

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Kajian Teori

##### 1. Hukum Islam

Hukum Islam merupakan hukum yang dijalankan berdasarkan ajaran Islam yang berpedoman pada Al-Qura'an dan As-Sunah. Istilah Hukum Islam didalam Al-Qur'an tidak disebutkan secara jelas, tetapi didalamnya terdapat kata syariah dan fiqh. Syariah merupakan dasar ajaran Islam, dimana memiliki arti suatu jalan lurus yang harus diikuti setiap umat Islam. Sedangkan fiqh merupakan suatu perkiraan yang tepat dan kuat yang dicapai oleh seorang mujtahid dalam upayanya menemukan hukum Allah. Menurut Amir Syarifudin, hukum Islam berasal dari kata hukum dan Islam, yang mana hukum berarti seperangkat aturan tingkah laku manusia dalam suatu masyarakat dan diakui serta disusun oleh pihak-pihak yang berwenang, dan berlaku mengikat untuk seluruh anggotanya.<sup>1</sup> Jadi hukum Islam dapat diartikan sebagai seperangkat aturan yang hadir atas dasar wahyu Allah dan Sunah Rasul tentang tingkah laku manusia yang diakui dan diyakini dalam pelaksanaannya serta mengikat semua orang yang bergama Islam. Hukum Islam memiliki ruang lingkup yang mencakup peraturan-peraturan sebagai berikut:<sup>2</sup>

1. Ibadah, yaitu peraturan yang mengatur hubungan langsung dengan Allah SWT yang berhubungan dengan Rukun Islam.
2. Muamalah, yaitu peraturan yang mengatur hubungan seseorang dengan orang lainnya dalam tukar menukar harta. Contohnya: jual beli, sewa menyewa.
3. Jinayah, yaitu peraturan yang menyangkut pidana Islam, contohnya pembunuhan.
4. Siyasah, yaitu peraturan yang menyangkut masalah-masalah kemasyarakatan, diantaranya musyawarah, tolong menolong dan keadilan.
5. Akhlak yaitu peraturan yang mengatur sikap hidup pribadi, contohnya: rendah hati, sabar.
6. Peraturan lainnya yaitu berkaitan tentang makanan, minuman, pemeliharaan anak yatim dan lain lain.

---

<sup>1</sup> Fenny Bintarawati dkk, "Hukum Islam untuk Perguruan Tinggi", (Padang: PT. Global Eksekutif Teknologi)

<sup>2</sup> Zainuddin, "Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum Islam di Indonesia", (Jakarta: Sinar Grafika), 5.

Tujuan hukum Islam dapat dilihat dari dua aspek, yaitu pertama, aspek pembuat hukum Islam adalah Allah dan Nabi Muhammad SAW, dan yang kedua aspek manusia sebagai pelaku dan pelaksana hukum Islam. Berikut ini penjelasan dari tujuan hukum Islam dilihat dari kedua aspek tersebut:<sup>3</sup>

1. Aspek pembuat hukum, maka tujuan hukum Islam yaitu untuk memenuhi keperluan hidup manusia dan untuk ditaati kemudian dilaksanakan dalam kehidupan sehari-hari serta meningkatkan kemampuan manusia dalam memahami hukum Islam.
2. Aspek Manusia sebagai pelaku hukum Islam, tujuan hukum Islam yaitu untuk mencapai kehidupan yang bahagia dan untuk mencapai keridhaan Allah dalam kehidupan manusia di dunia dan Akhirat.

Adapun sumber dalam membuat hukum atau peraturan dalam Islam, yaitu sebagai berikut:<sup>4</sup>

a. Al-Qur'an

Al-Qur'an merupakan dasar hukum yang abadi dan asli. Al-Qur'an dapat diartikan sebagai wahyu Allah yang diturunkan kepada Nabi Muhammad SAW melalui perantara malaikat Jibril. Al-Qur'an memiliki tujuan untuk menciptakan keseimbangan antara hubungan kehidupan spiritual dan material.

b. As-Sunnah

As-Sunnah merupakan sumber hukum kedua setelah Al-Qur'an. Sumber hukum ini berperan untuk menjelaskan halal dan haram, sah dan tidak sahnya suatu perbuatan. As-Sunnah atau sering disebut juga al-Hadits mempunyai arti yang sama, yaitu segala sesuatu yang disandarkan kepada Nabi Muhammad SAW. baik berupa ucapan, perbuatan maupun takrirnya.

c. Ijma'

Ijma sebagai sumber hukum ketiga merupakan konsensus baik dari masyarakat maupun dari cendekiawan agama. Ijma adalah suatu prinsip hukum baru yang timbul sebagai akibat dari penalaran atas setiap perubahan yang terjadi di masyarakat, termasuk dalam bidang ekonomi.

d. Ijtihad

Ijtihad berarti meneruskan setiap usaha untuk menentukan sedikit banyaknya kemungkinan suatu persoalan syariat.

---

<sup>3</sup> Zainuddin, "Hukum Islam Pengantar Ilmu Hukum Islam di Indonesia", (Jakarta: Sinar Grafika),16.

<sup>4</sup> Hurriah Ali Hasan, " Sumber Hukum dalam Sistem Ekonomi Islam", Jurnal Pilar Voume 12, No. 2, Desember 2021.

Pengaruh hukumnya ialah bahwa pendapat yang diberikannya mungkin benar, walaupun mungkin juga keliru.

e. Qiyas

Qiyas menurut ulama ushul adalah menerangkan sesuatu yang tidak ada nashnya dalam Alquran dan hadis dengan cara membandingkan dengan sesuatu yang ditetapkan hukumnya berdasarkan nash. Mereka juga membuat definisi lain, qiyas adalah menyamakan sesuatu yang tidak ada nash hukumnya dengan sesuatu yang ada nash hukumnya karena adanya persamaan illat hukum.

## 2. Sewa Menyewa

### a. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa terdapat kesepakatan diantara dua belah pihak di mana satu pihak setuju untuk membayar jumlah yang telah disepakati sebelumnya sebagai kompensasi untuk menggunakan properti yang dimiliki oleh pihak lain dalam jangka waktu yang telah ditentukan sebelumnya. Dalam konteks bahasa Arab, istilah yang digunakan untuk menyebut konsep ini adalah "al-Ijarah", yang mengacu pada suatu bentuk kontrak di mana keuntungan diperoleh melalui pembayaran sejumlah uang tertentu. Al-ijarah asalnya dari kata الأجر yang berarti العوض bermakna ganti dan upah. Ijarah juga memiliki arti menjual manfaat ( بيع المنفعة ) karena yang dijual bukan benda tetapi manfaatnya. Contohnya sewa menyewa yang terjadi pada lahan pertanian. Pada sewa menyewa tersebut penyewa memiliki hak untuk mengolah lahan pertanian yang disewanya, hal ini berdasarkan perjanjian atau kesepakatan diantara pemilik dan penyewa lahan pertanian.<sup>5</sup>

Berdasarkan pengertian dari Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSB/MUI/IV/2000, Ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pemindahan hak guna (manfaat) atas barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian dalam akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan tetapi hanya pemindahan hak guna saja

---

<sup>5</sup> Abd Misno, "Fiqh Muamalah A-Maaliyah: Hukum Ekonomi dan Bisnis Syariah", (Yogyakarta: CV. Bintang Semesta Media, 2022), 153-154.

dari yang menyewakan kepada penyewa.<sup>6</sup> Sedangkan pada KHES Buku II Pasal 20 ayat (9) menjelaskan bahwa ijarah yaitu sewa menyewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.<sup>7</sup>

Menurut para ulama' yang dimaksud ijarah yaitu isti'jar yang artinya akad berpindahnya kepemilikan manfaat barang atau jasa yang disertakan dengan imbalan/upah (ujrah), makna yang substansinya berbeda-beda, sebagaimana makna ijarah dibawah ini:

- 1) Ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa makna ijarah menurut istilah adalah

الايجارهو عقد علي منفعة مقصودة معلومة مباحة قابلة للبدال وا لإباحة  
بعوض معلوم

Artinya: “Akad Ijarah adalah akad atas manfaat yang dituju, diketahui, dan dibolehkan dengan imbalan /upah (ujrah) yang diketahui.”

- 2) Ulama Malikiah dan Hanabilah menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan ijarah adalah

الايجارتمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض

Artinya: “Akad untuk memindahkan kepemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan, dalam jangka waktu yang diketahui, dan engan imbalan/upah (ujrah).”

- 3) Umar Abdullah Kamil menginformasikan 3 makna ijarah secara istilah. Ulama Hanafi dalam kitab Hasyiah Ibnu Abidin menjelaskan bahwa akad ijarah adalah

الايجارشرعا عقد علي المنافع بعوض

Artinya: “Akad ijarah secara istilah adalah akad atas manfaat dengan imbalan/upah (ujrah).”

الايجارشرعا بيع منفعة معلومة بأجر معلوم

Artinya: “Akad ijarah secara istilah adalah akad jual-beli manfaat yang diketahui dengan imbalah (ujrah) yang diketahui.”

<sup>6</sup> Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia, diakses pada 4 Mei 2023, <https://dsnmu.or.id/?s=Ijarah>

<sup>7</sup> Andri Soemitra, “Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer”, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2019)

الايجار شرعا عقد يفيد تملك المنافع عوض

Artinya: “Akad ijarah secara istilah adalah akad yang mengakibatkan perpindahannya kepemilikan manfaat dengan imbalan (ujrah).”

Definisi sewa menyewa pada Pasal 1548 KUHPerdara yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama dalam waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuai dengan harga yang oleh pihak tersebut belakng itu disanggupi bayarannya.<sup>8</sup>

Dari beberapa definisi di atas dapat disimpulkan bahwa ijarah atau sewa menyewa yaitu perjanjian diantara dua belah pihak yang terkait dengan penggunaan dan pengambilan manfaat dari suatu barang atau jasa. Pada akad ijarah, barang yang disewa tetap dimiliki oleh pemiliknya dan tidak berkurang secara fisik. Yang berpindah hanyalah manfaat atau hak penggunaan atas barang tersebut kepada penyewa selama periode sewa yang telah disepakati. Ini berarti bahwa pemilik barang tetap mempertahankan kepemilikan fisik atas barang tersebut, sementara penyewa mendapatkan manfaat dari penggunaannya sesuai dengan perjanjian sewa yang sudah ditetapkan.

## b. Dasar Hukum Sewa Menyewa

### 1. Al-Qur'an

#### a.) QS. Al-Baqarah:233

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ ۖ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُبْتِغِيَ الرِّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۗ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۗ لَا تُضَارُّ وُلْدُهُ بِوَالِدَيْهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدَيْهِ ۗ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْرِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya: Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Dan kewajiban

<sup>8</sup> Tim Redaksi BIP, ”Himpunan Peraturan Undang-Undang KUHPer (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)”, (Jakarta: Bhuana Ilmu populer,2017)

ayah memberi makan dan pakaian kepada para ibu dengan cara ma'ruf. Seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. Apabila keduanya ingin menyapah (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.

Ayat tersebut mengindikasikan bahwa seseorang diperbolehkan menyewa jasa orang lain untuk menyusui anaknya, dengan syarat membayar upah yang layak. Dalam kalimat tersebut, disampaikan bahwa terdapat jasa yang diberikan oleh orang lain, dan ada kewajiban yang pantas untuk membayar atas jasa yang diterima.<sup>9</sup>

b.) QS. Al-Thalaq:6

أَسْكُنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكُنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ۗ وَإِنْ كُنَّ أُولَىٰ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۗ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۗ وَأَمْرُهُمْ بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۗ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَاسْتَزِضِعْ لَهُنَّ أُخْرَىٰ

Artinya:Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka

<sup>9</sup> Harun, "Fiqh Muamalah", (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 122-123.

upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.

Ayat diatas menunjukkan bahwa jika seseorang menyewa jasa dari orang lain untuk menyusui anak-anaknya, maka dari itu mereka harus memberi upah yang layak dengan jasa yang sudah diberikan. Dalam konteks ini, termasuk di dalamnya adalah sewa menyewa dalam bentuk jasa antara orang yang membutuhkan jasa menyusui anak dengan orang yang menyediakan jasa tersebut.

c.) Q.S. Al-Qasas:26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجِرْتُ الْأَمِينُ

Artinya: “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata,”Ya Ayahku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang kuat lagi dapat dipercaya.”<sup>10</sup>

Ayat ini memiliki kisah tentang perjalanan yang dilakukan Nabi Musa AS ketika bertemu dengan kedua putri Nabi Ishak AS, salah seorang dari putri Nabi Ishak AS meminta Nabi Musa AS untuk di Isti’jar (disewa tenaganya/jasa) guna mengembalikan domba. Dari ayat tersebut merujuk pada keabsahan kontrak ijarah dengan menunjukkan proses sewa menyewa jasa seseorang dan bagaimana pembayaran upah itu dilaksanakan.

## 2. Hadist

عن جابر بن عبد الله قال رسول الله صلى الله عليه وسلم من كانت له أرض

فليزرعها فإن لم يزرعها فليزرعها أخاه [ رواه مسلم, رقم ١٥٣٦ ]

Artinya: Dari Jabir bin Abdillah RA ia berkata: Rasulullah Saw. bersabda: Barang siapa memiliki tanah, hendaklah ia menanaminya atau memberikannya kepada saudaranya. Jika ia menolak, tahanlah tanah tersebut.” (HR. Muslim. No.1536)

<sup>10</sup> Nandang Ihwadun dkk., “Etika Bisnis dalam Islam”, (Bandung: Widina Bhakti Persada Bandung, 2022), 68.

عن عبد الله ﷺ قال أعطي النبي صلي الله عليه وسلم جيب اليهود أن يعملوها ويزرعوها ولهم شطر ما يخرج منها وأن ابن عمر حدثه أن المزارع كانت تكري علي شيء سماه نافع لأحفظه وان رافع بن خديج حدث أن النبي صلي الله عليه وسلم نهي عن كراء المزارع وقال عبیدالله عن نافع عن ابن عمر حتي أجالهم عمر [رواه البخاري , رقم ٤٠٠٢]

Artinya: Dari ‘Abdullah RA berkata: Rasulullah Saw. mengadakan kerjasama kepada orang yahudi dari tanah khaibar agar dimanfaatkan dan dijadikan ladang pertanian dan mereka mendapat separuh hasilnya. Dan Ibnu ‘Umar RA menceritakan kepadanya bahwa ladang pertanian tersebut disewakan untuk sesuatu yang lain, yang disebutkan oleh nafi’, tetapi aku lupa. Dan bahwa Rafi’ bin Khadij menceritakan bahwa Nabi SAW. melarang menyewakan ladang pertanian (untuk usaha selain bercocok tanam). Dan berkata, ‘Ubaidullah daro Nafi’ dari Ibnu ‘Umar RA; Hingga akhirnya ‘Umar mengusir mereka (orangYahudi). (HR. Bukhari, No. 4002)<sup>11</sup>

### 3. Ijma’

Pada masa sahabat, ulama besar islam sudah berijma’ bahwasannya ijarah itu boleh karena manfaatnya yang bisa dirasakan oleh manusia. Segala hal yang menimbulkan kemanfaatan maka dapat menjadi baik dan halal. Tidak ada ulama yang melarang mengenai kesepakatan tersebut seperti yang diungkapkan Sayyid Sabiq: “Dan atas itu disyariatkannya sewa menyewa umat islam sepakat, tidak akan dianggap pendapat seseorang berbeda dari kesepakatan Ijma’ dari ulama’ tersebut”, karena dalam ijarah itu hanya memindahkan kemanfaatan benda tidak untuk kepemilikannya. tujuan dibolehkannya ijarah atau penyewaan dalam Islam adalah untuk memberikan keringanan kepada umat dalam menjalani kehidupan sehari-hari. Dalam situasi di mana seseorang memiliki uang tetapi tidak memiliki pekerjaan, sedangkan di pihak lain ada yang

<sup>11</sup> Abdul Qoyum dkk., “ Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam”, (Jakarta: Departemen Ekonomi dan Keuangan Syariah-Bank Indonesia, 2021), 297-298.

memiliki tenaga dan membutuhkan uang, ijarah dapat menjadi solusi yang saling menguntungkan bagi keduanya.

Dengan melakukan ijarah, pihak yang memiliki uang dapat menyewa jasa atau tenaga dari pihak yang membutuhkan uang. Dalam hal ini, pihak yang menyewakan jasanya mendapatkan penghasilan atau upah yang dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, sementara pihak yang menyewa jasa memperoleh manfaat dari tenaga atau jasa yang disewa.<sup>12</sup>

### c. Rukun dan Syarat Sahnya Perjanjian Sewa Menyewa

Rukun yang ada pada sewa menyewa terdiri atas adanya masing-masing pihak sebagai subyek hukum (penyewa dan yang menyewakan), ada barang yang disewakan, dan wajib ada ijab qabul dari tuap pihak. Menurut ulama mazhab Hanafi, Ijarah hanya memiliki satu rukun yaitu ijab (ungkapan menyewakan) dan qabul (persetujuan terhadap sewa menyewa). Sedangkan berdasarkan jumhur ulama ijarah terdapat 4 rukun yaitu

- a) Muta'qidan yaitu dua orang yang bertransaksi. Pihak pertama orang yang menyewakan (pemilik) disebut *mu'jir* dan pihak kedua orang yang menyewa (penyewa) disebut *musta'jir*, masing-masing muta'qidan harus memenuhi syarat antara lain harus ahli dalam menjalankan akad, tidak boleh gila, tidak boleh orang yang dilarang mengelola uangnya (mahjur), harus atas kehendaknya sendiri bukan atas paksaan orang lain.
- b) Sighat (ijab dan qabul), ijab qabul dalam sewa menyewa adalah segala sesuatu baik perkataan atau pernyataan lain yang menunjukkan adanya persetujuan kedua belah pihak. Ijab qabul tidak diharuskan menggunakan kata khusus, yang diperlukan adalah saling rela/ tidak adanya paksaan antara kedua belah pihak.
- c) Ma'qud 'alayh (adanya manfaat penyewaaan), artinya manfaat barang atau benda yang menjadi objek sewa dan pembayaran (uang) sewa sebagai imbalan atau ganti dari manfaat barang yang dijadikan objek sewa menyewa.

---

<sup>12</sup> Mahmudatus Sa'diyah, "Fiqh Muamalah II Teori dan Praktik", (Jepara: Unisnu Press, 2019), 74.

- d) Sewa/imbalan, syaratnya antara lain imbalan sudah jelas atau sudah diketahui jumlahnya, uang sewa harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa.<sup>13</sup>

Syarat sah dari perjanjian sewa menyewa yaitu antara lain:

1. Mukjir (pemilik) dan mustakjir (penyewa) sudah tamyiz usianya kira-kira 7 tahun, memiliki akal sehat serta tidak ditaruh dibawah pengampunan.
2. Mukjir yaitu pemilik sah dari barang sewa, walinya atau orang yang menerima wasiat (washiy) untuk bertindak sebagai wali.
3. Setiap pihak rela untuk melaksanakan perjanjian sewa menyewa (tidak boleh mengandung paksaan). Syarat ini sejalan dengan firman Allah SWT dalam Surah An-Nisa' ayat 29:

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

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”

4. Harus jelas dan terang terkait obyek yang diperjanjikan.
5. Obyek sewa menyewa dapat dipakai sesuai dengan peruntukannya atau memiliki nilai manfaat.
6. Obyek sewa menyewa dapat diserahkan.
7. Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan yaitu yang boleh oleh agama.
8. Harus terdapat kejelasan terkait berapa lama suatu barang itu akan disewa dan harga sewa atas barang tersebut.

Apabila semua rukun dan syarat-syarat yang telah ditetapkan terpenuhi, maka perjanjian atau akad ijarah (sewa menyewa) akan sah dan memiliki kekuatan hukum. Dalam konteks hukum, hal ini berarti bahwa perjanjian tersebut diakui sebagai kontrak yang sah dan mengikat antara kedua belah

<sup>13</sup> Idri, “HADIS EKONOMI Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi”, (Jakarta: Kencana,2017), 235-237.

pihak yang terlibat. Namun, penting untuk dipahami bahwa sahnya perjanjian tersebut juga membawa konsekuensi yuridis yang mengharuskan pelaksanaan perjanjian tersebut dengan iktikad baik. Artinya, setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian memiliki kewajiban untuk memenuhi komitmen dan janji-janji yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.

**d. Kurun Waktu Sewa Menyewa**

Jangka waktu sewa yaitu bagian dari akad yang harus jelas. Penyewa atas rumah, toko, hotel, tanah, kendaraan dan lain-lain. Harus jelas satuan waktu penyewaannya. Oleh karena itu, sewa atas barang atau jasa boleh menggunakan satuan waktu, sebagaimana penjelasan dibawah ini:

1. Sewa atas barang atau jasa boleh menggunakan satuan waktu yang terkecil (menit) sampai waktu yang besar (tahun), contohnya menyewa mainan anak-anak selama 10 menit membayar Rp. 10.000,00.
2. Sewa tempat di masyarakat ada yang menggunakan satuan waktu berupa jam, contohnya parkir motor di rumah sakit membayar Rp. 2.000,00 perjamnya.
3. Sewa tempat di masyarakat menggunakan Satuan waktu hari, contohnya menyewa hotel.
4. Sewa tempat di masyarakat menggunakan satuan waktu bulan, contohnya menyewa kost selama satu bulan.
5. Sewa tempat di masyarakat menggunakan satuan waktu tahunan, contohnya menyewa rumah selama 1 tahun.<sup>14</sup>

**e. Macam-Macam Ijarah**

Jika dilihat dari segi objeknya, terdapat dua macam ijarah atau sewa menyewa dalam Islam:

1. Ijarah yang bersifat manfaat atas suatu benda atau barang: Contohnya adalah sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian, atau perhiasan. Dalam jenis ijarah ini, objek sewa adalah barang atau benda yang memberikan manfaat kepada penyewa. Namun, penting untuk dicatat bahwa dalam ijarah ini, tidak diperbolehkan menggunakan objek sewa untuk kepentingan yang dilarang oleh syariah.
2. Ijarah yang bersifat manfaat atas pekerjaan (jasa): Jenis ini juga dikenal sebagai upah mengupah. Ijarah ini melibatkan akad untuk melakukan suatu pekerjaan tertentu, seperti membangun rumah, menjahit pakaian, atau memperbaiki

---

<sup>14</sup> Jamaluddin, "Elastisitas Akad Al-Ijarah (Sewa-Menyewa) dalam Fiqh Muamalah Perspektif Ekonomi Islam", *At-Tamwil: Kajian Ekonomi Syariah I Vol. 1 No.1* (2019)

sesuatu. Menurut ulama fiqh, ijarah jenis ini diperbolehkan jika jenis pekerjaan yang dilakukan jelas dan halal.<sup>15</sup>

#### **f. Hak dan Kewajiban Para Pihak**

Sewa menyewa dalam transaksinya terdapat hak dan kewajiban yang dapat diperoleh dan harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Hak dan kewajiban adalah dua sisi dari persamaan yang saling melengkapi. Hak-hak memberikan individu kebebasan dan perlindungan, sementara kewajiban menetapkan tanggung jawab individu untuk bertindak dengan cara yang sesuai dengan kepentingan umum dan keadilan sosial. Dalam masyarakat yang baik, hak dan kewajiban saling berimbang dan dipatuhi oleh semua pihak. Berikut ini hak dan kewajiban pihak pemilik juga pihak penyewa, yaitu sebagai berikut:

- 1) Pihak pemilik obyek atau pihak yang menyewakan
  - a. Pemilik harus menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
  - b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu bisa digunakan untuk kebutuhan yang dimaksudkan.
  - c. Memberi si penyewa kenikmatan/manfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa menyewa.
  - d. Menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangi pemakaian barang.
  - e. Ia berhak atas uang sewa yang besarnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan.
  - f. Menerima kembali barang obyek perjanjian di akhir masa sewa.
- 2) Pihak penyewa
  - a) Penyewa harus bisa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu.
  - b) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.
  - c) Ia berhak menerima manfaat dari barang yang disewakan.
  - d) Menerima ganti kerugian, jika terdapat cacat pada barang yang disewa.
  - e) Tidak mendapatkan gangguan dari pihak lain, selama memanfaatkan barang yang disewa.

---

<sup>15</sup> Harun, "FIQH MUAMALAH", (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 124-125.

### g. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa adalah bentuk perjanjian yang saling mengikat antara dua pihak, di mana keduanya tidak memiliki hak untuk membatalkan perjanjian tersebut. Contohnya, jika ada satu pihak yang meninggal, perjanjian sewa menyewa masih tetap berlaku dikarenakan ahli warisnya dapat menggantikan kedudukan orang yang telah meninggal. Menurut mayoritas ulama (jumhur ulama), perjanjian sewa menyewa tidak batal dengan meninggalnya salah satu pihak yang melaksanakan perjanjian. Namun, dalam mazhab Hanafi, mereka berpendapat bahwa perjanjian sewa menyewa menjadi batal ketika salah satu pihak yang melakukan perjanjian meninggal. Alasan kuat yang dapat dijadikan untuk membatalkan dan berakhirnya sewa menyewa:

- 1) Terjadinya aib pada barang sewaan, misalnya terjadi kerusakan obyek sewa menyewa yang disebabkan penggunaan barang sewa oleh penyewa tidak sebagaimana mestinya.
- 2) Barang yang disewakan rusak.
- 3) Barang yang diupahkan rusak.
- 4) Terpenuhinya manfaat yang diakadkan.
- 5) Adanya uzur, artinya suatu halangan yang terjadi pada perjanjian tidak mungkin bisa terlaksana sebagaimana mestinya. Misalnya tanah yang disewakan disita oleh negara dikarenakan pemilik mempunyai hutang.

Setelah jangka waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian sewa berakhir, penyewa memiliki kewajiban untuk mengembalikan barang yang disewanya kepada pemilik asli atau pihak yang menyewakan barang tersebut. Adapun ketentuan mengenai pengembalian barang sewakan kepada pemiliknya:

1. Jika barang yang jadi objek perjanjian sewa adalah barang yang bergerak, penyewa wajib mengembalikan barang tersebut kepada pihak yang menyewakan atau pemiliknya dengan cara secara langsung menyerahkan barang tersebut.
2. Jika obyek sewa menyewa merupakan barang yang tidak bergerak, maka dari itu penyewa bertanggung jawab untuk menyerahkan kembali kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong, yaitu tanpa ada harta milik penyewa di dalamnya.
3. Jika tanah yang jadi objek perjanjian sewa menyewa, maka penyewa harus menyerahkan tanah kepada pemilik dalam

kondisi tanpa ada tanaman penyewa yang tumbuh di atasnya.<sup>16</sup>

Jika terjadi kejadian tak terduga dan menyebabkan kerusakan total pada barang yang disewakan semasa menyewa, maka perjanjian sewa tersebut dapat dinyatakan batal atau gugur. Dalam situasi di mana barang yang disewakan mengalami kerusakan total yang tidak terduga, pihak penyewa memiliki beberapa opsi dalam hal penyelesaian perjanjian. Salah satu opsi yang dapat dipertimbangkan adalah meminta pengurangan harga sewa. Kemudian jika Sedangkan Ketika masa sewa menyewa telah berakhir tetapi manfaat dari barang tersebut belum tercapai maka bisa dilakukan penyewaan ulang. Seperti pada penyewaan lahan pertanian pada musim tembakau, apabila masa sewa tanamnya sudah berakhir tetapi tanaman tembakau belum habis daunnya maka bisa dilakukan penambahan waktu dengan kata penyewaan ulang. lebih baik bagi penyewa untuk meminta izin terlebih dahulu kepada pemilik barang sewa sebelum melakukan subsewa atau menyewa ulang barang tersebut.

#### **h. Hikmah Sewa-Menyewa**

Hikmah adalah istilah dalam bahasa Arab yang sering diterjemahkan sebagai "hikmat", "manfaat", atau "kebaikan". Secara harfiah, hikmah berarti kebijaksanaan, pengetahuan, pemahaman yang mendalam, atau pelajaran yang bisa dipetik dari suatu peristiwa atau pengalaman. Dalam konteks kehidupan dan agama, hikmah mengacu pada pelajaran atau manfaat yang dapat diperoleh dari suatu peristiwa, pengalaman, atau ajaran. Hikmah bisa berupa pemahaman yang lebih baik tentang diri sendiri, hubungan dengan orang lain, perspektif hidup, atau nilai-nilai moral dan spiritual. Hikmah yang didapat dari kegiatan sewa-menyewa yaitu bisa ikut memenuhi hajat orang banyak, menumbuhkan sikap saling menolong dan kepedulian terhadap orang lain, dapat menjalin hubungan silaturahmi dan persaudaraan antara penyewa dan yang menyewakan, bisa mendapatkan keuntungan dengan cara yang baik dan sesuai dengan syariah.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Farid Wajdi dan Suhwardi K. Lubis, "HUKUM EKONOMI ISLAM", (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), 273.

<sup>17</sup> Siska Lis Sulistiani, " HUKUM PERDATA ISLAM (Penerapan Hukum Keluarga Islam dan Hukum Bisnis Islam di Indonesia)", (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), 181.

### 3. Lahan Pertanian dengan Sistem Musiman

Konsep lahan dimengerti sebagai hamparan tanah yang dimanfaatkan sesuai kebutuhan manusia. Maksudnya tanah dalam pengertian lahan dipahami sebagai sarana produksi, yang dalam hal ini salah satunya adalah sebagai produksi pertanian yang mampu menghasilkan berbagai hasil produksi pertanian. Pengelolaan lahan pertanian melibatkan berbagai praktik dan kegiatan, termasuk persiapan tanah, penanaman, pemeliharaan tanaman, pengendalian hama dan penyakit, irigasi, pemupukan, panen, dan pasca panen. Tujuan utama dari pengelolaan lahan pertanian adalah untuk mencapai produktivitas yang tinggi, menjaga kualitas tanah, dan meminimalkan dampak negatif terhadap lingkungan. Lahan pertanian di Indonesia dapat digolongkan menjadi sebagai berikut:

- a. Sawah (*wetland*), yaitu lahan usaha tani yang secara fisik permukaan lahannya rata dan berlumpur dikarenakan mendapat genangan air yang cukup ( lebih dari 50%). Terdapat dua jenis sawah berdasarkan sumber airnya yaitu sawah irigasi dan sawah non irigasi. Sawah irigasi adalah sawah yang memperoleh pengairan secara terus menerus dari sistem irigasi contohnya pada tanaman padi. Sedangkan sawah non irigasi, yaitu lahan sawah yang tidak memperoleh pengairan dari sistem irigasi, tetapi memperoleh pengairan secara periodik yang bergantung pada alam. Sawah non irigasi dapat dibagi menjadi 3 diantaranya yaitu, pertama sawah tadah hujan yang berart sistem pengairannya sawahnya tergantung pada air hujan. Kedua, sawah lebak adalah sawah dengan sistem pengairan yang bersumber dari sungai yang besar yang ada disekitarnya. Ketiga, sawah pasang surut yaitu sawah dengan sistem pengairan yang bergantung pada pasang surutnya air sungai yang dpengaruhi oleh pasang surut air laut.
- b. Tegak/kebun (*dryfield/garden*), adalah lahan yang dimanfaatkan untuk usaha budidaya tanaman di lahan kering yang jauh dari sumber air.
- c. Ladang/huma (*Shifting Cultivation*), yaitu lahan budidaya tanaman yang asalnya dari lahan hutan dengan ciri pengolahan lahannya yang minim sekali, produktivitas ladang tergantung pada lapisan humus yang terbentuk dari sistem hutan yang bersangkutan, apabila lahan tersebut tidak subur maka petani penggarap akan berpindah untuk membuka lahan baru dibagian hutan tersebut.

Penguasaan lahan pertanian secara efektif dapat dibagi menjadi 3 macam, yaitu petani yang menggarap sendiri lahan yang

dimilikinya, petani menggarap lahan milik orang lain melalui penguasaan tanah, dan petani yang selain menggarap sendiri lahan yang dimilikinya juga menggarap lahan milik orang lain melalui penguasaan tanah.

Penguasaan tanah (*land tenancy*), adalah hubungan penggarapan tanah yang mengacu kepada masalah kelembagaan atau aturan-aturan setempat mengenai penggarapan tanah yang bukan miliknya melalui sewa, gadai, bagi hasil atau dengan cara yang lainnya. Penguasaan tanah pada dasarnya bersumber pada kepemilikan tanah, yang mengacu mengenai status hak kepemilikan, jenis penggunaan tanah, dan sebaran distribusi pemilikan tanah.<sup>18</sup>

Berdasarkan pada Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata musiman memiliki makna yaitu pada musim tertentu. Musiman berawal dari kata dasar musim yang memiliki arti waktu tertentu yang berkaitan dengan kondisi iklim/cuaca.<sup>19</sup> Di Indonesia memiliki dua musim diantaranya yaitu musim penghujan dan juga musim kemarau. Nasib petani tergantung pada cuaca yang sekarang ini suka berubah-ubah dan sulit diprediksi seperti yang terjadi pada petani tembakau di Desa Sulang. Tembakau termasuk salah satu jenis tanaman musiman yang ditanam pada musim kemarau saja karena jenis tanaman tembakau mudah rusak saat musim hujan dibandingkan musim panas. Banyak para petani tembakau yang harus berpacu pada waktu agar tembakau yang ditanam bisa panen sebelum penghujan.

#### 4. Gharar

##### a. Pengertian Gharar

Gharar dalam bahasa Arab mempunyai berbagai arti yang relevan dalam konteks perdagangan atau transaksi. Arti-al-khathr mengacu pada pertaruhan, majhul alaqibah mengacu pada ketidakjelasan hasilnya, sementara almukhatharah berarti pertaruhan dan al-jahalah berarti ketidakjelasan. Secara umum, gharar merujuk pada keadaan ketidakpastian, tipuan, atau tindakan yang bertujuan merugikan pihak lain. Dalam konteks fiqh, gharar menggambarkan ketidaktahuan terhadap akibat

---

<sup>18</sup> JT Pareke, "Penataan Ruang Kawasan Pedesaan Berbasis Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dalam Rangka Mewujudkan Kedaulatan Pangan di Indonesia", (Sidoarjo: Zifatama Jawa, 2020), 76-83.

<sup>19</sup>Kamus Besar Bahasa Indonesia, Diakses pada 27 Maret 2023, <https://kbbi.lektur.id/musiman>

suatu perkara, peristiwa, atau ketidakjelasan antara kebaikan dan keburukan dalam transaksi perdagangan atau jual beli.

Menurut madzhab Syafi'i, gharar mencakup segala sesuatu yang memiliki akibat yang tersembunyi atau dapat menyebabkan akibat yang tidak diharapkan atau menakutkan. Ibnu Qoyyim menyatakan bahwa gharar adalah sesuatu yang tidak dapat diukur penerimannya, baik barang tersebut ada atau tidak ada, seperti menjual kuda liar yang tidak pasti dapat ditangkap meskipun kuda tersebut ada dan terlihat. Imam al-Qarafi menyatakan bahwa gharar adalah suatu perjanjian yang tidak diketahui dengan pasti apakah efek perjanjian tersebut akan terwujud atau tidak. Pendapat yang serupa juga diungkapkan oleh Imam as-Sarakhsi dan Ibnu Taimiyah, yang melihat gharar dari perspektif ketidakpastian akibat yang timbul dari suatu perjanjian. Sementara itu, Ibnu Hazm melihat gharar dari perspektif ketidaktahuan salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian tentang apa yang menjadi objek perjanjian tersebut.<sup>20</sup>

#### b. Dasar Hukum Gharar

Al-Quran secara tegas melarang semua transaksi bisnis yang melibatkan unsur kecurangan atau penipuan terhadap pihak lain. Ini mencakup segala bentuk kecurangan, penipuan, atau tindakan kejahatan dalam bisnis. Al-Quran juga menekankan pentingnya memperoleh keuntungan dengan cara yang benar dan meminimalisir risiko yang dapat mengarah pada ketidakpastian dalam bisnis atau transaksi lainnya. Prinsip-prinsip ini bertujuan untuk mendorong praktik bisnis yang adil, jujur, dan bertanggung jawab dalam Islam.<sup>21</sup> Dalam Q.S. al-An'am [6]: 152 dijelaskan sebagai berikut:

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ ۖ وَأَوْفُوا بِالْكَيْلِ وَالْمِيزَانَ  
بِالْقِسْطِ ۚ لَا تُكَلِّفُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا ۚ وَإِذَا قُلْتُمْ فَاعْدِلُوا وَلَوْ كَانَ ذَا قُرْبَىٰ ۗ وَبِعَهْدِ  
اللَّهِ أَوْفُوا ۗ ذَلِكُمْ وَصَّاكُم بِهِ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ

Artinya: “Dan janganlah kamu dekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih bermanfaat, hingga sampai ia dewasa. Dan sempurnakanlah takaran dan timbangan dengan adil. kami tidak memikulkan beban kepada

<sup>20</sup> Nadrattuzaman Hosen, *Analisis Bentuk Gharar dalam Transaksi Ekonomi*, Al-Iqtishad: Vol. I, No.1, Januari 2009.

<sup>21</sup> Efa Rodiah Nur, *Riba dan Gharar: Suatu Tinjauan Hukum dan Etika dalam Transaksi Bisnis Modern*, Al-Adalah Vol. XII, No.3, Juni 2015.

sesorang melainkan sekedar kesanggupannya. dan apabila kamu berkata, Maka hendaklah kamu berlaku adil, kendatipun ia adalah kerabat(mu), dan penuhilah janji Allah, yang demikian itu diperintahkan Allah kepadamu agar kamu ingat.”

Dari Shahih Muslim, bab: بطلان بيع الحصة والبيع الذي فيه غرر (Tidak sahnya jual beli hashah dan jual beli yang mengandung gharar), nomor hadis 2783:

وحدثنا أبو بكر بن أبي شيبة حدثنا عبدالله بن أدريس ويحيى بن سعيد وأبو أسامة عن عبيدالله ح وحدثني زهير بن حرب واللفظ له حدثنا يحيى بن سعيد عن عبيدالله حدثني أبو الزناد عن الأعرج عن أبي هريرة قال نهي رسول الله صلي الله عليه وسلم عن بيع الحصة وعن بيع الغرز

Artinya: Dan telah menceritakan kepada kami Abu Bakar bin Abi Syaibah telah menceritakan kepada kami Abdullah bin Idris dan Yahya bin Sa'id serta Abu Usamah dari Ubaidillah. Dan diriwayatkan dari jalur lain, telah menceritakan kepadaku Zuhair bin Harb sedangkan lafazh darinya, telah menceritakan kepada kami Yahya bin Sa'id dari 'Ubaidillah telah menceritakan kepadaku Abu Az Zinad dari Al A'raj dari Abu Hurairah dia berkata; Rasulullah SAW melarang jual beli dengan cara hashah (yaitu: jual beli dengan melempar kerikil) dan cara lain yang mengandung unsur gharar.<sup>22</sup>

Dalam Kaidah Fiqh yang berbunyi:

كل المعاملات التي تصح الغرر أو الجهالة هي الهدف الرئيسي في حالة المعاملة باطلة

Artinya:”Semua muamalah yang gharar atau jahalah menjadi tujuan utama dalam transaksi statusnya batal.”

<sup>22</sup> Purbayu Budi Santosa, “Larangan Jual Beli Gharar: Tela'ah terhadap Hadis dari Musnad Ahmad Bin Hanbal”, Jurnal Ekonomi Syariah Equilibrium, Vol.3, No.1, Juni 2015

Sewa menyewa yang memiliki kandungan gharar dilarang dalam Islam dikarenakan melibatkan ketidakjelasan dalam akad atau perjanjian. Gharar mengacu pada situasi di mana terdapat ketidakjelasan atau ketidakpastian yang signifikan dalam transaksi, yang dapat mengakibatkan keuntungan yang tidak adil atau kerugian yang tidak proporsional bagi salah satu pihak.

**c. Kriteria Gharar yang dapat mempengaruhi dan merusak akad**

Berdasarkan konteks transaksi atau kontrak, objek akad adalah hal yang menjadi dasar kesepakatan yang harus dilaksanakan oleh masing-masing pihak. Gharar dalam objek akad dapat terjadi pada:<sup>23</sup>

a. Gharar yang terjadi pada objek akad (musiman)

Gharar dalam objek transaksi mencakup beberapa hal berikut:

1. Ketidakjelasan mengenai bentuk dan jenis objek akad, contohnya adalah menjual barang tanpa menjelaskan jenisnya secara rinci.
2. Objek akad yang tidak ditentukan dengan jelas, seperti menjual mobil di showroom tanpa menentukan barang yang akan dijual.
3. Ketidakjelasan mengenai sifat objek akad pada barang yang mempunyai sifat-sifat yang berbeda, misalnya menjual barang yang tidak ada di tempat tanpa menjelaskan sifat-sifatnya.
4. Tidak diketahuinya jumlah barang yang dijadikan objek akad, seperti dalam bai' al-jazaf.

Ijma ulama menyepakati bahwa setiap transaksi yang melibatkan objek akad yang belum diketahui jenis, sifat, dan jumlahnya dianggap tidak sah (fasad). Dalam hal ini, jika terdapat ketidakpastian atau ketidaktahuan mengenai objek akad yang sangat penting, transaksi tersebut dianggap bermasalah dan tidak sah menurut pandangan ulama secara keseluruhan. Hal ini berarti bahwa untuk menjaga keabsahan suatu transaksi, penting untuk mengetahui dengan jelas dan tegas mengenai objek akad yang terlibat dalam transaksi tersebut.

---

<sup>23</sup> Aksamawati, "Gharar: Hakikat dan Pengaruhnya terhadap Akad", Jurnal Studi Al-Qur'an dan Hukum Vol. V, No. 01, Mei 2019.

b. Gharar yang terjadi pada harga (šamanî) atau upah (ujrah)

Gharar ini terjadi ketika terdapat ketidakjelasan atau ketidakpastian dalam beberapa aspek transaksi, seperti harga, penyerahan, atau identitas objek yang dijual. Misalnya, menjual barang tanpa menyebutkan harganya atau menyerahkannya kepada pihak lain atau orang asing untuk menentukannya. Selain itu, menjual barang dengan upah yang tidak diketahui juga tidak sah. Namun, ada pengecualian jika menjual barang dengan harga yang tidak ditentukan secara spesifik, tetapi tingkat ghararnya ditoleransi, seperti dalam akad menjual barang dengan harga paket yang tidak menguraikan rincian barang dan harga keseluruhannya.

c. Waktu akadnya tidak diketahui (majhûl)

Apabila dalam suatu akad tidak ditentukan waktu penyerahan barang secara jelas, maka akad tersebut dianggap tidak sah karena terdapat ketidakpastian (gharar) mengenai waktu penyerahan objek akad. Namun, jika waktu penyerahan telah ditentukan dengan jelas dan bisa dipahami oleh kedua belah pihak, maka akad tersebut dianggap sah karena gharar yang bersifat mughtafar (ditoleransi). Contohnya adalah ketika seseorang menjual barang dan penyerahannya ditunda hingga musim-musim tertentu, seperti musim panen. Dalam hal ini, toleransi terhadap ketidakpastian waktu penyerahan objek akad diperbolehkan asalkan waktu yang ditentukan sudah jelas dan dapat dipahami oleh para pihak yang terlibat. Dengan adanya ketentuan waktu yang jelas, risiko gharar dapat dikurangi sehingga akad tersebut dapat dianggap sah menurut syariah.

d. Objek akadnya tidak ada dan belum dimiliki atau objek akadnya ada tapi tidak bisa diserahkan atau objek akadnya tidak bisa di-taqâbuð(objek akad)

Transaksi yang tidak sah menurut syariah adalah ketika objek akad tidak ada atau belum dimiliki oleh penjual pada saat akad terjadi. Contohnya adalah ketika seseorang menjual sesuatu yang sebenarnya tidak dimilikinya saat itu, namun kemudian ia membelinya dari pasar untuk dijual kepada pembeli. Jenis transaksi jual beli semacam ini hanya diizinkan dalam bentuk salâm (jual beli dengan pembayaran ditangguhkan) dan istišna' (pemesanan barang dengan persyaratan tertentu). Selain itu, ada situasi di mana objek akad sebenarnya ada tetapi tidak dapat diserahkan,

seperti jual beli ikan dalam kolam yang tidak bisa diambil pada waktu transaksi. Transaksi semacam ini juga tidak sah menurut syariah. Terakhir, ada larangan menjual sesuatu yang belum diterima dan belum dimiliki oleh penjual. Hal ini dikenal sebagai taqabudh, di mana serah terima barang harus dilakukan segera setelah akad terjadi. Namun, dalam praktiknya, teknis taqabudh dapat disesuaikan dengan kebiasaan para pedagang ('urf tujjar) pada saat transaksi dilakukan. Larangan-larangan ini ada karena masih ada jaminan dan tanggung jawab dari penjual asli terhadap objek yang dijual, sehingga transaksi semacam itu tidak sah menurut syariah.

## B. Penelitian Terdahulu

Pelaksanaan penelitian sangat berguna untuk hasil satu penelitian dengan penelitian lainnya. Dalam melaksanakan penelitian ini, penulis membandingkan penelitian ini dengan hasil yang penelitian sebelumnya tentang pelaksanaan sewa menyewa sawah lahan pertanian.

Wirda Tuljannah dalam skripsi berjudul “Tinjauan Hukum Islam tentang Praktik Sewa Menyewa Sawah dengan Sistem Pembayaran Hasil Panen (Studi Kasus di Desa Aweh Kec. Kalanganyar Kabupaten Lebak)” tahun 2021. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan dengan metode penelitian kualitatif. Dalam skripsi yang ditulis Wirda memfokuskan pada praktik ijarah yang tidak seperti biasanya yaitu penyewa membayar uang sewa ditanggung sampai tiba musim panen. Pembayaran uang sewa tergantung hasil panen, sehingga pihak penyewa terkadang ingkar janji dalam pembayaran uang sewa yang telah disepakati terutama ketika hasil panen penyewa tidak menguntungkan.<sup>24</sup>

Selia Aprilia dalam skripsinya yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam dan Hukum positif tentang Sewa Menyewa Lahan Pertanian Kepada Pihak Ketiga (Studi di Desa Way Empulau Ulu Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat)” tahun 2022. Penelitian ini memakai jenis penelitian kualitatif dengan metode deskriptif analisis. Kasus dalam skripsi ini berbeda dengan sewa menyewa yang dilaksanakan masyarakat di Desa Way Empulau Ulu

---

<sup>24</sup> Wirda Tuljannah, “Tinjauan Hukum Islam tentang Praktik Sewa Menyewa Sawah dengan Sistem Pembayaran Hasil Panen(Studi Kasus di Desa Aweh Kec. Kalanganyar Kabupaten Lebak) ”, (Skripsi, UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2021), <http://repository.uinbanten.ac.id/6767/>

pada umumnya, salah satu masyarakat yang ada di desa tersebut melakukan kegiatan sewa menyewa lahan pertanian kepada pihak ketiga selaku orang yang mengelola lahan pertanian yang mengaku sebagai pemilik lahan pertanian tersebut.<sup>25</sup>

Hengki Ahmad Dwi Oktiarto dalam skripsi yang berjudul “Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian Secara Tidak Tertulis dalam Perspektif Hukum Islam” tahun 2019. Dalam penelitian Hengki menggunakan tipe penelitian yuridis normatif dengan memakai analisis normatif kualitatif. penelitian ini membahas perbuatan hukum tentang perjanjian sewa menyewa lahan pertanian yang dibuat secara tidak tertulis dan tidak menghadirkan seorang saksi.<sup>26</sup>

Widia Armi Diniati dalam skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di Desa Kletek Kecamatan Pucak Wangi Kabupaten Pati)” tahun 2020. Jenis penelitian yang dipakai widia yaitu penelitian lapangan (field research) dengan memakai analisis deskriptif kualitatif. Penelitian ini memberitahukan dalam praktik sewa menyewa lahan pertanian sebelum jatuh tempo di Desa tersebut hanya berdasarkan persetujuan antara pemilik lahan secara lisan dan saling percaya, serta perjanjian sewa lahan pertanian yang digunakan yaitu sistem tahunan.<sup>27</sup>

Sedangkan perbedaan dalam penelitian ini yaitu menfokuskan pada praktik sewa-menyewa lahan pertanian dengan sistem musiman yang ada di Desa Sulang Kecamatan Sulang Kabupaten Rembang. Dengan menggunakan sistem musiman ini masa tanamnya dan berakhirnya akad kurang jelas dikarenakan waktunya tidak berdasarkan tanggal ataupun bulan.

### C. Kerangka Berfikir

Kerangka berpikir merupakan konseptual yang berkaitan tentang bagaimana satu teori satu teori berhubungan diantara

---

<sup>25</sup> Selia Aprilia, “Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif tentang Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Kepada Pihak Ketiga (Studi di Desa Way Empulau Ulu Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat), (Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2022), <http://repository.radenintan.ac.id/19041/>

<sup>26</sup> Hengki Ahmad Dwi Oktiarto, “Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian secara Tidak Tertulis dalam Perspektif Hukum Islam”, (Skripsi, Universitas Jember, 2019), <https://repository.unej.ac.id/handle/123456789/92376>

<sup>27</sup> Widia Armi Diniati, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di Desa Kletek Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati), (Skripsi, UIN Walisongo Semarang , 2020), <eprints.walisongo.ac.id>

berbagai faktor yang telah diidentifikasi penting terhadap masalah penelitian. Pada kerangka berfikir ini, peneliti harus menjabarkan konsep atau variabel penelitiannya secara rinci. Kerangka berfikir berfungsi untuk membantu peneliti menempatkan penelitiannya dalam konteks yang lebih luas, dan membantu peneliti dalam menguji rumusan masalah.<sup>28</sup>

**Gambar 2.1**



<sup>28</sup> Vivi Candra dkk., "Pengantar Metodologi Penelitian", (Yayasan Kita Menulis, 2021), 67.