

Pandangan Hukum Islam Tentang Sewa-menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen

Ikmal, Arif Rahman

Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

ikmalanakhukum@gmail.com

Abstrak

Jurnal ini membahas tentang "Pandangan hukum Islam tentang sewa menyewa tanah dengan sistem pembayaran panen di kelurahan Patte'ne kabupaten Takalar". Sewa menyewa termasuk dalam hukum perikatan karena dalam sewa menyewa minimal terdapat dua pihak yang mengadakan perjanjian, satu pihak menyatakan sanggup untuk memberikan sesuatu dan pihak lainnya mengikatkan diri dalam suatu kesepakatan untuk saling membantu memenuhi kebutuhannya masing-masing. Begitu juga dengan kebiasaan yang berlaku di Kelurahan Patte'ne kabupaten Takalar, mereka sering mengadakan transaksi sewa menyewa tanah dengan sistem pembayaran panen jadi merugikan pihak penyewa dikarenakan sistem pembayaran tersebut tidak ada kejelasan. Penelitian ini dilakukan secara field research atau penelitian yuridis empiris. Dengan pendekatan yuridis sosiologis dan pendekatan perundang-undangan. Adapun sumber data dalam penelitian ini, yaitu: Data primer, data sekunder dan penelusuran berbagai literatur atau referensi. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teknik pengolahan dan analisis data dilakukan melalui tiga tahapan, yaitu: identifikasi data, reduksi data, dan editing data. Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (field Research) dengan menggunakan metode deskriptif normative. penelitian deskriptif normative adalah penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat sesuatu, individu, gejala, keadaan atau kelompok tertentu. Berdasarkan penelitian yang digunakan di atas, dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaannya akad dilakukan secara lisan tidak ada kesepakatan secara tertulis kedua belah pihak mendasarkan pada rasa saling percaya antara satu dengan yang lain dan mereka mengadakan transaksi sewa menyewa tanah dengan sistem pembayaran panen jadi merugikan pihak penyewa dikarenakan sistem pembayaran tersebut tidak ada kejelasan, bila terjadi bencana atau kerugian maka hal ini menjadi tanggung jawab yang kedua belah pihak. Pelaksanaan sewa tanah di Kelurahan Patte'ne kabupaten Takalar tidak memenuhi syarat dalam akad sewa tanah.

Kata Kunci: Hukum Islam, Sewa-menyewa, Sistem Pembayaran Panen.

Abstract

This journal discusses "Islamic legal views on land rent with a harvest payment system in Patte'ne village, Takalar district". Leasing is included in the law of engagement because in a lease there are at least two parties who enter into an agreement, one party states that he is able to give something and the other party binds himself in an agreement to help each other meet their respective needs. Likewise with the prevailing custom in Patte'ne Village, Takalar Regency, they often hold land lease transactions with a harvest payment system, so it is detrimental to the tenants because the payment system is not clear. This research was conducted by field research or empirical juridical research. With a sociological juridical approach and a statutory approach. The sources of data in this study, namely: Primary data, secondary data and searches of various literatures or references. Data collection methods used are observation, interviews, and documentation. Data processing and analysis techniques are carried out through three stages, namely: data identification, data reduction, and data editing. This type of research is a field research using a normative descriptive method. normative descriptive research is research that aims to accurately describe the characteristics of a particular thing, individual, symptom, situation or group. Based on the research used above, it can be concluded that in the implementation of the contract carried out verbally there is no written agreement between the two parties based on mutual trust with one another and they enter into a land lease transaction with a harvest payment system so it is detrimental to the tenant because the payment system is not clear, in the event of a disaster or loss then this is the responsibility of both parties. The implementation of the land lease in Patte'ne Village, Takalar Regency does not meet the requirements in the land lease contract.

Keywords: Islamic Law, Leasing, Harvest Payment System.

Pendahuluan

Tanah adalah kulit bumi tempat tumbuhan hidup. Tanah juga mempunyai arti bagian kerak bumi yg tersusun dari mineral dan bahan organik.¹ Tanah sangat vital peranannya bagi semua kehidupan di bumi karena tanah mendukung kehidupan tumbuhan dengan menyediakan hara dan air sekaligus sebagai penopang akar. Struktur tanah yang berongga-rongga juga menjadi tempat yang baik bagi akar untuk bernafas dan tumbuh. Tanah juga menjadi habitat bagi hewan darat untuk hidup dan bergerak.

Dalam studi hukum Islam, hukum pertanahan dikenal dengan istilah Ahkam Al-Aradhi.² Pada umumnya para ahli hukum Islam membahas hukum pertanahan ini dalam studi mereka mengenai pengelolaan harta benda oleh negara. Para ahli hukum ini misalnya Imam Abu Yusuf (w. 193 H) dengan kitabnya Al-Kharaj, Imam Yahya bin Adam (w. 203 H) dengan kitabnya Al-Kharaj, dan Imam Abu Ubaid (w. 224 H) dengan kitabnya Al-Amwal. Sebagian ulama seperti Imam Al-Mawardi (w. 450 H) membahas pertanahan dalam kitabnya AL-Ahkam Al-Sulthaniyah yang membahas hukum tata negara menurut Islam.

Menteri ATR (Agraria dan Tata Ruang) RI Sekaligus kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional), Dr. Sofyan A. Djalil, S.H., M.A., MALD. Menegaskan, bahwa Tanah adalah karunia TUHAN, yang merupakan kebutuhan dasar dalam kehidupan manusia. Oleh karenanya, Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar RI menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang ada didalamnya dikuasai oleh Negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besar untuk kemakmuran rakyat. Di samping itu juga ditegaskan oleh Kementrian ATR BPN, untuk terus berusaha mengawal dan mengimplementasikan semangat UUPA, untuk menyelesaikan permasalahan agraria dan pertanahan, yang sampai saat ini masih merupakan masalah bagi bangsa Indonesia. Sebab ketimpangan struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah masih terjadi yang mengakibatkan masih tingginya angka kemiskinan, pengangguran, sengketa dan konflik tanah serta kerusakan lingkungan. Sewa menyewa tanah dalam bahasa Arab diistilakan dengan al-ijarat. Menurut pengertian hukum Islam, sewa menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan menggantinya. Dan sewa menyewa tanah ini sudah ada sebelum zaman Rasulullah. Sewa menyewa tanah dalam hukum perjanjian Islam dapat dibenarkan baik tanah yaitu untuk pertanian atau untuk pertapakan bangunan dan kepentingan lainnya.

Hukum Islam adalah kumpulan daya upaya para ahli hukum untuk menetapkan syari'at atas kebutuhan masyarakat.³ Hukum Islam adalah seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan Sunnah Rasul, tentang tingkah laku manusia mukallaf yang diakui dan di yakini mengikat semua yang beragama Islam.⁴ Sewa-menyewa menurut hukum Islam itu di artikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.⁵ Sewa-menyewa menurut hukum Islam itu di artikan sebagai suatu keseluruhan/totalitas.⁶

¹ Sabir Maidin and Rifka Tunnisa, "JAMINAN FIDUSIA DALAM TRANSAKSI PERBANKAN (Studi Komparatif Hukum Positif Dan Hukum Islam)," *Mazahibuna; Jurnal Perbandingan Mazhab* 2, no. 1 (2020), <https://doi.org/10.24252/mh.v2i1.14284>.

² Muammar Muhammad Bakry, "Asas Prioritas Dalam Al-Maqashid Al-Syar'iah," *AL-Azhar Islamic Law Review* 1, no. 33 (2019): 1–8, <https://doi.org/https://doi.org/10.37146/ailrev.v1i1.4>.

³ M Hasbi Assidiqy, *Falsafah Hukum Islam*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2002), h. 41.

⁴ Muammar Bakry et al., "ABSORPTION OF MODERATION VALUE IN THE FATWA FLEXIBILITY; CASE ON HANDLING A COVID-19 CORPSE," *Istinbath; Jurnal Hukum Dan Ekonomi Islam* 20, no. 1 (2021): 119–32, <http://www.istinbath.or.id/index.php/ijhi/article/view/324>.

⁵ Chairuman Pasaribu dan Puhrawardi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), h. 52

⁶ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa 4*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008), h. 224

Pembayaran adalah perihal membayar, dan hasil panen adalah pendapatan atau pengambilan hasil sawah atau ladang.⁷ Pada zaman yang penuh dengan segala persaingan baik pada sektor pemerintahan, perdagangan dan bidang ekonomi merupakan suatu hal yang sedang terang dan menjadi topik perbincangan dalam setiap waktu, karena manusia tidak terlepas dari kehidupan berekonomi. Inilah yang menjadikan manusia senang dan sebaliknya, hal itu menjadikan manusia berselisih antara satu dengan yang lain. Manusia berperan sebagai makhluk sosial dalam bidang urusan kemasyarakatan atau biasa di sebut dengan muamalah. Sebagai makhluk sosial, Allah swt telah menjadikan setiap manusia berniat kepada yang lain untuk memenuhi niat hidupnya jika tidak bekerja sama dengan orang lain. Untuk mencapai kemajuan dan tujuan hidup manusia diperlukan kerja sama dan kegotong royongan dalam segala hal. Dalam perekonomian terdapat suatu perikatan/perhubungan antara satu dengan yang lain. Dimana dengan perikatan inilah menimbulkan suatu hubungan hukum antara mereka yang melakukan perikatan dalam perekonomian.

Terlepas dari itu, perikatan merupakan suatu peraturan yang diatur oleh hukum yang menghubungkan satu pihak dengan pihak lain, ada yang timbul dari persetujuan seperti jual beli, sewa-menyewa, persetujuan kerja dan sebagainya. Akan tetapi ada pula yang ditimbulkan dari ketentuan undang undang, yaitu ikatan untuk mengganti kerugian karena perbuatan yang merugikan orang lain. Perjanjian dalam kehidupan sehari-hari tidak akan terlepas dari suatu istilah yang disebut perikatan, membeli barang menimbulkan perikatan dengan penjual, dan sebaliknya menjual barang juga menimbulkan perikatan dengan pembeli. Jika pembelian dilakukan dengan utang maka perikatan itu tertulis berlangsung hingga uang dibayar lunas. Begitupun sewa-menyewa juga tidak akan terlepas dari perikatan, orang yg menyewakan menimbulkan perikatan dengan penyewa dan penyewa juga menimbulkan perikatan dengan orang yang menyewakan.

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang yang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, maka dari perjanjian itulah timbul suatu perikatan atau hubungan hukum antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Bentuk perjanjian berupa suatu perikatan yang mengandung janji atau kesanggupan yang diucapkan atau secara tertulis. Maka dari itu, kedudukan antara para pihak yang mengadakan perjanjian adalah sama dan seimbang. Didalam melakukan suatu perjanjian tersebut harus ada kesepakatan dari kedua belah pihak, yang mana terdapat istilah yang disebut ijab qabul agar perjanjian ini berjalan lancar sesuai tujuan. Dengan adanya ijab qabul ini suatu perjanjian dapat dinyatakan sebagai perjanjian yang sah sesuai dengan syariat Islam. Yang mana terjadi pemindahan suatu kepemilikan antara orang yang satu kepada orang yang lain yang manfaatnya bisa dirasakan oleh kedua belah pihak yang melakukan suatu perjanjian tersebut.

Dengan demikian maka hubungan antara perikatan dengan perjanjian sangat erat karena perjanjian itu menimbulkan perikatan. Salah satu sumber perikatan adalah perjanjian maka suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan karena kedua belah pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu.⁸ Dalam Islam perjanjian merupakan suatu cara untuk mendapatkan hak milik yang sah, dan secara umum perjanjian ini menjelaskan tentang hubungan antara tawaran dengan penerimaan yang dikenali sebagai tanggung jawab dan pertalian antara dua belah pihak dengan merujuk kepada perikatan tertentu.⁹ Adapun salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan mu'amalah adalah sewa menyewa atau kata lainnya ijarah yaitu

⁷ Peter Salim, *Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2011), h. 1087.

⁸ Muhammad Musadi, *Hukum Perikatan Menurut Kitab Undang-Undang Perdata*, (T.dt), h. 15

⁹ Kurniati Kurniati, "PEREMPUAN DAN KEKERASAN DALAM RUMAH TANGGA: Diskursus HAM Dalam Karya Nawal Sa'dawi Kurniati," *Al Daulah : Jurnal Hukum Pidana Dan Ketatanegaraan* 8, no. Vol 8, No 1 (2019) (2019): 52–61, http://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/al_daulah/article/view/7984/pdf.

suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Dalam melakukan aktifitas mustahil manusia bisa hidup berkecukupan tanpa adanya orang lain.

Menurut pengertian syara, Al ijarah ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Ada juga yang mengartikan ijarah sebagai jual beli jasa (upah mengupah), yaitu mengambil manfaat tenaga manusia. Oleh karena itu menyewakan pohon untuk dimanfaatkan buahnya tidaklah sah, karena pohon bukan karena manfaat. Demikian pula halnya menyewakan dua jenis mata uang (emas dan perak), makanan untuk dimakan barang yang dapat ditakar dan ditimbang, karena jenis-jenis barang ini tidak dapat dimanfaatkan kecuali dengan menggunakan barang itu sendiri.

Transaksi ijarah dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip ijarah sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, maka pada ijarah objek transaksinya adalah barang maupun jasa.¹⁰ Bila ijarah itu suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya adalah pada waktu berakhirnya suatu pekerjaan. Apabila tidak ada pekerjaan lain, jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai pembayaran serta tidak ada ketentuan penangguhannya, maka menurut Abu Hanifah, wajib diserahkan upahnya secara berangsur-angsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Menurut Imam Syafi'i dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri, jika mu'jir menyerahkan zat benda yg disewa kepada musta'jir, ia berhak menerima bayarannya, karena penyewa (musta'jir) sudah menerima kegunaan.¹¹

Beberapa kasus dalam bercocok tanam, mereka menyewa lahan pertanian untuk dijadikan sebagai usaha memenuhi kebutuhan sehari-hari. Dengan rukun syarat dan waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu penyewa dan pemilik lahan pertanian, sistem yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam hal ini adalah penyewa dengan cara membayar setelah tanah tersebut panen atau menghasilkan produk pertanian. Sistem pembayaran ini disebabkan karena tidak ada modal dari penyewa, inilah yang menjadi masalah sebab sering kali terjadi tanah tersebut gagal panen, maka penyewa tidak bisa membayar kepada yang menyewakan sehingga pemilik lahan tersebut akan dirugikan karena jika penyewa gagal panen maka pembayaran sewa tanah tersebut tidak bisa dibayar kepada pemilik tanah tersebut secara penuh.

Pengertian Sewa-menyewa (Al-Ijarah)

Al-ijarah menurut bahasa berarti "al-ajru" yang berarti al-iwadu (ganti) oleh sebab itu as-sawab (pahala) dinamai ajru (upah). Menurut istilah al-ijarah ialah menyerahkan (memberikan) manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran. Sehingga sewa menyewa atau ijarah bermakna akad pemindaan hak guna / manfaat atas suatu barang / jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (ujrah), tanpa diikuti pemindaan kepemilikan atas barang itu sendiri.¹² Definisi fiqh Al-ijarah yaitu pemindaan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah tanpa diikuti dengan pemindaan kepemilikan barang itu sendiri.¹³

Menurut pengertian syara' ijarah ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.¹⁴ Dalam arti luas ijarah bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Ijarah

¹⁰Adiwarman A Karim, *Bank Islam*, (Jakarta, Gramedia pustaka utama, 2008), h. 137.

¹¹Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor, Ghalia Indonesia, 2002), h. 172.

¹² Muhammad Majdy Amiruddin, Nasrullah bin Sapa, and Abdul Syatar, "Uncovering Wasathiyah Values on Sharia Banking," *Al-Mashrafiah: Jurnal Ekonomi, Keuangan, Dan Perbankan Syariah* 4, no. 2 (2020): 15–28, <https://doi.org/https://doi.org/10.24252/al-mashrafiah.v4i2.14676> UNCOVERING.

¹³Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), h. 124.

¹⁴Sayid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid 13*, (Bandung: Al-ma'arif, 1997), h. 1.

adalah pemilikan jasa dari seseorang yang menyewakan (mu'ajir) oleh orang yang menyewa (musta'jir), serta pemilikan harta dari pihak mua'jir oleh seorang musta'jir. Dengan demikian, ijarah bearti transaksi terhadap jasa tertentu, dengan disertai kompensasi (ganti rugi) tertentu pula. Sedangkan menurut labib Mz yang dimaksud dengan ijarah adalah memberikan sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang memberi sewa, bahwa orang yang menerima barang itu harus membelikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang yang telah dipergunakan dengan beberapa syarat dan rukun-rukun tertentu.¹⁵

Menurut ulama hanafi¹⁶ ijarah adalah suatu akad yang dipergunakan untuk manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu barang yang disewakan dengan cara penggantian (bayar).¹⁷ Manfaat terkadang berbentuk manfaat barang, seperti rumah untuk ditempati, atau mobil untuk dikendarai. Bisa juga berbentuk karya, misalnya insinyur bangunan, tukang tenun, penjahit dan sebagainya. Terkadang manfaat itu berbentuk sebagai kerja pribadi seperti pembantu dan para pekerja (bangunan, pabrik dan lain-lain).

Beberapa ulama syafi'I menerangkan bahwa ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja, yang diterima sebagai pengganti dan kelebihan dengan penggantian yang diketahui dan disengaja, yang diterima sebagai pengganti dan kelebihan, dengan penggantian yang diketahui (jelas). Sedangkan menurut ulama Hambali ijarah adalah suatu aqad atas manfaat yang mubah (boleh) dengan jalan mengambil sesuatu atas sesuatu, dengan waktu yang diketahui (jelas) dan dengan penggantian yang jelas pula.

Dasar Hukum Sewa-Menyewa

Dasar hukum atau landasan hukum sewa-menyewa adalah Al-Qur'an, Al-Hadits, dan Ijma.

قَالَتْ إِحْدُهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ^ط إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Terjemahnya:

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya" (Q.S. Al-Qashash: 26).”

عَنْ سَعِيدِ بْنِ الْمُسَيَّبِ عَنْ سَعْدِ قَالَ كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِ مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا فَهَاتَانَا رَسُولُ اللَّهِ -صلى الله عليه وسلم- عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِدَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

Artinya:

Diriwayatkan dari Sa'id bin Musayyib dan Sa'ad bin Abi Waqqash bahwa dia berkata: “Kami menyewakan tanah dengan tanaman yang keluar darinya (maksudnya harga sewa adalah hasil dari tanah tertentu dari tanah yang disewakan) dan dengan bagian yang dialiri air (maksudnya harga sewa adalah hasil dari tanah yang dialiri air). Maka Rasulullah shallallaahu ‘alaihi wa sallam melarang kami untuk melakukan hal itu danbeliau memertahkan kepada kami untuk menyewakananya dengan emas atau perak”.

¹⁵ Lbib Mz, *Etika Bisnis Islam*, (Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006), h. 39

¹⁶ Abdul Syatar and Chaerul Mundzir, *TOKOH DAN KETOKOHAN IMAM MAZHAB (Kontribusinya Terhadap Pengembangan Fikih Di Indonesia)* (Gowa: Alauddin University Press, 2021).

¹⁷ Wahbah Az-Zuhaili, *Fikih Islam Wa Adillatuhu Jilid 5*,(Jakarta, Gema Insani, 2011), h. 390

Ijma yaitu kesepakatan para ulama. Mengenai di syariatkannya Ijarah, semua ulama sepakat bahwa tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan ijma ini.

Pakar-pakar keilmuan dan cendekiawan sepanjang sejarah di seluruh negeri telah sepakat akan legitimasi ijarah. Dari beberapa nash yang ada, kiranya dapat dipahami bahwa ijarah itu di syari'atkan dalam Islam, karena padadasarnya manusia terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara manusia yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan.

Ijarah (sewa menyewa) merupakan salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat. Bila dilihat uraian diatas, mustahil bila manusia bisa berkecukupan hidup tanpa berijarah dengan sesamanya. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa ijarah pada dasarnya adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak atau saling meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan agama.¹⁸

Rukun dan Syarat-Syarat Sewa-menyewa

1. Rukun Sewa-Menyewa

Hubungan dengannya, serta lafad (ungkapan) apa saja yang dapat menunjukkan hal tersebut. Menurut ulama hanafi, rukun sewa menyewa itu hanya ijab dan Kabul saja, mereka mengatakan: Adapun sewa-menyewa adalah ijab dan qabul, sebab seperti apa yang telah kamu ketahui terdahulu bahwa yang dimaksudkan dengan rukun adalah apa-apa yang termasuk dalam hakekat. Hakekat aqad sewa-menyewa yaitu sifat yang dengannya tergantung kebenarannya (sahnya). Sewa-menyewa itu tergantung padanya, seperti pelaku aqad dan obyek aqad. Maka ia termasuk syarat terwujudnya hakekat sewa-menyewa.¹⁹

Ulama hanafi berpendapat bahwa rukun sewa-menyewa hanya ada dua, yaitu ijab dan qabul. Hal ini ulama hanafi mempunyai pendapat tersendiri mengenai rukun. Mereka berpendapat bahwa yang dimaksud dengan rukun yaitu sesuatu yang termasuk hakekat dan berkaitan langsung dengan kesahan suatu transaksi, dan dalam hal ini aqad sewa-menyewa itu sendiri.²⁰ Adapun pihak yang menyewa dan yang menyewakan serta obyek sewa-menyewa tidak dianggap sebagai rukun melainkan sebagai syarat yang akan berkenaan dengan pelaksanaan sewa menyewa.

Sedangkan menurut ulama Maliki rukun sewa menyewa itu ada tiga yaitu: pelaku aqad yang meliputi orang yang menyewakan dan orang yang menyewa, yang diaqadkan yaitu biaya sewa dan manfaat, dan sighthat yaitu lafad yang menunjukkan atas pemilik manfaat dengan imbalan atau kalimat lain yang menunjukkan adanya kepemilikan.

Selain ulama Hanafi dan maliki, Ulama Syafi'I juga menerangkan bahwa rukun sewa menyewa itu juga ada tiga, dan jika dirinci ada enam yaitu: pelaku aqad yang meliputi dua unsur, yaitu orang yang menyewakan dan penyewa, dan disebut juga "*mukr*" yaitu pemilik benda, dan "*muksir*" yaitu orang yang mengambil manfaat benda itu: objek sewa-menyewa, yang meliputi dua unsur juga yaitu biaya dan manfaat: dan sighthat yang meliputi dua unsur yaitu ijab dan qabul.

Menurut ulama Hambali dan Syafi'I rukun sewa menyewa itu seperti rukun jual beli, yang terdiri dari pelaku aqad sewa-menyewa, objek sewa-menyewa yang meliputi: ongkos dan manfaat, dan sighthat meliputi ijab qabul.

Menurut para ulama rukun ijarah ada 4 (empat) yaitu:

a. Aqid (orang yang berakad)

Yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa, orang yang memberikan upah dan yang menyewakan disebut *mu'ajjir* dan orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu

¹⁸ Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Sukses Offset, 2011), h. 79

¹⁹ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, T,th), h. 53

²⁰(Wahbah Az-Zuhaili: *Fikih Islam Wa Adillatuhu Jilid 5*)

dan yang menyewa sesuatu disebut dengan *musta'jir*.²¹ Karena begitu pentingnya persyaratan untuk melakukan suatu akad, maka golongan syafi'iyah dan hanabilah menambahkan bahwa mereka yang melakukan akad itu harus orang yang sudah dewasa dan tidak cukup hanya sekedar mu'ayyiz saja.²²

b. Sighat

Pernyataan kehendak yang lazimnya disebut sighat akad (*sighatul-aqd*), terdiri dari ijab dan qabul. Dalam hukum perjanjian Islam ijab dan qabul meliputi: 1) ucapan, 2) tulisan, 3) isyarat, 4) secara diam-diam, 5) dengan diam semata. Syarat-syaratnya sama dengan ijab dan qabul pada jual beli, hanya saja ijab dan qabul dalam ijarah harus menyebutkan masa atau waktu yang ditentukan.

c. Upah

Yaitu sesuatu yang diberikan kepada *musta'jir* atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *mu'ajir* dengan syarat yaitu:

- 1) Sudah jelas atau sudah diketahui jumlahnya, karena itu ijarah tidak sah dengan upah yang belum diketahui.
- 2) Pegawai khusus seperti hakim tidak boleh mengambil uang dari pekerjaannya, karena dia sudah mendapatkan gaji khusus dari pemerintah. Jika dia mengambil gaji dua kali dengan hanya mengerjakan satu pekerjaan saja.
- 3) Uang sewa harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya juga harus lengkap, yaitu manfaat dan pembayaran uang sewa yang menjadi obyek sewa dan yang menjadi obyek sewa-menyewa.²³
- 4) Manfaat untuk mengontrak suatu *musta'jir* harus ditentukan bentuk kerjanya, waktu, upah, serta tenaganya. Oleh sebab itu jenis pekerjaannya harus dijelaskan, sehingga tidak kabur. Karena transaksi upah yang masih kabur hukumnya adalah *fasid* (rusak).

2. Syarat-syarat sewa menyewa

Sebagaimana dalam sebuah transaksi umum, al-ijarah baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum²⁴ dalam transaksi lainnya. Adapun syarat-syarat dari sewa-menyewa yaitu sebagai berikut:

a. Pelaku sewa-menyewa harus berakal (waras)

Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa haruslah berakal. Maka tidak sah aqadnya bagi orang gila atau anak kecil yang belum mumayyiz (orang yang dapat membedakan antara yang baik dan yang buruk). Secara umum dapat dikatakan bahwa para pihak yang melakukan suatu ijarah mestilah orang yang memiliki kemampuan bertindak yang sempurna, sehingga segala sesuatu perbuatan yang dilakukan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

b. Ridha kedua belah pihak

Para pihak yang akan melakukan suatu aqad haruslah berbuat sendiri dengan penuh kerelaan. Dalam hal ini aqad sewa menyewa tidak boleh dilakukan oleh salah satu pihak atau pihak lainnya dengan unsur keterpaksaan, baik keterpaksaan itu dari pihak yang beraqad maupun dari pihak yang lainnya.

²¹Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2002), h. 117

²² Syamsul Anwar, *Hukum perjanjian Syariah: Studi Tentang Akad Dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), h. 95

²³ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), h. 231.

²⁴ Ghufuran a. Mas'adi, *Fiqh Mu'amalah kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), h. 186.

c. Unsur pokok (barang, harga dan jangka waktu)

Barang yaitu harta kekayaan yang berupa benda material, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak. Dalam perjanjian sewa-menyewa menjadikan barang yang merupakan objek sewa-menyewa bukan tujuan dimiliki, melainkan hanya dinikmati.

Harga dalam perjanjian sewa-menyewa adalah biaya yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Perjanjian sewa-menyewa tidak mensyaratkan pembayaran harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa. Setelah jangka waktu sewa-menyewa berakhir maka barang yang disewakan dikembalikan kepada pemiliknya, atau para pihak dapat memperpanjang masa sewa sesuai dengan kesepakatan para pihak.

d. Ada barang yang diserahkan

Kenikmatan yang dimaksud adalah kenikmatan penyewa untuk menggunakan serta menikmati hasil barang yang disewa tersebut.

Macam-macam Sewa-menyewa

Dilihat dari objeknya ijarah dibagi menjadi dua macam diantaranya:

1. Ijarah manfaat misalnya sewa-menyewa rumah, kendaraan, pakaian dan perhiasan.
2. Ijarah yang bersifat pekerjaan yaitu dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan misalnya mempekerjakan seorang tukang jahit, buruh bangunan dan buruh tani.

Selain pembagian ijarah yang telah dijelaskan sebelumnya ada pembagian ijarah menurut madzhab syafi'I diantaranya sebagai berikut:

- a. *Ijarah ain* yaitu ijarah atas kegunaan barang yang sudah ditentukan. Dalam ijarah ini ada syarat yang harus dipenuhi, Pertama: barang yang disewakan sudah tertentu, sebagai pembanding, tidak sah menyewakan salah satu dari dua rumah tanpa menentukan rumah yang dimaksud. Kedua: barang yang disewakan harus disaksikan oleh kedua belah pihak pada waktu akad, atau sebelum akad dengan catatan barang tersebut tidak diperkirakan rusak atau berubah.
- b. *Ijarah immah* yaitu ijarah atas jasa atau manfaat yang ditanggung oleh pemilik, seperti menyewa mobil dengan tujuan ke suatu kota tertentu, dalam hal ini jasa yang diakadkan menjadi tanggungan pemilik mobil. Akad ini dalam madzhab syafi'I hamper sama dengan akad pesanan (salam). Yang harus diperhatikan dalam ijarah ini adalah upah atau ongkos yang harus dibayar di muka, sama seperti akad pesanan.²⁵

Pada awalnya jenis sewa-menyewa terbagi dalam beberapa jenis saja, tetapi setelah terjadi perkembangan dalam bidang mu'amalah pada saat ini jenisnya pun beragam yaitu:

1. Sewa-menyewa tanah

Sewa-menyewa tanah dalam hukum Islam dapat dibenarkan keberadaannya baik tanah itu digunakan untuk tanah pertanian atau juga untuk pertapakan sebuah bangunan ataupun kepentingan lainnya. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam hal perjanjian sewa-menyewa tanah yaitu: Untuk apakah tanaman tersebut digunakan. Apabila tanah tersebut digunakan untuk pertanian, maka harus diterangkan dalam jenis apakah tanaman yang harus ditanam dalam tanah tersebut. Sebab jenis tanaman yang tanam akan berpengaruh terhadap jangka waktu sewa-menyewa.

Apabila dalam sewa-menyewa tanah tidak dijelaskan untuk apakah tanah tersebut digunakan, maka sewa menyewa yang diadakan dinyatakan batal (fasid), sebab kegunaan tanah sangat beragam, dengan tidak jelasnya penggunaan tanah itu dalam perjanjian,

²⁵ Ibn Tamiyah dan Ibn Qayim, *Hukum Islam Dalam Timbangan Akal dan Hikmah*, (Jakarta, Pustaka Azzam, 1975), h. 57.

dikhawatirkan akan melahirkan persepsi yang berbeda antar pemilik tanah dengan pihak penyewa dan pada akhirnya akan menimbulkan persengketaan antara kedua belah pihak.

2. Sewa-menyewa kendaraan

Dalam Islam menyewakan kendaraan boleh dengan syarat dijelaskan tempo waktu dan tempatnya, disyaratkan pula kegunaan kendaraan tersebut misalnya untuk mengangkut barang dan sejenisnya.

3. Sewa menyewa rumah

Menyewakan rumah adalah untuk tempat tinggal oleh penyewa, atau sipenyewa menyuruh orang lain untuk menempatkannya dengan cara meminjamkan atau menyewakan kembali.

Praktek Sewa Menyewa Tanah di Kelurahan Patte'ne

Sebelum penulis membahas lebih dalam mengenai sewa menyewa tanah di kelurahan Patte'ne, perlu diketahui bahwa sewa menyewa tanah yang akan dibahas saat ini merupakan praktek sewa menyewa atas kemauan kedua belah pihak. Karena mayoritas penduduknya merupakan petani yang kegiatan sehari-harinya menggarap lahan, maka praktek sewa lahan pertanian sudah menjadi kewajaran di kelurahan Patte'ne. Bagi masyarakat yang tidak mempunyai lahan pertanian maka kemudian mereka melakukan sewa kepada masyarakat yang mempunyai lahan yang tidak digarap atau memang dari pemilik lahan tersebut ingin disewakan.

Dalam hal ini penulis telah melakukan penelitian melalui observasi dengan cara melihat langsung transaksinya dan juga lahan yang akan disewakan. Selain itu penulis juga melakukan wawancara terhadap para pelaku sehingga penulis dapat lebih jelas mengerti dan mengetahui sistem atau tata cara melakukan transaksi sewa-menyewa lahan pertanian di kelurahan Patte'ne.

Pada waktu melakukan wawancara kepada para pelaku sewa menyewa lahan pertanian, penulis mengajukan beberapa pertanyaan diantaranya adalah pertanyaan menyangkut identitas pelaku sewa-menyewa, tata cara pelaksanaan akad, sistem pembayaran dan sebagainya. Sewa tanah yang terjadi di kelurahan Patte'ne merupakan suatu akad sewa terhadap manfaat suatu tanah untuk diambil manfaatnya dalam beberapa tahun yang telah ditentukan dan dengan imbalan yang tertentu pula.

Sewa menyewa ini biasa diadakan setiap musim, dimana uang sewa atau padi dari hasil panen dibayar disetiap panen. Harga sewa biasanya disesuaikan dengan ukuran tanah yang akan digarap oleh penyewa. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan secara garis besar praktek sewa tanah yang dilakukan masyarakat setempat adalah system sewa tanah yang belum jelas pembayarannya atau tidak dibayarkan dari awal akad tetapi menunggu hasil panen dari tanah tersebut. berapapun hasil yang diperoleh penyewa pemilik tanah mendapatkan uang 40% dari hasil panen yang telah disepakati pada awal kesepakatan dengan tidak mengganti modal yang telah dikeluarkan oleh penyewa.

Sementara mengenai proses yang terjadi pada masyarakat hanya antara masyarakat setempat saja. Masalah akad yang dilakukan secara lisan saja atau atas dasar suka sama suka dan rela sama rela yaitu dengan cara pemilik tanah atau si penyewa yang mendatangi rumah dan menyampaikan keinginan untuk menyewa tanah tersebut. Akan tetapi cukup antara kedua belah pihak saja dengan kesepakatan yang sudah dibuat dengan cara tertulis yang di tuangkan materai dan kuitansi sebagai bukti transaksi.

Dibawah ini beberapa orang yang menyewakan yang melakukan transaksi sewa tanah di Kelurahan Patte'ne, sebagai berikut:

a. Daeng Toro

Daeng Toro menyewakan tanahnya selama empat tahun dari tahun 2011-2014. Akad yang dilakukan Daeng Toro juga disepakati dengan penyerahan uang sewa setiap musim.

Menurut Daeng Toro, permintaan akad sewa justru datang dari pihak penyewa. Motivasi Daeng Toro menyewakan tanahnya adalah untuk pembayaran biaya kebutuhan sehari-hari.

b. Daeng Ngeppe

Menyewakan tanahnya selama 3 tahun dari tahun 2015-2017 dengan harga sewa mengikuti sewa pada umumnya. Motivasi Daeng Ngeppe menyewakan tanaman hanya mengikuti tren masyarakat saja pada saat itu marak menyewakan tanah, selain itu Daeng Ngeppe juga mempunyai tanah yang luas sehingga beliau tidak mampu merawat tanah tersebut.

c. Daeng Liwang

Pada tahun 2007 menyewakan tanahnya selama lima tahun bersamaan dengan berakhirnya musim panen tersebut. Dengan kesepakatan apapun yang terjadi dikemudian hari baik itu berupa kerugian atau untung besar menjadi tanggung jawab masing-masing dan tidak berhak meminta penggantian pada pihak pihak lain. Permintaan aqad sewa diajukan oleh Daeng Liwang dengan motivasi tanahnya terawat dengan baik.

d. Daeng Gassing

Pada tahun 2001 telah disepakati perjanjian sewa dengan pihak kedua yang bernama Daeng Tunru bahwa pihak kedua berkeinginan untuk menyewa tanah kosong seluas 1 hektar, pada awalnya Daeng Gassing tidak menerima imbalan sewa disebabkan tanahnya mengalami gagal panen.

e. Daeng Sewang

Menyewakan tanah dari tahun 2006 sampai 2009 alasan Daeng Sewang menyewakan tanahnya dengan alasan tidak ada modal untuk menanam padi, karena dibutuhkan modal yang tidak sedikit.

f. Daeng Ronrong

Menyewakan tanah dari tahun 2015-2020 Daeng Ronrong menyewakan tanahnya disebabkan tidak terurus karena kesibukan Daeng Ronrong sebagai pegawai negeri sipil.

Berikut ini pengakuan penyewa tanah berkenaan dengan keuntungan dan kerugian selama menyewa tanah:

a. Daeng Tola

Menyewa tanah sejak tahun 2005 sampai 2009 dengan alasan hanya mempunyai modal tanam saja dan tidak memiliki modal berlebih untuk menyewa tanah, Daeng Tola menyewa tanah selama 4 tahun pada awal masa tanam mendapatkan keuntungan besar disebabkan panen yang melimpah dan harga jual mahal alasan menyewa karena tidak mempunyai lahan pertanian.

b. Daeng Mone

Menyewa sejak tahun 2004-2008 dengan penawaran orang menyewakan. Kerugian menjadi hal yang biasa dialami karena gagal panen ataupun merosotnya harga jual padi. Meski demikian hal ini masih dianggap hal yang wajar terjadi dalam dunia usaha dan sudah menjadi konsekuensi berbisnis. Jika tanah yang disewa berbuah sesuai prediksi maka keuntungan besar mudah dicapai.

c. Daeng Nojeng

Menyewa tanah sejak tahun 2007, mengalami kerugian karena gagal panen. Gagal panen disebabkan oleh adanya merosotnya harga jual serta gagal panen. Kerugian yang dialaminya menyebabkan Daeng Nojeng menjadi jera menyewa tanah karena kesulitan memperkirakan kemungkinan-kemungkinan yang terjadi pada tanaman padi tersebut.

d. Daeng Nassa

Menyewa tanah sejak tahun 2001, Daeng Nassa mengalami kerugian besar yang disebabkan menurunnya jumlah buah. Tanaman yang disewa berupa tanaman Jagung. Keuntungan terbesar diperoleh pada tahun 2003 karena adanya lonjakan Jagung. Meskipun

beberapa kali mengalami kerugian tidak membuat Daeng Nassa jera menyewa kebun karena ketika nasib cukup baik keuntungan yang diperoleh cukup besar.

e. Daeng Tompo

Pada tahun 2006-2009 Daeng Tompo menyewa sebidang tanah dengan luas 670 m tanah tersebut dipergunakan untuk usaha tanaman Jagung Daeng Tompo menyewa lahan tersebut karena tidak mempunyai banyak modal untuk mengelola tanah yang lebih luas.

Pandangan Hukum Islam terhadap sewa menyewa tanah di Kelurahan Patte'ne Kabupaten Takalar

Dalam hukum Islam sewa-menyewa adalah *ijarah*, yang menurut bahasa adalah imbalan (ganti) dan dapat pula berarti balasan, sedangkan menurut istilah suatu akad tentang kemanfaatan dengan adanya suatu imbalan atau penggantian.

Sedangkan mengenai batalnya perjanjian sewa-menyewa dalam hukum Islam karena orang yang melaksanakan sewa-menyewa belum dewasa, belum cukup usia, orang gila dan tidak memenuhi kewajibannya atau tidak melakukan timbal balik mengenai berakhirnya sewa-menyewa tersebut. Praktek sewa-menyewa yang dilakukan masyarakat Kelurahan Patte'ne tersebut menurut hukum Islamnya, waktunya itu sudah ada persamaan tentang penentuan dan waktu dilaksanakan sesuai kesepakatan mereka. Adapun beberapa syarat atau ketentuan sewa-menyewa/*ijarah* didalam hukum Islam sebagai berikut.

1. Rukun dan syarat sewa-menyewa sebagai sebuah transaksi umum sewa-menyewa baru dianggap sah apa bila telah memenuhi rukun dan syarat diantaranya sebagai berikut:

- a. Dua pihak yang melakukan akad.
- b. Adanya akad (*Ijab* dan *Qabul*).
- c. Sewa atau Imbalan.
- d. Objek sewa.

Adapun Objek yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam sewa-menyewa. Objek *ijarah* adalah berupa barang modal yang memenuhi ketentuan antara lain:

- 1) Objek *ijarah* merupakan milik atau dalam sebagai pemberi sewa (*muajjir*).
- 2) Manfaat objek *ijarah* harus dapat dinilai.
- 3) Manfaat objek *ijarah* harus dapat diserahkan penyewa (*musta'jir*).
- 4) Pemanfaatan objek *ijarah* harus bersifat tidak dilarang secara syariah (tidak diharamkan).
- 5) Manfaat objek *ijarah* harus dapat ditentukan dengan jelas.
- 6) Spesifikasi objek *ijarah* harus dinyatakan dengan jelas, antara lain melalui identifikasi fisik, kelayakan, dan jangka waktu pemanfaatannya.

Di samping rukun yang telah disebutkan di atas, *ijarah* juga mempunyai syarat-syarat tertentu, yang apabila syarat-syarat ini tidak terpenuhi, maka *ijarah* menjadi tidak sah. Syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

- a) Adanya kerelaan para pihak dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa.
- b) Segala hal yang berhubungan dengan objek sewa-menyewa harus jelas dan transparan.
- c) Hendaklah barang yang menjadi objek transaksi (akad) dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita dan *syara'*.
- d) Dapat diserahkan sesuatu yang disewakan berikut kegunaan (manfaat).
- e) Bahwa manfaat adalah hal yang mubah, bukan diharamkan.

Dalam praktek sewa tanah di Kelurahan Patte'ne, motivasi para pelaku tidak dalam keadaan terpaksa, bahkan ada yang menyewakan tanahnya untuk memenuhi kebutuhan tersier mereka. Hanya ada beberapa pelaku yang menyewakan tanahnya karena adanya kebutuhan mendadak, tetapi mereka masih memiliki jalan lain untuk memenuhi kebutuhannya misalnya dengan berhutang. Jadi praktek sewa menyewa tanah tidak dengan

kaidah fiqh. Sebelum ada penyerahan maka pemeliharaan tanaman menjadi tanggung jawab penyewa tanah. Jika tanaman tidak berbuah atau gagal panen maka tidak ada penyerahan pada dasarnya yang diambil dari tanah tersebut adalah buahnya.

Objek sewa disyaratkan dapat dimanfaatkan dengan sempurna sampai kepada masa yang disepakati, serta dengan adanya jaminan keselamatan objek sewa. Syarat ini sangat rentan tidak terpenuhi karena manfaat dari tanaman yang disepakati adalah buahnya. Dalam pelaksanaan akad sewa tanah di kelurahan patte'ne terjadinya akad/kesepakatan adalah di musim pertama, sementara transaksi diberikan setelah masa panen berikutnya selesai. Dimana biasanya sewa tanah dilaksanakan tiga sampai lima tahun. Penyewa dengan pasti dapat memanfaatkan tanah dimusim pertama akad, dimana tanaman tersebut belum nampak sama sekali dan tidak dapat dipastikan apa yang akan terjadi dengan tanaman tersebut dimusim mendatang. Apakah tanaman tersebut panen dimusim berikutnya atau bahkan ada bencana yang dapat merusak tanaman tersebut dan menghalanginya untuk berbuah. Oleh karena itu, terlihat jelas bahwa tidak ada jaminan keselamatan objek sewa dalam pemenuhan kemanfaatannya. Jika hal ini terjadi maka kedua belah pihak mengalami kerugian.

Pelaksanaan sewa tanah di kelurahan patte'ne menunjukkan tingginya unsur ketidakpastian dan spekulasi hasil baik oleh orang yang menyewakan maupun oleh penyewa. Apabila dalam jangka waktu sewa ternyata tanaman tidak panen, maka kedua pihak akan mengalami kerugian penyewa mengalami kerugian modal dari awal masa tanam dan yang menyewakan mengalami kerugian tanahnya tidak diberikan haknya sebagai pemilik tanah, namun jika dalam jangka waktu sewa tersebut ternyata harga buah mengalami kenaikan, maka keduanya mendapatkan keuntungan. Ini ada indikasi *maisir* (judi) dan *gharar* (penipuan) dalam pelaksanaan sewa tanah di kelurahan patte'ne. Para pihak dalam hal ini mempengaruhi hasil tanaman yang menjadi objek sewa.

Menurut penulis setelah ditinjau dari perspektif hukum Islam praktek sewa tanah yang terjadi di kelurahan patte'ne belum sesuai dengan kajian hukum Islam yang ada karena adanya ketidakjelasan pembayaran setelah panen. Seharusnya ada keterbukaan didalam perjanjian sewa tanah pada pihak penyewa dengan pihak pemilik tanah dan kedua belah pihak mengatur kisaran biaya sewa apabila dikemudian hari terjadi gagal panen yang mengakibatkan tidak berhasilnya produksi hasil dari sewa tanah tersebut.

Kesimpulan

Praktek sewa-menyewa tanah di kelurahan Patte'ne, diawali dengan kesepakatan antara orang yang menyewakan tanah dengan penyewa tanah, dimana pihak pertama menyewakan tanahnya kepada pihak kedua untuk diambil manfaatnya dalam jangka waktu tertentu. Pihak kedua menyerahkan uang sewa kepada pihak pertama setelah panen selesai di tahun berikutnya meskipun hasil panen yang menjadi manfaat objek sewa belum tampak. Sedangkan jika tanaman rusak, maka kerugian ditanggung oleh kedua belah pihak. Jika terjadi kejadian frekuensi buah atau kenaikan harga yang menyebabkan pihak kedua memperoleh keuntungan banyak, maka pihak pertama tidak berhak meminta tambahan padi. Pelaksanaan sewa tanah di kelurahan patte'ne tidak memenuhi syarat dalam akad sewa tanah. Aspek manfaat objek sewa yang menjadi inti dari sewa, yaitu buahnya, sangat rentan tidak terpenuhi karena tidak dapat dipastikan apakah tanaman tersebut berbuah atau tidak berbuah. Sewa tanah di kelurahan patte'ne tidak memenuhi unsur ketidakpastian dan *gharar* yang dalam Islam dilarang keberadaannya karena dapat merugikan salah satu pihak.

Daftar Pustaka

A Karim, Adiwarmar. *Bank Islam*. Jakarta: Gramedia pustaka utama, 2008.

Amiruddin, Muhammad Majdy, Nasrullah bin Sapa, and Abdul Syatar. "Uncovering Wasathiyah Values on Sharia Banking." *Al-Mashrafiyah: Jurnal Ekonomi, Keuangan,*

- Dan Perbankan Syariah* 4, no. 2 (2020): 15–28.
<https://doi.org/https://doi.org/10.24252/al-mashrafiyah.v4i2.14676> UNCOVERING.
<http://www.istinbath.or.id/index.php/ijhi/article/view/324>.
- Anwar, Syamsul. *Hukum perjanjian Syariah: Studi Tentang Akad Dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Assidiqy, M Hasbi. *Falsafah Hukum Islam*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2002.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fikih Islam Wa Adillatuhu Jilid 5*. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Bakry, Muammar Muhammad. “Asas Prioritas Dalam Al-Maqashid Al-Syar’iah.” *AL-Azhar Islamic Law Review* 1, no. 33 (2019): 1–8.
<https://doi.org/https://doi.org/10.37146/ailrev.v1i1.4>.
- Bakry, Muammar, Abdul Syatar, Muhammad Majdy Amiruddin, and M. Ilham. “ABSORPTION OF MODERATION VALUE IN THE FATWA FLEXIBILITY; CASE ON HANDLING A COVID-19 CORPSE.” *Istinbath; Jurnal Hukum Dan Ekonomi Islam* 20, no. 1 (2021): 119–32.
- Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa 4*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008.
- Hasan, M Ali. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Huda, Qamarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Sukses Offset, 2011.
- Kurniati Kurniati. “PEREMPUAN DAN KEKERASAN DALAM RUMAH TANGGA: Diskursus HAM Dalam Karya Nawal Sa’dawi Kurniati.” *Al Daulah : Jurnal Hukum Pidana Dan Ketatanegaraan* 8, no. Vol 8, No 1 (2019) (2019): 52–61.
http://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/al_daulah/article/view/7984/pdf.
- Maidin, Sabir, and Rifka Tunnisa. “JAMINAN FIDUSIA DALAM TRANSAKSI PERBANKAN (Studi Komparatif Hukum Positif Dan Hukum Islam).” *Mazahibuna; Jurnal Perbandingan Mazhab* 2, no. 1 (2020). <https://doi.org/10.24252/mh.v2i1.14284>.
- Mas’adi, Ghufuran A. *Fiqh Mu’amalah Konstektual*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Muhammad. *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Musadi, Muhammad. *Hukum Perikatan Menurut Kitab Undang-Undang Perdata*. (T.dt).
- Mz, Lbib. *Etika Bisnis Islam*. Surabaya: Bintang Usaha Jaya, 2006.
- Pasaribu, Chairuman dan Puhrawardi K Lubis. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Sabiq, Sayid. *Fiqh Sunnah Jilid 13*. Bandung: Al-ma’arif, 1997.
- Sahrani, Sohari dan Abdullah, Ru’fah. *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2002.
- Salim, Peter. *Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2011.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo, 2002.
- Syatar, Abdul, and Chaerul Mundzir. *TOKOH DAN KETOKOHAN IMAM MAZHAB (Kontribusinya Terhadap Pengembangan Fikih Di Indonesia)*. Gowa: Alauddin University Press, 2021.
- Taimiyah, Ibn dan Qayim, Ibn. *Hukum Islam Dalam Timbangan Akal dan Hikmah*. Jakarta: Pustaka Azzam, 1975.