

**TRANSAKSI SEWA MENYEWA LAHAN PERKEBUNAN PEPAYA DI
DESA SILO KECAMATAN SILO DALAM PANDANGAN
HUKUM ISLAM TAHUN 2015**

SKRIPSI



Oleh :
MUHAMMAD SOFYAN
NIM: 083102 080

IAIN JEMBER
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
MARET 2015

**TRANSAKSI SEWA MENYEWA LAHAN PERKEBUNAN PEPAYA DI
DESA SILO KECAMATAN SILO DALAM PANDANGAN HUKUM
ISLAM TAHUN 2015**

SKRIPSI

Diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar
Sarjana Ekonomi Islam (S.E.I.) Fakultas Syariah
Program Studi Muamalah (MU)



Oleh:

Muhammad Sofyan
NIM : 083 102 080

Disetujui pembimbing,

Sri Lumatus Sa'adah. S.Ag..M.HI
NIP. 197503032009011009

**TRANSAKSI SEWA MENYEWA LAHAN PERKEBUNAN PEPAYA DI
DESA SILO KECAMATAN SILO DALAM PANDANGAN HUKUM
ISLAM TAHUN 2015**

SKRIPSI

Diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
Untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi Islam (S.E.I.) Fakultas Syariah
Program Studi Muamalah (MU)

Pada

Hari : Kamis

Tanggal : 11 Juni 2015

Dewan Penguji

Ketua

Sekretaris

Dr. Pujiono, M.Ag
NIP. 19700401 200003 1 002

Daru Anondo, M.Si
NIP. 197503032009011009

Anggota

1. **Dr. Muniron, M.Ag** ()
2. **Dr. Sri Lum'atusSa'adah, M.H.I** ()

Mengetahui
Dekan Fakultas Syariah

Dr. H. Sutrisno Rs, M.H.I.
NIP. 19590216 198903 1 001

MOTTO

أَهْمُ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ
الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ
بَعْضًا سَخِرِيًّا ۗ وَرَحِمْتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan di dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”. (Q.S Az-Zukhruf: 32)



PERSEMBAHAN

Dengan rasa syukur yang sangat dalam kehadirat Ilahi Rabbi, dengan menyebut nama Allah yang maha pengasih lagi maha penyayang, dengan setulus hati saya persembahkan skripsi ini kepada:

- 1. Ayahanda “Suparto” dan Ibunda “Safiye” Sebagai tanda buktiku kepada bapak dan ibuku tercinta yang telah melahirkan, membimbing, membesarkan, menyayangi, mendidik, menasehati, Dan memotivasi serta yang paling berjasa dalam hidupku dan selalu memberikan do’a di setiap langkahku.*
- 2. Sahabat/I (Sahabat Abdul Mun,im, Sahabat HasyimAsari, SahabatIzet, Sahabat Atmim Lana, Sahabat Laili Nurdiana, Sahabat Udit adiputra dan Ansori Lubis dan Lumatun Nuronniyah Sahabat Nailul Marom) yang selalu menjadi motivasi dan memberikanku kesemangatan.*
- 3. Sahabat/I aktivis insane organisatoris Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII).*
- 4. Kakak Latief serta seluruh keluarga besarnya yang memberi dukungan semangatku*
- 5. Almamaterku tercinta IAIN Jember.*

Tiada tutur kata yang bias saya utarakan selain do’a dan harapan yang biasa kuucapkan, semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat, taufik, ketabahan, hidayah dan inayahnya dan semoga amal kebaikan kalian semua menjadi amal ibadah menuju ridha Allah SWT, Amin YaRobbal ‘Alamin.

Karyaku seorang yang biasa, tetapi mempunyai cita-cita dan impian yang luar biasa, tertuju untuk kalian semua.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan taufik dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Sholawat serta salam semoga tetap terlimpahkan kepada junjungan kita Nabi besar kita Muhammad SAW yang telah membawa kita dari tabir kegelapan menuju alam yang penuh hidayah ini, yakni agama Islam.

Penulis menyadari penuh bahwa dalam penulisan skripsi ini, banyak melibatkan pihak, baik perorangan maupun kelembagaan. Untuk itu patut kiranya pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. H. Babun Suharto, SE., MM selaku Rektor IAIN Jember.
2. Dr. H. Sutrisno RS, MHI Dekan Fakultas Syariah IAIN Jember
3. Mahmudah, S.Ag., M.EI selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi
4. Sri Lumatus Sa,adah, S.Ag.,M.HI yang telah sabar dan telah membimbingku mulai dari awal sampai akhir dalam menyelesaikan skripsi.
5. Bapak dan Ibu dosen IAIN Jember yang telah membekali ilmu pengetahuan.
6. Dasir selaku kepala Desa Silo Kecamatan Silo Kabupaten Jember.

Penulis menyadari keterbatasan pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki, sehingga masih terdapat kekurangan dan kesalahan dalam penulisan skripsi ini, penulis memohon kepada para pembaca untuk menginsafi dan memberikan saran-saran yang bersifat membangun agar menjadi pertimbangan-pertimbangan dalam penulisan selanjutnya.

Jember, 24 Maret 2015

Muhammad Sofyan
NIM. 083 102 080

ABSTRAK

Muhammad Sofyan, 2014 :*Transaksi Sewa Menyewalahan Perkebunan Pepaya dalam pandangan hukum Islam” Desa Silo Kecamatan Silo Kabupaten Jember.*

Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat *konsensus*. Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu saat sewa-menyewa berlangsung, apabila *akad* sudah berlangsung, pihak yang menyewakan wajib menyerahkan barang kepada penyewa. Dengan diserahkan manfaat barang atau benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya. Dalam masyarakat, sewa-menyewa sudah menjadi kebiasaan demi mencukupi kebutuhan, akan tetapi *akad* yang dilakukan apakah sesuai dengan ketentuan Islam atau belum, itu menjadi salah satu permasalahan tersendiri bagi orang yang mendalami ilmu *Syari’ah*. Seperti yang ada di Desa Silo, setiap musim kemarau banyak terjadi *akad Ijarah* terhadap lahan pertanian.

Fokus penelitian dalam penelitian ini adalah 1) Apakah motivasi masyarakat dalam melaksanakan transaksi sewa menyewa lahan perkebunan pepaya di Desa Silo Kecamatan Silo, Kabupaten Jember. 2) Bagaimana teknis atau proses sewa menyewa lahan perkebunan pepaya di Desa Silo Kecamatan Silo, Kabupaten Jember. 3) Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap praktek sewa menyewa lahan perkebunan.

Tujuan penelitian ini adalah 1) Untuk mengetahui motivasi masyarakat dalam melaksanakan transaksi sewa menyewa lahan perkebunan di Desa Silo, Kabupaten Jember. 2) Untuk mengetahui teknis atau proses sewa menyewa lahan perkebunan pepaya dalam akad dan penetapan jumlah bagian penghasilan lahan di Desa Silo Kecamatan Silo Kabupaten Jember. 3) Untuk mengetahui pandangan hukum Islam terhadap praktek sewa menyewa lahan perkebunan.

Penelitian ini merupakan penelitian *kualitatif deskriptif*. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah metode wawancara, observasi, dan dokumentasi. Metode informan menggunakan teknik *purposive sampling*. Sedangkan untuk menganalisis data yang telah terkumpul penulis menggunakan metode *deskriptif-kualitatif*. Adapun untuk menguji keabsahan datanya menggunakan triangulasi sumber yaitu pengecekan keabsahan data melalui sumber lain/diluar data.

Dari hasil penelitian penulis menemukan bahwa transaksi sewa menyewa lahan perkebunan pepaya di Desa Silo Kecamatan Silo Kabupaten Jember 1) motifasi mayarakat dalam melaksanakan transaksi sewa menyewa lahan perkebunan di Desa Silo, Kabupaten Jember; untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, sebagai modal usaha, dorongan sosial. 2), Teknis atau proses sewa-menyewa peneliti mendapat beberapa proses diantaranya: tahap penawaran, tahap peninjauan, tahap transaksi, dan terakhir tahap berakhirnya sewa menyewa lahan yang telah ditentukan diawal perjanjian, 3) Menurut pandangan hukum Islam transaksi sewa-menyewa di desa Silo sudah sah karena sudah memenuhi rukun dan syarat yang ada dalam sewa-menyewa dan adanya batas waktu masa perjanjian yang disepakati diawal akad.

DAFTAR ISI

Halaman	
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Fokus Penelitian.....	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Definisi Istilah.....	11
F. Sistematika Pembahasan.....	13

BAB II:KAJIAN KEPUSTAKAAN

A. PenelitianTerdahulu	15
B. Kajian Teori	17
1. Pengertian Akad Ijarah.....	17
a. Akad (Al-Aqdu)	17
b. Ijarah (sewa-menyewa)	21
1) Dasar Hukum Sewa Menyewa	23
2) Syarat Dan Rukun Sewa Menyewa.....	26
3) Kewajiban Orang Yang Menyewakan Dan Penyewa ..	31
4) Macam-macam Ijarah.....	32
5) Beberapa Hal yang Membatalkan Akad Ijarah	35

BAB III : METODE PENELITIAN

A. Latar Belakang Jenis Penelitian.....	43
B. Lokasi Penelitian	44
C. Subyek Penelitian	45
D. Teknik Pengumpulan Data	45
E. Analisis Data	49
F. Keabsahan Data	50
G. Tahap-tahap Penelitian	51
H. Sistematika Pembahasan	53
I. Keabsahan Data	54

BAB IV: PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Obyek Penelitian.....	56
-----------------------------------	----

B. Penyajian dan Analisis Data.....	65
C. Pembahasan Temuan.....	83

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	90
B. Saran-saran	92

DAFTAR PUSTAKA

Lampiran - Lampiran



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia diciptakan oleh Allah SWT sebagai makhluk sosial yang berarti tidak bisa hidup sendiri, yang menjadikan manusia satu dengan yang lain saling membutuhkan sesuai dengan kodratnya, manusia harus bermasyarakat dan saling menolong antara satu dengan yang lainnya. Sebagai makhluk sosial, manusia menerima dan memberikan adilnya kepada orang lain, saling berinteraksi untuk memenuhi kebutuhannya dan mencapai kemajuan dalam hidupnya. Untuk menyempurnakan dan mempermudah hubungan antara mereka, banyak sekali cara yang dilakukan. Salah satunya untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari manusia melakukan jual beli, melakukan sewa-menyewa, utang-piutang dan lain sebagainya. Semenjak diri mereka (manusia) berada dimuka bumi ini sudah memerlukan bantuan orang lain dan tidak sanggup berdiri sendiri untuk memenuhi kebutuhannya yang setiap hari semakin bertambah. Oleh karena itu hukum Islam mengadakan aturan-aturan bagi keperluan manusia dan membatasi keinginannya hingga memungkinkan manusia memperoleh kebutuhannya tanpa memberi *madharat* kepada orang lain dan mengadakan hukum tukar menukar keperluan antara anggota-anggota masyarakat dengan jalan yang adil, agar manusia dapat

melepaskan dirinya dari kesempitan dan memperoleh keinginannya tanpa merusak kehormatan.¹

Dalam Islam hubungan antara manusia satu dengan yang lain di sebut dengan istilah *muamalah*. Menurut pengertian umum *muamalah* berarti perbuatan atau pergaulan manusia diluar ibadah. *Muamalah* merupakan perbuatan manusia dalam menjalin hubungan atau pergaulan manusia dengan manusia, sedangkan ibadah merupakan hubungan atau pergaulan manusia dengan Tuhan.²

Muamalah cakupannya sangat luas sekali bidang perkawinan, waris, melakukan transaksi, dan lain sebagainya, selain ibadah, masuk dalam pengertian *muamalah*. *Fiqh muamalah* adalah istilah khusus dalam hukum Islam yang mengatur hubungan antar individu dalam sebuah masyarakat.

Fiqh muamalah dapat di pahami sebagai hukum perdata Islam, akan tetapi terbatas pada hukum kebendaan dan perikatan, sedang hukum keluarga tidak tercantum didalamnya melainkan masuk dalam *Ahwal Al-Syahshiyah*. Islam memberi jalan kepada manusia untuk berhubungan antara satu dengan lainnya sesuai Al-Qur'an dan Al-Hadits.

Obyek yang ditransaksikan oleh manusia biasanya adalah harta. Karena harta merupakan keperluan hidup yang sangat penting dan ia merupakan salah satu perhiasan kehiduapan dunia. Dengan maksud lain sedikit harta atau tanpa harta seseorang akan mengalami kesulitan dalam kehidupan ini. Karena sangat

¹ Nazar Bakry, *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994),57

² Ghufron A. Masadi, *Fiqh Muamalah kontekstual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002,) 34.

penting itulah maka Allah memerintahkan manusia untuk bertebaran di muka bumi ini untuk mendapatkan karunia-Nya melalui bekerja dan melalui kerjasama yang telah diajarkan dalam hukum Allah, dengan cara transaksi, berserikat, dengan jelas

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ تَحَكَّمٌ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. dihalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya. (Al- Maidah: ayat 1)

Ada banyak bentuk kegiatan manusia yang telah diatur oleh fiqh, salah satunya adalah sewa-menyewa. Sewa-menyewa pada dasarnya adalah penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan/jasa dalam jumlah tertentu. Pada dasarnya sewa-menyewa merupakan penukaran manfaat barang yang telah jelas wujudnya tanpa menjual 'ain dari benda itu sendiri.

Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat *konsensus*. Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu saat sewa-menyewa berlangsung, apabila *akad* sudah berlangsung, pihak yang menyewakan wajib menyerahkan barang kepada penyewa. Dengan

diserahkanya manfaat barang atau benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya.³

Dalam istilah hukum Islam, orang yang menyewakan disebut *Mu'ajjir*, sedangkan orang yang menyewa disebut *Musta'jir* benda yang disewakan diistilahkan *ma'jur*, dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang disebut *ajrah* atau *ujrah*.

Menurut bahasa *Ijarah* berarti “upah” atau “ganti” atau “imbalan”. Lafadz *Ijarah* mempunyai arti umum yang meliputi upah atas pemanfaatan sesuatu benda atau imbalan sesuatu kegiatan, atau upah karena melakukan suatu aktifitas kinerja dalam menyewakan. Kalau dalam kitab-kitab fiqih selalu menerjemahkan *ijarah* dengan “sewa-menyewa”, maka hal tersebut janganlah diartikan menyewa sesuatu barang untuk diambil manfaatnya saja, tetapi harus dipahami dalam arti yang luas.⁴ Dalam arti luas, *Ijarah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Hal ini sama dengan menjual manfaat suatu benda. Menurut ulama' Hanafiyah, sewa-menyewa adalah akad atau transaksi terhadap manfaat dengan imbalan dengan di dasari kesepakatan antara pihak penyewa dan yang menyewakan.

Menurut ulama' Syafi'iyah, sewa-menyewa adalah transaksi terhadap manfaat yang dikehendaki secara jelas harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu. Menurut ulama Malikiyah dan

³ Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1993), 29.

⁴ Helmi Karim, *Loc.cit*.

Hanabilah, sewa-menyewa adalah pemilikan manfaat suatu harta benda yang bersifat mubah selama periode waktu tertentu dengan suatu imbalan.⁵

Para ulama' menilai bahwa *Ijarah* ini merupakan suatu hal yang boleh dan kadang-kadang perlu dilakukan. Walaupun ada pendapat yang melarang *Ijarah*, tetapi oleh jumbuh ulama' pandangan yang ganjil itu dianggap tidak ada. Segala sesuatu yang bisa di ambil manfaatnya dengan tetap zatnya, maka sah menyewakannya, apabila manfaat barang itu di tentukan dari salah satu dari dua perkara yaitu dengan waktu atau perbuatan.

Perjanjian sewa-menyewa dengan mutlak (tanpa syarat) mengharuskan pembayaran uang sewa dimuka, kecuali bila ada perjanjian bayar uang sewa dibelakang. Sewa-menyewa itu tidak batal sebab matinya salah satu pihak, dan batal karena rusaknya barang yang disewa dan tidak wajib mengganti kerugian bagi orang yang menyewa kecuali karena kelengahan.

أَهْمٌ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا
وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ
رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

32. Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.

⁵ Ghufron A. Mas'adi, *op.cit.*, hlm. 182

Tidak semua harta benda boleh di akadkan sewa-menyewa, kecuali yang memenuhi persyaratan berikut ini⁶ :

1. Manfaat benda dapat dipahami dan dikenal.
2. Obyek sewa menyewa dapat diserahkan sebagaimana penyerahan harga (ada serah-terima).
3. Obyek sewa menyewa dapat dimanfaatkan sampai kepada masa yang disepakati.
4. Penyerahan manfaat obyek sewa harus sempurna yakni adanya jaminan keselamatan obyek sewa sampai kepada masa yang disepakati.
5. Akad sewa-menyewa merupakan akad pengambilan manfaat sesuatu benda, maka syarat kemanfaatan obyek 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 sebagaimana yang diperjanjian maka perjanjian sewa-menyewa itu dapat dibatalkan. Manfaat obyek sewa juga harus manfaat langsung dari benda tersebut, tidak dibenarkan sewa-menyewa manfaat suatu benda yang bersifat tidak langsung (turunan).

Kemanfaatan obyek sewa haruslah barang yang dibolehkan dalam agama, perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh ketentuan hukum agama adalah tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan. Misalnya perjanjian sewa-menyewa rumah untuk digunakan

⁶ Abi Abdullah Muhammad bin Idris Asy-Syafi'i, *Al-Umm, Juz 4*, (Beirut : Daarul Kutub Al-Ilmiah, 1993), hlm : 30-32.

sebagai tempat prostitusi, atau menjual minuman keras serta tempat perjudian, demikian juga memberikan uang kepada tukang ramal.⁷

Dalam masyarakat, sewa-menyewa sudah menjadi kebiasaan demi mencukupi kebutuhan, akan tetapi *akad* yang dilakukan apakah sesuai dengan ketentuan Islam atau belum, itu menjadi salah satu permasalahan tersendiri bagi orang yang mendalami ilmu *Syari'ah*. Seperti yang ada di Desa Silo, setiap musim kemarau banyak terjadi akad *Ijarah* terhadap lahan pertanian.

Pada awalnya lahan pertanian di Desa Silo pada waktu kemarau banyak yang di biarkan *bero* (tidak ditanami tanaman apapun), kemudian datanglah warga yang ingin menggarap lahan pertanian tersebut dengan sekali masa tanam dengan perjanjian bahwa, ketika nanti tanaman yang ditanam ini memperoleh panen (berhasil) maka nanti pihak penyewa akan membayar biaya sewa dengan sejumlah uang tertentu. Tetapi apabila ternyata mengalami gagal panen maka penyewa tidak akan membayar biaya sewa tersebut. Pihak *mu'ajjir* (yang menyewakan) biasanya menyetujui *akad* tersebut.

Dari observasi awal praktek sewa lahan perkebunan di Desa Silo seperti halnya sewa-menyewa biasa, akan tetapi ketika mengamati lebih teliti maka akad yang dilakukan tersebut masih perlu dikaji bagaimana hukumnya. Karena biaya sewa akan dibayar setelah benar-benar memperoleh keuntungan merupakan hal baru. Selama ini penulis mengamati sewa-menyewa baru kali ini penulis melihat praktek sewa-menyewa yang demikian.

⁷ Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafindo, 1996), hlm : 54.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis mengangkat permasalahan ini menjadi suatu karya skripsi dengan judul “ **Transaksi Sewa Menyewa Lahan Perkebunan Pepaya Di Desa Silo Kecamatan Silo Kabupaten Jember Dalam Pandangan Hukum Islam Tahun 2015** ”.

B. Fokus Penelitian

Fokus Penelitian merupakan hal yang sangat esensial dalam kegiatan penelitian, karena masalah merupakan obyek yang akan diteliti dan dicari solusinya melalui penelitian. Kegiatan pemfokusan masalah dapat dilakukan dengan cara memfokuskan judul selengkapya menghindari kesalahan penafsiran terhadap arti dan tujuan yang dimaksud peneliti.

Adapun fokus penelitian dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Apakah motivasi masyarakat dalam melaksanakan transaksi sewa menyewa lahan perkebunan pepaya di Desa Silo Kecamatan Silo, Kabupaten Jember.?
2. Bagaimana teknis atau proses sewa menyewa lahan perkebunan pepaya di Desa Silo Kecamatan Silo, Kabupaten Jember.?
3. Bagaimana pandangan hukum islam terhadap praktek sewa menyewa lahan perkebunan.?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah

- a. Untuk mengetahui motivasi masyarakat dalam melaksanakan transaksi sewa menyewa lahan perkebunan di Desa Silo Kecamatan Silo, Kabupaten Jember.

- b. Untuk mengetahui teknis atau proses sewa menyewa lahan perkebunan pepaya dalam akad dan penetapan jumlah bagian penghasilan lahan di Desa Silo Kecamatan Silo Kabupaten Jember.
- c. Untuk mengetahui pandangan hukum islam terhadap praktek sewa menyewa lahan perkebunan.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dalam penelitian ini berisi tentang kontribusi apa yang akan diberikan setelah selesai melaksanakan penelitian. Kegunaan yang dapat berupa kegunaan yang bersifat teoritis dan praktis, seperti kegunaan bagi penulis, instansi dan masyarakat secara keseluruhan.⁸

- a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini di harapkan bisa bermanfaat untuk memberikan kontribusi dan pencerahan pemikiran bagi khasanah ilmu pengetahuan hukum islam, khususnya mengenai permasalahan transaksi sewa menyewa lahan perkebunan pepaya, Di Desa Sumber Pakem Kecamatan Silo Kabupaten Jember Tahun 2014.

- b. Manfaat Praktis

1. Bagi Peneliti

- a. Penelitian ini sebagai bahan studi untuk melengkapi syarat untuk memperoleh gelar sarjana di jurusan Syariah program study Muamalah.

⁸STAIN Jember, *Pedoman Karya Ilmiah* (Jember : STAIN Press, 2013), hlm : 73

- b. Penelitian ini merupakan media untuk menambah wawasan dan khasanah keilmuan bagi peneliti sebagai salah satu dari anggota masyarakat, untuk mengetahui bagaimana membina Akhlak kepada Allah SWT dan membina Akhlak kepada sesama manusia.
 - c. Merupakan wujud sebuah proses belajar bagaimana menulis sebuah karya ilmiah yang benar, sehingga nantinya peneliti benar-benar mampu menghasilkan karya tulis ilmiah yang sesuai dengan kaidah-kaidah yang berlaku.
2. Bagi IAIN Jember
 - a. Penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi dalam menambah dan mewarnai nuansa ilmiah di lingkungan kampus IAIN Jember.
 - b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan literatur bagi lembaga IAIN Jember dan mahasiswa yang ingin mengembangkan kajian pendidikan.
 3. Bagi Pembaca

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bekal pengetahuan bagi pembaca agar dijadikan bahan rujukan terkait dengan permasalahan transaksi sewa menyewa.

4. Bagi Masyarakat

a. Bagi Masyarakat Desa Silo Kecamatan Silo.

penelitian ini diharapkan memberikan gambaran secara lebih jelas mengenai penerapan teori khususnya dibidang sewa menyewa, agar dapat diterapkan dalam kehidupan sehari-hari,

b. Penelitian ini dapat digunakan sebagai tambahan referensi atau literatur khususnya dibidang sewa menyewa.

c. Untuk menambah wawasan bagi masyarakat umum dan khususnya bagi Masyarakat desa Silo serta penyusun tentang penelitian lapangan yang berkaitan dengan hukum islam.

E. Definisi Istilah

Agar tidak terjadi salah penafsiran dalam memahami judul, maka berikut ini akan dijelaskan beberapa istilah penting yang terkandung didalamnya, Sehingga maksud yang dikehendaki oleh peneliti semakin jelas dan dapat dipahami oleh pembaca.

Definisi operasional berisi tentang pengertian istilah-istilah penting yang menjadi titik perhatian peneliti didalam judul penelitian. Tujuannya agar tidak terjadi kesalahpahaman terhadap makna istilah sebagai mana yang dimaksud oleh peneliti.

Adapun definisi istilahnya teruraikan sebagai berikut:

Transaksi :perjanjian atau akad dalam bidang ekonomi, dalam setiap transaksi ada beberapa prinsip dasar asas asas

yang diterapkan syara' pihak-pihak yang bertransaksi harus memenuhi kewajiban yang telah disepakati dan tidak boleh saling mengkhianati.⁹

Sewa Menyewa :Transaksi terhadap manfaat yang dikehendaki secara jelas harta yang bersifat mubah dan dapat di pertukarkan dengan imbalan tertentu.¹⁰

Lahan Perkebunan :Segala kegiatan yang mengusahakan tanaman tertentu pada tanah atau media tumbuh lainnya dalam ekosistem yang sesuai, mengolah, dan memasarkan barang dan jasa hasil tanaman dengan bantuan ilmu pengetahuan untuk mewujudkan kesejahteraan bagi pelaku usaha perkebunan dan masyarakat.

Hukum Islam : Hukum islam adalah efek (dampak/akibat) yang dikehendaki oleh kitab syariat dalam perbuatan-perbuatan seperti, wajib, sunnah, mubah dan haram.¹¹

Jadi yang dimaksud dengan transaksi sewa menyewa lahan perkebunan pepaya dalam pandangan hukum islam dalam skripsi ini ialah bahwa dalam hukum islam diperbolehkannya transaksi sewamenyewa selama kedua belah pihak bersepakat dan tidak ada yang merasa dirugikan

⁹ Mustofa Diibul Bigha, *Figh Syafi'i (Terjemahan St Tahdziib)*, Surabaya: CV. Bintang Pelajar, 1984, hlm. 328.

¹⁰ Ghufroon A. Mas'adi, *op.cit.*, hlm. 182

¹¹ Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam, Cet. 2*, Jakarta: Sinar Grafindo, 1996, hlm. 54.

dan sudah sah karena sudah memenuhi rukun dan syarat dalam sewa menyewa dan adanya batas waktu masa perjanjian yang telah disepakati diawal akad.

F. Sistematika Pembahasan

Dalam sistematika pembahasan ini akan dijelaskan kerangka pemikiran yang digunakan dalam menyusun skripsi ini, sehingga dapat dipahami oleh pembaca. Adapun sistematika pembahasan dibawah ini sebagai berikut:

Bagian awal : Bagian ini berisi tentang judul penelitian, persetujuan pembimbing, pengesahan, motto, dan persembahan serta dilengkapi dengan kata pengantar, abstrak, daftar isi, sebagai terselesainya penulisan skripsi ini.

Bab I : pembahasan dalam bagian ini meliputi latar belakang masalah, focus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah, dan sistematika pembahasan. Fungsi dari bab ini adalah memperoleh gambaran secara umum mengenai pembahasan dalam skripsi ini.

Bab II : Merupakan landasan teori yang membahas tentang Akad, Dan Dasar Hukum Sewa-menyewa, Syarat dan Rukun Sewa-menyewa, Kewajiban Mu'jir Dan Musta'jir (penyewa) Macam-macam Ijarah, Beberapa Hal yang Membatalkan Akad Ijarah.

Bab III :Merupakan laporan hasil penelitian yang membahas tentang latar belakang objek penelitian, penyajian data dan analisis data serta diskusi dan interpretasi.

Bab IV:Memuat pembahasan empiris tentang laporan hasil penelitian, yang berisi “Tentang analisis Sewa-menyewa di Desa Silo Kabupaten Jember, Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa-menyewa di Desa silo kabupaten Jember.

Bab V : adalah merupakan bab yang paling akhir, yaitu pembahasan yang ada didalamnya berisi tentang kesimpulan dan saran-saran.Bab ini diperoleh dari gambaran hasil penelitian berupa kesimpulan. Dengan hasil kesimpulan akan dapat membantu memberikan saran-saran konstruktif yang terkait dengan penelitian.

Selanjutnya skripsi ini diakhiri dengan daftar kepustakaan, pernyataan keaslian tulisan, dan beberapa lampiran yang berisi matrik penelitian, formulirpengumpulan data, foto-foto, gambar atau daerah serta surat kesterangan izin penelitian, dan lain-lain yang dilengkapi dengan biodata penulis.

IAIN JEMBER

BAB II

KAJIAN KEPUSTAKAAN

A. Penelitian Terdahulu

Untuk dijadikan sebagai bahan rujukan dalam penulisan skripsi ini, banyak bacaan yang menjadi sumber pendukung. Salah satunya adalah materi materi yang membahas langsung tentang sewa-menyewa atau beberapa hasil penelitian terdahulu yang sedikit banyak menyinggung permasalahan terkait dengan bahan penelitian.

1. **“Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa-Menyewa Tanaman (Studi Kasus di Desa Bangsri Kec. Bangsri Kab. Jepara)”**. Skripsi IAIN Walisongo Semarang, Fakultas Syari’ah (Muamalah) tahun 2007 dari Nunung Muhayatun yang berjudul Dalam skripsi tersebut kurang lebih membahas tentang perspektif hukum Islam tentang adanya praktek sewa-menyewa pohon yang ada di Desa Bangsri dan sistem pelaksanaannya. Menurut penulis, skripsi tersebut bahwa praktek sewamenyewa pohon di Desa Bangsri terdapat unsur-unsur ghoror, yang seharusnya praktek sewa-menyewa tersebut tidak seharusnya dilakukan karena obyek yang dipersewakan kurang memenuhi syarat sebagai barang yang boleh dijadikan sebagai obyek sewa-menyewa. Perbedaan penelitian ini dengan yang penulis lakukan yaitu penelitian ini lebih menekankan pada sewa menyewa pohon sedangkan yang diteliti oleh penulis menekankan pada praktek sewa menyewa lahan perkebunan.

2. **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-menyewa Sawah Eks Bengkok Studi Kasus di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal Kabupaten Kendal”**. Skripsi ini ditulis oleh Saeful Amar, Fakultas Syari’ah IAIN Sunan Ampel Surabaya tahun 2007. Perbedaan penelitian ini dengan yang peneliti lakukan yaitu penelitian ini lebih menekankan pada pandangan hukum islam sedangkan yang diteliti oleh penulis menekankan pada praktek sewa menyewa dan pandangan hukum islam.
3. **“Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Sawah Yang Ditanami Pohon Jeruk Dengan Menggunakan Akta Dibawah Tangan Di Desa Semboro Kecamatan Semboro Kabupaten Jember**, Skripsi ini di tulis oleh Herlia Diah Dwijayanti, Fakultas Hukum Universitas Jember tahun 2010.

Dalam skripsi tersebut adalah persyaratan yang harus dipenuhi dalam membuat perjanjian dengan menggunakan akta dibawah tangan ialah bahwa kedua belah pihak (pihak yang menyewakan tanah sawah yang ditanami pohon jeruk dan pihak penyewa) harus bersepakat mengenai isi perjanjian yang diadakan, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai objek perjanjian sewa menyewa yaitu tanah sawah yang ditanami pohon jeruk.

Adapun perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini ialah didalam penelitian terdahulu yaitu lebih ditekankan terhadap proses perjanjian sewa menyewa tanah, sedangkan penelitian ini yaitu

menekankan terhadap sewa menyewa lahan dalam pandangan hukum islam.

Sedangkan persamaanya penelitian ini dengan penelitian terdahulu yaitu sama sama membahas tentang sewa menyewa lahan atau tanah.

Dalam melakukan pencarian tentang refrensi yang akan dijadikan sebagai pijakan untuk menyusun teori terkait permasalahan sangatlah penting Dan juga sebetulnya banyak sekali yang sudah meneliti permasalahan sewa-menyewa tanah, akan tetapi dalam hal ujroh yang kami dapat berdasarkan data data yang sebenarnya diberikan dengan tatacara setelah memperoleh hasil baru diberikan upahnya.

B. Kajian Teori

1. Pengertian Akad Ijarah (Sewa-menyewa)

a. Akad (Al-Aqdu)

Menurut M. Ali Hasan *akad* berasal dari Bahasa Arab adalah () yang berarti "Perkataan, Perjanjian dan Permufakatan". Pertalian *ijab* (pernyataan menerima ikatan) sesuai dengan kehendak syari'at yang berpengaruh pada obyek perikatan.¹²

Menurut Abdul Aziz Dahlan, *Akad* adalah (*a'qada-'aqd*) perikatan,perjanjian dan permufakatan (al-ittifaq), pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan

¹²Ali Hasan, *Berbagai macam Transaksi Dalam Islam*,(Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,).
hlm : 101

ikatan) sesuai dengan kehendaksyari'at yang berpengaruh pada obyek perikatan.¹³

Untuk terpenuhinya sebuah akad, maka dalam sebuah perikatan haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Al-ahdu (perjanjian), yaitu sebuah pernyataan dari seseorang untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain. Janji ini mengikat bagi orang yang menyatakan untuk melaksanakan janjinya tersebut.
- 2) Persetujuan, yaitu pernyataan setuju pihak kedua untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap janji yang dinyatakan oleh pihak pertama. Dan persetujuan tersebut harus sesuai dengan janji pihak pertama.
- 3) Apabila kedua buah janji dilaksanakan maksudnya oleh para pihak maka terjadilah apa yang dinamakan sebagai akdu, sesuai dengan yang ada dalam surat Al- Maidah ayat 1. Menurut Musthafa Ahmad Al-Zarqa' menawarkan sejumlah hal yang dipandang sebagai rukun oleh fuqaha jumhur terhadap sebuah akad. Al-Zarqa' menyebut rukun tersebut dengan muqawimat akad (unsur penegak akad) yang terdiri dari:

¹³Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*,(Jakarta: PT. Ictiar Baru Van Hoeve,) Hlm : 63

a. Al-Aqidain

Para pihak yang melakukan akad disebut dengan Aqidain. Subyek hukum ini terdiri dari dua macam yaitu manusia, dan badan hukum. Manusia yang dapat dibebani hukum ialah bagi mereka yang sudah mukallaf atau orang yang dianggap sudah mampu bertindak hukum, baik yang berhubungan dengan tuhan maupun dalam kehidupan sosial.¹⁴

b. Mahallul aqad (obyek akad)

Mahallul aqad ialah sesuatu yang dijadikan obyek akad dan dikenakan kepadanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk obyek akad tersebut dapat berupa benda berwujud seperti mobil dan rumah, maupun benda tidak berwujud seperti manfaat dari sesuatu. Dan semua obyek tersebut dapat dibenarkan oleh syari'at.

c. Maudhu'ul aqad (tujuan akad)

Menurut ulama' fiqh tujuan akad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan syari'ah tersebut. Apabila para pihak melakukan perikatan dengan tujuan yang berbeda, namun salah satu pihak memiliki tujuan yang bertentangan dengan hukum islam dengan diketahui pihak yang lainnya, maka pernikahan itupun haram hukumnya.

¹⁴*Ibid.* hlm. 60.

d. Sighat aqad (ijab dan kabul)

Ijab dan kabul ialah ungkapan para pihak yang melakukan akad. Ijab adalah suatu pernyataan atau janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama. Ulama' fiqh mensyaratkan tiga hal dalam melakukan ijab dan kabul agar memiliki akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

- 1) Jala'ul ma'na, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki.
- 2) Tawafuq, yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan kabul.
- 3) Jazmul iradataini, yaitu antara ijab dan kabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu, dan tidak terpaksa.

Tiga unsur yang pertama dari muqawimat aqad berlaku syarat umum yang harus terpenuhi dalam setiap akad, sebagai berikut:¹⁵

- a. Pihak-pihak yang melakukan akad harus memenuhi persyaratan kecakapan bertindak hukum (mukallaf).

¹⁵ Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 80-81.

- b. Obyek akad dapat menerima hukum akad, artinya pada setiap akad berlaku ketentuan-ketentuan khusus yang berkenaan dengan obyeknya, apakah dapat dikenai hukum atau tidak.
- c. Tujuan dari akad itu harus diizinkan oleh syara' dan tidak bertentangan dengannya.
- d. Akadnya sendiri harus mengandung manfaat.

b. Ijarah (Sewa Menyewa)

Al-Ijarah dalam bahasa arab berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan.¹⁶ Ijarah atau sewa-menyewa sering dilakukan orang-orang dalam berbagai keperluan mereka yang bersifat harian, bulanan, dan tahunan. Dengan demikian, hukum-hukum ijarah ini layak diketahui. Karena tidak ada bentuk kerjasama yang dilakukan manusia diberbagai tempat dan waktu yang berbeda, kecuali hukumnya telah ditentukan dalam syari'at Islam, yang selalu mengedepankan maslahat dan tidak merugikan orang.¹⁷

Ulama' Hanafiyah dalam mendefinisikan al-ijarah ialah transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan. Ulama' Syafi'iyah mendefinisikan dengan: transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh di manfaatkan dengan imbalan tertentu. Ulama Malikiyyah dalam mendefinisikan al-ijarah, yaitu pemilikan manfaat sesuatu yang di bolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan. Sedang M. Hasbyi Ash

¹⁶ Harun nasroen, *Fiqh Muamalah, Cet. 2*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007, hlm. 228.

¹⁷ Al-Fauzan Saleh, *Fiqh Sehari-hari, Cet. 1*, Jakarta: Gema Insani Press, 2005, hlm. 481.

Shiddieqy mengartikan Ijarah ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.¹⁸

Abu Hanifah dan ashabnya berpendapat bahwa Ijarah boleh di batalkan dengan alasan terjadinya suatu peristiwa walaupun menimpa bagi pihak penyewa, umpamanya seseorang menyewa kedai atau ruko untuk berniaga, akan tetapi ruko tersebut terbakar, dirampok, bangkrut, maka salah satu pihak boleh membatalkan sewanya. Ada juga segolongan Ulama' yang berpendapat bahwa yang dapat membatalkan persewaan adalah yang menyewakan atau tidak boleh dari pihak penyewa yang membatalkan.

Karena ijarah adalah akad yang mengatur pemanfaatan hak guna tanpa terjadi pemindahan kepemilikan, maka banyak orang yang menyamakan ijarah ini dengan leasing. Hal ini terjadi karena kedua istilah tersebut sama-sama mengacu pada hal-ihwal sewa-menyewa. Menyamakan ijarah dengan leasing tidak sepenuhnya salah, tapi tidak sepenuhnya benar pula.

Definisi-definisi di atas dapat dirangkum bahwa yang dimaksud sewa-menyewa ialah pengambilan manfaat suatu benda. Dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, yang berpindah hanyalah manfaat dari suatu benda yang disewakan

¹⁸ M. Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqih Islam, Cet. 1*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997, hlm. 428.

tersebut. Dapat pula berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah, dan manfaat karya tulis seperti pemusik.¹⁹ Contoh yang tidak boleh di jadikan obyek al-ijarah seperti, kambing yang diambil karena susu dan bulunya, pepohonan yang diambil karena buahnya. Karena susu, bulu, dan buah termasuk materi.

Berbeda dengan pendapat Ibnu Qayyim al-jauziyyah (ahli fikih mazhab hambali). Dia menyatakan bahwa pendapat dari jumhur itu tidak didukung oleh Al-Qur'an, Sunnah, Ijma', dan Qiyas (analogi), menurutnya yang menjadi prinsip dalam masyarakat Islam adalah bahwa sesuatu yang berevolusi secara bertahap adalah hukumnya sama dengan manfaat, seperti buah dalam pepohonan, susu dari hewan ternak. Menurutnya, manfaat pun boleh diwakafkan seperti mewakafkan manfaat rumah, dan juga ternak karena tidak dapat mengurangi nilai kambing dan tidak berkurang.²⁰

1) Dasar Hukum Sewa Menyewa

Landasan hukum mengenai al-ijarah terdapat beberapa ayat Al-Qur'an dan juga hadits Nabi SAW, seperti dalam surat Az-Zukhruf 32.

¹⁹ Muhamad Ibnu Ismail al-Shan'ani, *Subulus Salam, Juz 3*, Beirut: Daarul Kutub Al-Ilmiyah, 1988, hlm. 4.

²⁰ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalat, Cet. 1*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2003, hlm. 229.

أَهْمٌ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ لَخُنٌ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ
 الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ
 بَعْضًا
 سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan di dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.(Q.S Az-Zukhruf: 32)

Sedangkan landasan sunnahnya seperti berikut: Sabda Rasulullah SAW dari Hanzalah bin Qois :

لِللَّهِ ، وَحُسَيْنٌ ، عِيسَى ، يُونُسَ ، إِبْرَاهِيمَ ،
 رِبِيعَةَ ، قَيْسِ ، بِالذَّهَبِ ،
 خَدِيجُ ، : " : ،
 المَازِيَانَاتِ ، لِلَّهِ ، اللَّهُ عَلَيْهِ ، اللَّهُ ، يُؤَاجِرُونَ ،
 وَيَسْلَمُ هَذَا وَيَهْلِكُ هَذَا ، فِيهِلْكَ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا ، وَأَشْيَاءَ ،
 هَكَذَا ، زَجَرَ عَنْهُ ، وَلَمْ يَكُنْ ،
 الصَّحِيحِ ، بِأَسْبِهِ "

Artinya: “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

²¹ Imam Abi Al-Husain Muslim bin Al-Hajjaj Al-Qushairy An-Naisaburi, *Shahih Muslim*, Juz 1, Beirut: Darrul Kutub Al-Ilmiyah, 1992, hlm. 675-676.

sumber dan yang berhadap-hadapan dengan parit-parit dan beberapa macam tanaman, maka yang ini rusak dan yang itu selamat, yang ini selamat dan yang itu rusak, sedangkan orang-orang tidak melakukan penyewaan tanah kecuali demikian, oleh karena itu kemudian dilarangnya. “(HR. Muslim).

Sabda Rasulullah SAW dari Aisyah ra. berkata :

الرُّهْرِيُّ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ هَادِيًا خَرِيئًا الْخَرِيثُ وَهُوَ دِين لَيَالٍ	هِشَامٌ لَهُ عَنْهَا الدَّيْلُ يَمِينٌ إِلَيْهِ رَاجِلَتَيْهِمَا (رواه البخاري)	إِبْرَاهِيمُ الرُّبَيْرُ الْمَاهِرُ بِالْهَدَايَةِ فَرِيشٌ فَاتَاهُمَا بِرَاجِلَتَيْهِمَا صَبِيحَةَ لَيَالٍ
---	--	---

Artinya: "Dari Ibrahim bin Musa, mengabarkan kepada kita Hisyam dari Ma'marin dari Zuhri dari 'Urwah bin Zubair dari 'Aisyah, ra. berkata : "Rasulullah SAW. Dan Abu Bakar mengupah seorang lakilaki yang pintar sebagai petunjuk jalan. Laki-laki itu berasal dari bani Ad-Dil, termasuk kafir Quraisy. Beliau berdua menyerahkan kendaraannya kepada laki-laki itu (sebagai upah), dan keduanya berjanji kepadanya akan bermalam di gua Tsaur selama tiga malam Pada pagi yang ketiga, keduanya menerima kendaraannya." (HR. Bukhari)

Mengenai diperbolehkannya sewa-menyewa, semua ulama' bersepakat bahwa sewa menyewa diperbolehkan. Tidak seorang ulama' pun yang membantah kesepakatan (ijma') ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak signifikan.

Dengan tiga dasar hukum yaitu Al-Qur'an, Hadits, dan Ijma' maka hukum diperbolehkannya sewa-menyewa sangat kuat karena ketiga dasar

²² Imam Bukhari, *Sahih Bukhari*, Juz 3, Beirut: Daarul Kutub Al-Ilmiah, 1992, hlm. 68.

hukum tersebut merupakan sumber penggalian hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar di atas, kiranya dapat dipahami bahwa sewa-menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan, dan sewa menyewa adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

2) Syarat dan Rukun Sewa Menyewa

Untuk sahnya akad sewa-menyewa, pertama kali harus dilihat terlebih dahulu orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut. Apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya atau tidak.

Penting juga untuk diperhatikan bahwa kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan dapat membedakan yang baik dan yang buruk. Imam Syafi'i dan Imam Hambali menambahkan satu syarat lagi, yaitu dewasa. Perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa tidak sah walaupun mereka sudah berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan mana yang buruk.

Sebagai sebuah transaksi umum, sewa-menyewa baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya. Menurut ulama' Hanafiyah, rukun sewa-menyewa hanya satu

yaitu ijab (ungkapan menyewakan) dan qabul (persetujuan terhadap sewa menyewa).²³ Juhur ulama' berpendapat, rukun sewa-menyewa ada empat :

- a. Orang yang berakal
- b. Sewa atau Imbalan
- c. Manfaat
- d. Sighad (ijab dan qabul)²⁴

Menurut ulama' Mazhab Hanafi, rukun yang dikemukakan tersebut bukanlah rukun melainkan syarat. Ulama' Hanafi mengatakan bahwa rukun ijarah itu hanya satu, yaitu ijab dan kabul (ungkapan menyerahkan dan persetujuan sewa-menyewa). Adapun syarat akad ijarah yaitu:

- a. Syarat bagi kedua orang yang berakad, adalah telah baligh dan berakal (Mazhab Syafi'i dan Hanbali). Dengan demikian, apabila orang itu belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila, maka ketika melakukan ijarah maka akadnya tidak sah. Berbeda dengan Madzhab Hanafi dan maliki mengatakan, bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah mumayyiz pun boleh melakukan akad ijarah, dengan catatan disetujui walinya.

²³ Abdul Azis Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta : PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996), hlm : 660

²⁴ M. Ali Hasan, *berbagai macam transaksi dalam islamt.*, hlm :231.

- b. Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan, kerelaanya untuk melakukan akad ijarah itu. Apabila salah seorang di antara keduanya terpaksa maka akadnya tidak sah.
- c. Manfaat yang menjadi obyek ijarah harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari. Jika manfaat itu tidak jelas maka tidak sah.
- d. Obyek ijarah dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung. Oleh karena itu, ulama' fiqh sepakat mengatakan, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan.
- e. Obyek ijarah haruslah sesuatu yang diharamkan oleh syara'.²⁵
- f. Obyek ijarah merupakan sesuatu yang bisa disewakan, seperti rumah, mobil, motor dan lain-lain.
- g. Upah/sewa dalam akad ijarah harus jelas, tertentu dan bernilai harta. Namun tidak boleh barang yang diharamkan oleh syara'.

Apabila masa yang telah ditetapkan berakhir maka penyewa berkewajiban untuk mengembalikan barang yang disewanya kepada pemilik semula (Yang menyewakan), Adapun ketentuan pengembalian barang obyek sewa-menyewa adalah sebagai berikut:

²⁵*Ibid.* hlm. 232-233.

- a. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang bergerak, maka penyewa harus mengembalikan barang itu kepada yang menyewakan atau pemilik yang menyerahkan langsung bendanya, misalnya sewa-menyewa kendaraan.
- b. Apabila obyek sewa-menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka penyewa wajib mengembalikan kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong.
- c. Jika yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah barang yang berwujud, maka penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.²⁶

Terkadang sebuah obyek persewaan tidak dilengkapi sarana yang banyak untuk menunjang sewanya. Seperti rumah yang tidak dilengkapi dengan saluran air, tidak berjendela gentingnya pecah-pecah dan sebagainya. Maka semua bentuk perbaikan fisik rumah yang berkenaan dengan fungsi utamanya sebagai tempat tinggal pada prinsipnya menjadi kewajiban pemilik rumah. Sekalipun demikian pihak penyewa tidak berhak menuntut perbaikan fasilitas rumah. Sebab pihak pemilik menyewakan rumah dengan segala kekurangan yang ada. Dan kesepakatan pihak penyewa tentunya dilakukan setelah mempertimbangkan segala

²⁶ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm: 148.

kekurangan yang ada, dan pihak penyewa tentunya dilakukan setelah mempertimbangkan segala kekurangan yang ada. Kecuali perbaikan fasilitas tersebut dinyatakan dalam akad.

Adapun kewajiban pihak penyewa sebatas pada perawatan, seperti menjaga kebersihan dan tidak merusak. Sebab di tangan pihak penyewa barang sewaan sesungguhnya merupakan amanat.

Akad Ijarah dapat dikatakan sebagai akad yang menjual belikan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa (Ujrah). Dengan demikian tujuan Ijarah dari pihak penyewa adalah pemanfaatan fungsi barang secara optimal. Sedangkan dari pihak pemilik, Ijarah bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari ongkos sewa.²⁷

Apabila obyek sewa menyewa rusak sebelum terjadi penyerahan maka akad Ijarah batal. Apabila kerusakan tersebut terjadi setelah penyerahan maka harus dipertimbangkan faktor penyebab kerusakan tersebut. Kalau kerusakan tersebut tidak disebabkan karena kelalaian atau kecerobohan pihak penyewa dalam memanfaatkan barang sewaan, maka pihak penyewa berhak membatalkan sewa dan menuntut ganti rugi atas tidak terpenuhinya haknya manfaat barang secara optimal. Sebaliknya jika kerusakan tersebut disebabkan kesalahan atau kecerobohan

²⁷ Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja grafindo Persada, 2002), hlm: 188.

pihak penyewa, maka pihak pemilik tidak berhak membatalkan akad sewa, tetapi ia berhak menuntut perbaikan atas kerusakan barangnya.

Demikian juga bila barang tersebut hilang atau musnah, maka segala bentuk kecerobohan menimbulkan kewajiban atau tanggung jawab atas pelakunya, dan pada sisi lain mendatangkan hak menuntut ganti rugi bagi pihak yang dirugikan.²⁸

3) Kewajiban Orang Yang Menyewakan Dan Penyewa

Untuk menjaga agar ijarah tidak menimbulkan pertentangan antara kedua pihak maka berikut ini disebutkan beberapa kewajiban yang harus dilakukan oleh pelaku ijarah.

1. Orang yang menyewakan sesuatu wajib berusaha semaksimal mungkin agar penyewa dapat mengambil manfaat dari apa yang ia sewakan. Misalnya, melengkapi rumah yang ia sewakan dengan segala perabotnya, memperbaiki kerusakan-kerusakan didalamnya, dan mempersiapkan semua yang diperlukan dalam memanfaatkan rumah tersebut.
2. Penyewa, ketika selesai menyewa, wajib menghilangkan semua yang terjadi karena perbuatannya. Kemudian mengembalikan sewanya sebagaimana ketika menyewanya.
3. Ijarah adalah akad yang wajib dipatuhi atas dua pihak mu'jir dan musta'jir. Karena ijarah merupakan bagian dari jual beli

²⁸*Ibid.*, hlm. 189.

maka, maka hukumnya serupa dengan hukum jual beli. Dan masing-masing pihak tidak boleh membatalkan akad kecuali dengan persetujuan pihak lain.

4. Orang yang menyewakan wajib menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa dan memberinya keleluasaan untuk memanfaatkannya. Apabila pihak yang menyewakan membatasi untuk benda yang disewakan maka tidak berhak untuk menerima upah penuh.²⁹

4) Macam-macam Ijarah

Dilihat dari segi obyeknya, akad Ijarah (sewa-menyewa) dibagi oleh ulama' fiqh menjadi dua macam, yaitu:

1. Bersifat manfaat.
 - a. Manfaat dari obyek akad harus diketahui secara jelas, hal ini dapat dilakukan misalnya dengan memeriksa, atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
 - b. Obyek ijarah dapat diserahkan terimakan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang dapat menghalangi fungsinya. Tidak dibolehkan akad ijarah atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.

²⁹ Saleh Al-Fauzan, *op.cit.* hlm. 485.

- c. Obyek dan manfaatnya tidak bertentangan dengan syara', misal menyewakan rumah untuk maksiat, menyewakan VCD porno dan lainlain.
- d. Obyek persewaan harus manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya menyewakan mobil untuk dikendarai, rumah untuk di tempati. Tidak diperbolehkan menyewakan tumbuhan yang diambil buahnya, sapi untuk diambil susunya dan sebagainya.
- e. Harta benda harus bersifat isti'maliy, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang- ulang tanpa mengakibatkan kerusakan bagi dzat dan pengurangan sifatnya.

2. Bersifat pekerjaan.

Ijarah yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan, Ijarah (sewa-menyewa) semacam ini dibolehkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Perbuatan tersebut harus jelas jangka waktunya dan harus jelas jenis pekerjaannya misalnya, menjaga rumah sehari/ seminggu/ sebulan, harus ditentukan. Pendek kata dalam hal ijarah pekerjaan, diharuskan adanya uraian pekerjaan. Tidak diperbolehkan mempekerjakan seseorang dengan periode tertentu dengan ketidak jelasan pekerjaan.

b. Pekerjaan yang menjadi obyek ijarah tidak boleh berupa pekerjaan yang seharusnya dilakukan atau telah menjadi kewajiban musta'jir seperti membayar hutang, mengembalikan pinjaman dan lain-lain. Sehubungan dengan prinsip ini mengenai ijarah mu'adzin, imam, dan pengajar Al Qur'an. Menurut Fuqaha Hanafiah dan Hanabilah tidak sah. Alasan mereka perbuatan tersebut merupakan taqarrub (pendekatan diri) kepada Allah. Akan tetapi menurut Imam Malik dan Imam Syafi'iy melakukan ijarah dalam hal-hal tersebut boleh. Karena berlaku pada pekerjaan yang jelas dan bukan merupakan kewajiban pribadi.³⁰

Ulama mazhab Hanafi berpendapat bahwa akad sewamenyewa bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi dapat dibatalkan secara sepihak apabila terdapat udzur seperti meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum seperti gila. Jumhur ulama berpendapat bahwa akad sewamenyewa bersifat mengikat kecuali ada cacat atau obyek sewa tidak dapat dimanfaatkan.

Menurut mazhab Hanafi apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia maka akad sewa menyewa menjadi batal karena manfaat tidak dapat diwariskan kepada ahli waris.

³⁰ Ghufron A. Mas'adi, *Op.cit.* hlm.183-185

Menurut Jumhur ulama, akad itu tidak menjadi batal, manfaat menurut mereka dapat diwariskan kepada ahli waris karena manfaat juga termasuk harta.³¹

5) Beberapa Hal yang Membatalkan Akad Ijarah

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian, karena termasuk perjanjian timbal-balik. Bahkan, jika salah satu pihak (pihak yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa tidak akan menjadi batal, asal yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris. Demikian juga halnya dengan penjualan obyek perjanjian sewa-menyewa yang tidak menyebabkan putusannya perjanjian yang diadakan sebelumnya. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan pembatalan perjanjian (pasakh) oleh salah satu pihak jika ada alasan atau dasar yang kuat.³²

Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya sewa menyewa adalah disebabkan hal-hal sebagai berikut:

³¹ M. Ali Hasan, *berbagai macam transaksi dalam islam*. Hlm. 235.

³² Suhrawardi K. Lubis, *op.cit*, hlm. 148.

1. Terjadinya Aib Pada Barang Sewaan

Maksudnya bahwa jika pada barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada di tangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.³³

2. Rusaknya obyek yang disewakan

Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misalnya terbakarnya rumah yang menjadi obyek sewa.³⁴

3. Berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa

Maksudnya jika apa yang menjadi tujuan sewa menyewa telah tercapai atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak, maka akad sewa menyewa berakhir. Namun jika terdapat uzur yang mencegah fasakh, seperti jika masa sewa menyewa tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman

³³ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *op.cit.*, hlm. 57.

³⁴ *Ibid.* hlm. 58.

dipanen, maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai masa selesai dikedam, sekalipun terjadi pemaksaan, hal ini dimaksudkan untuk mencegah adanya kerugian pada pihak penyewa, yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.³⁵

4. Adanya uzur

Ulama Hanafiyah menambahkan bahwa adanya uzur merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa, sekalipun uzur tersebut datang dari salah satu pihak. Adapun yang dimaksud uzur adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya, seorang yang menyewa toko untuk berdagang kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko tersebut dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa yang telah diadakan sebelumnya.³⁶

Sewa-menyewa sebagai akad akan berakhir sesuai kata sepakat dalam perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa-menyewa ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Tetapi bagi barang-barang tertentu seperti rumah, hewan dan barang

³⁵ Sayid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, jilid 3, (Beirut : Al-Fath Lil I'lam al-'arabi), hlm. 285.

³⁶ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), 57.

lainnya karena musibah, maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran.

Rumah sewanya akan berakhir masa sewanya kalau roboh. Hewan akan berakhir masa sewanya kalau mati. Demikian juga kendaraan kalau terjadi tabrakan sampai tidak bermanfaat lagi, maka akan berakhir masa sewanya. Selama sewa menyewa berlangsung, maka yang bertanggung jawab memperbaiki atau mengganti adalah penyewa, dan dalam hal ini tidak mengakhiri masa sewa.³⁷

Bila keadaan barang atau benda sewaan dijual oleh pemiliknya, maka akad sewa menyewa tidak berakhir sebelum masa sewa selesai. Hanya saja penyewa berkewajiban untuk memberitahukan kepada pemilik baru tentang hak dan masa sewanya. Demikian halnya kalau terjadi musibah kematian salah satu pihak, baik penyewa maupun pemilik, maka akad sewa-menyewa sebelum masa sewa habis akan tetap berlangsung dan diteruskan oleh ahli warisnya.³⁸

Akibat Hukum dari Sewa-menyewa adalah Jika sebuah akad sewa menyewa sudah berlangsung, segala rukun dan syaratnya dipenuhi, maka konsekuensinya pihak yang menyewakan memindahkan barang kepada penyewa sesuai

³⁷ R. Abdul Djamali, *Hukum Islam (Asas-asas Hukum Islam)*, (Bandung: Mandar Maju, 1992). hlm.155.

³⁸ D. Sirrojuddin Ar, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2003). hlm.663.

dengan harga yang disepakati. Setelah itu masing-masing mereka halal menggunakan barang yang pemiliknya dipindahkan tadi di jalan yang dibenarkan.³⁹

Orang yang terjun di dunia perniagaan, berkewajiban mengetahui hal-hal yang dapat mengakibatkan sewa-menyewa itu sah atau tidak (fasid). Maksudnya, agar muamalah berjalan sah dan segala sikap dan tindakannya jauh dari penyimpangan-penyimpangan yang merugikan pihak lain.

Tidak sedikit umat Islam yang mengabaikan mempelajari seluk beluk sewa menyewa yang di syari'atkan oleh Islam. Mereka tidak peduli kalau yang disewakan barang yang dilarang, atau melakukan unsur-unsur penipuan. Yang diperhitungkan, bagaimana dapat meraup keuntungan yang banyak, tidak peduli ada pihak lain yang dirugikan. Sikap seperti ini merupakan kesalahan besar yang harus diupayakan pencegahannya, agar umat Islam yang menekuni dunia usaha perniagaan dapat membedakan mana yang boleh mana yang dilarang, dan dapat menjauhkan diri dari segala yang Subhat.

Sewa-menyewa merupakan bentuk keluwesan dari Allah SWT untuk hamba-hamba-Nya. Karena semua manusia mempunyai kebutuhan berupa sandang, pangan dan papan. Kebutuhan-kebutuhan Primer tersebut akan terus melekat

³⁹*Ibid.* hlm. 53-55

selama manusia masih hidup. Padahal, tidak seorang pun dapat memenuhi kebutuhannya sendiri. Sebab itulah Islam mengatur pola interaksi (bermuamalah) dengan sesamanya. Diantara sebab-sebab dan dasar-dasar yang telah tetap, tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun ialah segala yang terjadi dari benda yang dimiliki, menjadi hak bagi yang memiliki benda tersebut.⁴⁰

لَا يَبْرُكُ

Artinya: "Setiap peranakan atau segala sesuatu yang tumbuh (muncul) dari harta milik adalah milik pemiliknya".⁴¹

Dari landasan inilah seseorang melakukan hubungan-hubungan hukum, saling mempertukarkan, bekerjasama untuk mendapatkan kepemilikan, karena ketika barang itu bukan milik pribadi maka tidak dapat memanfaatkannya, dan jalan sewa merupakan salah satu langkah untuk dapat memperoleh manfaat terhadap barang orang lain dengan perjanjian, dan syarat-syarat tertentu untuk saling menguntungkan.

Bentuk mu'amalah sewa-menyewa ini dibutuhkan dalam kehidupan manusia, karena itulah maka syari'at Islam membenarkannya. Seseorang terkadang dapat memenuhi salah satu kebutuhan hidupnya tanpa melakukan pembelian

⁴⁰ Hasbi Ash-Shiddieqy, *op.cit.* hlm. 427.

⁴¹ Ghufron A. Mas'adi, *op.cit.* hlm. 60.

barang, karena jumlah uangnya yang terbatas, misalnya menyewa lahan pertanian kepada orang yang menganggurkan lahan pertaniannya dan dapat menyewakannya untuk memperoleh uang dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan lainnya.

Tidak semua orang dapat membeli lahan pertanian, karena harganya yang tak terjangkau. Namun demikian setiap orang dapat memanfaatkan lahan tersebut dengan jalan menyewa. Demikian juga banyak pekerjaan yang tidak dapat diselesaikan sendiri, karena terbatas tenaga dan ketrampilan, misalnya mendirikan bangunan dalam keadaan seperti ini, kita mesti menyewa (buruh) yang memiliki kesanggupan dalam pekerjaan tersebut.

Apabila lahan pertanian itu dibiarkan nganggur oleh pemiliknya, maka seolah-olah menelantarkan rahmat yang diberikan Allah kepadanya, untuk itu dengan jalan disewakan kepada orang lain sama juga telah memberikan pertolongan bagi orang yang menyewa. Karena sejatinya orang yang menyewa merupakan orang yang membutuhkan barang tersebut, dan juga akan menimbulkan toleransi dalam hal ekonomi.

Dari sini dapat disimpulkan bahwa disamping muamalah jual beli maka muamalah sewa-menyewa ini

mempunyai peranan penting dalam kehidupan sehari-hari mulai zaman jahiliyyah hingga sampai zaman modern seperti saat ini. Kita tidak dapat membayangkan betapa sulitnya kehidupan sehari-hari, apabila sewa-menyewa ini tidak dibolehkan oleh hukum dan tidak mengerti tata caranya. Karena itu, sewa menyewa dibolehkan dengan keterangan syarat yang jelas, dan dianjurkan kepada setiap orang dalam rangka mencukupi kebutuhan. Setiap orang mendapatkan hak untuk melakukan sewa-menyewa berdasarkan prinsip-prinsip yang telah diatur dalam syari'at Islam yaitu memperjual belikan manfaat suatu barang.⁴²

Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian jual beli, merupakan transaksi yang bersifat konsensual. Perjanjian ini mempunyai akibat hukum yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung, dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (mu'ajir) berkewajiban untuk menyerahkan barang (ma'jur) kepada pihak penyewa (musta'jir), dan dengan diserahkannya manfa'at barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan kembali uang sewanya (ujrah).⁴³

⁴² Sayyid Sabiq, *op.cit.*, hlm. 199-200

⁴³ Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, Bandung: CV. Diponegoro, 1998, hlm. 319-320

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode merupakan salah satu komponen penting dalam suatu penelitian. Dengan menggunakan metode yang tepat maka penelitian bisa dilakukan dengan mudah dan lebih terarah sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai.

Metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif. Artinya Penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian misalnya perilaku, persepsi, dan tindakan,dll.⁴⁴

Metode penelitian deskriptif juga diartikan sebagai metode penelitian yang berusaha mengungkap fakta suatu kejadian, objek, aktivitas, proses, dan manusia secara apa adanya pada waktu sekarang atau jangka waktu yang masing mungkin dalam ingatan responden.⁴⁵

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatanKualitatif deskriptif, yang dipilih oleh peneliti bahwa Bog dan Taylor mendefinisikan “Metodologi Kualitatif” sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang atau perilaku yang dapat diamati.Menurut mereka, pendekatan ini, diarahkan pada latar dan individu tersebut secara holistik (utuh). Jadi, dalam hal ini tidak boleh mengisoasikan

⁴⁴Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2011), 6.

⁴⁵Andi, *Metode Penelitian*, 203.

individu atau organisasi ke dalam variable atau hipotesis, tetapi perlu memandangnya sebagai bagian dari sesuatu keutuhan.⁴⁶

Sedangkan data yang dikumpulkan adalah berupa kata-kata, gambar, dan bukan angka-angka. Hal ini disebabkan oleh adanya penerapan metode kualitatif. Selain itu, semua yang dikumpulkan berkemungkinan menjadi kunci terhadap apa yang diteliti.

Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan realitas empiris sesuai dengan fenomena secara rinci dan tuntas, serta untuk mengungkapkan gejala secara *holistic kontekstual* melalui pengumpulan data dari latar alami dengan memanfaatkan peneliti sebagai instrumen kunci.

Adapun jenis penelitian dalam skripsi ini adalah penelitian studi kasus. Menurut Suharsimi Arikunto penelitian studi kasus adalah suatu penelitian yang dilakukan secara intensif, terinci dan mendalam.⁴⁷

B. Lokasi Penelitian

Adapun lokasi yang dijadikan tempat penelitian adalah Lahan Perkebunan Pepaya” Di Desa Silo Kecamatan Silo Kabupaten Jember. Peneliti memilih, karena biaya sewa akan dibayar setelah benar-benar memperoleh keuntungan merupakan hal baru. Selama ini yang penulis ketahuibahwasanya transaksi sewa-menyewa bayar di muka dan baru kali ini peneliti melihat praktek sewa-menyewa yang akan dibayar setelah benar-benar memperoleh keuntungan, hal ini tentu membuat peneliti tertarik untuk melakukan penelitian ini.

⁴⁶Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 4

⁴⁷Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek : Edisi Revisi V* (Jakarta: Rineka Cipta, 2002), 120

C. Subyek Penelitian

Dalam pedoman penulisan karya ilmiah subyek penelitian yang dimaksudkan yaitu melaporkan jenis data dan sumber data. Uraian tersebut meliputi apa saja yang ingin diperoleh, siapa yang hendak di jadikan informan atau subyek penelitian, bagaimana data akan cari dan dijarang sehingga validitasnya dapat dijamin.⁴⁸

Penentuan subyek penelitian yang digunakan adalah purposive sampling (sampel bertujuan). Purposive sampling adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu. Pemilihan sekelompok subjek didasarkan atas ciri-ciri tertentu yang dipandang mempunyai sangkut paut yang erat dengan ciri-ciri populasi yang sudah diketahui sebelumnya.⁴⁹

Dalam penelitian ini Subyek penelitian atau informan yang terlibat dan mengetahui permasalahan yang dikaji diantaranya:

1. Tokoh Agama
2. Tokoh Masyarakat
3. Masyarakat Desa Silo Kecamatan Silo Kabupaten Jember

D. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini teknik atau metode yang digunakan untuk mengumpulkan berbagai macam data yang diperlukan adalah:

- a) Observasi

Observasi sebagai teknik pengumpulan data yang mempunyai ciri yang spesifik bila dibandingkan dengan teknik yang lain, yaitu wawancara

⁴⁸STAIN, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, 43.

⁴⁹Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2012),85.

dan kuesioner. Kalau wawancara dan kuesioner selalu berkomunikasi dengan orang, maka observasi tidak terbatas pada orang, tetapi juga obyek-obyek alam.⁵⁰

Dalam hal ini peneliti akan menggunakan observasi partisipan, yaitu teknik pengumpulan data dimana peneliti mengadakan pengamatan secara langsung terhadap gejala-gejala subjek yang akan diteliti.

Dan pencatatan secara sistematis terhadap hal-hal yang berkaitan dengan sewa-menyewa lahan perkebunan pepaya di Desa Silo, Kecamatan Silo, Kabupaten Jember.

Adapun data yang ingin diperoleh dengan menggunakan observasi adalah:

- 1) Letak objek penelitian
- 2) Penyewa dan orang yang menyewakan lahan perkebunan pepaya di Desa Silo.

b) Interview (Wawancara)

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga apabila peneliti ingin mengetahui dari responden yang lebih mendalam dan jumlah respondennya sedikit/kecil.⁵¹

Wawancara artikan sebagai proses tanya- jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih

⁵⁰*Ibid.*, 145.

⁵¹*Ibid.*, 137.

bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.⁵²

Wawancara dapat dilakukan secara terstruktur maupun tidak terstruktur, dan dapat dilakukan dengan tatap muka (Face to face) maupun dengan menggunakan telepon.⁵³

- 1) Wawancara terstruktur digunakan sebagai teknik pengumpulan data, bila peneliti atau pengumpulan data telah mengetahui dengan pasti tentang informasi apa yang akan diperoleh. Oleh Karena itu dalam melakukan wawancara, pengumpulan data telah menyiapkan instrument penelitian berupa pertanyaan-pertanyaan tertulis yang alternative jawabannya pun telah disiapkan.
- 2) Wawancara semiterstruktur dimana dalam pelaksanaannya lebih bebas bila dibandingkan dengan wawancara terstruktur. Tujuan wawancara ini untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka, dimana pihak yang diajak wawancara dimintai pendapat dan, ide-idenya.
- 3) Wawancara tidak terstruktur, adalah wawancara yang bebas dimana penelitian tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan data. Pedoman wawancara ini yang digunakan hanya berupa garis besar permasalahan yang ditanyakan.

⁵²Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metode Penelitian* (Jakarta: Bumi Aksara, 2009), 83.

⁵³Sugiyono, *Metode Penelitian*, 138.

Dalam penelitian ini tehnik wawancara yang digunakan berstruktur untuk mengetahui tentang transaksi sewa-menyewa lahan perkebunan pepaya apakah sesuai dengan hukum islam.

Adapun data yang ingin diperoleh dengan menggunakan interview adalah:

- a) Untuk mengetahui teknis atau proses sewa menyewa lahan perkebunan pepaya dalam akad dan penetapan jumlah bagian penghasilan lahan di Desa Silo Kecamatan Silo Kabupaten Jember.
- b) Untuk mengetahui motivasi masyarakat dalam melaksanakan transaksi sewa menyewa lahan perkebunan di Desa Silo Kecamatan Silo, Kabupaten Jember.
- c) Untuk mengetahui pandangan hukum islam terhadap praktek sewa menyewa lahan perkebunan.
- d) Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar-gambar atau karya-karya monumental dari seseorang. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif.⁵⁴

⁵⁴*Ibid.*, 240.

Adapun data yang ingin diperoleh dari bahan dokumen adalah:

- 1) Kegiatan yang diadakan oleh Masyarakat Desa Silo yang berkaitan dengan transaksi sewa-menyewa lahan perkebunan pepaya.
- 2) Dokumen lain yang relevan diperoleh dari berbagai sumber yang diakui validitasnya dalam memperkuat analisa objek pembahasan.
- 3) Menurut kebiasaan hak dan kewajiban ini hanya dinyatakan secara lisan saja dan tidak ada kesepakatan secara tertulis, para pelaku mendasarkan kesepakatannya pada rasa saling percaya antara yang satu dengan yang lainnya, dalam tahap ini juga disepakati jangka waktu sewa serta kesepakatan-kesepakatan lain yang bertujuan untuk menghindari perselisihan antara kedua belah pihak.

E. Analisis Data

Menurut Sugiono, analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola, memilih mana yang penting dan mana yang harus dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri dan orang lain.⁵⁵

⁵⁵*Ibid.*, 244.

Analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan sejak sebelum memasuki lapangan, selama di lapangan dan setelah selesai di lapangan. Namun analisis data lebih difokuskan selama proses dilapangan selama pengumpulan data.

Dalam peneliti ini menggunakan analisis data kualitatif deskriptif yaitu data yang diperoleh (berupa kata-kata gambar, perilaku) tidak dituangkan dalam bentuk bilangan atau dalam bentuk statistik, melainkan tetap dalam bentuk kualitatif yang memiliki arti lebih kaya dari sekedar angka / frekuensi.

Adapun analisis data, menurut Miles dan Huberman dalam Hamid Patilima dibagi dalam tiga alur kegiatan yang terjadi secara bersamaan, yaitu:

- 1) Reduksi data adalah proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data yang muncul dari catatan-catatan lapangan.
- 2) Penyajian data adalah sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan.
- 3) Penarikan kesimpulan adalah pembuktian kembali yang dilakukan untuk mencari pembenaran dan persetujuan, sehingga validitas dapat tercapai.⁵⁶

F. Keabsahan Data

Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain. Diluar data itu untuk keperluan pengecekan

⁵⁶Hamid Patilima, *Metodologi Penelitian Kualitati* (Bandung: Alfabeta, 2011),100.

atau sebagai pembanding terhadap data itu. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan triangulasi sumber yaitu membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam penelitian kualitatif.⁵⁷

Hal ini dapat dicapai dengan cara antara lain:

- 1) Membandingkan data hasil pengamatan dengan hasil wawancara.
- 2) Membandingkan hasil dari wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.

G. Tahap-Tahap Penelitian

Ada beberapa tahap dalam penelitian ini, adapun tahap-tahap penelitian ini terdiri dari tahap pra lapangan, tahap pekerjaan lapangan, dan tahap analisis.

- 1) Tahap pralapangan
 - (a) Menyusun rancangan penelitian

Dalam menyusun rancangan penelitian ini peneliti menetapkan beberapa hal sebagai berikut:

- (1) Judul penelitian
- (2) Latar belakang penelitian
- (3) Fokus penelitian
- (4) Tujuan penelitian
- (5) Manfaat penelitian
- (6) Metode pengumpulan data

⁵⁷ Lexy, *Metodologi Penelitian*, 330

(b) Mengurus perizinan

Dengan surat pengantar yang ditentukan program studi, peneliti memohon izin kepada masyarakat pemilik lahan perkebunan pepaya”, Dengan demikian peneliti telah mendapat perizinan untuk melakukan penelitian.

(c) Menjajaki dan menilai lapangan

Penjajakan dan penilaian lapangan ini terlaksana dengan baik apabila peneliti sudah terlebih dahulu mengetahui dari kepustakaan dan mengetahui melalui masyarakat di desa tersebut tentang situasi dan kondisi di tempat penelitian tersebut.

(d) Menyiapkan perlengkapan penelitian

Menyiapkan instrumen pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian mengenai transaksi sewa-menyewa lahan perkebunan pepaya.

2) Tahap pekerjaan lapangan

Setelah persiapan di anggap matang, maka tahap selanjutnya adalah melaksanakan penelitian dalam tahap ini, peneliti mengumpulkan data-data yang diperlukan yaitu dengan menggunakan beberapa metode yaitu observasi, wawancara dan dokumentasi.

3) Tahap analisis data

Setelah kegiatan penelitian selesai, peneliti mulai menyusun langkah-langkah berikutnya yaitu, menyusun kerangka laporan hasil penelitian dengan menganalisis data yang telah dikonsultasikan kepada

dosen pembimbing karena mungkin masih ada yang perlu direvisi untuk mencapai hasil penelitian yang maksimal. Laporan yang sudah selesai sudah siap dipertanggung jawabkan di depan penguji yang kemudian digandakan untuk diserahkan kepada pihak terkait.

H. Sistematika Pembahasan

Setelah data terkumpul dilakukan pemilahan secara selektif disesuaikan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian. Setelah itu, dilakukan pengolahan dengan proses editing, yaitu dengan meneliti kembali data-data yang didapat, apakah data tersebut sudah cukup baik dan dapat segera dipersiapkan untuk proses berikutnya. Secara sistematis dan konsisten bahwa data yang diperoleh, dituangkan dalam suatu rancangan konsep yang kemudian dijadikan dasar utama dalam memberikan analisis.

Analisi data menurut Patton yang dikutip oleh Moleong, adalah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya kedalam suatu pola, kategori dan satuan uraian dasar. Sedangkan menurut Bogdan dan Taylor, analisa data adalah proses yang merinci usaha secara formal untuk menemukan tema dan merumuskan ide seperti yang disarankan oleh data dan sebagai usaha untuk memberikan bantuan pada tema dan ide itu.⁵⁸

Sistematika pembahasan berisi tentang deskripsi alur pembahasan skripsi yang dimulai dari bab pendahuluan hingga penutup.⁵⁹ Adapun sistematika pembahasan dalam proposal ini, yakni:

⁵⁸Lexy J. Moleong, 280

⁵⁹STAIN, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, 75.

Bab Satu memuat komponen dasar penelitian yaitu latar belakang masalah, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah, dan metode penelitian serta sistematika pembahasan.

Bab dua pada bagian ini berisi tentang ringkasan kajian terdahulu yang memiliki relevansi dengan penelitian yang akan dilakukan pada saat ini serta memuat tentang kajian teori.

Bab tiga membahas tentang metode yang digunakan peneliti yang meliputi pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, keabsahan data dan yang terakhir tahap-tahap penelitian.

Bab empat berisi tentang inti atau hasil penelitian ini, yang meliputi latar belakang obyek penelitian, penyajian data, analisis dan pembahasan temuan.

Bab lima merupakan bab terakhir yang berisi kesimpulan penelitian yang dilengkapi dengan saran-saran dari peneliti/penulis dan diakhiri dengan penutup.

I. Keabsahan Data

Untuk memeriksa keabsahan data maka peneliti memakai validitas data triangulasi. Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data itu. Teknik triangulasi yang paling banyak digunakan adalah pemeriksaan melalui sumber lainnya. Ada empat macam triangulasi sebagai teknik pemeriksaan yang memanfaatkan penggunaan sumber, metode, penyidik, dan teori.

Dalam penelitian ini, pemeriksaan datanya menggunakan triangulasi sumber, yang berarti membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam metode kualitatif. Adapun langkah-langkahnya ada lima, tetapi yang berkaitan langsung dengan kajian ini yaitu langkah untuk membandingkan keadaan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang seperti rakyat biasa, orang yang berpendidikan menengah atau tinggi. Hal tersebut dapat dicapai dengan :

1. Membandingkan data hasil pengamatan dan data hasil wawancara.
2. Membandingkan apa yang dikatakan orang didepan umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi.



BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

A. Gambaran Obyek Penelitian

1. Keadaan Geografis Desa Silo

Desa Silo Merupakan Salah satu bagian dari wilayah Kecamatan Silo Kabupaten Jember yang menjadi ibukota Kecamatan Silo. Desa Silo memiliki luas wilayah 91.913.419 Ha, dari luas wilayah tersebut Desa Silo terdiri dari Sawah irigasi teknis 82 Ha, tanah sawah ½ teknis, 85 Ha sawah tanah hujan, 42 Ha, hutan negara dan lain-lain yang meliputi, sungai, jalan, dan kuburan seluas 1.491.000 Ha, Desa Silo terdiri dari 6 dusun, 14 Rukun Warga (RW) Dan 51 Rukun Tetangga (RT). Adapun batas-batas wilayahnya sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Desa Sempolan Sumberjati
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Karangharjo dan Pace
- c. Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Garahan Kec. Silo
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Sidomukti Kec. Mayang

Orbitrasi Desa Silo adalah sebagai Berikut :

- a. Jarak dari pusat Pemerintahan Kecamatan : 0,6 km
- b. Jarak dari pusat Pemerintahan Kota : 35 km
- c. Jarak dari Ibukota Propinsi : 100 km
- d. Jarak dari Ibukota Negara : 350 km⁶⁰

⁶⁰Laporan Monografi Keadaan Tahun 2014, data dari Kantor Kelurahan Silo Kec. Silo Kabupaten Jember.

2. Kependudukan

Hingga bulan Desember 2014 jumlah penduduk Desa Silo sebanyak 8.912 jiwa, Adapun rincian data kependudukan dapat penulis sajikan sebagai berikut :

- a. Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin
 - 1) Laki-laki : 4.547 jiwa
 - 2) Perempuan : 4.659 jiwa
- b. Jumlah Penduduk Menurut Kepala Keluarga (KK) : 2.522 jiwa
- c. Jumlah Penduduk menurut kewarganegaraan :
 - 1) WNI : 9.175 jiwa
 - 2) WNA: 31 jiwa
- d. Jumlah Penduduk Menurut Usia

Usia	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
0-4 tahun	242	451	693
5-9 tahun	293	432	725
10-14 tahun	425	603	1.028
15-19 tahun	371	495	866
20-24 tahun	309	356	665
25-29 tahun	205	321	526
30-39 tahun	417	565	982
40-49 tahun	683	725	1.408
50-59 tahun	987	1.008	1.995
60 tahun ke atas	134	184	318
Jumlah	4.066	5.140	9.206

Sumber data : Laporan kependudukan bulanan desa/kalurahan

SiloBulan Desember 2014

- e. Menurut mobilitas/mutasi, penulis dapat menyajikan data tahun 2014

Sebagai berikut :

Lahir : 20 orang

Mati : 18 orang

Datang : 13 orang

Pindah : 4 orang

Dalam hal struktur pemerintahan desa, penulis dapat menyajikan Data sebagai berikut :

- a. Jumlah perangkat desa
- 1) Kepala desa : 1 orang
 - 2) Kepala urusan: 2 orang
 - 3) Staf : 7 orang
 - 4) Kadus : 6 orang
- b. Pelayanan Masyarakat
- 1) Pelayanan umum : 3 orang
 - 2) Kependudukan : 1 orang
 - 3) Legalisasi : 2 orang
- c. Anggota LMD : 11 orang
- d. Anggota Hansip : 27 orang
- e. Hansip terlatih : 11 orang

3. Kehidupan Ekonomi, sosial, Budaya dan Keagamaan

Mayoritas penduduk Desa Silo Berprofesi sebagai Petani ataupun buruh tani, karyawan perusahaan dan perkebunan. Hal ini di sebabkan selain karena Desa Silo yang merupakan bagian dari Kabupaten Jember sangat terkenal dengan Petani/ buruh tani dan juga pedagang, Desa Silo juga memiliki pasar induk kecamatan yang menjadi pusat perdagangan di Kecamatan Silo bahkan dari kecamatan-kecamatan sekitarnya. Sehingga menjadi hal yang wajar jika masyarakat Desa Silo banyak memiliki usaha dagang. Mata pencaharian lain yang dimiliki masyarakat Desa Silo adalah bertani baik itu buruh tani maupun bertani milik sendiri, Sebagian besar ladang, yakni cocok ditanami apa saja.

Untuk menggambarkan keadaan sosial ekonomi masyarakat Desa Silo tersebut dengan lebih jelas, tabel berikut ini akan mendiskripsikan tentang mata pencaharian mereka sebagai berikut :

Jenis mata pencaharian penduduk pada tahun 2014 :

No.	Mata Pencaharian	Jumlah
1	Petani	1.905
2	Buruh Tani	3.716
3	Swasta	128
4	Pegawai Negeri	38
5	Pengrajin	34

6	Pedagang	320
7	Peternak	1.756
8	Jumlah	7.897

Sumber data : Laporan Monografi Keadaan Tahun 2014, data dari Kantor Kelurahan Silo Kec. Silo Kab. Jember

Pendudukan di Kelurahan Silo mengutamakan pendidikan, baik pendidikan umum maupun pendidikan keagamaan. Hal ini dapat terlihat dari banyaknya penduduk berhasil menamatkan pendidikannya setaraf SMA dan kemudian melanjutkan ke perguruan tinggi (D3, S1) maupun ke Pondok Pesantren. Berikut ini klasifikasi penduduk menurut pendidikan mereka :

Jenis Pendidikan Penduduk Tahun 2014

No	Pendidikan	Jumlah
1	SD/MI	305
2	SLTP/MTs	293
3	SLTA/MA	156
4	Perguruan Tinggi	35
5	Pesantren	138
6	Tidak Sekolah	61
7	Jumlah	988

Sumber data : Laporan Monografi Keadaan Tahun 2014, data dari Kantor Kelurahan Silo Kec. Silo Kab. Jember

Menurut agamanya, penduduk Desa Silo mayoritas beragama Islam, sedangkan agama lain adalah Kristen dan Budha. Meskipun memiliki perbedaan dalam memeluk agama, masyarakat Desa Silo dapat hidup berdampingan dan rukun satu sama lain.

Adapun banyaknya pemeluk agama di Kelurahan Silo yang tercatat di Balai Kelurahan sebagai berikut :

- 1) Islam : 8876 orang
- 2) Kristen : 30 orang

Mengenai tempat-tempat peribadatan yang terdapat yang terdapat di Desa Silo tercatat sebagai berikut :

- 1) Masjid : 15 buah
- 2) Mushola : 56 buah
- 3) Gereja : 0 buah⁶¹

Masing-masing pemeluk agama memiliki kegiatan-kegiatan keagamaan tersendiri. Kegiatan-kegiatan bagi umat islam di desa Silo meliputi Majelis Ta'lim (22 kelompok dengan 907 anggota), peringatan hari-hari besar Islam, Muslimat, Pengajian Yasinan, Tahlilan, kelompok rebana, REMAS (6 kelompok dengan 125 anggota), Barzanji.

Masyarakat desa Silo sebagai masyarakat yang beretnis Jawa Mempunyai corak kehidupan sosial sebagaimana masyarakat Jawa lainnya.

⁶¹ Data monografi Desa Silo dan wawancara dengan Bapak Arpa Sekretaris Desa Silo pada tanggal 19 Nopember 2014

Namun keadaan sosial budaya masyarakat Desa Silo sebagian besar dipengaruhi oleh agama Islam, Adapun budaya tersebut antara lain :

1) Barzanji

Kegiatan ini dilaksanakan oleh masyarakat pada hari kamis malam jum'at dan minggu malam selasa dengan membaca kitab Al Barzanji dan bertempat di Musholla dan Masjid.

2) Yasinan dan Tahlilan

Kegiatan ini dilaksanakan seminggu sekali setiap hari kamis malam oleh masyarakat di Masjid dan Mushalla sesudah melaksanakan sholat magrib, Acara dimulai dengan pembacaan Surat Yasin secara bersama-sama dan dilanjutkan dengan pembacaan tahlil, Untuk para ibu kegiatan ini biasanya dilaksanakan di rumah warga secara bergiliran, Bagi para remaja kegiatan ini biasa disertai dengan ceramah agama, hal ini dilakukan untuk memupuk pengetahuan keagamaan para remaja dan menjaga mereka agar tidak terjerumus dalam kegiatan yang bertentangan dengan agama, Kegiatan tahlilan juga bisa diadakan pada saat seorang penduduk mempunyai hajatan pernikahan, Khitanan, syukuran, kematian, dan lain sebagainya.

3) Rebana

Rebana merupakan salah satu budaya Islami yang masih dipertahankan oleh masyarakat di berbagai wilayah, karena merupakan salah satu peninggalan budaya Islam, Di Desa Silo terdapat 5s kelompok rebana modern dan 6 kelompok terbang telon.

Kelompok rebana modern biasa melaksanakan kegiatan untuk memeriahkan berbagai acara baik kegiatan yang bersifat umum maupun dalam kegiatan keagamaan, acara khitanan, acara pernikahan, acara peringatan hari besar Islam dan lain sebagainya, Sedangkan kelompok terbang telon melaksanakan kegiatannya seminggu sekali yaitu malam minggu dan setiap bulan.

4) Manaqiban

Adalah kegiatan membaca kitab Manaqib yang biasanya dilaksanakan oleh bapak-bapak secara bergantian di rumah anggotanya.

Karena mayoritas agama masyarakat adalah Islam maka upacara adat yang ada di Kelurahan Silo sangat dipengaruhi oleh nilai-nilai agama ajaran Islam, misalnya acara selamatan, upacara pernikahan, upacara sedekah desa dan lain sebagainya. Dalam acara tersebut pasti tidak akan ketinggalan bacaan AL Qur'an dan bacaan kalimah tayibah serta doa-doa yang sesuai dengan ajaran Islam, Jadi nilai-nilai Islam telah meresap dalam setiap aktivitas kehidupan sosial budaya masyarakat Kelurahan Silo.

5) Pengajian Selapanan

Pengajian ini biasanya dilakukan setiap selapan sekali oleh masyarakat setempat, Pengajian selapanan biasanya juga diadakan untuk memperingati hari-hari besar agama islam.⁶²

⁶² Wawancara dengan bapak Ustad Muiz, masyarakat dan adat Desa Silo pada tanggal 20

4. Pelaksanaan Sewa Menyewa lahan perkebunan pepaya di Desa Silo Kec. Silo Kab. Jember

Sewa menyewa lahan perkebunan pepaya yang terjadi di Desa Silo merupakan suatu akad sewa menyewa terhadap manfaat suatu lahan perkebunan pepaya untuk diambil buahnya, Jenis tanaman yang biasa disewakan antara lain pepaya, Sewa menyewa lahan perkebunan pepaya ini biasa diadakan antara dua musim sampai tiga musim berbuah, di mana uang sewa di bayar setelah mendapatkan keuntungan berdasarkan akad yang telah disepakati antara kedua belah pihak, Harga sewa biasanya disamakan dengan harga beli di musim pertama terjadinya akad.

Para ulama' menilai bahwa *Ijarah* ini merupakan suatu hal yang boleh dan kadang-kadang diperlukan Walaupun ada pendapat yang melarang *Ijarah*, Tetapi jumbuh ulama' pandangan yang ganjil itu di anggap tidak ada.

Perjanjian sewa menyewa dengan mutlak (tanpa syarat) mengharuskan pembayaran uang sewa muka, kecuali ada perjanjian uang sewa dibelakang, Sewa menyewa itu tidak batal sebab matinya salah satu pihak, dan batal karena rusaknya barang yang disewa tidak wajib mengganti kerugian bagi orang yang menyewa kecuali karena kelengahan.⁶³

Nopember 2014.

⁶³ Mustofa Diibul Bigha, *Fiqh Syafi'i (Terjemahan St Tsahdziib)*, Surabaya: CV, Bintang Pelajar, 1984, hlm.328.

B. Penyajian Dan Analisis Data

1. Motivasi Pelaksanaan Sewa Menyewa lahan perkebunan pepaya

Setiap perilaku manusia tidak lepas dari motivasi yang melatar belakangnya, dengan segala sesuatu yang mana menjadi pendorong tingkah laku seseorang untuk memenuhi kebutuhannya, motivasi merupakan kekuatan yang membangkitkan aktivitas dalam mahluk hidup, dan menimbulkan tingkah laku serta mengarahkan tujuan perilaku manusia memiliki kebebasan untuk memilih berdasarkan rasio yang menyebutkan, tujuan untuk mencari hal yang menyenangkan dan menyatakan bahwa motivasi merupakan akibat dari kondisi manusia yang tidak seimbang.

a. Untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari

Dalam memenuhi kehidupan sehari-hari, orang melakukan macam usaha untuk memenuhi kehidupannya, begitupun yang dilakukan bapak lukman, menyewakan lahan perkebunan pepaya untuk memenuhi kebutuhannya, dengan menyewakan lahannya, bapak lukman mempunyai uang untuk nafkah keluarganya.

Menurut Bapak lukman mengatakan :

“Uang hasil sewa menyewa lahan perkebunan ditabung untuk diambil sedikit demi sedikit untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, dengan demikian mereka merasa tenang karena simpanan dapat mereka gunakan sewaktu mereka membutuhkan

dan tidak bingung mencari hutangan kemana-mana karena sudah menyewakan lahan perkebunannya.⁶⁴

Adapun dari pihak penyewa dengan adanya sistem sewa menyewa ini diharapkan dapat memberikan penghasilan yang sekiranya dapat memberikan keuntungan.

Menurut Bapak Mudhar Selaku Penyewa Menyatakan :

“Dengan adanya sewa menyewa ini yaitu bertujuan untuk memenuhi kebutuhan meskipun penghasilannya tidak seberapa akan tetapi dari pada diam lebih baik menyewa lahan sehingga saya mendapatkan penghasilan, dan sistem sewa menyewa ini tentu lebih menguntungkan saya karena uang sewa menyewa dibayar setelah benar-benar mendapatkan keuntungan, jadi meskipun saya tidak punya uang bisa menyewa tanah.⁶⁵

Sedangkan Menurut Tokoh Masyarakat Di Desa Silo lebih

Tepatnya Bapak Ilham mengatakan :

“Saya rasa sewa menyewa yang dilakukan masyarakat di daerah sini kurang adil karena lebih menguntungkan salah satu pihak dan itu sangat merugikan pihak yang menyewakan lahan dikarenakan si penyewa membayar belakangan setelah benar-benar mendapatkan keuntungan, seharusnya si penyewa membayar uang muka terlebih dahulu kalau tidak membayar sepenuhnya.⁶⁶

b. Sebagai modal usaha

Uang hasil sewa dapat digunakan sebagai modal usaha yang dilakukan oleh bapak amir lumayan jumlahnya, terutama digunakan sebagai modal usaha buka toko, Karena pada umumnya mereka adalah petani, dengan menyewakan lahan perkebunan

⁶⁴ Wawancara dengan bapak lukman (orang yang menyewakan lahan perkebunan pepaya) pada tanggal 22 Nopember 2014

⁶⁵ Wawancara dengan bapak mudhar (penyewa lahan perkebunan) pada tanggal 23 Nopemberr 2014

⁶⁶ Wawancara dengan tokoh masyarakat, pada tanggal 24 Nopember 2014

pepaya orang yang menyewakan lahan perkebunan pepaya tidak akan kesulitan mencari uang untuk biaya buka usaha toko yang di butuhkan relatif besar, Sebelum mereka mengenal sewa menyewa lahan perkebunan, mereka mencari modal usaha buka toko untuk menyewakan lahan perkebunan pepaya agar tidak kesulitan untuk mencari dana untuk buka usaha tersebut. Namun mereka menemui kendala atau sulitnya mencari pinjaman dari tetangga, Selain itu mereka memilih menyewakan lahan perkebunan pepaya.

Menurut Bapak Rosi mengatakan :

“Uang hasil menyewakan lahan perkebunannya untuk kebutuhan yang cukup relatif besar sebagai modal buka usaha toko dan juga kebutuhan sehari-hari, Dengan demikian mereka tidak kesulitan mencari modal usaha buka toko dan juga biaya kehidupan sehari-harinya dengan menyewakan lahan perkebunan pepaya agar tidak kesulitan mencari dana buka usaha modal toko karena sulitnya mencari pinjaman kepada tetangga jalan salah satunya menyewakan lahan perkebunan pepaya.”⁶⁷

Adapun Menurut Bapak Suradi selaku penyewa mengatakan :

“dengan adanya sewa menyewa ini saya termotivasi dari orang-orang disini yang melaksanakan sistem sewa menyewa dan hasilnya sangat memuaskan, sehingga saya tertarik untuk melakukan sistem sewa menyewa sebagaimana yang telah dilakukan oleh masyarakat sekitar, meskipun saya tidak punya modal, akantetapi saya tetap bisa melaksanakan sewa menyewa karna saya membayar setelah benar benar mendapatkan keuntungan sebagaimana yang dilakukan oleh masyarakat pada umumnya.”⁶⁸

⁶⁷ Wawancara dengan bapak Rosi (menyewakan lahan perkebunan pepaya) tanggal 24 Nopember 2014

⁶⁸ Wawancara dengan bapak suradi selaku penyewa 27 Nopember 2014

Menurut tokoh masyarakat mengatakan :

“Menurut saya sistem sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat sekitar tidak apa-apa asalakan sama-sama mau antara penyewa dengan yang menyewakan, meskipun didalam sewa menyewa tersebut bayar belakangan, apalagi masyarakat disini khususnya para penyewa mayoritas ekonominya menengah kebawah sehingga dengan sistem seperti itu bisa dilakukan oleh siapapun meskipun tidak punya modal yang penting ada kemauan untuk berusaha memenuhi kebutuhannya lewat sistem sewa menyewa ini.⁶⁹

c. Untuk memenuhi kebutuhan yang mendadak

Dalam keadaan darurat, sewa menyewa lahan perkebunan pepaya menjadi solusi yang paling cepat untuk memperoleh uang terutama jika tidak ada harat lain yang dapat diandalkan kecuali lahan perkebunan pepaya tersebut, Hal ini didukung dengan proses transaksi yang mudah dan tidak berbelit.

Menurut Bapak Sholeh mengatakan :

“Uang hasil menyewakan lahan perkebunan untuk kebutuhan yang mendadak karena tidak ada lagi yang dapat diandalkan selain menyewakan lahan perkebunannya guna untuk mempercepat kebutuhan yang sangat mendadak dan menjadi solusi yang paling cepat untuk mendapatkan uang karena salah satunya yang dapat diandalkan ialah menyewakan lahan perkebunannya dengan proses tranaksi yang mudah dan cepat dengan menyewakan lahan perkebunannya.⁷⁰

d. Untuk biaya sekolah anak

Tingginya biaya sekolah terutama di tahun ajaran baru membuat masyarakat harus bersusah payah untuk memenuhinya dengan berbagai cara, salah -satunya harta mereka yang dapat

⁶⁹Wawancara dengan bapak misbeh (tokoh masyarakat sekitar) pada tanggal 28 Nopember 2014

⁷⁰ Wawancara dengan bapak sholeh (menyewakan lahan perkebunan pepaya) tanggal 25 Nopember 2014

diandalkan untuk memperoleh uang, Misalnya untuk membayar uang gedung sekolah yang relatif mahal, membeli perlengkapan sekolah serta membayar Uang SPP dan lain-lain.

Selain beberapa motifasi pokok di atas, ada beberapa motifasi lain misalnya, untuk modal memperbaiki rumah, untuk menambah perabot rumah atau untuk membeli barang-barang yang bersifat tersier, bahkan ada yang mengikuti tren masyarakat saja. Hal ini terutama dilakukan oleh pemilik lahan perkebunan pepaya yang telah memiliki kemampuan ekonominya.

Hasil wawancara dengan bapak kariman mengatakan :

“Uang hasil menyewakan digunakan sebagai kebutuhan biaya pendidikan anaknya diajarkan baru yang relatif mahal serta membeli peralatan sekolah yang cukup besar dan juga kebutuhan pokok sehari-harinya dan juga lainnya, salah satunya yang diandalkan untuk memperoleh uang menyewakan lahannya dan juga untuk modal memperbaiki rumahnya bahkan ada yang mengikuti trend masyarakat saja yang telah memiliki kemampuan ekonominya dan masyarakat harus bersusah payah untuk memenuhi kebutuhannya dengan berbagai cara, salah satunya ialah harus menyewakan lahan perkebunannya.”⁷¹

Menurut bapak anton selaku penyewalahan mengatakan :

“Alasan saya melakukan sewa menyewa ini karna termotivasi oleh masyarakat sekitar yang melaksanakan sistem sewa menyewa dimana masyarakat ekonominya cukup setabil, saya tergiur dengan hasil yang didapatkan setelah panen sehingga saya termotivasi untuk melakukan sistem sewa menyewa itu, apalagi tidak usah modal, saya cukup membayar setelah panen, jika seandainya usaha saya anjlok maka saya tidak usah membayar beban sewa itu, nah

⁷¹ Wawancara dengan bapak Kariman (orang yang menyewakan lahan pepaya) tanggal 26 Nopember 2014

maka dari itu saya mencobanya untuk melakukan sistem sewa menyewa seperti yang dilakukan oleh masyarakat disini.⁷²

Menurut tokoh masyarakat mengatakan :

“Saya rasa sistem sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat disini tidak apa-apa karena sama-sama menguntungkan antara penyewa dengan pihak yang menyewakan, apalagi sistem sewa menyewa itu sudah disepakati kedua belah pihak dengan alasan-alasan yang sedemikian rupa, selama ini sistem yang dilakukan oleh masyarakat disini memang seperti itu dan hasilnya sama-sama memuaskan antara kedua belah pihak sehingga tradisi seperti ini berjalan sampai saat ini.

Motifasi dari penyewa lahan perkebunan pepaya antara lain sebagai berikut :

a. Untuk memperoleh keuntungan

Tidak dapat di pungkiri bahwa dalam kegiatan ekonomi terutama dalam lapangan bisnis, keuntungan menjadi motivasi bisnis, keuntungan menjadi motifasi utama bagi para pelakunya. Bagi para penyewa lahan perkebunan pepaya, sewa menyewa lahan perkebunan pepaya cukup menjanjikan bagi mereka untuk memperoleh keuntungan jika nasib mereka cukup baik. Dengan harga sewa yang telah disepakati diawal, mereka berharap terjadi lonjakan kenaikan frekuensi buah maupun harga buah tersebut di karenakan prospek menanam pepaya sangat menjanjikan untuk memperoleh keuntungan buah pepaya yang diharapkan.

⁷²Wawancara dengan bapak anton selaku penyewa lahan pada tanggal 2 Desember 2014

Hasil wawancara dengan bapak alvin mengatakan :

“Dengan potensi pasar yang semakin luas, Bapak Alvin kini mulai menjajaki peluang menjadi agen dan pengepul, Awalnya hanya ikut-ikutan yang menanam pepaya setelah banyak melihat tetangga yang juga menanam. Semakin lama, penyewa melihat potensi pasar semakin besar akhirnya penyewa fokus meski tidak memiliki lahan perkebunan pepaya sendiri, niat penyewa tidak pernah surut, Dia mengontrak lahan milik warga dengan biaya sewa Rp 8 juta per hektar.

Baginya modal menanam pepaya relatif tak seberapa jika dibandingkan dengan keuntungan yang dapat dimiliki. Sebagai petani penyewa lahan, dia menghitung modal menanam pepaya dari mulai pembibitan hingga siap panen delapan bulan kemudian sekitar Rp 25.000 per batang. Modal tersebut sudah dihitung sewa lahan, buruh petani, tenaga kerja, pengobatan, pemupukan, hingga pengairan.

Dengan perhitungan jarak tanam per pohon 2-2,5 meter, 1 hektar lahan bisa ditanami setidaknya 1.500 batang. Artinya biaya tanam Bapak Alvin Rp 37 juta per hektar. Meski begitu, keuntungan yang didapatnya setelah panen berlipat ganda, Pasalnya produktivitas hasil panen perdana langsung mencapai 45 ton per hektar.

Dengan menghitung harga rata-rata pepaya di tingkat petani Rp 1.450 per kilogram (kg) saja, pendapatan penyewa pada panen pertama mencapai Rp 65,2 juta. Pendapatan penyewa berlipat

karena setelah delapan bulan, panen pepaya bisa dilakukan satu minggu sekali, sepanjang tahun.

Modal Bapak Alvin cukup besar karena harus menyewa tanah, sedangkan petani yang menggarap lahan sendiri tentu modalnya jauh lebih kecil dengan keuntungan yang sama.⁷³

b. Dorongan sosial

Selain untuk mencari keuntungan, dalam keadaan tertentu para penyewa bersedia menyewa tanaman karena ingin menolong orang-orang yang menyewakan lahan perkebunan pepaya tersebut untuk kebutuhannya. Dalam hal ini biasanya antara orang yang menyewakan dan penyewa telah memiliki kedekatan emosional tersendiri.

Pada dasarnya para penyewa sadar akan kemungkinan besar terjadinya kerugian pada pelaksanaan sewa menyewa tanaman seperti ini, Namun bagi mereka untung rugi dalam bisnis adalah hal biasa, spekulasi membutuhkan keberanian, jika tidak berani bertaruh bagaimana bisa untung. Meski terkadang rugi, mereka tidak jera karena di saat untung keuntungan yang mereka raih cukup besar.

Hasil wawancara dengan bapak latep mengatakan :

“Dalam dunia bisnis merupakan hal yang biasa dilakukan oleh Bapak Latep mengenai sewa menyewa lahan perkebunan pepaya karena saling membutuhkan diantara satu dengan yang lainnya dan ingin menolong orang yang

⁷³ Wawancara dengan bapak Alvin (penyewa lahan perkebunan pepaya) tanggal 27 Nopember 2014

membutuhkan dan dilakukan oleh penyewa akan besar yang terjadinya untung dan kerugian yang dihadapi oleh penyewa karena orang berbisnis haruslah tekad dan mempunyai keberanian untuk bisa menjadi untung, Meskipun terkadang rugi ini sudah menjadi kebiasaan yang dilakukan oleh Bapak Latep kurang lebih 14 tahun yang dilakukan dalam hal sewa menyewa lahan perkebunan pepaya dan banyak yang menarik dengan budidaya pepaya bangkok ini dikarenakan usia menanti panen yang cukup pendek antara delapan bulan sampai dengan sembilan bulan sudah mulai panen, buah bisa di panen setiap pekan seminggu sekali selama masa tanam setiap pohon bisa menghasilkan buah 50 kg- 70 kg selama usia produktif, 1 hektar lahan bisa ditanami 1500-1600 pohon tanpa serangan hama dan penyakit bisa balik modal di tahun pertama, pasarnya juga besar sampai produksi jakarta, surabaya, bandung, bali dan kota-kota besar lainnya.⁷⁴

Menurut tokoh masyarakat mengatakan :

“Saya rasa sistem sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat disini tidak apa-apa karena sama-sama menguntungkan antara penyewa dengan pihak yang menyewakan, apalagi sistem sewa menyewa itu sudah disepakati kedua belah pihak dengan alasan-alasan yang sedemikian rupa, selama ini sistem yang dilakukan oleh masyarakat disini memang seperti itu dan hasilnya sama-sama memuaskan antara kedua belah pihak sehingga tradisi seperti ini berjalan sampai saat ini.”⁷⁵

2. Teknis Atau Proses Sewa Menyewa Lahan Perkebunan Pepaya

1. Tahap Penawaran

Dalam tahap ini orang yang menyewakan menghubungi pihak penyewa untuk menawarkan lahan tanaman tersebut yang akan disewakan sekaligus menjelaskan sifat tanaman tersebut.

Orang yang menyewakan menerangkan kepada pihak penyewa

⁷⁴ Wawancara dengan bapak Latep penyewa lahan perkebunan pepaya pada tanggal 29 Nopember 2014

⁷⁵ Wawancara dengan Tokoh masyarakat

tentang jumlah tanaman yang akan disewakan, jenis tanaman, lokasi, kebiasaan serta sifat-sifatnya. Penawaran akad sewa menyewa tanaman juga bisa berasal dari pihak penyewa yakni pihak-pihak penyewa menawarkan lahan tanamnya untuk menyewa tanaman selama beberapa musim. Kebiasaan yang terjadi di desa Silo, sewa menyewa lahan perkebunan pepaya diadakan oleh pihak-pihak yang memiliki hubungan yang dekat atau sudah memiliki kebiasaan bertransaksi bersama. Dengan demikian orang yang menyewa pada dasarnya telah mengetahui seluk beluk obyek sewa sehingga orang yang menyewakan tidak terlalu rumit menjelaskan obyek sewanya.

Contoh Transaksi Bapak Anton Mengatakan :

“Saya punya lahan perkebunan pepaya mau disewakan seluas 2 Hektar dengan harga Rp. 68.000.000 selama 3 tahun jumlah tanamannya 3000 pohon pepaya dengan jarak tanam 2,5 meter pepayannya cukup bagus dengan relatif buah yang sangat bagus dan lokasinya juga di pinggir jalan selatannya pasar silo siapa tau saja kamu mau coba saja di liat dulu barangkali ada kecocokan dengan harga segitu karena sudah saya sesuaikan dengan harga jual beli buah sekarang harga juga bisa di negosiasi.”⁷⁶

Contoh Transaksi Bapak H. Mustofa mengatakan :

“Menyewakan lahan perkebunan pepaya pada tahun 2014 seluas 1 Ha, Dengan harga Rp.77.500.000 juta selama 6 tahun, transaksi yang dilakukan Bapak H. Mustofa juga disepakati tahun sebelumnya yaitu bersamaan dengan harga jual beli tahun sebelumnya, dengan penyerahan uang di tahun itu juga, Permintaan akad sewa menyewa justru datang dari pihak penyewa, Motifasi Bapak H. Mustofa menyewakan tanamannya karena pertimbangan tidak perlu

⁷⁶ Wawancara dengan bapak anton pada tanggal 1 desember 2014

memikirkan nasib tanamannya musim mendatang, apapun yang terjadi dengan tanaman-tanaman tersebut sudah menjadi tanggung jawab penyewa sedangkan uang sudah ditangan.⁷⁷

Contoh Transaksi Sewa Menyewa Bapak Muhdar :

Menyewakan lahan perkebunan pepaya seharga Rp.38.000.000 selama 3 tahun dengan luas 1 hektar, Transaksi diadakan dengan tahun sebelumnya bersamaan dengan akad untuk musim buah yang telah disepakati tersebut. Pada saat itu Bapak Muhdar meminta pada pembeli sekalian menyewakan tanamannya sampai enam musim berikutnya, kemudian diadakan negosiasi akad sewa menyewa untuk menentukan harga sewa serta kesepakatan-kesepakatan lainnya, Akhirnya disepakati harga sewa disamakan dengan harga beli pada tahun tersebut dengan uang sewa di bayarkan itu juga, Adapun Motifasi Bapak Muhdar menyewakan tanamannya pada saat itu adalah untuk membiayai perbaikan rumahnya.⁷⁸

Contoh Transaksi Bapak Rosi :

Menyewakan pohon pepaya sebanyak 250 pohon, Pada tahun 2014-2015 Akhir, Dengan harga Rp. 2.500.000 selama 2 tahun. Transaksi sewa menyewa diadakan pada tahun 2013 bersamaan dengan akad jual beli pada musim tersebut, Harga sewa disamakan dengan harga beli dengan kesepakatan apapun yang terjadi di kemudian hari baik untung maupun rugi, Motifasi Bapak Rosi membayar biaya anak sekolahnya.⁷⁹

2. Tahap Peninjauan

Meskipun pada dasarnya pihak penyewa telah sedikit banyak mengetahui tanaman yang menjadi obyek sewa, namun untuk lebih memahami kondisi obyek sewanya maka pihak penyewa. Tahap peninjauan dilakukan untuk mengetahui kebiasaan

⁷⁷ Wawancara dengan bapak. H. Mustofa (orang yang menyewakan) pada tanggal 4 Desember 2014.

⁷⁸ Wawancara dengan bapak Muhdar (orang yang menyewakan lahan perkebunan) tanggal 3 Desember 2014

⁷⁹ Wawancara dengan bapak Rosi, tokoh masyarakat 8 Desember 2014.

berbuah dari tanaman tersebut, Hal ini juga dapat menghindarkan dari kesalahpahaman antara orang yang menyewakan dan penyewa lahan perkebunan tersebut.

Karena akad sewa menyewa tanaman di desa Silo ini biasanya diadakan bersamaan dengan akad jual beli di tahun pertama, akad sewa menyewa diadakan disaat tanaman berbuah dimana kedua belah pihak sepakat untuk mangadakannya. Peninjauan pun diadakan pada saat tanaman berbuah sehingga pihak penyewa dapat dengan mudah mengalkulasi dan memperhitungkan harga sewanya. Jika akad sewa menyewa hanya mengalkulasi dari kebiasaan harga di tahun-tahun sebelumnya atau memperkirakan dari jumlah tanamannya saja.

Menurut bapak latep penyewa lahan pepaya mengatakan :

“Dengan begini kita mudah mengalkulasi masalah harga dengan banyaknya buahnya karena saya sudah terbiasa melakukan transaksi seperti ini sewa menyewa lahan perkebunan pepaya, meskipun mengalami kerugian saya itu tidak jera, dalam dunia bisnis sudah terbiasa kadang untung terkadang rugi, kerugian pun bisa menjadi pelajaran bagi saya agar berhati hati dalam melakukan transaksi sewa menyewa, meskipun uang sewa membayar setelah benar mendapatkan keuntungan merupakan kesepakatan di awal akad, dan juga beberapa faktor penyebab merosotnya harga buah dan juga panen raya di kota kota lainnya.

Menurut Bapak Wasil Penyewa Pohon Pepaya Mengatakan :

“Penyewa lahan perkebunan pepaya dengan harga Rp. 51.000.000 seluas 1 hektar $\frac{1}{2}$ selama 3 tahun dengan jenis sesuai dengan harga penawaran orang yang menyewakan, Kerugian menjadi hal yang biasa dialami karena gagal panen ataupun merosotnya harga buah, Meski demikian hal ini masih dianggap hal yang wajar terjadi

dalam dunia usaha dan sudah menjadi konsekuensi berbisnis, Jika lahan perkebunan pepaya yang disewa berbuah sesuai dengan prediksi maka keuntungan besar mudah di capai karena panen awal yang dilakukan bisa menaikkan harga beli dan apabila mengalami kerugian itupun hal biasa yang dilakukan oleh penyewa untung rugi merupakan hal yang biasa dalam dunia berbisnis, harapan penyewa agar lahan perkebunan yang di tanami pepaya lebih baik sesuai dengan yang diharapkan.⁸⁰

Menurut Bapak Rohil Penyewa Lahan Mengatakan :

“Perkebunan pepaya mengalami keuntungan yang cukup pesat sekali dengan melonjaknya harga buah dan juga buah yang cukup baik dengan harga sewa lahan perkebunan pepaya Rp. 45.000.000 sesuai dengan harapan penyewa, harga sewa yang telah disepakati oleh penyewa dan juga orang yang menyewakan lahan perkebunannya keuntungan yang diperoleh Bapak rohil berlipat ganda dengan harga sewa tertentu dengan melonjaknya buah dan juga harga buah dipasar dan merupakan hal yang sudah biasa dilakukan penyewa dalam transaksi sewa menyewa lahan perkebunan pepaya dengan permintaan pasar yang semakin besar dengan harga yang sangat stabil, sehingga tidak repot memasarkan hasil panennya, baginya modal tidak seberapa dibandingkan dengan keuntungan yang bisa dirasakan dan dengan potensi pasar yang masih terbuka luas.⁸¹

3. Tahap Transaksi

Setelah kedua belah pihak mengadakan penawaran dan peninjauan, maka tahap selanjutnya adalah tahap transaksi.

Tahapan ini meliputi beberapa hal sebagai berikut :

a. Penetapan harga

Harga ditetapkan setelah melalui proses tawar-menawar antara kedua belah pihak, Dalam penetapan harga sewa disamakan dengan harga jual beli, Jika akad sewa menyewa

⁸⁰ Wawancara dengan bapak Wasil (penyewa lahan pepaya) pada tanggal 9 Desember 2014.

⁸¹ Wawancara dengan bapak rohil penyewa lahan perkebunan pepaya 11 Desember 2014

diadakan tidak bersamaan dengan akad jual beli, maka harga sewa ditetapkan berdasarkan *estimasi* masing-masing pihak atau didasarkan pada harga beli tahun-tahun sebelumnya, Harga sewa biasa diserahkan saat transaksi sebagai panjar dan selebihnya diberikan maksimal sampai musim berbuah di tahun terjadinya akad habis atau sesuai dengan kesepakatan.

b. Ijab dan Qobul sewa menyewa

Cara pelaksanaan sewa menyewa tanaman tidak jauh dengan pelaksanaan sewa menyewa umumnya. Ijab dan qabul dinyatakan secara lisan dengan menggunakan dengan cara-cara yang terang, jelas dan dapat dimengerti oleh kedua belah pihak. Ijab dan qabul ini diadakan setelah terjadinya kesepakatan harga antara kedua belah pihak.

c. Hak dan kewajiban sewa menyewa

Adapun hak dan kewajiban sewa menyewa tanaman antara lain :

- 1) Orang yang menyewakan berhak menerima imbalan/harga sewa terhadap apa yang disewakan pada saat musim terjadinya akad.
- 2) Perawatan obyek sewa dibebankan kepada pemilik tanaman (orang yang menyewakan).

- 3) Orang yang menyewa berhak atas manfaat sewa, yaitu berhak memetik buah yang dihasilkan oleh tanaman yang disewa.
- 4) Setelah terjadinya kesepakatan, maka orang yang menyewakan tidak berhak menarik kembali tanaman yang disewakan.
- 5) Bila terjadi bencana/kerugian maka hal itu menjadi tanggung jawab penyewa.⁸²

Menurut kebiasaan hak dan kewajiban ini hanya dinyatakan secara lisan saja dan tidak ada kesepakatan secara tertulis. Para pelaku mendasarkan kesepakatannya pada rasa saling percaya anatar satu dengan yang lainnya, Dalam tahap ini juga disepakati jangka waktu sewa serta kesepakatan-kesepakatan lain yang bertujuan untuk menghindari perselisihan antara kedua belah pihak.

Menurut tokoh masyarakat mengatakan :

“Saya rasa sewa menyewa yang di lakukan di desa silo kurang adil karena uang sewa di membayar setelah benar benar mendapatkan keuntungan, jadi siapapun boleh melakukannya selama mempunyai kemauan untuk melakukannya, karena itupun sudah merupakan perjanjian atau kesepakatan di awal akad antara kedua belah pihak, kendala utama orang menyewakan lahannya adalah tidak adanya modal untuk mengerjakannya sehingga ada pihak penyewa yang akan mengerjakannya dengan kesepaktan membayar uang sewa setelah benar benar mendapatkan keuntungan, dinyatakan secara lisan dengan menggunakan cara-cara yang terang, jelas dan dapat dimengerti oleh

⁸² Ibid

kedua belah pihak diadakan setelah terjadinya kesepakatan harga antara kedua belah pihak, dalam tahap ini juga disepakati jangka waktu sewa serta kesepakatan-kesepakatan lain yang bertujuan untuk menghindari perselisihan antara kedua belah pihak maupun dengan akad tersebut.⁸³

4. Berakhirnya Akad Sewa Menyewa Lahan Perkebunan

Akad sewa menyewa menjadi batal atau berakhir disebabkan berakhirnya masa sewa menyewa yang telah disepakati kedua belah pihak, Apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, seperti terjadi bencana yang menyebabkan kerusakan tanaman atau tanaman yang menjadi obyek sewa tidak berbuah, maka hal ini dapat menyebabkan batalnya akad sewa menyewa sesuai kesepakatan kedua belah pihak, Kerugian yang rentan terjadi menjadi tanggung jawab penyewa tanaman tanpa berhak meminta ganti rugi kepada orang yang menyewakan. Sebagaimana jika pihak penyewa memperoleh keuntungan besar yang disebabkan kenaikan frekuensi buah maupun kenaikan harganya, maka pihak yang menyewakan tidak berhak meminta tambahan uang sewa ataupun pembagian keuntungan, Meski demikian jika ada ganti rugi dari pihak berdasarkan inisiatif dan kerelaan dari masing-masing pihak.

⁸³ Wawancara dengan tokoh masyarakat pada tanggal 3 desember 2014

3. Pandangan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Lahan Perkebunan

Menurut pandangan hukum islam Mengenai diperbolehkannya sewa-menyewa, semua ulama' bersepakat bahwa sewa menyewa diperbolehkan. Tidak seorang ulama' pun yang membantah kesepakatan (ijma') ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak signifikan.

Dengan tiga dasar hukum yaitu Al-Qur'an, Hadits, dan Ijma' maka hukum diperbolehkannya sewa-menyewa sangat kuat karena ketiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalian hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar di atas, kiranya dapat dipahami bahwa sewa-menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan, dan sewa menyewa adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

Sebagaimana disebutkan dalam al-qur'an dan hadis dibawah ini. Surat Az Zhuhruf :32

أَهْمُ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ^ع نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ
 الدُّنْيَا^ع وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا
 سُخْرِيًّا^ق وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

32. Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.

Sedangkan landasan sunnahnya seperti berikut: Sabda Rasulullah SAW dari Hanzalah bin Qois :

إِبْرَاهِيمَ , عَيْسَى , يُؤْنُسَ ,
 وَحُسَيْنُ ,
 رَبِيعَةَ ,
 خَدِيجَ
 بِالذَّهَبِ : " :
 يُؤَاجِرُونَ عَهْدَ اللَّهِ فِيهِلْكَ هَذَا وَيَسْلُمُ هَذَا
 وَأَنْبِيَاءَ هَكَذَا رَجَرَ عَنْهُ
 وَلَمْ يَكُنْ بِأَسْبِهِ الصَّحِيحُ
 الْمَادِيَّاتِ

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

⁸⁴ Imam Abi Al-Husain Muslim bin Al-Hajjaj Al-Qushairy An-Naisaburi, *Shahih Muslim*, Juz 1, Beirut: Darrul Kutub Al-Ilmiyah, 1992, hlm. 675-676.

C. Pembahasan Temuan

1. Motivasi Pelaksanaan Sewa Menyewa Lahan Perkebunan Pepaya Di Desa Silo Kec Silo Kabupaten Jember

Setiap perilaku manusia tidak lepas dari motivasi yang melatar belakungnya, demikian juga sewa menyewa lahan perkebunan pepaya di Desa Silo Kec. Silo Kabupaten Jember ada beberapa hal yang menyebabkan para petani untuk melakukan sewa-menyewa.

Adapun beberapa motivasi orang yang menyewakan lahan perkebunan pepaya sebagai berikut :

- a. Untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari
- b. Sebagai modal usaha
- c. Untuk memenuhi kebutuhan yang mendadak
- d. Untuk biaya sekolah anak

Sedangkan motivasi dari penyewa lahan perkebunan pepaya antara lain sebagai berikut :

- a. Untuk memperoleh keuntungan
- b. Dorongan social

Jadi menurut penulis dalam penelitian skripsi ini ada beberapa alasan sehingga para petani atau pelaku bisnis melakukan sewa-menyewa, semua itu dilakukan tidak lain hanyalah untuk mendapatkan keuntungan yang lebih banyak, akan tetapi untuk mendapatkan keuntungan yang lebih banyak diperlukan beberapa strategi yang jitu untuk menanggulangi resiko terjadinya kerugian. Strategi sendiri merupakan suatu rencana yang

diutamakan untuk mencapai tujuan tersebut.⁸⁵ Mendapatkan keuntungan yang lebih banyak merupakan salah satu tujuan utama dari para petani dalam melakukan sewa menyewa. Dari beberapa alasan tersebut memberikan motivasi tersendiri dalam merencanakan suatu strategi dalam mencapai tujuan yang ingin mereka capai.

2. Teknis Atau Proses Sewa Menyewa Lahan Perkebunan Pepaya Di Desa Silo Kec Silo Kabupaten Jember

Adapun faktor-faktor yang digunakan dalam teknis sewa menyewa lahan perkebunan pepaya didesa silo kabupaten jember dapat di klasifikasi menjadi beberapa hal diantaranya adalah sebagai berikut.

1. Tahap Penawaran

Dalam tahap ini orang yang menyewakan menghubungi pihak penyewa untuk menawarkan lahan tanaman tersebut yang akan disewakan sekaligus menjelaskan sifat tanaman tersebut.

2. Tahap Peninjauan

Meskipun pada dasarnya pihak penyewa telah sedikit banyak mengetahui tanaman yang menjadi obyek sewa, namun untuk lebih memahami kondisi obyek sewanya maka pihak penyewa. Tahap peninjauan dilakukan untuk mengetahui kebiasaan berbuah dari tanaman tersebut, Hal ini juga dapat menghindarkan dari kesalahpahaman antara orang yang menyewakan dan penyewa lahan perkebunan tersebut.

⁸⁵Basu Swastha, Irawan, *Manajemen Pemasaran Modern*,(Yogyakarta: Liberty, 2008)hal.67

3. Tahap Transaksi

Setelah kedua belah pihak mengadakan penawaran dan peninjauan, maka tahap selanjutnya adalah tahap transaksi. Tahapan ini meliputi beberapa hal sebagai berikut :

- a. Penetapan harga
- b. Ijab dan Qobul sewa menyewa
- c. Hak dan kewajiban sewa menyewa

Adapun hak dan kewajiban sewa menyewa tanaman anatara lain :

- a. Orang yang menyewakan berhak menerima imbalan/harga sewa terhadap apa yang disewakan pada saat musim terjadinya akad.
- b. Perawatan obyek sewa dibebankan kepada pemilik tanaman (orang yang menyewakan).
- c. Orang yang menyewa berhak atas manfaat sewa, yaitu berhak memetik buah yang dihasilkan oleh tanaman yang disewa.
- d. Setelah terjadinya kesepakatan, maka orang yang menyewakan tidak berhak menarik kembali tanaman yang disewakan.
- e. Bila terjadi bencana/kerugian maka hal itu menjadi tanggung jawab penyewa.⁸⁶

Menurut kebiasaan hak dan kewajiban ini hanya dinyatakan secara lisan saja dan tidak ada kesepakatan secara tertulis. Para pelaku mendasarkan kesepakatanya pada rasa saling percaya anatar satu dengan yang lainnya, Dalam tahap ini juda disepakati jangka waktu

⁸⁶Ibid

sewa serta kesepakatan-kesepakatan lain yang bertujuan untuk menghindari perselisihan antara kedua belah pihak.

4. Berakhirnya Akad Sewa Menyewa Lahan Perkebunan

Akad sewa menyewa menjadi batal atau berakhir disebabkan berakhirnya masa sewa menyewa yang telah disepakati kedua belah pihak, Apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, seperti terjadi bencana yang menyebabkan kerusakan tanaman atau tanaman yang menjadi obyek sewa tidak berbuah, maka hal ini dapat menyebabkan batalnya akad sewa menyewa sesuai kesepakatan kedua belah pihak, Kerugian yang rentan terjadi menjadi tanggung jawab penyewa tanaman tanpa berhak meminta ganti rugi kepada orang yang menyewakan.

Jadi proses sewa menyewa tersebut sudah cukup efektif akan tetapi didalam sewa-menyewa tersebut alangkah baiknya dilakukan analisis terlebih dahulu terhadap orang yang akan melakukan sewa-menyewa tersebut supaya tidak terjadi sesuatu yang tidak diinginkan atas perjanjian yang telah disepakati.

Karena dalam melakukan transaksi sewa menyewa harus memenuhi beberapa unsur-unsur sebelum melakukan akad ijarah (sewa-menyewa), diantaranya sebagai berikut :

- 1) Al-Ahdu (perjanjian), yaitu ssebuah pernyataan dari orang yang bertransaksi.

- 2) Persetujuan yaitu pernyataan setuju pihak kedua untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap janji yang dinyatakan oleh pihak pertama.
- 3) Pihak-pihak yang melakukan akad harus memenuhi persyaratan kecakapan bertindak hukum (mukallaf).
- 4) Obyek akad dapat menerima hukum akad, artinya pada setiap akad berlaku ketentuan-ketentuan khusus yang berkenaan dengan obyeknya, apakah dapat dikenai hukum atau tidak.
- 5) Tujuan dari akad itu harus diizinkan oleh syara' dan tidak bertentangan dengannya.
- 6) Jelasnya ijab- qabul dari pihak yang bertransaksi terhadap perjanjian yang telah disepakati.

3. Pandangan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Lahan Perkebunan Pepaya di Desa Silo Kec Silo Kabupaten Jember

Menurut pandangan hukum islam Mengenai diperbolehkannya sewa-menyewa, semua ulama' bersepakat bahwa sewa menyewa diperbolehkan. Tidak seorang ulama' pun yang membantah kesepakatan (ijma') ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak signifikan.

Dengan tiga dasar hukum yaitu Al-Qur'an, Hadits, dan Ijma' maka hukum diperbolehkannya sewa-menyewa sangat kuat karena ketiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalian hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar di atas, kiranya dapat dipahami bahwa sewa-

menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan, dan sewa menyewa adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

Sebagaimana disebutkan dalam al-quran dan hadis dibawah ini.

Surat Az Zhuhruf :32⁸⁷

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ لَنْ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ
الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ
بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحِمْتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

32. Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.

Sedangkan landasan sunnahnya seperti berikut: Sabda Rasulullah

SAW dari Hanzalah bin Qois :

عِيسَىٰ , يُونُسَ , رَبِيعَةَ , وَحُسَيْنُ , إِبْرَاهِيمَ , يَعْقُوبَ :
قَيْسِ , خَدِيجَ , رِيَّةَ , رَبِيعَةَ , إِبْرَاهِيمَ , يَعْقُوبَ :
" : بِهِ , يُؤَاجِرُونَ , عَهْدَ اللَّهِ , بِالذَّهَبِ , إِبْرَاهِيمَ , يَعْقُوبَ :
يَسْلُمُ هَذَا وَيَهْلِكُ هَذَا وَلَمْ يَكُنْ بِأَسِيهِ" هَكَذَا الصَّحِيحُ

⁸⁷ *Ibid.* hlm. 57.

⁸⁸ Imam Abi Al-Husain Muslim bin Al-Hajjaj Al-Qushairy An-Naisaburi, *Shahih Muslim, Juz 1*, Beirut: Darrul Kutub Al-Ilmiyah, 1992, hlm. 675-676.

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

Jadi pada dasarnya hukum sewa-menyewa lahan perkebunan pepaya yang ada di desa silo kabupaten jember menurut pandangan hukum islam sudah sah karena adanya batas perjanjian yang telah disepakati di awal akad, dan sudah memenuhi rukun dan syarat yang ada dalam sewa-menyewa diantaranya ialah:

- a. Orang yang berakal
- b. Sewa atau Imbalan
- c. Manfaat
- d. Sighad (ijab dan qabul)

IAIN JEMBER

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis dapatkan pada bab di atas maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

Pembahasan Mengenai Transaksi Sewa-Menyewa Lahan Perkebunan Pepaya, Di Desa Silo, Kecamatan Silo, Kabupaten Jember Sebagai Berikut :

1. Motivasi masyarakat melakukan transaksi sewa menyewa lahan perkebunan pepaya untuk memenuhi kebutuhan sehari hari, sebagai modal usaha, kebutuhan anaknya sekolah dan kebutuhan yang mendadak untuk mendapatkan keuntungan dan dorongan sosial, semua itu dilakukan hanyalah untuk mencari keuntungan yang lebih maksimal akan tetapi untuk mendapatkan keuntungan tersebut diperlukan strategi yang harus kita lakukan dalam sewa menyewa.
2. Teknis atau proses sewa menyewa lahan perkebunan pepaya berdasarkan hasil penelitian terdapat beberapa proses/tahapan, diantaranya :
 - a. Tahap penawaran
 - b. Tahap peninjauan (observasi)
 - c. Tahap transaksi, meliputi :
 - 1) Penetapan harga
 - 2) Ijab dan Qobul sewa menyewa
 - 3) Hak dan kewajiban sewa menyewa
 - d. Berakhirnya Akad Sewa Menyewa Lahan Perkebunan

3. Pandangan hukum Islam terhadap transaksi sewa menyewa lahan perkebunan pepaya di Desa Silo Kecamatan Silo Kabupaten Jember :

Pandangan hukum Islam terhadap praktik pengolahan lahan perkebunan pepaya ini sudah sepenuhnya sesuai dengan hukum Islam. Dapat dilihat dari praktik pengolahan lahan perkebunan pepaya Desa Silo yang masuk dalam bidang muamalat khususnya dalam bidang mukhabarah. Dalam praktik pelaksanaan syarat sepenuhnya terpenuhi, sedangkan dari segi rukun mukhabarah pelaksanaan pengolahan lahan tersebut telah terpenuhi. Mukhabarah yang ada pada praktik pengolahan lahan perkebunan pepaya antara pihak yang bersangkutan tidak menentukan kesepakatan bersama mengenai batas akhir masa perjanjian, dimana pihak pemilik lahan menyerahkan lahan atau memberikan kepercayaan sepenuhnya kepada pihak penggarap untuk mengolah lahan perkebunan tersebut. Dengan demikian, hal ini akan menjadi pemberlakuan praktik akad mukhabarah belum sesuai dalam hukum Islam. Walaupun kedua pihak telah saling menyatakan bersama, syarat dan rukun yang lain juga telah terpenuhi, dan sewa menyewa merupakan suatu perjanjian atau kesepakatan di mana penyewa harus membayarkan atau memberikan imbalan atas manfaat dari benda atau barang yang dimiliki oleh pemilik barang yang di pinjamkan.

Akad yang telah disepakati oleh kedua belah pihak telah jelas, sehingga dapat dilihat besar proporsi atau prosentase yang sudah dilakukan oleh kedua belah pihak dengan sistem membayar uang sewa

setelah benar-benar mendapatkan keuntungan, dan dalam setiap melakukan usaha tani bercocok tanaman pepaya perlu melakukan kegiatan yang rutin agar dapat memperoleh hasil produksi yang berkualitas baik dan berkelanjutan, sehingga tujuan diadakannya kerja sama praktik pengolahan lahan perkebunan pepaya dengan akad dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat petani di Desa Silo dapat di penuhi, jika melihat dari makna ijarah sebagai pemberian imbalan atas manfaat dan secara garis besar ijarah itu pemberian imbalan karena mengambil manfaat dari suatu pekerjaan.

B. Saran- saran

Dari hasil penelitian penulis yang tertuang dalam skripsi ini, penulis mencoba memberikan beberapa saran pada pihak yang melakukan kerjasama praktek pengolahan lahan perkebunan pepaya di Desa Silo, dengan harapan bisa dijadikan bahan pertimbangan atau masukan demi tegaknya hukum Islam yang bertujuan untuk mendidik manusia agar memiliki kepribadian dan akhlak mulia, menegakan keadilan dan mensejahterakan masyarakat dan memenuhi kepentingan atau memelihara kemaslahatan yang hakiki.

1. Batas waktu perjanjian hendaknya dibicarakan dengan jelas, hal ini untuk mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari. Dengan demikian diharapkan salah satu syarat dalam praktik pelaksanaan pengolahan lahan perkebunan pepaya dapat terpenuhi, sehingga sesuai dengan hukum Islam

2. Dalam perjanjian kerjasama hendaknya pihak penggarap juga diberikan tanda bukti, agar pihak penggarap lahan mempunyai tanda bukti dan kepastian hukum untuk mengantisipasi apa bila ada hal-hal yang tidak diinginkan. Jadi,tidak hanya ber-ijab-qobul secara lisan
3. Dalam pembagian dan penanggungan kerugian, hendaknya dimusyawarahkan lagi untuk mengantisipasi jika ada permasalahan mengenai kerugian yang ada, sehingga tidak memberatkan dari salah satu pihak.
4. Dalam menyelesaikan suatu masalah yang timbul, hendaknya berpegng pada hukum Allah SWT, tidak hanya menerapkan adat istiadat yang telah berlaku didaerah setempat.

Demikian hasil dari penyusun skripsi ini khilaf dan kesalahan merupakan salah satu yang melekat pada manusia. Oleh karena itu kewajiban bagi sesama manusia untuk saling mengingatkan dalam memperbaiki diri dalam kebenaran.

IAIN JEMBER

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Shan'ani, Muhamad Ibnu Ismail. 1988. *Subulus Salam, Juz 3*. Beirut: Daarul Kutub Al-Ilmiyah.
- Arikuntu, Suharsimi. 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta : Rineka Cipta
- Ash-Shiddieqy, M. Hasbi. 1997. *Hukum-Hukum Fiqih Islam. Cet. 1*, Semarang: Pustaka Rizki Putra.
- Bakry, Nazar, 199. *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Bigha, Mustofa Diibul. 1984. *Fiqih Syafi'i (Terjemahan St Tahdziib)*, Surabaya: CV. Bintang Pelajar.
- Bukhari, Imam. 1992. *Sahih Bukhari. Juz 3*, Beirut: Daarul Kutub Al-Ilmiyah.
- D. Sirrojuddin Ar. 2003. *Ensiklopedi Hukum Islam. Cet. 4*, Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Dahlan, Abdul Azis. 1996. *Ensiklopedi Hukum Islam*. Jakarta : PT. Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Dewi, Gemala. 2005. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia. Cet. 1*, Jakarta: Prenada Media.
- Djamali, R. Abdul. 1992. *Hukum Islam (Asas-asas Hukum Islam). Cet. 1*, Bandung: Mandar Maju.
- Djuwaini, Dimyauddin. 2008. *Pengantar Fiqh Muamalah. Cet. 1*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Hasan, M. Ali. 2003. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam Fiqh Muamalat. Cet. 1*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Karim, Helmi. 1993. *Fiqih Muamalah. Cet. 1*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Lubis, Suhrawardi K. 2000. *Hukum Ekonomi Islam. Cet. 1*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2009. *Penelitian Hukum* Jakarta: Kencana.
- Mas'adi, Ghufron A. 2002. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Mas'adi, Ghufron A. 2002. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta: Raja grafindo Persada.

- Masadi, Ghufron A. 2002 *Fiqh Muamalah kontekstual*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Moleong, Lexy J. 2011. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung : PT. Remaja Rosdakarya
- Muhammad, Abi Abdullah. 1993 *Al-Umm, Juz 4*. Beirut : Daarul Kutub Al-Ilmiah.
- Muslim, Imam Abi Al-Husain bin Al-Hajjaj Al-Qushairy An-Naisaburi. 1992. *Shahih Muslim. Juz 1*, Beirut: Darrul Kutub Al-Ilmiyah.
- Narbuko, Cholid dan Abu Ahmadi. 2009. *Metode Penelitian*, Jakarta : Bumi Aksara
- Nasroen, Harun. 2007. *Fiqh Muamalah, Cet. 2*. Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Pasaribu, Chairuman, Suhrawardi K. Lubis. 1996. *Hukum Perjanjian Dalam Islam. Cet. 2*, Jakarta: Sinar Grafindo.
- Pasaribu, Chairuman. 1996. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Patilima, Hamid. 2011. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung : Alfabeta
- Sabiq, Sayid. 2002. *Fiqh Sunnah*, Jilid 3, (Bairut : Al-Fath Lil I'lam al-'arabi). Hlm. 285.
- Saleh, Al-Fauzan. 2005. *Fiqih Sehari-hari. Cet. 1*, Jakarta: Gema Insani Press.
- STAIN Jember, *Pedoman Karya Ilmiah* (Jember : STAIN Press, 2013), Hlm : 73
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D*, Bandung : Alfabeta
- Ya'qub, Hamzah. 1998. *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, Bandung: CV. Diponegoro.

IAIN JEMBER

Nama : Muhammad Sofyan

Nim : 083 102 080

=

MATRIK PENELITIAN

Judul	Variabel	Sub Variabel	Indicator	Sumber data	Metode penelitian	Rumusan Masalah
Transaksi Sewa Menyewa Perkebunan Pepaya Di Desa Silo Kecamatan SilomKabupaten Jember Dalam Pandangan Hukum Islam Tahun 2015	Transaksi Sewa Menyewa Perkebunan Pepaya Dalam Pandangan Hukum Islam	1. Praktek tentang transaksi sewa menyewa lahan perkebunan pepaya	1. Pengertian akad Ijarah (Sewa-menyewa) 2. Syarat dan rukun sewa menyewa 3. Kewajiban orang yang menyewakan dan penyewa 4. Macam-macam ijarah 5. Perkara yang membatalkan akad Ijarah	A. Primer - Tokoh Agama - Tokoh Masyarakat - Masyarakat Desa Silo Kecamatan Silo Kabupaten Jember B. Sekunder - Dokumentasi - Kepustakaan - Website	1. Pendekatan Penelitian: - Kualitatif (Fenomenologi) 2. Jenis Penelitian: Penelitian Lapangan (fieldresearch) Studi Kasus. 3. Metode pengumpulan data : - Observasi - Wawancara - Dokumentasi 4. Lokasi Penelitian : Di Desa Silo Kecamatan Silo Kabupaten Jember 4. Metode analisis : Kualitatif- Deskriptif. 6. Keabsahan Data : - Triangulasi sumber	Fokus Penelitian : 1. Apakah motivasi masyarakat dalam melaksanakan transaksi sewa menyewa lahan perkebunan pepaya di Desa Silo Kecamatan Silo, Kabupaten Jember.? 2. Bagaimana teknis atau proses sewa menyewa lahan perkebunan pepaya di Desa Silo Kecamatan Silo, Kabupaten Jember.? 3. Bagaimana pandangan hukum islam terhadap praktek sewa menyewa lahan perkebunan.?

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Sofyan

NIM : 083 102 080

Fakultas/Jurusan : Syariah/ Muamalah

Tempat, tanggal lahir : Jember, 12 Agustus 1990

Alamat : Dusun Sumber Pakem Desa Silo Kec. Silo Kab. Jember

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul “Transaksi Sewa Menyewa Lahan Perkebunan Pepaya Dalam Pandangan Hukum Islam Tahun 2015 (Study Di Desa Silo Kecamatan Silo Kabupaten Jember)” adalah benar-benar karya asli saya, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya. Apabila terdapat kesalahan di dalamnya, maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Jember, 24 Maret 2015

Yang membuat,

MUHAMMAD SOFYAN

ANGKET PENELITIAN

1. Bagaimana cara melakukan budidaya pepaya Tolong jelaskan tahap demi tahap?
2. Apa saja yang dibutuhkan untuk melakukan usaha tani pepaya Tersebut?
3. Berapa tahun umur tanaman pepaya yang bapak usahakan?
4. Berapa jarak tanamnya?
5. Sudah berapa lama melakukan kegiatan usaha tani pepaya tersebut?
6. Berapa luas lahan yang diusahakan untuk usaha tani pepaya tersebut?
7. Berapa jumlah tanaman (pohon) yang bapak usahakan dalam luasan tersebut?
8. Apakah lahan tersebut berada dalam satu lokasi/tersebar?
9. Bagaimana status lahan tersebut?
10. Jika lahan tersebut disewa, berapa harga sewanya?
11. Berapa kali memanen pepaya tersebut dalam waktu satu bulan?
12. Berapa kg pepaya yang dapat dihasilkan dalam 1 kali panen
13. Berapa orang tenaga kerja yang bapak butuhkan dalam satu hari untuk melakukan usaha tani pepaya tersebut?
14. Berapa upah tenaga kerja yang bapak keluarkan dalam waktu satu hari?
15. Apa saja peralatan yang bapak/ibu gunakan dalam usahatani Tersebut?
16. 17..Kemana bapak menjual hasil panen pepaya tersebut?

IAIN JEMBER

BIODATA PENULIS

A. IDENTITAS

Nama : Muhammad Sofyan
NIM : 083 102 080
Jurusan/Prodi : Syariah/Muammalah
Tempat, Tanggal, Lahir : Jember, 20 Agustus 1990
Alamat : Desa Silo, Kecamatan Silo, Kabupaten Jember

B. RIWAYAT PENDIDIKAN

1. SDN Silo 04, Lulus Tahun 2004
2. SMP N 1 SiLO , Lulus Tahun 2006
3. MAN 02, Lulus Tahun 2007
4. S1 Jurusan Syariah, Prodi Muammalah

IAIN JEMBER