

**TINJAUAN AKAD *IJARAH* TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA
TANAH UNTUK USAHA TERNAK AYAM PETELUR
(Studi Kasus di Dukuh Jatisari Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah
Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta
Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum



Oleh :

DIAN DWI SAPUTRI

NIM. 182.111.197

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

2022

**TINJAUAN AKAD *IJARAH* TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA
TANAH UNTUK USAHA TERNAK AYAM PETELUR
(Studi Kasus di Dukuh Jatisari Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Dalam Bidang Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Disusun Oleh:

DIAN DWI SAPUTRI

NIM. 182.111.197

Surakarta, 05 September 2022

Disetujui dan disahkan Oleh
Dosen Pembimbing Skripsi



H. Andi Mardian, Lc., M.A.

NIP. 19760308 200312 1 001

SURAT PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

NAMA : DIAN DWI SAPUTRI

NIM : 182.111.197

PRODI : HUKUM EKONOMI SYARIAH

Menyatakan bahwa penelitian skripsi yang berjudul, **“TINJAUAN AKAD IJARAH TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH UNTUK USAHA TERNAK AYAM PETELUR (Studi Kasus di Dukuh Jatisari Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen)”**.

Benar-benar bukan merupakan plagiasi dan belum pernah diteliti sebelumnya. Apabila dikemudian hari 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

Surakarta, 05 September 2022



Dian Dwi Saputri

NIM. 182.111.197

H. Andi Mardian, Lc.,M.A.
Dosen Fakultas Syariah
UIN Raden Mas Said Surakarta

NOTA DINAS

Hal : Skripsi
Sdr : Dian Dwi Saputri

Kepada Yang Terhormat
Dekan Fakultas Syari'ah
Universitas Islam Negeri
Raden Mas Said Surakarta
Di Surakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan hormat, bersama ini kami sampaikan bahwa setelah menelaah dan mengadakan perbaikan seperlunya, kami memutuskan bahwa skripsi saudara Dian Dwi Saputri, NIM : 182111197 yang berjudul :

TINJAUAN AKAD *IJARAH* TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH UNTUK USAHA TERNAK AYAM PETELUR (Studi Kasus di Dukuh Jatisari Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen)

Sudah dapat dimunaqasyahkan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah

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

Demikian, atas dikabulkannya permohonan ini disampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, 05 September 2022

Dosen Pembimbing



H. Andi Mardian, Lc.,M.A.

NIP. 19760308 200312 1 001

PENGESAHAN

**TINJAUAN AKAD *IJARAH* TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWAWA
TANAH UNTUK USAHA TERNAK AYAM PETELUR
(Studi Kasus di Dukuh Jatisari Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen)**

Disusun Oleh :

DIAN DWI SAPUTRI

NIM. 182.111.197

Telah dinyatakan lulus dalam ujian munaqasyah

Pada hari

Dan dinyatakan telah memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar
Sarjana Hukum (Di Bidang Hukum Ekonomi Syariah)

Penguji I



Sulhani Hermawan, M.Ag.

NIP. 197500825 200312 1 001

Penguji II



Seno Aris Sasmito, M.H.

NIP. 19920806 201903 1 015

Penguji III



Drs. Muhdi, M.Ag.

NIP. 19631115 199303 1 001

Dekan Fakultas Syariah



Dr. Ismail Yahya, S.Ag., M.A.

NIP. 19750409 199903 1 001

MOTTO

وَمَنْ جَاهَدَ فَإِنَّمَا يُجَاهِدُ لِنَفْسِهِ إِنَّ اللَّهَ لَغَنِيٌّ عَنِ الْعَالَمِينَ

Siapa yang berusaha dengan sungguh-sungguh (untuk berbuat kebajikan), sesungguhnya dia sedang berusaha untuk dirinya sendiri (karena manfaatnya kembali kepada dirinya). Sesungguhnya Allah benar-benar Mahakaya (tidak memerlukan suatu apa pun) dari alam semesta.

(AL-'Ankabut: 6)

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

Sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan.

(QS. Al-Insyirah: 5)¹

¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Tafsirannya*, (Jakarta: Penerbit Lentera Abadi, 2010), hlm. 94.

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT yang telah memberiku kekuatan, membekali dengan ilmu melalui dosen-dosen UIN Raden Mas Said Surakarta. Atas karunia dan kemudahan yang engkau berikan, akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan. Shalawat dan salam selalu terlimpahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW.

Saya persembahkan kepada mereka yang telah mendidik, mendukung, memberi perhatian, memberikan arti hidup, teman-teman, serta orang-orang yang mengisi perjalanan hidup, dengan segala ketulusan dan kebaikan selama ini. Kupersembahkan bagi mereka yang setia berada di ruang dan waktu kehidupanku khususnya teruntuk :

1. Kedua orang tuaku tercinta, Bapak Sugeng Sujatmoko dan Ibu Sri Kanti atas segala cinta kasih sayang dan doa yang diberikan selama ini, yang selalu memberikan support dan semangat agar cepat menyelesaikan skripsi dengan kata-kata yang lembut tetapi langsung kena dihati, karena ridha kalian adalah ridha Allah.
2. Kepada kakak tersayang Briptu Anang Faridho yang selalu ada ketika saya membutuhkan sesuatu hal, yang selalu memotivasi saya agar berpikir kedepan dan selalu menyuruh saya agar cepet menyelesaikan skripsi.
3. Kepada partner terbaikku Prayoga Pangestu Eka Rawinatha yang selalu support dan memberikan semangat setiap waktu dan selalu ada di saat senang maupun duka.
4. Bapak H. Andi Mardian, Lc.,M.A. yang telah membimbing, memberi masukan dan saran serta perhatian yang luar biasa agar skripsi ini menjadi skripsi yang baik.
5. Teman-teman seperjuanganku angkatan 2018 jurusan Hukum Ekonomi Syariah (F) yang selalu menjadi penyemangat saya dalam mengerjakan skripsi ini.

PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman transliterasi digunakan dalam penulisan skripsi di Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) 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 berikut adalah :

1. Konsonan

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

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ṣa	ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	d	De
ذ	Ḍal	ḏ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	r	er
ز	Zai	z	zet
س	Sin	s	es
ش	Syin	sy	es dan ye
ص	Ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḏ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ḍa	ḏ	zet (dengan titik di bawah)
ع	`ain	`	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	g	ge

ف	Fa	f	ef
ق	Qaf	q	ki
ك	Kaf	k	ka
ل	Lam	l	el
م	Mim	m	em
ن	Nun	n	en
و	Wau	w	we
ه	Ha	h	ha
ء	Hamzah	‘	apostrof
ي	Ya	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
◌َ	Fathah	A	A
◌ِ	Kasrah	I	I
◌ُ	Dammah	U	U

Contoh :

No	Kata Bahasa Arab	Transiterasi
1.	كتب	Kataba
2.	ذكر	Žukira
3.	يذهب	Yazhabu

b. Vokal Rangkap

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

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
-----------------	------	----------------	------

أ...ى	Fathah dan ya	Ai	A dan i
أ...و	Fathah dan wau	Au	A dan u

Contoh :

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	كيف	Kaifa
2.	حول	Haula

3. Vokal Panjang (Maddah)

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

Tanda dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
أ...ي	Fathah dan alif atau ya	Ā	A dan garis di atas
أ...ي	Kasrah dan ya	Ī	I dan garis di atas
أ...و	Dammah dan wau	Ū	U dan garis di atas

Contoh :

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

4. Ta Marbutah

Transliterasi untuk Ta Marbutah ada dua (2), yaitu:

- Ta Marbutah hidup atau yang mendapatkan harakat fathah, kasrah, atau dhamah transliterasinya adalah /t/.
- Ta Marbutah mati atau mendapat harakat sukun transliterasinya adalah /h/.
- Apabila pada suatu kata yang di akhir katanya Ta Marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang /al/ serta bacaan kedua kata itu terpisah maka Ta Marbutah itu ditransliterasikan dengan /h/.

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	روضة الاطفال	Rauḍah al-aṭfal / rauḍatul aṭfāl
2.	طلحة	Ṭalhah

5. Syaddah (Tasydid)

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

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	رَبَّنَا	Rabbana
2.	نَزَّل	Nazzala

6. Kata Sandang

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

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

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	الرَّجُل	Ar-rajulu
2.	اجلال	Al-Jalālu

7. Hamzah

Sebagaimana yang telah disebutkan di depan bahwa Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof, namun itu hanya terletak di tengah dan di akhirat kata. Apabila terletak diawal kata maka tidak dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa huruf alif.

Perhatikan contoh berikut ini:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	أَكَل	Akala
2.	تَأْخُذُونَ	Ta' khuzuna
3.	النَّوْ	An-Nau' u

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 huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf kapital tidak digunakan.

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ	Wa mā Muhammadun illā rasūl
2.	الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ	Al-hamdu lillahi rabbil' ālamina

9. Penulis Kata

Pada dasarnya setiap kata baik fi'il, isim, maupun huruf ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka penulisan kata tersebut dalam

transliterasinya bisa dilakukan dengan cara yaitu bisa dipisahkan pada kata atau bisa dirangkai.

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	وإن الله لهو خير الرازقين	Wa Innalāha lahuwa khair ar-rāziqin / Wa innallaha lahuwa khairur- rāziqin
2.	فأوفوا الكيل والميزان	Fa aufū al-Kaila wa al-mizāna / Fa auful-kaila wal mizāna

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 IJARAH TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWAKAN TANAH UNTUK USAHA TERNAK AYAM PETELUR (Studi Kasus di Dukuh Jatisari Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen)”**.

Skripsi ini disusun untuk menyelesaikan Studi Jenjang Strata 1 (S1) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (muamalah). Fakultas Syari'ah UIN Raden Mas Said Surakarta.

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

1. Prof. Dr. Mudofir, M.Pd., selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Mas Said Surakarta.
2. Dr. Ismail Yahya, M.A., selaku Dekan Fakultas Syariah.
3. Dr. H AH. Kholis Hayyatuddin, M.Ag., selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam, Fakultas Syariah.
4. Masjupri, S.Ag., selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam, Fakultas Syariah.
5. Muhammad Julijanto, S.Ag., M.Ag., selaku Koordinator Program Studi Hukum Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam, Fakultas Syariah.
6. Nurul Huda, M.Ag., selaku Dosen Pembimbing Akademik Program Studi Hukum Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam, Fakultas Syariah.
7. Bapak H. Andi Mardian, Lc.,M.A. selaku Pembimbing Skripsi yang telah memberikan banyak perhatian dan bimbingan selama penulis menyelesaikan skripsi.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah UIN Raden Mas Said Surakarta yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat bagi penulis.

9. Teman-teman angkatan 2018 yang telah memberikan keceriaan kepada penulis selama penulis menempuh Studi di Fakultas Syariah UIN Raden Mas Said Surakarta.
10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan oleh penulis satu persatu yang telah berjasa dan membantuku baik moril maupun semangatnya dalam penyusunan skripsi.

Sebelum semua yang telah disebutkan diatas, Terimakasih yang setulus-tulusnya teruntuk kedua orang tua atas semua jerih payah dan doa-doa mereka.

Penulis menyadari Karya Tulis Ilmiah ini masih jauh dari sempurna dan masih banyak terdapat kekurangan. Penulis menerima kritik dan saran yang bersifat membangun bagi kesempurnaan Karya Tulis Ilmiah ini dan semoga Skripsi ini bermanfaat bagi penulis khususnya bagi yang berkepentingan.

Wassalamu'alaikum. Wr. Wb

Surakarta,05 September 2022

Penulis



Dian Dwi Saputri

NIM. 182.111.197

ABSTRAK

DIAN DWI SAPUTRI, NIM 182.111.197, “TINJAUAN AKAD *IJARAH* TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWAWA TANAH UNTUK USAHA TERNAK AYAM PETELUR (Studi Kasus di Dukuh Jatisari Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen)”.

Praktik akad *ijārah* merupakan suatu kegiatan sewa menyewa dalam kurun waktu yang telah ditentukan antara pemilik tanah dan penyewa tanah yang bertujuan untuk mencari keuntungannya masing-masing. Masyarakat di Dukuh Jatisari, Kecamatan Gesi, Kabupaten Sragen melakukan sewa menyewa tanah yang diperuntukkan untuk mendirikan sebuah usaha ternak ayam petelur guna untuk meningkatkan taraf hidup menjadi lebih baik. Hasil dalam penelitian ini, diharapkan dapat menjawab pertanyaan mengenai bagaimana pelaksanaan praktik sewa menyewa tanah dan kemudian ditinjau menurut akad *ijārah*.

Penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif lapangan, maksud dari penelitian ini bahwa peneliti terjun langsung ke lapangan untuk mendapatkan data yang dibutuhkan. Sumber data yang digunakan ada dua, yakni sumber data primer yang diperoleh dengan cara wawancara langsung kepada para responden dan sumber data sekunder yang berupa buku-buku, jurnal, serta internet yang mempunyai relevansi dalam penelitian ini.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan praktik akad *ijārah* yang dilakukan secara lisan dengan menggunakan sistem saling percaya antara pihak pemilik tanah dan pihak dari penyewa tanah. Kemudian akad *ijārah* tersebut telah disepakati pada awal akad tersebut dibuat. Sehingga praktik akad *ijārah* dalam hal sewa menyewa tanah yang diperuntukkan untuk mendirikan sebuah usaha ternak ayam petelur di Dukuh Jatisari sudah sesuai dengan akad *ijārah* yang dikarenakan kedua belah pihak telah bersepakat untuk menjalankan kerjasama dan telah bersedia menanggung semua kerugian. Praktik sewa menyewa tanah di Dukuh Jatisari termasuk kegiatan yang menguntungkan bagi pihak-pihak yang terkait di dalamnya. Tetapi di dalam praktiknya, di Dukuh Jatisari terdapat tindakan wanprestasi dari pihak penyewa tanah yang dikarenakan tidak dapat memenuhi tanggung jawab sebagaimana mestinya. Sehingga hal tersebut dapat merugikan pihak dari pemilik tanah.

Kata Kunci: *Ijārah*, Sewa Menyewa, Wanprestasi.

ABSTRACT

DIAN DWI SAPUTRI, NIM 182.111.197, “REVIEW OF *IJARAH* ACADEMIC ON THE PRACTICE OF RENTING LAND FOR LAYING CHICKEN BUSINESS (Case Study in Dukuh Jatisari, Gesi District, Sragen Regency)”.

The practice of an *ijārah* contract is a leasing activity within a predetermined period of time between the land owner and the land tenant with the aim of seeking their respective benefits. The community in Dukuh Jatisari, Gesi District, Sragen Regency rented land that was intended to set up a laying hen farming business in order to improve their standard of living for the better. The results of this study are expected to answer questions about how the practice of leasing land is carried out and then reviewed according to the *ijārah* contract.

The research used is a qualitative field research method, the purpose of this study is that the researcher goes directly to the field to obtain the required data. There are two data sources used, namely primary data sources obtained by direct interviews with respondents and secondary data sources in the form of books, journals, and the internet which have relevance in this study.

The results of this study indicate that in practice the *ijārah* contract is carried out verbally using a system of mutual trust between the land owner and the land tenant. Then the *ijarah* contract was agreed at the beginning of the contract. So that the practice of the *ijārah* contract in terms of leasing land intended for setting up a laying hen business in Dukuh Jatisari is in accordance with the *ijārah* contract because both parties have agreed to carry out the collaboration and are willing to bear all losses. The practice of leasing land in Dukuh Jatisari is a profitable activity for the parties involved in it. But in practice, in Dukuh Jatisari there were acts of default on the part of the land tenants who were unable to fulfill their responsibilities as they should. So that it can be detrimental to the land owner.

Keywords: *Ijarah*, Leasing, Default.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI	iii
HALAMAN NOTA DINAS	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
HALAMAN PEDOMAN TRANSLITERASI	viii
KATA PENGANTAR	xiv
ABSTRAK	xvi
DAFTAR ISI	xviii
DAFTAR GAMBAR	xx
DAFTAR LAMPIRAN	xxi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Manfaat Penelitian	5
E. Kerangka Teori	5
F. Tinjauan Pustaka	12
G. Metode Penelitian	15
H. Sistematika Penulisan	20
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD, SEWA MENYEWA (<i>IJARAH</i>), DAN WANPRESTASI	22
A. Teori Akad (<i>Al-'Aqdu</i>)	22
1. Pengertian Akad	22
2. Dasar Hukum Akad	23
3. Rukun dan Syarat Akad	23
B. Tinjauan Umum (<i>Ijarah</i>)	23
1. Pengertian <i>Ijarah</i>	23
2. Dasar Hukum <i>Ijarah</i>	25
3. Macam-Macam <i>Ijarah</i>	27
4. Rukun dan Syarat <i>Ijarah</i>	28
5. Pembatalan dan Berakhirnya <i>Ijarah</i>	28
6. Hikmah Disyari'atkan <i>Ijarah</i>	28
C. Wanprestasi	29
1. Pengertian Wanprestasi	29
BAB III PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH DI DUKUH JATISARI KECAMATAN GESI KABUPATEN SRAGEN	32
A. Deskripsi Obyek Penelitian	32
1. Gambaran Umum Dukuh Jatisari	32
a. Sejarah	32
b. Letak Geografis	33
c. Struktur Kepengurusan di Dukuh Jatisari	33

d. Visi dan Misi Dukuh Jatisari	33
e. Keadaan Sosial Budaya Dukuh Jatisari	34
B. Proses Pelaksanaan Sewa-Menyewa Tanah Di Dukuh Jatisari Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen	35
C. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Praktik Sewa Menyewa Tanah Di Dukuh Jatisari	37
D. Jumlah Peternak di Dukuh Jatisari	38
BAB IV ANALISIS AKAD <i>IJARAH</i> TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWAWA TANAH DI DUKUH JATISARI KECAMATAN GESI KABUPATEN SRAGEN	39
A. Analisis Terhadap Praktik Akad Sewa Menyewa Tanah Di Dukuh Jatisari Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen	39
B. Analisis Akad <i>Ijārah</i> Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah di Dukuh Jatisari	41
BAB V PENUTUP	48
A. Kesimpulan	48
B. Saran	49
DAFTAR PUSTAKA	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Pemilik Tanah.....	57
Gambar 2. Penyewa Tanah.....	57
Gambar 3. Hasil Produksi	58

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Jadwal Penelitian	53
Lampiran 2. Pedoman Wawancara	54
Lampiran 3. Dokumentasi	57
Lampiran 4. Surat Bukti Wawancara	59
Lampiran 5. Daftar Riwayat Hidup	61

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam bermuamalah manusia telah diberi keleluasaan untuk menjalankan. Namun, keleluasaan itu bukan berarti semua cara dapat dikerjakan. Untuk menjamin keselarasan dan keharmonisan antar sesama dibutuhkan adanya kerelaan dalam bermuamalah.¹ Dalam konsep Islam, manusia merupakan cerminan nilai di bidang muamalat, hukum muamalat bersumber dari Al-Qur'an, Sunnah Rasul dan Ra'yu atau Ijtihad.²

Muamalah itu adalah hukum syari'at yang bersangkutan dengan urusan dunia, dengan memandang kepada aktifitas hidup seseorang seperti jual-beli, tukar-menukar, pinjam-meminjam, sewa-menyewa dan sebagainya. Muamalah juga adalah tata cara atau peraturan dalam perhubungan manusia sesama manusia untuk memenuhi keperluan masing-masing yang berlandaskan syari'at Allah SWT. Yang melibatkan bidang ekonomi dan sosial Islam.³ Muamalah yang dimaksud adalah dalam bidang ekonomi dan menjadi tumpuan seseorang yang memperoleh kesenangan hidup di dunia dan kebahagiaan di akhirat.⁴

Dalam Islam, sewa menyewa diistilahkan dengan *al-Ijārah*. *Ijārah* merupakan bentuk muamalah yang telah di atur oleh syariat Islam. Sewa menyewa menjadi praktik muamalah yang masih banyak kita jumpai dalam kehidupan sehari-hari hingga saat ini. Secara etimologi, *Ijārah* berarti “upah” atau “ganti” atau “imbalan”.⁵ Sedangkan *Ijārah* secara

¹ Abdul Rahman Ghazali, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2010), hlm. 278.

² *Ibid.*, hlm. 279

³ Muhammad Yazid, *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam*, (Surabaya: Imtiyaz, 2017), hlm. 5.

⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010), hlm. 318.

⁵ Yan Tirtobisono, *Kamus Bahasa Arab Indonesia*, (Bandung: Apollo Lestari, 2000), hlm. 12.

terminologi yaitu pengambilan manfaat dari suatu benda dengan jalan penggantian.⁶

Dari pengertian di atas terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa yaitu pengambilan manfaat sesuatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari yang disewakan tersebut.⁷

Ijārah dapat diartikan melakukan akad dengan mengambil manfaat barang atau jasa yang diterima dari orang lain dengan cara membayar sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan. *Ijārah* tidak akan batal dengan meninggalkan salah satu dari berakad.⁸

Sewa-menyewa yang dilakukan harus membawa manfaat bagi kedua belah pihak dan tidak merugikan. Aktifitas sewa-menyewa juga harus dilandasi oleh rasa suka sama suka.⁹ Apabila tidak ada persetujuan dari pihak penyewa dan orang yang menyewakan dianggap tidak sah karena bisa saja keputusan yang diambil hanyalah satu keinginan dari salah satu pihak. Uang muka bisa merugikan salah satu pihak dan mengurangi tujuan menciptakan kemaslahatan bagi sesama umat.¹⁰ Padahal Islam mengajarkan agar saling tolong menolong dalam berbuat kebaikan dan bukan pada perbuatan yang merugikan orang lain.

Penduduk di Dukuh Jatisari berjumlah 159 orang, dimana penduduk di Dukuh Jatisari mayoritas bekerja sebagai petani dan terdapat

⁶ *Ibid.*

⁷ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 317.

⁸ M Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), hlm. 179.

⁹ Rahmad Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV. Pustaka, 2004), hlm. 102.

¹⁰ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hlm. 52.

penduduk yang berjumlah 1 orang bekerja sebagai peternak ayam petelur.¹¹

Dalam praktik sewa-menyewa tanah yang terjadi di Dukuh Jatisari berawal mula dari seseorang yang sudah bekerja lama di dalam bidang peternakan ayam dan sudah memiliki pengalaman dan modal yang cukup untuk mendirikan usaha peternakan ayam sendiri. Tetapi, ada beberapa kendala yang menjadi permasalahan antara lain adalah tidak mempunyai lahan untuk mendirikan usaha peternakan ayam petelur. Maka sebagai jalan keluarnya seseorang tersebut mencari alternatif lain yaitu dengan cara menyewa tanah kepada orang lain untuk mendirikan kandang untuk usaha peternakan ayam petelur tersebut.¹² Di awal perjanjian si pemilik dan penyewa sudah berunding dan sepakat untuk menyewa tanah seluas 2.500 meter persegi dengan kontrak 10th dengan harga 50jt yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Pemilik tanah memberikan syarat dan ketentuan kepada penyewa tanah antara lain melakukan pembayaran pelunasan sebanyak 2 kali yang berarti jika penyewa tanah menyewa tanah selama 10 tahun maka di 5 tahun akhir penyewa tanah harus membayarnya, penyewa tanah tidak boleh melakukan pembayaran dengan cara dicicil atau dikredit.¹³ Dengan syarat dan ketentuan yang telah di berikan pemilik tanah kepada penyewa dan penyewa tanah telah menyanggupinya. Kemudian akad sewa-menyewa tanah tersebut telah di sepakati antara pihak-pihak yang bersangkutan tanpa adanya kerugian antara satu pihak.

Dalam hal praktik sewa menyewa tanah di Dukuh Jatisari tidak terlepas dari adanya masalah-masalah yang timbul, yaitu masalah terkait pembayaran sewa yang disebabkan oleh pihak penyewa tidak dapat

¹¹ Giyoto, Ketua RT, *Wawancara Pribadi*, 15 Juli 2022, jam 14.00-14.15 WIB

¹² Sunarto, Penyewa Tanah, *Wawancara Pribadi*, di rumah warga, Dukuh Tanggan, Kecamatan Gesi, Kabupaten Sragen, 16 Juli 2022, jam 14.00-15.40 WIB.

¹³ Nardi, Pemilik Tanah, *Wawancara Pribadi*, di rumah warga, Dukuh Jatisari, Kecamatan Gesi, Kabupaten Sragen, 17 Juli 2022, jam 09.00-11.00 WIB.

membayar sewa karena faktor terkena dampak pandemi covid-19. Hal tersebutlah yang menjadi pemicu pihak penyewa tidak dapat membayar sewa kepada pemilik tanah. Oleh sebab itu salah satu pihak merasa dirugikan karena penyewa tidak dapat memenuhi kesepakatan diawal perjanjian yang telah dibuat bersama.¹⁴

Berangkat dari latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk mengangkat judul “Tinjauan Akad *Ijārah* Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Untuk Usaha Ternak Ayam Petelur Di Dukuh Jatisari Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen”.

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang masalah yang telah dijelaskan di atas terdapat rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan praktik sewa-menyewa tanah untuk usaha ternak ayam petelur di Dukuh Jatisari?
2. Bagaimana tinjauan akad *ijārah* terhadap praktik sewa-menyewa tanah untuk usaha ternak ayam petelur di Dukuh Jatisari?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok masalah di atas, tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk menjelaskan pelaksanaan praktik sewa-menyewa tanah untuk usaha ternak ayam petelur di Dukuh Jatisari.
2. Untuk menjelaskan tinjauan akad *ijārah* terhadap praktik sewa-menyewa tanah untuk usaha ternak ayam petelur di Dukuh Jatisari.

¹⁴ *Ibid.*

D. Manfaat Penelitian

Sebuah penelitian dapat dikatakan berhasil dan bernilai tinggi apabila dapat memberikan sumbangsih pengetahuan terhadap masyarakat, bangsa, dan negara. Adapun kegunaan penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis, hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi khasanah pengembangan pemikiran di bidang hukum khususnya dalam bidang sewa-menyewa.
2. Manfaat Praktis, dapat menambah dan memperluas wacana bagi para pembaca pada umumnya, serta bagi penyusun sendiri khususnya, terkait dengan permasalahan hukum yang terjadi di masyarakat khususnya dalam bidang sewa-menyewa.

E. Kerangka Teori

Kata akad secara bahasa berarti ikatan, mengikat. Sedangkan menurut istilah yaitu menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satu pada yang lainnya sehingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seuntas tali yang satu. Jumhur ulama mendefinisikan akad merupakan “pertalian antara *ijāb* dan *qabūl* yang dibenarkan oleh syara’ yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya”.¹⁵

Suatu akad akan terbentuk apabila telah memenuhi syarat dan rukunnya. Ahmad Azhar Basyir, dalam bukunya Asas-asas Hukum Muamalah menjelaskan bahwa rukun akad adalah *ijāb* dan *qabūl* sedangkan *ijāb* dan *qabūl* tersebut baru bisa benar-benar memiliki kekuatan hukum setelah memenuhi beberapa syarat. Syarat-syarat dalam akad sebagai berikut:

1. *Ijāb* dan *qabūl* harus dinyatakan oleh orang yang sekurang-kurangnya telah mampu membedakan mana yang baik dan yang buruk. Menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan hingga

¹⁵ Masjupri, *Fiqh Muamalah*, (Sleman: Asnalitera, 2013), hlm. 29-51.

ucapan-ucapannya itu benar-benar menyatakan keinginan hatinya (dilakukan oleh orang yang cakap hukum).

2. *Ijāb* dan *qabūl* harus tertuju pada suatu objek yang merupakan objek akad.
3. *Ijāb* dan *qabūl* harus berhubungan, langsung dalam suatu majelis apabila dua belah pihak sama-sama hadir, atau sekurang-kurangnya dalam majelis diketahui ada *ijāb* oleh pihak yang tidak hadir.

Secara bahasa sewa-menyewa berarti upah, sewa, jasa atau imbalan. Sedangkan secara istilah sewa-menyewa berarti akad pemindahan hak guna (manfaat) suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan adanya pembayaran upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. Yang dimaksud dengan manfaat merupakan sebuah benda yang memiliki nilai guna dan setelah digunakan barang dari benda tersebut masih utuh. Maka tidak boleh menyewakan sebuah benda yang setelah digunakan nilai guna dari benda tersebut habis.¹⁶

Dalam konsep yang sederhana, akad sewa-menyewa merupakan akad sewa sebagaimana yang telah terjadi di masyarakat. Hal yang harus diperhatikan dalam akad sewa-menyewa adalah bahwa pembayaran oleh penyewa merupakan imbal balik dari manfaat yang telah dinikmati.¹⁷ Secara istilah pengertian sewa-menyewa adalah akad atas beberapa manfaat atas penggantian.¹⁸

Sedangkan menurut Imam Syafi'i sewa-menyewa adalah bagian dari penjualan, karena sesungguhnya penjualan adalah kepemilikan dari masing-masing keduanya kepada yang lainnya. Penyewaan memiliki manfaat yang ada pada seorang budak, rumah dan hewan tunggangan sampai pada masa yang disyaratkan, sehingga si penyewa lebih berhak

¹⁶ Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), hlm. 179.

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 77.

untuk mengambil manfaat yang disewanya dari pada pemilik yang sebenarnya, dan pemilik yang sebenarnya mendapatkan imbalan. Penerimaan sewa-menyewa yang wajib atas orang yang menyewa adalah pembayaran harga sewa, kepadanya diserahkan sesuatu yang dapat diambil manfaatnya.¹⁹

Ada yang menerjemahkan bahwa sewa-menyewa sebagai jual-beli jasa (upah-mengupah), yakni dengan mengambil manfaat tenaga manusia, ada pula yang menerjemahkan sewa-menyewa, yakni mengambil manfaat dari barang. Juhur ulama fiqh berpendapat bahwa sewa-menyewa adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu, mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain. Sebab semua itu bukan manfaatnya tetapi bendanya.²⁰

Dengan demikian sewa-menyewa adalah akad pemindahan hak atas tanah barang atau jasa (manfaat) tanpa diikuti dengan perpindahan kepemilikan atas benda yang dimanfaatkan, melalui pembayaran sewa. Manfaat (jasa) yang disewakan adalah sesuatu yang dibolehkan menurut ketentuan syariat dan dapat dimanfaatkan. Transaksi sewa-menyewa didasarkan pada adanya pengalihan hak manfaat atas suatu objek yang disewakan.²¹

Hukum akad dalam sewa-menyewa adalah mubah, menurut Ulama Hanafiyah ketentuan akad dalam sewa-menyewa adalah kemanfaatan yang sifatnya mubah. Menurut ulama Malikiyah hukum sewa-menyewa sesuai dengan keberadaan manfaat. Sedangkan menurut ulama Hanabilah dan Syafi'iyah berpendapat bahwa hukum sewa-menyewa tetap pada

¹⁹ Syafi'I, Ringkasan Kitab Al Umm, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2013), hlm. 229.

²⁰ Rachmat Syafe'I, Fiqh Muamalah, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), hlm. 122.

²¹ Andri Soemitro, Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 116.

keberadaannya. Dasar hukum dalam sewa-menyewa terdapat pada Al-Qur'an, Hadits dan Ijma'. Dasar hukum dalam Al-Quran terdapat dalam QS. At-Thalaq: 6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ

Artinya:

*“Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya.”*²²

Rukun yang terdapat dalam akad sewa-menyewa menurut jumhur ulama yaitu, orang yang akad, *Ijāb* dan *qabūl*, upah, serta objek yang disewakan. Sedangkan syarat sah dalam sewa-menyewa sendiri terdapat tujuh macam di antaranya yaitu, adanya keridhaan antara kedua belah pihak, bahwa di dalam perjanjian atau akad sewa-menyewa tidak boleh mengandung unsur paksaan, karena dengan adanya unsur paksaan dapat menyebabkan perjanjian yang dibuat menjadi tidak sah. Ketentuan ini sejalan dengan bunyi

QS An-Nissa: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya:

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu.”*²³

Objek sewa harus bermanfaat dengan jelas, objek sewa harus dapat memenuhi secara syarat, kemanfaatan benda dibolehkan menurut syara', tidak menyewa untuk kewajiban yang diwajibkan kepadanya, tidak

²² Rachmat Syafe'I, Fiqh Muamalah, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), hlm. 123.

²³ *Ibid.*, hlm. 124.

mengambil manfaat bagi diri orang yang disewakan, manfaat objek sewa sesuai dengan keadaan yang umum. Dengan dipenuhinya rukun dan syarat-syaratnya, maka perjanjian atau akad sewa-menyewa tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum. Konsekuensi yuridis atas perjanjian yang sah, ialah bahwa perjanjian tersebut harus dilakukan dengan itikad baik.²⁴

Sifat sewa-menyewa menurut ulama Hanafiyah, sewa-menyewa adalah akad lazim yang boleh dibatalkan. Pembatalannya tersebut dikaitkan pada asalnya, bukan didasarkan pada pemenuhan akad. Sedangkan jumbuh ulama berpendapat bahwa sewa-menyewa adalah akad lazim yang tidak dapat dibatalkan, kecuali dengan adanya sesuatu yang merusak pemenuhannya, seperti hilangnya manfaat. Akibat perbedaan pendapat terlihat dalam kasus apabila salah seorang meninggal dunia. Menurut ulama Hanafiyah, apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia, maka akad sewa-menyewa batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi, jumbuh ulama mengatakan bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta. Oleh sebab itu, kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad sewa-menyewa.²⁵

Transaksi sewa-menyewa dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip sewa-menyewa sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya hanya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, pada sewa-menyewa objek transaksinya adalah barang maupun jasa.²⁶

²⁴ *Ibid.*, hlm. 125.

²⁵ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 236.

²⁶ Adiwarmen A. Karim, *Bank Islam*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Umum, 2008), hlm.

Dalam perjanjian atau akad, termasuk akad sewa-menyewa atau sewa-menyewa menimbulkan adanya hak dan kewajiban para pihak yang membuatnya. Di antaranya yaitu:

- a. Pihak pemilik objek perjanjian sewa-menyewa atau pihak yang menyewakan
 1. Wajib menyewakan barang yang disewakan kepada si penyewa.
 2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
 3. Memberikan si penyewa kenikmatan atau manfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa-menyewa.
 4. Menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang menghalangi pemakaian barang.
 5. Berhak atas uang sewa yang besarnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan.
 6. Menerima kembali objek barang perjanjian di akhir sewamenyewa.
- b. Pihak Penyewa
 1. Wajib memakai barang yang disewa, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya.
 2. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.
 3. Berhak menerima manfaat dari barang yang disewanya.
 4. Menerima ganti kerugian, jika terdapat cacat pada barang yang disewa.
 5. Tidak mendapatkan gangguan dari pihak lain, selama memanfaatkan barang yang disewa.

Dalam konteks sebuah perjanjian harus saling memenuhi prestasi (menyerahkan barang sewa atau membayar uang sewa), berbuat sesuatu (memelihara barang yang disewakan sehingga dapat dimanfaatkan), penyewa dilarang menggunakan barang sewaan untuk kepentingan lain di luar yang diperjanjikan, sedangkan bagi yang menyewakan dilarang selama waktu sewa mengubah wujud atau tatanan barang yang

disewakan.²⁷ Adanya wanprestasi bisa menyebabkan adanya pembatalan perjanjian, dalam hal tertentu bisa juga menimbulkan tuntutan ganti rugi bagi pihak yang dirugikan. Dapat pula ada tuntutan ganti rugi dan pembatalan perjanjian sekaligus.²⁸

Dalam persoalan penelitian di bidang muamalah ketentuan-ketentuan hukumnya harus didasarkan kepada sumber hukum Islam. Sumber hukum Islam yang utama ialah al-quran dan al-hadits, sedangkan di luar dari al-quran dan al-hadits dapat digolongkan sebagai ijtihad. Dalam ilmu fiqh ijtihad diartikan sebagai aktifitas intelektual.²⁹ Ijtihad diperlukan untuk memberikan status hukum kasus baru tersebut agar tercipta kepastian hukum di dalam masyarakat. Sebab apabila kasus baru dibiarkan tanpa adanya kepastian hukum yang jelas dikhawatirkan akan terjadinya kekacauan hukum dalam masyarakat.³⁰

Sewa-menyewa merupakan jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak, karena sewa-menyewa adalah akad pertukaran, kecuali bila didapati terjadinya hal-hal yang mewajibkan *fasakh*. Sewa-menyewa akan menjadi batal bila ada hal-hal sebagai berikut :

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan.

²⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), hlm. 73.

²⁸ *Ibid.*, hlm. 74.

²⁹ Suwarjin, *Ushul Fiqh*, (Yogyakarta: Teras, 2012), hlm. 85-86.

³⁰ *Ibid.*, hlm. 92-93.

- d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
- e. Menurut Hanafiyah, boleh *fasakh* ijarah dari salah satu pihak, seperti yang menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan menfasakhkan sewaan itu.³¹

Apabila sewa-menyewa telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang itu dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkannya kepada pemiliknya, dan jika bentuk barang sewaan benda tetap, ia wajib menyerahkan kembali dalam keadaan kosong, jika barang sewaan itu berupa tanah, ia wajib menyerahkannya kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali apabila ada kesulitan untuk menghilangkannya. Madzhab Hambali berpendapat bahwa ketika sewa-menyewa telah berakhir, penyewa harus melepaskan barang sewaan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerah terimaknya, seperti barang titipan.³²

F. Tinjauan Pustaka

Kajian pustaka merupakan deskripsi singkat mengenai kajian atau penelitian yang sudah pernah dilakukan seputar masalah yang akan diteliti sehingga terlihat jelas bahwa tinjauan yang akan dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian atau penelitian yang telah ada. Penelitian atau karya ilmiah yang membahas mengenai sewa-menyewa tanah sudah pernah dilakukan sebelumnya. Namun permasalahan yang diangkat berbeda-beda. Di antaranya penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

Pertama, skripsi dengan judul “Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Oyodan Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Tamanan Kec. Banguntapan Kab. Bantul)” yang disusun oleh Indie Ratna Windarti,

³¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 122.

³² *Ibid.*, hlm. 123.

Program Studi Muamalah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Surakarta, pada 30 Juni 2005.³³

Persamaan dengan skripsi yang diteliti yaitu, sama-sama membahas tentang praktik sewa-menyewa tanah.

Perbedaan dengan skripsi yang diteliti yaitu, terletak pada sistemnya dalam penulisan skripsi ini menggunakan sistem oyodan serta membahas mengenai adat kebiasaan yang berlaku di masyarakat setempat.

Kedua, skripsi dengan judul “Sewa Tanah Pertanian Guna Penawaran Tebu Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Jambeyan Kecamatan Sambirejo Kabupaten Sragen)” yang disusun oleh Nalarati, Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Surakarta, pada 21 Juni 2016.³⁴

Persamaan dengan skripsi yang diteliti yaitu, sama-sama membahas tentang praktik sewa-menyewa tanah.

Perbedaan dengan skripsi yang diteliti yaitu, dalam penulisan skripsi ini lebih menekankan tentang tinjauan hukum Islam dan permasalahan yang ada dalam penelitian yang tidak bertentangan dengan syariat Islam serta pembahasan mengenai sewa-menyewa tanah yang diatur dalam pasal 44 dan 45 UUPA No. 5 Tahun 1960.

Ketiga, skripsi dengan judul “Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Mobil Di Cv. Pitoe Group Di Tinjau Dari Fiqh Muamalah” yang disusun oleh Nindi Septya Anggraeni, program studi Hukum Ekonomi Syariah, Institut Agama Islam Negeri Surakarta, pada 26 Juni 2019. Di dalam penulisan skripsi ini penulis menekankan terkait

³³ Indie Ratna Windarti, “Sewa-Menyewa Tanah Dengan Sistem Oyodan Di Tinjau Dari Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Tamanan Kec. Banguntapan Kab. Bantul)”, *Skripsi*, tidak diterbitkan, Jurusan Syariah STAIN Surakarta. Surakarta. 2005. Hlm. 54.

³⁴ Nalarati, “Sewa Tanah Pertanian Guna Penanaman Tebu Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Jambeyan Kecamatan Sambirejo Kabupaten Sragen)”, *Skripsi*, tidak diterbitkan, Jurusan Syariah IAIN Surakarta. Surakarta. 2016. Hlm. 67.

dengan perjanjian sewa-menyewa mobil yang dibuat oleh Cv. Pitoe Group.³⁵

Persamaan dengan skripsi yang diteliti yaitu, sama-sama membahas tentang praktik sewa-menyewa.

Perbedaan dengan skripsi yang diteliti yaitu, lebih menekankan terkait dengan mengetahui bentuk penyelesaian sengketa apabila terjadinya wanprestasi antara kedua belah pihak.

Keempat, skripsi dengan judul “Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Antara Pengelola Telepon Seluler Dengan Pemilik Tanah Dalam Pembuatan Tower Seluler (Studi Perjanjian PT. XL Axiata Tbk)” yang disusun oleh Wahyu Hamdani, program studi Ilmu Hukum, Universitas Mataram, pada tahun 2018. Di dalam penulisan jurnal ilmiah ini penulis lebih menekankan terkait dengan bentuk perjanjian sewa-menyewa serta hak dan kewajiban yang dibuat oleh PT. XL Axiata Tbk dengan pemilik tanah terkait dengan pembangun tower seluler, serta untuk mengetahui bentuk pertanggung jawaban dari para pihak apabila terjadi wanprestasi.³⁶

Persamaan dengan skripsi yang diteliti yaitu, sama-sama membahas tentang praktik sewa-menyewa serta hak dan kewajiban antara pihak penyewa dan pemberi sewa.

Perbedaan dengan skripsi yang diteliti yaitu, penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual.

Kelima, skripsi dengan judul “Studi Komparatif Sewa Menyewa Dalam Hukum Islam Dan Hukum Perdata” yang disusun oleh Musyarofah,

³⁵ Nindi Septya Anggraeni, “Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil di Cv. Pitoe Group di Tinjau Dari Fiqh Muamalah”, *Skripsi*, tidak diterbitkan, Prodi Hukum Ekonomi Syariah IAIN Surakarta. 2019. Hlm. 50.

³⁶ Wahyu Hamdani, “Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Antara Pengelola Telepon Seluler Dengan Pemilik Tanah Dalam Pembuatan Tower Seluler (Studi Perjanjian Pt. XL Axiata Tbk)”, *Jurnal Ilmiah*, diterbitkan, Prodi Ilmu Hukum, Universitas Mataram. Mataram. 2018. Hlm. 4.

Program Studi Muamalah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Surakarta, pada 25 Juli 2009.³⁷

Persamaan dengan skripsi yang diteliti yaitu, sama-sama membahas terkait dengan praktik sewa-menyewa.

Perbedaan dengan skripsi yang diteliti yaitu, penulisan dalam skripsi ini lebih menekankan pada aspek perbedaan dan persamaan sewa-menyewa menurut pandangan hukum Islam dan hukum perdata.

G. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis dalam skripsi ini yaitu, dengan menggunakan penelitian lapangan (*field research*), merupakan penelitian yang objeknya terkait dengan gejala, peristiwa, serta fenomena yang terjadi baik di lingkungan sekitar baik di ruang lingkup masyarakat, organisasi, lembaga atau negara yang bersifat non pustaka.³⁸

Pendekatan *kualitatif* adalah suatu proses penelitian dan pemahaman yang berdasarkan pada metodologi yang menyelidiki suatu fenomena sosial dan masalah manusia. Pada pendekatan ini, peneliti menekankan sifat realitas yang terbangun secara sosial, hubungan erat antara peneliti dan subjek yang diteliti. Metode yang digunakan adalah *metode deskriptif*. Metode *deskriptif* adalah penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu gejala, peristiwa, kejadian yang terjadi saat sekarang. Penelitian *deskriptif* memusatkan perhatian pada masalah aktual sebagaimana adanya pada saat penelitian berlangsung. Dalam penelitian deskriptif terdapat langkah-

³⁷ Musyarofah, "Studi Komparatif Sewa Menyewa Dalam Hukum Islam dan Hukum Perdata", *Skripsi*, tidak diterbitkan, Jurusan Syariah STAIN Surakarta. Surakarta. 2009. Hlm. 83-84.

³⁸ Ida Bagoes Mantra, *Filsafat Penelitian dan Metode Penelitian Sosial*, (Yogyakarta:Pustaka Pelajar, 2004), hlm. 20-23.

langkah sebagai berikut: Diawali dengan adanya masalah, menentukan jenis informasi yang diperlukan, menentukan prosedur pengumpulan data melalui observasi atau pengamatan, pengolahan informasi atau data, dan menarik kesimpulan penelitian.³⁹

2. Sumber Data

Untuk mempermudah dalam mengidentifikasi data maka penulis mengklarifikasi menjadi dua sumber data, di antaranya:

a. Data Primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan dengan cara melakukan wawancara langsung dengan para pihak yang melakukan praktik sewa-menyewa tanah untuk usaha ternak ayam petelur di Dukuh Jatisari Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data yang diperoleh dari sumber bacaan serta berbagai macam sumber lain yang terdiri dari buku, jurnal, dan dokumen-dokumen lain. Data yang digunakan dalam data sekunder ini guna untuk memperkuat penemuan serta melengkapi informasi yang berhasil dikumpulkan melalui wawancara langsung dengan masyarakat di Dukuh Jatisari terhadap praktik sewa-menyewa tanah.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini bertempat di Dukuh Jatisari, Kecamatan Gesi, Kabupaten Sragen. Alasan memilih lokasi tersebut berdasarkan pertimbangan: Peternakan ayam tersebut menyewa tanah untuk menjalankan usaha ternak ayam petelur. Penelitian dilakukan mulai pada bulan Juli 2022.

³⁹ Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm. 34-35.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah dengan cara :

a. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu teknik dalam pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengadakan sesi tanya jawab secara langsung dengan para pihak yang bersangkutan atau yang terlibat secara langsung.⁴⁰ Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti hendak melakukan studi pendahuluan guna menemukan permasalahan yang harus diteliti dan juga jika peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam.

Terdapat dua pedoman wawancara, yakni terstruktur dan tidak terstruktur. Namun pada penelitian kali ini menggunakan pedoman wawancara dalam bentuk “*semi structured*”. Dalam melakukan wawancara, peneliti perlu mendengarkan secara teliti dan mencatat apa yang dikemukakan oleh informan.⁴¹ Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara semi terstruktur, sebab alasan utama wawancara semi terstruktur lebih tepat untuk digunakan dalam penelitian kualitatif karena peneliti dapat dengan bebas bertanya serta tetap menggunakan pedoman wawancara agar tidak keluar dari pokok utama pembahasannya.

b. Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data dengan menggunakan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap segala yang tampak pada objek penelitian.⁴² Observasi ini

⁴⁰ Sumardi Suryabrata, *Metode penelitian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada), 1995. Hlm 26

⁴¹ Umar Sidiq & Moh. Miftachul C, *Metode Penelitian Kualitatif Di Bidang Pendidikan*, (Ponorogo: CV Nata Karya, 2019), hlm. 64.

⁴² Margono S, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2004), hlm. 158.

dilakukan guna mengetahui bagaimana pelaksanaan praktik sewa-menyewa tanah di Dukuh Jatisari.

c. Dokumentasi

Metode dokumentasi ini adalah sekumpulan berkas yakni mencari data mengenai hal-hal berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen, agenda, dan sebagainya. Dari pengertian di atas, dapat dipahami bahwa metode dokumentasi dapat diartikan sebagai suatu cara pengumpulan data yang diperoleh dari dokumen-dokumen yang ada atau catatan-catatan yang tersimpan, baik itu berupa catatan transkrip, buku, surat kabar dan lain sebagainya.⁴³ Dalam penelitian yang dilakukan oleh peneliti menggunakan metode ini sebagai cara untuk mencari data terkait perjanjian sewa-menyewa di Dukuh Jatisari, dan foto sebagai dokumen pendukung yang digunakan dalam melakukan penelitian ini.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan penulis adalah metode analisis kualitatif, yaitu analisis yang sifatnya menjelaskan atau menggambarkan tentang peraturan-peraturan yang berlaku dan analisis data yang didasarkan pada pemahaman dan pengolahan data secara sistematis yang diperoleh dari wawancara, kepustakaan, dan dokumentasi.⁴⁴

Proses analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan sejak sebelum memasuki lapangan, selama di lapangan, dan setelah selesai di lapangan. Dalam penelitian kualitatif, proses analisis data lebih

⁴³ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), hlm. 391.

⁴⁴ Lexy J Moloeng, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2010), hlm. 172.

difokuskan selama proses di lapangan bersamaan dengan pengumpulan data daripada setelah pengumpulan data.⁴⁵

Dalam penelitian ini penulis melakukan analisis data dengan menggunakan teknik Miles dan Huberman (1984). Teknik tersebut mengemukakan bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif sampai data terpenuhi. Aktivitas dalam analisis data kualitatif, yaitu *data reduction*, *data display*, dan *conclusion drawing/verification*.

Langkah-langkah analisis sebagai berikut :

a. *Data Reduction* (Reduksi Data)

Data yang diperoleh dari lapangan jumlahnya cukup banyak, maka perlu dicatat secara teliti dan rinci. *Anticipatory data reduction is occurring as the research decides (often without full awareness) which conceptual frame work, which sutest, which research question, which data collection approaches to choose.* Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal yang penting, tema dan polanya. Data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data.

b. *Data Display* (Penyajian Data)

Dalam penelitian kualitatif, penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, flowchart. Menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah teks yang bersifat naratif. Selain dengan teks naratif, display data dapat menggunakan grafik, matrik, dan *chart*. Display data memudahkan untuk memahami, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang sudah dipahami.

⁴⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2015), hlm. 245.

c. *Concluding Drawing/Verification*

Kesimpulan awal yang masih bersifat sementara tidak akan berubah apabila tidak ditemukan bukti-bukti kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Tetapi apabila kesimpulan yang didapatkan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat penelitian kembali ke lapangan untuk mengumpulkan data, maka kesimpulan yang didapat merupakan kesimpulan yang jelas. Dengan demikian kesimpulan dalam penelitian kualitatif dapat menjawab rumusan masalah yang sudah dirumuskan sejak awal. Hasil yang didapatkan berupa deskripsi atau gambaran suatu obyek yang sebelumnya masih belum jelas setelah diteliti menjadi jelas.⁴⁶

H. Sistematika Penulisan

Dalam rangka mempermudah pemahaman dan pembahasan terhadap permasalahan yang diangkat maka penulisannya disusun secara sistematis dalam beberapa bab, yang masing-masing bab tersebut mempunyai keterkaitan satu sama lainnya.

Bab I, Pendahuluan : Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II, Landasan Teori : Dalam bab ini berisi uraian tentang teori umum yang relevan dengan permasalahan penelitian. Yakni menguraikan tentang permasalahan sewa-menyewa di Dukuh Jatisari yang meliputi pengertian sewa-menyewa secara umum maupun dalam pengertian Islam serta menurut para ahli fiqh, pengertian akad dan sewa-menyewa, mengenai dasar hukum, rukun dan syarat sewa-menyewa, pembatalan dan berakhirnya *ijarāh*, hikmah disyari'atkan *ijarāh*, serta terkait mengenai wanprestasi.

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 246-253.

Bab III, Deskripsi Data Penelitian : Dalam bab ini membahas mengenai data yang terkait dengan deskripsi tentang penelitian yang dilakukan, membahas mengenai gambaran umum Dukuh Jatisari, meliputi proses pelaksanaan sewa-menyewa tanah di Dukuh Jatisari, faktor-faktor penyebab terjadinya praktik sewa menyewa tanah di Dukuh Jatisari, dan jumlah peternak di Dukuh Jatisari.

Bab IV, Analisis : Bab ini menganalisis data-data yang dilakukan di lapangan mengenai hasil penelitian, yaitu : analisis akad *ijārah* terhadap praktik sewa-menyewa tanah di Dukuh Jatisari Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen yang kemudian penulis melakukan pembahasan dengan memadukan antara teori dan praktik yang ada serta menganalisis data tersebut.

Bab V, Penutup : Dalam bab ini memuat kesimpulan dan saran-saran yang berdasarkan hasil penelitian sebagai sumbangsih terhadap permasalahan yang ada

Daftar Pustaka : Berisi berbagai sumber pustaka yang diambil atau dikutip dalam penulisan ini.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD, SEWA MENYEWA (*IJARAH*), DAN WANPRESTASI

A. Teori Akad (*Al-'Aqdu*)

1. Pengertian Akad

Kata akad jamaknya secara bahasa berarti ikatan, mengikat. Sedangkan menurut istilah yaitu menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satu pada yang lainnya sehingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu. Juhur ulama mendefinisikan akad merupakan “Pertalian antara *ijāb* dan *qābul* yang dibenarkan oleh syara’ yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya”.¹

Suatu akad akan terbentuk apabila telah memenuhi syarat dan rukunnya. Ahmad Azhar Basyir, dalam bukunya Asas-asas Hukum Muamalah menjelaskan bahwa rukun akad adalah *ijāb* dan *qabūl*. Sedangkan *ijāb* dan *qabūl* tersebut baru bisa benar-benar memiliki kekuatan hukum setelah memenuhi syarat. Syarat-syarat dalam akad sebagai berikut :

- a. *Ijāb* dan *qabūl* harus dinyatakan oleh orang yang sekurang-kurangnya telah mampu membedakan mana yang baik dan yang buruk. Menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan hingga ucapan-ucapannya itu benar-benar menyatakan keinginan hatinya (dilakukan oleh orang yang cakap hukum).
- b. *Ijāb* dan *qabūl* harus tertuju pada suatu objek yang merupakan objek akad.
- c. *Ijāb* dan *qabūl* harus berhubungan, langsung dalam suatu majelis apabila dua belah pihak sama-sama hadir, atau sekurang-

¹ Masjupri, *Fiqh Muamalah*, (Sleman: Asnalitera, 2013), hlm. 29-51.

kurangnya dalam majelis diketahui ada ijab oleh pihak yang tidak hadir.

2. Dasar Hukum Akad

- a) Firman Allah dalam Qs. Al-Maidah (5) ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya:

“Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji!”²

- b) Firman Allah dalam Qs. Ali Imran (3) ayat 76

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya:

“Bukan begitu! Siapa yang menepai janji dan bertakwa, sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang bertakwa.”

3. Rukun dan Syarat Akad

Pembentukan akad yang di dasarkan pada terpenuhinya rukun dan syarat menurut jumhur ulama, antara lain :

- 1) Pihak yang berakad (*aqid*)
- 2) Sesuatu yang diakadkan (*ma'qūd alaih*)
- 3) Sighat (*ijāb* dan *qabūl*)
- 4) Tujuan akad (*Mauḍū' al-aqd*)³

B. Tinjauan Umum (*Ijārah*)

1. Pengertian *Ijārah*

Secara etimologis, kata *ijārah* berasal dari kata *ajru* yang berarti al-iwad/pengganti. Oleh karena itu, *ats-sawāb* dalam konteks pahala disebut juga dengan *ajru* ' upah.⁴

² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Tafsirannya*, (Jakarta: Penerbit Lentera Abadi, 2010), hlm. 106.

³ Andri Soemitro, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), hlm. 42-43.

⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid 4*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), .hlm. 203.

Adapun secara terminologi, Para Ulama Fiqh berbeda pendapat, antara lain yaitu :

- a. Menurut Sayyid Sabiq, *ijārah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian.
- b. Menurut ulama Syafi'iyah, *ijārah* adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah, dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu.
- c. Menurut Amir Syarifuddin, *ijārah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *Ijārah al'Ain*, seperti sewa-menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek- objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seorang disebut *Ijārah ad-Dzimah* atau upah mengupah, seperti upah pekerja. Sekalipun objeknya berbeda keduanya dalam konteks Fiqh disebut *Ijārah*.⁵
- d. Menurut Fuqaha Hanafiyah, *ijārah* adalah akad atau transaksi terhadap manfaat dengan memberikan imbalan.
- e. Menurut Fuqaha Malikiyah dan Hanabiyah, *ijārah* adalah pemilikan manfaat suatu harta benda yang bersifat mubah selama periode waktu tertentu dengan suatu imbalan.⁶

Dari definisi-definisi tersebut di atas dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang prinsip di antara para ulama dalam mengartikan *ijārah* atau sewa-menyewa. Dari definisi tersebut dapat diambil intisari bahwa *ijārah* atau sewa-menyewa adalah akad

⁵ Abdul Rahman Ghazali, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Predana Media Group, 2012). hlm. 277.

⁶ A Ghufuran Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 182.

atas manfaat dengan imbalan. Dengan demikian, objek sewa-menyewa adalah manfaat atas suatu barang.⁷

2. Dasar Hukum *Ijārah*

Al-ijārah dalam bentuk sewa-menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut Jumhur Ulama adalah Mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syara' berdasarkan ayat Al-Qur'an, Hadits Nabi, dan ketetapan Ijma' Ulama.

Para ulama fiqh mengatakan bahwa yang menjadi dasar dibolehkannya akad *al-ijarāh* adalah :

a. Al-Qur'an

1) Firman Allah dalam surat az-Zukhruf, (43): 32:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي
الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ
بَعْضُهُمْ بَعْضًا سَخِرِيًّا

Artinya:

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami lah yang menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggalkan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain.”⁸

⁷ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 317.

⁸ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Tafsirnya*, (Jakarta: Penerbit Lentera Abadi, 2010), hlm. 489.

2) Firman Allah dalam surat Al-Qasas (28) ayat 26 :

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ
الْقَوِيَّ الْأَمِينُ

Artinya:

“Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata:
"Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita),
Sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil
sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat
dipercaya".⁹

3) Firman Allah dalam surat At-Talaq (65) ayat 6 :

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ

Artinya:

“Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu
maka berikanlah kepada mereka upahnya.”¹⁰

b. As-Sunnah

1) Hadits Riwayat Ibnu Majah

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ
أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَكْبِتَ عِرْقُهُ

Artinya :

“Dari Abdullah bin Umar ia berkata: “Rasulullah shallallahu
'alaihi wasallam bersabda: Berikanlah upah kepada pekerja
sebelum kering keringatnya.”¹¹

⁹ Ibid., hlm. 385.

¹⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Tafsirnya*, (Jakarta: Penerbit Lentera Abadi, 2010), hlm. 558.

¹¹ Abdullah bin Abdurrahman al-Bassam, *Sharah Bulugul Maram*, Terj. Tahirin Suparto, dkk. (Jakarta: Pustaka Azzam, 2006), hlm. 72.

2) Hadits Riwayat Bukhari

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ اخْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
وَأَعْطَى الْحَجَّامَ أَجْرَهُ

Artinya :

“Dari Ibnu ‘Abbas r.a. berkata: Nabi shallallahu ‘alaihi wasallam berbekam dan memberi upah tukang bekamnya.”¹²

3) Ijma’

Umat Islam pada masa sahabat telah ber-ijma’ bahwa *ijarah* diperbolehkan sebab bermanfaat bagi manusia.¹³

3. Macam-Macam *Ijarah*

Dilihat dari objeknya, *ijarah* dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu :

a) *Ijarah* yang bersifat manfaat

Akad sewa-menyewa dibolehkan atas manfaat yang mubah, diumpamakan sewa-menyewa rumah, toko, kendaraan, dan pakaian untuk dipakai (pengantin). Adapun manfaat yang diharamkan maka tidak boleh disewakan, karena barangnya diharamkan. Dengan demikian tidak boleh mengambil imbalan untuk manfaat yang diharamkan ini, seperti bangkai dan darah.¹⁴

b) *Ijarah* yang bersifat pekerjaan

Ijarah atas pekerjaan atau upah-mengupah adalah suatu akad *ijarah* dengan cara mempekerjakan seseorang untuk

¹² Acmad Sunarto, dkk., *Tarjamah Sahih Bukhari Volume 3*, (Semarang: Asy-Syifa, 1993), hlm. 349.

¹³ Sri Sudiarti (ed.), *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Sumatera: Febi UIN-SU Press, 2018), hlm. 196.

¹⁴ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010), hlm. 330.

melakukan suatu pekerjaan. *Ijārah* semacam ini dibolehkan seperti buruh bangunan, tukang pijat, tukang jahit, dan lain-lain.¹⁵

4. Rukun dan Syarat *Ijarāh*

Menurut ulama Hanafiah bahwa rukun *ijārah* hanya terdiri dari *ijāb* dan *qabūl*. Sedangkan menurut jumhur ulama rukun *ijārah* terdiri dari *mu'jir*, *musta'jir*, *ajru*, manfaat dan *sighat (ijāb qabūl)*. Adapun mengenai syarat *ijārah* yang harus dipenuhi oleh *mu'jir* dan *musta'jir* (pihak yang melakukan akad *ijārah*), sama dengan syarat pada akad lainnya, seperti keduanya harus berakal sehat dan dewasa.¹⁶

5. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijarāh*

Ijarāh akan menjadi batal (*fasakh*) apabila ada hal-hal sebagai berikut:

- a) Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.
- b) Rusaknya barang yang disewakan.
- c) Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur alaih*)
- d) Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan
- e) Menurut Hanafiyah, boleh *fasakh ijarāh* dari salah satu pihak seperti yang menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan memfasakhkan sewaan itu.¹⁷

6. Hikmah Disyari'atkan *Ijarāh*

Hikmah disyari'atkan adanya penyewaan disebabkan oleh kebutuhan manusia terhadapnya. Mereka membutuhkan rumah untuk tempat tinggal, membutuhkan pelayanan satu dengan yang lain,

¹⁵ Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 236.

¹⁶ Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 80.

¹⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Depok: PT Raja Grafindo, 2016), hlm. 122.

membutuhkan binatang untuk tunggangan serta angkutan, membutuhkan tanah guna untuk bercocok tanam, dan membutuhkan alat-alat untuk digunakan dalam kebutuhan-kebutuhan hidup.¹⁸

Sewa-menyewa merupakan suatu sarana bagi manusia untuk mempermudah dalam merealisasikan manfaat yang mereka butuhkan meskipun mereka tidak memilikinya. Kebutuhan terhadap manfaat (jasa) seperti halnya kebutuhan terhadap barang-barang. Memelihara kebutuhan manusia merupakan suatu prinsip diberlakukannya sebuah transaksi. Oleh sebab itu, sewa-menyewa disyari'atkan untuk memenuhi kebutuhan manusia. Dengan demikian, sewa-menyewa sesuai dengan prinsip syari'at Islam. Hal ini merupakan suatu hikmah disyari'atkannya sewa-menyewa.¹⁹

C. Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi dikenal sebagai ingkar janji, yaitu kewajiban dari debitur untuk memenuhi suatu prestasi, apabila dalam melaksanakan kewajiban pihak debitur tidak memenuhi suatu prestasi maka dianggap telah melakukan ingkar janji. Apabila pihak yang berhutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia telah melakukan wanprestasi. Ia alpa atau melakukan ingkar janji. Atau juga ia telah melanggar suatu perjanjian, apabila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.²⁰

Terdapat empat jenis bentuk wanprestasi menurut R. Subekti, yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.

¹⁸ Sayyiq Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Jakarta: PT Pustaka Abdi Bangsa, 2018), hlm. 116.

¹⁹ Abdullah bin Muhammad Ath-Thayar, dkk., *Ensiklopedia Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 1425), hlm. 316.

²⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Internasa, 1985), hlm. 45.

- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.²¹

Wanprestasi terjadi disebabkan karena adanya kesalahan, kelalaian, dan kesengajaan. Pihak debitur berkewajiban untuk menyerahkan sesuatu barang, namun tidak ada kewajiban untuk memelihara barang sebagaimana disyaratkan oleh undang-undang, bertanggung jawab atas berkurangnya nilai harga barang tersebut karena kesalahan. Adanya kesalahan harus memenuhi syarat-syarat, sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang dilakukan harus dapat dihindarkan.
- b. Perbuatan tersebut dapat dipersalahkan kepada si pembuat, yaitu bahwa ia dapat menduga tentang akibatnya.²²

Kesengajaan merupakan perbuatan yang dilakukan dengan diketahui serta dikehendaki. Oleh sebab itu apabila terjadi kesenjangan tidak diperlukan adanya maksud untuk menimbulkan kerugian kepada orang lain, cukup diketahui oleh pelaku tetap melakukan perbuatan tersebut. Sedangkan kelalaian merupakan suatu perbuatan. Di mana seorang pelaku mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang dapat merugikan orang lain.²³

Terjadinya wanprestasi dapat mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak. Oleh sebab itu pihak yang merasa dirugikan akibat wanprestasi tersebut, pihak wanprestasi harus menanggung akibat dari pihak yang lawan yaitu, berupa tuntutan :

²¹ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2016), hlm. 81.

²² *Ibid.*, hlm. 82.

²³ *Ibid.*, hlm. 83-84

- a. Pembatalan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi).
- b. Pemenuhan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi).²⁴

²⁴ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perencanaan Kontrak*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 74.

BAB III
PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH DI DUKUH JATISARI
KECAMATAN GESI KABUPATEN SRAGEN

A. Deskripsi Obyek Penelitian

1. Gambaran Umum Dukuh Jatisari

a. Sejarah

Desa Jatisari dulunya merupakan sebuah hutan belantara yang banyak terdapat pohon-pohon yang tumbuh. Tetapi dari beberapa pohon yang ada dan tumbuh ada salah satu jenis pohon yang banyak tumbuh dan mendominasi hutan tersebut. Pohon tersebut adalah pohon jati, karena pohon jati dapat tumbuh dan berkembang baik di daerah dataran rendah pada suhu yang tidak terlalu dingin.¹

Kemudian pada suatu hari, ada beberapa orang yang datang untuk menetap di daerah tersebut. Beberapa orang tersebut adalah cikal bakal adanya dukuh Jatisari. Beberapa orang tersebut melakukan penebangan pohon di hutan terutama pohon jati. Orang tersebut melakukan babat alas habis pohon-pohon jati hingga tinggal sarinya yang bertujuan untuk memanfaatkan hasil alam untuk kepentingan mereka. Setelah melakukan babat alas mereka pun sepakat untuk menempati atau bertempat tinggal di daerah tersebut dan bahkan ingin meneruskan keturunan mereka di daerah itu juga.²

Berdasarkan keadaan yang ada mereka sepakat untuk menamai daerah tersebut dengan nama Jatisari, berdasarkan hasil

¹ Kris, Warga Jatisari, *Wawancara Pribadi*, di rumah warga, Desa Tanggan, Kecamatan Gesi, Kabupaten Sragen, di Jatisari, 13 Juli 2022, Jam 13.00-13.20 WIB.

² Suriyem, Warga Jatisari, *Wawancara Pribadi*, di rumah warga, Desa Tanggan, Kecamatan Gesi, Kabupaten Sragen, di Jatisari, 13 Juli 2022, Jam 14.00-14.30 WIB.

dari menebang habis pohon-pohon jati itu hingga tinggal sarinya. Hingga sekarang dukuh yang berada di Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen tersebut akhirnya dikenal dengan nama dukuh Jatisari.

b. Letak Geografis³

Dukuh Jatisari merupakan salah satu dukuh yang berada di Desa Tanggan Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen. Dukuh Jatisari terdapat 159 penduduk. Adapun terdapat batas-batas wilayah dari Dukuh Jatisari :

Sebelah Utara	: Dukuh Kopen
Sebelah Selatan	: Dukuh Ngeren
Sebelah Barat	: Dukuh Beluk
Sebelah Timur	: Dukuh Corot

Sehingga dapat dikatakan bahwa Dukuh Jatisari berada di tengah-tengah dukuh yang berada di Desa Tanggan Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen.

c. Struktur Kepengurusan di Dukuh Jatisari⁴

Dukuh jatisari yang berada di Desa Tanggan Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen mempunyai struktur kepengurusan guna untuk terciptanya masyarakat yang harmonis. Struktur kepengurusan di Dukuh Jatisari terdiri dari :

1. Ketua RT : Bp. Giyoto
2. Wakil : Bp. Sugeng Sujatmoko
3. Sekretaris : Bp. Sumardi
4. Bendahara : Bp. Agus

d. Visi dan Misi Dukuh Jatisari⁵

- a. Visi Dukuh Jatisari

³ Giyoto, Ketua RT, *Wawancara Pribadi*, 11 Juli 2022, Jam 11.00-12.00.

⁴ *Ibid.*

⁵ Sri Muryani, Warga Dukuh Jatisari, *Wawancara Pribadi*, 11 Juli 2022, Jam 14.00-14.40.

“Terwujudnya Dukuh Jatisari sebagai Dukuh yang Makmur Dan Sejahtera.”

b. Misi Dukuh Jatisari

1. Menciptakan kondisi lingkungan yang Kondusif dan Agamis
2. Meningkatkan dan memberdayakan peranan pemuda, dengan tetap memelihara adat istiadat dan budaya lokal
3. Meningkatkan pembangunan ekonomi dengan mendorong semakin tumbuh dan berkembangnya pembangunan di bidang pertanian
4. Mengupayakan pelestarian sumber daya alam untuk memenuhi kebutuhan dan pemerataan pembangunan dan guna meningkatkan perekonomian.

e. **Keadaan Sosial Budaya Dukuh Jatisari**⁶

1. Gotong Royong

Adalah kegiatan yang dilakukan secara bersama dan bersifat suka rela dengan tujuan untuk memperlancar suatu pekerjaan agar menjadi mudah dan ringan.

2. Tradisi Wetonan

Adalah kegiatan yang dilakukan guna menyambut bayi yang baru lahir. Tradisi wetonan ini dilakukan supaya nantinya bayi tersebut akan terhindar dari bahaya serta bisa mendapatkan rezeki serta keberuntungan yang lebih.

3. Tradisi Sadranan/Nyadran

Adalah kegiatan yang dilakukan untuk menyambut datangnya bulan Ramadhan. Tradisi sadranan dilakukan dengan cara menggelar doa untuk para leluhur dan kerabat yang sudah meninggal supaya dosa-dosa mereka bisa diampuni dan amal baiknya bisa diterima dengan baik.

⁶ *Ibid.*

4. Bancaan

Adalah perjamuan makan untuk memperingati peristiwa, meminta berkah, dan sebagainya. Kegiatan ini biasanya dilakukan dengan do'a bersama serta membagikan makanan kepada para penduduk masyarakat sekitar.

5. Suran

Adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat desa untuk menyambut datangnya bulan suro dalam adat Jawa. Kegiatan ini biasanya diwujudkan dengan acara do'a bersama untuk mendapatkan keselamatan.

B. Proses Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Di Dukuh Jatisari Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen

Pada kegiatan sewa-menyewa tanah yang diperuntukkan untuk mendirikan usaha ternak ayam petelur ini, dimana seseorang yang akan mendirikan sebuah usaha tetapi terdapat kendala dalam lahan/tanah. Maka dari itu seseorang tersebut melakukan kegiatan sewa-menyewa tanah sebagai solusi didalam permasalahan tersebut.⁷

Sebelum dilaksanakannya praktik sewa-menyewa tanah, antara pemilik dan penyewa tanah sudah membicarakan terlebih dahulu mengenai praktik yang akan dilakukan, yang pada akhirnya mereka melaksanakan perjanjian praktik sewa-menyewa tanah. Di dalam kegiatan tersebut terdapat sebuah akad perjanjian sewa-menyewa tanah dimana syarat dan ketentuan dari perjanjian tersebut harus disepakati bersama antara pihak yang bersangkutan tanpa merugikan salah satu pihak. Pemilik tanah lebih dulu menegaskan kepada penyewa harus memenuhi syarat dan ketentuan yang diberikan oleh pihak pemilik tanah.⁸

⁷ Sunarto, Penyewa Tanah, *Wawancara Pribadi*, di rumah warga, Dukuh Tanggan, Kecamatan Gesi, Kabupaten Sragen, 16 Juli 2022, jam 14.00-15.40 WIB.

⁸ Nardi, Pemilik Tanah, *Wawancara Pribadi*, 17 Juli 2022, jam 09.00-11.00.

Dimana perjanjian dalam sewa-menyewa ini dilakukan secara lisan dengan rasa saling percaya antara pemilik tanah dan penyewa tanah.

Dalam praktiknya, penyewa tanah berunding dengan pemilik tanah dengan mengatakan, “Sakderenge ngapunten mas nardi, menawi lemah nganggur sing mboten digarap puniko menawi ajeng kulo sewa kangge ngedekne kandang pitik petelur, pripun nggih angsal mboten?”. Selanjutnya pemilik tanah menjawab, “Nggih lek keleresan menawi ajeng dimanfaatke jenengan”.⁹

Dengan demikian, kedua belah pihak sepakat dan rela untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa tanah dengan luas tanah 2.500 meter persegi yang diperuntukkan untuk mendirikan usaha ternak ayam petelur. Jadi pihak penyewa tanah telah bersedia di dalam memenuhi semua ketentuan-ketentuan yang telah disepakati serta memenuhi apa yang menjadi tanggung jawab bersama sebagaimana yang ada di dalam sebuah perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama antara pihak penyewa dan pihak pemilik tanah.¹⁰

Selanjutnya kedua belah pihak membahas mengenai pembayaran sewa-menyewa tanah yang akan dilakukan. Dari hasil musyawarah antara kedua belah pihak antara lain adalah pihak pemilik tanah menyampaikan terkait sistem pembayaran sewa-menyewa tanah yang diperuntukkan untuk mendirikan usaha ternak ayam petelur dilakukan dengan sistem pembayaran 2 kali. Penyewa tanah melakukan pembayaran sewa tanah setelah habis tenggang waktu yang telah ditentukan oleh pemilik tanah yaitu pada awal penyewaan dan tahun akhir penyewaan yang telah ditentukan dan telah disepakati antara pihak yang bersangkutan. Penyewa tanah menyewa tanah selama 10 tahun. Pembayaran dilakukan sebanyak 2 kali yang berarti pada 5 tahun pertama penyewaan tanah dan 10 tahun terakhir penyewaan tanah.¹¹

⁹ Sunarto, Penewa Tanah, *Wawancara Pribadi*, 02 September 2022, jam 13.00-14.40.

¹⁰ Sunarto, Penyewa Tanah, *Wawancara Pribadi*, 16 Juli 2022, jam 14.00-15.40.

¹¹ Nardi, Pemilik Tanah, *Wawancara Pribadi*, 17 Juli 2022, Jam 09.00-11.00.

Kesepakatan dibuat berdasarkan kerelaan antara kedua belah pihak dengan menggunakan perjanjian secara lisan tanpa adanya surat perjanjian secara tertulis. Dan pada saat melakukan perjanjian pun telah jelas disebutkan transaksi pembayaran yang harus dibayarkan 2x pembayaran sesuai dengan kesepakatan bersama. Dari keputusan yang diberikan oleh pemilik tanah kepada penyewa tanah tersebut, penyewa tanah menyanggupi keputusan yang diberikan dari pihak pemilik tanah tanpa adanya paksaan.

Di dalam praktik sewa-menyewa tanah yang dijalankan terdapat tindakan wanprestasi yang dikarenakan mengalami kerugian yang diakibatkan terkena dampak dari adanya pandemi covid-19 yang menyebabkan pihak penyewa tanah tidak dapat membayar biaya sewa yang telah menjadi kesepakatan awal perjanjian sewa-menyewa tanah pada awal 5 tahun pertama penyewaan tanah.¹²

C. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Praktik Sewa Menyewa Tanah Di Dukuh Jatisari

Berdasarkan hasil dari penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti di lapangan, terdapat beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya praktik sewa-menyewa tanah dengan menggunakan sistem pembayaran 2 kali yaitu pada awal 5 tahun pertama dan 10 tahun terakhir di Dukuh Jatisari, Kecamatan Gesi, Kabupaten Sragen. Antara lain sebagai berikut :

1. Karena tidak tersedianya lahan/tanah yang cukup luas untuk dijadikan atau didirikan sebuah usaha ternak ayam petelur
2. Ketersediannya lahan/tanah kosong yang tidak digunakan di daerah Dukuh Jatisari.

¹² *Ibid.*

D. Jumlah Peternak Di Dukuh Jatisari

Jumlah peternak ayam petelur yang berada di Dukuh Jatisari terdapat 1 peternak ayam petelur. Masyarakat yang tinggal di Dukuh Jatisari adalah mayoritas bermata pencaharian sebagai petani dan buruh tani. Tetapi, terdapat salah satu masyarakat yang bermata pencaharian sebagai peternak ayam petelur dan merupakan satu-satunya peternak di dukuh tersebut.

Sedangkan jumlah keseluruhan peternak ayam petelur yang berada di Desa Tanggan Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen adalah terdapat 20 peternak ayam petelur. Yang terdiri dari, di Dukuh Sapen terdapat 1 peternak ayam petelur, Dukuh Pinggir terdapat 1 peternak ayam petelur, Dukuh Tanggan terdapat 8 peternak ayam petelur, Dukuh Corot terdapat 3 peternak ayam petelur, Dukuh Sologending terdapat 1 peternak ayam petelur, Dukuh Brangkal terdapat 3 peternak ayam petelur, Dukuh Kopen terdapat 2 peternak ayam petelur, dan Dukuh Jatisari terdapat 1 peternak ayam petelur.¹³

¹³ Yuni Kadarsih, Ketua Kelompok Peternak Ayam Petelur, *Wawancara Pribadi*, 14 Juli 2022, Jam 18.20-19.00.

BAB IV
ANALISIS AKAD IJARAH TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWAWA
TANAH DI DUKUH JATISARI KECAMATAN GESI KABUPATEN
SRAGEN

A. Analisis Terhadap Praktik Akad Sewa Menyewa Tanah Di Dukuh Jatisari Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen

Mengenai pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa secara lisan dan hal yang melatar belakangi terjadinya praktik sewa-menyewa tanah yang diperuntukkan untuk usaha ternak ayam petelur di Dukuh Jatisari, Kecamatan Gesi, Kabupaten Sragen telah dijelaskan pada pembahasan sebelumnya. Hal tersebut di antaranya dikarenakan kurangnya lahan yang cukup luas untuk mendirikan sebuah usaha ternak ayam petelur. Dengan adanya perjanjian sewa-menyewa ini merupakan cara yang dilakukan oleh pemilik dan penyewa tanah untuk mencapai kemajuan, tujuan, dengan cara saling tolong menolong dan saling menguntungkan antara satu dengan lainnya.

Di dalam Islam juga telah diajarkan untuk saling tolong menolong antar umatnya yang bertujuan untuk meringankan beban orang lain. Yang diwujudkan oleh pemilik tanah dan penyewa tanah. Dimana pemilik tanah menyediakan lahan bagi seorang penyewa tanah akan mendirikan sebuah usaha ternak ayam petelur. Dengan demikian lahan yang semulanya tidak digunakan dengan adanya kegiatan sewa-menyewa tersebut lahan dapat dimanfaatkan serta menguntungkan bagi pemilik tanah dan penyewa tanah. Seperti yang dijelaskan dalam Al-Qur'an surat Al-Maidah (5) ayat 2 yang bunyinya :

وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Artinya:

“Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan.

*Bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah sangat berat siksaan-Nya”.*¹

Manusia tidak bisa melakukan suatu pekerjaan tanpa bantuan dari orang lain, sehingga diperlukan tolong-menolong dan kerjasama di dalamnya. Kerjasama yang dilakukan oleh pemilik dan penyewa tanah tidaklah dilarang dalam Islam, asalkan tidak mengesampingkan kejujuran, rasa keadilan dan ketakwaan kepada Allah SWT dan dijadikan sebagai amanah bagi antar pihak serta rasa tanggung jawab.

Kegiatan sewa-menyewa di dalam hukum Islam telah diatur dalam fiqh muamalah dengan dasar hukum yang ada dan terdapat didalam Al-Qur'an, Hadits, dan *Ijma'*. Sewa-menyewa sendiri merupakan kegiatan dimana pemindahan dari hak suatu benda untuk dimanfaatkan tanpa diikutinya hak dari sebuah kepemilikan dari benda tersebut.² Dapat dikatakan bahwa penyewa tanah tidak memiliki hak atas kepemilikan tanah tersebut. Objek yang digunakan dari penyewa adalah tanah yang akan didirikan sebuah usaha ternak ayam petelur dan menurut syariat bahwa objek yang demikian ini telah memenuhi syariat untuk dijadikan sebagai objek perjanjian.

Perjanjian yang telah dilakukan antara pemilik dan penyewa tanah merupakan sebuah perjanjian sewa-menyewa tanah secara lisan yang dilakukan oleh pemilik tanah dan penyewa tanah. Perjanjian secara lisan merupakan sebuah perjanjian yang tidak dilakukan secara tertulis dan tidak bertanda tangan secara resmi melainkan menggunakan sistem saling percaya antara pihak-pihak yang bersangkutan. Perjanjian yang dilakukan secara lisan adalah perjanjian yang boleh saja dilakukan asalkan sesuai dengan hukum yang ada. Dengan demikian perjanjian yang dilakukan antara pemilik dan penyewa tanah secara lisan memiliki sebuah

¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Tafsirnya*, (Jakarta: Penerbit Lentera Abadi, 2010), hlm. 97.

² Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), hlm. 179.

kekurangan. Kekurangannya antara lain adalah kurangnya sanksi yang tegas jika terdapat pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan.

Berdasarkan pernyataan di atas, pihak dari pemilik tanah akan memperbaiki sebuah perjanjian dimana perjanjian yang semula dilakukan secara lisan kemudian kedepannya akan berencana diubah menjadi perjanjian yang dilakukan dengan tertulis dan bertanda tangan secara resmi setelah masa waktu sewa habis. Dengan melakukan perjanjian secara resmi yang bertujuan untuk mencegah terjadinya suatu hal yang tidak diinginkan terjadi, ataupun dapat memberikan sanksi yang tegas bagi pelanggar sebuah perjanjian dimasa yang akan datang.³

B. Analisis Akad *Ijārah* Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Di Dukuh Jatisari

Praktik sewa-menyewa tanah yang terdapat di Dukuh Jatisari yang di peruntukkan untuk usaha ternak ayam petelur yang berdasarkan pada perjanjian lisan antara pihak pemilik tanah dan pihak penyewa tanah. Adanya pihak-pihak yang bersepakat tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Awalnya peraturan perjanjian sewa-menyewa tanah yang dilakukan secara lisan akan berencana menjadi perjanjian secara tertulis setelah masa waktu sewa habis guna menghindari hal-hal yang tidak diinginkan terjadi serta memberikan sanksi yang tegas bagi pelanggar sebuah perjanjian sewa-menyewa tanah tersebut. Kesepakatan yang telah dimusyawarahkan antara pemilik dan penyewa tanah tersebut telah disepakati bersama berdasarkan pada asas kerelaan tanpa adanya paksaan dan tanpa adanya salah satu pihak yang dirugikan. Sehingga dapat terhindarinya kesalahpahaman dan dapat tercapainya tujuan bersama.

Dalam praktik sewa-menyewa tanah yang terjadi di Dukuh Jatisari, Kecamatan Gesi, Kabupaten Sragen terdapat konflik antara penyewa tanah

³ Nardi, Pemilik Tanah, *Wawancara Pribadi*, 04 September 2022, jam 09.00-11.00.

(bapak sunarto) dan pemilik tanah (bapak nardi). Konflik tersebut antara lain adalah pihak penyewa tanah tidak mampu membayar sewa tanah di awal 5 tahun pertama penyewaan tanah yang dikarenakan usaha yang dijalankan oleh bapak sunarto mengalami kerugian yang diakibatkan terkena dampak dari adanya pandemi covid-19 yang menyebabkan penyewa tanah tidak dapat membayar biaya sewa yang telah menjadi kesepakatan awal perjanjian sewa-menyewa tanah tersebut. Tetapi konflik tersebut tidak terjadi sampai berkepanjangan yang dikarenakan kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan masalah tersebut secara musyawarah atau kekeluargaan tanpa adanya kerugian dari salah satu pihak.⁴

Dari hasil musyawarah yang dilakukan antara pemilik dan penyewa tanah yaitu pemilik tanah memberikan kesempatan kepada penyewa tanah untuk melakukan pembayaran pada akhir 10 tahun penyewaan tanah dengan syarat dikenai denda 10% yang dikarenakan pihak dari penyewa tanah melakukan pelanggaran dalam hal perjanjian sewa-menyewa yang dapat dikatakan sebagai tindakan wanprestasi. Dari keputusan yang diberikan oleh pemilik tanah kepada penyewa tersebut, penyewa tanah telah menyanggupi keputusan yang diberikan dari pihak pemilik tanah tanpa adanya paksaan.⁵

Praktik sewa-menyewa tanah di Dukuh Jatisari tersebut termasuk dalam muamalah yang dikarenakan terdapat dua belah pihak yang melakukan kegiatan perjanjian, dan terdapat penyewa tanah yang menggunakan dan memanfaatkan lahan atau tanah tersebut. Sama seperti dalam praktik sewa-menyewa (*ijarāh*), yang mana dalam akad tersebut terdapat dua orang yang saling berhubungan untuk melakukan perjanjian yang mengikat keduanya. Berikut penulis akan mencoba menganalisis terdapat praktik sewa-menyewa tanah yang digunakan untuk mendirikan

⁴ Nardi, Pemilik Tanah, *Wawancara Pribadi*, 17 Juli 2022, Jam 09.00-11.00.

⁵ Nardi, Pemilik Tanah, *Wawancara Pribadi*, 04 September 2022, jam 09.00-11.00.

sebuah usaha ternak ayam petelur. Maka penulis menguraikan dalam sub-sub sebagai berikut :

1. Orang yang berakad (*'Aqidain*)

Dalam KHES Pasal 23 tentang akad menyatakan bahwa orang yang berakad harus cakap hukum, berakal dan tamyiz. Pada pelaksanaan sewa-menyewa tanah di Dukuh Jatisari yang diperuntukkan untuk mendirikan sebuah usaha ternak ayam petelur antara kedua belah pihak yaitu pemilik tanah dan penyewa tanah dilakukan oleh orang yang berumur lebih dari 25 tahun, sehingga dapat dikatakan bahwa orang tersebut sudah dapat bertanggung jawab atas segala perbuatannya.

2. Objek akad (*Ma'qud 'alaih'*)

Adapun yang menjadi objek dari perjanjian tersebut adalah tanah yang berada di Dukuh Jatisari. Pihak yang terlibat dalam praktik sewa-menyewa tanah yang diperuntukkan untuk mendirikan sebuah usaha ternak ayam petelur adalah pihak dari pemilik tanah dan pihak dari penyewa tanah.

Dari penjelasan di atas, maka dapat diperoleh pernyataan bahwa objek akad telah memenuhi syarat-syarat yang di dalam akad, antara lain :

- a) Objek barang harus suci dan sesuai dengan ketentuan syariah, sebagaimana dalam KHES tentang akad dalam Pasal 24 yang menyatakan bahwa objek akad harus suci, bermanfaat, milik sempurna dan dapat diserahkan. Sehingga tidak dilarang oleh syariat dan diperbolehkan serta sah untuk dijadikan sebagai objek akad.
- b) Objek/barang harus ada ketika akad, seperti dalam penjelasan Bab III, bahwa pemilik tanah telah menyiapkan lahan kosong yang langgus agar bisa disewa atau dimanfaatkan oleh penyewa tanah untuk mendirikan sebuah usaha ternak ayam petelur. Maka dapat dikatakan bahwa objek akad telah ada ketika akad dilangsungkan.

- c) Objek/barang dapat diserahterimakan pada waktu akad baik secara fisik maupun secara hukum, ketika kedua belah pihak telah sepakat untuk melakukan perjanjian sewa menyewa tanah. Maka objek akad dalam hal ini adalah tanah, bisa langsung digunakan untuk mendirikan sebuah usaha ternak ayam petelur.
- d) Objek/barang harus diketahui jelas dan dikenali oleh kedua belah pihak yang berakad bukan objek yang garar. Tanah di Dukuh Jatisari termasuk dalam kategori benda yang jelas dan berwujud.

3. *Ijāb* dan *qabūl* (*Ṣīgat*)

Seperti pada Pasal 25 KHES tentang akad bahwa sighthat akad dapat dilakukan dengan jelas, baik secara lisan, tertulis atau perbuatan. Dalam hal ini *ijāb* dan *qabūl* pada perjanjian akad sewa menyewa tanah di Dukuh Jatisari adalah perjanjian yang berupa lisan, yaitu dengan adanya dua orang yang saling bersepakat untuk melakukan perjanjian sewa menyewa. Untuk dapat dikatakan sah, maka *ṣīgat* dari akad tersebut haruslah memenuhi syarat *ṣīgat*. Untuk itu menurut jumbuh ulama adalah sebagai berikut :

- a) *Ijāb* dan *qabūl* harus jelas maksudnya sehingga dipahami pihak yang berakad

Walaupun dilakukan secara lisan, kedua belah pihak antara pemilik dan penyewa tanah haruslah mengatakan secara jelas maksud dari perjanjian sewa-menyewa yang mereka sepakati. Pemilik tanah juga telah memberikan kewajiban kepada pihak penyewa tanah sesuai dengan perjanjian yang dibuat dan disepakati pada awal praktik sewa-menyewa tanah.

- b) Antara *ijāb* dan *qabūl* harus sama

Dalam praktik sewa-menyewa tanah di Dukuh Jatisari Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen, sebagaimana yang tergambar dalam Bab III, bahwa terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh pihak penyewa tanah karena tidak mampu membayar uang sewa pada saat awal 5 tahun pertama penyewaan tanah.

- c) Menunjukkan kesungguhan kemauan dan kerelaan dari pihak-pihak yang berakad tidak ada unsur paksaan dan ancaman

Pemilik tanah menyatakan kepada penyewa tanah bahwa memperbolehkan menggunakan tanah atau lahan yang kosong untuk mendirikan sebuah usaha, kemudian selanjutnya penyewa tanah menyatakan bersedia dalam menggunakan dan memanfaatkan tanah atau lahan yang ada. Serta pihak penyewa tanah akan mengikuti segala peraturan yang berlaku di dalamnya tanpa adanya paksaan dan ancaman dari pihak manapun, karena dalam suatu perjanjian tidak diperbolehkannya unsur tersebut. Jika terdapat unsur tersebut dalam sebuah perjanjian, dapat menyebabkan ketidaksahan dalam perjanjian tersebut.

- d) Antara *ijāb* dan *qabūl* harus bersambung dan berada pada tempat yang sama jika kedua belah pihak hadir atau berada di tempat yang sudah diketahui oleh para pihak

Sebagaimana telah dijelaskan dalam Bab III, bahwa akad sewa-menyewa tanah ini dilakukan di tempat yang sama yakni di rumah pemilik tanah di Dukuh Jatisari.

4. Tujuan pokok akad (*Mauḍū' al-'aqd*)

Tujuan penyewa tanah untuk memanfaatkan tanah yang disewa untuk mendirikan sebuah usaha ternak ayam petelur di Dukuh Jatisari. Antara lain, menurut pemaparan dari pihak penyewa tanah tujuan mereka untuk mendirikan sebuah usaha ternak ayam petelur di Dukuh Jatisari adalah untuk meningkatkan taraf hidup mereka menjadi lebih baik dan untuk meningkatkan serta memperbaiki perekonomian dari pihak penyewa tanah.

Sehingga dapat dikatakan bahwa hal tersebut sesuai dengan Pasal 25 KHEs tentang akad, bahwa akad bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad. Kemudian dari pihak pemilik tanah mengungkapkan bahwa tanah atau lahan yang tidak terpakai tersebut

dapat bermanfaat bagi pemilik tanah dan penyewa tanah. Manfaat bagi pemilik tanah adalah mendapatkan uang sewa dari pihak penyewa yang menyewa tanah untuk dijadikan sebagai usaha ternak ayam petelur miliknya.

Dalam Islam, segala sesuatu yang ada kaitannya dengan perjanjian memiliki tata cara dan juga syarat-syarat ketentuan, tidak hanya berdasarkan atas suka rela antara yang melakukan perjanjian saja. Akan tetapi, masih banyak hal-hal yang harus dipenuhi. Suatu akad sewa-menyewa dikatakan sah apabila hal tersebut telah sesuai dengan kaidah muamalah. Dalam hal ini mayoritas ulama menyatakan syarat dan rukun *ijarāh* sebagai berikut :

a) Pemilik sewa (*'ajir/mu'jir*) dan yang menyewa (*musta'jir*)

Yakni orang yang melakukan akad sewa menyewa. *Mu'jir* adalah orang yang menerima upah, *musta'jir* adalah orang yang memberikan upah untuk menyewa, pada *mu'jir* dan *musta'jir* adalah *baligh*, *mukallaf*, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai.⁶ Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa sudah baligh. Kemudian pada pelaksanaan sewa menyewa tanah ini pihak yang berakad telah berumur diatas 25 tahun, sedangkan seorang dapat dikatakan sebagai seorang mukallaf adalah apabila dirinya sudah dapat bertindak secara hukum dan dapat mempertanggung jawabkan segala perbuatannya.

b) Objek sewa

Disyaratkan pada barang yang akan digunakan oleh penyewa dengan berbagai syarat, seperti manfaat menjadi objek sewa harus jelas dan diketahui secara sempurna sehingga tidak menimbulkan perselisihan dikemudian hari. Objek *ijarāh* dalam bentuk jasa atau tenaga orang. Objek *ijarāh* dalam bentuk barang

⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 117.

merupakan suatu yang dapat disewakan. Imbalan sewa/upah harus jelas, tertentu dan bernilai.⁷

c) *Ṣīgat, ijāb* dan *qabūl*

Dalam transaksi sewa menyewa tanah di Dukuh Jatisari terkait *ijāb qabūl* nya yakni pada saat pelaksanaan perjanjian sewa tanah yang dilakukan oleh pemilik dan penyewa tanah, bahawa penentuan nominal harga uang sewa untuk tanah sudah ditetapkan oleh pemilik tanah. Harga uang sewa tanah selama 10 tahun adalah 50 juta dan dilakukan pembayaran sebanyak 2 kali pembayaran yaitu pada akhir 5 tahun pertama penyewaan tanah dan 10 tahun akhir penyewaan tanah. Hal tersebut penyewa tanah tidak merasa keberatan dengan harga yang telah ditetapkan oleh pemilik tanah. *Ijāb* dan *qabūl* dalam perjanjian akad sewa menyewa tanah di Dukuh Jatisari tersebut dilakukan secara lisan.

d) Ujrah/upah

Disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak baik dalam sewa menyewa tanah maupun dalam upah mengupah.⁸ Dari data yang diperoleh bahwa pembayaran uang sewa tanah tidak dibayarkan diawal. Akan tetapi, penyewa tanah melakukan pembayaran pada saat waktu jatuh tempo yang telah ditentukan.

Dari penjelasan di atas dapat dapat disimpulkan bahwa praktik sewa menyewa tanah yang dilakukan di Dukuh Jatisari Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen dalam praktiknya di lapangan akad sewa-menyewa tanah belum memenuhi rukun dan syarat akad *ijarāh* yang ada, dikarenakan adanya tindakan wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

⁷ Andri Soemitro, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019), hlm. 118.

⁸ Diky, Faqih Maulana, *Analisis Terhadap Kontrak Ijarah Dalam Praktik Perbankan Syariah*, Jurnal Muslim Heritage (UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta) Vol.6 Nomor 1, 2021, hlm. 189.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Praktik sewa-menyewa tanah di Dukuh Jatisari Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen hingga saat ini masih menggunakan perjanjian secara lisan. Perjanjian yang dilakukan secara lisan memiliki kekurangan dimana kurangnya sanksi yang tegas kepada pihak pelanggar perjanjian. Seperti kasus sewa-menyewa tanah di Dukuh Jatisari yaitu pihak penyewa tanah melakukan pelanggaran perjanjian yang dikarenakan mengalami kerugian akibat dampak dari pandemi covid-19 sehingga pihak penyewa tanah tidak mampu membayar uang sewa di awal 5 tahun pertama penyewaan tanah. Maka pemilik tanah memberikan keringanan berupa kesempatan untuk membayar di akhir 10 tahun akhir penyewaan tanah serta memberikan sanksi yang berupa denda sebesar 10% agar tidak terulang dikemudian hari. Dari keputusan tersebut pihak penyewa telah menyetujuinya. Hal tersebut juga memberikan manfaat bagi kedua belah pihak agar tetap terciptanya hubungan baik bagi penyewa dan pemilik tanah.
2. Mengenai praktik sewa-menyewa tanah di Dukuh Jatisari tersebut sama halnya dengan sewa-menyewa pada umumnya. Pengusaha sebagai penyewa tanah (*musta'jir*) memperoleh manfaat atas tanah yang disewanya tersebut, dan pemilik tanah (*mu'jir*) mendapatkan imbalan jasa berupa uang sewa dari penyewa tanah. Terkait rukun dan syarat akad *ijarāh* di Dukuh Jatisari dalam praktiknya di lapangan belum sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ada, yang dikarenakan pihak penyewa tanah selaku pengusaha ternak ayam petelur terkena dampak dari adanya pandemi covid-19 yang mengakibatkan tindakan wanprestasi.

B. Saran

1. Bagi penyewa tanah di Dukuh Jatisari diharapkan memenuhi kewajibannya sebagai penyewa tanah, sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa tanah yang diberikan oleh pemilik tanah agar tidak terjadi lagi pelanggaran di dalam perjanjian akad sewa-menyewa tanah.
2. Bagi pemilik tanah hendaknya melakukan perjanjian akad sewa-menyewa tanah dilakukan secara resmi tidak secara lisan, yang diharapkan perjanjian yang dilakukan secara resmi dapat terhindar dari pelanggaran-pelanggaran yang mungkin dapat terjadi dan supaya dapat memberikan sanksi yang tegas bagi pihak pelanggar perjanjian.
3. Kepada pembaca, penulis berharap agar karya tulis skripsi ini dapat dijadikan sebagai bahan rujukan untuk mengkaji lebih dalam mengenai akad sewa menyewa, sebab dalam penulisan skripsi ini penulis merasa jauh dari kata sempurna dan masih banyak membutuhkan kritik dan saran dari pembaca.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an

Departemen Agama R.I, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta: Lentera Abadi, 2010.

Buku

Afandi, M Yazid, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.

Anshori, Ghofur Abdul, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010.

Basyir, Ahmad Azhar, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta: UII Press, 2004.

Ghazali, Abdul Rahman, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2010.

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

Hasan, Ali, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.

Huda, Qomarul, *Fikih Muamalah*, Yogyakarta: Teras, 2011.

Karim, Adiwarman, *Bank Islam*, Jakarta: Gramedia Pustaka Umum, 2008.

Mantra, Bagoes Ida, *Filsafat Penelitian dan Metode Penelitian Sosial*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.

Mas'adi, A Ghufuran, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.

Masjupri, *Fiqh Muamalah*, Sleman: Asnalitera, 2013.

Miftachul C, Umar Sidiq & moh, *Metode Penelitian Kualitatif Di Bidang Pendidikan*, Ponorogo: CV Nata Karya, 2019.

Miru, Ahmad, *Hukum Kontrak dan Perencanaan Kontrak*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013.

Moloeng, Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2010.

Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010.

Noor, Juliansyah, *Metodelogi Penelitian*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.

- Pasaribu, Chairuman, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994.
- S, Margono, *Metodelogi Penelitian Pendidikan Komponen MKDK*, Jakarta: PT. Remika Cipta, 1997.
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah*, Jakarta: Pena Pundi Akasara, 2006.
- Soemitro, Andri, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2019.
- Sudiarti, Sri (ed.), *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Sumatera: Febi UIN-SU Press, 2018).
- Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2015.
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014.
- Suryabrata, Sumardi, *Metode Penelitian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1995.
- Suwarjin, *Ushul Fiqh*, Yogyakarta: Teras, 2012.
- Syafe'I, Rahmad, *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV Pustaka, 2004.
- Syafi'I, *Ringkasan Kitab Al Umm*, Jakarta: Pustaka Azzam, 2013.
- Tirtobisono, Yan, *Kamus Bahasa Arab Indonesia*, Bandung: Apollo Lestari, 2000.
- Yahman, *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, Jakarta: Kencana Prenada Group, 2016.
- Yazid, Muhammad, *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam*, Surabaya: Imtiyaz, 2017.

Skripsi

- Anggraeni, Nindi Septya, "Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil di CV. Pitoe Group di Tinjau Dari Fiqh Muamalah", *Skripsi*, tidak diterbitkan, Prodi Hukum Ekonomi Syariah IAIN Surakarta, Surakarta, 2019.
- Musyarofah, "Studi Komparatif Sewa-Menyewa Dalam Hukum Islam dan Hukum Perdata", *Skripsi*, tidak diterbitkan, Jurusan Syariah STAIN Surakarta, Surakarta, 2009.
- Nalarati, "Sewa Tanah Pertanian Guna Penanaman Tebu Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Jambeyan Kecamatan Sambirejo

Kabupaten Sragen)”, *Skripsi*, tidak diterbitkan, Jurusan Syariah IAIN Surakarta, Surakarta, 2016.

Windarti, Indie Ratna, “Sewa-Menyewa Tanah Dengan Sistem Oyodan Di Tinjau Dari Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Tamanan Kec. Banguntapan Kab. Bantul)”, *Skripsi*, tidak diterbitkan, Jurusan Syariah STAIN Surakarta, Surakarta, 2005.

Jurnal Ilmiah

Fakih Maulana Diky, Faqih Maulana, “Analisis Terhadap Kontrak Ijarah Dalam Praktik Perbankan Syariah”, *Jurnal Muslim Heritage*, diterbitkan, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Vol.6 Nomor 1, 2021.

Hamdani Wahyu, “Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Antara Pengelola Telepon Seluler Dengan Pemilik Tanah Dalam Pembuatan Tower Seluler (Studi Perjanjian Pt. XL. Axiata Tbk)”, *Jurnal Ilmiah*, diterbitkan, Prodi Ilmu Hukum, Universitas Mataram, Mataram, 2018.
Jurnal Al-Manahij, Vol. XII No. 2, Desember 2018.

Wawancara

Giyoto, Ketua RT, *Wawancara Pribadi*, 11 Juli 2022, Jam 11.00-12.00.

Kris, Warga Jatisari, *Wawancara Pribadi*, 13 Juli 2022, Jam 13.00-13.20.

Nardi, Pemilik Tanah, *Wawancara Pribadi*, 17 Juli 2022, jam 09.00-11.00.

Sri Muryani, Ketua RT, *Wawancara Pribadi*, 15 Juli 2022, jam 14.00-14.15.

Sunarto, Penyewa Tanah, *Wawancara Pribadi*, 16 Juli 2022, jam 14.00-15.40.

Suriyem, Warga Jatisari, *Wawancara Pribadi*, 13 Juli 2022, Jam 14.00-14.30.

Yuni Kadarsih, Ketua Kelompok Peternak Ayam Petelur, *Wawancara Pribadi*, 14 Juli 2022, Jam 18.20-19.00.

Lampiran 1

JADWAL PENELITIAN

No	Bulan Kegiatan	Februari				Maret				April				Juli				Agustus				September				Oktober			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Penyusunan Proposal	✓	✓	✓																									
2.	Bimbingan				✓	✓	✓	✓		✓	✓																		
3.	Seminar Proposal												✓																
4.	Revisi Proposal													✓	✓														
5.	Pengumpulan Data															✓	✓												
6.	Analisis Data																	✓											
7.	Penulisan Akhir Naskah Skripsi																		✓	✓	✓								
8.	Pendaftaran Munaqasah																					✓							
9.	Munaqasyah																							✓					
10.	Revisi Skripsi																									✓	✓	✓	

Lampiran 2

PEDOMAN WAWANCARA

A. Pemilik Tanah (Bapak Nardi)

1. Sejak kapan perjanjian sewa menyewa tanah dilakukan?

Jawaban : Sudah berlangsung sejak dulu dari 2018 praktik sewa menyewa dilakukan.

2. Berapa lama jangka waktu sewa menyewa tanah tersebut?

jawaban : Jangka waktu sewa menyewa tanah selama kurun waktu 10 tahun.

3. Apakah terdapat unsur paksaan dalam melakukan sewa menyewa tanah tersebut?

Jawaban : Tidak terdapat unsur paksaan, akad ijaraah dilakukan atas dasar persetujuan kedua belah pihak.

4. Berapa luas tanah yang disewakan?

Jawaban : Luas tanah seluas 2.500 meter persegi.

5. Bagaimana sistem pembayaran sewa menyewa tanah tersebut?

Jawaban : Mekanisme pembayaran sewa menyewa tanah tersebut juga telah diatur didalam kesepakatan sebelum terjadinya kegiatan sewa menyewa dan dapat dikatakan bahwa kegiatan praktik sewa menyewa tanah tanah tersebut tidak akan dapat terjadi jika semua pihak yang bersangkutan tidak setuju didalam kesepakatan tersebut. Kesepakatan yang terjadi antara pemilik tanah dan penyewa tanah yaitu tanah yang disewakan selama 10 tahun dengan sistem pembayaran yang telah disepakati yaitu pembayaran dilakukan sebanyak 2x dimana pembayaran harus dibayarkan di 5 tahun pertama penyewaan tanah dan 10 tahun terakhir penyewaan tanah.

6. Apakah pihak penyewa membayar sesuai dengan kesepakatan di awal perjanjian?

Jawaban : Penyewa tanah tidak bisa membayar di 5 tahun pertama penyewaan tanah.

7. Apakah dalam perjanjian sewa menyewa tanah tersebut pernah terjadi konflik antara kedua belah pihak?

Jawaban : Sempat ada konflik, namun tidak sampai pada konflik yang berkepanjangan hanya saja dilakukan secara musyawarah dan kekeluargaan.

8. Kenapa memilih menyewakan tanah tersebut?

Jawaban : Karena tanah tersebut daripada nganggur mending saya sewakan untuk saling memberikan manfaat dan keuntungan bagi kedua belah pihak.

9. Apakah dalam hal sewa menyewa tersebut pemilik tanah pernah menuntut adanya ganti rugi kepada pihak penyewa?

Jawaban : Tidak, hanya menagih pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan.

B. Pihak Penyewa (Bapak Sunarto)

1. Sejak kapan perjanjian sewa menyewa tanah dilakukan?

Jawaban : Sudah berlangsung sejak dulu dari 2018 praktik sewa menyewa dilakukan.

2. Berapa lama jangka waktu sewa menyewa tanah tersebut?

Jawaban : Jangka waktu sewa menyewa tanah selama kurun waktu 10 tahun.

3. Apakah terdapat unsur paksaan dalam melakukan sewa menyewa tanah tersebut?

Jawaban : Tidak terdapat unsur paksaan, akad ijarah dilakukan atas dasar persetujuan kedua belah pihak.

4. Berapa luas tanah yang disewakan?

Jawaban : Luas tanah seluas 2.500 meter persegi.

5. Bagaimana sistem pembayaran sewa menyewa tanah tersebut?

Jawaban : Mekanisme pembayaran tanah yaitu tanah yang disewakan selama 10 tahun dengan sistem pembayaran yang telah disepakati yaitu pembayaran dilakukan sebanyak 2x dimana pembayaran harus dibayarkan di 5 tahun pertama penyewaan tanah dan 10 tahun terakhir penyewaan tanah.

6. Faktor apa yang mempengaruhi bapak sehingga tidak dapat membayar sewa?

Jawaban : Disebabkan pada waktu berjalan 3 tahun tersebut saya mengalami kerugian yang diakibatkan terkena dampak dari pandemi covid-19.

Lampiran 3**DOKUMENTASI****Gambar 1. Pemilik Tanah****Gambar 2. Penyewa Tanah**



Gambar 3. Hasil Produksi

Lampiran 4**SURAT BUKTI WAWANCARA**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Nardi
Usia : 34 Tahun
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Desa Jatisari, Kecamatan Gesi, Kabupaten Sragen
Jabatan : Pemilik Tanah

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa mahasiswa ini :

Nama : Dian Dwi Saputri
Nim : 182111197
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Semester : IX (Sembilan)
Fakultas : Syariah
Mahasiswa : UIN Raden Mas Said Surakarta

Telah benar-benar melakukan wawancara tentang “**TINJAUAN AKAD IJARAH TERHADAP PRAKTIK AKAD SEWA MENYEWA TANAH UNTUK USAHA AYAM PETELUR (Studi Kasus Di Desa Jatisari Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen)**”, guna menyelesaikan penulisan skripsi.

Demikian surat bukti wawancara ini dibuat, sebagai bukti bahwa mahasiswa diatas telah melakukan wawancara.

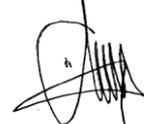
Pemilik Peternakan



Nardi

Sragen, 16 Juli 2022

Mahasiswa



Dian Dwi Saputri

SURAT BUKTI WAWANCARA

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Sunarto
Usia : 52 Tahun
Pekerjaan : Peternakan
Alamat : Desa Jatisari, Kecamatan Gesi, Kabupaten Sragen
Jabatan : Penyewa Tanah

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa mahasiswa ini :

Nama : Dian Dwi Saputri
Nim : 182111197
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Semester : IX (Sembilan)
Fakultas : Syariah
Mahasiswa : UIN Raden Mas Said Surakarta

Telah benar-benar melakukan wawancara tentang “**TINJAUAN AKAD IJARAH TERHADAP PRAKTIK AKAD SEWA MENYEWAWA TANAH UNTUK USAHA AYAM PETELUR (Studi Kasus Di Desa Jatisari Kecamatan Gesi Kabupaten Sragen)**”, guna menyelesaikan penulisan skripsi.

Demikian surat bukti wawancara ini dibuat, sebagai bukti bahwa mahasiswa diatas telah melakukan wawancara.

Pemilik Peternakan



Sunarto

Sragen, 16 Juli 2022

Mahasiswa



Dian Dwi Saputri

Lampiran 5**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

1. Nama : Dian Dwi Saputri
2. NIM : 182.111.197
3. Tempat, Tanggal lahir : Sragen, 28 April 2000
4. Jenis kelamin : Perempuan
5. Alamat : Jenak, Rt 07/Rw 03. Kec. Gesi. Kab. Sragen, Jawa Tengah
6. E-mail : diandwisaputri1@gmail.com
7. Nama ayah : Sugeng Sujatmoko
8. Nama ibu : Sri Kanti
9. Riwayat Pendidikan
 - a. SD Negeri 2 Gesi lulus tahun 2012
 - b. SMP Negeri 1 Gesi lulus tahun 2015
 - c. SMA N 1 Sukodono lulus tahun 2018
 - d. UIN Raden Mas Said Surakarta Masuk Tahun 2018

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya.

Sragen, 05 September 2022



Dian Dwi Saputri

NIM 182.111.197