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang berprinsip diantara para ulama dalam mengartikan *ijārah*

³ Firman Setiawan, “*Al-Ijārah Al-‘amal Al-Mustarakah Dalam Prespektif Hukum Islam*,” DINAR 1, no. 1 (2015), 40.

⁴ Ibid 41.

⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, cetakan 9, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm 118.

atau sewa-menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan, atau pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batas waktu tertentu, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang.⁶

2. Dasar Hukum *Ijārah*

a. Al-Qur'ān

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تَضَارُّوهُنَّ لِنُضِيِّقُوا
عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أَوْلَاتٍ حَمَلٍ فَانْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ
أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ
تَعَاسَرْتُمْ فَسَنُرْضِعْ لَهُ ۖ أُخْرَىٰ

“Tempatkanlah mereka (para istri yang dicerai) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Jika mereka (para istri yang dicerai) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)-mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu sama-sama menemui kesulitan (dalam hal penyusuan), maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya” .⁷

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا بَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

⁶ Mardani. *Fiqih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenada Media, 2011), 247

⁷ Al-Qur'ān, 6:65.

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

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ
الرِّضَاعَةَ^٥ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا
تُكَلِّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَالِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ
بِوَالِدِهِ^٦ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ^٧ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ
مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا^٨ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا
أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا اتَّيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ^٩ وَأَنْقُوا اللَّهَ
وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

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

⁸ Al-Qur’ān, 28:26.

dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.⁹

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

b. Ḥādīth

أَعْطُوا الْأَجْرَ رَاجِرَ هُوقَ بَلَّ أَنْ يَجْفَ عَرَاقُهُ.

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

إِنْ أَحَقَّ مَا أَخَذْتُمْ عَلَيْهِ أَجْرًا كِتَابُ اللَّهِ.

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

3. Rukun Ijārah

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

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

⁹ Kementrian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Jakarta: Widya Cahaya, 2001).

¹⁰ Al-Maraghi Ahmad Mustafa, *terjemah Tafsir al-Maraghi*, (Semarang: CV. Toha Putra, 1985), 67.

¹¹ Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Sumatra Utara: FEBI UIN-SU PRESS, 2018). 72

a. Dua pihak yang bertransaksi

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

b. *Ṣīghat*

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

c. Upah

Upah atau imbalan dalam *ijārah* harus berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang maupun jasa kepada seseorang yang telah diperintakan untuk mengerjakan sesuatu pekerjaan tertentu dan bayaran itu diberikan menurut perjanjian yang telah disepakati bersama dan tidak

¹² Abdullah Muhammad Ath-Tayyar, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab* (Maktabah Al-Hanif, 2009), 62.

¹³ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Depok: PT. RAJAGRAFINDO PERSADA, 2014), 44.

¹⁴ "Fatwa DSN-MUI No.112 Tahun 2017, Tentang Akad Ijarah.

bertentangan dengan kebiasaan yang belaku.¹⁵ adapun syarat sebagai berikut:

- a. Jumlah yang diketahui secara jelas dan detail.
- b. Pegawai khusus seperti hakim tidak boleh mengambil uang dari pekerjaannya, karena ia sudah menerima gaji khusus dari pemerintah.
- c. Uang yang harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa.
- d. Manfaat

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

- a. harta benda yang disewakan dapat dimanfaatkan secara langsung dan tidak cacat yang bisa berdampak terhadap fungsinya.
- b. Pemilik menjelaskan secara langsung kualitas, kuantitas tanpa ada yang disembunyikan tentang keadaan barang tersebut.
- c. Objek *ijārah* harus harta yang dapat digunakan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan bentuk dan sifatnya.
- d. Objek *ijārah* tidak bertentangan dengan hukum islam.¹⁶

¹⁵ Labib Mz, *Etika Bisnis dalam Islam*, (Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006), 43.

¹⁶ Abdullah Muhammad Ath-Tayyar , *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab* (Maktabah Al-Hanif, 2009), 66.

4. Syarat *Ijārah*

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

1. Kedua belah pihak menurut mazhab *Syafi'i* dan *Hambali* harus baligh dan berakal. Pendapat berbeda dikemukakan oleh mazhab *Hanafi* dan *Maliki*, bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah *mumayyiz* boleh melakukan *ijārah* asal disetujui oleh walinya.
2. Kedua belah pihak menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijārah*.

Hal ini didasarkan pada Qs An-nisa' ayat 29:

﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ

تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا

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

3. Objek *ijārah* itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, ulama fiqih sepakat mengatakan bahwa tidak boleh menyewa sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan

¹⁷ *Al-Qur'an*, 4:29, Terjemah Kemenag.

langsung oleh penyewa. Umpamanya rumah harus siap pakai atau tentu saja sangat bergantung kepada penyewa apakah dia mau melanjutkan akad itu atau tidak, sekiranya rumah itu atau toko itu disewa oleh orang lain maka setelah itu habis sewanya baru dapat disewakan oleh orang lain.¹⁸

4. Objek *ijārah* itu sesuatu yang diharamkan oleh syara. Oleh sebab itu ulama fikih sependapat bahwa tidak boleh menggaji tukang sihir, tidak boleh menyewa orang untuk membunuh (pembunuh bayaran), tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat berjudi atau tempat prostitusi (pelacuran). Demikian juga tidak boleh menyewakan rumah kepada non-muslim untuk tempat mereka beribadat.
5. Upah atau imbalan dalam *ijārah* harus berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang maupun jasa kepada seseorang yang telah diperintakan untuk mengerjakan sesuatu pekerjaan tertentu dan bayaran itu diberikan menurut perjanjian yang telah disepakati bersama dan tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku.¹⁹
6. Manfaat yang menjadi objek *Ijārah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari jika manfaatnya tidak jelas. Maka, akad itu tidak sah.²⁰

¹⁸ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 5* (Jakarta: Gema Insani, 2011), 391.

¹⁹ Labib Mz, *Etika Bisnis dalam Islam*, (Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006), 43

²⁰ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer*. 67

7. Waktu penyewaan, dalam hal ini penjelasan waktu sangat penting sebab berkaitan langsung dengan lamanya masa sewa barang atau jasa. Menurut pendapat mayoritas ulama termasuk Syafi'iyah *ijārah* sah baik dalam waktu yang panjang maupun pendek. Menurut ulama Syafi'iyah masa penyewaan tidak ada batas terlamanya karena tidak ada ketentuannya dalam syar'i. Selanjutnya ulama Syafi'iyah berpendapat tentang penentuan masa awal akad adalah syarat yang harus disebutkan dalam akad, karena dengan tidak adanya penentuan menyebabkan ketidakjelasan waktu sehingga objek akad *ijārahpun* menjadi tidak jelas.²¹

5. Menyewakan Barang Sewaan

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

²¹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 5*, 393.

²² Soleh Aminullah, Pengalihan Hak Sewa Dalam Prepektif Fikih Mu'amalah, KUHPer dan KHES," *Al-Muamalat: Jurnal Hukum dan Ekonomi Syari'ah* Vol. 5 No. 2 (Desember 2020), 40-41.

Menanggapi hal ini menurut ahli-ahli hukum Hanafi, pengalihan hak sewa di kategorikan sebagai akad fasid atau rusak. Artinya akad yang menurut syarat sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya. Sementara, menurut mayoritas ahli hukum Islam, yaitu Maliki, Syafi'i dan Hambali, dalam Syamsul Anwar "Hukum Perjanjian Syariah" mengatakan, akad fasid atau rusak ini tidak dibedakan dengan kerusakan yang terjadi pada dasarnya antara rukun dan syarat pembentuknya dan pada sifatnya (syarat keabsahannya).²³

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

6. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijārah*

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

²³ ibid 41.

²⁴ ibid 42.

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

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

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

²⁵ Syafe'i Rachmat, *Fiqih Muamalah*. (Bandung: Pustaka Setia, 2010), 133.

²⁶ Hendi Suhendi, 127.

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

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

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

- a. Apabila yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa merupakan barang bergerak, maka penyewa wajib mengembalikan barang tersebut kepada pemiliknya.
- b. Apabila objek perjanjian sewa-menyewa berupa barang yang tidak bergerak, maka penyewa wajib mengembalikan barang tersebut kepada

²⁷ Nasrun Haroen. *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama.2007), 236.

pemiliknya dalam keadaan kosong. Misalnya menyewa ruko, tanah, gedung.²⁸

- c. Apabila yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa rusak sebelum penyerahan maka *ijārah* batal. Apabila kerusakan terjadi setelah penyerahan maka harus dipertimbangkan faktornya, misal jika kerusakan tidak disebabkan oleh kelalaian atau kecerobohan pihak penyewa dalam pemanfaatan barang sewaan, maka penyewa berhak menuntut ganti rugi atas tidak terpenuhinya manfaat barang tersebut. Sebaliknya jika kerusakan disebabkan karena kelalaian penyewa, maka pemilik tidak berhak membatalkan perjanjian sewa, tetapi ia berhak menuntut perbaikan atas barangnya.
- d. Demikian juga barang tersebut hilang atau musnah, maka segala bentuk kecerobohan menimbulkan kewajiban atau tanggungjawab atas pelakunya dan dipihak lain mendatangkan hak menuntut ganti rugi bagi yang dirugikan.²⁹

7. Macam-macam *Ijārah*

Berdasarkan uraian tentang *ijārah*, maka *ijārah* dapat dibagi menjadi dua, yakni :³⁰

- a. *Ijārah ‘ala al-manafi’*

²⁸ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Depok: PT. RAJAGRAFINDO PERSADA, 2014), 123.

²⁹ Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 121.

³⁰ Qomarul Huda, *Fiqh Mu’amalah* (Yogyakarta: Teras, 2011)., 34

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

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

- 1) Akad sewa tanah, untuk ditanami atau didirikan bangunan. Akad tersebut baru sah jika disebutkan peruntukannya, jika akadnya untuk ditanami, maka juga harus jelas jenis tanamannya. Kecuali, jika pemilik tanah memberi izin boleh ditanami tanaman apa saja.
- 2) Akad sewa pada binatang harus jelas peruntukannya, jika untuk angkutan maka harus jelas untuk mengangkut apa dan berapa lama masa sewanya.³²

b. *Ijārah 'ala al-'amal ijārah*

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

³¹ Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah*, 35 .

³² ibid 36.

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

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

B. *Ijārah* Menurut KHES

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

1. Rukun *Ijārah* Adalah:

- a. Musta'jir (pihak yang menyewa).
- b. *mu'ajir* (pihak yang menyewakan).
- c. *ma'jur* (benda yang diijārahkan).
- d. akad.³⁴

³³ Wahbah az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-islam wa adillatuh, jilid IV*. (Beirut: Dar al-Fikr, 1984), 759-761.

³⁴ ⁶ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat (Madani, Jakarta: Edisi Revisi, 2009), 77.

Ṣīghat Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah Pasal 296 ayat 1 dan 2 bahwa *ṣīghat* akad *ijārah* harus menggunakan kalimat yang jelas dan akad *ijārah* dapat dilakukan secara lisan, tulisan atau isyarat.³⁵

2. Syarat *Ijārah*

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

Penggunaan objek *ijārah* di atur dalam pasal 309 ayat 1 dan 2 yang berbunyi “*musta'jir dapat menggunakan objek ijārah secara bebas jika akad ijārah dilakukan secara mutlak, dan musta'jir dapat menggunakan objek ijārah secara khusus apabila akad dilakukan secara khusus.*” Artinya penggunaan objek *ijārah* tergantung pada akadnya, jika dalam akad objek *ijārah* dikhususkan maka penggunaan objek *ijārah* juga harus sesuai akad.³⁷

³⁵ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: MA Republik Indonesia, 2011), 80.

³⁶ *ibid*, 81.

³⁷ *ibid*, 83.

3. Waktu *Ijārah*

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

Pasal 315 yaitu:

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

Pasal 316 yaitu:

- a. Awal waktu *ijārah* ditetapkan dalam akad atau dasar kebiasaan.
- b. Waktu *ijārah* dapat diubah berdasarkan kesepakatan para pihak.

Pasal 317 yaitu, kelebihan waktu dalam *ijārah* yang dilakukan oleh *musta'jir*, harus dibayar berdasarkan kesepakatan para pihak. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah hendaknya dapat dimanfaatkan kegunaannya, dapat diserahkan, barang yang disewakan merupakan barang yang mubah menurut syara' dan bukan yang diharamkan.³⁹

4. Pengembalian Barang Sewa

Pengembalian ma'jur atau berakhirnya *ijarah* termaktub pada bagian kedelapan Pasal 320 dan Pasal 321. Dalam Pasal 320 mengatakan bahwa

³⁹ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: MA Republik Indonesia, 2011), 84-85.

“Ijarah berakhir dengan berakhirnya waktu ijarah yang ditetapkan dalam akad”.

Sementara dalam Pasal 321 mengatakan:

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

5. Larangan Pengalihan Objek *Ijārah*

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

Dalam Pasal 313, ayat (1) mengatakan *“Kerusakan ma’jur karena kelalaian *musta’jir* adalah tanggungjawabnya, kecuali ditentukan lain dalam*

⁴⁰ Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah*, (Dirjen Badan Peradilan Agama, 2011), 85.

⁴¹ *ibid*, 83.

akad. Kemudian ayat (2) mengatakan “Apabila ma’jur rusak selama masa akad yang terjadi bukan karena kelalaian musta’jir, maka musta’jir wajib menggantinya. Ayat (3) mengatakan “Apabila dalam akad ijarah tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggungjawab atas kerusakan ma’jur maka hukum kebiasaan yang berlaku di kalangan mereka yang dijadikan hukum.”⁴¹



⁴¹ Ibid, 83.

BAB III

PRAKTEK SEWA MENYEWA TANAH SEWA SOLO VALLEY

A. Profil Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro

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

1. Letak Geografis

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

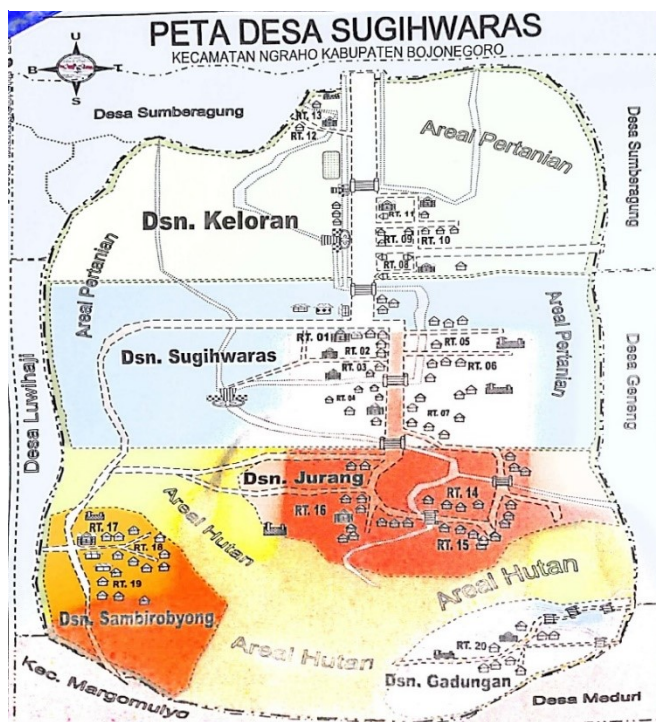
Batas Desa Sugihwaras Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro

Tabel 3.1 Batas Desa Sugihwaras

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

¹ Mu'iz, *Hasil wawancara*, Bojonegoro 25 Januari 2022.

Gambar 3.1 Peta Desa Sugihwaras



2. Jumlah Penduduk

Tabel 3.2 Jumlah Penduduk Desa Sugihwaras

No	Jenis kelamin	Jumlah penduduk
1.	Laki-laki	: 1152 jiwa
2.	Perempuan	: 1176 jiwa
Jumlah Total		: 2328 jiwa

3. Tingkat Pendidikan

Kemajuan sebuah wilayah tidak lepas dari yang namanya pendidikan, untuk itu sebuah wilayah menyediakan sarana dan prasarana guna meningkatkan mutu sumber daya manusianya. Tolak ukur sebuah wilayah maju adalah dari infrastruktur yang ada dan kemajuan masyarakatnya akan pentingnya sebuah pendidikan. Desa

sugihwaras sendiri terdapat beberapa lembaga pendidikan dari tingkat dasar hingga menengah pertama. Seperti Taman Kanak-kanak, Sekolah Dasar Negeri dan Sekolah Menengah Pertama PGRI.²

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

Tabel 3.3 Tingkat Pendidikan Masyarakat Desa Sugihwaras

No	Tingkat pendidikan	Jumlah
1.	Belum bersekolah	: 386
2.	Belum tamat SD	: 112
3.	Tamat SD	: 1173
4.	SLTP sederajat	: 428
5.	SLTA sederajat	: 202
6.	Dipolma I/II	: 9
7.	Dipolma III	: 6
8.	Strata I	: 12
Jumlah total		: 2328

4. Sosial Ekonomi

Ekonomi adalah suatu perilaku manusia mengelola sumberdaya yang ada untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari yang tidak terbatas. Desa Sugihwaras sendiri masyarakatnya memiliki beragam profesi dalam kegiatan pemenuhan ekonominya, seperti pedagang, penjahit, peternak, pengrajin, pegawai negeri sipil,

² Mu'iz, *Hasil wawancara*, Bojonegoro 25 Januari 2022.

tentara dan petani. Namun mayoritas masyarakat desa sugihwaras bekerja sebagai petani, karena desa sugihwaras sendiri sebagian besar wilayahnya adalah lahan pesawahan dan hutan yang dibuka sebagai lahan pertanian.

Desa sugihwaras juga terdapat industri pembuatan tahu dan tempe namun yang paling terkenal adalah industri anyaman bambunya yang sudah dikenal diberbagai daerah dan sudah pernah menjuarai pameran kerajinan.³

5. Sosial Keagamaan

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

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

6. Sosial budaya

Masyarakat Desa Sugihwaras Sebagian besar adalah suku jawa, ini dibuktikan dengan kentalnya budaya-budaya jawa yang masih dianut hingga sekarang. Diantara budaya yang masih kental di masyarakat Desa Sugihwaras

³ Supandi Waskito, *Hasil wawancara*, Bojonegoro 25 Januari 2022.

seperti *nyadran* (bersih desa dengan melakukan penyembelihan ayam jago dipanggang), *mojoki sawah* atau selamatan sebelum dan sesudah masa tanam padi atau jagung, sedekah bumi setiap awal tahun untuk menyambut musim hujan, *suronan* dengan melakukan pagelaran wayang seharian penuh, sebelum itu melakukan penyembelihan sapi ataupun kambing di areal sendang (tempat mata air alami).⁴

B. Sejarah Tanah Solovalley Desa Sugiharas Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro

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

Tanah solovalley yang keberadaannya memanjang dari Bojonegoro hingga ke Gresik merupakan peluang yang besar bagi pembangunan daerah. Tanah solovalley pada awalnya merupakan tanah hak milik perorangan yang kemudian dibeli oleh pemerintah Hindia Belanda sekitar tahun 1890. Hal ini bermaksud agar dapat dipergunakan untuk pembuatan sidetan guna mengendalikan luapan air Bengawan

⁴ <https://sugiharas-bjn.desa.id/>. Diakses pada 25 Januari 2022.

solo pada musim hujan dan berfungsi sebagai pengairan lahan pertanian dimusim kemarau.²

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

Lokasi tanah solovalley werken terletak pada $111^{\circ}26'00''$ sampai $112^{\circ}41'00''$ Bujur Timur, $6^{\circ}49'00''$ sampai $7^{\circ}25'00''$ Lintang selatan, pembangunan ini dimulai dari hulu yakni karangnongko menuju ke saluran irigasi di daerah Luwihaji Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro menuju Gresik. Wilayah administrasi sungai bengawan solo hilir mencakup 4 kabupaten yaitu Kabupaten Bojonegoro, Tuban, Lamongan dan Gresik tanah solovalley tersebut kurang lebih melewati 20 kecamatan dan 117 desa.⁴

Solovalley werken dibangun pada tahun 1930an bersamaan dengan pembuatan waduk pacal, dua bangunan pengendali banjir ini merupakan hibah dari ratu Wilhelmina. Menurut data dari dinas pengairan kabupaten Bojonegoro lahan solovalley werken seluas 15.240.624 meter persegi. Solovalley werken tersebut melewati kecamatan Ngraho, Padangan, Purwosari, Gayam, Kalitidu, Ngasem,

² Baskoro, Ferdinandus, "Strategi Optimalisasi Pemanfaatan Lahan Jalur *Solovalley* Werken Untuk Kepentingan Irigasi" *Skripsi*, (Semarang: Universitas Islam Sultan Agung, 2019), 22.

³ Ibid, 23.

⁴ Ibid, 24.

Dander, Kapas, Sumberejo, Balen, Kepohbaru, dan Baureno. Rata-rat kanal tersebut memiliki lebar 100 sampai 150 meter dengan kedalaman yang bervariasi.

Selama lebih dari 50 tahun sodetan solovalley werken tidak berfungsi, kini banyak yang berubah menjadi pemukiman warga, kebun, sawah, fasilitas umum dan sebagai embung (danau buatan).⁵

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

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

Bapak Lasemu selaku ketua RT 13 menjelaskan bahwa tanah solovalley teletak di RT 13 atau bisa dibilang satu RT, adapun pemukiman yang berada di tanah solovalley ini sendiri sekitar 16 kepala keluarga dengan luas lahan kurang lebih 9 hektar,⁶ di antaranya:

Tabel 3.4 Penduduk RT !3

No	Nama
1	Eko
2	Yanto
3	Supandi
4	Sutomo

⁵ Ibid, 26.

⁶ Lasmu, *Hasil wawancara*, Bojonegoro, 21 Juni 2021.

5	Sati
6	Lasemu
7	Sutres
8	Sutini
9	Mufadil
10	Sri R.
11	Muksinin
12	Sahid
13	Saiput
14	Mudi
15	Amat
16	Sarwi

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

1. Pengalihan Fungsi Tanah Solovalley

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

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

ini adalah orang tua saya dan saya merupakan pihak penyewa kedua sekaligus orang pertama yang membangun rumah di tanah solovalley ini.”⁷

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

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

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

Bapak Lasemu, *“seperti yang saya katakan di awal tadi bahwa tanah di RT 13 ini merupakan tanah solovalley semuanya dan mayoritas yang tinggal di daerah sini merupakan generasi ke dua mas. Ya, ini yang saya tempati*

⁷ Sunarti, *Hasil Wawancara*, Bojonegoro, 21 Juni 2021.

⁸ Supandi, *Hasil Wawancara*, Bojonegoro, 21 Juni 2021.

*rumah merupakan tanah solovalley dan yang menyewa orang tua saya, dulu pas saya masih kecil ini berupa perkebunan umbi-umbian kemudian diberikan kepada saya yang kemudian saya bangun rumah ini.*⁹

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

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

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

Bapak Muksinin, *“saya di sini merupakan generasi ke 4 dari kakek saya. Mengenai status tanah ini setahu saya ini merupakan tanah sewa, karena ini juga termasuk tanah solovalley. Kalau ditanya siapa yang menyewa pertama kali dan untuk apa saya kurang tahu, setahu saya dulunya kata bapak rumah*

⁹ Lasemu, Hasil wawancara, Bojonegoro, 21 Juni 2021.

¹⁰ Sarwi, Hasil Wawancara, Bojonegoro 21 Juni 2021.

ini bekas sawah, dan bekasnya masih ada di dalam kamar ada bekas akar pohon kelapa. Mengenai bangunan rumah ini sudah sejak kakek saya dahulu, jadi rumah ini di bangun oleh kakek bisa dibilang ini rumah yang bersejarah dan sayang jika ditinggalkan.”¹¹

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

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

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

Bapak Sahid, *“saya dulunya ikut orang tua saya rumahnya terletak di atas tanah solovalley ini, setelah saya menikah saya membangun rumah sendiri di samping rumah orangtua saya yang sebagian di atas tanah solo valley. Status tanah yang saya tempati ini menyewa dari pemerintah desa dan*

¹¹ Muksinin, *Hasil Wawancara*, Bojonegoro, 23 Juni 2021.

¹² Nurul, *Hasil Wawancara*, Bojonegoro, 23 Juni 2021.

penyewa atas nama orang tua saya, sebelum saya membangun rumah ini awalnya berupa sawah baru kemudian saya bangun rumah ini.”¹³

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

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

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

Ibu Sutini, *“Saya di sini sudah sejak tahun 60an dulu rumah saya terletak di samping tanggul yang tingginya kurang lebih 8 sampai 10 meter, tetapi kemudian sekitar tahun 80an tanggul ini perlahan dipotong dan sekarang tanahnya menjadi seperti ini. Dulunya cuma ada 4 rumah mas, kemudian disamping tanggul ada yang akan membuat rumah lantas dipotonglah tanggul yang tinggi ini hingga seperti sekarang. Awalnya ya berupa kebun kelapa dan pohon umbi-umbian. Kata orangtua saya, tanah yang saya bangun rumah ini merupakan tanah sewa dari pemerintah desa, kemudian oleh orangtua saya digunakan sebagai lahan pertanian. Sampai akhirnya*

¹³ Sahid, *Hasil Wawancara*, Bojonegoro, 24 Juni 2021.

¹⁴ Saupudin, *Hasil Wawancara*, Bojonegoro, 24 Juni 2021.

diberikan kepada saya untuk lanjut menggarap lahan ini, hingga di akhir tahun 60an saya dan suami memutuskan untuk membangun rumah ini.”¹⁵

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

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

2. Pengalihan Kepemilikan Tanah Solovalley

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

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

¹⁵ Sutini, *Hasil Wawancara*, Bojonegoro, 24 Juni 2021.

¹⁶ Lasemu, *Hasil wawancara*, Bojonegoro, 21 Juni 2021.

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

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

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

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

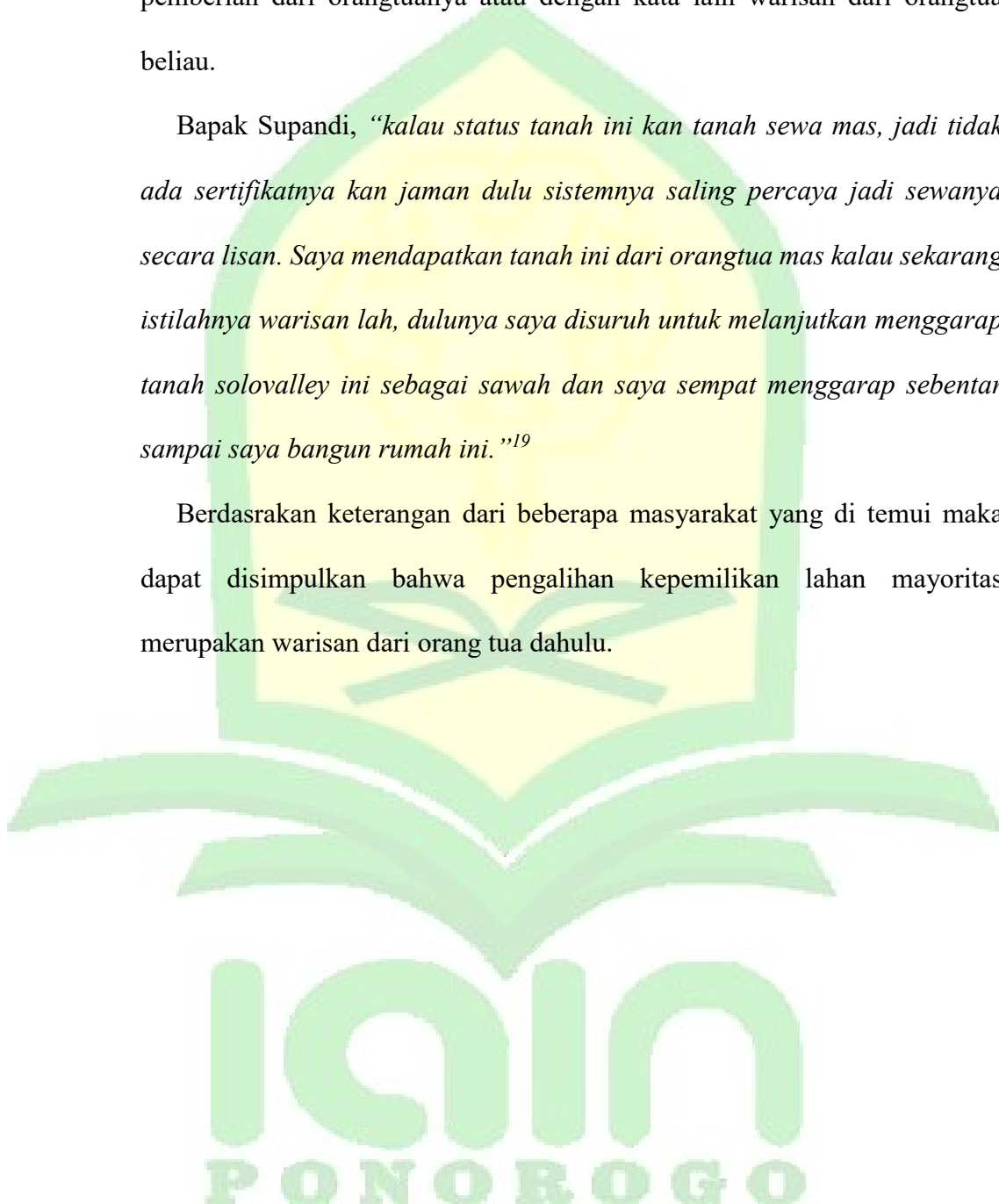
¹⁷ Narti, *Hasil Wawancara*, Bojonegoro, 21 Juni 2021.

¹⁸ Nurul, *Hasil Wawancara*, Bojonegoro, 23 Juni 2021.

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

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

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



¹⁹ Supandi, *Hasil Wawancara*, Bojonegoro, 21 Juni 2021.

BAB IV

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

A. Analisis Ijārah Terhadap Pengalihan Fungsi Tanah Solovalley.

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

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

Al-ijārah berasal dari bahasa arab yang berarti upah sewa, jasa atau imbalan *al-ijārah* merupakan salah satu format muamalah dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak atau memasarkan jasa. Berdasarkan syara' bermakna aktivitas akad untuk mengambil manfaat suatu yang diterima dari

orang lain dengan cara membayar sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dengan syarat-syarat tertentu.¹

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

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنْمِيَ الرِّضَاعَةَ^٤
 وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا^٥
 لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ^٦ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ^٧ فَإِنْ
 أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا^٨ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ
 تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا اتَّيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ^٩ وَاتَّقُوا
 اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

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

¹ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer* (Malang: UIN Maliki Press, 2018), 49.

kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.²

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

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

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

² Kementerian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Jakarta: Widya Cahaya, 2001).

³ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: MA Republik Indonesia, 2011), 81.

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

- a. Kedua belah pihak menurut mazhab *Syafi'i* dan *Hambali* harus baligh dan berakal.
- b. Kedua belah pihak menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijārah*.
- c. Objek *ijārah* itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya.
- d. Objek *ijārah* itu sesuatu yang dihalalkan oleh syara.⁴

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

Pada praktek penggunaan fungsi tanah solovalley tersebut tidak sesuai dengan akad *ijārah*, karena pada awalnya objek perjanjian diperuntukan sebagai lahan pertanian namun kemudian setelah beda generasi pemanfaatan tanah solovalley tersebut berubah menjadi pemukiman. Hal ini sesuai dengan pendapat jumhur ulama' yang mengatakan bahwa akad *al-ijārah* bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam

⁴ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 5* (Jakarta: Gema Insani, 2011), 391.

⁵ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: MA Republik Indonesia, 2011),

kasus bilamana seorang meninggal dunia. Berdasarkan pendapat ulama' Hanafiah, bilamana seorang meninggal dunia maka akad *al-ijārah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi jumhur ulama' mengatakan, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta (*al-māl*). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *al-ijārah*.⁶ Dalam KHES pasal 309 ayat (2) yang berbunyi “*mu'jir hanya dapat menggunakan objek ijārah secara tertentu apabila kad ijārah dilakuan secara terbatas.*”⁷

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

Menurut macamnya akad *ijārah* tersebut termasuk *ijārah 'ala al-manafi'* yakni *ijārah* yang obyek akadnya adalah manfaat suatu barang. Dalam hal ini objek *ijārah* tidak boleh dimanfaatkan untuk kepentingan yang dilarang oleh syara'.⁸

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

B. Analisis Ijārah Terhadap Pengalihan Kepemilikan Tanah Solovalley

Berdasarkan Pemapara diatas ditinjau dari syarat dan rukun para pihak telah terpenuhi diantaranya para pihak sudah baligh, berakal, ada objek yang *dijārahkan*.

⁶ Nasrun Haroen. *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama.2007), 236.

⁷ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: MA Republik Indonesia, 2011), 83.

⁸ Qomarul Huda, *Fiqh Mu'amalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), 35 .

Namun pada praktiknya pengalihan kepemilikan oleh masyarakat desa sugihwaras tidak diperbolehkan berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) termaktub dalam Bab XI bagian keempat tentang penggunaan ma'jur dalam Pasal 310 dinyatakan bahwa: "*Musta'jir dilarang menyewakan dan meminjamkan kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan*".⁹

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

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

⁹ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: MA Republik Indonesia, 2011), 83.

¹⁰ Soleh Aminullah, Pengalihan Hak Sewa Dalam Prepektif Fikih Mu'amalah, KUHPer dan KHES," *Al-Muamalat: Jurnal Hukum dan Ekonomi Syari'ah* Vol. 5 No. 2 (Desember 2020), 40-41

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



BAB V

PENUTUP

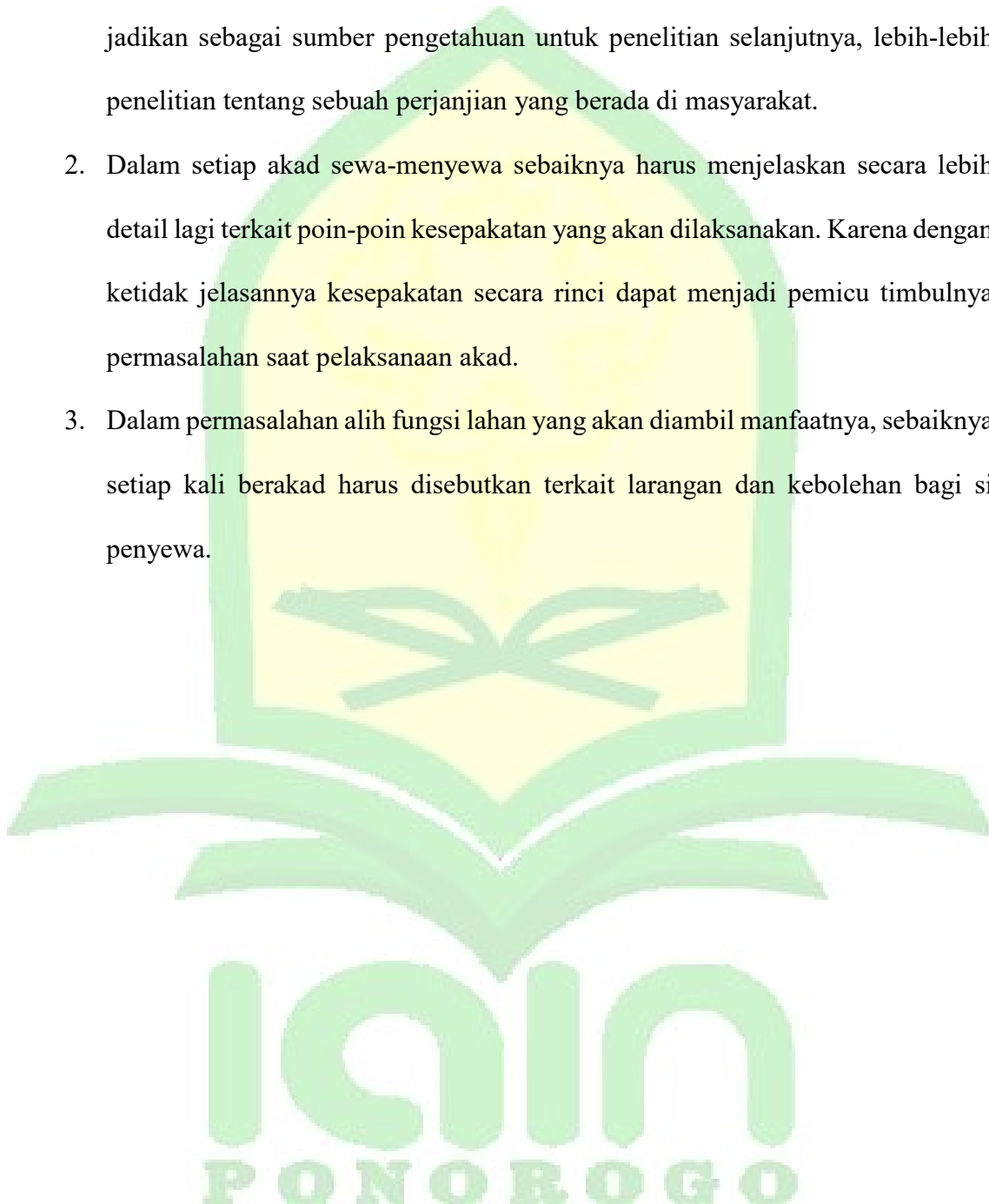
A. Kesimpulan

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

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

B. Saran

1. Penulis berharap penelitian ini tidak berhenti sampai di sini, akan tetapi dapat di jadikan sebagai sumber pengetahuan untuk penelitian selanjutnya, lebih-lebih penelitian tentang sebuah perjanjian yang berada di masyarakat.
2. Dalam setiap akad sewa-menyewa sebaiknya harus menjelaskan secara lebih detail lagi terkait poin-poin kesepakatan yang akan dilaksanakan. Karena dengan ketidak jelasannya kesepakatan secara rinci dapat menjadi pemicu timbulnya permasalahan saat pelaksanaan akad.
3. Dalam permasalahan alih fungsi lahan yang akan diambil manfaatnya, sebaiknya setiap kali berakad harus disebutkan terkait larangan dan kebolehan bagi si penyewa.



DAFTAR PUSTAKA

Referensi Buku:

- Ath-Tayyar, Abdullah Muhammad. *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*. Maktabah Al-Hanif, 2009.
- Djamil, Fathurrahman. *Peerapan Hukum Pejanjian Dalam Trsnsaksi Di Lembga Keungan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Haroen, Nasrun. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Huda, Qomarul. *Fiqh Mu'amalah*. Yogyakarta: Teras, 2011.
- Kaelan. *Metode Penelitian Kulaitatif Bidang Filsafat*. Yogya: Paradigma, 2015.
- Kementrian Agama RI. *Al-Quran dan Terjemahnya*. Jakarta: Widya Cahaya, 2001.
- Lubis, Suhrawadi K. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2000.
- Mahkamah Agung RI. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*. Dirjen Badan Peradilan Agama, 2011.
- Mardani. *Fiqih Ekonomi Syariah*. Jakarta: Prenada Media, 2011.
- Mustafa, Al-Maraghi Ahmad. *Terjemah Tafsir al-Maraghi*. Semarang: CV. Toha Putra, 1985.
- Mz, Labib. *Etika Bisnis dalam Islam*. Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006.
- Rachmat, Syafe'i. *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2010.
- Sapiudin, Rohman, Ghufron. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Prenada Media Group, 2012.
- Siyoto. *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta : Literasi Media Publishing, 2015.
- Sodik, Sandu. *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Bandung: Alfabeta CV, 2013.
- Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*. Depok: PT. Rajagrafindo Persada, 2014.
- Yususf, Muri. *Metodologi Penelian Kuantitatif, Kualitatif Dan Gabungan*. Jakarta: Kencana, 2017.

Referensi Jurnal dan Artikel Ilmiah:

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

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

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

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

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

Kosagie, Adam Ali. "Tinjauan Hukum Islam Tentang Pengalihan Fungsi Rumah Sebagai Warung", *Skripsi*. Lampung, UIN Raden Intan Lampung, 2020.

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

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

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

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

Setiawan, Firman. "Al-Ijārah Al-A'mal Al-Mustarakah Dalam Prespektif Hukum Islam," *Dinar* 1, no. 1, 2015.

Referensi Peraturan:

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

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

