

**HUKUM ISLAM TENTANG JUAL BELI LAHAN SAWAH
DALAM STATUS SEWA
(Studi Kasus di Desa Medasari Kecamatan Rawajitu Selatan
Kabupaten Tulang Bawang)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi
Syarat-Syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana S1
dalam Ilmu Syari'ah

Oleh:

**DEVA ANISA PUTRI
NPM. 1921030447**



Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*)

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
1444 H/2023 M**

**HUKUM ISLAM TENTANG JUAL BELI LAHAN SAWAH
DALAM STATUS SEWA
(Studi Kasus di Desa Medasari Kecamatan Rawajitu Selatan
Kabupaten Tulang Bawang)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-
Syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana S1
dalam Ilmu Syariah

Oleh :

**DEVA ANISA PUTRI
NPM. 1921030447**

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (*Muamalah*)

**Pembimbing I : Drs. H. Chaidir Nasution. M. H
Pembimbing II : Gatot Bintoro Putro Aji, M.E.Sy**

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1444 H/2023 M**

ABSTRAK

Jual beli merupakan salah satu bentuk muamalah yang dianjurkan oleh Nabi Muhammad SAW (Islam). Kegiatan jual beli sudah terjadi sejak zaman Rasulullah dan para sahabatnya. Jual beli lahan sawah dalam status sewa yang terjadi di Desa Medasari Kecamatan Rawajitu Selatan Kabupaten Tulang Bawang menjadi permasalahan karena akad yang dilakukan kedua belah pihak atas lahan sawah masih dalam status disewakan pada orang lain.

Rumusan masalah dalam penelitian ini : Bagaimana pandangan hukum Islam tentang jual beli lahan sawah dalam status sewa di Desa Medasari Kecamatan Rawajitu Selatan Kabupaten Tulang Bawang?. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis bagaimana pandangan hukum Islam tentang jual beli lahan sawah yang masih dalam status sewa.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang melalui responden yang bersifat deskriptif analisis dengan data kualitatif dengan menggunakan pendekatan berfikir deduktif dan induktif. Jenis data dalam penelitian ini adalah data primer, data sekunder dan data tersier. Untuk memperoleh data yang dibutuhkan peneliti menggunakan metode wawancara dan dokumentasi. Responden penelitian ini ada 3 orang yaitu pemilik lahan sawah (penjual), pembeli lahan sawah dan penyewa lahan sawah.

Berdasarkan hasil analisa dapat disimpulkan bahwa akad jual beli lahan sawah dalam status sewa di Desa Medasari Kecamatan Rawajitu Selatan Kabupaten Tulang Bawang *fasid* maka tidak diperbolehkan karena lahan masih dalam status sewa orang lain.

Kata kunci : Hukum Islam, Jual Beli, Lahan Sawah Status Sewa.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Deva Anisa Putri
NPM : 1921030447
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Hukum Islam Tentang Jual Beli Lahan Sawah Dalam Status Sewa (Studi Kasus di Desa Medasari Kecamatan Rawajitu Selatan Kabupaten Tulang Bawang)” adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun sandaran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, Maret 2023
Penulis,



242AKX043702107

Deva Anisa Putri
NPM. 1921030447



**KEMENTERIAN AGAMA
UIN RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat : Jl. Letkol.H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telp. (0721) 703289

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **Hukum Islam Tentang Jual Beli Lahan Sawah Dalam Status Sewa (Studi Kasus di Desa Medasari Kecamatan Rawajitu Selatan Kabupaten Tulang Bawang)**

Nama Mahasiswa : **Deva Anisa Putri**

NPM : **1921030447**

Prodi : **Hukum Ekonomi Syariah**

Fakultas : **Syariah**

MENYETUJUI

Untuk dimunaqsyahkan dan dipertahankan dalam sidang Munaqsyah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Drs. H. Chaidir Nasution, M. H.

NIP: 195802011986031002

Pembimbing II

Gatot Bintoro Putro aji, M. E. Sy

NIP:198311232019031005

**Mengetahui
Ketua Prodi Mu'amalah**

Khoiruddin, M.S.I.
NIP. 197807255009121002



**KEMENTERIAN AGAMA
UIN RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat : Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telp. (0721) 703289

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi dengan Judul **Hukum Islam Tentang Jual Beli Lahan Sawah Dalam Status Sewa (Studi di Desa Medasari Kecamatan Rawajitu Selatan Kabupaten Tulang Bawang)** disusun oleh Deva Anisa Putri, NPM: 1921030447, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Mu'amalah), Telah diujikan dalam sidang Munaqasyah di Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal: **Senin/27 Februari 2023.**

TIM DEWAN PENGUJI

Ketua Sidang : Drs. H. Irwantoni, M.Hum. 

Sekretaris Sidang : Remeiliza Fitri, M.Si. 

Penguji I : Dr. Ahmad Fauzan, S.H.I., M.H. 

Penguji II : Drs. H. Chaidir Nasution, M.H. 

Penguji III : Gatot Bintoro Putro Aji, M.E.Sy. 



MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ

تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya : Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S. An-Nisa': 29)



PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim.

Dengan segala kerendahan hati mengucapkan Alhamdulillah dan penuh rasa syukur kepada Allah SWT untuk segala nikmat dan kekuatan yang telah diberikan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini, sehingga dengan rahmat-Nya karya ini dapat diselesaikan. Skripsi ini peneliti persembahkan sebagai tanda cinta kasih, tanggung jawab dan hormat tak terhingga kepada :

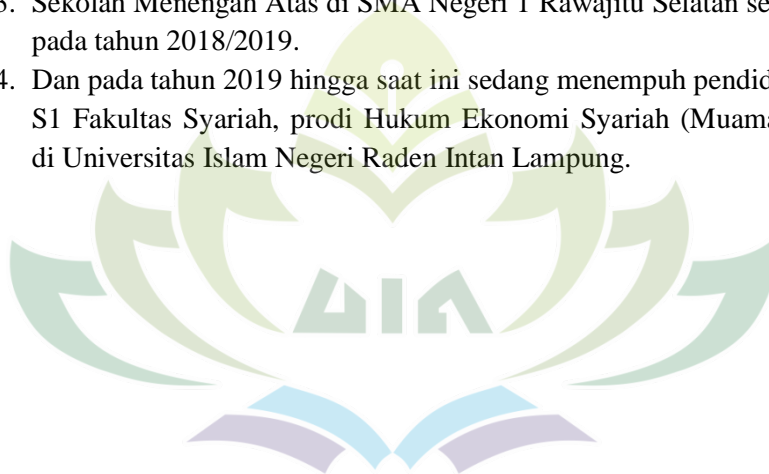
1. Kedua orang tuaku tercinta, Ayahanda Suyatno dan Ibunda Nurhayati yang telah merawat ku, membesarkanku serta mendidikku dengan penuh cinta dan kasih sayang, menyekolahkanku, berjuang untuk keberhasilan ku, mendoakanku dan selalu sabar memberikan motivasi supaya aku tetap semangat. Berkat pengorbanan, jerih payah dan motivasi yang selalu diberikan membuat ku terus bersemangat untuk menyelesaikan skripsi ini sampai akhir dan semoga Allah selalu mengabulkan doa-doa dan memuliakan kalian berdua di dunia dan akhirat kelak. *Aamiin Yarobbal Alamin.*
2. Adikku tercinta Intan Arum Kusuma Nanta dan Askayra Tamalana Wiesya, terimakasih atas segala doa dukungan dan kasih sayang.
3. Seluruh keluargaku, terimakasih atas segala doa dukungan dan kasih sayang.
4. Tak lupa juga kepada teman-temanku terimakasih atas kasih sayang kalian selama ini.

RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap Deva Anisa Putri merupakan penulis dari skripsi ini, adalah anak dari pasangan Bapak Suyatno dan Ibu Nurhayati. Lahir di Medasari 21 Desember 2000. Anak ke 1 dari 3 bersaudara yaitu Intan Arum Kusuma Nanta dan Askayra Tamalan Wiesya.

Riwayat Pendidikan:

1. Pendidikan dimulai dari SDN 01 Medasari. Kabupaten Tulang Bawang, lulus pada tahun 2012/2013.
2. Pendidikan SMP di SMP Negeri 1 Rawajitu Selatan kabupaten Tulang Bawang, selesai pada tahun 2013/2015.
3. Sekolah Menengah Atas di SMA Negeri 1 Rawajitu Selatan selesai pada tahun 2018/2019.
4. Dan pada tahun 2019 hingga saat ini sedang menempuh pendidikan S1 Fakultas Syariah, prodi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) di Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum wr.wb.

Dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Tiada kata yang pantas diucapkan selain ucapan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq serta hidayahnya sehingga penyusun dapat menyelesaikan karya ilmiah skripsi ini dengan berjudul **HUKUM ISLAM TENTANG JUAL BELI LAHAN SAWAH DALAM STATUS SEWA (studi Kasus di Desa Medasari Kecamatan Rawajitu Selatan Kabupaten Tulang Bawang)** dapat diselesaikan. Shalawat serta salam penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, para sahabat, dan para pengikutnya yang setia kepadanya hingga akhir zaman.

Skripsi ini ditulis dan diselesaikan sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program Strata Satu (S1) prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana (S1) dalam bidang ilmu Syariah (S.H.).

Dalam proses penulisan skripsi ini, tentu saja tidak merupakan hasil usaha sendiri, banyak sekali menerima motivasi bantuan pemikiran, material dan moril dan partisipasi dari berbagai pihak, oleh karena itu tidak lupa dihanturkan terimakasih sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak Prof. H. Wan Jamaludin, M.Ag., Ph.D., selaku Rektor UIN Raden Intan Lampung.
2. Ibu Dr.Hj. Efa Rodiah Nur, M.H selaku Dekan Fakultas Syari'ah.
3. Bapak Khoirudin, M.S.I. selaku Ketua prodi, sekertaris prodi.
4. Bapak Drs. H. Chaidir Nasution, M. H. sebagai pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, arahan dan saran kepada penulis dengan penuh rasa tanggung jawab dan ikhlas selama penyusunan skripsi ini sehingga terselesaikannya skripsi ini.
5. Bapak Gatot Bintoro Putro Aji, M. E. Sy. sebagai pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, arahan dan saran kepada penulis selama penyusunan skripsi.

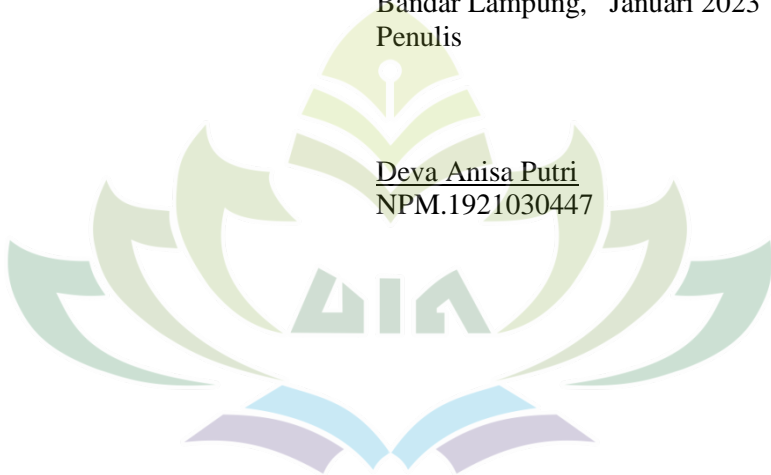
6. Bapak dan Ibu dosen staf karyawan fakultas syariah yang telah mendidik, memberikan waktu dan layanannya dengan tulus dan ikhlas selama menuntut ilmu di Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.
7. Teman-teman seperjuangan Jurusan Hukum Ekonomi Syariah 2019 atas kebersamaan dan persahabatan yang telah terbangun selama ini.

Akhirnya diharapkan betapapun karya tulis ini dapat menjadi sumbangan yang cukup berarti dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya pada ilmu-ilmu syariah.

Wasalamualaikum wr.wb.

Bandar Lampung, Januari 2023
Penulis

Deva Anisa Putri
NPM.1921030447



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iv
LEMBAR PENGESAHAN.....	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul	1
B. Latar Belakang Masalah.....	2
C. Fokus Penelitian dan Sub Fokus	4
D. Rumusan Masalah.....	4
E. Tujuan Penelitian	5
F. Kegunaan Dari Penelitian	5
G. Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan	5
H. Metode Penelitian	8
I. Sistematika Pembahasan	13

BAB II LANDASAN TEORI

A. Akad Dalam Islam	15
1. Pengertian dan Dasar Hukumnya.....	15
2. Rukun dan Syarat-syarat nya	19
3. Berakhirnya Akad	21
4. Perubahan Akad.....	22
B. Jual Beli Dalam Islam	24
1. Pengertian dan Dasar Hukumnya.....	28
2. Rukun dan Syarat	28
3. Objek (<i>Maqud Alaih</i>) Jual Beli yang dilarang ..	30

C. Sewa (<i>Ijarah</i>) Dalam Islam.....	33
1. Pengertian dan Dasar Hukumnya.....	33
2. Rukun dan Syaratnya.....	37
3. Status Hukum Pemilik (<i>Ajir</i>) dan Penyewa (<i>Mustajir</i>)	39
4. Kewajiban dan Hak Masing-Masing Pihak (<i>Ajir</i> dan <i>Mustajir</i>).....	40

BAB III LAPORAN HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Desa Medasari Kecamatan Rawajitu Selatan Kabupaten Tulang Bawang	43
1. Sejarah Berdirinya Desa Medasari	43
2. Kondisi Geografis	44
3. Lahan Persawahan.....	46
B. Jual Beli Lahan Sawah Dalam Status Sewa di Desa Medasari Kecamatan Rawajitu Selatan Kabupaten Tulang Bawang	46

BAB IV ANALISIS

Hukum Islam Tentang Jual Beli Lahan Sawah Dalam Status Sewa di Desa Medasari Kecamatan Rawajitu Selatan Kabupaten Tulang Bawang.	51
---	----

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	55
B. Rekomendasi	55

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Sebelum penulis melakukan pembahasan lebih lanjut mengenai skripsi ini, maka penulis akan terlebih dahulu menjelaskan pengertian judul. Karena judul merupakan kerangka awal dalam penulisan skripsi, apalagi di dalam sebuah penelitian ilmiah. Maka hal ini dilakukan untuk menghindari pemahaman yang berbeda dikalangan pembaca. Maka perlu adanya suatu penjelasan dengan cara memberi arti dari beberapa istilah yang terkandung dalam judul skripsi ini.

Adapun penelitian yang akan dilakukan penulis berjudul Hukum Islam Tentang Jual Beli Lahan Sawah Dalam Status Sewa (Studi Kasus di Desa Medasari Kecamatan Rawajitu Selatan Kabupaten Tulang Bawang). Beberapa istilah yang perlu dijelaskan sebagai berikut :

1. Hukum Islam ialah peraturan yang dirumuskan berdasarkan wahyu Allah dan sunah Rasul tentang tingkah laku *mukallaf* (orang yang sudah dapat dibebani kewajiban) yang diakui dan diyakini berlaku mengikat bagi semua pemeluk agama Islam.¹
2. Jual Beli menurut bahasa adalah menukar sesuatu dengan sesuatu, sedangkan menurut syara' ialah menukar harta dengan harta menurut cara-cara tertentu (akad).²

¹ Zainudin Ali, *Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum Islam Di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), h.3.

² Moh Rifa'i, *Fiqh Islam Lengkap* (Semarang: PT.Karya Toha Putra, 2014),h.366.

3. Lahan Sawah merupakan lahan pertanian yang dibatasi oleh pematang (galengan) untuk menahan air yang biasanya ditanami padi.
4. Sewa ialah suatu kontrak dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan manfaat kepada pihak lain dari sesuatu barang dalam jangka waktu tertentu yang boleh dipakai setelah dibayarkan terlebih dahulu.³
5. Status Sewa merupakan kedudukan atau posisi di mana seseorang memberikan manfaat suatu barang atau tempat kepada pihak lain dengan imbalan pembayaran harga untuk batas waktu tertentu.

Berdasarkan pengertian di atas, bahwa pengertian judul dari skripsi ini adalah bagaimana pandangan hukum Islam tentang jual beli lahan sawah yang sedang dalam status sewa di Desa Medasari Kecamatan Rawajitu Selatan Kabupaten Tulang Bawang.

B. Latar Belakang Masalah

Allah SWT menciptakan semua makhluk di muka bumi ini untuk saling bantu membantu, tolong menolong, tukar menukar keperluan dalam segala urusan. Dari rasa saling membutuhkan ini maka akan tercipta tatanan kehidupan yang kompleks dan memerlukan aturan hukum yang mengikat karena pada hakikatnya manusia tidak dapat hidup sendiri. Dalam Islam hukum yang mengatur tentang hubungan manusia dengan manusia dikenal dengan istilah hukum muamalat.

³ Richard Eddy, *Aspek Legal Properti Teori, Contoh, Dan Aplikasi* (Yogyakarta: Perpustakaan Nasional, 2010),h.64.

Adapun salah satu bentuk kegiatan muamalah yang akan dibahas di sini yaitu tentang jual beli lahan sawah dalam status sewa. Jual beli ialah suatu perjanjian tukar menukar barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan sesuai dengan ketentuan yang dibenarkan syara'.⁴ Kegiatan jual beli terjadi dengan adanya perjanjian yang disebut dalam Islam adalah akad. Akad adalah suatu perjanjian antara kedua belah pihak untuk mengikat diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu hal.

Pada transaksi jual beli mengutamakan pada kepemilikan harta atau barang yang digunakan sebagai obyek transaksi yang diperoleh dengan cara yang halal dan sesuai dengan syara'. Aktifitas jual beli dalam Islam ada dua bentuk kepemilikan yaitu kepemilikan sempurna dan kepemilikan tidak sempurna.

Dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat sering sekali terdapat transaksi jual beli yang dilakukan untuk memperoleh kemudahan tanpa menyadari apakah jual beli yang dilakukan sesuai dengan konsep Islam ataukah bertentangan. Faktor tersebut terjadi karena kurangnya pengetahuan masyarakat tentang konsep jual beli, seperti yang dilakukan oleh masyarakat Desa Medasari Kecamatan Rawajitu Selatan Kabupaten Tulang Bawang melakukan jual beli lahan sawah yang masih dalam status sewa.

Yang menjadi masalah dalam jual beli yang terjadi di Desa Medasari Kecamatan Rawajitu Selatan Kabupaten Tulang Bawang yaitu jual beli yang objeknya masih dalam status sewa dan pembeli bukan si penyewa. Ibu Sri Yati

⁴ Kumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia Aspek Hukum Keluarga Dan Bisnis* (Surabaya: Gemilang, 2022),h.106.

(pemilik lahan) telah menjual sawahnya kepada Bapak Slamet Riyadi (pembeli lahan) yang bukan seorang penyewa, sedangkan Bapak Harno Sunoto (selaku penyewa) masih memiliki masa sewanya selama 1 musim lagi (\pm 4 bulan).

Kasus jual beli lahan sawah yang masih dalam status sewa ini, dari segi waktu sudah terjadi \pm 8 tahun yang lalu (tidak aktual), tetapi dari segi kajian hukum atas faktor yang terjadi masih layak dibahas atau dikaji, lebih-lebih hal tersebut terjadi pada masyarakat (warga) yang kurang memiliki pemahaman hukum (Islam) khususnya berkenaan dengan tata cara jual beli yang dibenarkan secara hukum.

Berdasarkan latar belakang di atas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian terkait permasalahan Hukum Islam Tentang Jual Beli Lahan Sawah Dalam Status Sewa di Desa Medasari Kecamatan Rawajitu Selatan Kabupaten Tulang Bawang.

C. Fokus Penelitian dan Sub Fokus

Agar penelitian ini tidak mengembang atau melebar, maka penulis perlu membatasi yang menjadi fokus adalah status hukum jual beli atas lahan sawah yang sedang dalam status sewa, jual beli dilakukan pada pihak atau orang lain (bukan penyewa).

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan pokok permasalahan yang selanjutnya akan menjadi objek pembahasan. Adapun rumusan masalahnya adalah :

Bagaimana pandangan hukum Islam tentang jual beli lahan sawah dalam status sewa di Desa Medasari Kecamatan Rawajitu Selatan Kabupaten Tulang Bawang ?

E. Tujuan Penelitian

Adapun yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

Untuk mengetahui bagaimana pandangan hukum Islam tentang jual beli lahan sawah dalam status sewa di Desa Medasari Kecamatan Rawajitu Selatan Kabupaten Tulang Bawang.

F. Kegunaan Dari Penelitian

1. Secara Teoritis

Penelitian ini sangat bermanfaat untuk menambah wawasan dan ilmu pengetahuan hukum, khususnya mengenai hukum Islam tentang jual beli lahan sawah dalam status sewa di Desa Medasari Kecamatan Rawajitu Selatan Kabupaten Tulang Bawang.

2. Secara Praktis

Penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat tugas akhir guna memperoleh gelar S.H pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

G. Kajian Penelitian Terdahulu Yang Relevan

Berdasarkan kajian penelitian terdahulu, penulis menemukan beberapa kajian yang relevan. Meskipun terdapat keterkaitan pembahasan tetapi berbeda kasus dan permasalahannya serta objek dalam penelitian, sehingga penelitian ini sangat jauh berbeda dengan penelitian

terdahulu. Adapun beberapa penelitian terdahulu yang relevan tersebut yaitu sebagai berikut :

1. Skripsi Rafika Juliana yang berjudul : *Tinjauan Hukum Islam Tentang Akad Jual Beli Tanah Dengan Sistem Kredit Yang Masih Status Sewa (Studi di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Utara Kabupaten Lampung Utara)*. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui akad yang dilakukan dalam kegiatan jual beli tanah dengan sistem kredit yang masih status sewa. Hasil dari penelitian ini yaitu praktek akad jual beli tanah dengan sistem kredit yang masih status sewa yang dilakukan di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Utara Kabupaten Lampung Utara tidak diperbolehkan karena ada beberapa kejanggalan yang ditemukan selama penelitian dilakukan pertama, akad yang dilakukan dalam kegiatan jual beli ini pada awalnya sah karena sesuai kesepakatan antara penjual dan pembeli tanah dicicil selama 5 tahun namun dipertengahan angsuran penjual merubah akad secara sepihak bahwa tanah yang diangsur selama 5 tahun tersebut boleh ditempati 2 tahun berikutnya karena tanah itu masih disewakan kepada orang lain. Kedua, status tanah yang diperjualbelikan secara kredit tersebut masih disewakan ke orang lain sehingga terjadi 2 akad yang merugikan pihak pembeli. Tinjauan Hukum Islam mengenai praktek akad jual beli tanah dengan sistem kredit yang masih status sewa tidak diperbolehkan karena adanya perubahan akad secara sepihak dan terjadinya 2 akad sehingga membuat pembeli merasa dirugikan.⁵

⁵ Rafika Juliana, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Akad Jual Beli Lahan Dengan Sistem Kredit Yang Masih Status Sewa Di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Utara Kabupaten Lampung Utara*, (Lampung, UIN Raden Intan Lampung,2020).

2. Skripsi Kamila Gustina yang berjudul : *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Kebun Yang Masih Disewakan (Studi di Desa Kendal Rejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban)*. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui praktek jual beli tanah kebun yang masih disewakan. Hasil dari penelitian ini yaitu dalam praktek jual beli tanah yang masih disewakan di Desa Kendal Rejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban pemilik dari tanah kebun menjual tanah tersebut kepada pihak lain meskipun tanah kebun masih dalam masa sewa dengan pihak yang berbeda. Adanya transaksi ini membuat pemilik tanah yang baru tidak dapat memanfaatkan tanah kebun yang sudah ia beli secara maksimal karena masih digunakan oleh pihak penyewa.⁶
3. Jurnal Imman Yusuf Sitinjak yang berjudul : *Akibat Hukum Jual Beli Tanah Ladang Dalam Status Sewa Yang belum Berakhir*. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui hak dan kewajiban penyewa pada sewa menyewa ladang dan untuk mengetahui akibat hukum jual beli tanah ladang dalam status sewa yang belum berakhir. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif. Dan hasil dari penelitian ini ialah hak penyewa adalah pemilik sewa sebagai pelaksanaan sewa-menyewa tanah ladang, tanpa batas selama masa sewa menyewa itu berlangsung, sedangkan kewajiban ialah melakukan pembayaran atas penggunaan tanah ladang yang disewa tersebut, serta memeliharanya hingga jangka waktu penyewaan itu berakhir. Dalam penjualan tanah ladang ini tidak serta merta menghapus hak bagi penyewa sekalipun ladang tersebut disewa dengan status

⁶ Kamila Agustina, *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Kebun Yang Masih Disewakan Di Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban Skripsi*, (Bojonegoro,2022).

dibawah tangan. Hak pemilik untuk menjual barang miliknya sekalipun itu sedang dalam status sewa, namun ketika perjanjian jual beli tanah ladang tersebut dilaksanakan pihak pembeli harus mengetahui tentang status tanah ladang yang masih dalam status sewa, dan bila dimungkinkan dibuat perjanjian tersendiri terhadap status sewa tanah ladang tersebut untuk melindungi hak dari penyewa ladang yang belum berakhir.⁷

Dari tinjauan pustaka tersebut dapat ditegaskan bahwa pada dasarnya terjadi persamaan dan perbedaan. Persamaan antara penelitian penulis dengan penelitian di atas tersebut penelitian ini sama sama membahas tentang jual beli dan sewa menyewa sedangkan perbedaannya yaitu penelitian yang dilakukan adalah. *Pertama*, lokasi tempat penelitian berbeda dengan penelitian terdahulu. *Kedua*, fokus dalam penelitian penulis ini berfokus kepada bagaimana pandangan hukum Islam tentang jual beli lahan dalam status sewa dengan baik dan benar. *Ketiga*, permasalahan yang peneliti bahas berbeda dengan penelitian terdahulu yang pernah diteliti atau yang dijadikan sebagai acuan atau referensi.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Berdasarkan hal tersebut terdapat empat kata kunci yang perlu diperhatikan yaitu, cara ilmiah, data, tujuan, dan kegunaan.

⁷ Imman Yusuf Sitinjak, *Akibat Hukum Jual Beli Tanah Ladang Dalam Status Sewa Yang Belum Berakhir*, *Moralita* 1 no 1 (2020).

1. Jenis dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field Research*), yang dimana peneliti mengamati dan berpartisipasi secara langsung di lokasi tempat data berada. Dalam hal ini peneliti terjun langsung ke Desa Medasari Kecamatan Rawajitu Selatan Kabupaten Tulang Bawang untuk mendapatkan data yang diperlukan dan berusaha memaparkan masalah yang ada berdasarkan data yang diperoleh.

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran atau lukisan secara sistematis dan objektif terhadap objek yang diteliti melalui data yang telah terkumpul, sebagaimana adanya tanpa melakukan analitis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum. Penelitian analitis mengambil masalah atau memusatkan perhatian kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan, hasil penelitian yang terkumpul maka akan diolah dan dianalisis lalu diambil kesimpulannya.

2. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data.⁸ Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari hasil wawancara. Peneliti akan mewawancarai langsung pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan

⁸ Ibid.,225.

penelitian, yaitu penjual (pemilik tanah), penyewa (orang yang memiliki hak manfaat atas tanah atau lahan sawah yang dijual), dan pembeli (orang lain atau pihak ketiga).

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada. Data ini, biasanya diperoleh dari perpustakaan atau dari laporan-laporan peneliti terdahulu.⁹

c. Data Tersier

Merupakan data pelengkap dari kedua primer dan data sekunder seperti kamus besar bahasa Indonesia, kamus hukum dan artikel-artikel yang dapat membantu penelitian ini.

3. Responden

Responden yaitu orang yang mengetahui dan terlibat dalam transaksi sewa menyewa dan jual beli lahan sawah dimaksud yaitu : pemilik lahan sawah (orang yang menjual lahan), penyewa lahan sawah, dan pembeli lahan sawah (bukan penyewa).

4. Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis standar untuk memperoleh data yang diperlukan. Dalam penelitian ini, digunakan beberapa metode pengumpulan data, yaitu :

⁹ M.Iqbal Hasan, *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian Dan Aplikasinya* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002),h.82.

a. Wawancara

Wawancara merupakan proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan di mana dua orang atau lebih bertatap muka, mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.¹⁰ Dalam kegiatan wawancara ini perlu dipersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan melalui *interview guide* (pedoman wawancara), artinya dalam melakukan wawancara peneliti mengacu pada pertanyaan yang sudah peneliti siapkan berdasar data yang dibutuhkan terkait dengan pokok permasalahan judul. Pertanyaan-pertanyaan tersebut akan peneliti kembangkan di lapangan sesuai kebutuhan penelitian. Dengan kata lain, wawancara yang peneliti lakukan adalah secara bebas terpimpin. Metode ini digunakan dalam pengumpulan data untuk mengetahui secara detail bagaimana praktik jual beli lahan sawah dalam status sewa.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data-data mengenai variabel berupa catatan, buku, agenda, dan sebagainya. Adapun yang dimaksud dengan dokumen disini adalah suatu data yang berkaitan dengan data lapangan.

5. Pengolahan Data

- a. Pemeriksaan data (*editing*) yaitu mengecek atau mengoreksi data yang telah dikumpulkan apakah data yang terkumpul sudah cukup lengkap, sudah benar dan sudah sesuai dengan masalah yang ada.

¹⁰ Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta, 1998),h.114.

- b. Sistematis data (*systematizing*) yaitu penempatan data menurut ke rangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah. Data yang didapat peneliti kemudian diberi tanda menurut kategori-kategori dan urutan masalahnya.

6. Analisis Data

Analisis data yaitu merupakan proses pelacakan serta pengaturan secara sistematis catatan lapangan yang telah diperoleh dari wawancara, observasi serta bahan lainnya agar peneliti dapat melaporkan hasil penelitian. Analisis data meliputi kegiatan pelacakan, pengorganisasian, pemecahan dan sistesis, pencarian pola serta penentuan bagian-bagian yang akan dilaporkan atau ditulis sesuai dengan fokus permasalahan dalam penelitian.¹¹

Analisis data dalam penelitian ini dilakukann secara kualitatif deskriptif analisis dengan pendekatan berfikir deduktif dan induktif yaitu berupa kata-kata tertulis atau lisan dari objek yang dapat diamati atau diteliti. Kemudian data tersebut diolah dan dianalisis menggunakan pola pikir deduktif dan induktif, pendekatan deduktif yaitu dengan cara menjelaskan dalil-dalil umum atau teori-teori umum sebagai dasar untuk memudahkan peneliti dalam meneliti masalah ini, metode ini digunakan untuk menganalisa data-data umum kemudian ditarik pada suatu kesimpulan yang bersifat khusus.¹² Sedangkan dalam pendekatan induktif yaitu suatu metode yang mempelajari gejala yang khusus untuk mendapatkan kaidah-kaidah di lapangan yang lebih umum mengenai fenomena yang terjadi yang

¹¹ Arifin, Imron, *Penelitian Kualitatif Dalam Ilmu-Ilmu Sosial Dan Kegunaan* (Malang: Kalimasahada Press, 1996),h.2.

¹² Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*,127.

pada akhirnya ditarik sebuah kesimpulan. Metode analisa yang digunakan disesuaikan pada penelitian penulis yaitu hukum Islam tentang jual beli lahan sawah dalam status sewa.

I. Sistematika Pembahasan

Pada penulisan skripsi ini agar pembahasan dapat dipahami dan terarah, maka disusun sistematika pembahasan sebagai berikut yaitu :

Bab I : yaitu yang terdiri dari penegasan judul, latar belakang masalah, fokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan dari penelitian, kajian penelitian terdahulu yang relevan, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab II : yaitu menjelaskan tentang pengertian dan dasar hukum akad, rukun dan syarat-syarat akad, berakhirnya akad, dan berakhirnya akad, perubahan akad. Pengertian dan dasar hukum jual beli, rukun dan syarat jual beli, objek (*maqud alaih*) jual beli yang dilarang.

Pengertian dan dasar hukum sewa (*ijarah*), rukun dan syarat sewa, status hukum pemilik (*ajir*) dan penyewa (*mustajir*), kewajiban dan hak masing-masing (*ajir* dan *mustajir*).

Bab III : memaparkan hasil laporan penelitian berupa gambaran umum geografis tempat penelitian dan jual beli lahan sawah yang terjadi di tempat penelitian tersebut.

Bab IV : menerangkan atau menjelaskan tentang hasil penelitian yaitu hukum Islam tentang jual beli lahan dalam status sewa yang terjadi di tempat penelitian tersebut.

Bab V : yaitu berisi tentang penutup. Penutup merupakan bab akhir yang berisikan kesimpulan dan rekomendasi.



BAB II

LANDASAN TEORI

A. Akad Dalam Islam

1. Pengertian dan Dasar Hukumnya

a. Pengertian Akad

Akad berasal dari kata *al-'aqd*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*).¹³ Sedangkan secara terminologis, menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, akad adalah kesempatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.¹⁴ Sebagai suatu istilah hukum Islam, ada beberapa definisi yang diberikan kepada akad (perjanjian):

- 1) Menurut Syamsul Anwar, akad ialah pertemuan ijab dan kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.¹⁵
- 2) Menurut Mursyid al-Hairan yang dikutip oleh Syamsul Anwar, akad merupakan pertemuan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan kabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad.¹⁶

¹³ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: PT RajaGrafindo, 2010),h.68.

¹⁴ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013),h.52.

¹⁵ Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*,68.

¹⁶ *Ibid.*,68.

Kedua definisi di atas memperlihatkan bahwa, akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan kabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan kabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua belah pihak yang tercermin dalam ijab dan kabul.

b. Dasar Hukum Akad

Dasar hukum akad dalam Al-Qur'an adalah surat Al-Maidah ayat 1 sebagai berikut:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْمَاتُ
 الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمَةٌ
 إِنَّ اللَّهَ تَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.¹⁷

¹⁷ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya* (Bandung: Al-Hikmah, 2010),h.106.

Berdasarkan ayat di atas dapat dipahami bahwa melakukan isi perjanjian atau akad itu hukumnya wajib.

Q.S Al-Maidah ayat 5:

الْيَوْمَ أُحِلَّ لَكُمْ الطَّيِّبَاتُ وَطَعَامُ الَّذِينَ أُوتُوا الْكِتَابَ حَلٰلٌ
 لَّكُمْ وَطَعَامُكُمْ حَلٰلٌ لَهُمْ وَالْحَصَنَاتُ مِنَ الْمُؤْمِنَاتِ
 وَالْحَصَنَاتُ مِنَ الَّذِينَ أُوتُوا الْكِتَابَ مِنْ قَبْلِكُمْ إِذَا
 ءَاتَيْتُمُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ مُحْصِنِينَ غَيْرَ مُسْفِحِينَ وَلَا
 مُتَّخِذِيْ أَحْدَانٍ ۗ وَمَنْ يَكْفُرْ بِالْإِيْمَانِ فَقَدْ حَبِطَ عَمَلُهُ
 وَهُوَ فِي الْآخِرَةِ مِنَ الْخٰسِرِيْنَ ﴿٥﴾

Artinya: Pada hari ini dihalalkan bagimu segala (makanan) yang baik. Makanan (sembelihan) Ahlulkitab itu halal bagimu dan makanamu halal (juga) bagi mereka. (Dihalalkan bagimu menikahi) perempuan-perempuan yang menjaga kehormatan di antara perempuan-perempuan yang beriman dan perempuan-perempuan yang menjaga kehormatan di antara orang-orang yang diberi kitab suci sebelum kamu, apabila kamu membayar maskawin mereka untuk menikahnya, tidak dengan maksud berzina, dan tidak untuk menjadikan (mereka) pasangan gelap (gundik). Siapa yang kufur setelah beriman, maka sungguh sia-sia amalnya dan di akhirat dia termasuk orang-orang yang rugi.

Q.S Al-Mu'minin ayat 23:

وَلَقَدْ أَرْسَلْنَا نُوحًا إِلَىٰ قَوْمِهِ فَقَالَ يَنْقَوْمِ اعْبُدُوا اللَّهَ مَا لَكُمْ مِنْ إِلَهٍ غَيْرُهُ ^{صَلِّ} أَفَلَا تَتَّقُونَ ﴿٢٣﴾

Artinya: Sungguh, Kami telah mengutus Nuh kepada kaumnya. Lalu, dia berkata, Wahai kaumku, sembahlah Allah, tidak ada Tuhan bagimu selain Dia. Apakah kamu tidak bertakwa?.

Q.S Al-Baqarah ayat 2:

ذَٰلِكَ الْكِتَابُ لَا رَيْبَ فِيهِ هُدًى لِّلْمُتَّقِينَ ﴿٢﴾

Artinya : Kitab (Al-Qur'an) ini tidak ada keraguan didalamnya, (ia merupakan) petunjuk bagi orang-orang yang bertakwa.

Q.S Al-Imran ayat 3:

نَزَّلَ عَلَيْكَ الْكِتَابَ بِالْحَقِّ مُصَدِّقًا لِّمَا بَيْنَ يَدَيْهِ وَأَنْزَلَ التَّوْرَةَ وَالْإِنْجِيلَ ﴿٣﴾

Artinya : Dia menurunkan kepadamu (Nabi Muhammad) Kitab (Al-Qur'an) dengan hak, membenarkan (kitab-kitab) sebelumnya, serta telah menurunkan Taurat dan Injil.

2. Rukun dan Syarat-syarat Akad

Adapun rukun-rukun akad ialah sebagai berikut:¹⁸

- a. *Aqid* ialah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri dari satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang untuk memberikan sesuatu kepada pihak yang lain yang terdiri dari beberapa orang.
- b. *Ma'qud 'alaih* ialah benda-benda yang diakadkan, seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli, akad hibah, akad gadai, dan utang yang dijamin seseorang dalam akad kafalah.
- c. *Maudhu' al 'aqd* ialah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad.
- d. *Shighat al 'aqd* ialah ijab dan qabul, ijab adalah permulaan pernyataan yang keluar dari salah satu seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad, sedangkan qabul adalah perkataan yang keluar dari pihak berakad pula, yang diucapkan setelah adanya ijab.¹⁹

Selanjutnya syarat-syarat akad, syarat-syarat terjadinya akad ada dua macam yaitu :

- a. Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam berbagai akad.
- b. Syarat-syarat yang bersifat khusus, yaitu syarat-syarat yang wujudnya wajib ada dalam sebagian akad. Syarat khusus ini bisa juga disebut syarat *idhafi* (tambahan) yang harus ada disamping

¹⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Depok: Rajawali Press, 2019),h.46.

¹⁹ Ibid,h.47

syarat-syarat umum, seperti syarat adanya saksi dalam pernikahan.

Syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam berbagai macam akad yaitu :²⁰

- a. Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli). Tidak sah akad orang yang tidak cakap bertindak, seperti orang gila, orang yang berada di bawah pengampuan (*mahjur*) karena boros atau yang lainnya.
- b. Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya.
- c. Akad itu diizinkan oleh syara' dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya walaupun dia bukan *aqid* yang memiliki barang.
- d. Janganlah akad itu akad yang dilarang oleh syara' seperti jual beli mulasamah.
- e. Akad dapat memberikan faidah sehingga tidak sah bila *rahn* dianggap sebagai imbalan amanah.
- f. Ijab itu berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi kabul. Maka bila orang berijab menarik kembali ijabnya sebelum kabul, maka batallah ijabnya.
- g. Ijab dan kabul mesti bersambung sehingga bila seseorang yang berijab sudah berpisah sebelumnya adanya kabul, maka ijab tersebut menjadi batal.

²⁰ Ibid,h.,49

3. Berakhirnya Akad

Suatu akad dikatakan berakhir apabila telah tercapai tujuannya. Dalam akad jual beli misalnya, akad dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah milik kepada pembeli dan harganya telah menjadi milik penjual. Dalam akad gadai dan pertanggungan (*kafalah*), akad dikatakan telah berakhir apabila utang telah dibayar.

Selain itu tercapai tujuannya, akad dikatakan berakhir apabila terjadi *fasakh* (pembatalan) atau telah berakhir waktunya. *Fasakh* terjadi dengan sebab-sebab sebagai berikut:²¹

- a. Di *fasakh* (dibatalkan), karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan syara', seperti yang disebutkan dalam akad rusak. Misalnya, jual beli barang yang tidak memenuhi syarat kejelasan.
- b. Dengan sebab adanya *khiyar*, baik *khiyar rukyat*, cacat, syarat, atau majelis.
- c. Salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan karena menyesal atas akad yang baru saja dilakukan. *Fasakh* dengan cara ini disebut *iqalah*. Dalam hubungan ini Hadits Nabi riwayat Abu Daud mengajarkan, bahwa barang siapa mengabulkan permintaan pembatalan orang yang menyesal atas akad jual beli yang dilakukan, Allah menghilangkan kesukarannya pada hari kiamat kelak.
- d. Karena kewajiban yang ditimbulkan, oleh adanya akad tidak dipenuhi oleh pihak bersangkutan. Misalnya, dalam *khiyar* pembayaran penjual

²¹ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Kencana, 2012),h.100

mengatakan, bahwa ia menjual barangnya kepada pembeli, dengan ketentuan apabila dalam tempo seminggu harganya tidak dibayar, akad jual beli menjadi batal. Apabila pembeli dalam waktu yang ditentukan itu membayar, akad berlangsung. Akan tetapi apabila ia tidak membayar, maka akad akan menjadi rusak (batal).

- e. Karena habis waktunya, seperti dalam akad sewa-menyewa berjangka waktu tertentu dan tidak dapat diperpanjang.
- f. Karena tidak dapat izin pihak yang berwenang
- g. Karena kematian.

4. Perubahan (Pembatalan) Akad

a. Pembatalan Akad

1) Akad *bathil*

Akad *bathil* adalah akad yang tidak melengkapi salah satu rukunnya atau terdapat larangan langsung dari syara'. Ahli-ahli hukum Hanafi mengartikan akad bathil secara ringkas sebagai akad yang secara syara' tidak sah pokok serta sifatnya.

Hukum akad *bathil*, yaitu akad yang tidak memenuhi rukun dan syarat terbentuknya akad yaitu sebagai berikut:

- a. Akad tersebut tidak ada wujudnya secara syari' (secara syari' tidak pernah dianggap ada) dan oleh karena itu tidak melahirkan akibat hukum apapun.

- b. Apabila dilaksanakan oleh para pihak, akad bathil itu wajib dikembalikan kepada keadaan semula pada waktu sebelum dilaksanakan akad bathil tersebut.
- c. Akad bathil tidak berlaku pembenaran dengan cara memberi izin karena transaksi tersebut didasarkan kepada akad sebenarnya tidak secara syari'.
- d. Akad bathil tidak perlu di *fasakh* (dilakukan pembatalan) karena akad ini sejak semula adalah batal dan tidak pernah ada.
- e. Ketentuan waktu (*at-taqadum*) tidak berlaku terhadap kebatalan.

2) Akad *fasid*

Akad fasid merupakan akad yang pada hakikatnya disyariatkan, tetapi sifat yang diakadkan tidak pasti,

Hukum akad fasid:

a. Pendapat jumhur

Jumhur ahli hukum Islam, Maliki, Syafi'i dan Hambali, tidak membedakan antara akad *bathil* dan akad *fasid*. Keduanya sama-sama merupakan akad yang tidak ada wujudnya dan tidak sah, karenanya tidak menimbulkan akibat hukum apapun.

b. Pandangan Mahzab Hanafi

Teori akad *fasid* adalah kekhususan Mazhab Hanafi, yang membedakan akad *bathil* dan akad *fasid*. Akad bathil sama sekali tidak ada wujudnya dan tidak pernah terbentuk

karena tidak memenuhi salah satu rukun atau salah satu syarat terbentuknya akad.

3). Akad *maukuf*

Akad *maukuf* adalah akad yang dilakukan seseorang yang mampu bertindak hukum, namun ia tidak memiliki kewenangan untuk menjalankan dan melaksanakan akad ini, seperti akad yang dilaksanakan oleh anak kecil yang *mumayyiz*.

B. Jual Beli Dalam Islam

1. Pengertian dan Dasar Hukum

a. Pengertian Jual Beli

Jual beli adalah menukar sesuatu dengan sesuatu. Sedangkan berdasarkan istilah adalah menukar harta dengan harta berdasarkan pendapat cara-cara yang telah ditetapkan syara'. Hukum jual beli adalah halal atau boleh. Dalam kitab Kifayatul Ahyar disebutkan definisi jual beli berdasarkan pendapat bahasa yaitu: memberikan sesuatu karena ada pemberian (imbalan tertentu).²²

Jual beli adalah suatu perjanjian tukar menukar barang dengan uang dengan jalan melepas hak milik dari satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan sesuai dengan ketentuan yang dibenarkan syara' (hukum Islam).²³

²² Ahmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalat Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori Dan Praktek)* (Malang: Maliki Malang Press, 2018),h.29

²³ Eti Karina, Arif Mulyadin, and Yuni Istiani, "Praktik Peralihan Akad Gadai Ke Jual Beli Dalam Tinjauan Fiqh Muamalah," *ASAS Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 14 (2022),h.85.

Sedangkan jual beli menurut ulama Malikiyah terbagi menjadi dua, yaitu jual beli yang bersifat umum dan jual beli bersifat khusus. Jual beli umum merupakan suatu perikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan. Perikatan adalah akad yang mengikat dua belah pihak. Tukar-menukar yaitu salah satu pihak menyerahkan barang penukaran atas sesuatu yang ditukarkan oleh pihak lain. Sedangkan sesuatu yang bukan manfaat adalah bahwa benda yang ditukarkan adalah berbentuk, ia berfungsi sebagai objek penjualan, jadi bukan manfaatnya atau bukan hasilnya.²⁴ Jual beli khusus adalah ikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan juga bukan kenikmatan yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan mas dan bukan perak, bendanya dapat direalisir dan ada seketika, tidak merupakan utang baik barang itu ada dihadapan si pembeli maupun tidak, barang yang sudah diketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.

b. Dasar Hukum Jual Beli

Dasar hukum jual beli adalah al-Quran, sebagaimana disebutkan dalam surat al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ
الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا
إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ

²⁴ Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 69.

جَاءَهُمْ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِمْ فَانْتَهَىٰ فَلَهُمْ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُمْ إِلَىٰ
 اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا
 خَالِدُونَ

Artinya : Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.²⁵

Berdasarkan ayat di atas dapat diambil pemahaman bahwa Allah telah menghalalkan jual beli kepada hamba-hamba-Nya dengan baik dan melarang praktek jual beli yang mengandung riba.

²⁵ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, h.47.

يَأْتِيهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا
 أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ
 إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۙ ٢٩

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.²⁶

Allah mengharamkan kepada umat Islam memakan harta sesama dengan jalan batil, misalnya dengan cara mencuri, korupsi, menipu, merampok, memeras, dan dengan jalan lain yang tidak dibenarkan Allah, kecuali dengan jalan perniagaan atau jual beli dengan didasari atas dasar suka sama suka dan saling menguntungkan.

Jual beli hukumnya mubah atau boleh, namun jual beli menurut Imam Asy Syatibi hukum jual beli bisa menjadi wajib dan bisa haram seperti ketika terjadi *ihtikar* yaitu penimbunan barang sehingga persediaan barang dan harga barang melonjak naik. Apabila terjadi praktek semacam ini maka pemerintah boleh memaksa para pedagang menjual barang sesuai dengan harga dipasaran dan para pedagang wajib memenuhi ketentuan pemerintah didalam menentukan harga dipasaran serta pedagang juga dapat dikenakan saksi karena

²⁶ Ibid,h.83.

tindakan tersebut dapat merusak atau mengacaukan ekonomi rakyat.

Ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai dengan kesepakatan antara penjual dengan pembeli atau dengan alat tukar menukar yaitu dengan uang ataupun yang lainnya.

2. Rukun dan Syarat Jual Beli

a. Rukun Jual beli

Arkan adalah bentuk jamak dari *rukun*. Rukun sesuatu berarti sisinya yang paling kuat, sedangkan *arkan* berarti hal-hal yang harus ada untuk terwujudnya satu akad dari sisi luar.

Jumhur ulama menyatakan bahwa rukun jual beli ada 4 yaitu:²⁷

- 1) Orang yang berakad
- 2) *Shighat*
- 3) Ada barang yang dibeli
- 4) Ada nilai tukar pengganti barang

Namun lebih ditegaskan lagi bahwa rukun jual beli ada tiga:²⁸

- 1) Kedua belah pihak yang berakad (*aqidan*),

²⁷ A.Kumedi Ja'far, "Analisis Pendapat Imam Madzhab Tentang Jual Beli Air Susu Ibu (ASI)," *ASAS Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 11 (2019),h.6.

²⁸ Abdul Aziz Muhamad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam* (Jakarta: Amzah, 2010),h.28.

- 2) Yang diakadkan (*ma'qud alaih*) dan
- 3) *Shighat* (lafal)

b. Syarat Jual Beli

Adapun syarat jual beli dibagi menjadi dua, yaitu syarat untuk objek jual beli dan syarat untuk orang yang melakukan transaksi jual beli. Adapun syarat untuk objeknya, diantaranya:²⁹

- 1) Suci dan bisa disucikan.
- 2) Bermanfaat menurut hukum Islam.
- 3) Tidak digantungkan pada suatu kondisi tertentu.
- 4) Tidak dibatasi tenggang waktu tertentu.
- 5) Dapat diserahkan, objek atau benda (zat) dan manfaatnya).
- 6) Milik sendiri, milik sempurna pemilik (zat dan manfaatnya dalam penguasaan pemilik).
- 7) Tertentu atau dapat diindra.

Sedangkan menurut Jumhur Ulama rukun jual beli itu ada empat yaitu para pihak yang bertransaksi (penjual dan pembeli), *sighat (lafal ijab dan qabul)*, barang yang diperjualbelikan, dan nilai tukar pengganti barang.³⁰

Dapat disimpulkan rukun dan syarat jual beli harus adanya penjual dan pembeli yang bertransaksi, harus sesuai dengan ajaran Islam, tidak ada yang dirugikan dalam hal jual beli, dan harus sesuai barang yang dibeli dengan barang yang dijual.

²⁹ Muhammad Yunus, Fahmi Fatwa, and dkk, "Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Akad Jual Beli Dalam Transaksi Online Pada Aplikasi Go-Food," *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah* 2, no. 1 (2018),h.149.

³⁰ Shobirin, "Jual Beli Dalam Pandangan Islam," *BISNIS: Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam* 3, no. 2 (2016),h.246.

3. Objek (Ma'qud Alaih) Jual Beli Yang Dilarang

Peletak syariah melarang sebagian jual beeli yang menimbulkan hilangnya apa yang lebih penting, seperti: menyibukkan diri dan lali melaksanakan perintah Allah (ibadah), yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain. Diantara jual beli yang dilarang adalah:

a. Jual beli sesudah adzan kedua pada hari jumat

Tidak sah jual beli sesudah adzan kedua bagi mereka yang wajib melaksanakan shalat jumat, berdasarkan firman Allah surat Al-Jumuah ayat 9:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا نُودِيَ لِلصَّلَاةِ مِنْ يَوْمِ الْجُمُعَةِ فَاسْعَوْا إِلَى ذِكْرِ اللَّهِ وَذَرُوا الْبَيْعَ ذَلِكُمْ خَيْرٌ لَكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya : Hai orang-orang beriman, apabila diseru untuk menunaikan shalat jumat. Maka bersegeralah kamu kepada mengingat Allah dan tinggalkanlah jual beli yang demikian itu lebih baik bagimu jika kamu mengetahui.³¹

Sungguh Allah telah melarang jual pada waktu tersebut. Larangan itu menuntut pengharaman dan tidak sahnya transaksi jual beli.

b. Menjual sesuatu kepada orang yang menggunakannya untuk melakukan perbuatan maksiat kepada Allah atau menggunakannya untuk hal-hal yang tidak benar (haram).

³¹ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*,h.554.

Tidak sahnya jual beli buah kepada orang yang menjadikannya khamar, dan tidak sah juga menjual kepada orang yang memakainya untuk minum khamar, serta tidak sah pula menjual senjata pada saat terjadi peperangan dikalangan kaum muslimin.

Allah berfirman surat Al-Maidah ayat 2:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَحْلُوْا شَعْبِيْرَ اللّٰهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا
 اَهْدٰى وَلَا الْقَلْبِيْدَ وَلَا ءَامِيْنَ الْبَيْتِ الْحَرَامِ يَبْتَغُوْنَ فَضْلًا
 مِّنْ رَبِّهِمْ وَرِضْوَانًا وَاِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوْا وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ
 شَنَاٰنُ قَوْمٍ اَنْ صَدُوْكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ اَنْ
 تَعْتَدُوْا وَتَعَاوَنُوْا عَلٰى الْاَلْبِىْرِ وَالْتَّقْوٰى وَلَا تَعَاوَنُوْا عَلٰى
 الْاِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاَتَّقُوا اللّٰهَ اِنَّ اللّٰهَ شَدِيْدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi'ar-syi'ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang had-ya, dan binatang-binatang qalaa-id, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari kurnia dan keredhaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, Maka bolehlah berburu. dan janganlah sekali-kali kebencian(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). dan tolong menolonglah kamu dalam

(mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya.³²

- c. Seorang muslim yang menjual sesuatu di atas penjualan saudaranya yang muslim.

Misalnya seseorang berkata kepada orang yang membeli suatu barang dengan harga 10, “Aku bisa menjual kepada mu barang yang sama dengan harga lebih murah daripadanya”. Atau, “aku menjual kepadamu barang yang lebih bagus dengan harga yang sama”.

- d. Seorang muslim yang membeli sesuatu yang sudah dibeli oleh saudaranya yang muslim

Misalnya ia berkata keada orang yang menjual sesuatu, “Batalkan penjualanmu, dan aku akan membelinya kepadamu dengan harga yang lebih tinggi.” Setelah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak (penjual dan pembeli) mengenai harga. Bentuk transaksi jual beli ini tercakup dalam larangan hadits di atas.

- e. Jual beli *inah*

Jual beli *inah* yaitu seorang menjual barang kepada orang lain dengan harga yang disepakati secara tertunda, kemudian sang penjual membelinya kembali darinya dengan harga kontan namun lebih murah, dan diakhir batas waktu yang telah disepakati, pembeli membayar harga pertama.

³² Ibid,h.107.

Dinamakan Inah karena pembeli (yakni pembeli pertama yang membayar dengan cara kredit) mengambil pembayaran barang (pada transaksi kedua) dengan cara inah, kontan dan segera.

f. Menjual barang dagangan sebelum menerimanya

Misalnya seseorang membeli suatu barang dari orang lain, kemudian ia menjualnya padahal ia belum menerimanya dan menguasainya.

g. Jual beli buah-buahan (di atas pohon) sebelum terlihat tanda masaknyanya

Tidak diperbolehkan menjual buah-buahan yang belum terlihat tanda matangnya. Karena ditakutkan rusak (seperti busuk, dan rontok) atau terkena penyakit hama. Tanda masak untuk kurma diketahui dengan buahnya memerah atau menguning. Tanda masak untuk biji-bijian adalah dengan kering dan mengeras. Dan seperti itulah tanda masak untuk buah-buahan lainnya.

C. Sewa (*Ijarah*) Dalam Islam

1. Pengertian dan Dasar Hukum Sewa

a. Pengertian Ijarah

Al-ijarah dalam bahasa arab yaitu sewa, upah, jasa, imbalan atau jual beli manfaat. *Al-ijarah* adalah menukar sesuatu dengan adanya imbalannya, diterjemahkan dalam bahasa indonesia berarti sewa-menyewa dan upah-mengupah.³³

Ijarah menurut bahasa adalah balasan, pahala atau tebusan. Menurut istilah berarti melakukan akad

³³ Suhendi, *Fiqh Muamalah*, h.115.

dengan mengambil manfaat sesuatu yang diterima atau di dapat dari orang lain dengan jalan membayar sesuai perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan ditentukan dengan syarat-syarat tertentu. Pengertian *ijarah* menurut, Syafi'i Antonio dalam bukunya. *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas jasa, melalui sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.³⁴ Sedangkan menurut Ahmad Azar Basyir dalam bukunya waqaf, *al-ijarah syirkah* mengemukakan. *Ijarah* menurut bahasa merupakan balasan atau timbangan yang diberikan sebagai upah (*ujrah*) atas pekerjaan atau jasa yang telah disepakati. Secara istilah *ijarah* yaitu suatu perjanjian tentang pemakaian atau pemungutan hasil suatu binatang, benda, atau jasa atas tenaga manusia. Seperti menyewa sawah untuk ditanami padi, menyewa alat bajak untuk membajak sawah, menyewa jasa manusia untuk melakukan suatu pekerjaan.

b. Dasar Hukum *Ijarah*

1) Al-Qur'an

Al-Qur'an adalah dasar hukum yang menduduki tingkat pertama dalam mencantumkan hukum-hukum yang berlaku dalam kehidupan beragama. Dalam masalah *ijarah* terdapat dalam Q.S Al-Baqarah ayat 233:

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ

³⁴ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: PT Gema Insani, 2001),h.177.

وَكَسَوِيْنٌ بِالْمَعْرُوْفِ ۚ لَا تَكْلَفُ نَفْسٌ اِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا
تُضَارُّ وَالِدَةُ بَوْلِدِهَا وَلَا مَوْلُوْدٌ لَّهٗ بِوَالِدِهِ ۚ وَعَلَى
الْوَارِثِ مِثْلُ ذٰلِكَ ۗ فَاِنْ اَرَادَا فِصَالًا عَنِ تَرْضِيْمِهَا
وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَاِنْ اَرَدْتُمْ اَنْ تَسْتَرْضِعُوْا
اَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ اِذَا سَلَّمْتُمْ مَا ءَاتَيْتُمْ
بِالْمَعْرُوْفِ ۗ وَاَتَّقُوا اللّٰهَ وَاَعْلَمُوْا اَنَّ اللّٰهَ بِمَا تَعْمَلُوْنَ

بَصِيْرٌ

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

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

Q.S Al-Qasash ayat 28:

قَالَ ذَلِكَ بَيْنِي وَبَيْنَكَ أَيَّمَا الْأَجَلِينَ قَضَيْتُ فَلَا
عُدْوَانَ عَلَيَّ وَاللَّهُ عَلَىٰ مَا نَقُولُ وَكِيلٌ ﴿٢٨﴾

Artinya: Dia (Musa) berkata, “Itu (perjanjian) antara aku dan engkau. Yang mana saja dari kedua waktu yang ditentukan itu yang aku sempurnakan, maka tidak ada tuntutan atas diriku (lagi). Allah menjadi saksi atas apa yang kita ucapkan”.

Q.S Al-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا
تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya : Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya

Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

2) *Al-Hadits*

Al-Hadits adalah sumber kedua yang merupakan pedoman menetapkan suatu hukum. Dan ini merupakan rahmat Allah kepada umatnya sehingga hukum Islam tetap elastis dan dinamis sesuai dengan perkembangan zaman. Adapun *hadist* tentang ijarah (sewa-menyewa) yaitu:

Dari riwayat Ahmad, Abu Daud, dan Nasa'i dari Sa'ad bin Abi Waqas menyebutkan:

كُنَّا نَكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاءِ مِنَ الزَّرْعِ
فَنَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ
وَأَمَرََنَا أَنْ نَكْرِيَ بِمَا يَدَّ هَبٍ أَوْ فِضَّةٍ (رواه أحمد)³⁵

Artinya : Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dengan hasil tanaman yang tumbuh disana, Rasulullah lalu melarang cara yang demikian dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang, emas dan perak. (Riwayat Ahmad dan Abi Daud).

2. Rukun dan Syarat *Ijarah*

a. Rukun *Ijarah*

- 1) Orang yang menyewakan, disyaratkan berakal, *baligh* dan atas kehendak sendiri.

³⁵ Ahmad bin Hambal, Musnad Ahmad, No.1582, Juz III, (Berut: Al-Risalah,2009)h.145

- 2) Orang yang menyewa, disyaratkan berakal, *baligh* dan atas kehendak sendiri.
- 3) Barang dan benda yang disewakan, disyaratkan sebagai berikut:
 - a) Barang yang disewakan harus tahan lama
 - b) Barang yang disewakan harus mempunyai manfaat
 - c) Barang yang disewakan bukan termasuk barang yang haram atau barang yang tidak dibenarkan oleh syariat Islam.
 - d) Barang harus diketahui bentuk, sifat, dan kadarnya.
 - e) Barang yang disewakan dapat diserahkan oleh pemilik barang kepada penyewa
 - f) Imbalan sebagai bayaran, dalam hal ini disyariatkan sebagai berikut:
 - (1) Diketahui jumlah bayarnya atas sewa-menewa.
 - (2) Bisa membawa manfaat yang jelas.
 - (3) Tidak berkurang nilainya.
 - g) *Shigat* (ijab qobul) atau akad *ijarah* dalam hal ini dapat disyariatkan.
 - (1) Dalam akad harus ditentukan waktu sewanya, apakah sehari, seminggu, sebulan, ataupun setahun.
 - (2) Akad harus dilakukan sebelum barang yang disewa itu digunakan atau dimanfaatkan.

- (3) Ijab kabul tidak dihubungkan dengan urusan-urusan yang lain, yakni antara penyewa dan yang menyewakan.³⁶

b. Syarat sah *Ijarah*

Syarat sah yang berlaku pada *ijarah* sebagai berikut:

- 1) *Ijarah* dilakukan oleh orang yang mempunyai hak *tasharuf* (membelanjakan harta)
- 2) Manfaat dapat diketahui, seperti menempati rumah, melayani seseorang mengerjakan sesuatu ilmu dan lain sebagainya.
- 3) Diketahui upahnya.
- 4) Manfaat dalam *ijarah* adalah mubah.

3. Status Hukum Pemilik (*Ajir*) dan Penyewa (*Mustajir*)

Yang harus dilakukan oleh *Ajir* dan *Mustajir* adalah sebagai berikut:³⁷

- a. Pihak yang menyewakan sesuatu wajib untuk memenuhi keperluan si penyewa agar penyewa dapat mengambil manfaatnya secara penuh dari apa yang ia sewa.
- b. Pihak penyewa wajib menghilangkan atau memusnahkan apa yang telah terjadi karena perbuatannya sebelum ia menyerahkan kembali apa yang telah ia sewa seperti awal ia menyewanya
- c. *Ijarah* merupakan akad yang wajib ditaati oleh kedua belah pihak, karena *ijarah* merupakan salah satu dari bentuk jual beli (manfaat) maka hukumnya serupa

³⁶ Chairuman Pasaribu dan Suharwadi, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Sinar Grafika, 1994),h.56.

³⁷ Krisna Suci Rahayu, *Tinjauan Hukum Islam Dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik Desa Bojonegoro Kecamatan Merakurak*, (UIN Sunan Ampel, 2021),h.30.

dengan hukum jual beli. Masing-masing pihak tidak boleh membatalkan akad kecuali atas persetujuan salah satu pihaknya, lain halnya jika ada kerusakan yang terjadi ketika akad sedang berlangsung dan penyewa tidak mengetahuinya maka boleh membatalkannya.

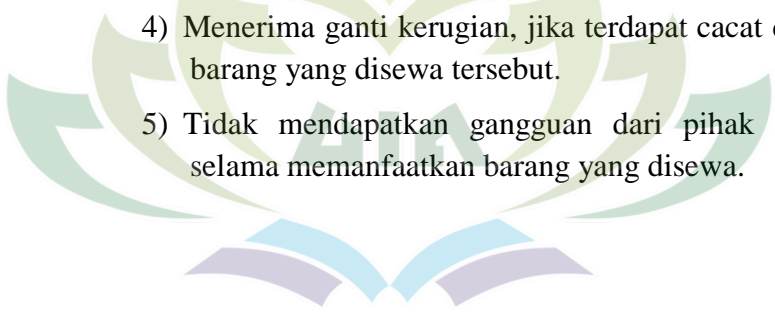
4. Kewajiban dan Hak Masing-Masing Pihak (*Ajir dan Mustajir*)

Di bawah ini akan dijelaskan beberapa kewajiban dan hak para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa:

- a. Pihak pemilik obyek perjanjian sewa-menyewa atau pihak yang menyewakan:
 - 1) Ia wajib menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
 - 2) Menjaga barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu dapat digunakan untuk kebutuhan yang dimaksudkan.
 - 3) Memberikan si penyewa 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) Ia berhak atas uang sewa yang besarnya sesuai dengan yang diperjanjikan.
 - 6) Menerima kembali barang objek perjanjian di akhir masa sewa.³⁸

³⁸ Abdul Gofur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia* (Yogyakarta: Citra Media, 2006),h.48.

b. Pihak penyewa

- 1) Ia wajib memakai barang yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya atau jika tidak ada perjanjian sewa mengenai itu, digunakan menurut fungsi dan tujuan dari menyewa tersebut.
 - 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan
 - 3) Ia berhak menerima manfaat dari barang yang disewanya. Artinya si penyewa punya hak manfaat atas lahan yang disewa sampai akhir jangka waktu sewa, sekalipun pemilik lahan berganti (sudah milik pembeli).
 - 4) Menerima ganti kerugian, jika terdapat cacat dari barang yang disewa tersebut.
 - 5) Tidak mendapatkan gangguan dari pihak lain selama memanfaatkan barang yang disewa.
- 



DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

Abdul Aziz Muhamad Azzam. *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam*. Jakarta: Amzah, 2010.

Abdul Gofur Anshori. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*. Yogyakarta: Citra Media, 2006.

Ahmad Farroh Hasan. *Fiqh Muamalat Dari Klasik Hingga Kontemporer (Teori Dan Praktek)*. Malang: Maliki Malang Press, 2018.

Arifin, and Imron. *Penelitian Kualitatif Dalam Ilmu-Ilmu Sosial Dan Kegunaan*. Malang: Kalimasahada Press, 1996.

Chairuman Pasaribu dan Suharwadi. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika, 1994.

Departemen Agama Republik Indonesia. *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*. Bandung: Al-Hikmah, 2010.

Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah*. Depok: Rajawali Press, 2019.

Kamila Agustina. "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jual Beli Tanah Kebun Yang Masih Disewakan Di Desa Kendalrejo Kecamatan Soko Kabupaten Tuban Skripsi," 2022.

Krisna Suci Rahayu. "Tinjauan Hukum Islam Dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sewa Menyewa Tanah

Milik Desa Bojonegoro Kecamatan Merakurak.” UIN Sunan Ampel, 2021.

Kumedi Ja'far. *Hukum Perdata Islam Di Indonesia Aspek Hukum Keluarga Dan Bisnis*. Surabaya: Gemilang, 2022.

M.Iqbal Hasan. *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian Dan Aplikasinya*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002.

Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana, 2012.

Mardani. *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Moh Rifa'i. *Fiqh Islam Lengkap*. Semarang: PT.Karya Toha Putra, 2014.

Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: PT Gema Insani, 2001.

Rafika Juliana. “Tinjauan Hukum Islam Tentang Akad Jual Beli Lahan Dengan Sistem Kredit Yang Masih Status Sewa Di Desa Sawojajar Kecamatan Kotabumi Utara Kabupaten Lampung Utara,” 2020.

Richard Eddy. *Aspek Legal Properti Teori,Contoh, Dan Aplikasi*. Yogyakarta: Perpustakaan Nasional, 2010.

Suharsini Arikunto. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta, 1998.

Syamsul Anwar. *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori*

Akad Dalam Fikih Muamalat. Jakarta: PT RajaGrafindo, 2010.

Zainudin Ali. *Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum Islam Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006

JURNAL:

A.Kumedi Ja'far. "Analisis Pendapat Imam Madzhab Tentang Jual Beli Air Susu Ibu (ASI)." *ASAS Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 11 (2019).

Eti Karina, Arif Mulyadin, and Yuni Istiani. "Praktik Peralihan Akad Gadai Ke Jual Beli Dalam Tinjauan Fiqh Muamalah." *ASAS Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 14 (2022).

Imman Yusuf Sitinjak. "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Ladang Dalam Status Sewa Yang Belum Berakhir." *Moralita* 1 no 1 (2020).

Muhammad Yunus, Fahmi Fatwa, and dkk. "Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Akad Jual Beli Dalam Transaksi Online Pada Aplikasi Go-Food." *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah* 2, no. 1 (2018).

Shobirin. "Jual Beli Dalam Pandangan Islam." *BISNIS: Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam* 3, no. 2 (2016).

WAWANCARA:

Harno Sunoto. “Penyewa Lahan Sawah,” Wawancara 23 Desember 2022.

Slamet Riyadi. “Pembeli Lahan Sawah,” Wawancara 22 Desember 2022.

Sri Yati. “Pemilik Lahan Sawah,” Wawancara 24 Desember 2022.

