

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PRAKTIK OPER SEWA
LAHAN PERTANIAN
(Studi Kasus di Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram Kota
Mataram)**

SKRIPSI



Oleh :

AYU INDRIANI

NIM. 160201056

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAH)
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MATARAM
MATARAM
2020**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PRAKTIK OPER SEWA
LAHAN PERTANIAN
(Studi Kasus di Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram Kota
Mataram)**

**Skripsi
diajukan kepada Universitas Islam Negeri (UIN) Mataram
untuk melengkapi persyaratan mencapai gelar Sarjana Hukum**



Oleh :

**Ayu Indriani
NIM. 160201056**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAH)
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MATARAM
MATARAM
2020**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi oleh: Ayu Indriani, NIM: 160201056 dengan judul "Tinjauan Hukum Islam tentang Praktik Oper Sewa Lahan Pertanian (Studi Kasus di Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram Kota Mataram)" telah memenuhi syarat dan disetujui untuk diuji.

Disetujui pada tanggal : 19 Desember 2020

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
M A T A R A M

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Perpustakaan UIN Mataram


Dr. H. U. W. A. M. Ag
NIP. 196312311992031026


Nisfawati Laili Jalilah, M.H
NIP: 197810302009012004

NOTA DINAS PEMBIMBING

Mataram, 19 Desember 2020

Hal: Ujian Skripsi

**Yang Terhormat
Dekan Fakultas Syariah
Di Mataram**

Assalamu 'alaikum, Wr. Wb.

Dengan hormat, setelah melakukan bimbingan, arahan, dan koreksi, kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Ayu Indriani

NIM : 160201056

Jurusan/prodi : Hukum Ekonomi Syariah (Maamalah)

Judul : Tinjauan Hukum Islam tentang Praktik Oper Sewa Lahan
Pertanian (Studi Kasus di Kelurahan Pagutan Barat
Kecamatan Mataram Kota Mataram)

telah memenuhi syarat untuk diajukan dalam sidang *munaqasyah* skripsi Fakultas Syariah UIN Mataram. Oleh karena itu, kami berharap agar skripsi ini dapat segera di-*munaqasyah*-kan.

Wassalamu 'alaikum, Wr. Wb.

Dosen Pembimbing I



Dr. H. Ulfah, M.Ag
NIP. 196312311992031026

Dosen Pembimbing II



Nisfawati Laili Jalilah, M.H
NIP. 197810302009012004

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Mahasiswa : Ayu Indriani

NIM : 160201056

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Fakultas : Syariah

menyatakan bahwa skripsi dengan judul "Tinjauan Hukum Islam tentang Praktik Oper Sewa Lahan Pertanian (Studi Kasus di Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram Kota Mataram)" ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Jika saya terbukti melakukan plagiat tulisan/karya orang lain, siap menerima sanksi yang telah ditentukan oleh lembaga.

Perpustakaan UIN Mataram

Mataram, 19 Desember 2020

Saya yang menyatakan

NE TERAI
PAMPEL
KASAPPOGASO
6000
Ayu Indriani
160201056

PENGESAHAN

Skripsi oleh: Ayu Indriani, NIM: 160201056 dengan judul "Tinjauan Hukum Islam tentang Praktik Oper Sewa Lahan Pertanian (Studi Kasus di Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram Kota Mataram)" telah di pertahankan di depan dewan penguji Jurusan Muamalah Fakultas Syariah UIN Mataram pada tanggal 11 Januari 2021.

Dewan Penguji

Ketua Sidang
Pemb. I

: (Dr. H. Usman, M.Ag)
NIP: 196312311992031026

(.....)

Sekretaris sidang
Pemb. II

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
: (Nisfiwati Laili Jalilah, M.HM)
NIP: 197810302009012004

(.....)

(Penguji I)

: (Drs. Moh. Asyiq Amrulloh, M.Ag)
NIP: 197110171995031002

(.....)

(Penguji II)

: (Saprudin, M.SI)
NIP: 1978123106041003

(.....)

Mengetahui

Dekan Fakultas Syariah



Dr. H. Musawar, M.Ag
NIP: 196912311998031008

MOTTO

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

“Hai orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta kamu dengan cara yang bathil, kecuali melalui suatu perniagaan yang berlaku suka sama suka. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyanyang kepadamu.”(QS. An-Nisa :29)”¹

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
M A T A R A M

Perpustakaan UIN Mataram

¹ QS. An-Nisa [4] : 9 Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Bandung: Cordoba, 2018), hlm. 83

PERSEMBAHAN

“Kupersembahkan skripsi ini untuk orangtuaku bapakku Sultan Fahrudin, ibuku Mislatul Ahyani, semua guru dan dosenku, Adekku Nesa Aulia Fitriani, Bibikku tercinta Husniah, Pamanku Saemi, S.E, dan segenap keluarga besarku, kekasihku, sahabat-sahabatku, Baiq Laila Wulantari, Hikmah Meilina Aulia, dan Desi Rahmawati, teman kelasku Muamalah B angkatan 2016, serta almamaterku dan kampus tercintaku UIN mataram.”

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kepada Allah swt. karena atas rahmat dan karuninnya-Nya, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi inidengan judul “Tinjauan Hukum Islam Tentan Praktik Oper Sewa Lahan Pertanian di Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram Kota Mataram” Penulisan skripsi ini disusun untuk diajukan sebagai salah satu persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H), Fakultas Syari’ah, Program Studi Hukum Ekonomi Syari’ah.

Penulis menyadari tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, mulai dari masa perkuliahan sampai dalam penyusunannya. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada :

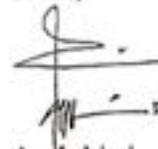
1. Bapak Prof. Dr. H. Mutawali, M. Ag, selaku Rektor UIN Mataram;
2. DR. H. Musawar, M,Ag selaku dekan fakultas syaria’ah UIN Mataram;
3. Saprudin, M.Si selaku ketua program studi fakultas syari’ah
4. DR. H. Usman, M,Ag dan Nisfawati Laili Jalilah, M.H selaku dosen pembimbing yang selalu memberikan pengarahan dan masukan yang berkaitan dengan penulisan serta telah meluangkan waktu dan pikiran sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;
5. Kedua orang tuaku Ibu Mislatul Ahyani dan bapak Sultan Fahrudin yang tidak pernah lelah memberi dukungan serta doa yang tulus. Terimakasih untuk segala pengorbanannya;

6. Bapak dan ibu dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Mataram yang telah memberikan ilmu kepada penulis serta seluruh staf akademik yang membantu penyusunan untuk memperoleh data dalam penyusunan skripsi ini;
7. Kedua orang tua dan segenap keluarga yang telah mendukung terselesainya skripsi ini.
8. Semua pihak yang telah membantu terselesainya skripsi ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Semoga amal kebajikan dari berbagai pihak tersebut mendapat pahala yang berlipat ganda dari Allah swt, dan semoga karya ilmiah ini bermanfaat bagi semesta. Aamiin.

Perpustakaan UIN Mataram
Mataram, 19 Desember 2020

Penulis,



Ayu Indriani
NIM. 160201056

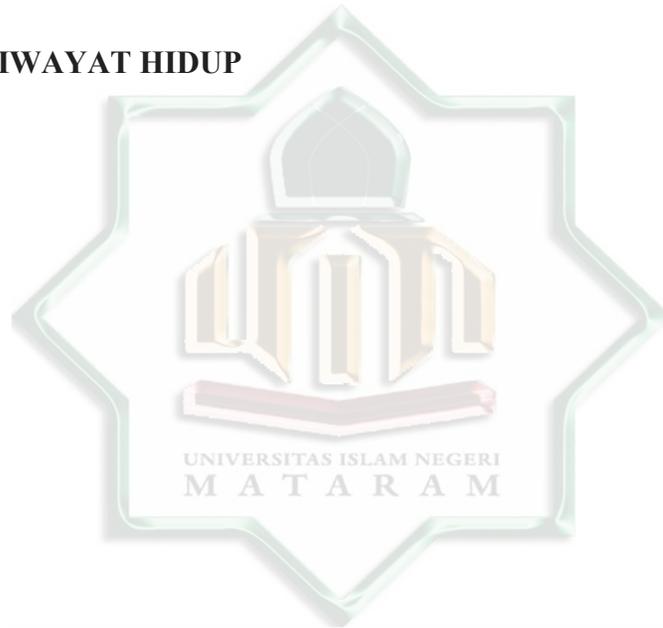
DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN NOTA DINAS PEMBIMBING.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
ABSTRAK	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan manfaat	6
1. Tujuan Penelitian	6
2. Manfaat Penelitian	6
D. Ruang Lingkup dan <i>Setting</i> Penelitian.....	6
1. Ruang Lingkup Penelitian.....	6

2. <i>Setting</i> Penelitian.....	6
E. Telaah Pustaka	7
F. Kerangka Teoritik	13
1. Akad	13
a. Pengertian Akad	13
b. Rukun dan Syarat Akad	14
c. Macam-macam Akad	16
2. Al-Ijarah	17
a. Pengertian Al-Ijarah	17
b. Dasar Hukum Al-Ijarah.....	17
c. Rukun dan Syarat Al-Ijarah	18
d. Macam-macam Ijarah dan Hukumnya	20
e. Prinsip Pelaksanaan Al-Ijarah	21
f. Cara Memanfaatkan Barang Sewaan	22
g. Hak dan Kewajiban Barang atau Benda.....	22
h. Menyewakan Barang Sewaan	23
i. Pengembalian dan Beakhirnya Al-Ijarah	24
3. Oper Sewa	25
a. Pengertian Oper Sewa	25
b. Sewa Tertulis dan Lisan	26
G. Metode Penelitian.....	27
1. Pendekatan Penelitian	28
2. Kehadiran Peneliti.....	28
3. Sumber Data.....	29
a. Data Primer	29
b. Data Sekunder	30
4. Prosedur Pengumpulan Data.....	30
a. Metode Observasi.....	31
b. Metode Wawancara.....	31

c. Metode Dokumentasi	33
5. Teknik Analisis Data.....	34
6. Keabsahan Data.....	34
a. Triangulasi	34
1) Triangulasi Sumber.....	35
2) Triangulasi Teori.....	35
3) Triangulasi Metode.....	35
b. Kecukupan Referensi	35
H. Sistematika Pembahasan	36
BAB II PAPARAN DATA DAN TEMUAN	38
A. Gambaran umum Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram Kota Mataram	38
1. Sejarah Kelurahan Pagutan Barat.....	39
2. Letak Geografis Kelurahan Pagutan Barat.....	39
3. Luas Wilayah Kelurahan Pagutan Barat	39
4. Keadaan Penduduk Kelurahan Pagutan Barat.....	40
5. Sarana dan Prasarana Pendidikan	42
6. Keadaan Perekonomian Kelurahan Pagutan Barat	43
B. Praktik Oper Sewa Lahan Pertanian di Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram Kota Mataram.....	44
1. Bentuk Praktik Oper Sewa Lahan	44
2. Faktor-faktor Penyebab Oper Sewa Lahan Pertanian	52
BAB III HUKUM OPER SEWA BARANG DALAM ISLAM.....	54
A. Status Oper Sewa Dalam Hukum Islam.....	54
B. Analisis Praktik Oper Sewa Lahan Pertanian Dalam Hukum Islam.....	58

BAB IV PENUTUP	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran-saran.....	72
DAFTAR PUSTAKA	73
LAMPIRAN.....	76
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	



Perpustakaan UIN Mataram

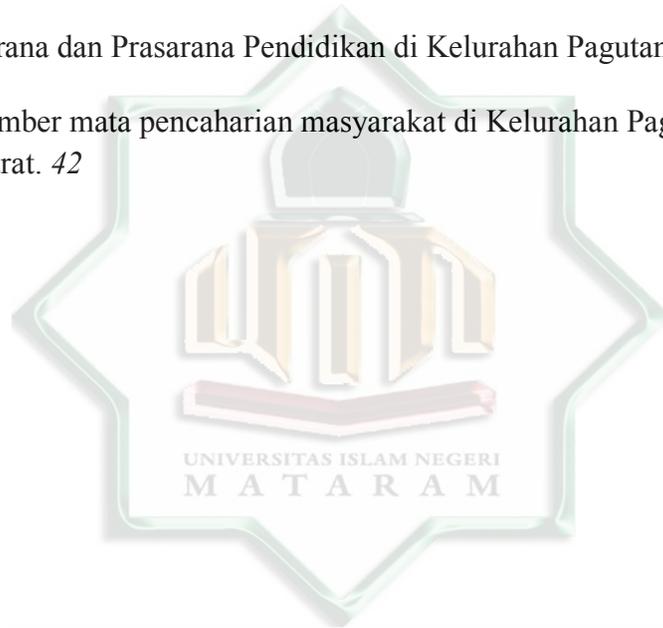
DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Jumlah Penduduk yang berdasarkan Lingkungan masing-masing di Kelurahan Pagutan Barat, 39

Tabel 2.2 Jumlah Penduduk berdasarkan Pendidikan di Kelurahan Pagutan Barat, 40

Tabel 2.3 Sarana dan Prasarana Pendidikan di Kelurahan Pagutan Barat, 41

Tabel 2.4 Sumber mata pencaharian masyarakat di Kelurahan Pagutan Barat. 42



Perpustakaan UIN Mataram

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PRAKTIK OPER SEWA LAHAN
PERTANIAN
(Studi Kasus di Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram Kota Mataram)
Oleh:**

**Ayu Indriani
NIM 160201056**

ABSTRAK

Oper Sewa adalah mengulang sewakan barang sewaanannya kepada orang lain. Jika penyewa tidak diperizinkan oleh pemilik barang, tidak diperbolehkan mengulang-sewakan barang yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain. Praktik sewa-menyewa adalah salah satu contoh dari praktik yang dilakukan sering oleh masyarakat di Kelurahan Pagutan Barat agar kebutuhannya dan keluarga bisa terpenuhi. Praktik sewa yang dilakukan antara pemilik tanah dan penyewa dimana dilakukan atas dasar suka sama suka dan tidak mengandung unsur keterpaksaan. Tujuan penelitian ini adalah (1). Untuk mengetahui praktik oper sewa lahan pertanian dan faktor-faktor penyebab oper sewa lahan pertanian yang terjadi di Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram Kota Mataram (2). Untuk mengetahui analisis dalam hukum islam terhadap praktik oper sewa tanah yang terjadi di Kelurahan Pagutan Barat. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan kualitatif yaitu, pendekatan yang menghasilkan data deskriptif berupa narasi tertulis atau lisan dari orang-orang yang bentuk perilakunya telah diamati melalui prosedur pengumpulan data yang digunakan ialah observasi dan wawancara. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan data skunder. Dari hasil penelitian, peneliti menemukan terdapat permasalahan yang timbul akan terjadinya oper sewa lahan pertanian ini yaitu penyewa lahan mengoper sewakan tanah tersebut tanpa sepengetahuan pemilik tanah dan menaikkan harga sewa yang lebih besar dari yang dia sewakan sebelumnya seolah-olah untuk mendapatkan keuntungan. Faktor penyebab oper sewa tersebut terjadi karena (1). Untuk menutupi kerugian (2). Untuk membayar uang sewa tahunan (3). Ketidaktahuan dalam mengelola lahan.

Kata Kunci: Hukum Islam, Akad, Ijarah, Oper Sewa

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam menjalankan bisnis, satu hal yang sangat penting adalah masalah akad (perjanjian). Akad sebagai salah satu cara untuk memperoleh harta dalam syariat islam yang banyak digunakan dalam kehidupan sehari-hari.³

Akad (Perjanjian) adalah sarana hukum terpenting yang pernah dikembangkan untuk menjamin keamanan ekonomi dan kestabilan masyarakat. Setiap orang yang terlibat dalam berbagai aspek kehidupan. Oleh karenanya, perjanjian adalah salah satu sumber perikatan yang terpenting. Dalam hukum islam beberapa istilah yang mengandung konsep perikatan. Pertama, ditemukan istilah “Hukum Akad”.³ Sebenarnya apa yang dimaksud dengan hukum akad itu tidak lain daripada akibat hukum yang timbul dari suatu perjanjian. Kedua, para *fuqaha*’ di berbagai tempat membahas apa yang mereka sebut *al-amn*, yang dapat diperbandingkan dengan hukum perikatan dalam hukum barat. Maksud *al-amn* adalah tanggung jawab seseorang untuk melakukan sesuatu yang tidak merugikan orang lain. Bila ia melakukan perbuatan merugikan itu maka ia wajib membayar ganti rugi. Ketiga, para ahli hukum islam klasik menggunakan juga istilah *al-iltizam* dan dengan

³Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Kencana), 2012, hlm. 71.

istilah ini umumnya mereka maksudkan perikatan-perikatan yang timbul dari kehendak sepihak dan kadang-kadang perikatan yang timbul dan perjanjian.⁴

Semua perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih, tidak boleh menyimpang dan harus sejalan dengan kehendak syariat. Tidak boleh ada kesepakatan untuk menipu orang lain, transaksi barang-barang yang diharamkan dan kesepakatan untuk membunuh seseorang.⁵

Pada saat ini, sebagian besar manusia melakukan salah satu akad yaitu akad sewa menyewa (*al-ijarah*) untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Sebagai umat Islam sebagaimana sewajarnya melakukan akad tersebut bukan hanya menggunakan rasio akal semata, namun tetap memegang teguh ajaran al-Qur'an dan al-Hadits.

Ijarah adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa. Dengan ungkapan lain *ijarah* adalah transaksi sewa-menyewa atas suatu barang dan atau upah-mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.⁶

Transaksi *ijarah* dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip *ijarah* sama saja dengan prinsip jual beli, tetapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, bedanya dengan *ijarah* objek transaksinya adalah barang dan ataupun jasa.

⁴ Kwat Ismanto, *Asuransi Syari'ah (Tinjaun Asas-Asas Hukum Islam)*, (Yogyakarta:Pustaka Pelajar, 2009), hlm.140.

⁵ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta:PT: Raja Grafindo, 2003), hlm. 101.

⁶ Mardani, *Fiqh Ekonomi...*, hlm. 247.

Sewa-menyewa yang terjadi di Pagutan Barat yaitu sewa-menyewa lahan pertanian dengan bentuk tidak tertulis (lisan) dan dengan asas kepercayaan (kekeluargaan) yang dimana pemilik lahan menyewakan lahan sawahnya kepada kerabat dekat yang telah dipercaya untuk menjaga lahan tersebut, yang sudah berupa lahan padi dengan pembayaran tidak tunai atau dengan membayar angsuran pertahun, kemudian penyewa hanya membeli bibitnya saja dengan seluas 30 are dengan harga Rp.22.000.000 juta selama 2 tahun yang kemudian dibayar 1 tahunnya sebesar Rp.11.000.000. Kemudian si penyewa (pihak kedua) mengelola lahan padi tersebut dengan memperkerjakan 2 orang untuk menjaga lahannya yang harus diberi upah juga. Pada awal memanen, penyewa panen padi dengan lancar tanpa ada hambatan kemudian pada dua kali panen penyewa mengalami kerugian karena sebagian tanah tersebut mengering dan kurang perawatan. Setelah satu tahun pengelola (pihak kedua) tidak tahu bagaimana cara mengelola lahan tersebut dengan baik. Dan akhirnya pihak kedua mengoper sewakan lahan tersebut kepada orang lain (pihak ketiga) seolah-olah untuk menutupi kerugiannya dengan menaikkan harga sewanya sejumlah Rp.15.000.0000 juta selama satu tahun tanpa sepengetahuan (izin) pemilik lahan (pihak pertama). Kemudian pihak ketiga tengah menjalani atau mengelola lahan tersebut untuk menanam berbagai jenis sayuran.

Berdasarkan pendapat dari jumbuh ulama' (mayoritas ulama) memperbolehkan menyewakan kembali barang sewaan. *Musta'jir* dibolehkan menyewakan lagi barang sewaan kepada orang lain, dengan syarat

penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad. Sewa-menyewa seperti yang disewa seekor kerbau, misalnya, ketika akad dinyatakan bahwa kerbau itu disewa untuk membajak di sawah. Kemudian kerbau tersebut disewakan lagi dan timbul *musta'jir* kedua, maka kerbau itu pun harus di gunakan untuk membajak pula. Harga penyewaan yang kedua ini bebas-bebas saja, dalam arti boleh lebih kecil atau seimbang.⁷ Itu sebagai analogi, bahwa diperbolehkan menyewakan kembali barang sewaan berupa tanah untuk menanam padi kemudian disewakan kembali kepada orang lain untuk menanam berbagai jenis sayuran.

Permasalahan di sini pada awal akad, pemilik dan penyewa lahan merupakan kerabat dekat, sehingga akad dilakukan masih dalam bentuk lisan, dengan demikian pemilik lahan tidak ingin memberikan sewa kepada orang lain selain kepada kerabatnya sendiri (penyewa lahan) tersebut untuk membantu meningkatkan perekonomiannya, sementara pemilik lahan berpesan agar merawat dan menjaga lahan tersebut dengan tidak memberikan sewa lagi (menyewakan kembali) kepada orang lain. Jika penyewa mengalami kerugian mengenai lahan itu, maka pemilik lahan akan membantunya dalam masalah tersebut dengan syarat tidak menyewakannya kembali kepada orang lain, dan penyewa sepakat dengan hal tersebut.⁸ Tetapi kenyataannya dalam pertengahan tahun, penyewa (pihak kedua) mengalami kerugian karena lahan tersebut mengering di sebagian sawah dan penyewa

⁷ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 121.

⁸ H. Burhanudin (pemilik tanah/pihak pertama), *Wawancara*, Kelurahan Pagutan Barat, 22 Februari 2020.

(pihak kedua) tidak ingin merepotkan pemilik lahan untuk mengatasi kerugiannya, sehingga pihak penyewa (pihak kedua) mengoper sewa (menyewakan kembali) kepada orang lain (pihak ketiga) untuk menutupi kerugiannya.⁹ Ini berarti, bahwa pihak kedua (penyewa) melanggar kesepakatan yang telah dibangun dengan pihak pertama, sehingga tidak sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan pada awal perjanjian.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, untuk mengetahui dan membahas lebih jauh mengenai permasalahan tersebut, maka perlu untuk menelusuri lebih jauh, mengapa hal itu dapat terjadi? Bagaimana kelanjutan praktek sewa-menyewa seperti itu? Serta bagaimana mengatasi persoalan yang akan muncul, sehingga perlu mengangkat judul: “Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Oper Sewa Lahan Pertanian di Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram Kota Mataram.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktik oper sewa lahan pertanian di Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram Kota Mataram?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam tentang praktik oper sewa lahan pertanian di Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram Kota Mataram?

⁹ H. Anwar (penyewa tanah/pihak kedua), *Wawancara*, Kelurahan Pagutan Barat, 23 Februari 2020.

C. Tujuan dan Manfaat

1. Tujuan penulis melakukan penelitian ini yaitu:
 - a. Untuk mengetahui praktik oper sewa lahan pertanian dan faktor-faktor penyebab oper sewa lahan pertanian yang terjadi di Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram Kota Mataram
 - b. Untuk mengetahui analisis dalam hukum Islam terhadap praktik oper sewa lahan pertanian yang terjadi di Kelurahan Pagutan Barat.

2. Manfaat penelitian:

- a. Manfaat secara Teoritis

Dari hasil penelitian diharapkan dapat memperkaya khazanah keilmuan dan pengetahuan, terkait hukum ekonomi syariah dan dapat menjadi acuan bagi peneliti selanjutnya yang akan mengadakan penelitian dalam mengkaji permasalahan-permasalahan yang ada di Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram Kota Mataram.

- b. Manfaat secara Praktis

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat dalam meningkatkan pemahaman bagi masyarakat dan dapat dijadikan sebagai rujukan dalam bertransaksi terkait sewa menyewa barang, khususnya dalam oper sewa lahan pertanian yang terjadi di Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram Kota Mataram

D. Ruang Lingkup dan Setting Penelitian

1. Ruang lingkup

Agar lebih efektifnya penelitian yang dilakukan, peneliti membatasi ruang lingkup yang akan diteliti yaitu pada pengkajian tentang praktik sewa menyewa khususnya, dalam hal oper sewa di Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram Kota Mataram serta akan di tinjau berdasarkan hukum Islam.

2. Setting penelitian

Setting penelitian berlokasi di Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram Kota Mataram, dengan alasan praktik oper sewa lahan pertanian banyak didapatkan yang terjadi di lokasi penelitian. Dan data-data yang peneliti gunakan lebih mudah di dapatkan disana..

E. Telaah Pustaka

Berdasarkan hasil telaah pustaka yang ditemukan, peneliti menemukan beberapa hasil penelitian yang menjadi referensi dan pertimbangan yaitu:

1. Rizki Safitri dengan judul skripsi “Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan Studi Pada Kontrakan Di Kelurahan Tanjungkarang.”¹⁰

Dalam penelitian Rizki Safitri, yang menjadi pokok permasalahan yaitu pelaksanaan sewa-menyewa tentang menyewakan kembali rumah sewaan pada kontrakan rumah di Kelurahan Tanjungkarang tersebut

¹⁰ Rizki Safitri, “Tinjauan Hukum Islam tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan Studi Pada Kontrakan di Kelurahan Tanjungkarang”, (Skripsi UIN Raden Intan Lampung, 2018).

diawali dengan kesepakatan antara pemilik rumah dan penyewa dengan akad secara lisan dengan rasa saling percaya antara kedua belah dan dengan pembayaran *cash* bukti berupa kwitansi. Jangka waktu penyewaan tidak disebutkan dalam akad dengan meminta izin diawal akad kepada pemilik rumah untuk bisa disewakan kembali rumah tersebut dalam bentuk kos-kosan dengan tidak ada tambahan biaya dalam penyewaan tersebut tetapi sudah ditentukan harga penyewaan tersebut diawal perjanjian penyewaan akad itu.

Melalui pemaparan di atas, terdapat persamaan dan perbedaan antara peneliti terdahulu dengan peneliti. Persamaan dalam penelitian ini yaitu sama-sama mengulang sewakan (mengoper sewakan) dengan asas saling percaya dengan bentuk tidak tertulis (lisan). Sedangkan perbedaannya yaitu dalam hal tema, lokasi, waktu dan sasaran penelitian. Dimana penelitian terdahulu membahas tentang tinjauan hukum Islam tentang menyewakan kembali rumah sewaan studi pada kontrakan di kelurahan tanjungkarang dengan mengambil sasaran penelitian yaitu rumah kontrakan, dan juga dalam penelitian terdahulu objek yang disewakan yaitu rumah dengan jangka waktu sewa tidak ditentukan berapa lamanya penyewa tersebut mendiami rumah tersebut dan pemilik mengizinkan untuk mengulangsewakan rumah tersebut dalam bentuk kos-kosan sedangkan penelitian si penulis objek yang disewakan yaitu lahan pertanian jelas dalam jangka waktu yang disewa dan pemilik tanah tidak

memberikan izin kepada penyewa jika lahan tersebut di oper sewa kepada orang lain.

2. Anggi Renaldo dengan judul skripsi “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo di Desa Negara Ratu Natar lampung Selatan.”¹¹

Dalam penelitian Anggi Renaldo, yang menjadi pokok permasalahannya yaitu, penyewa diharuskan membayar uang sewa yang telah disepakati kedua belah pihak dengan jangka waktu sewa yang telah ditentukan. Jika jangka waktu sewa tersebut telah hampir habis pemilik rumah menanyakan kepada penyewa apakah akan melanjutkan sewa rumah tersebut atau tidak. Kemudian pemilik rumah memberikan jangka waktu bagi penyewa untuk membayar uang sewa rumah selanjutnya jika dalam jangka waktu tersebut penyewa tidak dapat membayar maka pemilik rumah akan mengalih sewakan rumah tersebut. Padahal diawal perjanjian telah disepakati apabila sebelum berakhir masa sewa rumah tersebut pemilik rumah tidak dapat mengalih sewakan kepada orang lain, tetapi pemilik rumah mengalih sewakan rumah tersebut dan mebatasi jangka pembayaran sebelum masa sewa berakhir.

Melalui pemaparan di atas, terdapat persamaan dan perbedaan antara peneliti terdahulu dengan peneliti. Persamaan penelitian di sini, sama-sama mengalihsewakan (mengoper sewa) sebelum waktu masa sewa dan sama-sama melanggar perjanjian diawal perjanjian yang disepakati,

¹¹ Anggi Renaldo, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo di Desa Negara Ratu Natar lampung Selatan”, (*Skripsi*, UIN Raden Intan Lampung, 2017).

sedangkan perbedaannya yaitu dalam hal tema, lokasi, waktu. Penelitian terdahulu membahas tentang tinjauan hukum Islam terhadap peralihan objek sewa kepada pihak lain sebelum jatuh tempo di desa negara Ratu Natar Lampung Selatan. Dalam penelitian terdahulu yang menjadi subjek (orang) yang mengalih sewakan objek sewa tersebut adalah pemilik rumah dan objeknya adalah rumah sedangkan dalam penelitian yang diteliti oleh peneliti yang menjadi subjek dalam mengalih sewakan (mengoper sewakan) objek sewa tersebut adalah penyewa lahan. dan objeknya adalah lahan pertanian.

3. Uswatun Hasanah dengan judul skripsi “Analisis Hukum Islam Terhadap Pengalihan Sewa-Menyewa Tambak Sebelum Jatuh Tempo di Desa Gebang Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo.”¹²

Dalam penelitian Uswatun Hasanah, yang menjadi pokok permasalahan yaitu pengalihan hak sewa yang masih dalam masa sewa yang dilakukan oleh salah satu warga statusnya sebagai penyewa. Awalnya pemilik menyewakan lahan tambaknya kepada penyewa. Akan tetapi sebelum masa sewa-menyewa berakhir penyewa mengalihkan hak sewanya kepada orang lain. Padahal dalam surat perjanjian kedua belah pihak menyatakan bahwa pihak penyewa selama masa sewa belum berakhir dilarang untuk mengalihkan atau memindahkan hak sewanya kepada orang lain kecuali dengan izin tertulis dari pemilik lahan tambak

¹² Uswatun Hasanah “Analisis Hukum Islam Terhadap Pengalihan Sewa-Menyewa Tambak Sebelum Jatuh Tempo di Desa Gebang Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo”, (*Skripsi*, IAIN Sunan Ampel, 2014).

tetapi penyewa lahan tersebut mengalih sewakan lahan tersebut tanpa sepengetahuan pemilik lahan tambak tersebut dan penyewa lahan melanggar kesepakatan yang telah disepakati.

Melalui pemaparan di atas, terdapat persamaan dan perbedaan antara peneliti terdahulu dengan peneliti. Persamaan dalam penelitian ini, sama-sama mengalih sewakan tanpa sepengetahuan pemilik, dan melanggar isi perjanjian diawal perjanjian yang telah disepakati. Sedangkan perbedaannya yaitu dalam hal tema, lokasi, waktu dan sasaran penelitian. Dimana penelitian terdahulu membahas tentang analisis hukum islam terhadap pengalihan sewa-menyewa tambak sebelum jatuh tempo di desa gebang kecamatan sidoarjo kabupaten sidoarjo dengan mengambil sasaran penelitian yaitu tambak.

4. Baharudin Muhammad Hasan dengan judul skripsi “Praktik Perjanjian Sewa-menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata”.¹³

Dalam penelitian Baharudin Muhammad Hasan, yang menjadi pokok permasalahan yaitu perjanjian sewa-menyewa ruko itu terjadi setelah kata sepakat dari pihak lain yang melakukan perjanjian tersebut yakni penyewa dan pemilik ruko. Praktik perjanjian yang digunakan yaitu perjanjian secara lisan dimana menimbulkan masalah yang dialami pemilik ruko, masalah yang terjadi yaitu keterlambatan dalam pembayaran sewa dan kerusakan serta tidak adanya perawatan ruko yang

¹³ Baharudin Muhammad Hasan “Praktik Perjanjian Sewa-menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata”, (*Skripsi*, IAIN Palangara Raya, 2017).

dilakukan oleh penyewa. Akibat hukumnya penyewa melanggar ketentuan kewajiban dalam sewa-menyewa yang diatur dalam Pasal 1560 KUHPerdara yakni:

- a. Memakai barang yang disewakan sebagai seorang bapak rumah yang baik sehingga seolah-olah milik sendiri.
- b. Membayar uang sewa pada waktu-waktu yang telah ditetapkan.

Melalui pemaparan di atas, terdapat persamaan dan perbedaan antara peneliti terdahulu dengan peneliti. Persamaan dalam penelitian ini, sama-sama membahas tentang sewa-menyewa. Sedangkan perbedaannya yaitu dalam hal tema, lokasi, waktu dan sasaran penelitian. Penelitian terdahulu membahas tentang praktik sewa-menyewa rumah toko (ruko) secara lisan di kota palangka raya ditinjau dari hukum perdata dengan mengambil sasaran penelitian tentang rumah toko (ruko) yang ditinjau dari hukum positif.

5. Syarifah Fadhilah dengan judul skripsi “Pengalihan hak Sewa Rumah Tanpa Persetujuan Pemiliknya di Kota Banda Aceh”.¹⁴

Dalam penelitian Syarifah Fadhilah, yang menjadi pokok permasalahan yaitu terjadi sewa menyewa yang mengalihkan kepada pihak ketiga. Pihak penyewa mengalihkan hak sewanya kepada pihak alain tanpa sepengetahuan pemilik rumah. Dalam perjanjian yang telah ia sepakati untuk tidak menyewakan lagi kepada orang lain, kemudian

¹⁴ Syarifah Fadhilah “Pengalihan Hak Sewa Rumah Tanpa Persetujuan Pemiliknya di Kota Banda Aceh”, (*Skripsi*, Universitas Syiah Kuala Darussalam, 2017).

karena pemilik rumah merasa penyewa telah melanggar perjanjian dan merasa terganggu atas tindakan pihak ketiga yang mengambil alih rumah sewanya tersebut maka pemilik rumah langsung memberitahukan kepada pihak ketiga itu untuk segera pindah dari rumah sewanya dan memutuskan perjanjian sewa dengan pihak penyewa yang sebelumnya berjanji untuk menyewa rumah miliknya.

Melalui pemaparan di atas, terdapat persamaan dan perbedaan antara peneliti terdahulu dengan peneliti. Persamaan dalam penelitian ini, sama-sama membahas tentang mengalih sewakan kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pemilik. Sedangkan perbedaannya yaitu dalam hal tema, lokasi, waktu dan sasaran penelitian. Penelitian terdahulu membahas tentang pengalihan hak sewa rumah tanpa persetujuan pemilik di Kota Banda Aceh dengan mengambil sasaran penelitian tentang rumah yang ditinjau dari hukum positif.

F. Kerangka Teori

1. Tinjauan umum tentang Akad (Perjanjian)

a. Pengertian Akad

Kata *'aqad* dalam istilah bahasa berarti ikatan dan tali pengikat. Jika dikatakan *'aqada al-habla* maka itu menggabungkan antara dua ujung tali mengikatnya, kemudian makna ini berpindah

dari hal yang bersifat *hissi* (indra) kepada ikatan yang tidak tampak antara dua ucapan dari kedua belah pihak yang sedang berdialog.¹⁵

Akad dalam terminologi ahli bahasa, mencakup makna ikatan, pengokohan dan penegasan dari satu pihak atau kedua belah pihak. Makna secara bahasa ini sangat sesuai sekali dengan apa yang dikatakan oleh kalangan ulama fiqh menyebutkan akad adalah setiap ucapan keluar sebagai penjelas dari dua keinginan yang ada kecocokan sebagaimana mereka juga menyebutkan arti akad sebagai setiap ucapan yang keluar yang menerangkan keinginan walaupun sendirian.

Jadi akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang atau lebih berdasarkan keridhaan masing-masing, Maka timbul bagi kedua belah pihak hak dan ijtihad yang diwujudkan oleh akad tersebut.¹⁶

b. Rukun dan Syarat Akad

1. Rukun-rukun Akad

Ulama Hanfiah berpendapat bahwa rukun akad adalah *ijab* dan *qabul*. Adapun orang yang mengadakan akad atau hal-hal lainnya yang menunjang terjadinya akad tidak dikategorikan rukun sebab keberadaannya sudah pasti.

¹⁵ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fikih Muamalat Sistem Transaksi Dalam Fikih Islam*, (Jakarta: Amzah), 2010, hlm. 15.

¹⁶ Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), hlm. 43

Ulama selain Hanafiyah berpendapat bahwa akad memiliki tiga rukun yaitu:

- a. Orang yang akad (*'aqid*), contoh: penjual dan pembeli
 - b. Sesuatu yang diakadkan (*maqud alaih*), contoh: harga atau yang dihargakan.
 - c. *Shighat*, yaitu *ijab* dan *qabul*.¹⁷
2. Syarat-syarat Akad

Setiap akad mempunyai syarat yang ditentukan syara' yang wajib disempurnakan. Syarat-syarat terjadinya aka ada dua macam:

- a. Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam berbagai akad. Syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam berbagai macam akad sebagai berikut:

1. Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli). Tidak sah akad orang yang tidak cakap bertindak, seperti orang gila, dan orang yang berada di bawah pengampunan f (*mahjur*).
2. Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya.
3. Akad itu diizinkan oleh syara', dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya, walaupun dia bukan *'aqid* yang memiliki barang.

¹⁷ Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia), 2004, hlm. 45.

4. Janganlah akad itu akad yang dilarang oleh syara', seperti jual beli *mulasamah* (saling merasakan).
 5. Akad dapat memberikan faedah, sehingga tidaklah sah baila *rahn* (gadai) dianggap sebagai imbalan amanah (kepercayaan).
 6. Ijab itu berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadinya kabul. Maka apabila orang yang berijab menarik kembali ijabnya sebelum kabul maka batallah ijabnya.
 7. Ijab dan kabul mesti bersambung, sehingga bila seseorang yang berijab telah berpisah sebelum adanya kabul, maka ijab tersebut menjadi batal.
- b. Syarat-syarat yang bersifat khusus, yaitu syarat-syarat yang wujudnya wajib ada dalam sebageian akad. Syarat khusus ini dapat juga disebut *syarat idhafi* (tamabahan) yang harus ada di samping syarat-syarat yang umum, seperti syarat adanya saksi dalam pernikahan.¹⁸

c. Macam-macam Akad

Para ualam fiqh mengemukakan bahwa akad itu dapat dibagi dilihat dari beberapa segi. Jika dilihat dari segi keabsahannya menurut syara', akad terbagi dua, yaitu:

- 1) Akad shahih, ialah akad yang telah memenuhi rukun-rukun dan syarat-syaratnya. Hukum dari akad shahih ini adalah berlakunya

¹⁸ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta:Kecana, 2010), hlm. 54-55.

seluruh akibat hukum yang ditimbulkan akad itu dan mengikat kepada pihak-pihak yang berakad.

- 2) Akad yang tidak Shahih, yaitu akad yang terdapat kekurangan pada rukun dan syarat-syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum akad tu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad.¹⁹

2. Tinjauan Umum tentang Sewa-menyewa (*Al-Ijarah*)

a. Pengertian Sewa-menyewa (*Al-Ijarah*)

Sewa-menyewa (*ijarah*) berasal dari kata *al-ajru*. *Al-ajru* berarti *al-'iwadl* (pengganti/upah) sehingga *ijarah* menurut bahasa berarti upah sedangkan menurut syara', berikut ini dikemukakan beberapa definisi *ijarah* menurut empat madzhab:

1. Madzhab Hanafi, *ijarah* adalah alad yang bersisi pemberian kemanfaatan sesuatu yang jelas dengan ada penukarannya.
2. Madzhab Syafi'i, *ijarah* adalah akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.
3. Madzhab Hambali, *ijarah* adalah akad terhadap pemberian manfaat yang mubah dan jelas yang diambil sedikit demi sedikit dalam masa tertentu dengan pengganti tertentu pula.

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 56

4. Madzhab Maliki, *ijarah* adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.²⁰

Zuhaily mengatakan, transaksi sewa-menyewa (*ijarah*) identik dengan jual beli, tetapi dalam sewa-menyewa (*ijarah*) pemilikan dibatasi.²¹

Jadi *ijarah* adalah suatu akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian dan menukarkan sesuatu dengan adanya imbalan.

b. Dasar Hukum *Al-Ijarah*

Para fuqaha sepakat bahwa *ijarah* merupakan akad yang dibolehkan oleh syara', kecuali beberapa ulama, seperti Abu bakar Al-Asham, Islam'il bin 'Aliyah, Hasan Al-Bashri, Al-Qasyani, Nahrawani, dan Ibnu Kisan. Mereka tidak membolehkan *ijarah*, karena *ijarah* adalah jual beli manfaat, sedangkan manfaat saat dilakukannya akad, tidak bisa diserahterimakan. Setelah beberapa waktu barulah manfaat itu dapat dinikmati sedikit demi sedikit. Sedangkan sesuatu yang tidak ada pada waktu akad tidak boleh diperjualbelikan. Akan tetapi, pendapat tersebut disanggah oleh Ibnu Rusyd, bahwa manfaat walaupun pada waktu akad belum ada, tetapi

²⁰ Muslihun Muslim, *Fiqh Ekonomi*, (Mataram: Lembaga Kajian Islam dan Masyarakat IAIN Mataram, 2005), hlm. 218-219

²¹ Ismail Nawani, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer (Fiqh Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial)*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2012, hlm. 185.

pada galibnya ia (manfaat) akan terwujud, dan inilah yang menjadi perhatian serta pertimbangan syara'.²²

c. Rukun dan syarat *Ijarah*

1. Rukun *Ijarah*

Menurut Hanafiah, rukun *Ijarah* hanya satu, yaitu ijab dan qabul. Sedangkan menurut jumhur ulama, rukun *Ijarah* itu ada empat, yaitu:²³

- a. *'aqid*, yaitu *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa)
- b. *Shighat*, yaitu ijab dan qabul
- c. *Ujrah* (uang sewa atau upah), dan
- d. Manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang bekerja.

2. Syarat-syarat *Ijarah*

Adapun syarat akad *ijarah* ialah

- a. Syarat bagi kedua yang berakad, adalah telah baligh dan berakal (Madzhab Syafi'i dan Hambali). Dengan demikian, apabila orang itu belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila, menyewakan hartanya, atau diri meraka sebagai buruh (tenaga dan ilmu boleh disewa), maka *ijarahnya* tidak sah. Berbeda dengan Madzhab hanafi dan Maliki mengatakan, bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak

²² Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih...*, hlm. 169.

²³ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2013), hlm.321.

yang telah mumayyiz pun boleh melakukan akad *ijarah* dengan ketentuan, disetujui oleh walinya.

- b. Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan, kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah* itu. Apabila salah seorang di antara keduanya terpaksa melakukan akad, maka akadnya tidak sah.
- c. Manfaat yang menjadi obyek *ijarah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari. Jika manfaatnya tidak jelas, maka akad itu tidak sah.
- d. Obyek *ijarah* dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh Karena itu, ulama fikih sepakat mengatakan, bahwa boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa.
- e. Obyek *ijarah* itu sesuatu dihalalkan oleh syara'. Oleh sebab itu ulama fikih sependapat, bahwa tidak boleh menggaji tukang sihir, tidak boleh menyewa orang yang memebunuh (pembunuh bayaran), tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat berjudi atau tempat prostitusi (pelacuran).²⁴

d. Macam-macam *Ijarah* dan hukumnya

Ijarah ada dua macam:

1. *Ijarah* atas manfaat, disebut juga sewa-menyewa. Dalam *ijarah* bagian pertama ini, objek akadnya adalah manfaat dari suatu benda. Akad sewa-menyewa dibolehkan atas manfaat yang mubah, seperti rumah

²⁴ M. Ali Hasan, *Berbagai...*, hlm. 231

untuk tempat tinggal, toko dan kios untuk tempat berdagang, mobil untuk kendaraan atau angkutan, pakaian dan perhiasan untuk dipakai.

2. *Ijarah* atas pekerjaan, disebut upah mengupah. Dalam *ijarah* bagian kedua ini, objek akadnya adalah amal atau pekerjaan seseorang. *Ijarah* atas pekerjaan atau upah-mengupah adalah suatu akad *ijarah* untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Misalnya membangun rumah, menjahit pakaian, mengangkut barang ke tempat tertentu, memperbaiki mesin cuci atau kulkas dan sebagainya. Orang yang melakukan pekerjaan disebut *ajir* atau tenaga kerja.²⁵

e. Prinsip dan Pelaksanaan Sewa-menyewa (*Ijarah*)

1. Prinsip sewa-menyewa

Transaksi *Ijarah* dilandaskan adanya perpindahan manfaat. Jadi, pada dasarnya prinsip *ijarah* sama saja dengan prinsip jual-beli, namun perbedaannya terletak pada obyek transaksinya. Bila pada jual-beli obyek transaksinya adalah barang, maka pada *ijarah* obyek transaksinya adalah jasa.²⁶

2. Pelaksanaan sewa-menyewa (*Ijarah*)

Sebagaimana yang telah dikemukakan diatas, bahwa untuk terlaksana sewa-menyewa, haruslah terpenuhi rukun-rukun dan unsur-unsur sewa menyewa-menyewa yaitu harus ada pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, dan ada barang atau manfaat

²⁵ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh...*, hlm.329

²⁶ Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer...*, hlm. 185.

yang dipersewakan dan ongkos sewanya serta harus ada ikrar ijab dan kabul sewa-menyewa.²⁷

f. Cara memanfaatkan Barang Sewaan

1. Sewa rumah, jika seseorang menyewakan rumah, dibolehkan untuk memanfaatkannya sesuai kemuannya, baik dimanfaatkan sendiri atau dengan orang lain, bahkan boleh disewakan lagi atau dipinjamkan kepada orang lain.
2. Sewa tanah, sewa tanah diharuskan untuk menjelaskan tanaman apa yang akan ditanam atau bangunan apa yang didirikan di atasnya. Jika tidak dijelaskan, *ijarah* dipandang rusak.
3. Sewa kendaraan, dalam menyewa kendaraan, baik hewa atau kendaraan lainnya harus dijelaskan salah satu diantara dua hal, yaitu waktu dan tempat. Juga harus dijelaskan barang yang akan dibawa atau benda yang akan diangkat.²⁸

g. Hak dan Kewajiban Penyewa Barang atau Benda

- 1) Hak penyewa barang
 - a. Memanfaatkan barang yang disewa.
 - b. Mendapatkan jaminan akan barang yang disewa.
 - c. Mendapatkan perlindungan hukum terhadap barang yang disewa.
- 2) Kewajiban penyewa barang
 - a. Menjaga keutuhan barang yang disewa atau tidak rusak barang yang disewa.

²⁷ Ahmad Rofiq, *Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja GeafindoPersada, 1997), edisi revisi, hlm. 156.

²⁸ Rachmat Syafe'I, *Fiqh...*, hlm. 131-134

- b. Memberikan bayaran atau uang sewaan terhadap barang yang disewa kepada pihak yang menyewakan.
- c. Mematuhi segala ketentuan yang telah ditetapkan kedua belah pihak (yang menyewakan dan yang menyewa).

3) Kewajiban penyewa setelah habis masa sewa

Diantara kewajiban penyewa setelah masa sewa habis adalah:

- 1. Menyerahkan kunci jika yang disewa rumah.
- 2. Jika yang disewa kendaraan ia harus menyimpan kembali ditempat asalnya.²⁹

h. Menyewakan Barang Sewaan

Bolehkan penyewa menyewakan kembali barang sewaan? Menurut Sayyid Sabiq, penyewa dibolehkan menyewakan lagi barang sewaan tersebut pada orang lain, dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang janjikan ketika akad awal. Misalnya, penyewaan seekor binatang, ketika akad awal dinyatakan bahwa binatang itu disewa untuk membajak sawah, kemudian binatang tersebut disewakan lagi kepada penyewa kedua, maka binatang itu harus digunakan untuk membajak pula. Penyewa pertama boleh menyewakan lagi dengan harga serupa pada waktu ia menyewa atau kurang sedikit atau bahkan lebih mahal dari harga penyewaan pertama. Hal ini boleh-boleh saja dilakukan. Menurut Sayyid Sabiq kebiasaan seperti ini disebut *al-Khulwu*. Hal ini

²⁹ *Ibid.*

berlaku juga untuk penyewaan-penyewaan yang lainnya seperti, penyewaan rumah, kendaraan, dan alat-alat musik.³⁰

Sementara itu, menurut Hendi Suhendi bila ada kerusakan pada benda yang disewa, amka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (*al-Mu'jir*) dengan syarat kerusakan itu bukan akibat dari kelalaian penyewa (*al-Musta'jir*). Bila kerusakan benda yang sewa itu akibat kelalaian penyewa maka yang bertanggung jawab jawab adalah penyewa itu sendiri.³¹

i. Pengembalian dan Berakhirnya *al-ijarah*

Dapatkah akad *ijarah* dibatalkan? Para ulama fiqh berbeda pendapat tentang sifat akad *al-ijarah*, apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa akad *al-ijarah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad seperti, salah satu pihak wafat, atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum.³²

Adapun Jumhur Ulama dalam hal mengatakan bahwa akad *al-ijarah* itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila seorang meninggal dunia. Menurut ulama Hanafiyah, apabila salah seorang meninggal dunia maka akad *al-ijarah* batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi, Jumhur Ulama mengatakan, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta (*al-maal*). Oleh sebab itu,

³⁰ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh...*, hlm. 282.

³¹ *Ibid.*

³² *Ibid.*, hlm. 283.

kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *al-ijarah*.

Selanjutnya sampai kapankah akad *al-ijarah* itu berakhir/ menurut al-Kasani dalam kitab al-Badaa'iu ash-Shanna'iu, menyatakan bahwa akad *al-ijarah* berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut:

1. Objek *al-ijarah* hilang atau musnah seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewa hilang.
2. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *al-ijarah* telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya.
3. Wafatnya salah seorang yang berakad.
4. Apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita Negara karena terkait adanya utang, maka akad *al-ijarahnya*

batal.³³

3. Tinjauan Umum Tentang Oper Sewa

a. Pengertian Oper Sewa

Oper sewa adalah mengulang sewakan barang sewaan nya kepada orang lain. Jika penyewa tidak diperizinkan oleh pemilik barang, tidak diperbolehkan mengulang-sewakan barang yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain.

³³ *Ibid.*

Perbedaan antara “mengulang-sewakan” dan “melepaskan sewa” kepada orang lain, yaitu sebagai berikut:

Dalam hal “mengulang-sewakan”, si penyewa barang bertindak sendiri sebagai pihak dalam suatu perjanjian sewa-menyewa sedangkan dalam hal “melepaskan sewa” si penyewa mengundurkan diri sebagai penyewa dan menyuruh seorang (pihak ketiga) untuk menggantikan dirinya sebagai penyewa, sehingga pihak ketiga tersebut berhadapan sendiri dengan pihak yang menyewakan.³⁴

Larangan untuk mempersewakan lagi kepada orang lain, adalah sesuai dengan asas umum yaitu tidak dapat memberikan atau menyewakan kembali kepada pihak ketiga dari pemiliknya terlebih dahulu.

b. Sewa Tertulis dan Lisan

Kontrak tertulis merupakan sebuah perjanjian yang telah disetujui oleh kedua belah pihak secara tertulis, yang dimana perjanjian tersebut menjelaskan secara detail mengenai ketentuan dan hal-hal yang disetujui dalam sebuah dokumen. Sedangkan kontrak lisan merupakan kebalikan dari kontrak tertulis yang dimana perjanjian tersebut disetujui oleh kedua belah pihak yang tidak menjelaskan secara detail tentang hal-hal yang disetujui dalam sebuah dokumen.³⁵

Jika sewa-menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah

³⁴ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 46.

³⁵ Libera, Dikutip dari <https://libera.id/blogs/kontrak-lisan-tetap-legal/>, diakses tanggal 6 Maret 2020, pukul 19.12.

habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Sebaliknya, kalau sewa-menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakuka dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka anggaphlah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.³⁶

G. Metode Penelitian

Metodologi penelitian adalah metode atau cara yang digunakan dalam kegiatan penelitian dalam berbagai ilmu pengetahuan sehingga metode dan prosedur penelitian dapat dikatakan sebagai cara-cara atau langkah penelitian untuk mencari kebenaran sesuatu yang dengannya ditentukan metode yang benar dan langkah-langkah yang tepat sehingga penelitian yang dilakukan dapat mencapai hasil yang maksimal.³⁷ Dalam hal ini, peneliti melakukan beberapa prosedur atau langkah-langkah dalam melaksanakan penelitian meliputi:

1. Pendekatan Penelitian

Berdasarkan masalah yang diteliti, peneliti menggunakan pendekatan yang bersifat kualitatif deskriptif yang menceritakan sebuah fenomena yang terjadi disekitarnya. Penelitian kualitatif menekankan

³⁶ R. Subekti, *Aneka...*, hlm. 47.

³⁷ Dedy Mulyana, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2006), hlm. 145.

pencarian makna, pengertian konsep, karakteristik, gejala, symbol, maupun deskripsi tentang suatu fenomena, fokus dan multimetode, bersifat alami dan holistik, menggunakan kualitas, menggunakan beberapa cara, serta disajikan secara naratif.³⁸

Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif karena bentuk data yang dikumpulkan berupa gambar, kata-kata dan bukannya dalam bentuk angka.

Alasan peneliti memilih pendekatan kualitatif karena pokok permasalahan dari penelitian ini menghasilkan sebuah data-data deskriptif yang mampu membuat peneliti lebih mudah untuk mengkajinya. Tujuan dari penelitian kualitatif ini untuk menemukan jawaban terhadap suatu fenomena atau pernyataan melalui aplikasi prosedur ilmiah secara sistematis menggunakan pendekatan kualitatif.

2. Kehadiran Peneliti

Kehadiran peneliti ini adalah peran dan upaya peneliti di dalam mengumpulkan data. Dalam hal ini peneliti sebagai instrument kunci dan sekaligus sebagai pengumpulan data yang melibatkan diri dalam kehidupan subyek penelitian dalam waktu yang telah ditetapkan peneliti yaitu sebagai jadwal penelitian.

Peneliti akan melibatkan diri secara partisipatoris dengan menjadi bagian dari lingkungan sosial yang ditengah diamati untuk mendapatkan

³⁸ A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 329.

data yang lebih banyak dan akurat, karena peneliti secara langsung mengamati dan mencatat peristiwa yang yang terjadi dilapangan.³⁹

3. Sumber Data

Adapun sumber data dalam peneltiian ini dapat digolongkan menjadi dua dua sumber yaitu:

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang dikumpulkan dan diolah sendiri oleh suatu organisasi atau perorangan langsung dari obyeknya. Data yang diperoleh dalam data primer ini, peneliti memperoleh data dengan cara wawancara dengan masyarakat dan penyewa tanah di Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram. Dengan demikian, yang menjadi data primer dalam penelitian ini adalah pihak yang memang terlibat seperti pemilik tanah dan penyewa tanah dalam praktik Oper Sewa Lahan Pertanian di Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dalam bentuk yang sudah jadi, sudah dikumpulkan dan diolah oleh pihak lain, biasanya sudah dalam publikasi.⁴⁰

³⁹ Cholid Narbuko dan Abu Achmad, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2015), hlm. 70.

⁴⁰ Suryani Hendrayadi, *Metode Riset Kuantitatif Teori dan Aplikasi Pada Penelitian Bidang Manajemen dan Ekonomi Islam*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hlm. 186.

Sumber-sumber sekunder terdiri atas berbagai macam, dan surat-surat pribadi, kitab harian, notula rapat perkumpulan, sampai dokumen-dokumen resi dari berbagai instansi pemerintah.⁴¹

Penelitian ini diperoleh dari berbagai literatur atau pustaka, diantaranya adalah buku-buku seperti buku fiqh muamalah, kitab hadits, dokumen lainnya yang berkaitan dengan akad sewa menyewa tersebut.

4. Prosedur Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara atau teknik bagaimana data itu bisa ditemukan, digali, dikumpulkan, dikategorikan dan dianalisis.⁴² Untuk memperoleh data dalam penelitian ini maka peneliti menggunakan beberapa metode dalam proses pengumpulan data tersebut, yaitu:

a. Metode Observasi

Observasi merupakan suatu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengadakan penelitian secara teliti, serta pencatatan secara sistematis. Menurut Kartono pengertian observasi ialah studi yang sengaja dan sistematis tentang fenomena sosial dan gejala-gejala psikis dengan jalan pengamatan dan pencatatan. Selanjutnya, dikemukakan tujuan observasi adalah mengerti cirri-ciri dan luasnya signifikan dari interelasinya elemen-elemen tingkah laku

⁴¹ S. Nasution, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2016), hlm. 143.

⁴² Elvinaro Ardianto, *Metodologi Penelitian Untuk Public Relations Kuantitatif dan Kualitatif*, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2011), hlm. 161

manusia pada fenomena sosial serba kompleks dalam pola-pola kultur tertentu.⁴³

Dalam penelitian ini, jenis observasi yang digunakan adalah *Non Participant Obsever* yaitu suatu bentuk observasi dimana pengamat secara tidak teratur berpartisipasi dan tidak terlibat dalam kegiatan yang diteliti.⁴⁴ Dalam hal ini, peneliti tidak melibatkan diri atau ikut serta dalam kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh pemilik dan penyewa tanah akan tetapi sebagai pengamat saja guna untuk mendapatkan data-data yang lebih akurat dalam praktik sewa menyewa khususnya dalam oper sewa lahan pertanian yang terjadi di Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram Kota Mataram.

b. Metode Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang sering digunakan dalam penelitian kualitatif. Melaksanakan teknik wawancara berarti melakukan interaksi atau percakapan antara pewawancara dan terwawancara dengan maksud menghimpun informasi dari terwawancara. Wawancara dapat digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan peneliti berkeinginan untuk mengetahui hal-hal yang berhubungan dengan informan lebih mendalam. Dengan mengadakan wawancara pada prinsipnya merupakan usaha untuk menggali keterangan yang lebih dalam dari sebuah kajian dari sumber

⁴³ Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2014), hlm. 143.

⁴⁴ A. Muri Yusuf, *Metodologi...*, hlm. 384.

yang relevan berupa pendapat, kesan, pengalaman, pikiran dan sebagainya.⁴⁵

Jadi wawancara adalah suatu teknik pengumpulan data untuk mendapatkan informasi yang digali dari sumber data langsung melalui percakapan atau Tanya jawab. Wawancara dalam penelitian kualitatif sifatnya mendalam karena ingin mengeksplorasi informasi secara holistik dan jelas dari informan.⁴⁶

Peneliti melakukan wawancara terencana tidak terstruktur yaitu apabila peneliti/pewawancara menyusun wawancara yang mantap, tetapi tidak menggunakan format dan urutan yang baku.

Peneliti melakukan wawancara ini secara langsung dengan pemilik tanah, dan penyewa tanah dengan menanyakan hal tersebut dengan format pertanyaan yang tidak terstruktur. Peneliti melakukan pertanyaan mengapa bisa terjadi masalah tersebut sebab kerugian yang dialami oleh pihak kedua sehingga menimbulkan permasalahan yaitu mengoper sewakan lagi kepada pihak ketiga dan menemukan sebanyak mungkin data terkait dengan permasalahan padahal tidak diizinkan oleh pemilik lahan sawah.⁴⁷

c. Metode Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu, dokumen bisa berbentuk tulisan, lisan, gambar, atau karya-karya

⁴⁵ Djam'an satori dan Aan Komariah, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2014), hlm. 129

⁴⁶ *Ibid.*, hlm.130

⁴⁷ H. Anwar (penyewa tanah/pihak kedua), *Wawancara*, Kelurahan Pagutan Barat, 23 Februari 2020

monumental dari seseorang. Dokumen yang berbentuk tulisan misalnya catatan harian, sejarah kehidupan, ceritera, biografi, peraturan, kebijakan. Dokumen yang berbentuk lisan misalnya, rekaman gaya bicara dalam berbahasa suku tertentu. Dokumen yang berbentuk gambar, misalnya foto gambar hidup, sketsa, dan lain-lain. Dokumen yang berbentuk karya misalnya karya seni, yang dapat berupa gambar, patung, film, dan lain-lain. Jadi dokumen adalah catatan kejadian yang sudah lampau yang dinyatakan dalam bentuk tulisan, lisan, gambar dan karya bentuk.⁴⁸

Jadi dokumen yang di gunakan dalam penelitian ini adalah dokumen berbentuk tulisan, gambar (foto-foto) terkait dengan praktik oper sewa lahan pertanian tersebut.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan langkah yang sangat urgen dan menentukan. Karena melalui analisis yang optimal dengan interpretasi yang tepat akan diperoleh hasil penelitian yang bermakna. Analisis data dilakukan oleh para peneliti agar mendapatkan makna yang terkandung dalam sebuah data, sehingga interpretasinya tidak sekedar deskripsi belaka.⁴⁹

Dalam penelitian ini, metode analisis data yang digunakan oleh peneliti adalah metode induktif karena peneliti ini hanya mengumpulkan data-data kualitatif yang dilakukan dengan cara mengomparasikan sumber

⁴⁸ *Ibid.*, hlm. 148.

⁴⁹ *Ibid.*, hlm. 199.

pustaka yang berkaitan dengan fokus penelitian yang diteliti sehingga menghasilkan kesimpulan dari khusus ke umum.

6. Keabsahan Data

Keabsahan data merupakan kelengkapan yang tidak dapat dipisahkan dalam proses penelitian kualitatif. Ada keharusan untuk dilakukan sebagai penjamin kepercayaan proses dan hasil penelitian.⁵⁰

Langkah-langkah yang dilakukan dalam menguji keabsahan data adalah sebagai berikut:

a. Triangulasi

Yaitu teknik pengecekan keabsahan data yang didasarkan pada sesuatu di luar data untuk keperluan mengecek atau sebagai pembandingan terhadap data yang telah ada. Ada beberapa teknik *triangulasi* yang peneliti gunakan, yaitu:

- 1) *Triangulasi* sumber, yaitu pengecekan keabsahan dengan menggunakan sumber data, seperti dokumen, arsip, hasil observasi, hasil wawancara, dan bahkan dengan mewawancarai lebih dari satu subjek yang dianggap memiliki sudut pandang yang berbeda. Kemudian peneliti mengomparasikan hasil temuan data dari informan yang satu dengan yang lainnya di tempat dan waktu yang berbeda.

⁵⁰ *Ibid.*, hlm. 110.

- 2) *Triangulasi teori*, yaitu teknik pengecekan dengan menggunakan berbagai teori yang relevan atau sesuai untuk memastikan bahwa data yang terkumpul telah memenuhi syarat.
- 3) *Triangulasi metode*, yaitu teknik pengecekan dengan menggunakan berbagai metode untuk meneliti suatu hal, seperti dengan menggunakan metode observasi, wawancara, tes, atau bahkan dokumentasi.⁵¹

b. Kecukupan Referensi

Dalam penelitian kualitatif sangat disarankan untuk menggunakan referensi yang cukup yaitu untuk melengkapi pengumpulan data dengan menggunakan perekam suara, seperti foto-video dan lain sebagainya untuk bahan referensi. Dengan demikian, peneliti melakukan penelitian deskriptif verbal dalam bentuk catatan kualitatif yang terlebih dahulu di buktikan dengan adanya data yang valid.

H. Sistematika Pembahasan

Adapun sistematika yang digunakan dalam penulisan penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagian awal, terdiri dari halaman sampul, halaman judul, persetujuan pembimbing, pernyataan keaslian skripsi, pengesahan dewan penguji, halaman motto, halaman persembahan, kata pengantar, daftar isi.

⁵¹ Afifudin dan Beni Ahmad Saebani, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Pustaka Setia, 2012), hlm.143-144.

2. Bagian isi terdiri dari:

BAB I : Berisi pendahuluan dalam bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, ruang lingkup dan setting penelitian, telaah pustaka, dan kerangka teori, metode penelitian, sistematika pembahasan dan rencana jadwal kegiatan penelitian.

BAB II : Peneliti memaparkan data dan temuan yang peneliti dapatkan dilapangan berupa uraian tentang gambaran umum lokasi penelitian dan praktik oper sewa lahan pertanian di Kelurahan Paguatan Barat Kecamatan Mataram Kota Mataram.

BAB III : Berisi pembahasan tentang status oper sewa barang dalam hukum Islam dan analisis hukum Islam tentang praktik oper sewa lahan pertanian di Kelurahan Paguatan Barat Kecamatan Mataram Kota Mataram.

BAB IV : Berisi tentang kesimpulan dan saran. Dalam kesimpulan memaparkan hasil kerja penelitian yang telah diteliti selama beberapa bulan yang kemudian ditarik saran untuk pembaca dan juga untuk peneliti itu sendiri.

3. Bagian akhir, terdiri dari daftar pustaka dan lampiran-lampiran.

BAB II

PAPARAN DATA DAN TEMUAN

A. Gambaran Umum Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram Kota Mataram

1. Sejarah Kelurahan Pagutan Barat

Kelurahan Barat pada awalnya merupakan wilayah yang termasuk dalam kelurahan pagutan. Namun seiring dengan berkulirnya pelaksanaan otonomi daerah dan kompleksitas pelayanan masyarakat yang cukup tinggi khususnya dalam wilayah pemerintahan Kota Mataram, maka berdasarkan peraturan Walikota Mataram No 13 Tahun 2006 tentang pemekaran wilayah kecamatan dan kelurahan dan dengan dasar hukum yaitu Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang pemerintah daerah, akhirnya kelurahan Pagutan Barat dijadikan kelurahan pemekaran dari kelurahan pagutan.⁵²

Secara administrasi, kelurahan Pagutan Barat membawahi 7

lingkungan yaitu:

1. Lingkungan Pesongoran
2. Lingkungan BTN Pagutan Permai
3. Lingkungan Baturujung
4. Lingkungan Belatung
5. Lingkungan Asak

⁵² *Documen Kelurahan Pagutan Barat tahun 2017 (Mataram: Kelurahan Pagutan), 2020*

6. Lingkungan BTN Griya Pagutan
7. Lingkungan Kebon Daya Indah (KDI).⁵³

2. Letak Geografis Kelurahan Pagutan Barat

Kelurahan Pagutan Barat adalah wilayah yang berada di kecamatan Mataram dengan jumlah penduduk yang cukup padat terdiri dari beragam agama, pendidikan, dan pekerjaan. Kelurahan pagutan Barat salah satu pusat pemukiman atau pindahan dari berbagai wilayah di Indonesia. Adapun batas-batas Kelurahan Pagutan Barat sebagai berikut:

Sebelah Barat : Kelurahan Jempong Baru

Sebelah Selatan : Kelurahan Pagutan

Sebelah Timur : Kelurahan Pagutan Timur

Sebelah Utara : Kelurahan Pagesangan⁵⁴

3. Luas Wilayah Kelurahan Pagutan Barat

Kelurahan Pagutan Barat memiliki luas wilayah 1,557 Ha yang terdiri dari wilayah pemukiman, persawahan, perkebunan, perkantoran, lapangan, sekolah dan sarana umum.⁵⁵

⁵³ *Ibid.*

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ *Ibid.*

4. Keadaan Penduduk Kelurahan Pagutan Barat

Kelurahan Pagutan Barat adalah wilayah yang berada di kecamatan Mataram. Yang memiliki 7 lingkungan yang tersiri dari, Lingkungan Pesongoran, Lingkungan BTN Pagutan Permai, Lingkungan Baturujun, Lingkungan Belatung, Lingkungan Asak, Lingkungan BTN Griya Pagutan. Dalam kelurahan itu sendiri memiliki bermacam agama, seperti Islam, Hindu, Kristen kebanyakan pendatang yang singgah di kelurahan tersebut dan agamanya lebih dominan agama Islam.

Dalam meningkatkan perekonomian dan kesejahteraan masyarakat antara lain ditentukan oleh besar dan kecilnya penduduk. Masalah penduduk dan lapangan pekerjaan menjadi topik penting karena dapat membawa keamanan dan kesejahteraan masyarakat. Menurut data terakhir yang diperoleh jumlah penduduk di kelurahan pagutan barat dengan jumlah penduduk laki-laki 5.670 jiwa dan jumlah penduduk perempuan sebanyak 5.916 jiwa dan jumlah kepala keluarga yaitu sebanyak 2.947 KK.⁵⁶

Dari jumlah penduduk tersebut dapat diklarifikasikan di atas antara lain.

⁵⁶ *Ibid.*

Tabel 2.1
Jumlah penduduk berdasarkan lingkungan masing-masing di
Kelurahan Pagutan Barat

No	LINGKUNGAN	JUMLAH PENDUDUK AKHIR BULAN INI		
		L	P	L+P
1.	Pesongoran	893	905	1.798
2.	Asak	333	333	666
3.	Batu Rujung	266	254	520
4.	Belatung	289	295	584
5.	BTN Griya Indah	1.606	1965	3.571
6.	BTN Bumi Pagutan Indah	1.566	1485	3.051
7.	Kebon Daya Indah	717	679	1396
	JUMLAH	5.670	5916	11.586

Tabel 2.2

Jumlah penduduk berdasarkan pendidikan di Kelurahan Pagutan Barat

No.	Tingkat Pendidikan	Jumlah
1.	TK	126
2.	SD	479
3.	SMP/Sederajat	341
4.	SMA/Sederajat	309
5.	Perguruan Tinggi	339
	Jumlah	1.385

Tabel diatas menunjukkan bahwa penduduk yang berlatar belakang SMP, SMA dan perguruan tinggi dari tahun ketahun akan semakin bertambah. Pegutan Barat maju dan mempengaruhi pola kemampuan

berfikir dan berusaha dalam mencari pekerjaan menurut tingkat pendidikannya.

5. Sarana dan Prasarana Pendidikan Kelurahan Pagutan Barat

Masyarakat Kelurahan Pagutan Barat menyadari akan pentingnya pendidikan. Di kelurahan ini juga terdapat banyak sekolah untuk meningkatkan pengetahuan apalagi sekarang adanya MEA (Masyarakat Ekonomi Asean). Dibutuhkannya fikiran-fikiran yang cerdas agar bisa besaing dengan orang lain.⁵⁷ Masyarakat di Kelurahan Pagutan Barat ini sangat ketat untuk persaingan dalam jalur pendidikan sarana dalam sekolah pun sangat memadai. Berikut jumlah sekolah yang ada di Kelurahan Pagutan Barat:

Tabel 2.3
UNIVERSITAS ISLAM
M A T A R A M

Sarana dan Prasarana Pendidikan di Kelurahan Pagutan Barat

No.	Nama Sekolah	Jumlah
1.	TK/PAUD	3
2.	SD/Sederajat	3
3.	SMP/Sederajat	1
4.	SMA/Sederajat	1

6. Keadaan Perekonomian Kelurahan Pagutan Barat

Di Kelurahan Pagutan Barat beragam sumber mata pencaharian antara lain: Dosen, Pegawai Negeri Sipil, Polisi, Guru. Akan tetap lebih dominasi disini adalah pedagang. Pedangang merupakan salah satunya aktivitas yang paling banyak di jumpai baik di lokasi pasar maupun

⁵⁷ *Ibid.*

diluar pasar. Sumber mata pencaharian tersebut dapat membawa dampak terhadap masyarakat untuk memenuhi kehidupan yang membawa kesejahteraan bagi warga Kelurahan Pagutan Barat.⁵⁸

Tabel 2.4

Sumber mata pencaharian masyarakat di Kelurahan Pagutan Barat

No.	Mata Pencaharian	Jumlah
1.	Petani	21 Orang
2.	Guru	19 Orang
3.	Pedagang	839 Orang
4.	Pertukangan	38 Orang
5.	PNS	67 Orang
6.	Dosen	16 Orang
7.	Swasta	39 Orang
8.	Pensiun	5 Orang
Jumlah		1045 Orang

Selain itu, di Kelurahan Pagutan Barat yang melakukan berbagai jenis transaksi muamalah seperti sewa-menyewa, jual-beli dan lain-lain. Sewa-menyewa yang terjadi di Kelurahan Pagutan Barat ini sering dilakukan oleh masyarakat setempat, seperti sewa-menyewa tahunan lahan, sewa lahan pertanian, sewa kendaraan, sewa rumah kos dan lain-lain.⁵⁹

Sewa menyewa yang terjadi di Kelurahan Pagutan Barat ini sebagian besar masyarakat selalu menggunakan akad secara lisan tanpa adanya bukti tertulis. Seperti halnya yang dikatakan oleh Bapak Dedi

“Dulu saya pernah menyewakan sebuah lahan sawah untuk menanam kangkung, saya menyewakan dengan sewa tahunan, saya melakukan transaksi tersebut dengan tidak adanya bukti tertulis

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ Jafri, *Wawancara*, Warga Setempat, Kelurahan Pagutan Barat, 5 Oktober 2020.

melainkan dengan cara lisan. Jadi di sini saya mengembangkan lahan tersebut akan tetapi banyak kerugian yang saya dapatkan dari pada banyak keuntungan. Jadi disini saya melepas sewa tersebut dan mencari orang untuk menggantikan posisi saya selaku penyewa untuk melanjutkan sewa tersebut. Akan tetapi pihak ketiga tersebut saya menyuruhnya untuk menghadap kepada pemiliknya untuk melakukan transaksi lagi dan menjelaskan saya mengundurkan diri dalam mengelola lahan tersebut. Dan disini saya sudah tidak ada tanggungan lagi kepada si pemilik lahan tersebut.”⁶⁰

Berdasarkan pernyataan di atas, terdapat hal yang serupa dengan penelitian yang dilakukan yaitu mengopersewakan lahan pertanian.

B. Praktik Oper Sewa Lahan Pertanian di Kelurahan Pagutan Barat

Kecamatan Mataram Kota Mataram

1. Bentuk Praktik Oper Sewa Lahan Pertanian

Al-ijarah (sewa-menyewa) merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak, dan lain-lain. Sewa-menyewa adalah akad atas suatu manfaat tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu. Praktik oper sewa lahan pertanian yang disewa, disewakan kembali (dioper sewa) kepada pihak ketiga sebagaimana yang telah terjadi di Kelurahan Pagutan Barat dalam rangka memenuhi kebutuhan dan menutupi kerugiannya. Berikut adalah kronologi praktik terjadinya oper sewa lahan pertanian sebagai berikut:

Pihak pertama (pemilik lahan) dan pihak kedua (penyewa lahan) merupakan kerabat dekat yang telah berkomunikasi lama sehingga tidak biasa bagi mereka untuk saling melakukan perjanjian. Perjanjian di sini

⁶⁰ Dedi, *Wawancara*, Kelurahan Pagutan Barat, 6 Oktober 2020.

yaitu tentang perjanjian sewa-menyewa, yang dimana objek dari sewa menyewa tersebut adalah tanah/ lahan pertanian.

Pemilik lahan menerangkan bagaimana tata letak dan kondisi lahan tersebut, pemilik lahan telah menyediakan lahan sawah yang sudah siap untuk dikelola sehingga penyewa siap untuk memberikan bibit padi untuk tanah tersebut. Disini, akad yang digunakan adalah dengan cara tidak tertulis melainkan dengan cara kekeluargaan.

Kemudian pemilik menentukan tarif penyewaan lahan, di sini ukuran lahan yang dimiliki oleh pemilik yaitu seluas 30 are, dengan harga sewa lahan tersebut yaitu sebesar Rp.15.000.000 pertahun. Akan tetapi, penyewa ingin mengelola lahan tersebut dalam jangka waktu 2 tahun. Penyewa menawarkan harga sewa lahan tersebut sebesar Rp. 20.000.000 per 2 tahun maka dari itu, pemilik meringankan harga sewa lahan tersebut dengan Rp. 11.000.000 pertahunnya sehingga untuk sewa tanah dalam 2 tahun yaitu dengan jumlah Rp. 22.000.000 dalam hal ini penyewa menyetujuinya.⁶¹

Di sini, penyewa ingin membayar sewa lahan tersebut dengan cara diangsur selama 1 tahun. Sehingga dalam 1 tahun penyewa membayar sewa sebesar Rp.11.000.000 dan pemilik lahan menyetujuinya. Kemudian penyewa langsung memberikan bayar sewa untuk 1 tahun kepada pemilik. Akan tetapi, pemilik lahan menegaskan untuk tidak dioper sewakan

⁶¹ H.Burhanudin (pemilik tanah), *Wawancara*, Kelurahan Pagutan Barat, 7 Oktober 2020.

kepada orang lain. Dan penyewa lahan menyetujui perjanjian tersebut.

Seperti yang di ungkapan Bapak H. Burhanudin selaku pemilik lahan:

“Saya menyewakan lahan sawah saya kepada salah satu kerabat saya yang ingin menjalankan usahanya guna meningkatkan hasil perekonomiannya dalam bidang pertanian sehingga saya memberikan solusi untuk menyewa lahan yang sudah lama tidak saya mengurusnya saya menyarankan untuk tidak dioper sewakan kepada orang lain, saya mengatakan (kalau bukan karena kerabat, saya tidak ingin menyewakan lahan tersebut kepada orang lain). Dan saya menyarankan kembali jika dia mengalami kerusakan/kerugian dalam lahan tersebut sebaiknya musyawarah dengan saya agar bisa menutupi kerugiannya. Dan kemudian dia menyetujui perjanjian tersebut.”⁶²

Kemudian penyewa mengelola lahan tersebut dengan mempekerjakan 2 orang untuk membantunya dan awal panen penyewa mengelola tanah tersebut dengan lancar, seiring dengan berjalannya waktu, lahan tersebut menjadi rusak karena kurang perawatan sehingga lahan tersebut mengering, kemudian penyewa memperbaiki akan tetapi lahan tersebut mengering juga. Belum terhitung satu tahun penyewa lahan mengoper sewakan lahan tersebut kepada orang lain untuk menutupi kerugiannya kepada orang lain. Seperti yang dikatakan Bapak H. Anwar

”Saya menyewakan kembali lahan tersebut karena sebagian lahan tersebut mengering kurang perawatan sebab saya tidak mengetahui betul bagaimana cara mengelola lahan pertanian. Saya menyewa lahan pertanian untuk pertama kalinya dalam mengelolanya jadi saya terpaksa untuk mengopernya kepada orang lain dan untuk menutupi kerugian dan juga untuk membayar uang sewa selanjutnya tanpa sepengetahuan pemiliknya karena tidak ingin merepotkan pemilik untuk membantu kerugian saya.”⁶³

⁶² *Ibid.*

⁶³ H. Anwar (penyewa tanah/pihak kedua), *Wawancara*, Kelurahan Pagutan Barat, 8 Oktober 2020.

Kemudian pihak ketiga mengelola tanah tersebut dengan menanam berbagai jenis sayuran dan sebagian dari lahan tersebut ia menanam padi juga. Seperti halnya yang dikatakan oleh pihak ketiga Bapak Suhaili

“Saya menyewa lahan tersebut langsung dari pemiliknya yaitu bapak H.Anwar, dia memberikan saya sewa lahan tersebut dalam jangka waktu 1 tahun dengan sebesar Rp. 15.000.000/ 30 are. Saya mengelola lahan tersebut dengan menanam berbagai jenis sayuran dan setengah dari lahan itu saya menanam padi”⁶⁴

Dalam praktik ini, Bapak suhaili tidak hanya mengetahui pemilik lahan tersebut adalah bapak H.anwar. Yang secara langsung bapak H.anwar tidak berterus terang bahwa tanah tersebut bukan miliknya.

Permasalahan yang timbul akan terjadinya oper sewa lahan pertanian ini adalah si penyewa (pihak kedua) bertindak sendiri sebagai pemilik lahan (pihak pertama) dengan mengoper sewakan lahan tersebut tanpa sepengetahuan pemilik dan menaikkan harga sewa yang lebih besar dari yang dia sewakan sebelumnya seolah-olah untuk mendapatkan keuntungan. Pada sebelumnya ia menyewa setahun dengan harga Rp.11.000.000 kemudian ia menyewakan lagi lahan tersebut dengan harga Rp.15.000.000 pertahun untuk membayar uang sewa tahunannya dan jelas pemilik merasa keberatan tanahnya disewa tanpa seizinnya .

Dengan berjalannya waktu, pemilik lahan mengetahui permasalahan tersebut dengan melihat lahannya di kelola oleh orang lain dan langsung menanyakan kepada pihak ketiga dan lahan tersebut telah di sewa oleh pihak ketiga dari penyewa (pihak kedua) dan pemilik tanah

⁶⁴ Suhaili (penyewa tanah/pihak ketiga), *Wawancara*, Kelurahan Pagutan Barat, 10 September 2020.

(pihak pertama) merasa keberatan, dan merusak kepercayaan yang telah di berikan.

Berdasarkan sewa menyewa yang terjadi di lapangan, masyarakat kelurahan Pagutan Barat biasanya melakukan beberapa tahapan untuk dalam hal sewa-menyewa. Tahapan ini meliputi beberapa hal sebagai berikut:

1. Menentukan Orang Yang Berakad

Dalam menentukan orang yang berakad biasanya masyarakat setempat melihat dari segi subjek dan objeknya

a. Dari segi subjeknya

Dalam penentuan subjek sewa yang terjadi di Kelurahan Pagutan barat yaitu di bolehkan untuk siapapun asalkan orang yang melakuka akad tersebut telah baligh. Dalam penelitian tersebut pemilik lahan berusia 50 tahun dan penyewa lahan (pihak kedua) berusia 45 tahun dan pihak ketiga berusia 47 tahun.⁶⁵

b. Dari segi objeknya

Dalam penentuan objek sewa yang terjadi di Kelurahan Pagutan Barat sangatlah penting karena untuk menentukan usaha apa yang akan dikelola. Dalam penelitian ini objek sewanya yaitu lahan pertanian. Lahan yang disewakannya seluas 30 are yang letaknya di Kelurahan Pagutan Barat.

⁶⁵ Pihak Pertama, Pihak Kedua dan Ketiga, *Wawancara*, Kelurahan Pagutan Barat, 7-8 Oktober 2020.

2. Penetapan Harga

Dalam penetapan harga sebelumnya telah terjadi proses adanya tawar-menawar. Proses tawar-menawar inilah yang menyebabkan terjadinya penetapan harga. Dalam penetapan harga ini ditarifnya sesuai dengan ukuran luas lahan tersebut, jika ukuran lahan tersebut luas, tarif sewanya akan banyak akan tetapi jika sebaliknya luas lahan tersebut kecil maka tarifnya sewanya pun sedikit. Sesuai dengan data yang diperoleh peneliti, harga sewa lahan pertanian yang berukuran 30 are dengan jumlah sewanya sebesar Rp. 15.000.000 pertahun. Akan tetapi dalam praktik yang terjadi dilapangan penyewa menawarnya dengan pertahun sebesar Rp. 11.000.000 yang kemudian lahan tersebut di kelola selama 2 tahun. Jadi besar jumlah sewanya menjadi Rp. 22.000.000. Kemudian pembayaran dalam di oper sewakan, pihak kedua memberikan harga sewa sebesar Rp.15.000.000 pertahun.

3. *Ijab dan Qabul* Sewa-menyewa

Ijab dan qabul dilakukan dengan berbagai cara, cara pelaksanaan sewa menyewa lahan pun tidak jauh berbeda dengan sewa-menyewa pada umumnya. Dalam pelaksanaannya bisa dinyatakan dengan secara lisan maupun tulisan, tentunya dapat dimengerti oleh kedua belah pihak. *Ijab dan Qabul* tersebut dilakukan setelah terjadinya kesepakatan harga antara kedua belah pihak akan tetapi akan lebih kuat dan jelasnya jika adanya bukti tertulis. Tentunya untuk menghindarkan masalah yang tidak diinginkan. Dalam penelitian ini, sewa-menyewa lahan pertanian

yang terjadi di Kelurahan Pagutan Barat semua transaksi yang dilakukan oleh pihak pertama, kedua, dan ketiga yaitu dengan cara tidak tertulis (lisan).⁶⁶

4. Hak dan Kewajiban Sewa-menyewa

Adapun hak dan kewajiban sewa-menyewa lahan antara pemilik lahan (pihak pertama) dan penyewa lahan (pihak kedua) sebagai berikut:

- 1) Orang yang menyewakan (pemilik tanah) berhak menerima imbalan/harga sewa terhadap apa yang disewakan pada saat terjadinya akad.
- 2) Setelah terjadinya kesepakatan, maka pemilik (yang menyewakan) tanah tidak berhak menarik kembali tanah yang disewakan. Dengan demikian pihak penyewa tidak berhak menarik kembali uang sewa yang telah diberikan tersebut.
- 3) Kesepakatan berakhirnya masa sewa sudah ditentukan berdasarkan kesepakatan pada awal.
- 4) Apabila terjadi masalah atau kerugian, maka hal itu menjadi tanggung jawab penyewa. Dan apabila mengalami kerugian besar untuk di musyawarahkan bersama.⁶⁷

Kemudian hak dan kewajiban sewa-menyewa lahan antara penyewa lahan (pihak kedua) dan penyewa lahan (pihak ketiga) sebagai berikut:

⁶⁶ *Ibid.*

⁶⁷ H.Burhanudin dan H.Anwar (pemilik tanah/pihak pertama penyewa tanah/pihak kedua), *Wawancara*, Kelurahan Pagutan Barat, 7 Oktober 2020.

- 1) Orang yang menyewakan (pemilik lahan) berhak menerima imbalan/harga sewa terhadap apa yang disewakan pada saat terjadinya akad.
- 2) Perawatan objek sewa akan dibebankan kepada pihak penyewa.
- 3) Apabila terjadi masalah atau kerugian, maka hal itu menjadi tanggung jawab penyewa.⁶⁸

Berdasarkan hasil data yang ditemukan oleh peneliti, berikut bentuk lahan pertanian yang dikelola oleh masing-masing pihak peneliti temukan beberapa bentuk di lapangan yaitu :

1. Dari pemilik lahan

Tanah yang disewakan telah berupa lahan yang sudah siap ditanami bibit padi, seperti yang dikatakan oleh pemilik tanah :

“Saya memiliki lahan pertanian yang sudah lama tidak saya kembangkan akan tetapi lahan tersebut siap ditanami bibit padi ataupun lainnya sehingga dengan lebih mudah untuk menjalankan usahanya bagi yang menyewa disini saya menyewakannya kepada kerabat saya”⁶⁹

2. Dari penyewa lahan (pihak kedua)

Penyewa mengelola lahan tersebut dengan mudah karena telah berbentuk lahan padi, akan tetapi penyewa mengoper sewakan lahan tersebut kepada orang seperti halnya yang dikatakan oleh penyewa lahan (pihak kedua) :

“Saya mengoper sewakan lahan tersebut karena terpaksa sebab sebagian lahan tersebut rusak dan saya tidak bisak untuk mengelolanya lagi dan untuk mengembalikan modal awal yang telah saya berikan kepada pemilik tanah. Lahan yang saya oper sewakan tersebut masih

⁶⁸H.Anwar dan Suhaili (penyewa tanah/pihak kedua dan pihak ketiga), *Wawancara*, Kelurahan Pagutan Barat, 8 Oktober 2020.

⁶⁹H.Burhanudin (pemilik tanah), *Wawancara*, Kelurahan Pagutan Barat, 7 Oktober 2020.

berbentuk lahan padi akan tetapi penyewa tanah (pihak ketiga) tidak keberatan masalah tersebut”⁷⁰

3. Dari penyewa lahan (pihak ketiga)

Pihak ketiga mengelola lahan yang awalnya lahan padi yang kemudian diubah dengan menanam padi dan sebagian besarnya berbagai jenis sayuran, seperti halnya yang dikatakan oleh penyewa lahan (pihak ketiga)

“Saya menyewa lahan tersebut dari Bapak Anwar yang sudah berbentuk lahan padi yang kemudian saya olah menjadi lahan padi dan sayuran, sebagian besar saya tanami kangkung. Awalnya lahan ini mengering akibat kurangnya pengaliran air akan tetapi saya melakukan berbagai cara agar mendapatkan aliran air yang kemudian berhasil.”⁷¹

2. Faktor-faktor Penyebab Oper Sewa Lahan Pertanian

Sewa menyewa yang terjadi di Kelurahan Pagutan Barat ini merupakan sewa-menyewa lahan pertanian yang di oper sewakan kepada orang lain tanpa sepengetahuan pemilik. Berikut alasan penyewa mengoper sewakan lahan tersebut kepada orang lain :

1. Untuk menutupi kerugian

Dalam berbisnis tentulah sering mengalami kerugian, seperti halnya yang terjadi pada penyewa yang mengalami kerusakan pada lahan padi yang telah dikelola. Seperti halnya yang terjadi pada Bapak Anwar selaku penyewa tanah (pihak kedua) yaitu alasan utama

⁷⁰ H.Anwar (penyewa tanah), *Wawancara*, Kelurahan Pagutan Barat, 8 Oktober 2020.

⁷¹ Suhaili (penyewa tanah/pihak ketiga), *Wawancara*, Kelurahan Pagutan Barat, 10 September 2020.

ia mengoper sewakan lahan tersebut terpaksa karena untuk menutupi kerugian dan mengembalikan modal sewa lahan tersebut.⁷²

2. Untuk membayar uang sewa tahunan

Dalam membayar uang sewa tahunan bukankah suatu kewajiban pembayaran sesuai dengan awal kesepakatan yang telah di sepakati. Alasan kedua mengoper sewakan karena untuk membayarkan uang sewa tahunan apabila dia mengembalikan lahan tersebut dengan alasan penyewa mengalami kerugian maka pemilik lahan akan membantunya dalam hal tersebut maka dari itu penyewa diam-diam mengalihkannya kepada orang lain karena tidak ingin merepotkannya lagi.⁷³

3. Ketidaktahuan dalam mengelola lahan

Dalam pengelolaan tanah seharusnya ada pengetahuan dalam mengelolanya baik untuk upah pekerja maupun dalam lahan itu tersendiri. Akan tetapi penyewa di sini tidak ada pengalaman dalam mengelola lahan maka dari itu dia mengoper sewakan lahan tersebut kepada orang.⁷⁴

⁷² H. Anwar (penyewa tanah), *Wawancara*, Kelurahan Pagutan Barat, 8 Oktober 2020.

⁷³ *Ibid.*

⁷⁴ *Ibid.*

BAB III

HUKUM OPER SEWA BARANG DALAM ISLAM

A. Status Oper Sewa Barang Dalam Hukum Islam

Sebagai makhluk sosial, manusia tidak bisa lepas untuk berhubungan dengan orang lain dalam rangka memenuhi kehidupannya. Kebutuhan manusia sangat beragam, sehingga terkadang secara pribadi ia tidak mampu untuk memenuhinya, dan harus berhubungan dengan orang lain. Hubungan antara satu manusia dengan manusia lain dalam memenuhi kebutuhan, harus terdapat aturan yang menjelaskan hak dan kewajiban keduanya, lazim disebut dengan proses untuk berakad atau melakukan kontrak.

Oper sewa adalah mengulang sewakan barang sewaan kepada orang lain.⁷⁵ Pihak penyewa dapat mengulang sewakan kembali barang sewaan tersebut dengan penggunaan penyewa pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan.

Pada hakikatnya, barang yang disewakan tidak boleh disewakan kepada orang lain, karena tidak jelas. Sebab, jika terjadi kerusakan pada barang yang disewakan, siapa yang bertanggung jawab terhadap kerusakan tersebut. Karena, penyewa pertama, kedua, dan ketiga sangat sulit menentuka dari mana sumber kerusakan tersebut. Akan tetapi, jika dipastikan barang tersebut tidak akan rusak, dan ia juga menjamin untuk mengganti rugi

⁷⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian...*, hlm. 46.

terhadap barang sewaan, boleh menyewakan barang sewaan kepada orang lain.⁷⁶

Jika barang sewaan tersebut seperti rumah, maka si penyewa dapat menempati sebagai tempat tinggal, atau si penyewa menyewakan kembali kepada orang lain dengan syarat harus sesuai dengan penggunaannya.

Terdapat suatu pendapat dari Jumhur ulama' (mayoritas ulama). Ibnu Qudamah rohimahullah berkata :⁷⁷

ويجوز للمستأجر أن يُؤجر العين المستأجرة إذا قبضها . نص عليه أحمد . وهو قول الشافعي وأصحاب الرأي ولا تجوز إجارته إلا لمن يقوم مقامه , أودونه في الضرر

“Boleh bagi seseorang yang menyewa untuk menyewakan kembali sesuatu yang sebelumnya telah dia sewa apabila sesuatu itu telah dia terima. Hal ini telah ditegaskan oleh Imam Ahmad. Dan ini merupakan perkataan Imam Syafi’i dan Ashab Ro’yu. Tidak boleh menyewakan kembali (suatu barang) kecuali kepada sekedudukan dengannya atau bawahannya dalam hal kemudhorotan (dalam memanfaatkan sesuatu yang akan disewa) ”.

Terdapat juga berdasarkan pendapat dari jumhur ulama' (mayoritas ulama) memperbolehkan menyewakan kembali barang sewaan. *Musta’jir* dibolehkan menyewakan lagi barang sewaan kepada orang lain, dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika akad. Sewa-menyewa seperti yang disewa seekor kerbau, misalnya, ketika akad dinyatakan bahwa kerbau itu disewa untuk membajak di sawah. Kemudian kerbau tersebut disewakan lagi dan timbul *musta’jir* kedua, maka

⁷⁶ Hasbiyallah, Sudah Syar’ikah Muamalahmu? Panduan Memahami Seluk-Beluk Fiqh Muamalah, (Yogyakarta: Salma Idea), 2014, hlm. 48.

⁷⁷ Abu Anas Al-Jirani. 2017. Blog Penuntut Ilmu Syar’i dan berbagai faidah. Dikutip dari <http://abuanas-aljirani.blogspot.com/2017/01/bolehkah-oper-kontrak-rumah.html?m=1>, diakses pada tanggal 11 November 2020, pukul 10.17.

kerbau itu pun harus di gunakan untuk membajak pula. Harga penyewaan yang kedua ini bebas-bebas saja, dalam arti boleh lebih kecil atau seimbang.⁷⁸

Sama halnya menurut pendapat dari Sayyid Sabiq yang dikutip buku Fiqh Muamalat karangan Abdur Rahman Ghazali penyewa dibolehkan menyewakan lagi barang sewaan tersebut pada orang lain, dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika awal akad. Misalnya penyewaan seekor binatang, ketika akad awal dinyatakan bahwa binatang itu disewa untuk membajak sawah, kemudian binatang itu disewakan lagi pada penyewa kedua, maka binatang itu harus digunakan untuk membajak pula. Dan penyewa pertama boleh menyewakan lagi dengan harga serupa pada waktu ia menyewa atau kurang sedikit atau bahkan lebih mahal dari harga penyewaan pertama. Hal ini boleh-boleh saja dilakukan. Menurut Sayyid Sabiq kebiasaan ini disebut *al-Khulwu*. Hal ini berlaku juga untuk penyewaan-penyewaan yang lainnya seperti, penyewaan rumah, kendaraan, dan alat-alat musik lainnya.⁷⁹

Termasuk pula dengan masalah ini seperti seseorang yang menyewa binatang, rumah, atau lainnya. Apakah ia boleh menyewakan lagi sewaan itu dengan harga yang lebih mahal dari harga sewaan itu?

Imam Malik, Imam Asy-Syafi'i, dan sekelompok ulama membolehkan itu dengan menqiyaskan hal ini dengan jual beli. Tetapi Imam

⁷⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 121.

⁷⁹ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh...*, hlm. 282

Abu Hanifah dan para pengikutnya melarang hal itu. Dalil sandaran mereka adalah bahwa hal ini termasuk kategori lama atas apa yang tidak menjadi tanggung jawab karena tanggung jawab asal ada di tangan pemilik yaitu orang pertama yang menyewakan. Selain itu hal tersebut juga termasuk kategori jual beli sesuatu yang belum dikuasai. Tapi sebagaimana ulama membolehkan itu jika di dalamnya terjadi pekerjaan tertentu. Di antara ulama yang tidak memakruhkan hal ini jika terjadi seperti ini adalah Sufyan Ats-Tsa'uri. Jumhur ulama berpendapat bahwa perkara sewa mirip dengan perkara jual beli.

Termasuk pula dalam masalah ini ketika seseorang menyewa rumah dari orang yang dia sewakan rumah itu. Imam Malik berpendapat boleh. Imam Abu Hanifah berpendapat tidak boleh. Sepertinya ia melihat bahwa jika ada *tafadhul* (kelebihan) di antara mereka dalam sewa ini, maka itu termasuk kategori “memakan harta secara batil”.⁸⁰

Termasuk pula dalam masalah ini ketika seseorang menyewa tanah untuk ditanami gandum lalu ia ingin menanam *sya'ir*. Atau sesuatu yang bahannya sama atau lebih sedikit dari gandum. Imam Malik berpendapat ia boleh melakukan itu. Dawud menyatakan ia tidak boleh melakukan itu.

Termasuk juga dalam masalah ini Ikhtilaf mereka mengenai urusan menyapu *toilet* sewaan. Pendapat yang masyhur dari Ibnu Al-Qasim menyatakan hal itu menjadi tanggung jawab rumah. Tetapi di riwayatkan pula

⁸⁰ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtaashid* Jilid 2, (Pustaka Al-Kautsar), 2016, hlm. 425

pendapat darinya bahwa hal itu adalah tanggung jawab penyewa. Ini juga merupakan pendapat Imam Asy-Syafi'i. Ibnu Al-Qasim mengecualikan dari masalah ini penginapan di mana orang-orang banyak keluar masuk di situ. Ia menyatakan urusan penyapu penginapan ada di tangan pemiliknya.⁸¹

Demikian beberapa pendapat dan yang diambil sebagai pendapat yang masyhur adalah pendapat jumhur fuqaha' yang membolehkan oper sewa (mengulang sewakan) barang kepada orang lain sesuai dengan perjanjian atau aqad semula. Begitu juga dalam hal pemberian harga, sebagian fuqaha' membolehkan atau membebaskan dalam pemberian harga dalam arti boleh lebih besar, lebih kecil atau seimbang.⁸²

B. Analisis Hukum Islam tentang Praktik Oper Sewa Lahan Pertanian di Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram Kota Mataram

Fitrah manusia sebagai subjek hukum tidak bisa lepas dari berhubungan dengan orang lain. Dalam kaitan ini, Islam datang memberikan dasar-dasar dan prinsip-prinsip yang mengatur secara baik dalam pergaulan hidup manusia yang mesti dilalui dalam kehidupan sosial mereka. Dengan hal ini manusia sudah tidak asing lagi mengenal adanya akad, akad yang sudah lazim dilakukan seperti adanya akad sewa menyewa. Akad sewa-menyewa (*ijarah*) merupakan akad muamalah yang sering dilakukan oleh setiap orang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, baik lewat dunia bisnis maupun

⁸¹ *Ibid.*

⁸² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 122

perdagangan. Mengapa demikian, karena sewa-menyewa merupakan strategi yang sangat mudah untuk mendapatkan keuntungan dalam bisnis.

Akad (Perjanjian) adalah sarana hukum terpenting yang pernah dikembangkan untuk menjamin keamanan ekonomi dan kestabilan masyarakat. Setiap orang yang terlibat dalam berbagai aspek kehidupan. Oleh karenanya, perjanjian adalah salah satu sumber perikatan yang terpenting. Dalam hukum Islam beberapa istilah yang mengandung konsep perikatan. Pertama, ditemukan istilah “Hukum Akad”. Sebenarnya apa yang dimaksud dengan hukum akad itu tidak lain daripada akibat hukum yang timbul dari suatu perjanjian.⁸³

Kegiatan akad sudah tidak biasa lagi didengar mengenai akad *Ijarah*. *Ijarah* adalah pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batasan waktu tertentu melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan hak kepemilikan atas barang. *Ijarah* (sewa menyewa) salah satu kegiatan muamalah yang sering dijumpai dalam kehidupan sehari-hari. Sebagai kegiatan umum digunakan, maka *Ijarah* memiliki aturan-aturan tertentu. Kebanyakan para pelaku *ijarah* saat ini melakukan transaksi hanya berdasarkan kebiasaan saja, tanpa tahu dasar hukum dan aturan-aturan yang berlaku didalamnya. *Ijarah* adalah suatu akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian dan menukarkan sesuatu dengan adanya imbalan.⁸⁴

⁸³ Kwat Ismanto, *Asuransi Syari'ah ...*, hlm.140.

⁸⁴ Muslihun Muslim, *Fiqh Ekonomi...*, hlm. 218-219

Dengan demikian, diharapkan setiap manusia dapat mengambil manfaat antara satu dengan yang lainnya dengan cara yang baik sesuai dengan ketetapan yang telah diatur dalam syariat Islam tanpa ada kecurangan dan kebathilan.

Berdasarkan hal sewa menyewa yang terjadi di Kelurahan Pagutan Barat. Dengan ini, penulis menganalisis beberapa hal dalam pemenuhan syarat dan rukun sewa menyewa:

1. Orang yang melakukan akad

Praktik sewa-menyewa tanah di Kelurahan Pagutan Barat di tinjau dari rukun dan syaratnya:

- a. Segi subjeknya

Dilihat dari ketentuan dan syarat sewa-menyewa dalam hukum islam bahwa pemilik dan penyewa tanah haruslah baligh (dewasa) dan berakal sekalipun anak yang telah *mumayyiz* diperbolehkan apabila sang wali telah memberikan izin kepadanya.⁸⁵

Berdasarkan data yang diperoleh di lapangan selama penulis melakukan wawancara, bahwa kedua belah pihak yang berakad dalam pelaksanaan sewa tersebut yaitu telah baligh dan berkal. Akad sewa menyewa lahan pertanian di Kelurahan Pagutan Barat yang di lakukan oleh para pihak akad sewa yaitu pihak pertama, kedua dan ketiga yaitu yang telah berusia mulai dari 40-50 tahun ke atas sehingga mereka sudah mampu membedakan yang baik dan buruk.

⁸⁵ M. Ali Hasan, *Berbagai...*, hlm. 231

b. Segi objek

Syarat objek yang disewakan/ lahan yang dijadikan sebagai objek sewa dalam Islam haruslah memenuhi persyaratan yaitu sebagai berikut:

1. Objek sewa menyewa harus jelas manfaatnya
2. Objek sewa menyewa dapat diserahkan
3. Objek sewa menyewa itu sesuatu yang di halalkan oleh syara'
4. Objek sewa menyewa itu merupakan sesuatu yang biasa di sewakan seperti, rumah, kendaraan, dan lain-lain.⁸⁶

Dalam praktik sewa-menyewa tanah yang terjadi di Kelurahan Pagutan Barat yaitu syarat dan rukunnya telah terpenuhi. Yaitu objek manfaat akadnya sudah jelas yaitu lahan yang disewakan untuk menanam padi dan penyewa menyerahkan objeknya setelah kesepakatan bersama atas harga sewa tersebut.

2. Penetapan harga

Penetapan harga dilakukan apabila telah terjadi adanya tawar-menawar dari penyewa Penetapan harga yang sudah tidak lazim dilakukan dengan proses tawar menawar di Kelurahan Pagutan Barat tersebut. Praktik tersebut dilakukan dengan cara kekeluargaan karena kedua belah pihak merupakan kerabat dekat. Hal tersebut sesuai dengan ajaran Islam karena setiap manusia yang melakukan transaksi mengenai upah/harga sewa dalam sewa menyewa harus jelas dan bernilai harta.

⁸⁶ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh ...*, hlm. 285

3. *Ijab Qabul*

Dalam hal sewa menyewa terdapat perjanjian tertulis dan lisan. Kontrak tertulis merupakan sebuah perjanjian yang telah disetujui oleh kedua belah pihak secara tertulis, yang dimana perjanjian tersebut menjelaskan secara detail mengenai ketentuan dan hal-hal yang disetujui dalam sebuah dokumen. Sedangkan kontrak lisan merupakan kebalikan dari kontrak tertulis yang dimana perjanjian tersebut disetujui oleh kedua belah pihak yang tidak menjelaskan secara detail tentang hal-hal yang disetujui dalam sebuah dokumen.⁸⁷ Dalam praktik yang terjadi para pihak melakukan akad tersebut antar pihak pertama, kedua dan ketiga yaitu dengan tidak tertulis atau lisan.

Mengenai hal ini, sewa-menyewa yang terjadi dilapangan yaitu dengan cara lisan yang sudah menjadi kebiasaan bagi masyarakat setempat dengan tidak adanya bukti jika berakad.

Pada dasarnya prinsip *ijarah* sama saja dengan prinsip jual-beli, namun perbedaannya terletak pada obyek transaksinya. Bila pada jual-beli obyek transaksinya adalah barang, maka pada *ijarah* obyek transaksinya adalah jasa.⁸⁸

Sebagaimana yang telah dikemukakan diatas, bahwa untuk terlaksana sewa-menyewa, haruslah terpenuhi rukun-rukun dan unsur-unsur sewa menyewa-menyewa yaitu harus ada pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, dan ada barang atau manfaat yang dipersewakan dan ongkos

⁸⁷ Libera, Dikutip dari <https://libera.id/blogs/kontrak-lisan-tetap-legal/>, diakses tanggal 6 Maret 2020, pukul 19.12.

⁸⁸ Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer...*, hlm. 185.

sewanya serta harus ada ikrar ijab dan kabul sewa-menyewa.⁸⁹ Sebagaimana yang tertera rukun dan syarat sah sewa menyewa terdapat dalam Bab I sebelumnya yaitu :

Menurut Hanafiah, rukun *Ijarah* hanya satu, yaitu ijab dan qabul. Sedangkan menurut jumhur ulama, rukun *Ijarah* itu ada empat, yaitu:⁹⁰

1. *'aqid*, yaitu *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa)
2. *Shighat*, yaitu ijab dan qabul
3. *Ujrah* (uang sewa atau upah), dan
4. Manfaat, baik manfaat dari suatu barang yang disewa atau jasa dan tenaga dari orang bekerja.

Adapun syarat akad *ijarah* ialah

1. Syarat bagi kedua yang berakad, adalah telah baligh dan berakal (Madzhab Syafi'i dan Hambali). Dengan demikian, apabila orang itu belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila, menyewakan hartanya, atau diri mereka sebagai buruh (tenaga dan ilmu boleh disewa), maka *ijarahnya* 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 ketentuan, disetujui oleh walinya.

⁸⁹ Ahmad Rofiq, *Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja GeafindoPersada, 1997), edisi revisi, hlm. 156.

⁹⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh ...*, hlm.321.

2. Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan, kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah* itu. Apabila salah seorang di antara keduanya terpaksa melakukan akad, maka akadnya tidak sah.
3. Manfaat yang menjadi obyek *ijarah* harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari. Jika manfaatnya tidak jelas, maka akad itu tidak sah.
4. Obyek *ijarah* dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh Karena itu, ulama fikih sepakat mengatakan, bahwa boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa.
5. Obyek *ijarah* itu sesuatu dihalkkan oleh syara'. Oleh sebab itu ulama fikih sependapat, bahwa tidak boleh menggaji tukang sihir, tidak boleh menyewa orang yang membunuh (pembunuh bayaran), tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat berjudi atau tempat prostitusi (pelacuran).⁹¹

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan penulis, dalam pelaksanaan sewa-meyewa di Kelurahan Pagutan Barat telah sesuai dengan rukun dalam bertransaksi sewa menyewa.

Berdasarkan dengan terjadinya oper sewa di Kelurahan Pagutan Barat ini tidak sesuai dengan ketentuan syara' atau bertentangan karena telah melanggar kesepakatan pada awal perjajian untuk tidak dioper sewakan. Dalam hal ini, sama saja salah satu pihak memutuskan akad dengan cara

⁹¹ M. Ali Hasan, *Berbagai...*, hlm. 231

sepihak tanpa adanya kesepakatan bersama. Sebagaimana telah dijelaskan pada Bab I tentang oper sewa adalah mengulang sewakan barang sewaan kepada orang lain. Jika penyewa tidak diperizinkan oleh pemilik barang, tidak diperbolehkan mengulang-sewakan barang yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain.⁹²

Terdapat suatu pendapat dari Jumhur ulama' (mayoritas ulama). Ibnu Qudamah rohimahullah berkata :⁹³

ويجوز للمستأجر أن يُؤجر العين المستأجرة إذا قبضها . نص عليه أحمد . وهو قول الشافعي وأصحاب الرأي ولا تجوز إجارته إلا لمن يقوم مقامه , أودونه في الضرر

“Boleh bagi seseorang yang menyewa untuk menyewakan kembali sesuatu yang sebelumnya telah dia sewa apabila sesuatu itu telah dia terima. Hal ini telah ditegaskan oleh Imam Ahmad. Dan ini merupakan perkataan Imam Syafi’i dan Ashab Ro’yu. Tidak boleh menyewakan kembali (suatu barang) kecuali kepada sekedudukan dengannya atau bawahannya dalam hal kemudhorotan (dalam memanfaatkan sesuatu yang akan disewa) ”.

Terdapat juga hal yang sama dari Sayyid Sabiq yang dikutip buku Fiqh Muamalat karangan Abdur Rahman Ghazali penyewa dibolehkan menyewakan lagi barang sewaan tersebut pada orang lain, dengan syarat penggunaan barang itu sesuai dengan penggunaan yang dijanjikan ketika awal akad. Misalnya penyewaan seekor binatang, ketika akad awal dinyatakan bahwa binatang itu disewa untuk membajak sawah, kemudian binatang itu disewakan lagi pada penyewa kedua, maka binatang itu harus digunakan untuk membajak pula. Dan penyewa pertama boleh menyewakan lagi dengan harga serupa pada waktu ia menyewa atau kurang sedikit atau bahkan lebih

⁹² R. Subekti, *Aneka Perjanjian...*, hlm. 46.

⁹³ Abu Anas Al-Jirani. 2017. Blog Penuntut Ilmu Syar’i., pada tanggal 11 Februari 2020, pukul 10.17.

mahal dari harga penyewaan pertama. Hal ini boleh-boleh saja dilakukan. Menurut Sayyid Sabiq kebiasaan ini disebut *al-Khulwu*.⁹⁴ Akan tetapi kebolehan tersebut berubah menjadi tidak boleh karena adanya perjanjian antara kedua belah pihak untuk tidak akan menyewakan barang sewaan kembali kepada orang lain dan asas kebebasan berkontrak.

Dalam praktik mengenai masalah menaikkan harga sebagaimana yang telah dikemukakan oleh Imam Malik, Imam Asy-Syafi'i, dan sekelompok ulama membolehkan itu dengan menqiyaskan hal ini dengan jual beli. Tetapi Imam Abu Hanifah dan para pengikutnya melarang hal itu. Dalil sandaran mereka adalah bahwa hal ini termasuk kategori lama atas apa yang tidak menjadi tanggung jawab karena tanggung jawab asal ada di tangan pemilik yaitu orang pertama yang menyewakan.⁹⁵ Jadi di sini dalam menaikkan harga lebih mahal di bolehkan jadi tidak adanya masalah. Akan tetapi di sini penyewa dikatakan *tafadhul* (berlebihan) karena telah melakukan hal yang tidak layak sebab bertindak sebagai pemilik lahan dengan mengoper sewakan tanpa sepengetahuan pemilik untuk menutupi kerugiannya yang mengakibatkan menimbulkan perselisihan antar pemilik dan penyewa (pihak kedua) dan pemilik mengetahui bahwa lahan tersebut dinaikan harga sewanya kepada pihak ketiga, ini sama saja dengan “memakan harta secara batil”. Sebagaimana firman Allah dalam surat An-Nisa ayat 29.

⁹⁴ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh...*, hlm. 282

⁹⁵ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid..*, hlm. 425

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

“Hai orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta kamu dengan cara yang bathil, kecuali melalui suatu perniagaan yang berlaku suka sama suka.”⁹⁶

Berdasarkan praktik yang terjadi dilapangan bahwa salah satu pihak tidak menepati janji yang sebelumnya telah di sepakati. Dengan adanya kebebasan berkontrak dalam berakad membuat perjanjian itu harus dilaksanakan sesuai perjanjian. Sebagaimana firman Allah swt dalam surah Al-Maidah ayat (1)

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

“Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji janji.”⁹⁷

Dan sebagaimana juga telah dijelaskan dalam Al-Qur’an suarah Al-Isra’ (34).

وَلَا تَقْرُبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِلَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّا الْعَاهِدَ كَانَ مَسْئُولًا

“... dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu akan dimintakan pertanggung jawaban.”⁹⁸

Berdasarkan surat-surat Al-Qur’an yang telah dijelaskan diatas, telah jelas bahwa Allah SWT telah memerintahkan untuk memenuhi janji. Akan

⁹⁶QS. An-Nisa [4] : 29.

⁹⁷ QS. al-Maidah [5] : 1.

⁹⁸ QS. Al-Isra’ [17] : 34,

tetapi pada praktik yang terjadi dilapangan telah mengikari kesepakatan bersama pada awal akad sewa menyewanya.

Akad yang telah di sepakati oleh para pihak tidak boleh dilanggar dan haruslah dilaksanakan sebagaimana mestinya. Hal ini sejalan dengan firman Allah Swt dalam (QS. Al-Imran: 76)

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ ۖ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

“Sebenarnya barangsiapa menepati janji (yang dibuatnya) dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang bertakwa.”⁹⁹

Ayat ini menjelaskan bahwa mereka tetap berdosa karena khianat. Sebab, telah mengihanati awal perjanjian yang telah disepakati bersama, ini menunjukkan bahwa menepati janji atau tidak khianat menjadi satu kriteria ketakwaan.

Minimnya pengetahuan masyarakat di Kelurahan Pagutan Barat tentang sewa-menyewa yang bertentangan dengan syariat Islam kegiatan praktik ini pun terus terjadi setiap tahunnya, dan selalu tidak ada bukti tertulis yang menguatkan dalam praktik sewa-menyewa tersebut. Kemudian, penyelesaian masalah mengenai masalah praktik oper sewa tesebut ialah dengan cara kekeluargaan agar masalah tidak menjadi besar sampai ke meja hijau nantinya.

⁹⁹ QS. Al—Imran [3] : 76.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya penulis dapat menyimpulkan bahwa

1. Praktik oper sewa yang terjadi di Kelurahan Pagutan Barat yang dilakukan oleh kedua belah pihak berlangsung di Kelurahan Pagutan Barat dengan perjanjian lisan. Permasalahan yang timbul akan terjadinya oper sewa lahan pertanian ini yaitu penyewa lahan mengoper sewakan lahan tersebut tanpa sepengetahuan pemilik dan menaikkan harga sewa yang lebih besar dari yang dia sewakan sebelumnya seolah-olah untuk mendapatkan menutupi kerugiannya. Faktor penyebab oper sewa tersebut terjadi karena untuk menutupi kerugian, untuk membayar uang sewa tahunan dan ketidaktahuan dalam mengelola lahan.
2. Tinjauan hukum Islam dalam praktik ini, pelaksanaan praktik perjanjian yang telah di sepakati tidak sesuai dengan praktik pada kesepakatan awal yaitu untuk tidak di oper sewakan kepada orang lain yang menyebabkan pemilik lahan merasa keberatan jikalauhannya di sewakan lagi kepada orang lain tanpa sepengetahuannya dan mengetahui sewa lahan yang di oper tersebut di naikan dan membuat pemilik merasa keberatan atas tindakan yang telah dilakukan. Permasalahan tersebut menimbulkan perselisihan antara kedua belah pihak yang membuat silaturahmi menjadi

renggang. Dalam hal ini bertentangan dengan syara' karena memutuskan akad dengan sepihak pelaksanaannya tidak sesuai dengan ketentuan syara'. Dalam hal ini, sama saja salah satu pihak memutuskan akad dengan cara sepihak tanpa adanya kesepakatan bersama yang membuat akad kedua pada saat di oper kepada orang lain yang dilakukan

Dengan hal ini, kebolehan mengopersewakan diperbolehkan apabila adanya kesepakatan awal pemberian izin akan tetapi mengoper sewakan berubah menjadi tidak boleh karena adanya perjanjian antara kedua belah pihak untuk tidak akan menyewakan barang sewaan kembali kepada orang lain dan asas kebebasan berkontrak. Pada dasarnya akad yang telah di sepakati oleh para pihak tidak boleh dilanggar dan haruslah dilaksanakan agar tidak berkhianat. Kemudian dalam penyelesaian masalah praktik yang terjadi di Kelurahan Pagutan Barat ini anatar pihak pertama, kedua, dan ketiga sampai saat ini masih menggunakan dengan cara kekeluargaan karena agar tidak menimbulkan masalah yang lebih besar samapai ke meja hijau nantinya.

B. Saran-saran

1. Saran untuk pemilik lahan

Kepada pemilik tanah seharusnya dalam sewa-menyewa dilakukan pada saat transaksi disarankan untuk sebelum memulai suatu sewa menyewa, hendaknya diadakan perjanjian atau kesepakatan secara tulisan untuk menguatkan bukti agar menghindarkan dari masalah seperti ini.

2. Saran untuk penyewa lahan

Kepada penyewa tanah seharusnya tidak mengkhianati perjanjian yang telah disepakati agar tidak menimbulkan masalah, dan kemudian dengan masalah apapun yang terjadi harus di rundingkan kembali dengan pemilik untuk menghindarkan permasalahan seperti ini.



Perpustakaan UIN Mataram

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fikih Muamalat Sistem Transaksi Dalam Fikih Islam*, Jakarta: Amzah, 2010.
- Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, Jakarta:Kecana, 2010
- Afifudin dan Beni Saebani, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: CV.Pustaka Setia, 2012
- Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2013
- A.Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan*, Jakarta: Kencana, 2017
- Angggi Renaldo, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo di Desa Negara Ratu Natar Lampung Selatan, (skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2017).
- Baharudin Muhammad Hasan “Praktik Perjanjian Sewa-menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata”, (Skripsi, IAIN Palangara Raya, 2017).
- Dedy Mulyana, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2006.
- Djam'an satori dan Aan Komariah, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, 2014
- Elvinaro Ardianto, *Metodologi Penelitian Untuk Public Relations Kuantitatif dan Kualitatif*, Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2011
- Hasbiyallah, *Sudah Syar'ikah Muamalahmu? Panduan Memahami Seluk-Beluk Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Salma Idea, 2014.
- Harun, *Fiqh Muamalah*, Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002
- Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtaashid Jilid 2*, Pustaka Al-Kautsar, 2016
- Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik*, Jakarta: Bumi Aksara, 2014.

- Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Cet 1, 2016
- Ismail Nawani, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer Fiqh Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.
- Kuat Ismanto, *Asuransi Syari'ah (Tinjauan Asas-asas Hukum Islam)*, Yogyakarta:Pustaka Pelajar, 2009
- Libera, Dikutip dari <https://libera.id/blogs/kontrak-lisan-tetap-legal/>, 6 Maret 2020.
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta:PT: Raja Grafindo, 2003
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah*, Jakarta:Kencana, 2012
Mardani, *Hukum Islam, Pengantar Hukum Islam di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015.
- Muslihun Muslim, *Fiqh Ekonomi*, Mataram: Lembaga Kajian Islam dan Masyarakat IAIN Mataram, 2005
- Nusa Putra, *Metode Penelitian Kualitatif Pendidikan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2012
- Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2004.
- Rizki Safitri, "Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan Studi Pada Kontrakan Di Kelurahan Tanjungkarang", (Skripsi UIN Raden Intan Lampung, 2018).
- Rohidin, *Pengantar Hukum Islam*, Yogyakarta: Lintang Rasi Aksara Books, 2016.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- Syarifah Fadhilah "Pengalihan Hak Sewa Rumah Tanpa Persetujuan Pemiliknya di Kota Banda Aceh", (Skripsi, Universitas Syiah Kuala Darussalam, 2017).
- S. Nasution, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, Jakarta: Bumi Aksara, 2016.
- Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2011
- Suryani Hendrayadi, *Metode Riset Kuantitatif Teori dan Aplikasi Pada Penelitian Bidang Manajemen dan Ekonomi Islam*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015

Uswatun Hasanah “Analisis Hukum Islam Terhadap Pengalihan Sewa-Menyewa Tambak Sebelum Jatuh Tempo di Desa Gebang Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo, (skripsi, IAIN Sunan Ampel, 2014).



Perpustakaan **UIN Mataram**



Perpustakaan UIN Mataram



KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MATARAM
UPT PERPUSTAKAAN

Jl. Pendidikan No. 35 Tlp. (0370) 621298-625337-634490 Fax. (0370) 625337

SURAT KETERANGAN

No. : 1821/Uj.12/Perpustakaan/05/2020

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Ayu Indriani
Nim : 160201056
Jurusan : Muamalah
Fakultas : Syari'ah

Telah melakukan pengecekan tingkat similarity dengan menggunakan software Turnitin plagiarism checker. Hasil pengecekan menunjukkan tingkat similarity 11% Skripsi yang bersangkutan dinyatakan layak untuk diuji.

Demikian surat keterangan untuk dipergunakan sebagaimana semestinya.

Mataram, 28 Desember 2020

Ab. Kepala UPT Perpustakaan

Perpustakaan



Nuraeni, S.IPI

NIP. 197706182005012003



KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MATARAM
FAKULTAS SYARIAH
Jln. Pendidikan No. 35 Telp. (0370) 621298-625337 (Fax 625337) Mataram

KARTU KONSULTASI

Nama : AYU INDRANI
Nim : 160201056
Pembimbing I : Dr. H. USMAN, M. Ag
Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PRAKTIK OPER SEWA LAHAN PERTANIAN (STUDI KASUS DI KELURAHAN PAGUTAN BARAT KECAMATAN MATARAM KOTA MATARAM)

Tanggal	Materi Konsultasi	Catatan Saran Perbaikan	Tanda Tangan
April II		Benar-benar Kaidah dan dan teori dan judul buku	
April III		Perlu diperbaiki lagi judul buku saya kemas dan sub bab.	
		ditanya di sub bab tentang teori, begitu sub-bab yg terdapat di buku dan rumus maka di revisi di bagian pembahasan	
April IV		Benar-benar kaidah, rumus, dan rumus revisi di bagian pembahasan	

Mengetahui,
Ketua Program Studi Hukum Ekonomi
Syariah (Muamalah)

Saprudin, M.Si
NIP.1978123106041003

Mataram, 2020
Dosen Pembimbing I

Dr. H. Usman, M.A.g
NIP: 196312311992031026



KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MATARAM
FAKULTAS SYARIAH

Jln. Pendidikan No. 35 Telp. (0370) 621298-625337 (Fax 625337) Mataram

KARTU KONSULTASI

Nama : AYU INDRIANI
Nim : 160201056
Pembimbing I : Dr. H. USMAN, M. Ag
Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PRAKTIK OPER SEWA LAHAN PERTANIAN (STUDI KASUS DI KELURAHAN PAGUTAN BARAT KECAMATAN MATARAM KOTA MATARAM)

Tanggal	Materi Konsultasi	Catatan Saran Perbaikan	Tanda Tangan
	19/12/20	<p>Hal-hal yg berkaitan dgn teori berikut argumen-argumen yg pilih argumen brief (lha) perlu dikembangkan untuk memperkuat argumen dalam bentuk yg sudah terdapat dalam teori yg sudah ada pada film ini</p>	

Mengetahui,
Ketua Program Studi Hukum Ekonomi
Syariah (Muamalah)

Saprudia, M.Si
NIP.1978123106041003

Mataram, 19 Desember 2020
Dosen Pembimbing I

Dr. H. Usman, M. A. g
NIP: 196312311992031026



KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MATARAM
FAKULTAS SYARIAH

Jln. Pendidikan No. 35 Telp. (0370) 621298-625337 (Fax 625337) Mataram

KARTU KONSULTASI

Nama : AYU INDRIANI
Nim : 160201056
Pembimbing II : NISFAWATI LAILI JALILAH, M.H.
Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PRAKTIK OVER SEWA LAHAN PERTANIAN (STUDI KASUS DI KELURAHAN PAGUTAN BARAT KECAMATAN MATARAM KOTA MATARAM)

Tanggal	Materi Konsultasi	Catatan Saran Perbaikan	Tanda Tangan
9-11-2020	SKRIPSI	- Rumusan masalah diperbaiki sesuaikan data di lapangan	
	BAB I-II	- Paparkan data sesuai masalah / Rumusan masalah - Jangan meniadakan teori pada bab II (Rumusan data)	
		- Perbaiki tulisan yg masih salah!	
4-12-2020	SKRIPSI	- Bab dan paragraf teoritik Buatkan sub baru untuk menjelaskan praktik tersebut terjadi	
	BAB II		

Mengetahui,
Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
(Muamalah)

Sapudin, M.Si
NIP.1978123106041003

Mataram, 15-12-2020
Dosen Pembimbing II

Nisfawati Laili Jalilah, M.H.
NIP. 197810302009012004



KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MATARAM
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Pendidikan No. 35 Telp. (0370) 621298-625337 (Fax 625337) Mataram

KARTU KONSULTASI

Nama : AYU INDRIANI
Nim : 160201056
Pembimbing II : NISFAWATI LAILI JALILAH, M.H.
Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PRAKTIK OPER SEWA LAHAN PERTANIAN (STUDI KASUS DI KELURAHAN PAGUTAN BARAT KECAMATAN MATARAM KOTA MATARAM)

Tanggal	Materi Konsultasi	Catatan Saran Perbaikan	Tanda Tangan
11-12-2020	Skripsi BAB II-III	- perbaiki tulisan yg masih salah terutama pada bagian footnote harus sesuai dengan buku pedoman	
		- bagian pembahasan harus sesuai dengan rumusan masalah	
		- pada bagian penutup kesimpulannya harus dijelaskan proses praktiknya yg tdk sesuai dg aturan	
15-12-2020	Skripsi	ACC, lanjutkan ke Pemb I	

Mengetahui,
Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
(Muamalah)

Saprudin, M.Si
NIP.1978123106041003

Mataram, 15-12-2020
Dosen Pembimbing II

Nisfawati Laili Jalilah, M.H.
NIP.197810302009012004



PEMERINTAH KOTA MATARAM
KECAMATAN MATARAM
KELURAHAN PAGUTAN BARAT
Jl. Batu Bolong Raya No. 1A BTN Griya Pagutan Indah Mataram

SURAT KETERANGAN

Nomor : 465 / Pgtb / XII / 2020.

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Drs. NASRULLAH AM**
Jabatan : Lurah Pagutan Barat
Alamat : Jl. Batu Bolong No. 1A BTN Griya Pagutan Indah

Menerangkan Bahwa :

Nama : **AYU INDRIANI**
NIM : 166201056
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Negeri (UIN) Mataram
Fakultas/Jurusan : Syariah Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Alamat Mahasiswa : Jl. Bung Karno Lingkungan Pesongoran

yang bersangkutan benar-benar telah mengadakan penelitian dengan seijin Lurah Pagutan Barat mulai tanggal 28 September 2020 sampai dengan 28 November 2020 untuk penulisan skripsi dengan judul : " Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Oper Sewa Lahan Pertanian Di Kelurahan Pagutan Barat Kecamatan Mataram Kota Mataram ".

Demikian Surat Keterangan ini di buat dengan sebenarnya agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Mataram, 18 Desember 2020.
LURAH PAGUTAN BARAT,

Drs. NASRULLAH AM,
NIP. 19650705 200003 1 007



Pengamatan lokasi lahan pertanian di Kelurahan Pagutan Barat, 21 Februari 2020



Wawancara dengan Pemilik Lahan Pertanian, 7 Oktober 2020.



Wawancara dengan penyewa (pihak kedua), 8 Oktober 2020.



Wawancara dengan penyewa lahan (pihak ketiga), 10 September 2020.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Identitas Diri

Nama : Ayu Indriani
Tempat, Tanggal Lahir : Mataram, 16 Juni 1998
Alamat Rumah : Jln. Bungkarno Pesongoran Pagutan Barat
Nama Ayah : Sultan Fahrudin
Nama Ibu : Mislatul Ahyani
Email : ayuindri552@gmail.com

B. Riwayat Pendidikan

1. SD, tahun lulus : SDN 26 Ampenan, 2010
2. SMP, tahun lulus : SMPN 7 Mataram, 2013
3. MA, tahun lulus : MAN 2 Mataram, 2016

C. Riwayat Pekerjaan

Bekerja di Mahameru sebagai kasir Tahun 2016

Perpustakaan UIN Mataram

Mataram, 19 Desember 2020

Ayu Indriani



Perpustakaan UIN Mataram