

**TINJAUAN AKAD *IJARAH* DALAM PRAKTIK SEWA MENYEWA
TANAH UNTUK USAHA TERNAK AYAM POTONG
(Studi Kasus Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada

Fakultas Syariah

Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh

Gelar Sarjana Hukum



Oleh:

LAKSITA ANGGUN PRADIKA

NIM. 192.111.254

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH (MU'AMALAH)
JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN FILANTROPI ISLAM
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) RADEN MAS SAID SURAKARTA
2023**

**TINJAUAN AKAD IJARAH DALAM PRAKTIK SEWA MENYEWAKAN
TANAH UNTUK USAHA TERNAK AYAM POTONG
(Studi Kasus Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada

Fakultas Syariah

Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh

Gelar Sarjana Hukum

Disusun Oleh :

LAKSITA ANGGUN PRADIKA

NIM.19.21.1.1.254

Surakarta, 28 Oktober 2023

Disetujui dan disahkan Oleh :

Dosen Pembimbing Skripsi



H. Sholahuddin Sirizar, M.A.

NIP. 197206102003121011

SURAT PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI

Assalamualaikum Wr. Wb.

Yang bertanda tangan dibawah ini :

NAMA : LAKSITA ANGGUN PRADIKA

NIM : 192111254

PROGRAM STUDI : HUKUM EKONOMI SYARIAH

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul :
"TINJAUAN FATWA DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2027 TENTANG AKAD
LIJAH DALAM PRAKTEK SEWA MENYEWA TANAH UNTUK USAHA
TERNAK AYAM POTONG (Studi Kasus Desa Dragan Kecamatan Tamansari
Kabupaten Boyolali)

Benar-benar bukan merupakan plagiasi dan belum pernah diteliti
sebelumnya. Apabila dikemudian hari diketahui bahwa skripsi ini merupakan
plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Demikian surat ini dibuat dengan sesungguhnya untuk dipergunakan
sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Boyolali, 28 Oktober 2023



Laksita Anggun Pradika

NIM.192111254

H. Sholakhuddin Sirizar, M.A.

Dosen Fakultas Syariah

Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta

NOTA DINAS

Hal : Skripsi

Sdr : Laksita Anggun Pradika

Kepada Yang Terhormat

Dekan Fakultas Syariah

Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said
Di Surakarta

Assalamualaikum Wr.Wb

Dengan hormat, bersama ini kami sampaikan bahwa setelah menelaah dan mengadakan perbaikan seperlunya, kami memutuskan bahwa skripsi saudara Laksita Anggun Pradika, NIM : 19.21.1.1.254 yang berjudul :

"TINJAUAN AKAD *IJĀRAH* DALAM PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH UNTUK USAHA TERNAK AYAM POTONG (Studi Kasus Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali)".

Sudah dapat dimunaqsyahkan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah.

Oleh karena itu kami mohon agar skripsi tersebut segera dimunaqsyahkan dalam waktu dekat.

Demikian atas dikabulkannya permohonan ini disampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Boyolali, 28 Oktober 2023

Dosen Pembimbing



H. Sholakhuddin Sirizar, M.A

NIP. 197206102003121011

PENGESAHAN
"TINJAUAN AKAD *IJARAH* DALAM PRAKTIK SEWA MENYEWA
TANAH UNTUK USAHA TERNAK AYAM POTONG (Studi Kasus di Desa
Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali)".

Disusun Oleh :
LAKSITA ANGGUN PRADIKA
NIM.19.21.1.1.254

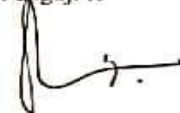
Telah dinyatakan lulus dalam ujian munaqosah
Pada hari Senin tanggal 12 Desember 2023
Dan dinyatakan telah memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar
Sarjana Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Penguji I



Dr. H. Ah Kholis
Hayatuddin, M.Ag
NIP.196901061996031001

Penguji II



Astah Wati S.E, M.E
NIP. 199209122020122016

Penguji III



Abdullah Tri Wahyudi
S.Ag., S.H., M.H., CM.
NIP. 197504122014111002

Dekan Fakultas Syariah



Dr. Muhsin Yashirudin, S.Ag, M.Ag.
NIP. 197712022003121003

v

MOTTO

تَعْلَمُونَ نُّمَّ وَأَمْنَتِكُمْ وَتَخُونُوا لِرَسُولٍ وَاللَّهِ تَخُونُوا لَا أَمْنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul dan (juga) janganlah kamu mengkhianati amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui.”

(QS. Al-Anfal 8: Ayat 27)

“Kurang cerdas dapat diperbaiki dengan belajar. Kurang cakap dapat dihilangkan dengan pengalaman. Namun tidak jujur itu sulit diperbaiki”

(Mohammad Hatta)

PERSEMBAHAN

Dalam perjuangan yang tiada hentinya dengan keringat dan air mata kupersembahkan karya tulis skripsi ini untuk orang-orang yang selalu hadir dan berharap keindahan-Nya. Penulis persembahkan karya ini bagi mereka yang tetap setia berada diruang dan waktu kehidupannya, khususnya teruntuk :

1. Kedua orang tua tercinta, yang telah memberikan kasih sayang dan dukungan moril maupun materi serta do'a yang tiada henti untuk keberhasilanku. Ridhamu adalah semangatku.
2. Adikku tersayang semoga kasih sayang Allah SWT selalu bersama kita.
3. Kepada seluruh keluarga besar yang telah banyak memberikan dukungan dan doanya.

PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman transliterasi yang digunakan dalam penulisan skripsi di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta didasarkan pada Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543 b/U/1987 tanggal 22 Januari 1988. Pedoman transliterasi tersebut adalah :

1. Konsonan

Fonem konsonan Bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan *hurūf*, sedangkan dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lagi dilambangkan dengan *hurūf* serta tanda sekaligus. Daftar *hurūf* Arab dan transliterasinya dengan *hurūf* latin adalah sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	<i>Alif</i>	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	<i>Ba</i>	B	Be
ت	<i>Ta</i>	T	Te
ث	<i>sa</i>	š	Es (dengan titik di atas)
ج	<i>Jim</i>	J	Je
ح	<i>ha</i>	ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	<i>Kha</i>	Kh	Ka dan ha
د	<i>Dal</i>	D	De
ذ	<i>Żal</i>	Ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	<i>Ra</i>	R	Er
ز	<i>Zai</i>	Z	Zet
س	<i>Sin</i>	S	Es

ش	<i>Syin</i>	Sy	Es dan ye
ص	<i>ṣad</i>	ṣ	Es (dengan titik di bawah)
ض	<i>ḍad</i>	ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	<i>ṭa</i>	ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	<i>ẓa</i>	ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	<i>'ain</i>	...'	Koma terbalik di atas
غ	<i>Gain</i>	G	Ge
ف	<i>Fa</i>	F	Ef
ق	<i>Qaf</i>	Q	Ki
ك	<i>Kaf</i>	K	Ka
ل	<i>Lam</i>	L	El
م	<i>Mim</i>	M	Em
ن	<i>Nun</i>	N	En
و	<i>Wau</i>	W	We
ه	<i>Ha</i>	H	Ha
ء	<i>Hamzah</i>	...'	Apostrop
ي	<i>Ya</i>	Y	Ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ	<i>Fathah</i>	A	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I	I
◌ُ	<i>Ḍammah</i>	U	U

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transiterasi
1.	كتب	<i>Kataba</i>
2.	ذكر	<i>Ḍukira</i>
3.	يذهب	<i>Yaḏhabu</i>

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan *hurūf*, maka transliterasinya gabungan *hurūf*, yaitu :

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
أ...ى	<i>Fathah dan ya</i>	Ai	a dan i
أ...و	<i>Fathah dan wau</i>	Au	a dan u

Contoh :

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	كيف	<i>Kaifa</i>
2.	حول	<i>Ḥaula</i>

3. Vokal panjang (*Maddah*)

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan *hurūf*, transliterasinya berupa *hurūf* dan tanda sebagai berikut :

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
أ...ي	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>ya</i>	Ā	a dan garis di atas
إ...ي	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	Ī	i dan garis di atas
أ...و	<i>Dammah</i> dan <i>wau</i>	Ū	u dan garis di atas

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	قال	<i>Qāla</i>
2.	قيل	<i>Qīla</i>
3.	يقول	<i>Yaqūlu</i>
4.	رمي	<i>Ramā</i>

4. *Tā' Marbūṭah*

Transliterasi untuk *Tā' Marbūṭah* ada dua (2), yaitu :

- Tā' Marbūṭah* hidup atau yang mendapatkan harakat, *fathah*, *kasrah* atau *dammah* transliterasinya adalah /t/.
- Tā' Marbūṭah* mati atau mendapat harakat sukun transliterasinya adalah /h/.
- Apabila pada suatu kata yang di akhir katanya *Tā' Marbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang /al/ serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *Tā' Marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan /h/.

Contoh :

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	روضة الأطفال	<i>Rauḍah al-atfāl / rauḍatul atfāl</i>
2.	طلحة	<i>Ṭalhah</i>

5. Syaddah (*Tasydīd*)

Syaddah atau *Tasydīd* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda yaitu tanda *Syaddah* atau *Tasydīd*. Dalam transliterasi ini tanda *Syaddah* tersebut dilambangkan dengan *hurūf*, yaitu *hurūf* yang sama dengan *hurūf* yang diberi tanda *Syaddah* itu.

Contoh :

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	رَبَّنَا	<i>Rabbana</i>
2.	نَزَّل	<i>Nazzala</i>

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam bahasa Arab dilambangkan dengan *hurūf* yaitu ل. Namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh *hurūf Syamsiyyah* dengan kata sandang yang diikuti oleh *hurūf Qamariyyah*.

Kata sandang yang diikuti oleh *hurūf Syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya yaitu *hurūf /l/* diganti dengan *hurūf* yang sama dengan *hurūf* yang langsung mengikuti kata sandang itu. Sedangkan kata sandang yang diikuti oleh *hurūf Qamariyyah* ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti dengan *hurūf Syamsiyyah* atau *Qamariyyah*, kata sandang ditulis dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan kata sambung.

Contoh :

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	الرَّجُل	<i>Ar-rajulu</i>
2.	الجلال	<i>Al-Jalāhu</i>

7. *Hamzah*

Sebagaimana yang telah disebutkan di depan bahwa *Hamzah* ditransliterasikan dengan apostrof, namun itu hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Apabila terletak diawal kata maka tidak dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa *hurūf alif*. Perhatikan contoh berikut ini:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	أكل	<i>Akala</i>
2.	تأخذون	<i>Ta'khuzuna</i>
3.	النؤ	<i>An-Nau'u</i>

8. Huruf Kapital

Walaupun dalam sistem bahasa Arab tidak mengenal huruf kapital, tetapi dalam transliterasinya huruf kapital itu digunakan seperti yang berlaku dalam EYD yaitu digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu didahului oleh kata sandangan maka yang ditulis dengan huruf kapital adalah nama diri tersebut, bukan huruf awal atau kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan tersebut disatukan dengan kata lain sehingga ada *hurūf* atau harakat yang dihilangkan, maka huruf kapital tidak digunakan.

Contoh :

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
	و ماحمّد إله رسول	<i>Wa mā Muhammadun illā rasūl</i>
	الحمد لله رب العالمين	<i>Al-ḥamdu lillahi rabbil 'ālamīna</i>

9. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata baik *fi'il*, *ism*, maupun *ḥurūf* ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan *ḥurūf* Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada *ḥurūf* atau harakat yang dihilangkan maka penulisan kata tersebut dalam transliterasinya bisa dilakukan dengan dua cara yaitu bisa dipisahkan pada setiap kata atau bisa dirangkai.

Contoh :

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
	وإن الله لهو خير الرازقين	<i>Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn</i> / <i>Wa innallāha lahuwa khairur-rāziqīn</i>
	فأوفوا الكيل والميزان	<i>Fa aufū al-Kaila wa al-mīzāna</i> / <i>Fa auful-kaila wal mīzāna</i>

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah serta inayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN AKAD *IJĀRAH* DALAM PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH UNTUK USAHA TERNAK AYAM POTONG (Studi Kasus di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali)”**. Skripsi ini disusun untuk menyelesaikan Studi Jenjang Strata 1 (S1) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta.

Dalam penyusunan tugas akhir ini, penyusun telah banyak mendapatkan dukungan dan bantuan dari berbagai pihak yang telah menyumbangkan pikiran, waktu dan tenaga dan sebagainya. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan senang hati penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Toto Suharto, S.Ag., M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta.
2. Dr. Moh. Nasiruddin, S.Ag., M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta.
3. Masjupri, S.Ag., M.Hum. selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam.
4. Umi Rohmah S.H.I., M.S.I. selaku Koordinator Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.
5. Bapak Andi Wicaksono, M.Pd. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan pengarahan dan nasehatnya kepada penulis selama menempuh studi di Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta.
6. Bapak H. Sholakhuddin Sirizar, M.A. selaku Dosen Pembimbing Skripsi saya yang telah banyak memberikan nasehat bimbingan dan banyak perhatian selama penulis menyelesaikan skripsi.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syari'ah UIN Raden Mas Said Surakarta yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat dan pengalaman yang tak

ternilai harganya, semoga segala ilmu yang diberikan dapat selalu bermanfaat di kehidupan yang akan datang.

8. Dewan Penguji, yang telah meluangkan waktu dan pikirannya untuk menguji skripsi ini guna membawa kualitas kearah yang lebih baik.
9. Segenap pihak yang terlibat dalam praktik sewa menyewa tanah di Desa Dragan kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali yang telah memberikan izin untuk penelitian skripsi ini sehingga terselesaikan dengan lancar.
10. Kedua orang tua penulis Bapak dan ibu serta keluarga terimakasih atas do'a, cinta dan pengorbanan yang tidak pernah ada habisnya, kasih sayangnya tidak akan pernah penulis lupakan.
11. Teman-teman angkatan 2019 yang telah memberikan keceriaan kepada penulis selama penulis menempuh studi di Fakultas Syariah UIN Raden Mas Said Surakarta.
12. Teman-teman terdekat penulis yang banyak memberikan semangat dan banyak membantu selama penulis menempuh studi di Fakultas Syari'ah UIN Raden Mas Said Surakarta.
13. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah berjasa dan membantu penulis baik moril maupun spiritnya dalam penyusunan dalam menyelesaikan studi dan penyusunan skripsi. Tak tertinggal pada seluruh pembaca budiman.
14. Terhadap semuanya tiada kiranya penulis dapat membalasnya, hanya do'a serta puji syukur kepada Allah SWT, semoga memberikan balasan kebaikan kepada semuanya. Amin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Boyolali, 28 Oktober 2023

Laksita Anggun Pradika

NIM.192111254

ABSTRAK

Laksita Anggun Pradika, NIM : 192111254, “**Tinjauan Akad *Ijārah* Dalam Praktik Sewa Menyewa Tanah Untuk Usaha Ternak Ayam Potong**” (Studi Kasus di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali).

Ijarah atau sewa menyewa yaitu akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah akan tetapi tidak diikuti pemindahan hak milik. Dalam akad *ijarah* segala macam aturan rukun dan syarat harus terpenuhi apabila salah satu dari syarat dan rukun tidak terpenuhi seluruhnya maka batal lah akad *ijarah* tersebut. Akan tetapi pada praktik sewa menyewa yang terjadi di desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali syarat dan kewajiban penyewa tidak terpenuhi seluruhnya. Dimana penyewa tidak membayarkan ujah atau upah sesuai dengan kesepakatan jangka waktu sewa menyewa tanah pun tidak di tentukan dengan begitu memberikan kerugian salah satu pihak yang melakukan transaksi sewa menyewa ini.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menjelaskan praktik sewa menyewa tanah yang di lakukan serta untuk menjelaskan bagaimana tinjauan *ijarah* terhadap praktik Sewa Menyewa Tanah Untuk Usaha Ternak Ayam Potong Di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Jenis penelitian yang dilakukan adalah jenis penelitian lapangan. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode wawancara dan dokumentasi. Setelah data terkumpul selanjutnya penulis menganalisis data tersebut menggunakan tinjauan akad *ijārah*. Dengan demikian penulis lebih mudah untuk menyimpulkan hasil dari penelitian.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa praktik sewa menyewa tanah di desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali belum memenuhi syarat dan kewajiban akad *ijarah*. Yaitu penyewa tidak memenuhi pembayaran upah sesuai dengan perjanjian dan tidak ada jangka waktu sewa menyewa. menurut Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad *ijarah* sewa menyewa yang dilakukan tidak memberikan manfaat seimbang dan merugikan salah satu pihak.

Kata Kunci : Sewa Menyewa, Tanah, Akad *Ijārah*

ABSTRACT

Laksita Anggun Pradika, NIM: 192111254, ***"Review of the Ijārah Agreement in the Practice of Leasing Land for Beef Chicken Farming Business" (Case Study in Dragan Village, Tamansari District, Boyolali Regency).***

Ijarah or leasing is an agreement to transfer the right to use goods or services through payment of wages but not followed by the transfer of property rights. In an ijarah contract, all kinds of rules, pillars and conditions must be fulfilled if one of the conditions and pillars is not fulfilled entirely, the ijarah contract is canceled. However, in the leasing practice that occurs in Dragan Village, Tamansari District, Boyolali Regency, the terms and obligations of the tenant are not fully fulfilled. Where the tenant does not pay ijarah or wages in accordance with the agreement, the period of land lease is not determined, thus causing losses to one of the parties to this lease transaction.

The purpose of this study is to explain the practice of leasing land and to explain how ijarah reviews the practice of leasing land for broiler farming in Dragan Village, Tamansari District, Boyolali Regency.

This research uses qualitative research methods. The type of research conducted is a type of field research. Data collection techniques in this study using interviews and documentation methods. After the data is collected, the author then analyzes the data using the ijārah contract review. Thus the author is easier to conclude the results of the research.

The results of this study indicate that the practice of leasing land in Dragan Village, Tamansari District, Boyolali Regency has not fulfilled the terms and obligations of the ijarah contract. That is, the tenant does not fulfill the payment of wages in accordance with the agreement and there is no lease period. According to the Fatwa of DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 concerning ijarah contracts, the leases carried out do not provide balanced benefits and harm one of the parties.

Keywords: Lease, Land, Ijārah Accord

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI	iii
NOTA DINAS	iv
PENGESAHAN	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	viii
KATA PENGANTAR	xv
ABSTRAK	xvi
DAFTAR ISI	xix
DAFTAR LAMPIRAN	xxii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penulisan.....	5
D. Manfaat Penulisan	6
E. Kerangka Teori.....	6
F. Tinjauan Pustaka	12
G. Metode Penelitian	19
H. Sistematika Pembahasan.....	23
BAB II Tinjauan Umum Tentang Akad Ijarah	26
A. Teori Ijarah.....	26
B. Akad Menurut DSN MUI NO.112/DSN-MUI/IX/2017.....	28
BAB III <u>Gambaran Umum Desa Dragan, Tamansari, Boyolali</u>	36
A. Gambaran Umum Tentang Praktik Sewa-Menyewa Tanah Di Desa Dragan, Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali.....	36
1. Profil Umum Desa Dragan, Tamansari, Boyolali.....	36
2. Kondisi Sosiologis Penduduk Desa Dragan.....	37
3. Kondisi Tingkat Pendidikan Desa Dragan.....	39
4. Kondisi Keagamaan Desa Dragan.....	39

5. Kondisi Sosial Ekonomi.....	40
B. Praktik Sewa-Menyewa Tanah Untuk Usaha Ternak Ayam Potong di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali.....	42
BAB IV ANALISA FATWADAN MUI NO.112/DSN-MUI/IX/2017 YENTANG AKAD IJARAH DALAM PRAKTIK SEWA MENYEWAWA TANAH UNTUK USAHA TERNAK AYAM POTONG	53
A. Analisis Praktik Sewa Menyewa Tanah Untuk Usaha Ternak Ayam Potong Di Desa Dragan, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Boyolali.....	53
B. Analisis Praktik Sewa Menyewa Tanah Untuk Usaha Ternak Ayam Potong di Desa Dragan, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Boyolali Menurut Prespektif DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017	57
BAB V PENUTUP	70
A. Kesimpulan.....	70
B. Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA.....	72
LAMPIRAN.....	76
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	91

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Pedoman Wawancara.....	76
Lampiran 2 Transkrip Hasil Wawancara.....	78
Lampiran 3 Foto-Foto Hasil Penelitian.....	85
Lampiran 4 Jadwal Rencana Penelitian.....	90
Lampiran 5 Daftar Riwayat Hidup.....	91

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di era globalisasi ini kondisi perekonomian di Indonesia berkembang pesat disertai dengan jumlah lapangan pekerjaan yang sedikit, menuntut setiap orang untuk menciptakan dan mengembangkan bakat baru untuk mencari peluang-peluang yang kemungkinan akan dijadikan sebagai jenis usaha. Hal ini terjadi karena adanya tuntutan untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari semakin meningkat sehingga dengan adanya lapangan pekerjaan yang terbatas akan mendorong setiap manusia untuk menjadi pelaku bisnis dengan membentuk bisnis yang berdiri sendiri demi memenuhi kebutuhan perekonomiannya. Dalam berbisnis tidak akan lepas dari peran lingkungan sekitar. Dimana manusia merupakan makhluk sosial yang memiliki jiwa nasionalisme tinggi yang tidak luput dari peran orang lain didalamnya, interaksi sosial menimbulkan hubungan timbal baik yang menguntungkan antara manusia dengan lingkungan dan juga manusia dengan manusia.

Didalam agama Islam hubungan yang mengatur tentang timbal balik antara sesama manusia dengan lingkungan disebut dengan Muamalah. Dimana Muamalah dalam arti sempit adalah aturan-aturan Allah swt. yang mengatur hubungan manusia dengan manusia dalam usahanya untuk mendapatkan alat- alat keperluan jasmaninya dengan

cara yang baik.¹ Sedangkan dalam arti luas muamalah adalah peraturan-peraturan Allah swt. yang harus diikuti dan ditaati dalam hidup bermasyarakat untuk menjaga kepentingan manusia dalam urusannya dengan hal duniawi dalam pergaulan sosial.² Salah satu kegiatan perekonomian manusia di dalam masyarakat ialah *ijarah* atau sewa menyewa. *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Hal ini sesuai dengan pengertian *ijarah* menurut Fatwa DSN- MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *ijarah*. *Ijarah* yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.³

Sewa menyewa yang diterapkan di Desa Dragan, Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali ialah sewa menyewa tanah untuk usaha ternak ayam potong antara pemilik lahan dengan pengelola kandang ayam potong. Dalam hal ini pemilik lahan merupakan pemilik sah dari lahan yang di sewakan yang kemudian lahan persewaan itu dibangun kandang ayam dan dijadikan untuk bisnis ternak ayam potong oleh

¹ Abdul Munib, "Hukum Islam dan Muamalah (Asas-Asas Hukum Islam)", *Jurnal Penelitian dan Pemikiran Keislaman*, Februari 2018, Vol.5, No.1, hlm.74

² Ibid

³ Nadhira Wahyu Aditya Rani dan Lanang Sakti, Tinjauan Hukum Penrapan Akad *Ijarah* dan Inovasi Dari Akad *Ijarah* Dalam Perkembangan Ekonomi Syariah Di Indonesia", *Jurnal Fundamental JUSTICE*, Vol. 1, No.2, September 2020, hlm.42-43

penyewa. Pada awalnya akad sewa menyewa ini terjadi karena masalah perekonomian dari pihak pemilik lahan yang makin hari makin memburuk dan juga keinginan penyewa untuk mengembangkan keahlian sebagai peternak ayam, yang kemudian didukung adanya lahan kosong yang membuat daya tarik penyewa tergerak untuk memanfaatkan lahan itu, dari permasalahan tersebut terjadilah kesepakatan akad sewa menyewa.⁴

Pada saat sewa menyewa berlangsung terjadilah kesepakatan antara pemilik lahan dengan penyewa lahan, diantara kesepakatan tersebut ialah lahan kosong tersebut di sewakan kepada penyewa untuk didirikan kandang ayam yang kemudian digunakan untuk ternak ayam potong dan upah sewa dibayarkan dengan cara dicicil setiap awal bulan. Jadi penyewa lahan harus membayar Rp500.000,00 dalam setiap kali cicilan, dengan begitu maka penyewa lahan memberikan upah sewa sebesar Rp6.000.000,00/tahun. Pembiayaan upah secara dicicil tersebut tidak sesuai dengan perjanjian awal terjadinya akad ijarah awal perjanjian biaya sewa tanah diberikan setiap tahun dengan nominal Rp6.000.000,00 Akan tetapi di tengah-tengah masa sewa pihak dari pemilik lahan merubah perjanjian dimana biaya upah sewa tanah dilakukan setiap bulan bukan lagi satu tahun sekali. Hal ini sesuai dengan permintaan dari pihak pemilik lahan dikarenakan pemilik lahan tidak

⁴ Sardianto, Penyewa Tanah, *Wawancara Pribadi*, 8 Desember 2022, jam 15.30 WIB

mempunyai penghasilan lain selain dari hasil sewa menyewa tersebut.⁵ Akan tetapi fakta di lapangan perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik, dimana pihak penyewa tidak menepati janjinya untuk membayarkan cicilan sewa lahan di setiap bulannya. Hal itu terjadi karena panen ayam tidak selalu mendapat keuntungan terus menerus kerugian juga sering dialami oleh peternak. Dengan begitu jumlah nominal upah sewa yang diterima oleh pemilik lahan dalam satu tahun tidak terpenuhi sebesar Rp.6.000.000,00 .

Pada awal perjanjian upah sudah dijelaskan secara pasti jumlah nominalnya dan telah di sepakati oleh kedua belah pihak akan tetapi seiring dengan berjalanya waktu terdapat penyimpangan perjanjian dari pihak penyewa tanah dimana pihak penyewa tanah tidak menepati janji atau ingkar janji. Hal itu dibenarkan oleh pihak pemilik lahan “ibu Tumirah”⁶ Selain dari permasalahan mengenai ketidak tepatan janji yang dilakukan oleh penyewa lahan juga terdapat unsur ketidak pastian jangka waktu tanah yang di sewakan selama berapa tahun. Di awal perjanjian penyewa tanah tidak menyebutkan secara jelas berapa lama akan menyewa tanah tersebut untuk didirikan kandang ayam potong. Sistem sewa menyewa yang tanah untuk usaha ternak ayam potong di desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali sudah berjalan

⁵ Ibid

⁶ Tumirah Pemilik Tanah Sewa, *Wawancara Pribadi*, 11 Desember 2022, Jam 10.05 WIB.

selama 5 tahun terakhir, dengan begitu pemilik lahan tidak tahu sampai kapan proses sewa menyewa tersebut berakhir.⁷

Dari latar belakang permasalahan tersebut maka tertarik untuk mengangkat judul “**Tinjauan Akad Ijarah Terhadap Akad Sewa Menyewa Tanah Untuk Usaha Ternak Ayam Potong (Studi Kasus di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali)**”. Untuk meneliti lebih lanjut praktik sewa menyewa tersebut apakah sudah sesuai dengan hukum Islam dan apakah sewa menyewa yang diterapkan sesuai dengan kesepakatan sebelum perjanjian.

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang dipaparkan diatas maka dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Praktik sewa menyewa tanah untuk usaha ternak ayam potong di Desa Dragan Kecamatan Tamansari, Kabupaten Boyolali?
2. Bagaimana akad Ijarah terhadap praktik sewa menyewa tanah untuk usaha ternak ayam potong di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali?

C. Tujuan Penulisan

Dari rumusan masalah yang dipaparkan diatas maka dapat ditarik tujuan dari penulisan berikut :

⁷ Tulus Ispriadi, Pegawai Kandang Ayam, *Wawancara Pribadi*, 8 Desember 2022, Jam. 18.35 WIB

1. Dapat mengetahui Praktik sewa menyewa tanah untuk usaha ternak ayam potong di Desa Dragan Kecamatan Tamansari, Kabupaten Boyolali
2. Dapat mengetahui Akad ijarah terhadap praktik sewa menyewa tanah untuk usaha ternak ayam potong di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali

D. Manfaat Penulisan

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk membangun, memperkuat serta menyempurnakan ilmu pengetahuan di bidang ekonomi syariah sehingga dapat dijadikan bahan bacaan dan referensi bagi peneliti selanjutnya.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat bagi pemerintahan Desa Dragan, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Boyolali dan menjadikan rujukan dalam melaksanakan sistem sewa menyewa yang sesuai dengan hukum Islam. Masyarakat diharapkan mampu memahami dan menerapkan praktik sewa menyewa yang benar dan dapat merubah kebiasaan yang belum sesuai dengan hukum Islam.

E. Kerangka Teori

1. Teori Ijarah

Ijarah salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia seperti sewa-menyewa, kontrak, atau penjualan jasa lainnya.⁸ Sedangkan menurut bahasa ijarah adalah menjual manfaat, oleh karena itu Ijarah secara terminologi didefinisikan sebagai transaksi yang diperbolehkan untuk memperoleh manfaat barang yang sudah ditetapkan pada jangka waktu. Ijarah berasal dari kata al-ajru, yang berarti al-iwadhu (ganti). Menurut pengertian syara, al-ijarah adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pengganti. Jadi Ijarah merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian dalam akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Jumhur ulama membolehkan akad ijarah. Adapun landasan hukum akad Ijarah menurut Al-Qur'an dan Hadits. Ayat Al-Qur'an yang menjelaskan tentang Ijarah ialah QS. Al-Qashash : 26

قَالَ كَلِّمْ إِحْدَهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya:

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata,: “ya bapakku ambillah sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang

⁸ Syaiku, Ariyadi, dkk, “*Fiqh Muamalah Memahami Konsep Dialektika Kontemporer*”, (Yogyakarta: K-Media,2020, hl. 135-136

paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". QS. Al-Qasash: 26⁹

Dalam sistem sewa menyewa atau ijarah pasti terdapat kendala yang mengakibatkan berakhir suatu akad. Berakhirnya Akad al-Ijarah apabila :

- a. Obyek hilang atau musnah
- b. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad al-ijarah telah berakhir.
- c. Wafatnya orang yang berakad merupakan salah satu penyebab berakhirnya Ijarah
- d. Apabila ada uzur atau halangan pada salah satu pihak

Model Transaksi Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Bila digunakan untuk mendapatkan manfaat barang maka disebut sewa-menyewa. Sedangkan jika digunakan untuk mendapatkan manfaat tenaga kerja, disebut upah mengupah. Transaksi ijarah dilandasi adanya pemindahan manfaat. Jadi pada dasarnya prinsip ijarah sama dengan prinsip jual beli, namun perbedaannya terletak pada obyek transaksinya. Bila pada jual beli obyek transaksinya adalah barang, maka pada ijarah obyek transaksinya adalah jasa.

2. Teori ijarah menurut Fatwa DSN-MUI No:112/DSN-MUI/IX/2017

Masyarakat memerlukan pedoman dalam rangka mempraktikkan akad ijarah terkait kegiatan usaha dan bisnisnya. DSN-MUI Telah menetapkan fatwa-fatwa terkait ijarah baik untuk perbankan, jasa keuangan

⁹ Depaterrmn Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahnya*, (Semarang, Yayasan Penyelenggara, 1990), hlm.613.

ataupun aktifitas bisnis lain. Fatwa DSN-MUI yang menetapkan tentang akad ijarah yaitu Fatwa DSN-MUI No:112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah. Dimana akad ijarah adalah akad sewa antara *mu'jir* dengan *musta'jir* untuk mempertukarkan *manfa'ah* dan *ujrah*, baik manfaat barang ataupun jasa. Mu'jir atau pemberi sewa yaitu pihak yang menyewakan barang atau jasa berupa orang baik berbadan hukum atau tidak berbadan hukum. Sedangkan *musta'jir* yaitu orang yang menyewa barang atau jasa atau orang yang memberikan upah atau dapat disebut juga dengan orang yang menerima manfaat atas barang sewaan.

Dasar hukum akad ijarah menurut fatwa DSN-MUI No:112/DSN-MUI/IX/2017. Yaitu terdapat dalam firman Allah SWT dalam Q.S Al-Baqarah:23

قُلْ إِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا اتَّيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ
وَأْتَقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya :

*...dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah mah melihat apa yang kamu kerjakan.*¹⁰

Menurut Fatwa DSN-MUI No:112/DSN-MUI/IX/2017 Ketentuan umum dalam fatwa ini yang dimaksud Akad ijarah adalah akad sewa antara *Mu'jir* dengan *Musta'jir* atau antara *Musta'jir* dengan *ajir* untuk

¹⁰ Depatemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Semarang, Yayasan Penyelenggara, 1993, hlm. 57

mempertukarkan *manfa'ah* dan *ujrah*, baik manfaat barang maupun manfaat jasa. *Mu'jir* atau pemberi sewa adalah pihak yang menyewakan barang sedangkan *musta'jir* adalah pihak yang menyewa. *Ajir* adalah pihak yang memberikan jasa dalam al ijarah, *Manfa'ah* adalah manfaat barang sewa melalui proses penggunaan dan pekerjaan. Sedangkan *mahall Al-Manfa'ah* adalah barang sewa atau barang yang dijadikan media untuk mewujudkan manfaat dalam akad *ijara 'ala al-a'yan*.

Rukun dan syarat akad ijarah harus terpenuhi apabila terdapat salah satu rukun dan syarat tidak terpenuhi atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara pihak maka penyelesaiannya sengketa berdasarkan syariah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.¹¹

3. Teori Ijarah

Ijarah salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia seperti sewa-menyewa, kontrak, atau penjualan jasa lainnya.¹² Sedangkan menurut bahasa *ijarah* adalah menjual manfaat, oleh karena itu Ijarah secara terminologi didefinisikan sebagai transaksi yang diperbolehkan untuk memperoleh manfaat barang yang sudah

¹¹Fatwa DSN-MUI No:112/DSN-MUI/IX/2017, Tentang Akad Ijarah.

¹² Syaikh, Ariyadi, dkk, "*Fiqh Muamalah Memahami Konsep Dialektika Kontemporer*", (Yogyakarta: K-Media, 2020), hlm.135-136.

ditetapkan pada jangka waktu.¹³ Ijarah berasal dari kata *al-ajru*, yang berarti *al-iwadhu* (ganti). Menurut pengertian syara, *al-ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pengganti. Jadi *Ijarah* merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian dalam akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Jumhur ulama membolehkan akad *ijarah*. Adapun landasan hukum akad *ijarah* menurut Al-Qur'an dan Hadits. Ayat Al-Qur'an yang menjelaskan tentang *Ijarah* ialah QS. Al-Qashash : 26

فَا لَتْ إِحْدَهُمَا يَا بَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya:

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata,: “ya bapakku ambillah sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”. QS. Al-Qasash: 26¹⁴

Dalam sistem sewa menyewa atau *ijarah* pasti terdapat kendala yang mengakibatkan berakhir suatu akad. Berakhirnya Akad *al-Ijarah* apabila :

a. Obyek hilang atau musnah

¹³ Dita Nada Pratama, Lia Dwi Martika, “Pengaruh Pembiayaan Mudharabah, Pembiayaan Musyarakah dan Sewa Ijarah Terhadap Probabilitas”, *JRKA* Vol.3 Isue 1, Februari 2017, hlm.58.

¹⁴ Depatemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Semarang: Yayasan Penyelenggara Penterjemah, 1993), hln.613

- b. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *al-ijarah* telah berakhir.
- c. Wafatnya orang yang berakad merupakan salah satu penyebab berakhirnya *ijarah*
- d. Apabila ada uzur atau halangan pada salah satu pihak¹⁵

Model Transaksi Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Bila digunakan untuk mendapatkan manfaat barang maka disebut sewa-menyewa. Sedangkan jika digunakan untuk mendapatkan manfaat tenaga kerja, disebut upah mengupah. Transaksi ijarah dilandasi adanya pemindahan manfaat. Jadi pada dasarnya prinsip ijarah sama dengan prinsip jual beli, namun perbedaannya terletak pada obyek transaksinya. Bila pada jual beli obyek transaksinya adalah barang, maka pada ijarah obyek transaksinya adalah jasa.¹⁶

F. Tinjauan Pustaka

Praktik sewa menyewa tanah di zaman sekarang ini telah banyak dilakukan oleh para masyarakat baik dari kalangan atas ataupun kalangan

¹⁵ Rosita Tehuayo, "Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah), *Tahkim* Vol.XXV, No.1, Juni 2018, hlm.90.

¹⁶ Ali Muhayatsyah, "Analisa Penerapan Transaksi Ijarah dan Al Ijarah Almutahiya Bit Tamlik Pada Bank Syariah Analysis Of The Implementation Of Transaction Of Ijarah And Al Ijarah Almutahiya Bit Tamlik On Islam Bank "Jurnal JESKaPe, Vol.3, No.2, Juli-Desember 2019, hlm.3

bawah, dimana praktik sewa-menyewa memberikan banyak keuntungan antara kedua belah pihak.

Diantara mengenai mekanisme sewa menyewa telah banyak peneliti baik secara literatur ataupun lapangan. Untuk mempermudah peneliti dalam mengembangkan dan membandingkan penelitian terdahulu maka di butuhkan tinjauan pustaka dimana tinjauan adalah deskripsi penelitian yang sudah pernah dilakukan di seputar masalah yang akan diteliti, sehingga terlihat jelas bahwa penelitian yang dilakukan bukanlah duplikasi dari penelitian yang sudah ada.

Setelah melakukan penelusuran melalui tinjauan pustaka, hingga saat ini belum menemukan penelitian yang membahas tentang tinjauan akad ijarah terhadap sewa menyewa tanah untuk usaha ternak ayam potong. Dalam rangka agar terhindar dari kesamaan penelitian, maka terdapat beberapa skripsi yang di temukan terkait permasalahan diatas.

Pertama, Penelitian yang ditulis oleh Lady Avisha Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya Tahun 2019, dalam skripsinya yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Akad Sewa Menyewa Kandang Ayam Potong Di Desa Lawak Ngimbang Lamongan”. Dalam skripsinya ini membahas tentang Praktik sewa menyewa kandang ayam. Dalam permasalahan tersebut menjelaskan bagaimana Praktik yang dilakukan antara penyewa kandang dengan pemilik kandang mengenai ujrahnya, dimana pemilik kandang ayam

potong dan pihak penyewa melakukan akad sewa menyewa kandang ayam potong tanpa menyebutkan ujarah dan jangka waktu sewa menyewa secara jelas, dan penyewa kandang ayam potong tidak menyimpan slip bukti pendapatan ternak ayam potong setiap kali panen. Dari permasalahan itu dapat disimpulkan bahwa dalam hukum Islam praktik akad sewa menyewa kandang ayam potong yang dijalankan oleh pemberi sewa dan penyewa sudah memenuhi rukun akad ijarah akan tetapi ada beberapa syarat sahnya yang tidak terpenuhi. Oleh karena itu, praktik akad sewa menyewa kandang ayam potong di Desa Lawak Ngimbang Lamongan tidak sah karena syarat sahnya tidak terpenuhi secara sempurna.¹⁷ Persamaan dari penelitian ini dengan penelitian yang akan diteliti yaitu sama-sama meneliti tentang akad sewa menyewa, sedangkan perbedaannya dengan skripsi yang akan diteliti terletak pada objek yang disewakan dalam penelitian ini objek yang disewakan dalam penelitian ini berupa kandang ayam sedangkan objek yang akan diteliti berupa lahan atau tanah.

Kedua, Penelitian yang ditulis oleh Adhi Putro Cahyono Jurusan Muamalah Fakultas Syariah Institusi Agama Islam Negeri Ponorogo Tahun 2017, Dalam Skripsinya yang berjudul “Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Ayam Babon Di Desa Putat Kecamatan Geger Kabupaten Madiun”. Dalam skripsi ini membahas mengenai

¹⁷ Lady Avisha, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Kandang Ayam Potong Di Desa Lawak Ngimbang, Lamongan”, *Skripsi* Tidak Di Terbitkan, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negri Sunan Ampel Surabaya, Surabaya, 2019

mekanisme pelaksanaan, alat pembayaran sewa ayam babon serta bagaimana resiko yang diterima menurut fiqh muamalah. Dalam penelitian tersebut dapat disimpulkan akad perjanjian sewa ayam babon di Desa Putat sudah sesuai dengan fiqh, akan tetapi dalam alat pembayaran yang dilakukan yaitu menggunakan anak ayam yang ditetaskan, dalam syarat ijarah upah atau alat pembayaran yang digunakan harus jelas dan diketahui nilainya, Bila objek sewa hilang, mati, atau sakit belum ditentukan dalam perjanjian awal, hasilnya apabila objek sewa hilang atau mati tanggung jawab resiko dilimpahkan kepada musta'jir.¹⁸ Persamaan dari penelitian ini dengan penelitian yang akan diteliti yaitu sama-sama mengkaji tentang sewa menyewa sedangkan perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan terletak pada upah nya di penelitian ini alat pembayaran upah menggunakan anak ayam yang ditetaskan sedangkan pada penelitian yang akan dilakukan menggunakan uang hasil peternakan.

Ketiga, Penelitian yang ditulis oleh Bella Dwi Putri jurusan Muamalah (Hukum Ekonomi Islam) Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung Tahun 2019, Dalam Skripsi nya yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lahan Untuk Penjualan Daging Babi (Studi Pada Lapo Boru Allagan Jl. Soekarno Hatta Bandar Lampung)”, Dalam Skripsi ini

¹⁸ Adhi Putra Cahyono, “Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Praktik SEWA Menyewa Ayam Babon Di Desa Putat Kecamatan Geger Kabupaten Madiun “, *Skripsi Tidak Di Terbitkan*, Jurusan Muamalah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, Ponorogo, 2017

membahas mengenai bagaimana Praktik sewa menyewa lahan yang digunakan untuk usaha penjualan daging babi, dan bagaimana hukum Islam menyikapi permasalahan tersebut, apakah sesuai dengan hukum Islam atau tidak. Dari penelitian tersebut diperoleh kesimpulan bahwa pelaksanaan akad sewa menyewa lahan untuk penjualan daging babi pada Lapo Boru Allagan tidak memenuhi syarat sewa menyewa yang telah ditentukan dalam hukum Islam. Karena dalam pelaksanaan akad sewa menyewa tersebut, pengambilan manfaat pada lahan sebagai objek sewa menyewa digunakan untuk mendirikan rumah makan yang di dalamnya terjadi praktik jual beli daging babi yang dilarang oleh syara". Sehingga . menjadikan akad sewa menyewa tersebut batal dan haram hukumnya dalam ketentuan hukum Islam.¹⁹Persamaan dari penelitian ini dengan penelitian yang kan dilakukan ialah sama-sama mengkaji tentang sewa-menyewa lahan untuk menciptakan lapangan kerja baru. Sedangkan perbedaan dari penelitian ini dan penelitian yang akan di lakukan ialah terletak pada pemanfaatan lahan di penelitian ini untuk usaha jual beli daging babi sedangkan di penelitian yang akan datang untuk usaha ternak ayam potong.

Menjadikan akad sewa menyewa tersebut batal dan haram

¹⁹ Bella Dwi Putri, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lahan Untuk Penjualan Daging Babi (Studi Kasus Pada Lapo Baru Allagan Jl. Soekarno Hatta Bandar Lampung)", Skripsi Tidak Di Terbitkan' Jurusan Muamalah (Hukum Ekonomi Islam), Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Lampung, 2019

hukumnya dalam ketentuan hukum Islam.²⁰ Persamaan dari penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan ialah sama-sama mengkaji tentang sewa-menyewa lahan untuk menciptakan lapangan kerja baru. Sedangkan perbedaan dari penelitian ini dan penelitian yang akan dilakukan ialah terletak pada pemanfaatan lahan di penelitian ini untuk usaha jual beli daging babi sedangkan di penelitian yang akan datang untuk usaha ternak ayam potong.

Keempat, Penelitian yang ditulis oleh Rendi Aditia Jurusan Muamalah, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung Tahun 2018, Dalam Skripsinya yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen (Studi di Desa Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat)”. Dalam Skripsi ini membahas mengenai bagaimana Praktik sewa menyewa tanah dan bagaimana sistem pembayaran yang dilakukan. Dari penelitian yang dilakukan diperoleh kesimpulan bahwa Pelaksanaan sewa tanah di Pekon Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat tidak memenuhi syarat dalam akad sewa tanah. Aspek manfaat objek sewa yang menjadi inti dari sewa yaitu tanamannya, sangat rentan tidak terpenuhi karena tidak dapat dipastikan apakah tanaman tersebut panen atau tidak panen. Sewa tanah di Pekon Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat tampaknya mengandung unsur ketidak

²⁰ Bella Dwi Putri, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lahan Untuk Penjualan Daging Babi (Studi Kasus Pada Lapo Baru Allagan Jl. Soekarno Hatta Bandar Lampung)”, Skripsi Tidak Di Terbitkan’ Jurusan Muamalah (Hukum Ekonomi Islam), Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Lampung, 2019

pastian, dan gharar yang dalam Islam dilarang keberadaannya karena dapat merugikan salah satu pihak. Persamaan penelitian ini dengan Penelitian yang akan dilakukan yaitu sama-sama meneliti tentang sewa menyewa tanah. Perbedaan dari penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan yaitu objek sewa tanah dari persewaan ini digunakan untuk usaha pertanian, Sedangkan penelitian yang akan dilakukan objek sewa tanah digunakan untuk usaha peternakan ayam potong.²¹

Kelima, Penelitian yang ditulis oleh Aisah Jurusan Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Surakarta Tahun 2020. Dalam Skripsi nya yang berjudul “Tinjauan Fiqh Muamalah Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Hasil Panen (Studi Kasus di Desa Sudimampir Kecamatan Balongan Kabupaten Indramayu)”. Dalam Skripsi ini membahas mengenai bagaimana praktik sewa menyewa tanah yang dilakukan apakah sesuai dengan aspek Fiqh Muamalah atau belum. Dari penelitian yang dilakukan maka diperoleh kesimpulan bahwa pelaksanaan sewa menyewa tanah dengan menggunakan sistem pembayaran hasil panen di desa Sudimampir telah memenuhi rukun dan syarat dalam hal sewa menyewa, Akan tetapi dalam praktik sewa menyewa tanah terdapat aspek wanprestasi dimana pihak penyewa tidak menyanggupi apa yang

²¹ Rendi Aditya, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen(Studi Kasus Desa Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat), Skripsi Tidak Di Terbitkan, Jurusan Muamalah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Lampung, 2018

disanggupi, faktor yang menjadi penyebab pihak penyewa tidak mampu membayar sewa dikarenakan terjadinya gagal panen. Dari situ maka aspek etik bisnis dalam Islam tidak dapat terpenuhi karena terkait dengan etika bertanggung jawab atas hutang yang belum dibayar secara penuh. Persamaan dari penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan yaitu sama-sama mengkaji tentang sewa-menyewa tanah untuk usaha. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan yaitu penelitian ini lebih menekankan tinjauan hukum Fiqih muamalah sedangkan penelitian yang akan dilakukan menggunakan tinjauan Akad Ijarah, lokasi penelitiannya juga berbeda.²²

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini akan menggunakan jenis penelitian kualitatif lapangan. Menurut Sugiyono, metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat *Postpositivisme*, digunakan untuk meneliti pada kondisi objek alamiah. Metode penelitian kualitatif merupakan metode yang dilakukan secara intensif, peneliti berpartisipasi secara langsung di lapangan mencatat semua hasil penelitian, dan menganalisis terhadap berbagai data yang ditemukan di lapangan kemudian membuat laporan

²² Aisah, "Tinjauan Fiqh Muamalah Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem embayaran Hasil Panen(Studi Kasus Di Desa Sudimampir Kecamatan Bolongan Kabupaten Indramayu), *Skripsi* Tidak Di Terbitkan, Jurusan Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Surakarta, Surakarta, 2020.

penelitian secara detail.²³ Jenis Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang bertujuan untuk mengumpulkan data dari lokasi atau lapangan secara langsung. Penelitian dilakukan di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali.²⁴

2. Sumber Data

Penulis menggunakan dua jenis data yaitu data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang berasal dari sumber asli atau pertama. data ini tidak berupa dokumen atau jurnal-jurnal.²⁵ Data yang dikumpulkan dan di oleh sendiri oleh peneliti secara langsung dari objek dan subjek penelitian. Contoh data primer yaitu data yang diperoleh dari responden melalui kuisisioner, data wawancara dari narasumber atau data hasil observasi.²⁶ Pada penelitian ini data diperoleh secara langsung melalui wawancara kepada pihak-pihak yang terkait dalam sewa menyewa tanah di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali

²³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta,2014), hlm.13

²⁴ Abizal, Muhammad Yati, "Metode Komunikasi Da'i Perbatasan Aceh Dalam Menjawab Tantangan Dakwah", *Jurnal Al-Bayan*, Vol.24, No.2, Juli-Desember 2018, hl.302

²⁵ Nuning Indah Pratiwi, "Penggunaan Media Vidio Call Dalam Teknologi Komunikasi", *Jurnal Ilmiah Dinamika Sosial*, Volume 1, Nomor 2, Agustus 2017, hlm.221

²⁶ Lila Pangestu Hadiningrum, *Metode Penelitian Di Berbagai Bidang*, (Bandung: Media Sains Indonesia, 2021), hlm.67.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang tidak berasal dari sumber asli melainkan didapatkan dari pihak lain yang di jadikan sebagai sumber referensi. Data ini biasanya diperoleh dari orang lain atau dari dokumen.²⁷ Data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari jurnal-jurnal dan buku yang berkaitan dengan penelitian

3. Lokasi dan Waktu Penelitian

a. Lokasi Penelitian

Lokasi yang digunakan untuk penelitian sewa menyewa tanah untuk usaha ternak ayam potong adalah Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali.

b. Waktu Penelitian

Waktu pelaksanaan penelitian direncanakan lima bulan dimulai pada bulan Desember 2022 sampai pada Bulan Mei 2023.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti dalam praktik sewa menyewa tanah untuk usaha ternak ayam potong studi kasus di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali ada dua macam teknik diantaranya yaitu:

a. Teknik Wawancara

Wawancara merupakan proses tanya jawab yang dilakukan oleh dua orang atau lebih untuk mengetahui tanggapan, pendapat,

²⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta,2014), hlm.137

dan informasi berkaitan dengan hal yang dipertanyakan. Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti.²⁸ Dalam hal ini peneliti melakukan pengambilan sampel dengan cara Melakukan wawancara ke beberapa pihak terkait di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten, antara lain yaitu

- 1) Pemilik lahan tanah yang di sewakan, karena pemilik tanah merupakan pihak 1 yang terlibat dalam sewa-menyewa. Peneliti akan mewawancarai beliau mengenai sistem pembayaran sewa yang dilakukan oleh penyewa kandang tanah
- 2) Penyewa tanah, peneliti akan bertanya mengenai bagaimana praktik sewa-menyewa yang dilakukan
- 3) Pegawai kandang ayam dan saksi. Peneliti melakukan wawancara kepada pegawai kandang ayam karena pegawai kandang ayam yang mengurus peternakan. Jadi pegawai kandang ayam otomatis mengetahui pendapatan yang dihasilkan
- 4) Kepala Desa Dragan, untuk mengetahui profil desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali

b. Dokumentasi

²⁸ Soegijono, "Wawancara Sebagai Salah Satu Metode Pengumpulan Data", *Media Litbangkes*, Vol.III, No. 01, Tahun 1993, hlm.18

Dokumentasi yaitu proses pengumpulan data dengan cara mengumpulkan bukti-bukti untuk melengkapi penelitian. Dokumen Di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali ini berupa foto- foto saat wawancara, foto tanah dan kandang yang di sewakan serta foto populasi ayam yang di pelihara peternak.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data yaitu upaya penulis untuk menata secara sistematis hasil dari apa yang di peroleh melalui wawancara dan dokumentasi untuk meningkatkan pemahaman peneliti. Yang kemudian disajikan kepada orang lain.²⁹

Dalam penelitian ini penulis menggunakan analisis data Miles dan Huberman, yaitu kegiatan analisis memiliki tiga alur yang terjadi secara bersamaan yaitu reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan. Reduksi data adalah proses pemilihan, pemusatan perhatian, pada penyederhanaan, mengabstraksikan dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan di lapangan. Penyajian data yaitu sekumpulan informasi yang memberikan kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan keputusan. Sedangkan penarikan kesimpulan adalah penarikan kesimpulan atau verifikasi. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif diharapkan memperoleh

²⁹ Ahmad Rijali, "Analisis data Kualitatif", *Jurnal Alhadharah* Vol.17, No.33, 2018, hlm.84

temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada.³⁰

Dalam penelitian sewa menyewa tanah ini penelitian mengolah data berupa tulisan dan lisan dari beberapa orang dan objek yang terlibat dalam proses sewa menyewa tanah, kemudian penulis akan memilih data-data yang sesuai dengan penelitian, kemudian penulis akan mendeskripsikan hasil dari penelitian sewa menyewa tanah tersebut kedalam suatu gambaran yang jelas. Sehingga penulis dapat menarik kesimpulan yang mudah dipahami oleh orang lain dan sesuai dengan realita yang terjadi.

H. Sistematika Pembahasan

Sistematika pemba, menerangkan apa saja yang dijelaskan pada setiap bab dalam skripsi. Tujuan dari sistematika agar memudahkan pembaca untuk menemukan kejelasan arah dalam masalah yang dihadapi. Adapun Sistematika penelitian ini dibagi menjadi 5 (lima) bab:

Bab 1 Pendahuluan, yang berisi tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II, Berisi tentang landasan teori. Terdapat 2 teori yang pertama yaitu teori akad yang meliputi pengertian akad, dasar-dasar akad, serta syarat dan rukun akad. Kedua, teori sewa menyewa (ijarah), meliputi pengertian Ijarah, dasar hukum ijarah, syarat dan rukun ijarah, macam-macam ijarah, Berakhirnya ijarah, Hak dan Kewajiban Ijarah,

³⁰ Ulber Silalahi, *Metode Penelitian Sosial*, (Bandung ;PT. Refika Aditama,2010), hlm.340-341.

juga metode pembayaran yang dilakukan dalam ijarah.

Bab III, Berisi tentang gambaran umum Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali, meliputi letak geografis dan keadaan demografi, gambaran pelaku praktik akad sewa menyewa tanah, serta faktor yang melatar belakangi para pihak melakukan sewa menyewa tanah. Dalam bab ini juga disajikan data hasil wawancara, dan dokumen terkait praktik sewa menyewa tanah untuk usaha kandang ayam potong.

Bab IV, Berisi tentang pertama, Analisis praktik sewa menyewa tanah untuk usaha ternak ayam potong di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali. Kedua, Analisis tentang praktik sewa menyewa menurut prespektif Akad Ijarah.

Bab V, Bab ini adalah bab terakhir atau penutup dari keseluruhan isi pembahasan yang berisi kesimpulan dari hasil pembahasan dan saran yang dibuat sebagai solusi terhadap permasalahan.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD IJARAH

A. Teori Ijarah

Ijarah adalah suatu akad yang digunakan untuk memanfaatkan sesuatu dalam jangka waktu tertentu setelah membayar *upah*. Lafal al-ijarah berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan. *Al-ijarah* menurut bahasa berarti “al-ajru” yang berarti *al-iwadu* (ganti) oleh sebab itu *as-sawah* (pahala) dinamakan dengan *ajru* (upah). Ijarah biasanya digunakan dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari seperti sewa menyewa, kontrak, jual jasa dan lain-lain.¹ Apabila dikategorikan ke dalam objeknya ada dua macam *Pertama*, apabila dilihat dari segi manfaatnya maka disebut dengan sewa. *Kedua*, apabila dilihat dari segi jasa/tenaga manusia maka disebut dengan upah atau butuh.

Pengertian Al-Ijarah Menurut istilah *al-ijarah* berarti menyerahkan atau memberikan manfaat benda kepada orang lain dengan ganti pembayaran atau upah. Sehingga sewa-menyewa atau *al-ijarah* berarti pemindahan hak guna atau barang kepada orang lain dengan diambil manfaatnya dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (ujrah) tanpa diikuti pemindahan kepemilikan.²

Al-ijarah merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi kebutuhan manusia seperti sewa menyewa, kontrak, atau jual

¹ Subairi, “*Fiqih Muamalah*”, (Madura:Duta Media Publishing, 2021), hlm. 92

²Asnawi dan Ariyadi, “*Fiqih Muamalah: Menggagas Pemahaman Fiqih Kontemporer*”, (Yogyakarta: K-Media, 2012), hlm.25

beli jasa. Secara terminologi ada beberapa definisi *al-ijarah* yang dikemukakan oleh para ulama fiqih. Menurut ulama Hanafiyah *al-ijarah* yaitu transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan. Menurut ulama Syafi'iyah *al-ijarah* yaitu transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu. sedangkan pengertian *al-ijarah* menurut ulama Malikiyah dan Hanbaliyah *al-ijarah* adalah kepemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.³

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atau manfaat atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian dalam akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.⁴

Orang yang melakukan transaksi akad *ijarah* harus sudah baligh, berakal sehat dan dapat membedakan antara yang baik dan benar sehingga hak dan kewajiban dapat terpenuhi dengan baik.⁵ Dimana hak dalam islam merupakan sekumpulan kaidah yang mengatur hubungan antar manusia

³ Syaikh, Ariyadi, dkk, "*Fiqih Muamalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*", (Yogyakarta: K-Media, 2020), hlm. 135-136

⁴Harun Santoso dan Anik, "Analisis Pembiayaan *Ijarah* Pada Perbankan Syariah "*Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 01, No. 02, Juli 2015, hlm. 107

⁵ Akhmad, Farroh Hasan, "*Fiqih Muamalah dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)*", (Malam:UIN Malang Pres, 2018), blm.54

yang berkaitan dengan perorangan atau harta dan benda.⁶ Sedangkan kewajiban merupakan sesuatu yang wajib dilakukan, dan sesuatu yang harus dilaksanakan serta mengandung unsur keharusan. dengan begitu orang yang melakukan transaksi Ijarah harus memenuhi kriteria sebagai berikut: *Musta'jir*, orang yang menyewa berkewajiban untuk membayar sewa sesuai dengan harga yang telah disepakati antara kedua belah pihak ketika melakukan transaksi sewa-menyewa, *Musta'jir* orang yang menyewa barang berhak untuk mengganti kerusakan barang yang disewa, apabila barang yang disewa tersebut rusak saat barang masih ditangan penyewa⁷ *Mu'jir*, pemilik barang berhak untuk menerima pembayaran sewa sesuai dengan harga yang telah disepakati saat akad ijarah berlangsung serta *Mu'jir* pemilik berkewajiban untuk cakap hukum atau paham terkait hukum dan peraturan yang telah disepakati.

B. Teori Ijarah Menurut Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/20 Tentang Akad Ijarah

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Setelah Menimbang bahwa masyarakat memerlukan panduan dalam rangka mempraktikkan akad ijarah terkait kegiatan usaha atau bisnisnya. Maka DSN-MUI Menetapkan fatwa-fatwa terkait akad ijarah, baik untuk

⁶ Ismail Pane, Hasan Syazali, dkk, "*Fiqih Muamalah Kontemporer*", (Sumatra Barat: Yayasan Penerbit Muhammad Zaini, 2022), hlm, 44

⁷ Farikha Anisatuzzahro dan Muh. Nashirudin, "Praktik Sewa Menyewa Indekos Pada Masa Pandemi Covid-19 Prespektif Akad Ijarah (Studi Kasus di Indekos Kawasan Kampus IAIN Surakarta)", *Al-Hakim Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, Volume 3, Nomor 1, Mei 2021, hlm. 78

perbankan, perusahaan pembiayaan, jasa keuangan maupun aktifitas bisnisnya. Fatwa yang mengatur tentang akad ijarah yaitu Fatwa DSN-MUI No:112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah untuk dijadikan sebagai pedoman.⁸ Mengingat bahwa sesuai dengan Firman Allah SWT mengenai landasan hukum akad ijarah yang terdiri dari ;

1. Al-Qur'an

Firman Allah SWT mengenai landasan akad ijarah terdapat pada Q.S Al-Baqarah (2): 233

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ
مِمَّا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ
بَصِيرٌ

Artinya ;

“... Dan jika kamu ingin anak mu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwa lah kepada Allah SWT, dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan.”⁹

2. Hadits

Hadis Nabi Muhammad mengenai Akad ijarah terdapat dalam Hadits

Nabi Riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ (رواه أبو يعلى وابن ماجه والطبرنى والترمذى)
يَجُفَّ عَرَقُهُ

Artinya :

⁸ Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017, Tentang akad ijarah.

⁹ Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, (Semarang, Yayasan Penyelenggara, 1993, hlm. 57

“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering”¹⁰

Dalam ketentuan fatwa DSN -MUI No:112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah terdapat 10 ketentuan umum yang harus di perhatikan. Diantara ketentuan umum tersebut yaitu :

Pertama : Ketentuan Umum

1. Akad ijarah merupakan suatu akad sewa antara *Mu'jir* dengan *Musta'jir* atau antara *Musta'jir* dengan *Ajir*. Mempertukarkan *manfa'ah* barang maupun jasa
2. *Mu'jir* yang memberi sewa atau menyewakan barang baik *mu'jir* yang berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang. Baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
3. *Musta'jir* penyewa atau penerima manfaat atau jasa. Dalam akad ijarah baik *Musta'jir* berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang. Baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
4. *Ajir* Adalah pihak yang memberi jasa dalam akad ijarah *ala-al-a mal*, baik *ajir* berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum
5. *Manfa'ah* adalah kemanfaatan suatu barang sewa melalui proses penggunaan dan pekerjaan (jasa)

¹⁰ Syihabuddin Ahmad, Ibanah Al-Ahkam Syarh Bulugh Al-Maram, (Beirut: Daar Al-Fikr, 2004)

6. *Mahal Al-Manfa'ah*, barang sewa sebagai media mewujudkan manfaat dalam *ijarah 'ala al-a 'yan*
7. *Ijarah 'ala al-a'-yan*, akad sewa atas manfaat barang
8. *Ijarah 'Ala al-asykhash*, akad sewa atas jasa atau pekerjaan, point 9 sampai 14 terkait dengan jenis-jenis *ijarah* , diantaranya *ijarah 'ala al-asykhash*, *ijarah mutahiyah bit at-tamlik*, *ijarah mausufah fi az-zimmah*, *ijarah tasyghiliyah*, *pembiayaan multijasa*, *wilayah ashliyyah*, dan *wilayah niyabiyyah*.¹¹

Kedua : Ketentuan Terkait Hukum dan Bentuk *Ijarah*

1. Adanya keterangan bahwa akad *ijarah* itu dibolehkan dalam *Ijarah 'ala al-a 'yan*, *ijarah 'ala al-'mal*, dan *ijarah 'ala al-asykhash*.
2. Akad *Ijarah* dibolehkan pada *ijarah tasyghiliyah*, *ijarah mutahiyah bit at-tamlik*.

Ketiga : Ketentuan Terkait *Sighat* Akad *Ijarah*

1. Akad *ijarah* harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dimengerti oleh *Mu'jir* ataupun *Musta'jir*
2. Akad boleh dilakukan dengan lisan, tulisan, isyarat, perbuatan, elektronik, yang berlaku sesuai aturan perundang-undangan yang berlaku

Keempat : Ketentuan Terkait *Mu'jir*, *Musta'jir* dan *Ajir*¹²

¹¹ Fatwa DSN MUI No.122/DSN-MUI/IX/2017, Tentang Akad *ijarah*

¹² Fatwa DSN MUI No.122/DSN-MUI/IX/2017, Tentang Akad *ijarah*

1. Akad ijarah boleh dilakukan oleh orang, maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Setiap unsur dalam akad wajib cakap hukum sesuai dengan syariah Islam dan peraturan perundang-undangan yang berlaku
3. *Mu'jir* memiliki kewenangan dalam melakukan akad ijarah baik kewenangan *ashliyyah* maupun *niyabiyyah*
4. *Mu'jir* wajib mampu menyerahkan manfaat
5. *Musta'jir* wajib memiliki kemampuan membayar ujah
6. *Ajir* wajib memiliki kemampuan menyerahkan jasa atau perbuatan hukum.

Kelima : Ketentuan Terkait *Mahallal-Manfa'ah* dalam *Ijarah 'ala al-a Yan*

1. *Mahall manfa'ah* harus barang yang tidak dilarang secara syaria'ah
2. *Mahall manfa'ah* harus dapat diserahkan sesuai yang dijanjikan pada waktu yang telah disepakati dalam akad ijarah

Keenam : Ketentuan Terkait Manfaat dan Waktu Sewa

1. Manfaat yang dimaksud tidak sesuatu yang melanggar syariat dan dilarang oleh syariat
2. Manfaat harus jelas sehingga diketahui oleh *Mu'jir* dan *Musta'jir*
3. Diketahui cara pemakaian barang atau jasa dan batas waktu harus di sepakati antara penyewa dan pemilik
4. *Musta'jir* boleh menyewakan kembali ke pihak lain, asalkan tidak dialrang *Mu'jir*

5. *Musta'jir* dalam akad *ijarah 'ala-al-'a yan* tidak menanggung resiko terhadap kerugian yang timbul karena pemanfaatannya.¹³

Ketujuh : Ketentuan Terkait 'Amal yang dilakukan *Ajir*

1. Pekerjaan merupakan sesuatu yang diperbolehkan syari'at dan tidak dilarang oleh syariah
2. *Amal'* yang dilakukan *Ajir* harus diketahui jelas spesifikasi dan ukuran pekerjaan serta jangka waktu kerja.
3. *Amal'* yang dilakukan *Ajir* Harus berupa pekerjaan yang sesuai dengan tujuan akad
4. *Musta'jir* dalam akad *ijarah 'ala al-a'mal* boleh menyewakan ke pihak lain, kecuali tidak diizinkan *Mu'jir*
5. *Ajir* tidak wajib menanggung resiko terhadap kerugian yang timbul karena perbuatan yang dilakukannya.

Kedelapan: Ketentuan Terkait *Ujrah*

1. *Ujrah* boleh berupa uang, jasa, barang yang bermanfaat sesuai aturan perundang-undangan yang berlaku
2. Kuantitas dan kualitas *ujrah* harus jelas sesuai kesepakatan baik berupa angka nominal, presentase, atau rumus yang disepakati oleh pihak yang melakukan akad.
3. *Ujrah* boleh tunai atau berangsur sesuai dengan kesepakatan dan aturan perundang-undangan yang berlaku.

¹³ Fatwa DSN MUI No.122/DSN-MUI/IX/2017, Tentang Akad *ijarah*

4. *Ujrah* yang disepakati boleh ditinjau ulang atas belum adanya manfaat yang diterima *Musta'jir* sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan sebelumnya.

Kesembilan : Ketentuan Khusus Untuk Kegiatan/Produk

1. Akad *Ijarah* berlaku di dalamnya dan *dhawabith* dan *hudud* *Ijarah*
2. Berlaku juga Dalam IMBT tentang *Ijarah Mutahiyah bit at-tamlik*
3. Berlaku juga dalam akad pembayaran multijasa
4. Berlaku juga dalam IMFD dalam *al-mausufah fi az-zimmah*
5. Berlaku juga pada produk IMFD produk PPR inden dalam *ijarah al-mausufah fi az-zimmah* dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPPR)

Kesepuluh : Ketentuan Penutup

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan si antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Penerapan fatwa dalam pengawasan Dewan Pengawas Syariah atau produk usaha wajib terlebih dahulu mendapatkan opini dari dewan pengawas syariah.

3. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan, dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.¹⁴

¹⁴ *Ibid.*

BAB III
GAMBARAN UMUM TENTANG PRAKTIK SEWA-MENYEWA TANAH
DI DESA DRAGAN, KECAMATAN TAMANSARI KABUPATEN
BOYOLALI

A. Gambaran Umum Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali

1. Profil Umum Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali

Tamansari merupakan salah satu kecamatan yang terletak di kabupaten Boyolali, Jawa Tengah. Kecamatan Tamansari merupakan salah satu kecamatan baru yang berada di kabupaten Boyolali yang resmi dibentuk pada tahun 2019. Kecamatan Tamansari merupakan pemekaran dari kecamatan masuk. Kecamatan Tamansari terletak di sebelah utara kecamatan Musuk, sebelah selatan kecamatan Karangnongko, timur kecamatan Tulung dan sebelah barat kecamatan Kemalang. Kecamatan Tamansari terdiri dari 10 desa. Salah satu desa di kecamatan Tamansari yaitu desa Dragan.¹

Desa Dragan merupakan salah satu desa yang berada di kecamatan Tamansari, Kabupaten Boyolali. Secara geografis Desa Dragan terletak di sebelah selatan, kurang lebih 5 Km dari kecamatan Tamansari dengan batas wilayah sebelah utara desa Karanganyar, timur desa Bandungan, selatan desa Lampar dan sebelah barat desa Jemowo.

¹ Untoro, Bayan di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali, *Wawancara Pribadi*, 10 Oktober 2023, Jam 12.00 Wib

Desa Dragan memiliki Visi dan Misi guna untuk memajukan desa. Diantara Visi dan Misi Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali yaitu:

a. Visi Desa Dragan

Desa Dragan hanya memiliki satu misi akan tetapi satu misi tersebut sudah mencakup ke dalam segala aspek dan menyeluruh. Adapun misi desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali ialah:

1) Dragan Maju dan Bermartabat

b. Misi Desa Dragan

1) Menciptakan Pemerintahan Desa Yang Berani Dan Disiplin

2) Pembangunan merata dan tepat sasaran

3) Menciptakan masyarakat sejahtera dan beriman

4) Meningkatkan mutu SDM, baik aparatur desa serta masyarakat ²

2. Kondisi Sosiologis Kependudukan Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali

Desa Dragan terdiri dari 5 RW yaitu dukuh Dragan, Dukuh Jagir, Dukuh Tegalrejo, Dukuh Suden, dan Dukuh Jonjang. Serta 18 RT. Jumlah penduduk desa Dragan per tahun 2023 berjumlah sekitar 3.305 jiwa yang terdiri dari 1.458 laki-laki 1847 dan Perempuan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dari tabel yang telah dikelompokkan menurut usia penduduk.

² Untoro, Bayan di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali, Wawancara Pribadi, 10 Oktober 2023, Jam 12.00 Wib

Tabel 1
Tabel jumlah penduduk

No	Usia	Laki-Laki	Perempuan
1.	0-25 Tahun	420 Jiwa	510 Jiwa
2.	26-50 Tahun	612 Jiwa	723 Jiwa
3.	51-75 Tahun	243 Jiwa	411 Jiwa
4.	>76 Tahun	175 Jiwa	204 Jiwa
	Jumlah	1458 Jiwa	1847 Jiwa

Sumber : Wawancara Dengan Pak Bayan

Berdasarkan pada tabel diatas dapat disimpulkan bahwa jumlah penduduk perempuan usia 26-50 tahun adalah jumlah penduduk yang paling banyak sedangkan penduduk laki-laki usia lebih dari 76 Tahun merupakan jumlah jiwa yang paling sedikit. Dari data kependudukan yang telah digolongkan menurut usia di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali menunjukkan jumlah keseluruhan penduduk yaitu 3.305 Penduduk menurut hasil sensus pada tahun 2023. Jumlah penduduk di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten termasuk Sedikit karena memang. Desa Dragan merupakan Desa yang tidak terlalu luas.³

³ Sriyono, Kepala Desa Dragan, *Wawancara Pribadi*, 25 Agustus 2024, Jam 10.30 WIB.

3. Kondisi Tingkat Pendidikan

Tingkat Pendidikan masyarakat di desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali mayoritas masyarakatnya berpendidikan Setara SLTP. Akan tetapi tidak sedikit pula masyarakat yang berpendidikan Tingkat SLTA. Untuk Lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 2
Tingkat Pendidikan

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah
1.	Tidak/Belum Sekolah	10%
2.	TK/SD	20%
3.	SLTP	50%
4	SLTA	30%
5.	Mahasiswa	10%
	Jumlah	100%

Sumber : Wawancara Dengan Kepala Desa Dragan

Dari Tabel diatas dapat disimpulkan bahwa masyarakat desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali mayoritas berpendidikan tingkah SLTP. Di desa Dragan penduduk yang berpendidikan sarjana sangat minim sekali faktor utama dari rendahnya pendidikan yaitu perekonomian desa Dragan itu sendiri yang cenderung rendah.

4. Kondisi Keagamaan Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali

Agama merupakan suatu keyakinan yang dianut oleh setiap manusia. Manusia memiliki hak penuh untuk kepercayaan yang dianutnya. Di Indonesia sendiri terdapat bermacam-macam Agama yang dianut oleh masyarakatnya diantaranya yaitu Islam, Kristen, Hindu, Budha, Katolik, dan lain sebagainya. Di Indonesia Agama yang paling besar dianut oleh masyarakat ialah Agama Islam.

Di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali. Mayoritas agama yang dianut yaitu agama Islam. Banyak masjid yang dibangun di desa Dragan bahkan di setiap RT nya pasti terdapat mushola untuk beribadah. Karena mayoritas masyarakatnya beragama Islam, di desa Dragan banyak kegiatan keagamaan, organisasi keislaman yang saat ini berkembang di desa Dragan yaitu, IPNU, IPPNU, FATAYAT, ANSOR, BANSER, SERTA MUSLIMAT NU. Dengan Adanya kegiatan keagamaan di desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten maka Desa Dragan menjadi desa yang maju dalam bidang keagamaan.⁴

5. Keadaan Sosial Ekonomi Dan Budaya Desa Dragan

Wilayah Desa Dragan tergolong dalam dataran tinggi yang memiliki dua musim yakni penghujan dan kemarau. Ketika musim kemarau tiba di desa dragan masih kekurangan sumber perairan dikarenakan di desa dragan masih minim adanya sumur maka dari itu penduduk setempat harus membeli air bersih untuk kebutuhan sehari-hari. Akan tetapi apabila musim kemarau telah usai dan musim penghujan telah tiba air hujan dimanfaatkan

⁴ Sriyono, Kepala Desa Dragan, *Wawancara Pribadi*, 25 Agustus 2023, Jam 10.30 WIB

untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Mayoritas penduduk desa dragan berprofesi sebagai petani, dan peternak. karena tanah yang berada di desa Dragan, kecamatan Tamansari, kabupaten boyolali sangat subur maka kegiatan bercocok tanam dan berternak sangat cocok dilakukan di wilayah tersebut. Hasil panen yang dihasilkan dari pertanian dapat berupa sayur mayuur, buah, cengkih, kelapa, padi tembakau, jagung dan lain sebagainya. Sedangkan para petani di Desa Dragan bisa mengembangkan profesi berternaknya dengan memelihara sapi, kambing dan ayam. Akan tetapi tidak sedikit juga yang bermata pencaharian sebagai karyawan swasta, pedagang ataupun PNS. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dari tabel berikut ini:

Tabel 3
Tingkat Pekerjaan

No	Jenis Pekerjaan	Jumlah
1.	Belum/Tidak Bekerja	10%
2.	Petani/Peternak	50%
3.	Karyawan Swasta	20%
4.	PNS	10%
5.	Lain-lain	10%

Sumber : Wawancara Dengan Kepala Desa Dragan

Keadaan sosial ekonomi di desa Dragan cenderung rendah semenjak terjadi erupsi merapi tahun 2010 karena banyak monyet berekor panjang

yang turun ke lahan pertanian warga dan merusak tanaman sehingga sering terjadi gagal panen.⁵

B. Praktik Sewa-Menyewa Tanah Untuk Usaha Ternak Ayam Potong di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali

Di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali mayoritas penduduk bekerja sebagai petani dan peternak. Masyarakat memanfaatkan lahan sendiri untuk dijadikan ladang mencari penghasilan, karena didukung dengan keadaan alam yang subur dan beda diwilayah dataran tinggi. Akan tetapi tidak semua penduduk di desa Dragan mempunyai lahan sendiri untuk dijadikan sebagai usahanya. Lain keadaan ada pula lahan yang kosong tidak ada yang memanfaatkan untuk kegiatan usaha ataupun pertanian.

*“Masyarakat nya ada yang bertani dan peternak. Ada juga yang menyewakan lahan nya untuk orang lain. Di desa ini tanahnya lumayan subur mbak jadi cocok untuk bercocok tanam. Tapi masyarakat yang bertani biasanya di rumah juga mempunyai hewan ternak. Bahkan peternak ayam potong juga ada”.*⁶ Kata pak Sriyono Kepala desa Dragan, Dalam wawancaranya

Salah satu pelaku sewa menyewa tanah yakni ibu Tumirah dengan Pak Sardianto. Ibu Tumirah berusia 74 tahun, beliau orang Jawa asli yang berkedudukan di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali, ibu tumirah seorang janda yang memiliki 3 orang anak. Kedua anak dari ibu tumirah sudah menikah dan tinggal berjauhan dengan beliau, Ibu Tumirah tinggal bersama dengan salah satu putrinya yang belum berkeluarga.

⁵ Sriyono, Kepala Desa Dragan, *Wawancara Pribadi*, 25 Agustus 2023, Jam 10.30 WIB

⁶ Sriyono, Kepala Desa Dragan, *Wawancara Pribadi*, 25 Agustus 2023, Jam 10.30 WIB

*Umur saya sudah 74 tahun, anak nya 3 yang satu belum menikah. Yang dua rumahnya jauh ikut sama suami nya.*⁷ Kata ibu tumirah saat di wawancara.

Menurut ibu Tumirah Tanah yang dijadikan objek sewa merupakan tanah milik sendiri dari ibu tumirah. Awalnya tanah tersebut merupakan milik dari orang tua Ibu Tumirah. Karena ibu Tumirah hanya 2 bersaudara maka ibu tumirah diwariskan oleh kedua orang tuanya berupa tanah yang berada di Dukuh Tegalrejo, Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali. Sertifikat tanah tersebut awalnya atas nama bapak Amad Damsiri selaku ayah kandung dari Ibu Tumirah. Akan tetapi ketika tanah tersebut diberikan sertifikat tersebut langsung di balik nama menjadi milik Ibu Tumirah asli.

*Tanah itu milik saya sendiri, dulu warisan dari bapak saya. Setelah diberikan atas namanya saya ganti menjadi atas nama saya. Lokasinya di dukuh Tegalrejo di area kadang jauh dari rumah warga. Di belakang tanah ada jurang yang curam tapi di depan ada akses jalan menuju desa Tegalrejo.*⁸

Menurut pak Sardianto, Ibu Tumirah pada tahun 2018 menyewakan tanah miliknya yang berada di Desa Dragan, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Boyolali kepada Pak Sardianto yang kemudian lahan tanah kosong tersebut di bangun kandang ayam untuk usaha ternak ayam potong. Pak Sardianto berusia 50 tahun, Pak Sardianto merupakan seorang kepala

⁷ Tumirah, Pemilik Tanah Sewa, *Wawancara Pribadi*, 11 Desember 2022, Jam 10.05 WIB

⁸ Ibid.

keluarga yang beralamat di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali, beliau bekerja sebagai seorang petani.

“Umur saya sudah 50 tahun, anak nya 2 pekerjaannya ya petani mbak”⁹

Untuk meningkatkan perekonomian keluarga beliau Pak Sardianto mengembangkan keahliannya untuk membuka usaha baru dengan berternak ayam potong. Berhubung Pak Sardianto tidak memiliki lahan yang akan dijadikan sebagai usahanya maka beliau berkeinginan untuk menyewa lahan kosong milik Ibu Tumirah. Pak Sardianto menyewa tanah untuk dijadikan sebagai usaha ternak ayam potong tersebut sejak tahun 2018 (5 tahun). Panjang 80m² dan Lebar 20m² Dan panjang bangunan 60m² dan Lebar 10m². Pak Sardi membangun tanah tersebut setelah perjanjian akad sewa menyewa antara Ibu Tumirah dengan Pak Sardianto terlaksana.

Saya menyewa tanah kosong milik ibu tumirah karena saya ingin membuka usaha untuk meningkatkan perekonomian keluarga. Saya menyewa tanah milik ibu tumirah untuk usaha ternak ayam potong. Tanah yang saya sewa dengan panjang 80m² dan lebar 20m². Kemudian saya bangun kandang ayam dengan ukuran panjang 60m² dan lebar 10m².

Untuk membangun kandang ayam sendiri membutuhkan waktu selama kurang lebih 3 bulan. Sebelum kandang ayam didirikan Pak Sardianto terlebih dahulu membersihkan lahan dari tanaman-tanaman liar. Sesuai yang di utarakan pak Sardianto dalam wawancaranya.

“Saya membangun kandang ayam kurang lebih 3 bulan bersama dengan pekerja saya mas Tulus Ispriadi. Beliau orang yang saya percaya

⁹ Sardianto, Penyewa Tanah, *Wawancara Pribadi*, 8 Desember 2022, Jam 15.30

*untuk mengelola usaha saya mas tulus masih muda dan banyak berpengalaman dalam bidang peternakan”.*¹⁰

Sebelum melakukan praktik sewa menyewa pasti terdapat latar belakang yang mengakibatkan sewa-menyewa berlangsung. Awal mula terjadinya praktik sewa-menyewa tanah yang dilakukan oleh ibu Tumirah (pemilik tanah) dengan pak Sardianto (penyewa tanah) yaitu akan adanya kondisi perekonomian antara pemilik dan penyewa yang kian hari makin meningkat. keadaan perekonomian ibu Tumirah dapat dikatakan menengah ke bawah.

*Dulu tanah itu terawat banyak pohon-pohon besar. Tapi sejak suami saya meninggal tanahnya jadi tidak terawat. Karena kalau merawat sendiri sudah tidak mampu. Jadi tanahnya sudah tidak terawat pohon-pohonnya juga sudah dijual untuk kebutuhan.*¹¹

Dengan adanya situasi dan kondisi kebutuhan perekonomian ibu tumirah tersebut maka Ibu Tumirah menyewakan ladang tanah miliknya untuk digunakan sesuai kebutuhan penyewa, dengan begitu ibu tumirah memiliki penghasilan yang akan digunakan untuk memenuhi kebutuhan perekonomiannya.

Lain hal dengan pak Sardianto beliau merupakan seorang buruh bangunan, keadaan perekonomian pak Sardianto juga dapat dikatakan menengah kebawah, pak sardianto memiliki satu lahan pertanian yang digunakan untuk bercocok tanam. Penghasilan dari buruh bangunan

¹⁰ Sardianto, Penyewa Tanah, *Wawancara Pribadi*, 8 Desember 2022, Jam 15.30

¹¹ Tumirah, Pemilik Tanah Sewa, *Wawancara Pribadi*, 11 Desember 2022, Jam 10.05 WIB

ternyata belum dapat mencukupi kebutuhan perekonomian keluarganya karena pak Sardianto memiliki 2 orang anak yang belum tamat pendidikan.

*“Saya hanya butuh mbak, penghasilannya juga pas-pas anak-anak saya juga belum selesai sekolah”.*¹² Ucap pak Sardianto. .

Karena kondisi perekonomian dari pak Sardianto yang terus meningkat pak Sardianto berkeinginan untuk membuka usaha untuk menambah penghasilan lain. Untuk membuka usaha baru pak Sardianto berkeinginan untuk berternak ayam potong. karena pengalaman beliau ketika masih muda pernah bekerja sebagai peternak ayam potong. akan tetapi ide membuka lahan usaha itu terhalang dengan adanya tempat usaha karena pak sardianto tidak memiliki lahan lain selain tempat yang ditinggali bersama istri dan keda anaknya dan satu lahan pertanian yang dijadikan tempat untuk bercocok tanam.

Sebenarnya saya sudah lama berkeinginan membuka usaha ternak ayam tapi terhalang dengan tempatnya mbak. Saya tidak punya tanah untuk membangun kandang. .¹³

Dari latar belakang kondisi perekonomian antara Ibu Tumirah dan Pak Sardianto tersebut maka terjadilah kesepakatan sewa menyewa antara ibu Tumirah dengan Pak Sardianto.

Menurut Ibu Siti (istri dari pak Sardianto) Awalnya pak sardianto datang ke rumah ibu tumirah untuk menanyakan apakah benar bahwa tanah

¹² Sardianto, Penyewa Tanah, *Wawancara Pribadi*, 8 Desember 2022, Jam 15.30

¹³ Sardianto, Penyewa Tanah, *Wawancara Pribadi*, 8 Desember 2022, Jam 15.30

kosong milik ibu Tumirah benar disewakan, setelah mendapatkan informasi dari ibu tumirah secara langsung bahwa tanah tersebut akan disewakan maka tekat pak Sardianto semakin bulat untuk memanfaatkan tanah kosong milik ibu Tumirah tersebut untuk dijadikan sebagai usaha ternak ayam potong. Sewa menyewa tanah ini terjadi karena kedua belah pihak saling membutuhkan ibu Tumirah berusaha untuk memanfaatkan tanahnya supaya mendapatkan hasil kemudian uang sewa dibutuhkan untuk mencukupi kebutuhan sehari-harinya sedangkan pak Sardianto butuh lahan kosong untuk membangun usaha ternak ayam potong yang hasilnya digunakan untuk mencukupi kebutuhan perekonomian keluarga.

*“Akad sewa-menyewa terjadi di rumah ibu tumirah, saat itu saya beserta suami dan mas tulus saya datang ke rumah Bu tumirah untuk menanyakan kebenaran tentang tahannya yang akan di sewakan. Ternyata benar ibu tumirah ingin menyewakan tanahnya”.*¹⁴ Menurut ibu tumirah saat di wawancarai

Menurut ibu Siti, Pada saat melakukan akad sewa-menyewa terdapat beberapa kesepakatan antara ibu Tumirah dengan Pak Sardianto diantara kesepakatan tersebut adalah tanah kosong milik ibu Tumirah di sewakan dan diambil manfaatnya oleh pak Sardianto untuk didirikan kandang ayam potong dan ujah atau upah sewanya diberikan selama satu tahun sekali sebesar Rp. 6.000.000,00 dihitung dari bulan Februari dimana waktu kesepakatan dilaksanakan.¹⁵

¹⁴ Siti Amirah, Saksi Terjadinya Sewa Menyewa, *Wawancara Pribadi*, 10 Desember 2022, Jam 09.30 WIB

¹⁵ Siti Amirah, Saksi Terjadinya Sewa Menyewa, *Wawancara Pribadi*, 10 Desember 2022, Jam 09.30 WIB.

*Kesepakatan uang sewanya sebesar Rp.6.000.000.00 Dibayarkan setiap tahun sekali. Jangka waktunya sampai kapan belum tahu.*¹⁶

Perjanjian sewa-menyewa tanah ini dilakukan dengan lisan antara ibu Tumirah dengan pak Sardianto dengan saksi ibu Siti (istri pak Sardianto), dan mas Tulus (pegawai kandang ayam milik pak sardianto dan keponakan Ibu Tumirah) jadi tidak ada bukti secara tertulis.

Menurut ibu Siti Amirah, *“Perjanjiannya di ucapkan dengan lisan tidak ada bukti tertulis”*

Setelah akad sewa-menyewa tanah disepakati oleh ibu Tumirah dan Pak Sardianto, ibu Tumirah langsung memberikan tanah kosong yang menjadi objek sewa-menyewa tersebut kepada pak Sardianto untuk dimanfaatkan dan mengizinkan tanah tersebut untuk dibersihkan yang kemudian dibangun bangunan kandang ayam potong.

Setelah akad sewa-menyewa berlangsung selama satu tahun upah sewa dibayarkan sesuai dengan perjanjian awal yaitu bulan Februari sebesar Rp 6.000.000,00. Akan tetapi setelah satu tahun pertama pihak dari Ibu Tumirah (pemilik tanah) merubah kesepakatan pembayaran upah ibu tumirah meminta untuk upah nya diberikan dengan cara dicicil setiap bulan saja. Sesuai yang diutarakan ibu tumirah saat di wawancarai

*“Saat itu saya minta pada pak Sardi untuk memberikan uang sewa setiap bulan saja sebesar Rp.500.0000,00”.*¹⁷ Ucap ibu Tumirah

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Tumirah, Pemilik Tanah Sewa, *Wawancara Pribadi*, 11 Desember 2022, Jam 10.05

Alasannya karena jangka waktu satu tahun pemberian upah itu terlalu lama karena ibu tumirah tidak ada penghasilan lain dalam setiap bulanya. Dengan pemberian upah setiap bulan maka ibu Tumirah akan mendapatkan uang bulanan yang rutin jadi tidak menunggu uang terlalu lama. Hal tersebut di benarkan oleh mas Tulus dalam wawancaranya.

“Dulu katanya kalau uangnya di berikan setahun sekali terlalu lama. Ibu tumirah tidak punya penghasilan lain jadi memilih untuk setiap bulan saja”.¹⁸ ucap mas Tulus.

Permintaan dari ibu Tumirah tersebut kemudian disepakati oleh Pak sardianto yang bersedia membayar kan uang sewanya sebesar Rp500.000,00 dalam setiap bulan.

“Ya memang betul jadi setelah itu uang sewanya saya beri setiap bulan”.¹⁹ Ucap pak Sardianto.

Pemberian upah secara dicicil dalam setiap bulan tersebut terlaksana sesuai kesepakatan selama kurang lebih dua tahun di tahun selanjutnya upah seringkali tidak diberikan sebulan sekali. Menurut keterangan Ibu tumirah Pak Sardianto pada tahun 2021 tidak sepenuhnya membayar sewa sebesar Rp6.000.000,00 Pak sardianto hanya membayar upah sebanyak 8 kali dalam satu bulan itu nominalnya seharusnya Rp500.000,00 pak sardianto terkadang

¹⁸ Tulus Ispriadi, Pegawai Kandang Ayam, *Wawancara Pribadi*, 8 Desember 2022, Jam 18.35 WIB

¹⁹ Sardianto, Penyewa Tanah, *Wawancara Pribadi*, 8 Desember 2022, Jam 15.30

hanya memberikan kurang dari Rp500.000,00 akan tetapi terkadang pak Sardianto memberikan lebih dari Rp500.000,00.

*“terkadang uang sewanya tidak penuh mbak, kadang malah tidak memberi uang sewa”.*²⁰ Ucap ibu Tumirah.

Jadi dalam setiap bulannya pak sardianto tidak pasti dalam membayarkan upah sewa-menyewa yang mengakibatkan nominal sewa-menyewa dalam setiap tahun tidak terpenuhi sebesar Rp6.000.000,00. Keterangan tersebut dibenarkan oleh Mas Tulus selaku pengelola kandang beliau juga yang menyerahkan uang sewa kepada ibu Tumirah.

*“Pak Sardianto memang kadang tidak penuh dalam membayar uang sewa, karena kondisi perekonomian yang terkadang naik turun berimbas ke tidak lancarnya uang sewa.”*²¹

Pak Sardianto juga membenarkan akan kondisi tersebut.

*“Memang benar, Dua tahun belakangan ini memang kondisi keuangan ternak ayam tidak stabil banyak masalah yang terjadi sehingga mengakibatkan uang sewanya macet”.*²²

“Pada awal tahun tepatnya pada bulan Maret 2020 kandang ayam milik Pak Sardianto mengalami kemalingan pakan ayam sebanyak 40 karung pakan tidak hanya itu kemalingan ayam juga pernah dialami oleh Pak Sardianto, cuaca buruk juga menjadi alasan mengapa terjadi kerugian karena

²⁰ Tumirah, Pemilik Tanah Sewa, *Wawancara Pribadi*, 11 Desember 2022, Jam 10.05 WIB

²¹ Tulus Ispriadi, Pegawai Kandang Ayam, *Wawancara Pribadi*, 8 Desember 2022, Jam 18.35 WIB

²² Sardianto, Penyewa Tanah, *Wawancara Pribadi*, 8 Desember 2022, Jam 15.30

*pada saat cuaca sedang buruk ayam banyak yang mati. yang demikian itu mengakibatkan tidak stabilnya keuangan kandang ayam potong”.*²³

Seiring berjalannya waktu sewa-menyewa tanah untuk usaha ternak ayam potong yang dilakukan oleh ibu Tumirah dengan Pak Sardianto. Ibu tumirah merasa dirugikan atas tindakan yang dilakukan oleh Pak sardianto karena pak sardianto tidak bisa menepati kesepakatan yang telah mereka sepakati sebelum terjadi akad sewa-menyewa.

*“Ya saya sangat dirugikan mbak, sekitar Rp.2.000.000,00 lebih saya menanggung kerugian. Bahkan jangka waktu sewa sampai kapan juga saya tidak tahu”.*²⁴

Kekurangan uang sewa yang seharusnya diberikan Pak Sardianto Kepada ibu tumirah Ibu Tumirah tidak dianggap hutang oleh pak Sardianto pak sardianto tidak bersedia membayarkan kekurangan uang sewa karena kondisi perekonomian ayam potong yang tidak stabil akan tetapi karena selain memberikan uang sewa pak Sardianto juga memberikan Ayam potong sebanyak 3 ekor dalam setiap kali panen dan itu dilakukan setiap kali panen ayam dilakukan.

*Saya juga memberikan ibu tumirah ayam potong sebanyak 3 ekor dalam setiap periode panen. Untuk kekurangan uang nya juga tidak saya anggap hutang.*²⁵

²³ Tulus Ispriadi, Pegawai Kandang Ayam, *Wawancara Pribadi*, 8 Desember 2022, Jam 18.35 WIB

²⁴ Tumirah, Pemilik Tanah Sewa, *Wawancara Pribadi*, 11 Desember 2022, Jam 10.05 WIB

²⁵ Sardianto, Penyewa Tanah, *Wawancara Pribadi*, 8 Desember 2022, Jam 15.30 WIB

*“Siapa yang mau dirugikan mbak, saya juga tidak mau kan itu kan hak saya yang harus di tepati. Saat ini saya masih menunggu kekurangan uangnya. Kalau terus menerus begini saya semakin rugi. Lebih baik tanahnya Sawa sewakan ke orang lain”.*²⁶

Dari ketidak tepatan janji yang dilakukan oleh pak Sardianto atas sewa-menyewa tanah untuk usaha ternak ayam potong antar Pak Sardianto dengan ibu Tumirah ini seharusnya berakhir karena telah merugikan salah satu pihak. Jangka waktu kapan berakhirnya sewa-menyewa juga tidak disepakati antara kedua belah pihak hal itu menambah kerugian yang dirasakan oleh pemilik tanah yaitu Ibu Tumirah.

Menurut keterangan dari ibu tumirah beliau akan menanyakan kelanjutan sewa menyewa ini karena ibu tumirah keberatan atas ketidak tepatan janji yang dilakukan pak Sardianto. Sesuai yang diutarakan oleh ibu tumirah saat di wawancarai.

*“Pastinya saya akan menanyakan kelanjutan sewanya mau bagaimana mbak kalau terus menerus pembayarannya seperti ini saya semakin rugi”.*²⁷

Peneliti memperoleh informasi atas kasus sewa-menyewa tanah untuk usaha ternak ayam potong antara Ibu Tumirah dengan Pak Sardianto yakni melalui penelitian secara langsung di lokasi yaitu di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali, peneliti juga melakukan wawancara terhadap pihak-pihak terkait sewa-menyewa tanah untuk usaha terak ayam potong di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali.

²⁶ Tumirah, Pemilik Tanah Sewa, *Wawancara Pribadi*, 11 Desember 2022, Jam 10.05 WIB

²⁷ Tumirah, Pemilik Tanah Sewa, *Wawancara Pribadi*, 11 Desember 2022, Jam 10.05 WIB

BAB IV

ANALISIS AKAD IJARAH DALAM PRAKTIK SEWA MENYEWA

TANAH UNTUK USAHA TERNAK AYAM POTONG

(Studi Kasus Desa Dragan, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Boyolali)

A. Analisis Praktik Sewa Menyewa Tanah Untuk Usaha Ternak Ayam Potong Di Desa Dragan, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Boyolali

Berdasarkan pemaparan pada bab sebelumnya, bahwa sewa menyewa merupakan suatu perjanjian dimana salah seorang melakukan pemindahan hak guna atau barang kepada orang lain untuk dimanfaatkan dalam jangka waktu tertentu dengan upah sewa sesuai kesepakatan tanpa memindahkan hak milik barang.¹ Sewa menyewa sangat diperlukan dalam hal pemenuhan kebutuhan perekonomian masyarakat, dimana dengan adanya peluang sewa menyewa akan memudahkan masyarakat untuk memperlancar peluang kerja. Sewa menyewa tidak hanya barang saja yang menjadi objeknya, melainkan dapat berupa jasa, bangunan, lahan dan lain-lain. Dalam proses sewa-menyewa harus ada imbalan dimana pihak penyewa barang atau jasa berkewajiban untuk membayarkan uang sewa atau imbalan kepada pemilik barang atau jasa tersebut.

Dalam melakukan kegiatan kemasyarakatan kejujuran dan tolong menolong akan menjadi pondasi yang kuat sehingga persoalan muamalah

¹ Harun Santoso dan Anik, "Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah" *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 01, No. 02, Juli 2015, hlm. 107

tercipta dengan baik. Akad menjadi salah satu persoalan yang penting dalam kegiatan bermuamalah dimana akad merupakan pertalian, ikatan, atau perjanjian antara kedua belah pihak. Proses transaksi akan sah apabila terjadi kesepakatan akad antara kedua belah pihak. Akad akan berpengaruh pada status barang atau jasa yang akan di transaksikan. Dalam praktik sewa menyewa akad akan berpengaruh dalam hal kedudukan barang atau jasa yang akan dijadikan objek sewa menyewa.

Dalam ajaran islam akad merupakan kegiatan manusia dalam hal muamalah yang diridhai oleh Allah SWT. Sebagaimana dalam firman Allah SWT dalam surah Al-Maidah :01 yang artinya “*hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.*”² Dengan begitu dapat dianalisis bahwa akad sangat penting dan akad mempunyai kedudukan yang tinggi dalam proses bermuamalah terutama pada suatu transaksi barang atau jasa.

Dalam praktik di lapangan, proses transaksi yang dilakukan yaitu sewa menyewa tanah untuk usaha ternak ayam potong kasus tersebut terjadi di desa Dragan, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Boyolali. Dalam praktik sewa-menyewa tanah itu terjadi akad pemindahan hak guna tanah antara pemilik tanah kosong dengan penyewa tanah. Pada awal proses terjadinya akad dilakukan di rumah pemilik tanah kosong yaitu ibu Tumirah. Penyewa tanah bapak sardianto datang langsung bersama istrinya untuk membicarakan atas sewa menyewa tanah yang akan dilakukan. Diantara kesepakatan yang

² Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahnya*, (Semarang: Yayasan Penyelenggaraan Penterjemah, 1993), hlm. 156

diperoleh yaitu: Tanah kosong tersebut disewakan oleh Ibu Tumirah kepada Pak Sardianto dengan keadaan yang sama-sama ikhlas dan ridho, tanah kosong tersebut dibersihkan terlebih dahulu oleh pihak penyewa sebelum didirikan bangunan Tanah kosong tersebut disewakan untuk dibangun kandang ayam sebagai usaha ternak ayam potong serta upah sewa-menyewa dibayarkan setiap tahun sekali dengan jumlah Rp6.000.000,00 dibayarkan di akhir tahun.³

Pada awalnya pemberian upah kepada Ibu Tumirah dilakukan sesuai dengan perjanjian awal sebesar Rp6.000.000,00 setiap satu tahun sekali. Setelah tiga tahun masa sewa berlangsung pihak pemilik lahan atau ibu Tumirah merubah perjanjian itu dengan meminta pembayaran upah sewa dibayarkan setiap sebulan sekali dengan jumlah Rp500.000,00 dalam setiap bulanya. Akan tetapi setelah perjanjian pembayaran upah sewa itu diubah fakta di lapangan mengatakan bahwasanya upah ujah tidak dibayarkan sesuai perjanjian kedua dimana pihak penyewa tanah bapak sardianto tidak menepati janjinya untuk membayarkan di setiap bulan dengan alasan kondisi keuangan kandang ayam yang kurang stabil apabila harus dibayarkan di setiap bulan. Dalam setiap bulan kandang ayam tidak tentu panen dalam hitungan tahunan biasanya hanya 7-8 kali periode panen.

Pada saat terjadi proses akad sewa-menyewa ujah telah di tentukan nominalnya, akan tetapi jangka waktu sewa menyewa tanah sampai kapan tidak disepakati dengan alasan objek yang disewakan itu berupa tanah kosong yang

³ Tulus Ispriadi, Pegawai Kandang Ayam, *Wawancara Pribadi*, 8 Desember 2022, Jam 18.35 WIB

akan di bangunan suatu bangunan otomatis sewa itu akan berakhir apabila bangunan itu rusak atau dengan sengaja dirusakkan. Kandang ayam ini sudah berdiri selama kurang lebih 5 tahun, bangunannya masih berdiri kokoh karena apabila ada kerusakan sedikit langsung dibenahi. Dengan begitu jangka waktu sewa-menyewa tanah tidak dapat ditentukan. Kondisi yang demikian ini menjadikan salah satu pihak terutama ibu Tumirah selaku pemilik kandang mengalami kerugian seperti yang telah dijelaskan bahwa ibu Tumirah tidak menerima uang sewa secara utuh sesuai perjanjian. Ketidakjelasan dan ketidakpastian jangka waktu sewa juga menjadi kerugian yang dialami ibu Tumirah selaku pemilik tanah kosong.

Menurut hasil wawancara kepada kedua belah pihak yang bersangkutan dalam proses sewa menyewa tanah untuk usaha ternak ayam potong ini memang terjadi permasalahan yang serius mengenai ketidaktepatan pembayaran upah sewa yang dilakukan oleh pak sardianto selaku penyewa kandang. Pak sardianto menjelaskan alasan mengapa upah sewa tidak dibayarkan sesuai dengan perjanjian awal. Menurut keterangan dari pak sardianto saat dilakukan wawancara bukan hanya ibu Tumirah saja yang mengalami kerugian akan tetapi pak sardianto juga sering kali mengalami kerugian akibat gagal panen maupun kehilangan pakan ayam.

Dalam transaksi sewa menyewa harus memberikan manfaat bagi kedua belah pihak, karena pada awalnya tujuan dari sewa-menyewa yaitu tolong menolong dan saling memberikan manfaat satu sama lain. Sewa menyewa merupakan kegiatan transaksi pemindahan hak guna suatu barang atau jasa

kepada orang lain untuk dimanfaatkan yang kemudian akan timbul imbalan sebagai upah sewa. Dalam proses sewa menyewa upah dan jangka waktu harus jelas dan di sepakati pada saat melakukan akad. Dalam hal sewa menyewa tanah untuk usaha ternak ayam potong di Desa Dragan, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Boyolali ini menurut penelitian dan hasil wawancara pribadi dengan beberapa pihak terkait sewa menyewa ini terdapat kerugian salah satu pihak dimana ujarah atau upah yang seharusnya diberikan sesuai perjanjian dalam transaksi ini tidak sesuai kesepakatan dimana pihak pemilik tanah tidak menerima upah sewa secara penuh. Unsur ketidak pastian jangka waktu sewa juga dirasakan oleh pemilik tanah karena ibu Tumirah merasa terbebani dengan jangka waktu yang tidak jelas tersebut. Oleh karena itu proses sewa-menyewa tanah untuk usaha ternak ayam potong di Desa Dragan, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Boyolali tersebut tidak dibolehkan karena merugikan salah satu pihak

B. Analisis Praktik Sewa Menyewa Tanah Untuk Usaha Ternak Ayam Potong di Desa Dragan, Kecamatan Tamansari, Kabupaten Boyolali Menurut Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017

Untuk menganalisis pelaksanaan praktik sewa menyewa tanah untuk usaha ternak ayam potong yang dilakukan di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali ini penulis menggunakan Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang akad ijarah sebagai bahan analisisnya, dengan alasan penelitian yang dilakukan berhubungan sewa menyewa dimana sewa menyewa sendiri dalam islam disebut dengan ijarah. Ijarah yaitu salah satu

jenis transaksi dalam islam yang berhubungan dengan kegiatan sosial manusia. Ijarah merupakan akad pemindahan hak guna suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa tanpa diikuti pemindahan hak milik barang atau jasa. Sewa-menyewa harus dilakukan sesuai dengan perjanjian pada saat berlangsungnya akad. Apabila akad telah disepakati maka barang atau jasa tersebut sudah berpindah kemanfaatannya dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa kemudian pemilik barang atau jasa yang disewakan berhak untuk memperoleh ujah atau sewa tersebut. Dalam artian kedua belah pihak yang melakukan transaksi sewa menyewa saling menguntungkan dan tidak terjadi kerugian antara salah satu pihak.

Praktik sewa menyewa banyak dilakukan di berbagai daerah, salah satunya yaitu praktik sewa menyewa tanah untuk usaha ternak ayam potong di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali. Praktik sewa menyewa tanah ini terjadi antara ibu Tumirah sebagai pemilik tanah kosong dengan bapak Sardianto sebagai penyewa tanah kosong, sewa menyewa ini sudah terjadi selama 5 tahun terakhir. Tanah yang dijadikan sebagai objek sewa merupakan tanah kosong yang kemudian akan didirikan kandang ayam potong untuk usaha pak sardianto.

Menurut penelitian yang telah dilakukan, praktik sewa menyewa tanah untuk usaha ternak ayam potong yang dilakukan terjadi permasalahan mengenai pembiayaan uang sewa yang dilakukan oleh penyewa tanah. Upah atau ujah sewa tidak diberikan sesuai di perjanjian awal, terjadi perubahan perjanjian di tengah-tengah masa sewa akan tetap setelah terjadi perubahan

perjanjian tersebut penyewa tanah mulai tidak tertib dalam melakukan pembayaran upah sewa. Pada saat pelaksanaan akad ijarah ini terjadi juga tidak ada kesepakatan tentang jangka waktu sewa tanah sampai kapan saat itu tidak ada bukti tertulis dalam melakukan akad hanya secara lisan menggunakan asas saling percaya satu sama lain akan tetapi disitu juga terdapat saksi yang menyaksikan kesepakatan tersebut yaitu ibu siti Amirah atau istri dari bapak sardianto. Upah sewa biasanya tidak diberikan secara langsung oleh pak sardianto kepada ibu Tumirah, terkadang pak sardianto menyuruh mas tulus selaku pegawai kandang ayam untuk membayarkan uang sewa tersebut.

Menurut hasil wawancara peneliti kepada pegawai kandang ayam yaitu mas tulus, memang pembayaran uang sewa dalam setiap bulanya tidak lancar dikarenakan kondisi keuangan yang kurang stabil, akan tetapi dalam setiap periode panen pak sardianto selalu memberikan jatah 2-3 ekor ayam kepada ibu Tumirah sebagai tanda hadiah terimakasih. Jadi pak sardianto juga tidak lepas tangan begitu saja. Apabila ditotal jumlah kekurangan uang sewa tahun 2021 sebesar Rp4.600.000,00 dan tahun 2022 sebesar Rp5.250.000,00 jadi total kekurangan upah sewa tanah yaitu sebesar Rp2.150.000,00. Dari kekurangan itu tidak ada itikad baik dari pak sardianto untuk menutup kekurangan itu. Dengan tindakan itulah ibu tumirah merasa paling dirugikan atas praktik sewa menyewa tanah kosong miliknya.

Menurut peneliti tindakan seperti itu tidak amanah, penyewa tidak menepati janjinya untuk menepati pembayaran uang sewa sesuai dengan perjanjian awal. Juga terdapat unsur ketidak pastian jangka waktu sewa

menyewa yang akan berlangsung. Hal yang sudah disepakati bersama dalam ijab kabul harus ditepati sebagaimana mestinya. Akan tetapi yang terjadi dalam praktik sewa menyewa tanah untuk usaha ternak ayam potong ini tidak berjalan sebagaimana mestinya. Uang sewa yang seharusnya dibayarkan setiap bulan sekali dengan jumlah Rp500.000,00 tidak dibayarkan secara penuh oleh penyewa. Tidak ada itikad baik dari penyewa tanah untuk bertanggung jawab melunasi kekurangan uang sewa tersebut.

Segala macam bentuk transaksi tidak akan sah apabila tidak ada akad didalamnya. Begitu pula dengan transaksi sewa menyewa atau dalam islam disebut dengan ijarah. Ijarah merupakan pemindahan harta, benda, atau jasa kepada orang lain dalam jangka waktu tertentu dengan cara mencari imbalan tanpa memindahkan status hak milik atas barang atau jasa tersebut. Menurut Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 Akad ijarah akan berakhir dan dapat dikenakan sanksi apabila tidak sesuai dengan peraturan Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017.⁴

Untuk menentukan apakah praktik sewa menyewa tanah yang dilakukan sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah maka dapat dianalisis sebagai berikut ini:

Pertama : Ketentuan Umum

1. Akad ijarah merupakan suatu akad sewa antara *Mu'jir* dengan *Musta'jir* atau antara *Musta'jir* dengan *Ajir*. Mempertukarkan manfa'ah barang maupun jasa

⁴ Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah

2. *Mu'jir* yang memberi sewa atau menyewakan barang baik *mu'jir* yang berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang. Baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum. Dalam praktik sewa menyewa tanah yang dilakukan di desa Dragan orang yang menyewakan barang yakni ibu Tumirah. Ibu tumirah merupakan orang dewasa/balig dan sudah menikah. Jadi *Mu'jir* menurut ketentuan fatwa DSN MUI No.222/DSN-MUI/IX/2017 sudah terpenuhi.
3. *Musta'jir* penyewa atau penerima manfaat atau jasa. Dalam akad ijarah baik *Musta'jir* berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang. Baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum. *Musta'jir* dalam praktik sewa menyewa tanah di desa Dragan yaitu Pak Sardianto beliau menyewa tanah milik Ibu tumirah. *Musta'jir* dalam ketentuan fatwa DSN MUI No.222/DSN-MUI/IX/2017 sudah terpenuhi. Dengan baik.
4. *Ajir* Adalah pihak yang memberi jasa dalam akad ijarah ala-al-a mal, baik *ajir* berupa orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum. Dalam kaitannya dengan praktik sewa menyewa ini *Ajir* tida ada karena sewa menyewa yang dilakukan yaitu sewa menyewa barang bukan jasa.
5. *Manfa'ah* adalah kemanfaatan suatu barang sewa melalui proses penggunaan dan pekerjaan (jasa). Manfaat barang pada praktik sewa menyewa yaitu objeknya berupa tanah. Tanah tersebut telah dimanfaatkan untuk usaha ternak ayam potong jadi manfaat barangnya sudah terpenuhi.

6. *Mahal Al-Manfa'ah*, barang sewa sebagai media mewujudkan manfaat dalam ijarah 'ala al-a 'yan.⁵ Praktik sewaa menyewa ini sangat mewujudkan manfaat yang baik terbukti bahwa tanah tersebut telah dimanfaatkan untuk usahat ternak ayam potong
7. *Ijarah 'ala al-a'-yan*, akad sewa atas manfaat barang. Dalam praktik sewa-menuewa ini merupakan ijarah 'ala al-a'-yan. Karena sewa menyewa ini merupakan sewa menyewa tanah dan dimanfaatkan dengan baik jadi ketentuan *ijarah 'a al-'a,-yan* terpenuhi.
8. *Ijarah 'Ala al-asykhash*, akad sewa atas jasa atau pekerjaan, point 9 sampai 14 terkait dengan jenis-jenis ijarah , diantaranya *ijarah 'ala al-asykhash*, *ijarah mutahiyah bit at-tamlik*, *ijarah mausufah fi az-zimmah*, *ijarah tasyghiliyah*, *pembiayaan multijasa*, *wilayah ashliyyah*, dan *wilayah niyabiyyah*. Dalam praktiknya sewa menyewa tanah ini menggunakan *ijarah a' al-'a-yan* karena merupakan pemanfaatan harta melalui sewa menyewa tanah.

Kedua : Ketentuan Terkait Hukum dan Bentuk Ijarah

1. Adanya keterangan bahwa akad ijarah itu dibolehkan dalam *Ijarah 'ala al-a'yan*, *ijarah 'ala al-'mal*, dan *ijarah 'ala al-asykhash*. Bentuk ijarah yang dilakukan dala praktik sewa menyewa tanah yaitu *ijarah 'ala al-a'yan* krena merupakan sewa menyewa manfaat bukan jasa.

⁵ Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah

2. Akad Ijarah dibolehkan pada *ijarah tasyghiliyah, ijarah mutahiyah bit at-tamlik*.⁶ Praktik sewa menyewa yang dilakukan oleh peneliti tidak menggunakan bentuk ijarah demikian karena kurang sesuai dengan sewa menyewa manfaat yang dilakukan peneliti.

Ketiga : Ketentuan Terkait Sighat Akad Ijarah

1. Akad ijarah harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dimengerti oleh *Mu'jir* Ataupun *Musta'jir*. Dala praktik sewa menyewa yang dilakukan akad nya dilakukan dengan lisan tanpa ada bukti tulisan. Dalam hal ini ketentuan terkait Sighat sudah terpenuhi.
2. Akad boleh dilakukan dengan lisan, tulisan, isyarat, perbuatan, elektronik, yang berlaku sesuai aturan perundang-undangan yang berlaku. Akad dalam praktik sewa menyewa tanah ini secara lisan dan boleh dilakukan menurut Fatwa DSN MUI No.112/IX/DSN-MUI/2017

Keempat : Ketentuan Terkait Mu'jir, Musta'jir dan Ajir

1. Akad ijarah boleh dilakukan oleh orang, maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalah praktik sewa menyewa tanah untuk usaha ternak ayam potong yang dilakukan akadnya dilakukan oleh kedua belah pihak tidak melalui badan hukum. Praktik tersebut sudah sesuai dengan ketentuan umum terkait Mu'jir, musta'ji dan 'a jir.

⁶ Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah

2. Setiap unsur dalam akad wajib cakap hukum sesuai dengan syariah Islam dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Unsur dalam akad ijarah yang dilakukan di desa Dragan sudah cakap hukum
3. *Mu'jir* memiliki kewenangan dalam melakukan akad ijarah baik kewenangan *ashliyyah* maupun *niyabiyyah*.⁷ *Mu'jir* dalam praktik sewa menyewa tanah ini telah sepenuhnya menjalankan kewenangannya. Yaitu dengan memberikan manfaat atas barang sewa nya yaitu tanah dan menerima upahnya. Dengan demikian kewenangan *munjir* sudah terpenuhi.
4. *Mu'jir* wajib mampu menyerahkan manfaat. *Mu'jir* atau ibu tumirah mampu. Menyerahkan manfaatnya yaitu tanah sewa milik ibu tumirah yang dimanfaatkan langsung oleh paksardianto. Dengan begitu unsur penyerahan manfaat telah terpenuhi.
5. *Musta'jir* wajib memiliki kemampuan membayar ujarah. Dalam praktik sewa menyewa tanah ini *Musta'jir* memiliki kemampuan membayar ujarah. Akan tetapi ujarah yang di berikan nominalnya tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Jadi syarat dari pemberian upah tidak terpenuhi sepenuhnya.
6. *Ajir* wajib memiliki kemampuan menyerahkan jasa atau perbuatan hukum.dalam sewa menyewa ini *Ajir* tidak terlalu terlihat karena sewa menyewanya bukan sewa menyewa barang.

⁷ Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah

**Kelima : Ketentuan Terkait Mahallal-Manfa'ah dalam Ijarah 'ala al-a
Yan**

1. *Mahall manfa'ah* harus barang yang tidak dilarang secara syaria'ah. Menurut praktik yang dilakukan tanah yang disewa merupakan tanah yang baik untuk di sewakan. Barang atau objek nya juga tidak dilarang di dalam Islam . Jadi *mahall manfa'ah* dalam praktik sewa menyewa ini sudah terpenuhi
2. *Mahall manfa'ah* harus dapat diserahkan terimakan sesuai yang dijanjikan pada waktu yang telah disepakati dalam akad ijarah ini *Mahall manfa'ah* dapat di serah terimakan sesuai dengan perjanjian awal.⁸ *Mahall manfa'ah* dalam praktik sewa menyewa tanah untuk usaha ternak yam potong ini diserahkan terimakan pada saat di rumah ibu tumirah. Dengan begitu *mahall manfa'ah* dalam praktik sewa menyewa ini sudah terpenuhi.

Keenam : Ketentuan Terkait Manfaat dan Waktu Sewa

1. Manfaat yang dimaksud tidak sesuatu yang melanggar syariat dan dilarang oleh syariat. Dalam praktik sewa menyewa tanah merupakan objek yang tidak dilarang oleh syariat Islam. Objeknya berupa tanah yang langsung dimanfaatkan oleh penyewa Kandangan yam Pak Sardianto. Jadi ketentuan manfaatn barang sewa sudah terpenuhi
2. Manfaat harus jelas sehingga diketahui oleh Mu'jir dan Musta'jir. Dalam praktik sewa menyewa tanah ini manfaat nya sudah jelas yaitu dapat

⁸ Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah

membantu perekonomian kedua belah pihak. Dengan begitu manfaat sesuai dengan Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017.⁹

3. Diketahui cara pemakaian barang atau jasa dan batas waktu harus di sepakati antara penyewa dan Pemilik dalam praktiknya jangka waktu tidak ditentukan jadi masih tidak ada kepastian terkait jangka waktunya. Hal itu mengakibatkan kerugian salah satu pihak.
4. Musta'jir boleh menyewakan kembali ke pihak lain, asalkan tidak dilarang Mu'jir. Dalam praktiknya barang tidak disewakan kembali karena objek sewanya telah dibangun untuk usahanya mandiri.
5. Musta'jir dalam akad *ijarah 'ala-al-'a yan* tidak menanggung resiko terhadap kerugian yang timbul karena pemanfaatannya. Dalam praktik nya musta jir atau penyewa bertanggung jawab atas resiko kerugiannya. Jadi hal ini sesuai Dengan Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017

Ketujuh : Ketentuan Terkait 'Amal yang dilakukan Ajir

1. Pekerjaan merupakan sesuatu yang diperbolehkan syari'at dan tidak dilarang oleh syariah. Dalam praktik nya sewa menyewa diperbolehkan dalam Islam. Jadi sesuai dengan point' ke tujuh ayat 1
2. Amal' yang dilakukan Ajir harus diketahui jelas spesifikasi dan ukuran pekerjaan serta jangka waktu kerja. Ajir di dalam praktik sewa-menuewa ini tidak ada karena bukan jenis sewa menyewa jasa

⁹ Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah

3. Amal' yang dilakukan Ajir Harus berupa pekerjaan yang sesuai dengan tujuan akad
4. Musta'jir dalam akad ijarah 'ala al-a'mal boleh menyewakan ke pihak lain, kecuali tidak diizinkan Mu'jir. Dalam praktiknya penyewa tidak menyewakan barang sewaan yang telah mereka sewa.
5. Ajir tidak wajib menanggung resiko terhadap kerugian yang timbul karena perbuatan yang dilakukannya. Dalam praktiknya sewa menyewa berupa barang bukan jasa jadi tidak ada resiko kerugian yang timbul dari perbuatan *ajir*.

Kedelapan: Ketentuan Terkait Ujrah

1. Ujrah boleh berupa uang, jasa, barang yang bermanfaat sesuai aturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁰ Dalam praktik sewa menyewa tanah yang dilakukan di desa Dragan yaitu berupa uang, uang tersebut dapat dimanfaatkan sedemikian rupa. Dengan demikian ketentuan terkait ujrah sudah terpenuhi.
2. Kuantitas dan kualitas ujrah harus jelas sesuai kesepakatan baik berupa angka nominal, presentase, atau rumus yang disepakati oleh pihak yang melakukan akad. Pada praktik sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh peneliti tidak sesuai dengan kesepakatan baik berupa angka nominal maupun presentase. Karena penyewa tidak membayarkan uang sewanya dengan nominal yang seharusnya. Yang demikian itu merugikan salah satu

¹⁰ Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah

pihak jadi ketentuan nominal ujarah tidak dapat terpenuhi menurut fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017

3. Ujarah boleh tunai atau berangsur sesuai dengan kesepakatan dan aturan perundang-undangan yang berlaku.¹¹ Dalam praktik sewa menyewa tanah yang dilakukan di desa dragan awalnya ujarah diberikan secara tunai setiap satu tahun sekali akan tetapi setelah pertengahan sewa ujarah di berikan secara di cicil dalam setiap bulan. Dengan demikian pembayaran ujarah telah terpenuhi akan tetapi jumlah nominalnya yang belum terpenuhi.
4. Ujarah yang disepakati boleh ditinjau ulang atas belum adanya manfaat yang diterima Musta'jir seuai dengan kesepakatan yang telah di tentukan sebelumnya. Dalam praktik sewa menyewa tanah ujarah ditinjau ulang supaya terjadi kesesuaian dan keseimbangan kedua belah pihak.

Kesembilan : Ketentuan Khusus Untuk Kegiatan/Produk

1. Akad Ijarah berlaku di dalamnya dan dhawabith dan hudud Ijarah dalam sewa menyewa tanah yang dilakukan di desa Dragan merupakan kegiatan atau produk sewa menyewa barang atau tanah.
2. Berlaku juga Dalam IMBT tentang Ijarah Mutahiyah bit at-tamlik. Dalam praktik sewa menyewa tanah ini bukan termasuk dalam ijarah Mutahiyah bit at-tamlik
3. Berlaku juga dalam akad pembayaran multijasa. Pada praktik sewa menyewa tanah ini bukan termasuk ke dalam pembayaran multi jasa

¹¹ Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah

4. Berlaku juga dalam IMF D dalam al-mausufah fi az-zimmah yang terdapat pada Fatwa DSN MUI No.101/DAN-MUI/C/2016
5. Berlaku juga pada produk IMF D produk PPR inden dalam ijarah al-mausufah fi az-zimmah dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPPR) Hal ini sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.102/DSN-MUI/X/2016

Kesepuluh : Ketentuan Penutup

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan si antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Dalam Praktik Sewa menyewa yang dilakukan di desa Dragan penyelesaian dilakukan dengan cara musyawarah. Permasalahan sewa menyewa tidak di lanjutkan ke lembaga penyelesaian sengketa. Dengan begitu masalah akan segera terselesaikan.
2. Penerapan fatwa dalam pengawasan Dewan Pengawas Syariah atau produk usaha wajib terlebih dahulu mendapatkan opini dari dewan pengawas syariah.
3. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan, dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.¹²

¹² Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan peneliti dalam praktik sewa menyewa tanah untuk usaha ternak ayam potong di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali dapat ditarik kesimpulan diantaranya yaitu:

1. Praktik sewa menyewa tanah di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali terjadi perjanjian ijab Qabul yang dilakukan di rumah pemilik tanah. Hasil kesepakatan bahwa uang sewa diberikan setahun sekali dengan nominal Rp.6.000.000,00. Akan tetapi terjadi perubahan di pertengahan praktik sewa menyewa. Upah diberikan secara dicicil setiap bulan akan tetapi dalam setiap bulan penyewa tidak membayar upah secara penuh sehingga jumlah uang sewa dalam satu tahun penuh sesuai dengan kesepakatan saat terjadinya akad. Jangka waktu sewa menyewa juga tidak disebutkan secara jelas maka terjadi ketidak pastian jangka waktu sewa. Praktik sewa menyewa yang demikian itu tidak memberikan manfaat secara seimbang dan mengakibatkan kerugian salah satu pihak.
2. Menurut Fatwa DSN-MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Ijarah Praktik sewa menyewa tanah untuk usaha ternak ayam potong di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali sudah memenuhi rukun ijarah akan tetapi terdapat beberapa persyaratan yang

tidak terpenuhi secara lengkap yaitu dalam hal ketepatan waktu dan besarnya sewa.

B. Saran

Setelah penelitian tentang praktik sewa menyewa dilakukan maka terdapat beberapa saran dari peneliti. Diantaranya yaitu:

1. Bagi pemilik tanah supaya lebih berhati-hati dalam menyewakan sesuatu. Sebelum terjadi kesepakatan seharusnya diperjelas lagi terkait jangka waktu dan uang sewa. Pemilik tanah lebih berani untuk meminta pertanggung jawaban atas kerugian yang telah dialami supaya tidak terjadi kecurangan yang berkelanjutan.
2. Bagi penyewa tanah harus lebih amanah dan bertanggung jawab atas apa yang telah dilakukan. Perjanjian harus ditepati supaya tidak merugikan orang lain. Dalam melakukan transaksi sewa menyewa seharusnya memperhatikan syarat dan rukunnya terlebih dahulu, memahami bagaimana sewa menyewa yang baik dan benar menurut syariat islam. Supaya tidak menimbulkan kerugian di lain pihak.
3. Dalam menyelesaikan permasalahan sewa menyewa tanah yang terjadi alangkah baiknya melibatkan orang lain sebagai penengah untuk menyelesaikan perkara supaya setelah berakhirnya sewa menyewa terjadi keputusan yang adil.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

- Al Hadi, Abu, “*Fikih Muamalah Kontemporer*”, (Depok: Rajawali Pres) 2017
- Asnawi dan Ariyadi, “*Fiqih Muamalah: Menggagas Pemahaman Fiqih Kontemporer*”, (Yogyakarta: K-Media) 2012
- Hasan, Akhmad Farroh, “*Fiqih Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktik)*”, (Malang, UIN-Maliki Malang Press) 2018
- Hadiningrum, Lila Pangestu, *Metode Penelitian Di Berbagai Bidang*, (Bandung: Media Sains Indonesia) 2021
- Pane, Ismail, Hasan Syazali, dkk, “*Fiqih Muamalah Kontemporer*”, (Sumatra Barat: Yayasan Penerbit Muhammad Zaini) 2022
- Siregar, Hariman Surya dan Koko Khoerudin, “*Fiqih Muamalah Teori dan Implementasi*”, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya) 2019
- Rozalinda, “*Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*”, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada) 2016
- Subairi, “*Fiqih Muamalah*”, (Madura: Duta Media Publishing) 2021
- Silalahi, Ulber, *Metode Penelitian Sosial*, (Bandung ;PT. Refika Aditama) 2010
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta) 2014
- Syaikhu, Ariyadi, dkk, “*Fikih Muamalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*” (Yogyakarta: K-Media) 2020

JURNAL :

- Anisatuzzahro, Farikha dan Muh. Nashirudin, “Praktik Sewa Menyewa Indekos Pada Masa Pandemi Covid-19 Prespektif Akad Ijarah (Studi Kasus di Indekos Kawasan Kampus IAIN Surakarta)”, *Al-Hakim Jurnal Ilmiah Mahasiswa* Volume 3 No. 1, 2021

Hudafi, Hamsah, “Penerapan Akad Ijarah Dalam Produk Pembiayaan Bank Syariah”, Mutawazin (Jurnal Ekonomi Syariah IAIN Sultan Amai Gorontalo) Volume 2, Nomor 1, 2021

Faqih, Diky Maulana, “Analisis Terhadap Kontrak Ijarah Dalam Praktik Perbankan Muhayatsyah, Ali, “Analisis Penerapan Transaksi Ijarah dan Al Ijarah Almutahiyah Bit Tamlik Pada Bank Syariah Analysis Of The Implementation Of Transaction Of Ijarah And Al Ijarah Al Muntahiyah Bit Tamlik On Islamic Bank”, Jurnal JESKaPe Vol.3 No. 2, 2019

Syariah”, Jurnal Muslim Heritage. Vol. 6 No, 1, 2021

Munib, Abdul, “Hukum Islam Dan Muamalah (Asas-asas hukum Islam)”, Jurnal Penelitian Dan Pemikiran Keislaman Februari, Vol. 5, No.1, 2018

Pratama, Ditha Nada, dkk, “Pengaruh Pembiayaan Mudharabah, Pembiayaan Musyarakah Dan Sewa Ijarah Terhadap Profitabilitas”, JRKA Volume 3 Isue 1, 2017

Pratiwi, Nuning Indah, “Penggunaan Media Video Call Dalam Teknologi Komunikasi”, Volume 1, Nomor 2, 2017

Rijali, Ahmad, “Analisis Data Kualitatif”, Jurnal Alhadharah, Vol. 17 No. 33, 2018

Santoso, Harun, Anik, “Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah”, Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam – Vol. 01, No. 02, 2015

Rani Nadhira Wahyu Aditya dan Lanang Sakti, “Tinjauan Hukum Penerapan Akad Ijarah dan Inovasi Dari Akad Ijarah Dalam Perkembangan Ekonomi Syariah di Indonesia”, jurnal Fundamental JUSTICE, Vol. 1, No. 2, 2020

Yati, Abizal Muhammad, “Metode Komunikasi Da’i Perbatasan Aceh Dalam Menjawab Tantangan Dakwah” Jurnal Al-Bayan, Vol. 24 No. 2, 2018

SKRIPSI :

Aditia, Rendi, “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sew Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen (Studi di Desa Gunung Sugih Kecamatan Batu

Brak Kabupaten Lampung Barat)”. Skripsi tidak diterbitkan, Jurusan Muamalah, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2018

Aisah, “Tinjauan Fiqh Muamalah Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Hasil Panen (Studi Kasus di Desa Sudimampir Kecamatan Balongan Kabupaten Indramayu)”. Skripsi tidak diterbitkan, Jurusan Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Surakarta, 2020

Avisha, Lady, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Akad Sewa Menyewa Kandang Ayam Potong Di Desa Lawak Ngimbang Lamongan”, Skripsi Tidak diterbitkan, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah), Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2019

Cahyono, Adhi Putro, “Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Ayam Babon Di Desa Putat Kecamatan Geger Kabupaten Madiun”, Skripsi Tidak diterbitkan, Jurusan Muamalah Fakultas Syariah Institusi Agama Islam Negeri Ponorogo, 2017

Putri, Bella Dwi, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lahan Untuk Penjualan Daging Babi (Studi Pada Lapo Boru Allagan Jl. Soekarno Hatta Bandar Lampung)”, Skripsi tidak diterbitkan, jurusan Muamalah (Hukum Ekonomi Islam) Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2019

AL-QUR’AN :

Departemen Agama RI, Al Qur’an dan Terjemahnya, (Semarang: Yayasan Penyelenggara Penterjemah, 1993

KITAB :

Syihabuddin Ahmad, Ibanah Al-Ahkam Syarh Bulugh Al-Maram, (Beirut: Daar Al-Fikr, 2004)

WAWANCARA:

Wawancara Pribadi Dengan Sardianto, Penyewa Tanah Untuk Usaha Kandang Ayam Di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali, 8 Desember 2022, Pukul 15.30 WIB

Wawancara Pribadi Dengan Sriyono, Kepala Desa Di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali, 25 Agustus 2023, Pukul 16.40 WIB

Wawancara Pribadi Dengan Tulus Ispriadi, Pegawai Kandang Ayam Di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali, 8 Desember 2022, Pukul 18.35 WIB

Wawancara Pribadi Dengan Tumirah, Pemilik Lahan yang di sewa Di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali, 11 Desember 2022, Pukul 10.05 WIB

Wawancara Pribadi Dengan Untoro, Bayan Di Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali, 25 Agustus 2023, Pukul 12.00 WIB

LAMPIRAN

Lampiran 1 Pedoman Wawancara

1. Pedoman wawancara dengan pemilik tanah yang disewakan
 - a. Sudah berapa lama menyewakan tanah ?
 - b. Mengapa memilih menyewakan ?
 - c. Mengapa tidak dirawat sendiri saja?
 - d. Berapa uang sewa yang di inginkan ?
 - e. Dimana lokasi tanah yang disewakan tersebut?
 - f. Adakah kendala dalam proses sewa-menyewa yang telah berjalan ini ?
 - g. Sudah adakah kejelasan mengenai masalah itu?
 - h. Sampai kapan sewa-menyewa itu dilakukan ?
 - i. Penyelesaiannya bagaimana Bu?
2. Pedoman wawancara dengan penyewa tanah
 - a. Sudah berapa lama menyewa tanah tersebut?
 - b. Mengapa memilih menyewa tanah itu ?
 - c. Dimana lokasinya ?
 - d. Mengapa memilih tanah tersebut untuk di sewa?
 - e. Apa keuntungan menyewa tanah itu?
 - f. Berapa uang sewa yang di berikan ?
 - g. Kapan uang sewa diberikan ?
 - h. Mengapa terjadi perubahan perjanjian sewa-menyewa ?
 - i. Sampai kapan sewa-menyewa akan berakhir ?
 - j. Adakah kendala dalam melakukan pembayaran sewa menyewa ?

- k. Terus, kelanjutan sewa menyewanya bagaimana pak
3. Pedoman wawancara dengan pegawai kandang ayam
- a. Sudah berapa lama bekerja di kandang ayam ini?
 - b. Sejak kapan kandang ayam ini didirikan?
 - c. Apakah tanah ini benar tanah sewa?
 - d. Bagaimana perkembangan ayam dalam setiap periode panen?
 - e. Apakah ada kendala dalam proses pemeliharaan?
 - f. Bagaimana penyewa tanah membayarkan uang sewa nya?
 - g. Mengapa tidak penyewa tanah yang membayarkan uang sewa ya sendiri secara langsung ?
 - h. Apakah kondisi keuangan yang kurang baik ?
 - i. Sejak kapan uang sewa tidak diberikan secara utuh ?
4. Pedoman wawancara dengan saksi
- a. Apakah benar telah terjadi kesepakatan sewa menyewa antara ibu Tumirah dengan pak Sardianto?
 - b. Sejak kapan sewa-menyewa itu di laksanakan?
 - c. Bagaimana mekanisme perjanjian itu dilakukan?
 - d. Apakah tidak ada saksi lain ?
 - e. Mengapa tidak ada kesepakatan jangka waktu sewa?
5. Pedoman dengan Bayan Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali
- a. Bagaimana kondisi geografis desa Dragan Kecamatan Tamansari, terkait jumlah penduduknya pak?

- b. Berapa luas wilayah desa Dragan pak?
 - c. Batasan-batasan wilayahnya mana saja ?
6. Pedoman dengan kepala desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali
- a. Bagaimana keadaan ekonomi masyarakat desa Dragan?
 - b. Bagaimana kondisi demografis nya Masyarakatnya mayoritas bekerja sebagai apa?
 - c. Untuk pendidikan nya bagaimana ?

Lampiran 2 Transkrip Hasil Wawancara

1. Transkrip hasil wawancara dengan ibu Tumirah (Pemilik tanah yang disewa)
- A : Sudah berapa lama ibu menyewakan tanah kosong milik ibu tumirah ?
- B : Sudah lumayan lama sudah 5 tahun
- A : Mengapa ibu menyewakan tanahnya ? mengapa tidak di rawat sendiri malah mau disewakan kepada orang lain ?
- B : Karena butuh uang untuk kebutuhan sehari-hari, daripada tanahnya menganggur tidak tertata jadi saya sewakan saja supaya ada hasil. Mau merawat sendiri sudah tidak mampu, ibu sudah tua kata anak saya sudah waktunya istirahat dirumah
- A : Berapa uang sewa yang ibu minta dan berapa tahun sewa menyewa yang disepakati ?
- B: Awalnya saya minta Rp.6000.000,00 dibayarkan setiap tahun tapi terus saya minta setiap bulan saja Rp.500.000,00 yang penting setahun jumlahnya Rp.6.000.000,00. Kalau mau berapa lama belum tahu sampai kapan.

A: Dimana lokasi tanah tersebut ?

B: Tanah nya ada di dukuh Tegalorejo, Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali

A: Apakah ada kendala saat pembayaran upah sewa nya bu?

B: iya ada saya merasa dirugikan di pembayaran uang sewa awalnya pas dibayar satu tahun sekali itu tertib, nah setelah 3 tahun berjalan kan saya minta dicicil setiap bulan, mulai itu pembayarannya mulai tidak tertib. Dalam setahun kalau saya total tidak ada Rp.6000.000. tahun 2021 itu hanya 4.600.000,00 berlanjut tahun 2022 membayar 5.250.000,00.

A: Lalu kekurangannya bagaimana bu apakah dianggap hutang atau bagaimana? Sampai kapan sewa itu berakhir?

B: Tidak ada keterangan lagi maka dari itu saya juga rugi besar terus sewanya sampai tahun kapan juga tidak tau

A: Untuk Penyelesaian nya bagaimana itu Bu ?

B: saya ingin menemui pak Sardi dulu bagaimana enak nya, soalnya kalau terus menerus seperti ini saya juga tidak mau berlanjut.

2. Transkrip hasil wawancara dengan pak Sardianto (Penyewa Tanah)

A : Sudah berapa lama menyewa tanah Pak?

B : Sekitar 5 tahun mbak

A : Mengapa memilih menyewa tanah itu ?

B : Karena tanah itu kosong dan mau di sewakan, lokasinya juga strategis dekat dengan jalan agak jauh dari rumah warga

A : Dimana lokasinya ?

B :Dipinggir jalan dukuh Tegalrejo Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali

A : Apa keuntungan menyewa tanah itu?

B : Karena Saya dapat mengembangkan usaha ternak ayam potong. Lokasinya juga sangat strategis

A : Berapa uang sewa yang di berikan ?

B : Uang sewanya sebesar Rp.6.000.00,00 per tahunnya

A : Kapan uang sewa diberikan ?

B : Pada awalnya uang sewa diberikan setiap satu tahun sekali akan tetapi di pertengahan masa sewa menyewa terjadi perubahan kesepakatan dimana uang sewa diberikan sebulan sekali sebesar Rp.500.000,00.

A : Mengapa terjadi perubahan perjanjian sewa-menyewa ?

B : karena ibu Tumirah yang meminta untuk di bayarkan setiap bulan. Supaya salam setiap bulan beliau mempunyai penghasilan untuk kebutuhan sehari-hari nya

A : Sampai kapan sewa-menyewa akan berakhir ?

B : Belum tahu sampai kapan sewa menyewa ini akan berakhir karena memang tidak ada perjanjian kapan sewa-menyewa berakhir.

A : Adakah kendala yang bapak rasakan saat membayar sewa pak?

B : ada mbak, saat membayar uang sewa perbualan itu terkadang agak keberatan karena kan saya bayar sewa dari hasil ternak sedangkan ternak itu kadang menghasilkan kadang tidak, malah akhir-akhir ini saya banyak mendapat

kerugian dan itu sangat berpengaruh terhadap pembayaran uang sewa kepada ibu tumirah. Maka dengan terpaksa saya hanya membayarkan seadanya

A: Kalau demikian, trus kelanjutannya bagaimana pak?

B: ya tetap berlanjut mbak. Tapi saya juga akan bicara pada Bu tumirah dulu mengenai kelanjutannya

3. Transkrip hasil wawancara dengan Mas Tulus Ispriadi sebagai karyawan ayam potong milik pak Sardianto

A : Sudah berapa lama bekerja di kandang ayam ini?

B : Sejak kandang ayam ini berdiri sekitar 5 tahunan

A : Sejak kapan kandang ayam ini didirikan?

B : Sejak 5 tahun terakhir

A : Apakah tanah ini benar tanah sewa mas?

B : Iya mbak tanah ini tanah sewa. Pak Sardi menyewa tanah ini dai Bu Tumirah

A : Bagaimana perkembangan ayam dalam setiap periode panen?

B : Perkembangannya ya naik turun mbak tapi akhir-akhir ini harga ayam anjlok jadi mempengaruhi pendapatan pak Sardianto. Akhir-akhir ini juga banyak masalah yang terjadi belum lama kandang ayam mengalami kebobolan yang mengakibatkan pakan ayam di maling. Disitu pak Sardianto mengalami kerugian yang lumayan banyak belum lagi kondisi ayam banyak yang mati karena cuaca yang buruk.

A : Apakah ada kendala dalam proses pemeliharaan?

B : Tidak ada kendala mbak sama seperti memelihara ayam secara normal dimulai dari mengasih makan, minum, obat, membersihkan kotoran sampai panen ayam.

A : Bagaimana penyewa tanah membayarkan uang sewa nya?

B : pembayarannya setiap tahun tapi belakangan ini pembayarannya tiap bulan mbak karena saya juga yang diberi amanah untuk memberikan uang sewa

A : Mengapa tidak penyewa tanah yang membayarkan uang sewa ya sendiri secara langsung ?

B : Mungkin karena pak Sardianto juga sudah percaya saya selaku pekerjanya jadi pembayarannya juga lewat saya. Biasanya pas panen saya juga di suruh memberikan beberapa ekor ayam untuk Bu tumirah mbak

A : Apakah kondisi keuangan yang kurang baik mas ?

B : Kondisi Keuangan kandang ayam memang kurang stabil. Banyak kerugian yang di alami pak Sardianto dan mengakibatkan pembayaran uang sewa tanah yang tidak tertib

A : Sejak kapan uang sewa tidak diberikan secara utuh ?

B : kurang lebih dua tahun mbak

4. Transkrip hasil wawancara dengan ibu Siti Amirah (saksi saat terjadinya akad)

A : Apakah benar telah terjadi kesepakatan sewa menyewa antara ibu Tumirah dengan pak Sardianto?

B : iya mbak benar pak Sardianto menyewa tanah milik ibu tumirah

A : Sejak kapan sewa-menyewa itu di laksanakan?

B : Sudah 5 tahun

A : Bagaimana mekanisme perjanjian itu dilakukan?

B : Perjanjian itu dilaksanakan di rumah ibu tumirah saya datang dengan suami saya pak Sardianto untuk membicarakan kesepakatan. Perjanjian dilakukan dengan lisan dengan rasa saling percaya tidak ada perjanjian tertulis. Disitu memperoleh kesepakatan bahwa uang sewa diberikan sebesar rp.6.000.000,00 setiap tahun dengan jangka waktu belum disepakati

A : Apakah tidak ada saksi lain ?

B : Tidak ada mbak

A : Mengapa tidak ada kesepakatan jangka waktu sewa?

B : jangka waktunya belum tau karena saat perjanjian tidak membahas tentang jangka waktu sewa tanah

5. Transkrip hasil wawancara dengan bapak Bayan Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali

A : Bagaimana kondisi geografis desa Dragan Kecamatan Tamansari, terkait profil nya pak?

B : Desa Dragan itu terdiri dari 25 RW 25 RT yaitu Dukuh Jonjang, Dukuh Suden, Dukuh Dragan, Dukuh Jagir, Dan Dukuh Tegalrejo

Berapa luas wilayah desa Dragan pak?

A : Batasan-batasan wilayahnya mana saja ?

B : Sebelah selatan desa Lampar, sebelah timur desa Bandungan, sebelah Utara desa Karanganyar sebelah barat desa Tlogowatu

6. Transkrip hasil wawancara dengan bapak Bayan Desa Dragan Kecamatan Tamansari Kabupaten Boyolali

A : Bagaimana keadaan ekonomi masyarakat desa Dragan?

B : Keadaan ekonomi masyarakat nya menengah kebawah setelah terjadi erupsi merapi pada tahun 2010 karena banyak monyet berekor panjang yang merusak tanaman warga yang mengakibatkan banyak petani gagal panen. Di desa Dragan itu juga masih banyak kekurangan air pada musim kemarau karena tidak ada PAM dan sumur jadi masyarakat nya ketika musim kemarau tiba harus membeli air bersih untuk kebutuhan sehari-hari.

A : Masyarakatnya mayoritas bekerja sebagai apa pak?

B : Masyarakat mayoritas bekerja sebagai petani dan peternak

A : Untuk pendidikan nya bagaimana ?

B : Pendidikannya rata-rata SLTP

Lampiran 3 Foto-Foto Hasil Penelitian

1. Foto bangunan kandang ayam dan tanah sewa



2. Foto kondisi tanah bagian dalam dan samping



3. Foto ayam usia 5 hari



4. Foto ayam siap untuk dipanen



5. Foto saat wawancara dengan ibu Tumirah



6. Foto saat wawancara dengan pak sardianto



7. Foto saat wawancara dengan mas tulus Ispriadi



8. Foto saat wawancara dengan ibu Siti Amirah



9. Foto saat wawancara dengan Bapak Kepala Desa dan pak Bayan



Lampiran 4 Daftar Riwayat Hidup**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

Nama : Laksita Anggun Pradika
NIM : 192111254
Tempat, Tanggal Lahir : Klaten, 16 April 2001
Jenis Kelamin : Perempuan
Alamat : Jagir, RT 01 RW 01 Dragan, Tamansari,
Boyolali

Riwayat Pendidikan

1. SD N 1 Dragan Lulus Tahun 2013
2. MTs N Jatinom Lulus Tahun 2016
3. MAN 2 Klaten lulus Tahun 2019
4. Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta Masuk Tahun 2019

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya.

Boyolali, 28 Oktober 2023



Laksita Anggun Pradika

NIM.192111254