

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA LAHAN
UNTUK PENJUALAN DAGING BABI
(Studi Pada Lapo Boru Allagan Jl. Soekarno Hatta Bandar Lampung)**



Skripsi

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H.) Dalam Program Studi Muamalah**

Oleh:

BELLA DWI PUTRI

1521030181

Jurusan: Muamalah (Hukum Ekonomi Islam)

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
1440 H / 2019 M**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA
LAHAN UNTUK PENJUALAN DAGING BABI**
(Studi Pada Lapo Boru Allagan Jl. Soekarno Hatta Bandar Lampung)

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H.) Dalam Program Studi Muamalah**

Oleh:

BELLA DWI PUTRI

NPM. 1521030181

Jurusan: Muamalah (Hukum Ekonomi Islam)

Pembimbing I : Hj. Linda Firdawaty, S.Ag., M.H.

Pembimbing II : Juhrotul Khulwah, M.S.I.

**FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN
LAMPUNG
1441 H / 2019 M**

ABSTRAK

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu menyanggupi pembayaran sesuai dengan yang telah ditentukan. Sewa menyewa termasuk bagian yang sangat penting untuk diperhatikan secara khusus oleh syari'at Islam dari sisi karakter akadnya, karena saat ini terdapat kecendrungan masyarakat akan pentingnya nilai-nilai agam dalam kehidupan, terutama bagi masyarakat beragama Islam, sehingga dalam kegiatan muamalah, khususnya sewa menyewa perlu mengedepankan aspek ketentuan hukum Islam yang telah disyari'atkan.

Berdasarkan latar belakang terdapat beberapa rumusan masalah diantaranya adalah, bagaimana praktik sewa menyewa lahan yang digunakan untuk penjualan daging babi pada Lapo Boru Allagan, dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa lahan untuk penjualan daging babi pada Lapo Boru Allagan. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana praktik sewa menyewa lahan untuk penjualan daging babi pada Lapo Boru Allagan, dan untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam mengenai praktik sewa menyewa lahan yang digunakan untuk penjualan daging babi.

Penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan (*field research*), yaitu riset yang bersumber langsung pada Lapo Boru Allagan dengan menggunakan metode observasi (pengamatan) yang dilakukan pada tempat penelitian, metode wawancara (*interview*) yang dilakukan dengan cara tanya jawab dengan responden, dan dokumentasi yang diperoleh dari buku-buku, dokumen atau arsip yang menunjang penelitian. Sedangkan pengolahan datanya dengan teknik *editing* terhadap data yang diperoleh, *organizing* yaitu menyusun data yang telah diperoleh, *analizing* yaitu analisis data sehingga dapat difahami dengan baik.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat diperoleh kesimpulan bahwa, pelaksanaan akad sewa menyewa lahan untuk penjualan daging babi pada Lapo Boru Allagan tidak memenuhi syarat sewa menyewa yang telah ditentukan dalam hukum Islam. Karena dalam pelaksanaan akad sewa menyewa tersebut, pengambilan manfaat pada lahan sebagai objek sewa menyewa digunakan untuk mendirikan rumah makan yang di dalamnya terjadi praktik jual beli daging babi yang dilarang oleh *syara'*. Sehingga menjadikan akad sewa menyewa tersebut batal dan haram hukumnya dalam ketentuan hukum Islam.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Bella Dwi Putri
NPM : 1521030181
Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lahan Untuk Penjualan Daging Babi (Studi Pada Lapo Boru Allagan Jl. Soekarno Hatta Bandar Lampung)” adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun saluran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang ditunjuk dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka. Apabila dikemudian hari terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penyusun.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Bandar Lampung, 25 September 2019



Bella Dwi Putri

NPM. 1512011265



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARI'AH

Alamat : Jl. Let. Kol. H. Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telp (0721) 703260

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA LAHAN UNTUK PENJUALAN DAGING BABI (Studi Pada Lapo Boru Allagan Jl. Soekarno Hatta Bandar Lampung)
Nama : BELLA DWI PUTRI
NPM : 1521030181
Fakultas : Syari'ah
Jurusan : Mu'amalah

MENYETUJUI

Untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang Munaqasyah Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Hj. Linda Firdawaty, S.Ag., M.H.
NIP. 197112041997032001

Pembimbing II

Juhrotul Khulwah, M.S.I.
NIP. 199107092018012002

Mengetahui,
Ketua Jurusan Mu'amalah

Khoiruddin, M.S.I.
NIP. 197807252009121002





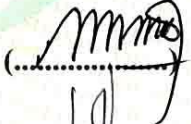

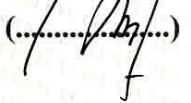
**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARI'AH**

Alamat : Jl. Let. Kol. H. Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telp (0721) 703260

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lahan Untuk Penjualan Daging Babi (Studi Pada Lapo Boru Allagan Jl. Soekarno Hatta Bandar Lampung)**, disusun oleh Bella Dwi Putri NPM. 1521030181 Jurusan Muamalah telah diajukan dalam siding munaqasyah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung pada hari / tanggal : Selasa, 1 Oktober 2019, Pukul 13.30 s/d 15.30 WIB di Ruang Sidang II Fakultas Syari'ah

TIM PENGUJI

Ketua	: Sucipto, S.Ag., M.Ag.	 (.....)
Sekretaris	: Muslim, S.H.I., M.H.I.	 (.....)
Penguji Utama	: Drs. H. Irwantoni, M.Hum.	 (.....)
Penguji Pendamping I	: Hj. Linda Firdawaty, S.Ag., M.H.	 (.....)
Penguji Pendamping II	: Juhrotul Khulwah, M.S.I.	 (.....)

Dekan Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung



H. HUSNURUDDIN, M.H.

NIP. 196210221993031002

MOTTO

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ
الْعِقَابِ

“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”. (Al-Maidah : 2)



PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim.

Atas ridho Allah SWT. dan dengan segala kerendahan hati saya persembahkan skripsi ini kepada:

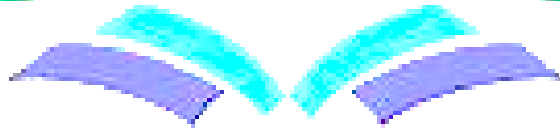
1. Ayah dan Ibuku tercinta (Gunawan Asmuni dan Asmegawana) terimakasih selalu mendengarkan dan memberi saran atas keluh kesahku, memberikan semangat dan curahan kasih sayang, ikhlas mendukung dan berdo'a untuk setiap langkahku menuju keberhasilan.
2. Ayuk Iccy Gunawan yang selalu mendukung dan mendo'akanku
3. Adik perempuanku Tiarra Tri Wandira dan Adik laki-lakiku Muhammad Ridwan serta keluarga besarku, terimakasih atas kasih sayang, kebersamaan dan dukungan kalian semua.

RIWAYAT HIDUP

Nama lengkap Bella Dwi Putri, dilahirkan di Bandar Lampung pada tanggal 25 Desember 1997, putri kedua dari Bapak Gunawan Asmuni dan Ibu Asmegawana.

Riwayat Pendidikan:

1. SDN 1 Perumnas Way Halim Bandar Lampung pada tahun 2003 dan selesai pada tahun 2009
2. SMP IT Al-Mujtama' Al-Islami Karang Anyar Lampung Selatan pada tahun 2009 dan selesai tahun 2012
3. MA Al-Hikmah Way Halim Bandar Lampung pada tahun 2012 selesai tahun 2015
4. Universitas Islam Negeri Lampung mengambil Prodi Muamalah pada tahun 2015 dan selesai pada tahun 2019



KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT. yang telah memberikan taufik serta hidayah nya sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini. Shawat serta salam kita junjungagungkan kepada Nabi besar Muhammad SAW. beserta keluarga, sahabat, dan para pengikutnya, dan semoga kita mendapatkan syafaatnya di hari akhir nanti.

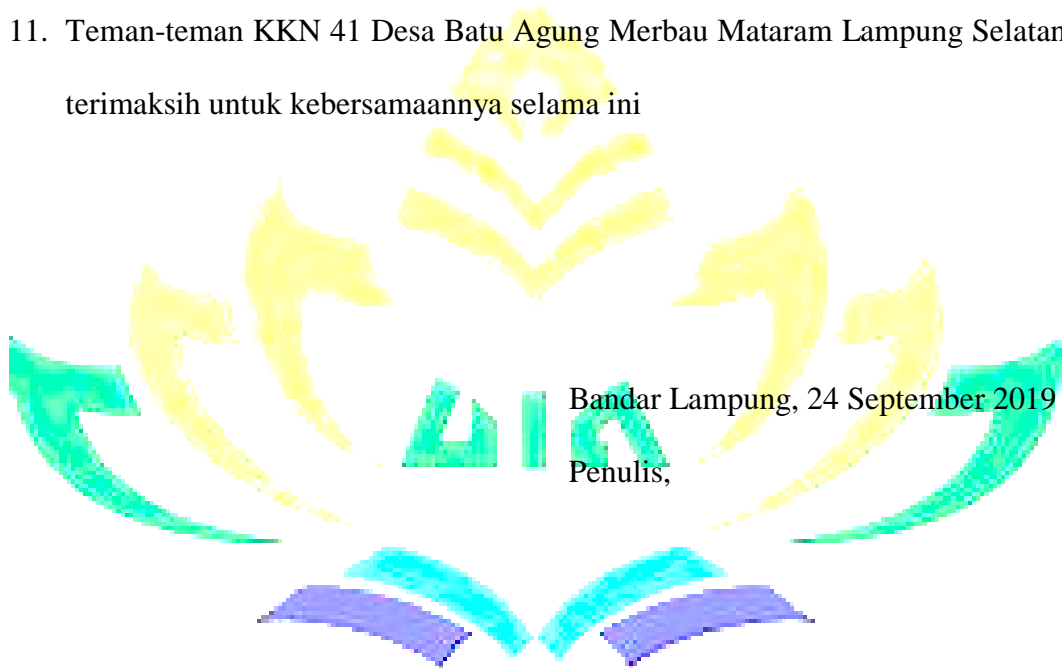
Adapun judul skripsi ini “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lahan Untuk Penjualan Daging Babi (Studi Pada Lapo Boru Allagan Jl. Spekarno Hatta Bandar Lampung)”. Skripsi ini disusun untuk melengkapi salah satu syarat guna menmpuh gelar Sarjana Hukum dalam Ilmu Syariah pada Fakultas Syari’ah UIN Raden Intan Lampung. Dalam penulisan skripsi ini masih banyak kesalahan dan kekurangan, hal tersebut semata-mata karena keterbatasan pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, mohon kiranya kritik dan saran sifatnya membangun dari pembaca.

Penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan berkat bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, kami ucapkan terimakasih yang sebesar besarnya kepada semua pihak yang terlibat dalam penulisan skripsi ini. Secara khusus kami ucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Khairuddin, M.H. selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa tanggap terhadap kesulitan mahasiswa.

2. Bapak Khoirudin, M.S.I. selaku Ketua Jurusan dan Ibu Juhrotul Khulwah, M.S.I. selaku Sekertaris Jurusan Muamalah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa membantu mendirikan bimbingan serta arahan terhadap kesulitan mahasiswa-mahasiswanya.
3. Ibu Linda Firdawaty, S.Ag., M.H. selaku pembimbing I dan Ibu Juhrotul Khulwah, M.S.I. selaku pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu untuk membantu dan membimbing serta memberikan arahan dalam penyelesaian skripsi ini.
4. Bapak/Ibu Dosen dan Staf Pegawai Fakultas Syari'ah
5. Pengelola Perpustakaan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, Perpustakaan Universitas Lampung, dan pengelola perpustakaan yang telah memberikan informasi, data, dan referensi.
6. Bapak Toras Siregar dan Ibu Neni Allagan selaku pemilik Lapo Boru Allagan, Bapak Yanto selaku pemilik lahan, Ibu Ratih, Ibu Mely, Ibu Ginting terimakasih banyak sudah ikut berpartisipasi dalam penelitian.
7. Sahabat hidupku Muhammad Latief eSHa yang telah menemani berjuang dan membantu selama penyelesaian skripsi ini.
8. Sahabat-sahabatku Mhd. Imam Falsafi, S.H., M. Dewo Ramadhan, S.H., Fauzi Peradana Alamsyah, S.H. terimakasih atas masukan-masukannya dalam pembuatan skripsi ini

9. Sahabat-sahabat seperjuangan Muamalah angkatan 2015, khususnya sahabatku yang ada di kelas Muamalah B, dan Bigos Squad yang telah membantu dan memotivasi dalam penyelesaian skripsi ini.
10. Sahabat-sahabatku Kautsar Septia Wulandari dan Richa Sasmita terimakasih atas dukungannya selama ini.
11. Teman-teman KKN 41 Desa Batu Agung Merbau Mataram Lampung Selatan terimakasih untuk kebersamaannya selama ini



Bandar Lampung, 24 September 2019

Penulis,

Bella Dwi Putri
NPM. 1512011265

DAFTAR ISI

COVER LUAR.....	i
COVER DALAM	ii
ABSTRAK	iii
PERSETUJUAN.....	iv
PENGESAHAN	v
MOTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	x

BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul.....	1
B. Alasan Memilih Judul.....	3
C. Latar Belakang Masalah	4
D. Rumusan Masalah.....	6
E. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian	6
F. Metode Penelitian	7

BAB II LANDASAN TEORI

A. Pengertian Sewa Menyewa	16
B. Dasar Hukum Sewa Menyewa.....	18
C. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa	26
D. Macam-Macam Sewa Menyewa.....	38
E. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Sewa Menyewa	44
F. Hikmah Sewa Menyewa	46
G. Resiko Sewa Menyewa	48
H. Batal dan Berakhirnya Sewa Menyewa	50

BAB III LAPORAN HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	53
B. Pelaksanaan Sewa Menyewa Lahan Lapo Boru Allagan	62

BAB IV ANALISIS

A. Praktik Sewa Menyewa Lahan untuk Penjualan Daging Babi di Lapo Boru Allagan.....	65
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lahan Untuk Penjualan Daging Babi di Lapo Boru Allagan	67

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	73
B. Saran-Saran.....	74

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Sebelum menguraikan lebih lanjut guna menghindari kesalahpahaman dalam memahami judul skripsi penelitian ini “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lahan Untuk Penjualan Daging Babi (Studi Pada Lapo Boru Allagan Jl. Soekarno Hatta Bandar Lampung)”. Maka penulis perlu menjelaskan dan menguraikan secara singkat istilah-istilah mengenai judul di atas sebagai berikut:

1. Tinjauan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah hasil meninjau, pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki dan mempelajari).¹ Artinya tinjauan adalah suatu pandangan dan pendapat terhadap suatu persoalan.
2. Hukum Islam menurut para ahli diungkapkan oleh Hasby Ash-Shiddieqy yang menyatakan bahwa hukum Islam adalah koleksi usaha para ahli hukum Islam dalam menerapkan syariat atau hukum-hukum sesuai dengan kebutuhan manusia.²

Tinjauan hukum Islam adalah hasil meninjau dari ketentuan-ketentuan hukum Islam yang berkaitan dengan perbuatan manusia baik berupa tuntutan (perintah dan larangan) atau sebab akibat.

3. Sewa menyewa adalah pemilikan manfaat suatu harta benda yang bersifat mubah selama periode waktu tertentu dengan suatu imbalan. Dalam

¹ Dendy Sugono, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Keempat, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008), h. 198.

² Hasby Ash-Shiddieqy, *Falsafah Hukum Islam*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1995), h. 44.

terminologi agama yaitu memberikan suatu benda kepada orang lain untuk mengambil manfaatnya dengan ketentuan orang yang menerima benda itu memberikan imbalan sebagai bayaran penggunaan manfaat terhadap barang tersebut.³

4. Lahan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah tanah, tempat, atau lokasi yang akan digunakan untuk hal-hal tertentu.⁴ Lahan dalam penelitian ini adalah tanah yang digunakan untuk mendirikan Lapo Boru Allagan seluas 180 meter.

5. Penjualan menurut Kusnadi dalam buku Akuntansi Keuangan Penjualan ialah sejumlah uang yang dibebankan kepada pembeli atas barang atau jasa yang dijual.⁵

6. Daging adalah seluruh bagian dari hewan ternak yang sudah dipotong daritubuh ternak kecuali tanduk, kuku, tulang dan bulu, yang digunakan manusia sebagai bahan makanan.⁶

7. Babi adalah termasuk hewan yang diharamkan dalam Islam.⁷

Kesimpulan dari penegasan judul ini adalah meninjau serta menganalisis dari ketentuan-ketentuan hukum Islam mengenai sewa menyewa lahan yang digunakan untuk penjualan daging babi.

³ Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqih Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), h. 182.

⁴ Dendy Sugono, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Keempat, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008), h.120.

⁵ Kusnadi, *Akutansi Keuangan Menengah*, (Malang: Universitas Brawijaya, 2000), h. 11.

⁶ Sopotan, *Dendeng Sapi Sebagai Alternatif Pengawetan daging*, (Bogor: Institut Pertanian Bogor 2008), h. 26.

⁷ Heru Wijono, *Kenapa Babi Itu Haram*, (Jakarta: Darus Sunnah, 2007), h. 17.

B. Alasan Memilih Judul

Alasan penulis memilih judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lahan Untuk Penjualan Daging Babi (Studi Pada Lapo Boru Allagan Jl. Soekarno Hatta Bandar Lampung)” ini yaitu :

1. Alasan Objektif

- a. Di salah satu warung makan (Lapo Boru Allagan) terjadi praktik sewa menyewa lahan untuk dipergunakan sebagai tempat penjualan daging babi, baik berupa daging mentah atau matang.
- b. Secara normatif hukum sewa menyewa pada objek mubah diperbolehkan.⁸ Dalam penelitian ini terdapat praktik yang dilarang dalam pemanfaatan objek tersebut.

2. Alasan Subjektif

- a. Ingin mengetahui praktik sewa menyewa lahan yang dipergunakan untuk penjualan daging babi di Lapo Boru Allagan.
- b. Agar penulis mendapatkan gelar Sarjana Hukum (S.H.) di Fakultas Syariah, yang mana penelitian ini merupakan permasalahan yang berkaitan dengan Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung, tempat penulis menimba ilmu dan memperdalam pengetahuan.

C. Latar Belakang Masalah

Sebagai makhluk sosial manusia menerima dan memberikan andil kepada orang lain, saling berinteraksi untuk memenuhi kebutuhan. Hukum

⁸ Rahmat Syafi'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2004), h.121.

Islam mengadakan aturan-aturan bagi kebutuhan atau keperluan manusia dan membatasi keinginannya agar manusia memperoleh kebutuhannya tanpa memberi *mudharat* kepada orang lain. Hubungan antar manusia dengan manusia dalam memenuhi kebutuhan dalam Islam dikenal dengan istilah muamalah.

Sewa menyewa (*ijarah*) termasuk salah satu bentuk muamalah. Akad sewa menyewa merupakan akad pengambilan manfaat sesuatu benda, maka syarat kemanfaatan objek sewa harus menjadi perhatian oleh kedua belah pihak. Manfaat barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa (*musta'jir*) sesuai dengan kegunaan barang tersebut, seandainya barang tersebut tidak dapat digunakan sebagai mana yang diperjanjikan maka perjanjian sewa menyewa itu dapat dibatalkan. Manfaat objek sewa juga harus manfaat langsung dari benda tersebut, tidak dibenarkan sewa menyewa manfaat suatu benda yang bersifat tidak langsung (turunan), kemanfaatan objek sewa haruslah barang yang dibolehkan dalam agama.⁹

Dilihat dari segi objeknya, *ijarah* dibagi menjadi 2 macam yaitu yang bersifat manfaat dan bersifat pekerjaan. Sebagai contoh Ijarah yang bersifat manfaat adalah sewa menyewa rumah, toko, kendaraan dan lain sebagainya, sedangkan yang bersifat pekerjaan seperti mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan.¹⁰ Sebagaimana Allah berfirman dalam surat At-Thalaq ayat 6 yang berbunyi :

⁹ Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafindo, 1996), h. 54.

¹⁰ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), h. 236.

فَإِنَّ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَمَاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ^ط وَأَتَمِرُوا بَيْنَكُمْ^ط بِمَعْرُوفٍ^ط وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَسَرِّضُوا لَهُنَّ^ط

أُخْرَى

Artinya : “Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.” (At-Thalaq : 6).¹¹

Pada saat sekarang ini perkembangan *ijarah* (sewa menyewa) yang sebelumnya belum terbayangkan semakin meluas, banyak nya pelaku sewa menyewa dalam melakukan akad sewa dari beragam objek mulai dari benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud seperti sewa menyewa kendaraan dalam objek benda bergerak, ataupun rumah dan lahan sebagai objek tidak bergerak.

Sewa menyewa termasuk bagian yang sangat penting untuk diperhatikan secara khusus oleh syari'at Islam dari sisi karakter akadnya. Dalam kehidupan nyata yang semakin hari semakin memiliki banyak keberagaman, sehingga dalam penentuan suatu hukum terkadang memiliki pandangan yang belum jelas, salah satunya praktik sewa menyewa lahan yang terjadi di jalan Soekarno Hatta yang mana lahan tersebut disewakan oleh seorang muslim untuk digunakan sebagai tempat usaha penjualan daging babi yang sudah jelas di dalam hukum Islam mengharamkan daging babi.

Sewa menyewa lahan yang menurut penulis perlu dikaji lebih dalam, dalam hal ini, karena mengenai objek yang diperbolehkan dalam Islam, akan tetapi penggunaan objek tersebut untuk suatu hal yang dilarang dalam Islam,

¹¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Diponegoro, 2008), h. 559.

sebagaimana yang telah dipaparkan di atas, bahwa penyewaan lahan Lapo Boru Allagan digunakan untuk penjualan daging babi. Sehingga dalam hal ini perlu adanya pengkajian lebih lanjut mengenai status hukum terhadap pelaksanaan akad sewa menyewa tersebut.

Lapo Boru Allagan adalah sebuah rumah makan yang bertempat di jalan Soekarno Hatta Bandar Lampung, menyediakan berbagai macam makanan untuk orang-orang non muslim, seperti penjualan daging anjing, daging babi, dan sebagainya baik dalam keadaan matang ataupun mentah. Lahan yang digunakan Pemilik Lapo Boru Allagan untuk menjalankan usahanya tersebut adalah hasil menyewa dari seorang muslim. Hal ini menimbulkan pertanyaan di kalangan masyarakat yang masih bingung mengenai ketentuan hukum pada persoalan sewa menyewa tersebut diperbolehkan atau diharamkan. Dengan alasan yang telah dipaparkan di atas, kiranya penulis perlu mengangkat tema untuk dikaji lebih dalam lagi tentang “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lahan Untuk Penjualan Daging Babi (Studi Pada Lapo Boru Allagan Jl. Soekarno Hatta Bandar Lampung)”

D. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktik sewa menyewa lahan yang digunakan untuk penjualan daging babi pada Lapo Boru Allagan?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa lahan untuk penjualan daging babi pada Lapo Boru Allagan?

E. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai pada penelitian yang dilakukan ini adalah:

- a. Untuk mengetahui praktik sewa menyewa lahan untuk penjualan daging babi pada Lapo Boru Allagan.
- b. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam mengenai praktik sewa menyewa lahan yang digunakan untuk penjualan daging babi.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan serta menambah wawasan dan ilmu pengetahuan terkait sistem sewa menyewa dalam hukum Islam. Khususnya dalam Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah).
- b. Secara praktis, yaitu dapat memberikan informasi bagi masyarakat umum sehingga mampu menumbuhkan rasa keimanan dan ketakwaan kepada Allah SWT., dan juga dapat dijadikan landasan bagi umat Islam dalam acuan pelaksanaan kerjasama sewa menyewa yang sesuai dengan syariat Islam.

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa, dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Analisa dilakukan secara metodologis berarti berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten

berarti berdasarkan tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.¹²

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Untuk itu diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan. Penelitian merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa, dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Analisa dilakukan secara metodologis berarti berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti berdasarkan tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.¹³

1. Jenis Penelitian

Berdasarkan fokus penelitiannya, Penelitian hukum dibagi lagi menjadi beberapa jenis. Abdulkadir Muhammad membaginya menjadi tiga. Yaitu, penelitian hukum normatif (penelitian perpustakaan) penelitian hukum normatif empiris (gabungan antara penelitian putaka dan lapangan), penelitian hukum empiris (penelitian yang murni bersumber dari sosial masyarakat), yang dibagi berdasarkan fokus penelitiannya.¹⁴

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Peneleitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2010), h. 42.

¹³ *Ibid.*, h. 42.

¹⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2014), h. 52.

Dalam penelitian ini jenis penelitian yang digunakan adalah normatif empiris. Penelitian Hukum Normatif-empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif (kodifikasi, aturan hukum) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.

Jenis penelitian yang penulis gunakan termasuk jenis penelitian lapangan (*field research*), yaitu riset yang bersumber langsung pada Lapo Boru Allagan dengan menggunakan metode observasi (pengamatan) dan metode wawancara (*interview*). Penelitian juga menggunakan penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian yang dilaksanakan menggunakan *literature* kepustakaan, baik berupa buku, catatan, maupun laporan hasil penelitian terdahulu.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif normatif, yaitu penelitian yang menggambarkan secara tepat sifat sifat, individu, gejala, keadaan atau kelompok, menggambarkan mekanisme sebuah proses atau hubungan yang menjadi objek gejala atau kelompok tertentu. Dalam penelitian ini akan dijelaskan mengenai sistem sewa menyewa lahan yang digunakan untuk penjualan daging babi pada Lapo Boru Allagan di jalan Soekarno Hatta Bandar Lampung.

3. Sumber Data

Sumber utama dalam penelitian hukum adalah bahan hukum yang dikaitkan dengan fakta sosial karena dalam penelitian ilmu hukum empiris

yang dikaji adalah bukan hanya bahan hukum saja akan tetapi ditambah dengan pendapat para ahli. Penulisan skripsi ini menggunakan data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diterima langsung dari subjek yang akan diteliti (responden) dengan tujuan untuk mendapatkan data yang kongkrit. Sumber data yang utama yaitu pada Lapo Boru Allagan sebagai tempat penelitian.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data. Data sekunder ini merupakan data yang sifatnya mendukung keperluan data primer seperti buku-buku, literatur dan bacaan yang berkaitan dengan pelaksanaan suatu penelitian. Data yang di ambil dari bahan pustaka yang terdiri dari 3-(tiga) sumber bahan hukum yaitu bahan hukum primer, sekunder dan tersier.¹⁵

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, yang terdiri dari berbagai macam peraturan, undang-undang, dan peraturan jenis lainnya.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang bersumber dari

¹⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif R&B*, (Bandung: Alfabet, 2008), h. 80.

buku-buku, makalah, dokumen, serta tulisan ilmiah yang terkait dengan penelitian.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus hukum, dan ensiklopedia.

4. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai karakteristik yang sama.¹⁶ Bisa juga disebut sebagai himpunan keseluruhan karakteristik yang sama. Bisa juga disebut sebagai himpunan keseluruhan karakteristik dari objek yang diteliti. Populasi dalam penelitian ini berjumlah 9 orang, dalam hal ini yang menjadi populasi penelitian ini adalah pemilik lahan sebagai orang yang menyewakan lahan berjumlah 1 orang, pemilik Lapo Boru Allagan berjumlah 2 orang, karyawan Lapo Boru Allagan berjumlah 3 orang, dan warga sekitar Lapo Boru Allagan yang berjumlah 3 orang yang mengetahui tentang pelaksanaan sewa menyewa lahan Lapo Boru Allagan.

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-PRESS, 2002), h.172.

b. Sampel

Sampel adalah sebagian atau wakil dari populasi yang diteliti. Sebagai cerminan guna menggambarkan keadaan populasi dan agar lebih mudah melakukan penelitian populasi.¹⁷ Menurut Suharsimi Arikunto apabila populasi kurang dari 100 maka yang dijadikan sebagai sampel adalah keseluruhan populasi yang ada yang berjumlah 9 orang, dimana yang menjadi target penelitian adalah pemilik lahan sebagai orang yang menyewakan lahan berjumlah 1 orang, pemilik Lapo Boru Allagan berjumlah 2 orang, karyawan Lapo Boru Allagan berjumlah 3 orang, dan warga sekitar Lapo Boru Allagan yang berjumlah 3 orang yang mengetahui tentang pelaksanaan sewa menyewa lahan Lapo Boru Allagan.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan 3 cara yaitu observasi, wawancara dan dokumentasi.

a. Observasi

Observasi adalah mengadakan pengamatan secara langsung pada obyek yang diteliti dengan maksud melihat, mengamati, merasakan, kemudian memahami pengetahuan dari sebuah fenomena berdasarkan pengetahuan dan gagasan yang sudah diketahui sebelumnya untuk mendapatkan informasi-informasi yang dibutuhkan untuk melanjutkan suatu penelitian. Observasi dilakukan untuk

¹⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif R&B*, (Bandung: Alfabet, 2008), h. 82.

mengumpulkan data secara langsung di tempat penelitian yaitu Lapo Boru Allagan, dengan demikian akan dapat memperoleh data yang tepat dan akurat.

b. Interview

Wawancara (*Interview*) adalah kegiatan pengumpulan data primer yang bersumber langsung dari responden peneliti di lapangan (lokasi). Wawancara guna menggali informasi secara langsung kepada pihak-pihak terkait di tempat penelitian yaitu 9 orang yang dijadikan sebagai subjek wawancara di Lapo Boru Allagan.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel berupa catatan, transkrip, buku, majalah, agenda dan sebagainya. Metode ini digunakan untuk menghimpun atau memperoleh data, dengan cara melakukan pencatatan baik berupa arsip-arsip atau dokumentasi maupun keterangan yang terkait dengan penelitian. Dalam hal ini penelitian terkait sewa menyewa lahan pada Lapo Boru Allagan.

6. Teknik Pengolahan Data

Data yang sudah terkumpul kemudian diolah. Pengolahan data umumnya dilakukan dengan cara:¹⁸

a. Editing

Editing adalah teknik pengumpulan data dengan cara memeriksa kelengkapan data yang telah dikumpulkan. Yaitu mengadakan

¹⁸ *Ibid.*, h.83.

pemeriksaan kembali data-data yang telah dihasilkan.¹⁹ Dalam penelitian mengenai sewa menyewa lahan untuk penjualan daging babi pada Lapo Boru Allagan.

b. *Organizing*

Organizing yaitu menyusun dan mensistematika data berdasarkan urutan masalah kemudian hasil data yang telah diedit disusun dan di kelompokkan sesuai dengan urutan masalah.

c. *Analizing*

Analizing dalam penelitian ini adalah penafsiran hukum terhadap data yang diperoleh yang dilakukan secara kualitatif, yaitu dengan cara menguraikan data yang bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis yang dapat diuraikan dan dijelaskan ke dalam bentuk kalimat yang jelas, teratur, logis dan efektif sehingga diperoleh gambaran yang jelas dan dapat ditarik kesimpulan berupa, analisa dan perumusan aturan sewa menyewa dalam Islam dan praktiknya terhadap sewa menyewa lahan untuk penjualan babi pada Lapo Boru Allagan.

7. Analisis Data

Analisis data yang telah dikumpulkan dalam penelitian ini adalah didahului dengan metode deskriptif analisis. Metode ini dimulai dari pengetahuan yang bersifat umum bertitik tolak pada pengetahuan umum,

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-PRESS, 2002), h.172.

kemudian menilai kejadian yang khusus. Metode ini digunakan dalam gambaran umum proses praktik sewa menyewa lahan untuk penjualan daging babi di jalan Soekarno Hatta Bandar Lampung, dari data yang diperoleh di lapangan kemudian digabungkan dengan data dari beberapa sumber, dari gambaran umum tersebut berusaha ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.



BAB II

LANDASAN TEORI

G. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa dalam bahasa arab adalah *al-Ijarah* yang berasal dari kata *al-Ajru* yang berarti *al-Iwadhu* (ganti). Menurut pengertian *syara'*, *al-Ijarah* ialah “suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian”.²⁰ *Ijarah* merupakan suatu transaksi yang lazim digunakan untuk mengambil manfaat dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu.

Ijarah secara etimologis berarti upah dan memberi pekerjaan.²¹ Allah berfirman dalam Al-Qur'an surat An-Nisa' ayat 74 yang berbunyi :

فَلْيُقَاتِلْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ الَّذِينَ يَشْرُونَ الْحَيَاةَ الدُّنْيَا بِالْآخِرَةِ وَمَنْ يُقَاتِلْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ
فَيُقْتَلْ أَوْ يَغْلِبْ فَسَوْفَ نُؤْتِيهِ أَجْرًا عَظِيمًا

Artinya : “Karena itu hendaklah orang-orang yang menukar kehidupan dunia dengan kehidupan akhirat, berperang di jalan Allah. Barangsiapa yang berperang di jalan Allah, lalu gugur atau memperoleh kemenangan, maka kelak akan Kami berikan kepadanya pahala yang besar, orang-orang mukmin yang mengutamakan kehidupan akhirat atas kehidupan dunia ini.” (An-Nisa' : 74)²²

Ijarah adalah pemilikan jasa dari seseorang yang menyewakan (*mu'ajir*) oleh orang yang menyewa (*musta'jir*), serta pemilikan harta dari pihak *mu'ajir* oleh seorang *musta'jir*. Dengan demikian, *ijarah* berarti transaksi terhadap jasa tertentu, dengan disertai kompensasi tertentu pula.

²⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, jilid 4, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), h. 15.

²¹ *Ibid.*, h.15.

²² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Diponegoro, 2008). h.

Ijarah adalah memberikan sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang memberi sewa, bahwa orang yang menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang yang telah dipergunakan dengan beberapa syarat dan rukun-rukun tertentu”.²³

Ijarah atau sewa menyewa juga bisa dikatakan sebagai ikatan perjanjian antara dua orang tentang barang-barang produktif, untuk dimanfaatkan pihak penyewa dengan memberikan imbalan yang layak pada pemilik barang.²⁴

Menurut Sayyid Sabiq, dalam *Fiqhussunnah* mendefinisikan *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.²⁵ Menurut ulama Hanafi *ijarah* ialah:

عُقْدٌ يَفِيدُ تَمَلُّكَ مَنفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ مِنَ الْعَيْنِ الْمُسْتَأْجَرَةِ بِعَوَضٍ

Artinya: “*akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan*”.²⁶

Manfaat terkadang berbentuk manfaat barang, seperti rumah untuk di tempati atau motor untuk dikendarai. Bisa juga berupa karya dan terkadang berbentuk kerja pribadi seperti pembantu, para pekerja dan lain sebagainya.

²³ Labib Mz, *Etika Bisnis Islam*, (Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006), h. 39.

²⁴ Abu bakar Jabir El-Jazairi, *Pola-pola Hidup Muslim*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2004), h. 66.

²⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, jilid 4, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), h. 206.

²⁶ *Ibid.*, h. 206.

Para ulama Syafi'i mendefinisikan bahwa *ijarah* yaitu suatu akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja, yang diterima sebagai pengganti dan kelebihan, dengan pengantian yang diketahui dan disengaja, yang diterima sebagai pengganti dan kelebihan, dengan pengantian yang diketahui (jelas). Sedangkan menurut ulama Hambali *ijarah* yaitu suatu akad atas manfaat yang mubah (boleh) dan dikenal, dengan jalan mengambil sesuatu atas sesuatu, dengan waktu yang diketahui (jelas), dan dengan pengantian yang jelas pula.²⁷

Berdasarkan dari beberapa definisi di atas mengenai pengertian *ijarah* menurut para ulama dapat disimpulkan bahwa suatu jenis perikatan atau perjanjian yang bertujuan mengambil manfaat suatu benda yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar upah sesuai dengan perjanjian dan kerelaan kedua belah pihak dengan rukun dan syarat yang telah ditentukan.

H. Dasar Hukum Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Hampir semua ulama fikih sepakat bahwa *ijarah* disyariatkan dalam Islam. Juhur ulama berpendapat bahwa *ijarah* disyariatkan berdasarkan Al-Quran, As-Sunnah, dan Ijma. Artinya dalam penerapan dan penetapan hukum *ijarah* mengacu kepada ketiga dasar hukum tersebut yaitu Al-Qur'an, As-Sunnah, dan Ijma para ulama.

1. Dasar Hukum Sewa Menyewa dari Al-Qur'an

Dalam Al-Qur'an surat Al-Maidah ayat 2 yang berbunyi:

²⁷ Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2011), h. 77.

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ 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 pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya*”. (Al-Maidah : 2)²⁸

Ayat di atas menjelaskan bahwa kita diperintahkan untuk saling tolong menolong antar sesama manusia dalam kebajikan dan takwa.

Dalam Al-Qur’an Surat Al-Baqarah ayat 233 Allah berfirman:

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ ۖ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۚ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ ۗ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْرِضُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya : “*Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut*

²⁸ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Diponegoro, 2008). h. 361.

yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.” (Al-Baqarah : 233).²⁹

Ayat tersebut berisi tentang pemberian upah kepada seseorang yang memberikan jasanya kepada kita dengan pemberian upah yang sepantasnya dari jasa yang telah ia berikan atau yang ia kerjakan.

Allah berfirman dalam surat At-Thalaq ayat 6 yang berbunyi:

فَإِنَّ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَنَاتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ وَأَتَمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِن تَعَاَسَرْتُم فَسُتَرْضِعْ لَهُنَّ أُخْرَى

Artinya : “Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik, dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.” (At-Thalaq : 6).³⁰

Ayat ini menjelaskan bahwasanya dalam pemberian upah terhadap suatu pekerjaan hendaklah dimusyawarahkan dan di sepakati terlebih dahulu antara kedua belah pihak, agar tidak adanya pihak yang merasa dirugikan terhadap pihak yang lain.

Dasar hukum *Ijarah* pula di sebutkan dalam Al-Qur’an surat Al-Qasas ayat 26-27 yang berbunyi :

²⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahannya*, (Bandung: Diponegoro, 2008). h. 37.

³⁰ *Ibid.*, h. 559.

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ^ط إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾ قَالَ
إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَجَجٍ ^ط فَإِنْ أَتَمَمْتَ
عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ ^ج سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ

Artinya : (26) "Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".

(27) "Berkatalah Dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun Maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, Maka aku tidak hendak memberati kamu. dan kamu insya Allah akan mendapatiku Termasuk orang-orang yang baik". (Al-Qasas : 26-27).

Berdasarkan keempat ayat yang telah disebutkan di atas, menjelaskan tentang pemberian upah terhadap para pekerja yang melakukan pekerjaan kepada kita. Artinya perintah pemberian upah tersebut perintah langsung dari Allah yang telah dituliskan dalam Al-Qur'an, ini menjadi dasar bahwa dalam ketentuan *ijarah* telah disyari'atkan baik dari segi upah yang menjadi salah satu syarat sewa menyewa, maupun dari segi objek sewa menyewa yang dapat berupa barang dan pekerjaan atau jasa inilah yang menjadi dasar hukum di perbolehkannya *ijarah* dalam kehidupan.

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa dari As-Sunnah

Adapun dasar hukum tentang *ijarah* juga bersumber dari Hadits Nabi SAW. Diantaranya yaitu hadits riwayat 'Aisyah Radhiyallahu anha ia berkata :

وَاسْتَأْجَرَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ ثُمَّ مِنْ بَنِي عَبْدِ
بْنِ عَدِيِّ هَادِيًا خَرِيَّتًا خَرِيَّتًا الْمَاهِرُ بِالْهُدَايَةِ³¹

Artinya : “Nabi Shallallahu ‘alaihi wa sallam beserta Abu Bakar menyewa (mengupah) seorang penunjuk jalan yang mahir dari Bani ad-Dail kemudian dari Bani ‘Abdu bin ‘Adi.” (H.R. Bukhari)³²

Dari Ibnu Umar Radhiyallahu anhum, ia berkata “Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda”:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ³³

Artinya : “Berilah upah kepada para pekerja sebelum mengering keringatnya.”(H.R. Ibn Majjah)³⁴

Dari Abu Hurairah Radhiyallahu ‘anhu, dari Nabi Shallallahu ‘alaihi wa sallam, beliau bersabda, “Allah Ta’ala berfirman” :

ثَلَاثَةٌ أَنَا حَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ وَمَنْ كُنْتُ حَصْمَهُ حَصَمْتُهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ رَجُلٌ
أَعْطَى بِي ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوَى مِنْهُ
وَمَا يُوْفِيهِ أَجْرَهُ³⁵

Artinya : “Tiga orang yang Aku akan menjadi musuhnya pada hari Kiamat; (1) seseorang yang memberikan janji kepada-Ku lalu ia mengkhianati, (2) seseorang yang menjual orang merdeka lalu memakan

³¹ Al-Imam Abu Abdillah Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Matan Shahih Al-Bukhari*, (Daar Ibnu Katsir, 1423H), h. 417.

³² M. Fuad Abdul Baqi, *Shahih Bukhari Muslim*, (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2005), h. 156.

³³ Abu Abdillah Muhammad bin Yazid, *Matan Sunan Ibn Majjah*, (Baitul Afkar ad-Dauliyyah, 1420H), h. 232.

³⁴ Muhammad Nashiruddin Al-Albani, *Shahih Sunan Ibn Majjah*, Jilid 2, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2008), h. 317.

³⁵ Al-Imam Abu Abdillah Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Matan Shahih Al-Bukhari*, (Daar Ibnu Katsir, 1423H), h. 420.

hartanya, dan (3) seseorang yang menyewa pekerja lalu ia menunaikan kewajibannya (namun) ia tidak diberi upahnya.”³⁶

Hadits di atas menjelaskan tentang pemberian upah kepada pekerja yang membantu atau menyewakan jasa kepada seseorang. Pemberian upah merupakan suatu kewajiban atas si pengguna jasa. Dengan demikian pekerja akan senang dengan pekerjaannya, begitu pula dengan si penyewa. Upah selain sebagai tanda jasa juga merupakan tanda terimakasih atas pertolongan dari pekerja karena dengan demikian akan ada rasa saling tolong menolong antar sesama dan juga adanya tali silaturahmi yang terjalin.

Kemudian Hadits yang diriwayatkan oleh Imam Muslim yang berbunyi:

عن حَنْظَلَةَ بْنِ قَيْسِ الْأَنْصَارِيِّ قَالَ سَأَلْتُ رَافِعَ بْنَ خَدِيجٍ عَنِ كِرَاءِ الْأَرْضِ صَلَّى بِالذَّهَبِ وَالْوَرِقِ فَقَالَ لَا بَأْسَ بِهِ إِذَا كَانَ النَّاسُ يُؤَاجِرُونَ عَلَى عَهْدِ النَّبِيِّ اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَلَى الْمَادِيَّاتِ وَأَقْبَالِ الْجَدَاوِلِ وَأَشْيَاءَ مِنَ الرَّزْعِ فَيَهْلِكُ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا وَيَهْلِكُ هَذَا فَلَمْ يَكُنْ لِلنَّاسِ كِرَاءٌ إِلَّا هَذَا

فَلِذَلِكَ رُجِرَ عَنْهُ³⁷

Artinya : “Diriwayatkan dari Ishaq bahwa Isa bin Yunus mengabarkan kepada kita, diriwayatkan dari Auza’i dari Rabi’ah bin Abi Abdurrahman, meriwayatkan kepada saya Hanzalah bin Qais Al-Anshari, ia berkata : saya bertanya kepada Rafi’ bin Hadij tentang menyewakan bumi dengan emas dan perak, maka ia berkata tidak salah, adalah orang-orang pada zaman Rasulullah SAW., menyewakan tanah yang dekat dengan sumber dan yang berhadap-hadapan dengan parit-parit dan beberapa macam tanaman, maka yang ini rusak dan yang itu selamat, yang ini selamat dan

³⁶ M. Fuad Abdul Baqi, *Shahih Bukhari Muslim*, (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2005), h. 203.

³⁷ Al-Imam Abu Abdillah Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Matan Shahih Al-Bukhari*, (Daar Ibnu Katsir, 1423H), h. 425.

yang itu rusak, sedangkan orang-orang tidak melakukan penyewaan tanah kecuali demikian, oleh karena itu kemudian dilarangnya. “(HR. Muslim)³⁸

Hadits di atas juga dapat dipahami bahwa sewa menyewa itu tidak hanya terhadap manfaat suatu barang atau benda, akan tetapi dapat dilakukan terhadap keahlian atau profesi seseorang.

3. Dasar Hukum Sewa Menyewa dari Ijma' Para Ulama

Mengenai disyari'atkannya *ijarah*, semua Ulama bersepakat, tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan ijma' ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak dianggap.³⁹

Berdasarkan beberapa nash yang ada, kiranya dapat dipahami bahwa *ijarah* itu disyari'atkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara satu dengan yang lain selalu terikat dan saling membutuhkan. *Ijarah* (sewa-menyewa) merupakan salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia.

Kehidupan bermasyarakat bila dilihat uraian diatas rasanya mustahil manusia bisa berkecukupan tanpa hidup ber*ijarah* dengan orang lain. Karena itu boleh dikatakan bahwa pada dasarnya *ijarah* itu adalah salah satu aktivitas antara dua pihak atau saling meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong-menolong yang diajarkan agama. *Ijarah* merupakan salah satu jalan untuk memenuhi hajat manusia. Oleh

³⁸ M. Fuad Abdul Baqi, *Shahih Bukhari Muslim*, (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2005), h. 205.

³⁹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, jilid 4, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), h. 363.

sebab itu, para ulama menilai bahwa *ijarah* ini merupakan suatu hal yang diperbolehkan.

4. Dasar Hukum Sewa Menyewa dari Kaidah *Fiqh*

Adapun kaidah *Fiqh* mengatur tentang ketentuan hukum *ijarah* adalah berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI No: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah* yaitu :

Kaidah *Fiqh* menjelaskan bahwa:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya : “Pada dasarnya, semua dan ketentuan muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang melarangnya”.⁴⁰

Melihat uraian dasar di atas, dapat diperoleh pemahaman bahwa *ijarah* termasuk ke dalam salah satu bentuk muamalah yang artinya kaidah *fiqh* menghalalkan segala bentuk muamalah termasuk *ijarah*. Pada dasarnya *ijarah* adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak yang saling meringankan, serta salah satu bentuk aktivitas manusia yang berlandaskan asas tolong-menolong yang telah dianjurkan oleh agama. Selain itu juga merupakan salah satu jalan untuk memenuhi hajat manusia. Oleh sebab itu para ulama’ menilai bahwa *ijarah* merupakan suatu hal yang diperbolehkan.

I. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

1. Rukun Sewa Menyewa

⁴⁰ Tim Penulis DSN-MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*, edisi kedua, (Jakarta: BI-MUI, 2003), h. 12.

Rukun merupakan suatu ketentuan yang harus dipenuhi di dalam melakukan ibadah atau pekerjaan atau perbuatan. Bila rukun tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak sah atau batal menurut hukum. Begitu juga di dalam melaksanakan akad sewa menyewa. Dalam akad sewa menyewa (*Ijarah*) terdapat rukun-rukun yang harus terpenuhi.

Menurut Ulama mazhab Hanafiyah, bahwa rukun *ijarah* hanya satu yaitu adanya *ijab* dan *qobul* saja, atau bisa disebut ungkapan serah terima dan persetujuan sewa menyewa.⁴¹ Adapun jumbuh ulama berpendapat, sewa menyewa (*ijarah*) sebagaimana perjanjian jual beli adalah merupakan perbuatan hukum, karena itu harus terpenuhi rukun syarat sahnya sewa menyewa, antara lain :⁴²

a. Adanya para pihak dalam akad

Seperti halnya perjanjian yang lainnya, dalam hal sewa menyewa pun lahir dari perjanjian, sehingga perlu adanya minimal 2 orang atau lebih dalam melakukan suatu akad sewa menyewa, dalam hal ini adanya (*Mu'ajir*) dan (*Musta'jir*).

1) *Mu'ajir* atau orang yang menyewakan

Adalah orang yang menyewakan barangnya atau jasanya dengan menerima sejumlah uang atas jasa dan barang yang disewakannya

2) *Musta'jir* atau orang yang menyewa

⁴¹ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), h. 231.

⁴² Moh. Saifullah Al Aziz, *Fiqih Islam*, (Surabaya: Terbit Terang, 2005), h. 378.

Adalah penyewa yang menggunakan barang hasil sewaan untuk hal tertentu, dan membayar sejumlah uang untuk biaya sewa dari barang atau jasa yang disewakan.

b. Adanya akad *ijab* dan *qobul*

Yaitu pernyataan antara para pihak yang berakad dan kesepakatan antara keduanya untuk melakukan suatu akad sewa menyewa baik secara verbal ataupun dalam bentuk lain. Misalnya dalam sewa menyewa kendaraan roda 2 (motor), sang *Mu'ajir* mengatakan aku sewakan kendaraan ini kepadamu dengan biaya Rp. 5000,- dalam sehari, maka sang penyewa menjawab, aku terima sewa kendaraan tersebut dengan seharga tersebut setiap harinya.

Metode dalam akad dapat diungkapkan dengan beberapa cara yaitu :

1) Akad dengan lafadz

Akad dengan ucapan adalah shighat akad yang paling banyak digunakan orang sebab paling mudah digunakan dan cepat dipahami. Tentu saja, kedua pihak harus mengerti ucapan masing-masing serta menunjukkan keridhaannya. Akad dengan ucapan tidak disyaratkan untuk menyebutkan barang yang dijadikan objek-objek akad, baik dalam jual-beli hibah, sewa menyewa, dan lain-lain. Disepakati oleh jumbuh ulama, kecuali akad pernikahan.⁴³

2) Akad dengan perbuatan

⁴³ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 46.

Dalam akad dengan Perbuatan, terkadang tidak digunakan ucapan, tetapi cukup dengan perbuatan yang menunjukkan saling meridhai, misalnya penjual memberikan barang dan pembeli memberikan uang. Hal ini sangat umum terjadi di zaman sekarang. Dalam menanggapi persoalan ini, di antara para ulama berbeda pendapat seperti ulama Hanafi dan Hambali membolehkan akad dengan perbuatan terhadap barang yang sudah diketahui secara jelas oleh manusia secara umum.⁴⁴

Mazhab Maliki membolehkan akad dengan perbuatan terhadap benda baik benda tersebut jelas diketahui oleh manusia secara umum ataupun tidak, kecuali akad pernikahan.⁴⁵

Sedangkan Mazhab Syafi'i berpendapat bahwa akad dengan perbuatan tidak dibenarkan karena tidak ada petunjuk yang kuat terhadap akad tersebut. Selain itu, keridhaan adalah sesuatu yang samar, yang tidak dapat diketahui, kecuali dengan ucapan. Hanya saja, golongan ini membolehkan ucapan, baik secara *sharih* atau *kinayah*. Jika terpaksa, boleh pula dengan isyarat atau tulisan. Pendapat ini dianggap paling ekstrim.⁴⁶

3) Akad dengan isyarat

Akad seperti ini diperbolehkan bagi mereka yang tidak dapat melakukan akad secara lisan, akan tetapi jika tulisannya baik dan

⁴⁴ *Ibid.*, h. 46.

⁴⁵ Ibn Rusyd Al-Hafizh, *Bidayah Al-Mujtahid wa An-Nihayah Al-Akhyar*, (Beirut: Ad-Daar Al-Fikr, 1990), h. 161.

⁴⁶ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 50.

dapat digunakan, lebih dianjurkan untuk melakukan akad secara tertulis.

4) Akad dengan tulisan

Dibolehkan akad dengan tulisan, baik bagi orang yang mampu berbicara ataupun tidak, dengan syarat tulisan tersebut harus jelas, tampak, dan dapat dipahami oleh keduanya. Sebab tulisan sebagaimana dalam *qaidah fiqhiyah*. Namun demikian, dalam akad nikah tidak boleh menggunakan tulisan jika kedua orang yang akad itu hadir. Hal ini karena akad harus dihadiri oleh saksi, yang harus mendengar ucapan orang yang akad, kecuali bagi orang yang tidak dapat berbicara. Ulama Syafi'iah dan Hanabilah berpendapat bahwa akad dengan tulisan adalah sah jika dua orang yang akad tidak hadir. Akan tetapi, jika yang akad itu hadir, tidak dibolehkan memakai tulisan sebab tulisan tidak dibutuhkan.⁴⁷

c. Adanya Objek sewa menyewa (*Ma'jur*)

Yaitu objek sewa menyewa baik dalam bentuk barang atau dalam bentuk jasa, dan objek yang harus memiliki manfaat.⁴⁸ Dan manfaat dari penggunaan barang tersebut juga harus dalam kemanfaatan

⁴⁷ *Ibid.*, h. 50.

⁴⁸ Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2003), h. 218.

yang tidak dilarang menurut *syara'*. Lebih lanjut akan dijelaskan dibagian syarat terhadap objek sewa menyewa.

d. Adanya upah atau imbalan (*Ujrah*)

Sewa menyewa dalam pelaksanaannya perlu adanya *Ujrah* atau upah atau imbalan dari barang atau jasa yang telah disewakan. Sebagaimana hadits Nabi SAW.

Dari Ibn Umar Radhiyallahu anhuma, ia berkata, Rasulullah Shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ⁴⁹

Artinya : “Berilah upah kepada para pekerja sebelum mengering keringatnya.” (H.R. Ibn Majjah)⁵⁰

Dapat kita simpulkan dari rukun sewa menyewa secara ringkas bahwa dalam ketentuan sewa menyewa perlu terpenuhinya 4 rukun-rukun di atas diantaranya :

- 1) Adanya para pihak dalam akad sewa menyewa
- 2) Adanya ijab dan *qobul* saat melakukan akad
- 3) Adanya objek yang di sewakan
- 4) Adanya upah yang merupakan imbalan dari objek yang telah disewakan.

2. Syarat Sewa Menyewa

Syarat adalah suatu ketentuan atau perbuatan yang harus terpenuhi sebelum melakukan suatu pekerjaan atau ibadah. Tanpa terpenuhinya syarat

⁴⁹ Abu Abdillah Muhammad bin Yazid, *Matan Sunan Ibnu Majah*, (Baitul Afkar ad-Dauliyyah), h.232

⁵⁰ Muhammad Nashiruddin Al-Albani, *Shahiih Sunan Ibni Majah*, Jilid 2, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2008), h. 317.

tersebut, maka suatu perbuatan atau ibadah yang kita lakukan akan dianggap tidak sah dan cacat menurut hukum. Dalam akad sewa menyewa juga ada syarat-syarat yang harus terpenuhi, yang mana syarat ini bisa dikategorikan menjadi syarat subjektif dan objektif yaitu syarat bagi pelaku dan syarat terhadap barang sewaan. Diantara syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut :

a. Syarat bagi para pihak dalam akad sewa menyewa

Disyaratkan pada *Mu'jir* dan *Musta'jir* adalah baligh, berakal, cakap untuk melakukan akad sewa dan saling meridhai.

Sebagaimana Firman Allah SWT. dalam surat an-Nisa ayat 29 :

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا 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 batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (An-Nisa : 29).⁵¹

Jika salah satu yang berakad itu gila atau anak kecil yang belum dapat membedakan antara yang *haq* dan yang *bathil*, maka akadnya tidak sah. Syafi'iyah dan Hanabillah berpendapat bahwa kedua belah pihak haruslah mencapai usia dewasa (*baligh*), menurut mereka tidak sah

⁵¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Diponegoro, 2008).

akadnya anak-anak meskipun mereka dapat membedakan yang baik dan yang buruk (*mumayyiz*).⁵²

Bagi orang yang berakad *ijarah* juga disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan. Syarat orang yang melakukan transaksi ialah mereka yang bebas dalam bertindak dalam arti tidak dalam paksaan, sehingga akad yang dilakukan oleh anak-anak atau orang gila atau orang yang terpaksa, tidak sah transaksinya.⁵³

Mazhab Hanafiyah dan Malikiyah mengatakan, bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia *baligh*, tetapi anak yang telah *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *ijarah* dengan ketentuan, disetujui oleh walinya.⁵⁴

Berbeda dengan Mazhab Hanafiyah, Mazhab Syafi'iyah dan Hanabilah mengemukakan syarat yang lebih ketat lagi, yaitu kedua belah pihak haruslah mencapai usia dewasa (*baligh*). Menurut mereka tidak sah akadnya anak-anak meskipun mereka telah dapat membedakan yang baik dari yang buruk (*mumayyiz*).

Berdasarkan dari beberapa pendapat di atas mengenai syarat untuk para pelaku sewa-menyewa dapat kita tarik kesimpulan bahwa diwajibkan bagi *Mu'jir* dan *Musta'jir* mencapai usia *baligh* dan berakal

⁵² Hamzah Yaqub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, (Bandung: CV. Diponegoro, 1984), h. 320.

⁵³ Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: CV. Rajawali Pers, 2014), h. 117.

⁵⁴ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), h. 231.

sehingga dapat melakukan transaksi sewa menyewa dengan keadaan yang baik dan dapat membedakan mana hal yang baik dan buruk ketika memutuskan untuk melakukan kegiatan sewa menyewa.

Ketika syarat *baligh* dan berakal telah terpenuhi bagi para pihak, maka hendaklah mereka sepakat dan saling merelakan, sebagaimana yang telah disebutkan dalam surat An-Nisa ayat 29 yang telah dijelaskan di atas, jadi antara penyewa dan yang menyewakan tidak adanya paksaan dan saling merelakan karena didasari atas kemauan sendiri tanpa adanya paksaan dari pihak lain, sehingga tidak adanya kekhawatiran akan saling merugikan satu dengan yang lain dan terciptanya kata sepakat.

Adanya kata sepakat dalam akad sewa menyewa menurut Jumhur ulama, apabila kita menyewakan rumah kepada non muslim untuk digunakan menjual *khamr* maka mereka sepakat bahwa hal ini menjadi *fasid* atau batal, sedangkan apabila rumah yang disewakan untuk tempat tinggal tetapi dikemudian hari disalahgunakan untuk dijadikan tempat meminum *khamr*, maka sewa menyewa tetap sah dengan sepakat ulama. Sementara pemiliknya sebagai umat Islam berkewajiban melarangnya dalam rangka menjalankan *amar ma'ruf nahi munkar*.⁵⁵

b. Syarat bagi objek yang akan disewakan

1) Hendaklah barang yang jadi objek akad sewa menyewa dapat dimanfaatkan kegunaanya secara mubah.

⁵⁵ Huasin Al-Awaysyah, *al-Mausu'ah al-Fiqhiyah dan Terjemahannya*, (Kementrian Wakaf dan Urusan Agama Kuwait), jilid 1, h. 286.

Artinya objek tersebut dapat dimanfaatkan secara mubah dan diperbolehkan dalam *syara'*, bukan dalam hal-hal yang terlarang, oleh karena itu tidak sah menyewakan tenaga (orang) dalam hal kemaksiatan, karena maksiat wajib ditinggalkan. Orang yang menyewa seseorang untuk membunuh secara aniaya, atau memberi upah kepada tukang ramal, hal ini menjadikan *ijarah fasid*, karena upah yang diberikan adalah penggantian dari yang diharamkan ke dalam kategori memakan uang manusia dengan *bathil*, karena tidak sesuai dengan *syara'*.

Manfaat barang atau jasa harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidakjelasan) yang akan mengakibatkan sengketa. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Persyaratan ini dikemukakan oleh fuqaha berlandaskan kepada *mashtahat*, karena tidak sedikit terjadi pertengkaran akibat dari sesuatu yang samar.⁵⁶

- 2) Hendaklah benda yang menjadi objek sewa menyewa dapat diserahkan kepada penyewa berikut kegunaannya.

Memahami syarat objek yang kedua yaitu barang tersebut dapat diserahkan baik secara langsung atau tidak adalah bahwa barang yang memang secara wujud *dzat* dapat dipindahkan, maka tidak sah menyewakan binatang buron dan tidak sah pula binatang yang lumpuh, karena tidak mendatangkan kegunaan yang menjadi

⁵⁶ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, jilid 4, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), h. 370.

objek dari akad ini. Sesungguhnya tidak ada *dalil naqli* yang terperinci mengenai hal itu, namun perumusan para *Fuqaha* adalah logis, berdasarkan pada kenyataan *maslahat* bagi kedua belah pihak yang melakukan persetujuan.⁵⁷

- 3) Hendaklah benda yang disewakan dapat diketahui secara jelas jenis, kadar dan sifatnya.
- 4) Hendaklah benda yang disewakan kekal zatnya hingga waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian dalam akad.⁵⁸

Menentukan masalah mengenai waktu sewa, ulama Mazhab Syafi'i memberikan syarat yang amat ketat. Menurut mereka, apabila seseorang menyewakan lahannya selama satu tahun dengan sewa Rp. 2.000.000,- sebulan, maka akad tersebut diperlukan pengulangan akad baru setiap bulan dengan sewa baru pula. Artinya harus ada kejelasan mengenai waktu sewa apakah tenggang waktu selama satu tahun atau satu bulan.

Berbeda halnya, jika lahan itu disewa selama satu tahun dengan sewa Rp. 24.000.000,- jadi, lahan itu dapat disewakan tahunan atau bulanan. Jumhur ulama mengatakan, bahwa akad sewa semacam ini dianggap sah dan bersifat mengikat. Adapun bila seseorang menyewakan lahannya selama satu tahun dengan harga sewa Rp. 2.000.000,- sebulan, maka menurut Jumhur ulama, akadnya sah untuk

⁵⁷ *Ibid.*, h. 366.

⁵⁸ Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), h. 118.

bulan pertama, sedangkan untuk bulan selanjutnya, apabila kedua belah pihak saling rela membayar sewa dan menerima sebesar Rp. 2.000.000,- maka kerelaan ini dianggap sebagai kesepakatan bersama sebagaimana dengan *bay' al-mu'athah*, yaitu jual-beli tanpa ijab dan kabul, tetapi cukup dengan membayar uang dan mengambil barang yang dibeli.⁵⁹

c. Syarat terhadap upah yang ditetapkan dalam sewa menyewa

Adapun syarat-syarat yang harus dilakukan dalam ijab *qobul* adalah sebagai berikut :

- 1) Tidak ada pembatas atau pemisah, sehingga ketika ijab *qobul* diucapkan, maka tidak boleh adanya keadaan diam tanpa kata.
- 2) Tidak disela kata-kata lain ketika melakukan ijab dan *qobul*.
- 3) Tidak *berta'liq*, misalnya yang menyewakan berkata, saya akan menyewakan motor ini dengan biaya sewa Rp. 5000,- setelah ku pakai 2 bulan nanti.
- 4) Menyebutkan masa atau jangka waktu sewa. Jadi dalam melakukan akad sewa menyewa harus jelas disebutkan mengenai jangka waktu sewa, sehingga jelas kapan berakhirnya suatu akad sewa menyewa.

d. Syarat terhadap upah yang ditetapkan dalam sewa menyewa

Upah yang diberikan kepada *Musta'jir* atas jasa yang telah diberikan kepada *Mua'jir* dengan syarat hendaknya:

⁵⁹ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), h. 232,

- 1) Sudah jelas atau sudah diketahui jumlahnya. Karena itu *ijarah* tidak sah dengan upah yang belum diketahui.
- 2) Pegawai khusus seperti hakim tidak boleh mengambil uang dari pekerjaannya, karena dia sudah mendapatkan gaji khusus dari pemerintah. Jika dia mengambil gaji dua kali dengan hanya mengerjakan satu pekerjaan saja.
- 3) Uang sewa harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya harus lengkap, yaitu, manfaat dan pembayaran uang sewa yang menjadi objek sewa-menyewa.⁶⁰
- 4) Manfaat untuk mengontrak seorang *musta'jir* harus ditentukan bentuk kerjanya, waktu, upah, serta tenaganya. Oleh karena itu jenis pekerjaannya harus dijelaskan, sehingga tidak kabur. Karena transaksi upah yang masih kabur hukumnya adalah *fasid*.

J. Macam-Macam Sewa Menyewa

Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*Mu'ajir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*Ma'jur*) kepada pihak penyewa (*Musta'jir*).

⁶⁰ *Ibid.*, h. 232.

Berdasarkan uraian definisi tentang sewa menyewa, serta syarat-syarat yang mana telah dijelaskan diatas, dan jika kita lihat dari segi objeknya, maka sewa menyewa dapat dibagi menjadi 2 macam, yaitu :

1. *Ijarah ala al-Manfa'ah* (Sewa Menyewa Manfaat)

Yaitu *ijarah* yang objek akadnya adalah manfaat dalam penggunaan barang yang disewakan seperti, rumah untuk ditempati, motor untuk dikendarai, baju untuk dipakai dan lain-lain. Dalam *ijarah* ini tidak diperbolehkan menjadikan objeknya sebagai tempat untuk dimanfaatkan dalam hal yang dilarang oleh *syara'*.⁶¹

Para ulama berbeda pendapat mengenai kapan akad *ijarah* ini dinyatakan ada. Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah, akad *ijarah* dapat ditetapkan sesuai dengan perkembangan manfaat yang dipakai. Konsekuensi dari pendapat ini adalah bahwa sewa tidak dapat dimiliki oleh pemilik barang ketika akad itu berlangsung, melainkan harus dilihat dahulu perkembangan penggunaan manfaat tersebut.⁶²

Sementara itu ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa *ijarah* ini sudah tetap dengan sendirinya sejak akad *ijarah* terjadi. Karena itu, menurut mereka sewa sudah dianggap menjadi milik barang sejak akad *ijarah* terjadi. Karena akad *ijarah* memiliki sasaran manfaat dari benda yang disewakan, maka pada dasarnya penyewa berhak untuk memanfaatkan barang itu sesuai dengan keperluannya, bahkan dapat

⁶¹ Qomarul Huda, *Fiqh muamalah*, 84, (Yogyakarta: Teras, 2011), h. 84.

⁶² *Ibid.*, h. 85.

meminjamkan atau menyewakan kepada pihak lain sepanjang tidak mengganggu dan merusak barang yang disewakan.

2. *Ijarah ala al-Amali* (Sewa Menyewa Pekerjaan)

Ijarah yang objeknya adalah pekerjaan atau jasa dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan, seperti menjahit pakaian, mencuci baju dan lain sebagainya. *Ijarah* seperti ini menurut ulama fiqih, hukumnya boleh apabila jenis pekerjaan itu jelas, seperti buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik dan buruh tani. *Mu'ajir* adalah orang yang mempunyai keahlian, tenaga, jasa dan lain-lain, kemudian *musta'jir* adalah pihak yang membutuhkan keahlian, tenaga atau jasa tersebut dengan imbalan tertentu. *Mu'ajir* mendapatkan upah atas tenaga yang ia keluarkan untuk *musta'jir* mendapatkan tenaga atau jasa dari *mu'ajir*.

Apabila dilihat dari segi pekerjaannya, maka seorang pekerja (*Ajir*) dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu :

- a) *Ajiir Khas*, yaitu pihak yang harus melaksanakan pekerjaan dan sifat pekerjaan ditentukan dalam hal yang khusus dan dalam waktu yang tertentu pada *ajiir khas* tidak diperbolehkan bekerja pada pihak lain dalam waktu tertentu selama terikat dalam pekerjaannya.⁶³

⁶³ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Yogyakarta, Ekonisia: 2004), h. 426.

b) *Ajiir Musytarak*, yaitu pihak yang harus melakukan pekerjaan yang sifat pekerjaannya umum dan tidak terbatas pada hal-hal (pekerjaan) tertentu yang bersifat khusus.⁶⁴

Selain pembagian sewa menyewa seperti yang telah diterangkan sebelumnya, ada pembagian *ijarah* lain yang sedikit berbeda, pembagian *ijarah* ini terdapat dalam madzhab Syafi'i. Adapun pembagian *ijarah* menurut madzhab Syafi'i sebagai berikut.⁶⁵

1. *Ijarah ain* adalah sewa menyewa atas kegunaan barang yang sudah ditentukan, dalam *ijarah* ini ada dua syarat yang harus dipenuhi, pertama, barang yang disewakan sudah tertentu, sebagai pembanding, tidak sah menyewakan salah satu dari dua rumah tanpa menentukan rumah yang dimaksud. Kedua, barang yang disewakan harus disaksikan oleh kedua belah pihak pada waktu akad, atau sebelum akad dengan catatan barang tersebut tidak diperkirakan rusak atau berubah. *Ijarah* ini oleh madzhab Syafi'i dianggap identik dengan akad jual beli barang.
2. *Ijarah immah* adalah sewa menyewa atas jasa atau manfaat yang ditanggung oleh pemilik, seperti menyewa mobil dengan tujuan kota tertentu, dalam hal ini jasa yang diakadkan menjadi tanggungan pemilik mobil. Akad ini dalam madzhab syafi'i hampir sama dengan akad pesanan (*salam*). Yang harus diperhatikan dalam *ijarah* ini adalah upah atau ongkos harus dibayar di muka, sama seperti akad pesanan.

⁶⁴ *Ibid.*, h. 427

⁶⁵ Ibn Taimiyah dan Ibn Qayim, *Hukum Islam Dalam Timbangan Akal dan Hikmah*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2005), h. 57.

Adapun pada awalnya jenis sewa-menyewa terbatas dalam beberapa jenis saja, tetapi setelah terjadi perkembangan dalam bidang muamalah pada saat ini, maka jenisnya pun sangat beragam, diantaranya :

1. Sewa menyewa tanah

Sewa-menyewa tanah dalam hukum Islam dapat dibenarkan keberadaannya baik tanah itu digunakan untuk tanah pertanian atau juga untuk pondasi bangunan atau untuk kepentingan lainnya. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam hal perjanjian sewa-menyewa tanah, sebagai berikut, untuk apakah tanah tersebut digunakan? Apabila tanah tersebut digunakan untuk pertanian, maka harus diterangkan dalam jenis apakah tanaman yang harus ditanam di tanah tersebut. Karena kegunaan tersebutlah yang akan mempengaruhi jangka waktu sewa menyewa dan juga akan menentukan jumlah uang sewa yang perlu dikeluarkan.

Oleh karena itu, apabila dalam sewa menyewa tanah tidak dijelaskan secara jelas kegunaan tanah tersebut untuk apa, maka sewa menyewa tersebut dapat dikatakan batal atau tidak sah. Maka dari itu untuk sewa menyewa jenis ini diharuskan untuk menjelaskan kegunaan dari tanah tersebut.

2. Sewa menyewa rumah

Menyewakan rumah adalah untuk tempat tinggal oleh penyewa, atau si penyewa menyuruh orang lain untuk menempatnya dengan cara meminjamkan atau menyewakan kembali, diperbolehkan dengan syarat pihak penyewa tidak merusak bangunan yang disewanya. Selain itu pihak

penyewa mempunyai kewajiban untuk memelihara rumah tersebut, sesuai dengan kebiasaan yang berlaku ditengah-tengah masyarakat.

Hukum Islam menjelaskan dalam interaksi bermuamalah ada 2 pertimbangan yang perlu diperhatikan, pertama, pertimbangkan masalah halal haram, kedua, pertimbangkan terkait maslahat. Dalam hal sewa menyewa rumah adalah hal yang diperbolehkan dalam Islam ketika manfaat dan kegunaannya untuk suatu hal yang mubah tidak dilarang oleh hukum *syara'*, dan tidak ada bentuk tolong menolong dalam dosa ataupun maksiat. Sebagaimana Allah berfirman dalam surat Al-Maidah ayat 2 yang berbunyi :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَحْلُوْا شَعْبِرَ اللّٰهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا اَهْدٰى وَلَا اَلْقَلْبِىْ وَلَا
ءَامِيْنَ الْبَيْتِ الْحَرَامِ يَبْتَغُوْنَ فَضْلًا مِّنْ رَبِّهِمْ وَرِضْوَانًا ۗ وَاِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوْا ۗ وَلَا
تَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ اَنْ صَدُوْكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ اَنْ تَعْتَدُوْا ۗ وَتَعَاوَنُوْا عَلٰى
الْبِرِّ وَالتَّقْوٰى ۗ وَلَا تَعَاوَنُوْا عَلٰى الْاِثْمِ وَالْعُدْوٰنِ ۗ وَاَتَّقُوا اللّٰهَ ۗ اِنَّ اللّٰهَ شَدِيْدُ الْعِقَابِ

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.”(Al-Maidah : 2).⁶⁶

Ayat ini menjelaskan kepada kita bahwa kita dilarang untuk saling tolong menolong dalam berbuat dosa, sehingga jika dikaitkan dalam penggunaan manfaat terhadap sewa menyewa rumah, maka hendaklah penggunaannya bukan untuk hal-hal yang dilarang seperti tempat judi, tempat mabuk-mabukan dan sebagainya, akan tetapi penggunaan untuk hal yang mubah. Jadi apabila kegunaan rumah tersebut hanya untuk ditempati maka, apabila penyewa rumah menggunakannya untuk hal yang haram itu bukanlah tanggung jawab dari pemilik rumah, karena akad yang dilaksanakan adalah sewa rumah untuk ditempati dan itu adalah hal yang mubah.

3. Sewa menyewa kendaraan

Boleh menyewakan kendaraan, baik hewan atau kendaraan lainnya, dengan syarat dijelaskan tempo waktunya atau tempatnya. Disyaratkan pula untuk kegunaannya secara jelas, apakah digunakan penyewa untuk mengangkut barang atau ditunggangi, apa yang diangkut dan siapa yang menunggangi.

4. Sewa menyewa perburuhan

Selain sewa menyewa barang, yang telah diutarakan diatas, maka ada pula persewaan tenaga atau jasa yang lazim disebut perburuhan. Buruh adalah orang yang menyewakan tenaganya kepada orang lain untuk dikaryakan

⁶⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Diponegoro, 2008). h. 106.

berdasarkan kemampuannya dalam suatu pekerjaan, dan diberi upah sesuai dengan apa yang telah ia kerjakan.⁶⁷

K. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Sewa Menyewa

Sebelum menjelaskan mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam sewa menyewa, telah dijelaskan bahwa subjek atau para pihak yang terlibat dalam perjanjian ini adalah adanya pihak yang menyewakan barang (*mu'ajir*) dan adanya penerima sewa barang atau penyewa barang (*musta'jir*). Adanya hubungan antara dua pihak untuk saling mengikatkan dirinya dalam perjanjian, menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban.⁶⁸ Adapun hak dan kewajiban para pihak baik *mu'ajir* dan *musta'jir* akan di paparkan sebagai berikut :

1. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan (*Mu'ajir*)

Adapun hak dari pihak yang menyewakan suatu barang atau jasa adalah menerima sejumlah uang sewa yang telah ditentukan sebagai upah dari pengambilan manfaat terhadap barang yang disewakan. Sedangkan kewajiban pihak yang menyewakan antara lain:

- a) Menyediakan objek sewa
- b) Menanggung semua biaya pemeliharaan objek sewa
- c) Menjamin keamanan objek sewa dan menjamin bahwa objek sewa dapat berfungsi dengan baik.

⁶⁷ Hamzah Yaqub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, (Bandung: CV. Diponegoro, 2006), h. 325.

⁶⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya, 2010), h.78.

- d) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan. Artinya barang tersebut dipasrahkan kepada penyewa untuk diambil manfaatnya.
- e) Melakukan pembentukan pada waktu yang sama. Pembentukan waktu sewa dilakukan dengan kesepakatan bersama.
- f) Menanggung cacat dari barang yang disewakan, apabila itu bagian dari kesalahannya.
- g) Berkewajiban mematuhi ketentuan sewa menyewa yang sudah dituangkan dalam akad *ijarah*.

2. Hak dan Kewajiban Penyewa (*Musta'jir*)

Adapun hak dari penyewa (*musta'jir*) adalah menerima barang sewaan untuk diambil kemanfaatannya, sedangkan kewajiban dari pihak penyewa adalah sebagai berikut :

- a) Menggunakan barang sewaan dengan sebaik-baiknya sebagai seorang kepala rumah tangga, artinya ia menggunakan barang tersebut dengan menjaganya seakan-akan barang tersebut miliknya.
- b) Membayar harga sewa sesuai dengan jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian.
- c) Mengembalikan barang sewaan ketika jangka waktu sewa menyewa yang ditetapkan telah habis.
- d) Menanggung kerusakan terhadap barang sewaan apabila kerusakan terjadi karena lalainya pihak penyewa.

e) Berkewajiban mematuhi ketentuan sewa menyewa yang sudah dituangkan dalam akad *ijarah*.

Dari uraian di atas jelas bahwasanya pihak *mu'ajir* dan *musta'jir* memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dan dilaksanakan, sesuai dengan perjanjian yang telah mereka sepakati.

L. Hikmah Sewa Menyewa

Hikmah dalam pensyariaan sewa-menyewa sangatlah besar, karena di dalam sewa-menyewa terdapat unsur saling bertukar manfaat antara manusia yang satu dengan yang lainnya. Dalam bermuamalah, saling berbuat untuk sesama dalam hal tolong menolong dan saling memberikan manfaat adalah suatu hal yang disyariatkan dalam Islam, sebagai mana dasar lahirnya sewa menyewa berangkat dari muamalah.

Karena perbuatan yang dilakukan oleh satu orang pastilah tidak sama dengan perbuatan yang dilakukan oleh dua orang atau tiga orang misalnya. Apabila persewaan tersebut berbentuk barang, maka dalam akad persewaan diisyaratkan untuk menyebutkan sifat dan kuantitasnya. Adapun mengenai syarat, selebihnya disebutkan dalam cabang fiqh. Hikmah dalam penyewaan adalah untuk mencegah terjadinya permusuhan dan perselisihan. Tidak boleh menyewakan suatu barang yang tidak ada kejelasan manfaatnya, yaitu sebatas perkiraan dan terkaan belaka. Dan barangkali tanpa diduga barang tersebut tidak dapat memberikan faedah apapun.⁶⁹

⁶⁹ Ahmad Al-Jarjawi, *Indahnya Syariat Islam*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2006), h. 488.

Maka akad harus diutamakan dalam suatu sewa menyewa, dan akad itu harus jelas tanpa ada yang di sembunyikan kepada pihak pemilik dan yang menerima sewa. Namun perlu diketahui manfaat dari sesuatu yang disewakan harus memiliki nilai-nilai yang tidak melanggar syari'at agama yang telah diatur dalam Islam.

Beberapa hikmah dan manfaat dari sewa menyewa antara lain adalah sebagai berikut:

- 1) Adanya sewa menyewa maka dapat melaksanakan kegiatan Muamalah.
- 2) Adanya sewa menyewa dapat membantu memenuhi kebutuhan orang lain.
- 3) Adanya sewa menyewa dapat membuat golongan berada (ekonomi menengah keatas) prihatin terhadap mereka yang memerlukan.
- 4) Adanya sewa menyewa melahirkan masyarakat yang tolong menolong dalam kebaikan.
- 5) Adanya sewa menyewa tersebut seseorang dapat menerima faedah daripada barang yang disewakan dan menerima upah dari hasil yang disewakan.
- 6) Saling memberikan manfaat kepada sesama manusia.
- 7) Menghindari sifat barang yang mubazir.

M. Resiko Sewa Menyewa

Segala sesuatu perbuatan maupun tindakan yang kita lakukan pasti selalu ada resiko yang tentunya akan kita hadapi, termasuk dalam kegiatan sewa menyewa, sudah tentu adanya resiko yang pasti akan terjadi. Resiko

yang terjadi bisa timbul karena adanya kelalaian ataupun karena hal yang tidak diperkirakan sebelumnya.

Selama waktu sewa, jika barang yang disewakan musnah seluruhnya karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka perjanjian sewa menyewa tersebut gugur. Sedangkan jika masih ada salah satu bagian yang tersisa, maka si penyewa dapat memilih berupa pengurangan harga sewa atau membatalkan perjanjian.⁷⁰

Resiko yang timbul dalam sewa menyewa bisa dihindari dan diselesaikan sesuai dengan perjanjian akad sewa menyewa yang telah disepakati sebelumnya, seperti tanggung jawab mengenai kerusakan, atau adanya perselisihan harga sewa dikemudian hari yang tidak sesuai antara penyewa dan yang menyewakan, atau perselisihan terkait jangka waktu sewa menyewa. Maka para pihak dapat melihat kembali dari perjanjian yang telah dibuat sebelumnya.

Adapun resiko yang mungkin terjadi seperti perselisihan antara para pihak dan acuan dalam penyelesaiannya, maka akan dijelaskan di bawah ini :

1. Jika kedua belah pihak berselisih mengenai besarnya harga sewa, seperti “kamu menyewakan kepadaku selama setahun dengan harga Rp. 5000,-“ kemudian orang yang menyewakan membantah, “Rp10.000,-” Dalam kasus seperti ini, dimulai dari sumpah orang yang menyewakan karena

⁷⁰ Abdul Ghafur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam* (Yogyakarta: Citra Media, 2006), h. 49.

sewa-menyewa termasuk bagian dari jual beli. Ini merupakan pendapat dari Ahmad dan asy-Syafi'i.

2. Jika kedua belah pihak berselisih, seperti "Aku menyewakan kepadamu satu tahun dengan harga Rp. 5000,-" kemudian penyewa menyangkal dan mengatakan, "Dua tahun dengan harga Rp. 5000,-" dalam kasus seperti ini, yang dipegang adalah klaim orang yang menyewakan karena ia menyangkal penambahan waktu.
3. Jika kedua belah pihak berselisih mengenai pelanggaran, yang dipegang adalah ucapan orang yang menyewa karena ia dapat dipercaya memmanfaatkannya. Selain itu, karena pada asalnya tidak ada pelanggaran dan bebas dari tanggungan.⁷¹

N. Batal dan Berakhirnya Sewa menyewa

Konsep sewa menyewa di masyarakat termasuk *urf* yang sudah berjalan sejak lama. Kebiasaan ini turun temurun dalam keluarga petani pedesaan. Keterbatasan lahan yang dimiliki membuat sebagian petani yang memiliki modal menambah lapangan kerjanya dengan menyewa lahan pertanian yang ada disekitar tanah yang mereka miliki.

Kebiasaan ini tidak dapat hilang dimasyarakat, bahkan berkembang di masyarakat. Jumlah penduduk yang terus bertambah sedangkan tanah yang tetap, menjadikan sumber nafkah mereka sempit. Konsep *urf* yang sudah berjalan lama dikembangkan mereka yang bergelut dalam bidang pertanian. Sewa menyewa tidak bisa batal jika salah satu pihak meninggal dunia.

⁷¹ Miftahul Khairi, *Ensiklopedia Fiqih Muamalah dalam Pandangan Mazhab*, (Yogyakarta: Maktabah Al Hanif, 2014), h. 320.

perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal, asal yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris.⁷²

1. Batalnya Sewa Menyewa

Adapun hal-hal yang dapat menyebabkan batalnya perjanjian sewa menyewa adalah sebagai berikut :⁷³

- a) Terjadinya cacat atau kerusakan pada barang sewaan. Maksudnya barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa ada kerusakan ketika sedang berada di tangan penyewa diakibatkan kelalaian si penyewa. Misalnya seseorang menyewa kamera, kamera tersebut terjatuh dan rusak di tangan penyewa ketika sedang digunakan.
- b) Rusaknya barang yang disewakan. Maksudnya barang tersebut mengalami kerusakan atau musnah sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan perjanjian. Misalnya objek yang disewakan adalah motor, dan motor tersebut rusak sehingga tidak dapat digunakan kembali selama masa sewa, atau motor tersebut hilang, maka perjanjian sewa menyewa batal karna tidak terpenuhinya tujuan dari sewa menyewa.
- c) Rusaknya barang yang diupahkan (*Ma'jur 'alaih*). Maksudnya barang yang menjadi sebab terjadinya hubungan sewa menyewa mengalami kerusakan.⁷⁴ Misalnya, baju yang diupahkan kepada penjahit untuk

⁷² Suwardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), h. 148.

⁷³ *Ibid.*, h. 149.

⁷⁴ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), h. 58

dijahit, akan tetapi baju tersebut sobek dan tidak dapat dilanjutkan penjahitannya sesuai dengan keinginan.

- d) Adanya udzur atau alasan yang dapat diterima bagi para pihak dari pihak yang menyewakan barang ataupun pihak penyewa barang, yang mana udzur ini disepakati oleh kedua belah pihak.

2. Berakhirnya Sewa Menyewa

Berakhirnya sewa menyewa akan terjadi apabila unsur-unsur dibawah ini telah terpenuhi, diantaranya :

- a) Telah terpenuhinya manfaat atau tujuan dari sewa menyewa, seperti seseorang yang menyewa tanah untuk digunakan berkebun untuk mendapatkan hasil panen dari kebunnya, dan apabila sudah terpenuhi tujuan tersebut maka perjanjian sewa menyewa dapat berakhir.
- b) Telah berakhirnya masa yang telah ditentukan dalam akad sewa menyewa. Misalnya seseorang menyewa rumah untuk ditempati dalam waktu 1 bulan, maka ketika sudah terpenuhinya waktu 1 bulan tersebut maka perjanjian sewa menyewa dapat berakhir.

Apabila *ijarah* dinyatakan telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan. Jika barang berbentuk benda yang dapat dipindah, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya. Dan jika berbentuk barang tidak bergerak, ia berkewajiban kepada pemiliknya dalam keadaan kosong (tidak ada) hartanya (harta si penyewa). Jika berbentuk tanah pertanian, ia wajib menyerahkan dalam keadaan tidak bertanam, kecuali

jika terdapat udzur (halangan), maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai tiba masa pengembalian, dengan pembayaran serupa.⁷⁵



⁷⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, terj. H. Kamaludin A. Marzuki, (Bandung: Pustaka-Percetakan Offset, 2001), h. 34.

BAB III

LAPORAN HASIL PENELITIAN

O. Gambaran Umum Tempat Penjualan Daging Babi Lapo Boru Allagan

1. Sejarah Singkat Berdirinya Lapo Boru Allagan

Lapo Boru Allagan berdiri sudah sejak 7 tahun yang lalu, tepatnya pada tahun 2012. Lapo Boru Allagan didirikan atas kehendak dan kemauan pemilik lapo sendiri untuk membuka usaha dibidang jual beli aneka makanan dan minuman. Dalam pendirian Lapo Boru Allagan tidak adanya campur tangan orang lain dalam membuka usaha tersebut. Karena menurutnya sangat sedikit pelaku usaha di bidang makanan dan minuman yang dikhususkan untuk masyarakat non muslim.⁷⁶

Pada awal pendirian Ibu Neni Allagan selaku pemilik Lapo Boru Allagan hanya di bantu dengan suami Bapak Toras Siregar. Dengan bermodalkan uang modal sebesar Rp. 11.000.000,- yang mana uang modal tersebut dibagi sebagian untuk penyewaan lahan dan sebagian untuk pendirian Lapo Boru Allagan.

Nama Lapo Boru Allagan sendiri merupakan ide dari suami dan diambil berdasarkan marga atau boru istri, sehingga yang di ambil adalah Allagan. Boru adalah sebutan marga untuk perempuan sehingga terciptalah nama Lapo Boru Allagan. Lambat laun usaha Lapo Boru Allagan yang awalnya didirikan oleh dua orang saja, yaitu suami dan istri, kini berkembang lebih besar dan memiliki tiga orang pegawai, sehingga

⁷⁶ Ibu Neni Allagan, wawancara dengan penulis, Lapo Boru Allagan, Lampung, 08 Agustus 2019.

menjadikan Lapo Boru Allagan sebagai warung makan yang mempunyai prospek lapangan usaha yang menjanjikan.

Awal pendirian Lapo Boru Allagan hanya menjual sedikit jenis makanan dan minuman, kemudian semakin berkembangnya Lapo Boru Allagan, maka kini Lapo Boru Allagan menjual aneka ragam makanan dan minuman yang dikhususkan untuk mereka yang beragama non muslim akan tetapi Lapo Boru Allagan juga menyediakan jenis makanan halal untuk mereka yang ingin makan di tempat tersebut, karena pengunjung yang ramai membeli akhirnya pengelola Lapo Boru Allagan yang awalnya hanya dikelola oleh Bapak Toras Siregar dan Ibu Neni Allagan, kini dibantu dengan tiga karyawan nya dengan pembagian tugas kerja masing-masing.

Perolehan lahan yang digunakan adalah hasil menyewa dari salah seorang kenalan Bapak Toras Siregar dengan biaya sewa awal sebesar Rp. 5.000.000,- dalam satu tahun. Sehingga sisa modal awal yang telah disebutkan di atas sebesar Rp. 6.000.000,- digunakan untuk mendirikan Lapo Boru Allagan.⁷⁷

Alasan-alasan yang telah disebutkan di ataslah yang melatarbelakangi berdirinya uasaha Lapo Boru Allagan, juga berawal dari keinginan pribadi pemilik untuk mendirikan usaha dibidang jual beli makanan dan minuman yang dikhususkan untuk mayarakat non muslim, karena sedikitnya penjual makanan yang dikhususkan untuk mereka yang

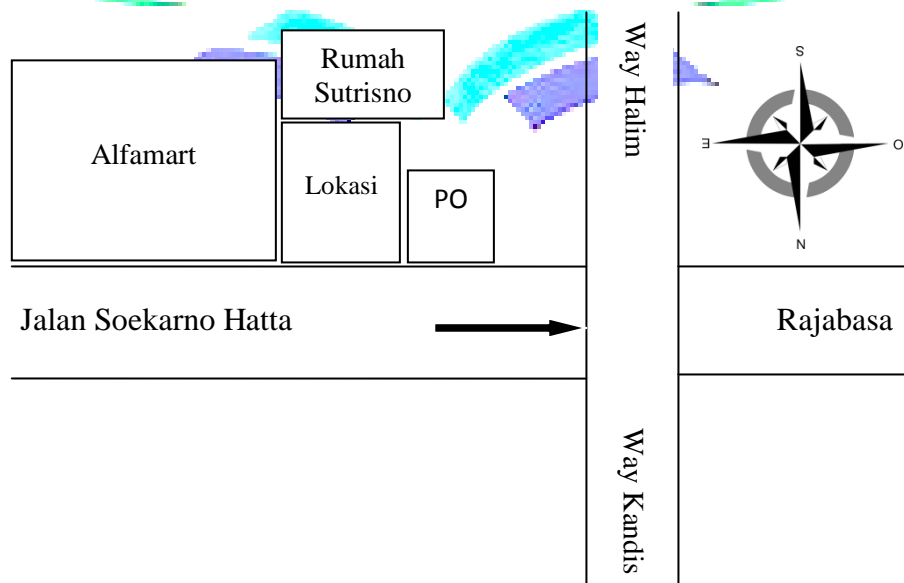
⁷⁷ Bapak Toras Siregar, wawancara dengan penulis, Lapo Boru Allagan, Lampung, 08 Agustus 2019.

beragama minoritas. Dengan letak Lapo Boru Allagan yang strategis berada di pinggir jalan memudahkan masyarakat untuk dapat singgah bersantap ria di tempat makan tersebut.

2. Lokasi Lapo Boru Allagan

Lapo Boru Allagan terletak di Jalan Soekarno Hatta No. 27, Perumnas Way Halim, Way Halim, Kota Bandar Lampung, Lampung 35141, jika dilihat dari letak astronominya, Lapo Boru Allagan terletak disebelah utara Kec. Way Halim, tepat di pinggir jalan Soekarno Hatta samping *Flyover* Way Kandis, sebelah kiri jalan jika kita menuju arah Rajabasa.

Untuk lokasi Lapo Boru Allagan lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar di bawah ini :



Lapo Boru Allagan didirikan di atas tanah lebar 10m panjang 18m seluas 180m, dan mempunyai bangunan seluas 128m, bangunan tersebut

dibagi menjadi 2 ruangan, satu sebagai dapur dan yang satunya sebagai tempat makan para pembeli dan transaksi jual beli.⁷⁸

Lahan tempat berdirinya Lapo Boru Allagan diperoleh dari hasil menyewa kepada Bapak Yanto selaku kerabat Bapak Toras Siregar, dengan harga sewa sebesar Rp. 5.000.000,- per tahunnya.

Masyarakat yang tinggal di sekitar lingkungan Lapo Boru Allagan banyak yang berprofesi sebagai pedagang (wirausaha), ada yang membuka rumah makan padang, loket transportasi umum dan lain-lain. Karena letaknya yang strategis dan berada di pinggir jalan utama maka banyak masyarakat yang memanfaatkannya untuk membuka usaha.

3. Batas-Batas Lahan yang Disewakan Untuk Lapo Boru Allagan

Perjanjian sewa menyewa lahan Lapo Boru Allagan telah disebutkan bahwa batas-batas lahan yang disewakan hanya seluas 180m, yang mana lahan ini berbatasan dengan dengan Alfamart Soekarno Hatta di sebelah timur.

Adapun batasan-batasan lahan Lapo Boru Allagan adalah sebagai berikut:

Sebelah Barat berbatasan dengan : PO. Bengkulu Jaya

Sebelah Timur berbatasan dengan : Alfamart Soekarno Hatta

Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Raya

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Kediaman Bapak Sutrisno

4. Pengelolaan dan Pembagian Kerja di Lapo Boru Allagan

⁷⁸ Bapak Toras Siregar, wawancara dengan penulis, Lapo Boru Allagan, Lampung, 08 Agustus 2019.

Adapun pengelolaan dan pembagian tugas kerja di Lapo Boru Allagan dapat dijelaskan dan dibagi sebagai berikut :

1. Pemilik Lapo Boru Allagan adalah Bapak Toras Siregar dan Ibu Neni Allagan, mereka yang bertanggung jawab atas kelancaran dan memantau perkembangan Lapo Boru Allagan.
2. Pengelola dan kasir, Ibu Neni selain bertugas sebagai pengelola, Ibu Neni juga mengurus masalah yang berkaitan dengan keuangan, penjualan, pembelian, dan pemasukan serta pengeluaran serta memberikan gaji karyawan.
3. Bagian Belanja, Memasak, dan pelayanan seluruhnya diserahkan kepada karyawan. Tugas belanja dilakukan oleh Ibu Ginting dan terkadang pula dibantu oleh Ibu Neni selaku pemilik Lapo Boru Allagan, bagian memasak dilakukan oleh Ibu Mely. Dan untuk tugas di bagian pelayanan pelanggan dilakukan oleh Ibu Ratih, yang biasanya juga di bantu oleh Ibu Ginting dan Ibu Mely, karena Lapo Boru Allagan menggunakan konsep prasmanan maka pembeli yang ingin memakan makanan nya di tempat bisa langsung memilih dan mengambil sendiri menu makanan yang diinginkan. Sehingga tugas pelayan hanya sekedar membereskan meja makan, mencuci piring dan membungkus pesanan makanan apabila ingin dibawa pulang oleh pelanggan.⁷⁹

Karyawan yang ada di Lapo Boru Allagan berjumlah 3 orang yaitu Ibu Mely, Ibu Ginting, dan Ibu Ratih yang masing-masing memiliki tugas

⁷⁹ Ibu Ratih, wawancara dengan penulis, Lapo Boru Allagan, Lampung, 08 Agustus 2019.

tersendiri. Kami merupakan masyarakat sekitar Lapo Boru Allagan. Kegiatan sehari-hari kami bekerja di Lapo Boru Allagan setiap hari Senin-Sabtu. Kegiatan kerja dimulai pukul 08.00 WIB. sampai pukul 20.00 WIB. Dari mulai membeli bahan makanan pada pukul 08.00 WIB, membuka Lapo Boru Allagan pukul 09.00 WIB. hingga tutup pukul 20.00 WIB.⁸⁰

Dalam sehari karyawan bekerja dengan intensitas selama 12 jam sehari dan istirahat setiap waktu makan siang. Upah yang didapat para karyawan setiap bulannya sebesar Rp. 800.000,- upah yang diberikan tersebut belum termasuk uang makan sebesar Rp. 150.000,- perbulan, jika ditotal, maka penghasilan gaji karyawan Lapo Boru Allagan setiap bulannya mencapai Rp. 950.000,-. Ibu Neni mengemukakan bahwa omset yang mereka terima dari penghasilan usaha di Lapo Boru Allagan sebesar Rp. 4.000.000,- dalam sehari.⁸¹

Segala jenis pencatatan pembukuan pada Lapo Boru Allagan dilakukan secara manual dalam bentuk tertulis, baik pengeluaran, pemasukan, serta laba dilakukan pencatatan setiap bulannya. Lapo Boru Allagan selalu menjaga standar dan kualitas makanan serta layanan kepada konsumennya, sehingga jika dilihat maka usaha ini selalu mengalami perkembangan yang baik.⁸²

5. Daftar Menu Makanan yang Dijual di Lapo Boru Allagan

⁸⁰ Ibu Mely, wawancara dengan penulis, Lapo Boru Allagan, Lampung, 08 Agustus 2019.

⁸¹ Ibu Neni Allagan, wawancara dengan penulis, Lapo Boru Allagan, Lampung, 08 Agustus 2019.

⁸² Ibu Neni Allagan, wawancara dengan penulis, Lapo Boru Allagan, Lampung, 09 Agustus 2019.

Lapo Boru Allagan menyediakan 13 aneka makanan yang ditawarkan dan ada juga jenis makanan halal untuk masyarakat muslim, Lapo Boru Allagan juga menyediakan aneka jenis minuman, baik minuman kemasan ataupun bikinan sendiri seperti juice, kopi, teh, dan lain sebagainya. Dalam hal promosi Lapo Boru Allagan memiliki halaman Facebook untuk melakukan promosi jenis usahanya, dan juga google maps yang digunakan untuk memudahkan konsumen mencari letak tempat usaha.

Pertama kali didirikan Lapo Boru Allagan hanya mengkhususkan penjualan makanan untuk mereka yang beragama non muslim, seperti daging anjing dan daging babi, namun karena banyaknya permintaan serta banyak masyarakat yang bertanya mengenai jenis makanan halal, akhirnya ibu Neni selaku pemilik usaha menambah jenis makanan yang halal untuk mereka jual. seperti pindang patin, ikan goreng, ayam goreng dan sebagainya.⁸³ Dengan begitu, target yang menjadi sasaran jual beli tidak hanya untuk kalangan non muslim saja, melainkan kepada mereka yang beragama Islam yang ingin mencoba makan dan minum di Lapo Boru Allagan.

Adapun daftar menu makanan dan minuman yang ada di Lapo Boru Allagan adalah sebagai berikut :

Tabel 1

Menu Makanan dan Minuman

⁸³ Ibu Neni Allagan, wawancara dengan penulis, Lapo Boru Allagan, Lampung, 09 Agustus 2019.

Makanan	Minuman
- Panggang	- Juice
- Sang Sang B1-B2	- Kopi
- Ayam Pinadar	- Teh Hangat
- Dekke Tombur	- Es Teh
- Tanggo Tanggo	- Es Jeruk
- Arsik	- Teh Botol
- Sop Daging Babi	- Minuman Kemasan
- B2 kecap	- Air Mineral
- B1 kecap	
- Naniura	
- Nila Goreng	
- Pindang Patin	
- Ayam Goreng	
- Ayam Kecap	

Apabila pembeli merasa kurang suka dengan salah satu menu yang disediakan oleh pihak rumah makan, maka masih banyak lagi menu lain yang bisa dijadikan pertimbangan.⁸⁴ Kemudian bagi orang-orang yang sibuk dengan pekerjaannya dan tidak sempat memasak, maka hal ini dapat sangat membantu karena Lapo Boru Allagan menyediakan berbagai

⁸⁴ Ibu Ginting, wawancara dengan penulis, Lapo Boru Allagan, Lampung, 09 Agustus 2019.

macam menu siap saji, jadi dapat langsung memilih sendiri menu yang diinginkan, dan tidak perlu lagi memasak karena lelah seharian bekerja.

Harga yang di patok untuk setiap makanan terbilang murah, seperti Tanggo-tanggo seharga Rp. 20.000,- sangsang b2 seharga Rp. 30.000,- pindang patin seharga Rp. 15.000,- dan lain-lain. jadi untuk sekali makan pembeli hanya perlu merogoh kocek sebesar Rp. 50.000,- untuk sekali makan, dan tentunya sudah bisa memanjakan mulut.⁸⁵

Adapun fasilitas yang disediakan Lapo Boru Allagan agar pengunjung atau pembeli merasa nyaman ketika makan di lokasi adalah sebagai berikut :

1. Meja makan yang berukuran lumayan besar, berjumlah 2 buah dengan bentuk memanjang yang di atasnya telah disediakan sendok, garpu, pipet dan tisu.
2. Kursi sebanyak 20 buah yang dapat menampung pembeli.
3. Kipas angin yang digunakan agar pengunjung merasa nyaman, dan tidak gerah saat cuaca sedang panas.
4. Televisi yang selalu dinyalakan untuk tontonan pengunjung atau pelanggan
5. Tempat Parkir

P. Pelaksanaan Sewa Menyewa Lahan Lapo Boru Allagan

⁸⁵ Ibu Neni Allagan, wawancara dengan penulis, Lapo Boru Allagan, Lampung, 09 Agustus 2019.

Sebelum penulis membahas lebih dalam mengenai sewa menyewa lahan Lapo Boru Allagan, perlu diketahui bahwa sewa menyewa lahan yang akan dibahas saat ini merupakan praktik sewa menyewa lahan yang digunakan untuk penjualan daging babi.

Penulis telah melakukan penelitian melalui observasi dengan cara melihat langsung lahan yang disewakan serta kegunaannya. Selain itu penulis juga melakukan wawancara terhadap para pelaku sewa menyewa lahan Lapo Boru Allagan, sehingga penulis lebih jelas mengerti dan mengetahui sistem atau tata cara pelaksanaan sewa menyewa lahan Lapo Boru Allagan

Sewa menyewa lahan yang terjadi di Lapo Boru Allagan merupakan akad sewa menyewa terhadap manfaat suatu tanah untuk diambil manfaatnya, dalam beberapa tahun yang telah ditentukan dan dengan imbalan yang tentu pula. Sewa menyewa lahan Lapo Boru Allagan sudah berlangsung selama 7 tahun dengan pembaharuan akad setiap tahunnya, dengan pembayaran uang sewa dibayar seacara langsung pada saat akad dilangsungkan. Dalam praktiknya sewa menyewa lahan Lapo Boru Allagan dilakukan antara dua orang yang berbeda agama, Bapak Yanto sebagai pemilik lahan beragama Islam, dan Bapak Toras Siregar sebagai penyewa beragama Kristen.⁸⁶

Lahan sebagai objek sewa menyewa, disewakan oleh Bapak Yanto kepada Bapak Toras, dengan harga sewa sebesar Rp. 5.000.000,- setahun. Lahan tersebut digunakan untuk mendirikan rumah makan yang menjual

⁸⁶ Bapak Suhendri Jaya, wawancara dengan penulis, rumah bapak Suhendri, Lampung, 10 Agustus 2019.

aneka jenis makanan dan minuman khusus untuk masyarakat non muslim, seperti penjualan daging babi, tango-tango, sangsang dan lain sebagainya.⁸⁷

Pada saat wawancara mengenai kegunaan lahan ketika akad terjadi bapak Yanto hanya mengetahui sebatas lahan tersebut akan digunakan untuk membuka usaha rumah makan dan bapak Yanto bertanya mengenai ketentuan hukum Islam ketika kita mengetahui bahwa pemanfaatan lahan digunakan untuk penjualan daging babi, karena di awal akad dia tidak mengetahui mengenai penjualan daging babi dan baru mengetahuinya ketika pelaksanaan sewa menyewa sudah berjalan selama 5 tahun.⁸⁸

Menurut bapak Sutrisno selaku saksi dalam akad sewa menyewa lahan Lapo Boru Allagan, lahan yang disewakan tersebut seluas 180m dengan panjang 18m dan lebar 10m dan akan digunakan untuk membuka rumah makan. Artinya dalam akad telah dijelaskan mengenai luas lahan yang disewakan dan kegunaan manfaat dari objek sewa tersebut yaitu untuk membuka rumah makan, akan tetapi tidak dijelaskan secara detail mengenai jenis makanan yang akan dijual di rumah makan tersebut.⁸⁹

Menurut bapak Deri Handoko sebagai pelanggan yang sering membeli makanan di Lapo Boru Allagan menjelaskan bahwa, Lapo Boru Allagan didirikan di atas lahan hasil sewaan dari bapak Yanto, yang sistem

⁸⁷ Bapak Toras Siregar, wawancara dengan penulis, Lapo Boru Allagan, Lampung, 10 Agustus 2019.

⁸⁸ Bapak Yanto, wawancara dengan penulis, rumah bapak Yanto, Lampung, 10 Agustus 2019.

⁸⁹ Bapak Sutrisno, wawancara dengan penulis, Rumah Bapak Sutrisno, Lampung, 9 Agustus 2019.

pembayaran sewa menyewa dilakukan setiap satu tahun sekali dan sudah berlangsung selama 7 tahun.⁹⁰

Berdasarkan keterangan di atas masyarakat sekitar mengetahui adanya praktik sewa menyewa lahan yang terjadi di Lapo Boru Allagan, dan menurut saksi dalam akad sewa menyewa, bahwa jelas dalam akad menyebutkan luas lahan yang disewakan, harga sewa, serta kegunaan manfaat dari lahan yang akan digunakan untuk membuka rumah makan. Akan tetapi terdapat permasalahan yang belum diketahui pihak *musta'jir* terkait ketentuan hukum Islam mengenai praktik sewa menyewa lahan yang dilakukannya, baik ketentuan hukum ketika dia belum mengetahui adanya penjualan daging babi maupun setelah ia mengetahuinya, karena dalam praktik sewa menyewa lahan yang terjadi di Lapo Boru Allagan telah berlangsung selama 7 tahun dan diketahui pemanfaatan lahan untuk penjualan daging babi setelah akad sewa menyewa berlangsung selama 5 tahun.

⁹⁰ Bapak Deri Handoko, wawancara dengan penulis, Lapo Boru Allagan, Lampung, 9 Agustus 2019.

BAB IV

ANALISIS

Q. Praktik Sewa Menyewa Lahan untuk Penjualan Daging Babi di Lapo Boru Allagan

Manusia sebagai makhluk sosial, sudah menjadi kodratnya senantiasa membutuhkan orang lain dalam memenuhi kebutuhannya, baik dengan cara tolong menolong, jual beli, atau sewa menyewa. Sebagai makhluk sosial manusia memerlukan kerjasama orang lain dalam memenuhi kebutuhannya, karena tidak setiap manusia memiliki segala hal yang ia inginkan, seperti rumah sebagai tempat tinggal, kendaraan sebagai alat transportasi dan lain sebagainya.

Sewa menyewa sebagai alternatif dalam memenuhi kebutuhan tiap manusia, adanya hubungan kerjasama sewa menyewa ini akan menimbulkan kesejahteraan bagi mereka yang membutuhkan. Orang yang membutuhkan tempat tinggal akan tertolong dengan adanya sewa menyewa rumah, yang ingin memiliki kendaraan sebagai alat transportasinya akan terbantu dengan adanya sewa menyewa kendaraan.

Salah satu praktik sewa menyewa terjadi di Jalan Soekarno Hatta, yang mana objek dalam perjanjian sewa menyewa ini adalah lahan yang akan digunakan untuk mendirikan usaha rumah makan bernama Lapo Boru Allagan. Lahan tersebut diperoleh dari hasil menyewa lahan milik Bapak Yanto yang tak lain adalah sahabatnya.

Pelaksanaan akad sewa menyewa lahan di Lapo Boru Allagan sendiri dilakukan dengan cara lisan dan disaksikan oleh 1 orang saksi beserta para pihak dalam akad sewa menyewa, yaitu bapak Yanto sebagai pemilik lahan, bapak Toras Siregar sebagai penyewa lahan, serta bapak Sutrisno selaku saksi dalam akad sewa menyewa.

Bapak Yanto menyewakan lahan kepada Bapak Toras dengan harga sewa sebesar Rp. 5.000.000,- setahunnya, dengan pembayaran uang dimuka. Lahan yang bapak Yanto sewakan seluas 180m dengan lebar 10m dan panjang 18m. Lahan tersebut yang kemudian digunakan Bapak Toras untuk membuka usahanya di bidang jual beli atau rumah makan. Dalam akad hanya dijelaskan bahwa penggunaan dari lahan tersebut adalah untuk pendirian rumah makan, tidak dijelaskan secara detail bahwa rumah makan khusus untuk non muslim yang menyediakan makanan berupa daging babi.⁹¹

Sewa menyewa lahan ini sudah berjalan selama 7 tahun, dari tahun 2012 sampai dengan sekarang, dan memang benar bahwa penggunaan dari lahan tersebut untuk pendirian rumah makan yang diberi nama Lapo Boru Allagan. Lapo Boru Allagan menyediakan aneka jenis makanan untuk non muslim khususnya, dan seiring berjalannya waktu Lapo Boru Allagan menyediakan juga makanan untuk orang-orang Islam.⁹²

Adapun dalam hal ini penulis membahas mengenai praktik sewa menyewa yang telah di paparkan di atas, bahwa adanya penggunaan lahan

⁹¹ Bapak Yanto, wawancara dengan penulis, rumah bapak Yanto, Lampung, 10 Agustus 2019.

⁹² Bapak Toras Siregar, wawancara dengan penulis, Lapo Boru Allagan, Lampung, 10 Agustus 2019.

yang di ambil manfaatnya dari sewa menyewa untuk hal yang di larang oleh agama Islam, seperti penjualan daging babi. Seperti yang kita ketahui bahwa ketetapan suatu hukum perlu di perhatikan terutama tentang sewa menyewa yang penulis bahas, karena syarat dan rukun dalam praktik yang terjadi telah terpenuhi, akan tetapi manfaat dari objek yang disewakan untuk hal yang dilarang menurut *syara'*. Terlebih lagi pihak yang menyewakan dalam hal ini Bapak Yanto tidak mengetahui secara jelas bahwa penggunaan lahannya digunakan untuk penjualan daging babi.

R. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lahan untuk Penjualan Daging Babi di Lapo Boru Allagan

Sewa menyewa adalah salah satu bentuk dari kegiatan muamalah, sewa menyewa termasuk bagian yang sangat penting yang perlu diperhatikan secara khusus oleh *syari'at*, karena kegiatan sewa menyewa sudah sangat kita kenal secara umum dan sangat banyak praktiknya yang terjadi di dalam kehidupan bermasyarakat.

Pelaksanaan akad sewa menyewa lahan yang terjadi di salah satu rumah makan Lapo Boru Allagan adalah salah satu bentuk sewa menyewa yang diperbolehkan dalam hukum positif, karena jika dilihat dari unsur-unsur perjanjian sewa menyewa yang sudah jelas terpenuhi, sebagaimana unsur-unsur yang diperlukan adalah adanya 2 orang yang saling mengikatkan diri satu sama lain dengan ketentuan pihak yang satu memberikan jasa atau barang yang diambil manfaatnya kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran yang disanggupi sesuai dengan kesepakatan.

Ketentuan hukum Islam juga memuat aturan mengenai sewa menyewa, yang mana jika kita ulas kembali bahwa dalam kaidah *Fiqh* dijelaskan ketentuan sewa menyewa pada dasarnya segala kegiatan muamalah diperbolehkan kecuali ada dalil yang melarangnya. Akan tetapi perlu sama-sama kita perhatikan mengenai rukun dan syarat sahnya sewa menyewa dalam Islam.

Pelaksanaan sewa menyewa lahan di Lapo Boru Allagan telah dilaksanakan dengan memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya subjek dalam sewa menyewa
2. Adanya objek yang di sewakan
3. Adanya upah yang diterima oleh penyewa
4. Adanya waktu sewa yang telah disepakati para pihak

Mengenai syarat objektif yang terdapat pada benda sewaan perlu diperhatikan kembali ketentuannya dari hukum Islam mengenai manfaat objek tersebut, dimana objek yang disewakan haruslah barang yang mubah, memiliki manfaat yang jelas dan tidak samar. Sebagaimana yang telah disampaikan beberapa narasumber salah satunya Bapak Yanto Selaku pemilik lahan yang hanya mengetahui bahwa lahan yang ia sewakan hanya untuk digunakan sebagai tempat membuka usaha rumah makan. Sedangkan dalam pelaksanaannya, lahan yang disewakan digunakan untuk penjualan daging babi.

Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam pelaksanaan sewa menyewa tersebut adanya penggunaan manfaat yang dilarang oleh syara' yaitu

digunakan untuk penjualan daging babi. Islam memuat ketentuan mengenai syarat bagi objek yang akan disewakan diantaranya :

1. Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa menyewa dapat dimanfaatkan kegunaannya secara mubah yang dibolehkan oleh *syara'*. Dengan demikian tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat maksiat, perjudian, atau hal lainnya yang dilarang oleh hukum Islam.
2. Hendaklah benda yang menjadi objek sewa menyewa dapat diserahkan kepada penyewa berikut kegunaannya
3. Hendaklah benda yang disewakan dapat diketahui secara jelas jenis, kadar dan sifatnya
4. Hendaklah benda yang disewakan kekal zatnya hingga waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian dalam akad.

Ketentuan pertama yang menjadi pokok persoalan adalah objek yang disewakan harus dapat dimanfaatkan kegunaannya secara mubah. Dalam pelaksanaan sewa menyewa lahan pada Lapo Boru Allagan, penggunaan objek sewa digunakan untuk hal yang mubah yaitu untuk pendirian rumah makan, akan tetapi di dalam rumah makan tersebut terdapat praktik jual beli daging babi yang mana hal ini adalah salah satu perbuatan yang dilarang oleh *syara'*. Oleh karena itu, perlu kita perhatikan dan pertimbangkan persoalan halal haramnya, apakah sewa menyewa lahan untuk pendirian rumah makan yang di dalamnya terjadi praktik jual beli daging babi adalah hal yang diperbolehkan dalam Islam atau termasuk perbuatan yang dilarang dan termasuk ke dalam bentuk tolong menolong dalam perbuatan dosa.

Firman Allah dalam surat Al-Maidah ayat 2 menjelaskan kepada kita akan larangan saling tolong menolong dalam berbuat dosa, artinya di samping memperhatikan kemaslahatan dalam tolong menolong, sewa menyewa perlu memperhatikan persoalan halal dan haram. Karena apabila penggunaan dari objek sewa menyewa untuk hal yang dilarang oleh *syara'* maka sudah jelas hukumnya haram.

Pelaksanaan praktik sewa menyewa lahan Imam Hanafi mewajibkan keterangan mengenai kegunaan lahan tersebut akan digunakan untuk apa oleh penyewa, karena apabila tidak ada kejelasan ataupun manfaat yang diambil dari lahan tersebut untuk hal yang dilarang maka sewa menyewa akan batal.

Ibnu Qudamah mengatakan bahwa diantara syarat sah sewa menyewa, sesuatu yang disewakan manfaatnya mubah, jika manfaatnya haram seperti zina, alat musik, meratap mayit atau nyanyian, maka tidak boleh disewakan. Kemudian jika dalam akad dinyatakan bahwa barang akan digunakan untuk hal yang mubah, kemudian disalahgunakan oleh penyewa, penyalahgunaan ini diluar tanggung jawab pemilik.

Artinya, praktik sewa menyewa lahan Lapo Boru Allagan yang terjadi praktik jual beli daging babi adalah haram karena pemanfaatan berupa penjualan daging babi adalah hal yang dilarang oleh *syara'* akan tetapi, karena dalam praktiknya bapak Yanto tidak mengetahui mengenai praktik jual beli daging babi tersebut, maka hal ini masih diperbolehkan dan kegiatan penjualan daging babi adalah tanggung jawab pihak penyewa (*musta'jir*).

Berdasarkan ketentuan di atas kita dapat pahami bahwa mengambil manfaat sewa menyewa dari hal yang dilarang tidak dibenarkan dalam Islam. Seperti pelaksanaan sewa menyewa yang terjadi di Lapo Boru Allagan, yang mana lahan tersebut digunakan untuk penjualan daging babi yang termasuk perbuatan yang dilarang oleh *syara'*.⁹³ Akan tetapi apakah dalam akad sewa menyewa, kegunaan manfaat terhadap objek sewa apakah dapat dilakukan hanya dengan menyebutkan kegunaan untuk pendirian rumah makan, atau perlu dijelaskan lebih jauh tentang apa yang akan dijual pada rumah makan tersebut.

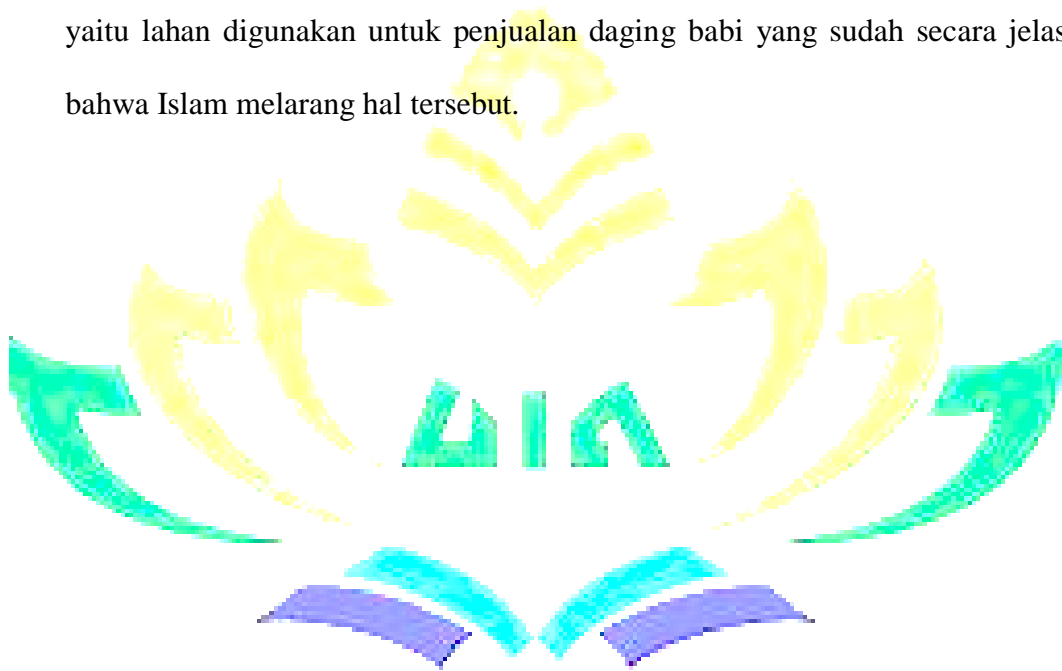
Telah dijelaskan pula dalam hal-hal yang membatalkan sewa menyewa, bahwa sewa menyewa batal apabila diketahui kegunaan dari objek sewa menyewa untuk hal yang dilarang. Artinya ketika pemilik mengetahui bahwa lahan yang ia sewakan digunakan untuk penjualan daging babi maka ini termasuk hal yang dilarang oleh *syari'at*. Akan tetapi jika ia tidak mengetahuinya maka sewa menyewa masih diperbolehkan, dan kegiatan yang dilakukan penyewa adalah tanggung jawab penyewa itu sendiri.

Menurut Jumhur ulama, apabila kita menyewakan rumah kepada non muslim untuk digunakan menjual *khamr* maka mereka sepakat bahwa hal ini menjadi *fasid* atau batal, sedangkan apabila rumah yang disewakan untuk tempat tinggal tetapi dikemudian hari disalahgunakan untuk dijadikan tempat meminum *khamr*, maka sewa menyewa tetap sah dengan kesepakatan ulama.

⁹³ Bapak Yanto, wawancara dengan penulis, rumah bapak Yanto, Lampung, 10 Agustus 2019.

Sementara pemiliknya sebagai umat Islam berkewajiban melarangnya dalam rangka menjalankan *amar ma'ruf nahi munkar*.

Berdasarkan penelitian ditemukan bahwa sewa menyewa lahan untuk penjualan daging babi di Lapo Boru Allagan adalah termasuk hal yang di larang dalam hukum Islam. Karena dari pemanfaatan objek sewa menyewa yaitu lahan digunakan untuk penjualan daging babi yang sudah secara jelas bahwa Islam melarang hal tersebut.



BAB V

PENUTUP

S. Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya maka ada beberapa hal yang dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan akad sewa menyewa lahan Lapo Boru Allagan dilakukan dengan pembayaran uang sewa di awal. Pelaksanaan akad dilakukan secara lisan antara pihak *mua'jir* dan *musta'jir* yang disaksikan oleh 1 orang saksi dengan ketentuan harga sewa sebesar Rp. 5.000.000,- setahun yang diperbaharui akadnya setiap tahun. Lahan tersebut disewakan kepada orang non muslim untuk mendirikan rumah makan yang menjual aneka makanan dan minuman, salah satunya adalah daging babi yang sudah berlangsung 7 tahun.
2. Sewa menyewa lahan yang terjadi di Jalan Soekarno Hatta, tepatnya pada sebuah rumah makan Lapo Boru Allagan yang mana dalam penggunaan lahan tersebut terjadi praktik yang dilarang dalam hukum Islam yaitu penjualan daging babi. Adanya syarat dan rukun yang tidak terpenuhi yaitu pemanfaatan dari objek sewa tersebut, maka dalam praktik sewa menyewa ini adalah termasuk bentuk sewa menyewa yang dilarang dalam hukum Islam. Kemudian mengenai ketentuan hukum Islam terhadap ketidaktahuan pihak *mua'jir* terhadap pemanfaatan lahan Lapo Boru Allagan yang digunakan untuk penjualan daging merupakan hal yang

masih dapat dimaklumi dan pihak *mua'jir* tidak bertanggung jawab atas dosa dari perbuatan tersebut sampai ia mengetahuinya.

T. Saran-saran

Berdasarkan permasalahan yang peneliti bahas dalam skripsi ini, maka peneliti hendak menyampaikan beberapa saran diantaranya:

1. Bagi pihak yang menyewakan lahannya perlu menekankan dirinya untuk lebih memperhatikan ketentuan hukum Islam yang telah disyariatkan serta memperbaharui akad sesuai dengan yang dianjurkan, penyewa dapat membatalkan sewa menyewa tersebut apabila dalam pelaksanaannya terdapat hal-hal yang melanggar syari'at, dan bisa mengalihkan proses sewa menyewa lahannya kepada masyarakat yang membutuhkan terutama untuk orang-orang Islam.
2. Bagi pihak yang ingin melangsungkan akad sewa menyewa hendaknya memperhatikan segala aspek dalam sewa menyewa terutama dari segi halal haram dan juga kemaslahatan. Memperhatikan rukun-rukun serta syarat sahnya akad sewa menyewa dalam hukum Islam, sehingga dalam pelaksanaannya tidak ada pelanggaran ketentuan hukum dan terciptanya tujuan sewa menyewa yang diharapkan.
3. Bagi setiap umat muslim hendaknya mempelajari mengenai ketentuan hukum Islam terkait sewa menyewa sehingga dapat membedakan antara hal-hal yang diperbolehkan dan hal-hal yang dilarang dalam ketentuan sewa menyewa, dan dapat menjalankan *amar ma'ruf nahi munkar* dalam kegiatan bermuamalah.



DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.
- , *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya, 2010).
- Abu Abdillah Muhammad bin Yazid, *Matan Sunan Ibnu Majah*, Baitul Afkar ad-Dauliyah, 1420H.
- Abdul Ghafur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam* Yogyakarta: Citra Media, 2006.
- Abu Bakar Jabir El-Jazairi, *Pola-pola Hidup Muslim*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2004.
- Ahmad Al-Jarjawi, *Indahnya Syariat Islam*, (Jakarta: Gema Insani Press), 2006.
- Ahmad Sukardja, Mujar Syarif, *Tiga Kategori Hukum, Syariat dan Kanun*, Jakarta: Sinar Grafik, 2012.
- Alaudin Abi Bakar bin Mas'ud al-Kasani al-Hanafi, *Badai' u ash-Shanai fi Tartibi as-Syarai'*, (al-Qahirah: Darul Hadits, 2005).
- Al-Imam Abu Abdillah Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Matan Shahih Al-Bukhari*, Daar Ibnu Katsir, 1423H.
- Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafindo, 1996.
- Dendy Sugono, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Keempat, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahannya*, Bandung: Diponegoro, 2008.
- Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.
- Hamzah Yaqub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, Bandung: CV. Diponegoro, 2006.
- Hasby Ash-Shiddieqy, *Falsafah Hukum Islam*, Jakarta: Bulan Bintang, 1995.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011.

- Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Yogyakarta, Ekonisia: 2004.
- Heru Wijono, *Kenapa Babi Itu Haram*, Darus Sunnah, 2007.
- Huasin Al-Awaysyah, *al-Mausu'ah al-Fiqhiyah dan Terjemahannya*, Kementerian Wakaf dan Urusan Agama Kuwait, 1999.
- Ibn Rusyd Al-Hafizh, *Bidayah Al- Mujtahid wa An-Nihayah Al-Akhyar*, Beirut: Dar Al-Fikr, 1990.
- Ibn Taimiyah dan Ibn Qayim, *Hukum Islam Dalam Timbangan Akal dan Hikmah*, Jakarta: Pustaka Azzam, 2005.
- Kusnadi, *Akutansi Keuangan Menengah*, Malang: Universitas Brawijaya, 2000.
- Labib Mz, *Etika Bisnis Islam*, Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006.
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.
- M. Fuad Abdul Baqi, *Shahih Bukhari Muslim*, Jakarta: Gramedia Pustaka, 2005.
- Miftahul Khairi, *Ensiklopedia Fiqih Muamalah dalam Pandangan Mazhab*, Yogyakarta: Maktabah Al Hanif, 2014.
- Moh. Saifullah Al Aziz, *Fiqih Islam*, Surabaya: Terbit Terang, 2005.
- Muhammad Nashiruddin Al-Albani, *Shahih Sunan Ibnu Majah*, Jilid 2, Jakarta: Pustaka Azzam, 2008.
- Qomarul Huda, *Fiqh muamalah*, Yogyakarta: Teras, 2011.
- Rahmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV. Pustaka Setia, 2004.
- Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Peneleitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, 2010.
- , *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-PRESS, 2002.
- Soputan, *Dendeng Sapi Sebagai Alternatif Pengawetan daging*, Bogor: Institut Pertanian Bogor 2008.
- Subekti, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2005.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif R&B*, Bandung: Alfabet, 2008.
- Suhwardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000.

Tim Penulis DSN-MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syariat Nasional*, edisi kedua,
Jakarta: BI-MUI, 2003.

