

## BAB II LANDASAN TEORI

### A. Kajian teori

#### 1. Sewa-menyewa dalam hukum positif

##### a. Pengertian sewa-menyewa

Sewa menyewa dalam bahasa belanda disebut dengan *Huurenverhuur* dan dalam bahasa inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Sewa dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) artinya pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa<sup>1</sup>. Pengertian sewa menyewa dalam pasal 1548 KUHP Perdata yang berbunyi : “*sewa menyewa adalah suatupersetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatdirinya untuk memberi kepada pihak yang lain kenikmatandari suatu barang, selama suatu waktu tertentu denganpembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupipembayarannya. Dari rumusan sewa menyewa seperti yangdijelaskan, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian sewamenyewa adalah suatu perjanjian konsensuil yang artinyaperjanjian tersebut telah sah dan mengikat saat tercapainyakata sepakat, yaitu mengenai barang yang di sewa dan hargasewanya.*”

Selain menurut batasan yuridis beberapa sarjana jugamemberikan pendapatnya terhadap perjanjian sewa menyewa,yaitu:

- a) M. Yahya Harahap menyatakan, “*Perjanjian sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya*”.<sup>2</sup>
- b) Wirjono Prodjodikoro menyatakan, “*Perjanjian sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang*

---

<sup>1</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta, 2008),833

<sup>2</sup> Yahya Harahap, “*Segi-Segi Hukum Perjanjian*”(Bandung, Alumnus), 220

*sewa oleh pamakai kepada pemilik*<sup>3</sup>Dari beberapa pengertian perjanjian diatas dapat disimpulkan bahwa ciri- ciri dari perjanjian sewa menyewa, yaitu :

1. Ada 2 (dua) orang yang saling mengikatkan diri  
Pihak pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak kedua adalah pihak penyewa yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum tertentu.
2. Ada unsur pokok yaitu barang, harga dan jangka waktu sewa  
Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi juga dapat menggunakan barang atau jasa (Pasal 1548 KUHP Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.<sup>4</sup>
3. Ada kenikmatan yang diserahkan  
Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya.

**b. Syarat sahnya perjanjian sewa menyewa**

Suatu perjanjian yang di buat berdasarkan pasal 1338 KUHPperdata mempunyai kekuatan mengikat, karena perjanjian itu merupakan hukum bagi para pihak-pihak yang membuatnya. Agar perjanjian yang di buat oleh para pihak itu mengikat pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut, maka perjanjian itu haruslah di buat secara sah menurut ketentuan hukum yang berlaku. Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat sah sebagaimana ditentukan

---

<sup>3</sup> Wirjono Prodjodikoro, “*Hukum Perdata Tentang Persetujuan Persetujuan Tertent*” (Sumur, Bandung, 2000), 190.

<sup>4</sup> Prof. Subekti, S.H., “*Aneka Perjanjian*”, (Alumni, Bandung, 1982), 40

Undang-undang, sehingga perjanjian tersebut diakui oleh hukum.

Menurut ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut bisa juga disingkat dengan sepakat, cakap, hal tertentu dan sebab yang halal. Untuk sahnya suatu perjanjian, harus dipenuhi keempat syarat tersebut. Jika salah satu syarat atau beberapa syarat bahkan semua syarat tidak di penuhi, maka perjanjian itu tidak sah.

Keempat syarat sahnya perjanjian sebagai mana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara tersebut diatas lebih lanjut sebagai berikut:

1. Kesepakatan

Kesepakatan para pihak merupakan salah satu syarat yang penting dalam sahnya suatu perjanjian. Sepakat ditandai oleh penawaran dan penerimaan dengan cara:

- a. Tertulis
- b. Lisan
- c. Diam-diam
- d. Simbol-simbol tertentu.

2. Kecakapan

Untuk mengadakan suatu perjanjian, para pihak haruslah cakap, namun dapat saja terjadi bahwa para pihak atau salah satu pihak yang mengadakan perjanjian adalah tidak cakap menurut hukum. Pasal 1330 KUHPerdara menentukan bahwa tidak cakap membuat perjanjian adalah:

- a. Orang-orang yang belum dewasa.
- b. Mereka yang diatruh di bawah pengampuan.
- c. Orang-orang perempuan dalam hal ditetapkan oleh undang-undang (dengan adanya SEMA; Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963 dan UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, maka ketentuan ini tidak berlaku lagi)

Orang yang belum dewasa, sebagaimana ditentukan dalam pasal 330 KUHPerdara adalah mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan tidak lebih dahulu

kawin. Sedangkan mereka yang berada dibawah pengampunan sesuai ketentuan pasal 433 KUHPerdara adalah orang yang dungu, sakit otak, mata gelap dan keborosannya.

### 3. Hal Tertentu

Hal tertentu adalah menyangkut objek perjanjian, baik berupa barang atau jasa yang dapat dinilai dengan uang. Hal tertentu ini dalam perjanjian disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga dan tidak berbuat sesuatu.

Berbeda dari hal di atas, dalam KUHPerdara dan pada umumnya sarjana hukum berpendapat bahwa prestasi itu dapat berupa:

- a. Menyerahkan atau memberikan sesuatu;
- b. Berbuat sesuatu; dan
- c. Tidak berbuat sesuatu.

Untuk menentukan barang yang menjadi objek perjanjian, dapat dipergunakan sebagai cara seperti: menghitung, menimbang, mengukur, atau menakar. Sementara itu, untuk menentukan tentang hal tertentu yang berupa tidak berbuat suatu juga harus dijelaskan dalam perjanjian.<sup>5</sup>

### 4. Suatu Sebab yang Halal

Pengertian dari suatu sebab yang halal sebagai syarat sahnya perjanjian adalah perjanjian harus ada sebab-sebab yang mendahuluinya dan dianggap sah oleh Undang-Undang.<sup>6</sup> Sebab (causa) yang dianggap tidak sah, bilamana dilarang oleh Undang-undang, bertentangan dengan kepentingan umum dan bertentangan dengan kesusilaan. Bila suatu perjanjian tidak ada sebabnya ataupun karena sebab palsu, akan berakibat perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. Jadi sesuatu perjanjian yang bertentangan dengan tiga hal tersebut adalah tidak sah.

Apabila dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian

---

<sup>5</sup> Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Cetakan ke-3, Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 30.

<sup>6</sup> Arief Masdoeki dan M.H. Tirtamidjaja, *Asas Dasar Hukum Perdata*, (Jakarta: Djambatan, 1963), 131

menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.<sup>7</sup>

**c. *Objek sewa menyewa***

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

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

Terkadang sebuah obyek persewaan tidak dilengkapi sarana yang banyak untuk menunjang sewanya. Seperti rumah yang tidak dilengkapi dengan saluran air, tidak berjendela, gentingnya pecah-pecah dan sebagainya. Maka semua bentuk perbaikan fisik rumah yang berkenaan dengan fungsi utamanya sebagai tempat tinggal pada prinsipnya menjadi kewajiban pemilik rumah. Sekalipun demikian pihak penyewa tidak berhak menuntut perbaikan fasilitas rumah. Sebab pihakpemilik menyewakan rumah dengan segala kekurangan yang ada.<sup>8</sup>

Kesepakatan pihak penyewa tentunya dilakukan setelah mempertimbangkan segala kekurangan yang ada, dan pihak penyewa tentunya dilakukan setelah mempertimbangkan segala kekurangan yang ada. Kecuali perbaikan fasilitas tersebut dinyatakan dalam akad. Adapun kewajiban pihak penyewa sebatas pada perawatan, seperti menjaga kebersihan

---

<sup>7</sup> Suharmoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2009),1

<sup>8</sup> Nasrun Harun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 235

dan tidak merusak. Sebab di tangan pihak penyewa barang sewaan sesungguhnya merupakan amanat. Akad ijarah dapat dikatakan sebagai akad yang menjual belikan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa (ujrah). Dengan demikian tujuan ijarah dari pihak penyewa adalah pemanfaatan fungsi barang secara optimal. Sedangkan dari pihak pemilik, ijarah bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari ongkos sewa. Apabila Obyek sewa menyewa rusak sebelum terjadi penyerahan maka akad ijarah batal. Apabila kerusakan tersebut terjadi setelah penyerahan makaharus dipertimbangkan faktor penyebab kerusakan tersebut. Kalau kerusakan tersebut tidak disebabkan karena kelalaian atau kecerobohan pihak penyewa dalam memanfaatkan barang sewaan, maka pihak penyewa berhak membatalkan sewa dan menuntut ganti rugi atas tidak terpenuhinya haknya manfaat barang secara optimal.

Sebaliknya jika kerusakan tersebut disebabkan kesalahan atau kecerobohan pihak penyewa, maka pihak pemilik tidak berhak membatalkan akad sewa, tetapi ia berhak menuntut perbaikan atas kerusakan barangnya. Demikian juga bila barang tersebut hilang atau musnah, maka segala bentuk kecerobohan menimbulkan kewajiban atau tanggung jawab atas pelakunya, dan pada sisi lain mendatangkan hak menuntut ganti rugi bagi pihak yang dirugikan.

#### **d. Sewa-menyewa tanah**

Praktik sewa menyewa tanah hukumnya sah. Di syaratkan untuk menjelaskan barang yang di jadikan objek sewa. Jika maksud untuk pertanian maka harus di jelaskan jenis apa yang ditanam di tanah tersebut, kecuali jika pemiliknya mengizinkan ditanami segala macam tanaman. Apabila manfaat tanah tersebut tidak di penuhi, maka *ijarah* dinyatakan *fasid* (tidak sah). Sebab manfaat tanah sangat bermacam-macam, sesuai dengan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Tidak di perbolehkan juga memperlambat masa pertumbuhan tanaman. Penyewa berhak menanam jenis lain dari yang disepakati, dengan syarat akibat yang ditimbulkan sama dengan akibat yang ditimbulkan oleh tanaman yang disepakati dalam akad.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, terj. Nor Hasan, (Jilid IV; Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), 211.

Dalam kaitannya dengan batas waktu sewa yang sudah berakhir sebelum tanaman di dapatkan maka orang yang menyewa diperbolehkan untuk tetap memelihara tanamannya di tanah tersebut sampai dia mendapatkan hasilnya dan dia memberikan sewa rata-rata

**e. Cara penyelesaian masalah yang timbul.**

Perikatan perjanjian baik itu jual beli atau sewa menyewa seringkali terjadi suatu permasalahan apalagi jika yang dijadikan obyek transaksi adalah tanah yang bukan milik sendiri. Dalam perjanjian sewa tanah persawahan ada peselisihan maka menyelesaikannya dengan Model penyelesaian sengketa yang masih pada tingkatan yang sederhana dapat diselesaikan dengan cara-cara mufakat, negosiasi dan jalur hukum.<sup>10</sup> Apabila muncul suatu masalah tentunya penyelesaiannya haruslah diselesaikan sebagai berikut :

a. Musyawarah mufakat

Yaitu pemerintah desa memanggil pihak yang bertikai dalam perjanjian sewa menyewa, serta kepala desa dan pamong setempat. Kemudian mereka berkumpul dibalai desa dan membicarakan bersama tentang permasalahan yang timbul dan mencari solusinya secara bersama-sama hingga didapat sebuah kesimpulan akhir yang disetujui oleh semua pihak.

b. Melalui mediator

Jika dengan musyawarah belum dapat memuaskan semua pihak maka pihak yang bertikai akan melakukan mediasi dengan mendatangkan mediator yang ditunjuk oleh pemerintah desa. Ini harus dilakukan agar permasalahan yang timbul dari sebuah perjanjian sewa menyewa tanah tidak semakin meluas, sehingga sulit mencari titik terang bagi kedua belah pihak.

c. Melalui jalur hukum

Tahapan terakhir untuk menyelesaikan permasalahan dari sewa menyewa tanah adalah pihak yang merasa dirugikan melaporkan permasalahannya kepada pihak yang berwajib agarkasusnya

---

<sup>10</sup>Agung Basuki Prasetyo, Fakultas Hukum, “*Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa*,” Jurnal Diponegoro Private Law Review• Vol. 7 No. 1 Februari 2020, 647

diselesaikan sesuai undang-undang dan peraturan yang berlaku dan membawanya ke pengadilan. Tahapan penyelesaian permasalahan tersebut di atas harus dilaksanakan oleh pemerintahan desa yang melaksanakan sewa tanah kas desa. Jika keadaan permasalahan sulit diatasi maka dengan terpaksa harus mengambil jalur hukum yang berlaku.

## 2. Sewa-menyewa dalam hukum Islam

### a. Pengertian sewa menyewa (Al Ijarah)

Secara etimologi *Al Ijarah* berasal dari bahasa arab yaitu *Al ajaru* yang memiliki arti *al Iwadh* dalam arti bahasa indonesia adalah upah atau dengan kata lain pengganti.<sup>11</sup> Akan tetapi dalam kitab fiqih sunah yang di kemukakan oleh Sayyid sabiq *ijarah* berasal dari kata *Al Ajr* yang memiliki arti pahala atau imbalan dengan kata lain *ijarah* memiliki syarat salah satunya harus jelas pembayarannya yaitu di sepakati kedua belah pihak antara penyewa dan yang di sewa (pemilik).<sup>12</sup>

Sedangkan menurut istilah pada kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) kata sewa-menyewa atau *ijarah* menggunakan atau memakai sesuatu barang dengan bayarannya berupa uang.<sup>13</sup> Dalam kuhp perdata dijelaskan bahwa *ijarah* (sewa-menyewa) merupakan sesuatu kesepakatan atau persetujuan, dengan nama pihak yang satu mengikatkan atau menjanjikan diri untuk memberikan hak pemilikan sementara atau menikmati suatu barang kepada pihak yang lain (penyewa) dalam waktu yang telah di sepakati atau di tentukan, dengan metode pembayaran yang telah di sanggupi oleh pihak penyewa.

*Ijarah* (sewa-menyewa) bisa diartikan upah, jasa, sewa, ataupun imbalan yang dilakukan oleh manusia yang berbentuk perjanjian. Pengertian lain *ijarah* atau sewa-menyewa adalah persetujuan guna memakai atau menggunakan suatu benda baik yang benda yang bisa bergerak maupun benda yang matai atau tidak bergerak seperti lahan pertanian

---

<sup>11</sup> Rahmat Syafi'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka setia, 2004), 121.

<sup>12</sup> Hendi Suhendi, *fiqih Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 118.

<sup>13</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *kamus besar bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), 1057.



dengan sistem pembayaran dengan harga tertentu.<sup>14</sup> Manusia di dunia ini memiliki tiga motto yaitu *hablum minallah*, *hablum minannas*, *hablum minal alam*, dimana *hablum minannas* ini yang di sebut dengan *muamalah*. Salah satu praktik *muamalah* yang sering kita jumpai adalah sistem sewa-menyewa atau *ijarah*, menjual jasa, kontrak dan lain-lain.

Berawal dari penjelasan diatas bisa disimpulkan bahwa praktik sewa menyewa merupakan kegiatan *muamalah* yang di lakukan manusia untuk mendapatkan kemanfaatan barang atau benda dengan ketentuan yang berlaku yaitu melalui perjanjian diantara kedua belah pihak baik itu penyewa atau yang menyewakan (pemilik) dengan membahas waktu penyewaan sistem pembayaran dan harga persewaan yang berujung pada kesepakatan dan tidak merugikan kedua belah pihak.

#### **b. Macam-macam Sewa-meyewa**

Membahas macam-macam sewa-menyewa, maka para ahli fiqih atau para ualama' menyepakatai bahwa sewa-menyewa terbagi menjadi dua macam, yaitu sewa-menyewapada barang yang bersifat nyata atau bisa dilihat, dan penyewaan terhadap manfaat yang ada dalam tanggungan, sebab disamakan dengan barang jual-beli yang memiliki tanggungan atau kewajiban sebagai syarat dimana tanggungan adalah diskripsi tentang sifat-sifat dan syarat sewa-menyewa yang ada pada barang nyata ialah dapat dilihat atau sifat-sifatnya, seperti halnya dengan barang yang dijual.

Sedangkan menurut Hasan mengemukakan bahwa “sewa-menyewa terbagi menjadi dua yaitu *ijarah* yang bersifat manfaat dan *ijarah* yang bersifat pekerjaan”, *ijarah* yang bersifat manfaat yaitu persewaan yang di ambil keuntungannya adalah manfaat dari benda atau barang tersebut semisal sewa-menyewa rumah, pertokoan, kendaraan, pakain pengantin, tanah (persawahan) dan perhiasan. Sedangkan *ijarah* yang bersifat pekerjaan yaitu sewa-menyewa dengan mengambil tenaga atau jasa dari seseorang semisal, buruh bangunan, tukang kayu, tukang menyembelih

---

<sup>14</sup> Wirjono Projodikoro, *HUKum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur, 1981), 190.

kurban, ojek dan sebagainya disini bisa bersifat serikat atau kelompok dan juga personal atau sendiri.<sup>15</sup>

Imam Malik mengemukakan bahwa syarat sewa-menyewa adalah harus menyebutkan jenis dan macam-macamnya, yaitu bilamana sesuatu barang yang diambil manfaatnya maka harus di berikan diskripsi yang jelas semisal barang yang bisa dinaki dan berapa kapasitas muatannya misalya.<sup>16</sup>

### c. Rukun dan syarat sewa-menyewa.

Proses sewa-menyewa akan dinyatakan sah atau disetujui bilamanana sesuai dengan kesepakatan dan perjanjian yang berdasarkan pada rukun dan syarat sewa-menyewa. Sebuah perjanjian atau akad akan sah jika kedua belah pihak setuju dan suka sama suka sehingga tidak ada saling memberatkan di salah satu pihak. Dalam islam ada 4 rukun dalam sistem sewa-menyewa, diantaranya sebagai berikut:

- a. Ada yang menyewakan dan Adayang penyewa
- b. Barang atau lahan yang akan disewakan
- c. Harga maupun nilai sewa.<sup>17</sup>
- d. Ijab Kabul atau sighoh

Sedangkan Ritonga mengemukakan bahwa orang yang berakad sewa-mwnyewa, imbalan dan manfaat termasuk dalm syarat-syarat sewa-menyewa (*al ijarah*) bukan hukumnya.<sup>18</sup>

Dalam hukum ekonomi syariah rukun sewa-menyewa (*al ijarah*) disebutkan pada pasal 295, diantaranya pihak penyewa (*mu'jir*) pihak yang menyewakan (*muajir*) benda yang sewakan (*ma'jur*) dan akad.<sup>19</sup> Berikut adalah rukun dan syarat yang di kemukakan oleh Hendi Suhendi sebagai berikut:<sup>20</sup>

---

<sup>15</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2004), 236.

<sup>16</sup> Ibnu Rusjd, *Bidayatul Mujtahid Jilid VIII*, Ter. A. Hanafi. (Jakarta: Bulan Bintang, 1970, cetakan ke 1), 208-209.

<sup>17</sup> M. Thalib, *Fikih Nabawi*, (Surabaya: al-Ikhlash, 1996, cet. ke-2), 193

<sup>18</sup> A. Rahman Ritonga, *Fikih Muamalah*, (Kuala Lumpur: Edaran Kalam, 1999), 263.

<sup>19</sup> *Komplikasi Hukum Syariah Islam, Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani*, (Jakarta: edisi revisi, 2009), 87.

<sup>20</sup> Hendi Suhendi, *fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 118

- a. Orang yang melakukan akad sewa-menyewa memiliki syarat yaitu penyewa maupun pemilik harus, baliq berakal cakap dan saling ridho.
  - b. Shigot ijab dan Kabul antara pemilik dan penyewa, yang dapat di artikan kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan sewa-menyewa, bilamana salah satu pihak tidak rela maka akad tersebut batal atau tidal sah.
  - c. Ujrah, atau perjanjian harus diketahui besarannya atau jumlahnya dari kedua belah pihak baik itu sistem sewa-menyewa ataupun upah-mengupah.
  - d. Barang yang akan disewakan akan memiliki manfaat dan kegunaan, bisa diserahkan, benda atau barang yang di sewakan beupa barang mubah menurut syara' dan tidak hal yang haram.
  - e. Barang yang di sewakan dapat langsung di penggunaan atau mendapat manfaatnya dan benda tersebut merupakan sesuatu yang halal atau tidak bertentangan dengan kaidah syara'.
- d. Pembatalandan berakhirnya sewa-menyewa.**

Perjanjian sewa-menyewa merupakan memiliki batasan waktu dan Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa adalah merupakan perjanjian yang umum dan terikan, dengan arti salah satu pihak tidak dapat membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak fasakh) sebab perjanjian tersebut termasuk pada koridor perjanjian timbal balik.

Bahkan dari salah satu pihak meninggal dunia maka perjanjian itu tidak batal sampai waktu yang telah disepakatai dan juga asalkan yang dijadikan objek *ijarah* masih tetap ada, hal ini di sebabkan dari salah satu pihak meninggal dunia masih memiliki ahli waris, baik itu penyewa maupun pemilik persewaan (yang menyewakan).

Adapun hal-hal yang bisa menyebabkan batalnya akad sewa-menyewa yaitu:<sup>21</sup>

- a. Adanya kecacatan pada barang yang disewakan artinya bila barang yang di sewakan mengalami kerusakan ketika sedang berada di tangan penyewa yang mana kecacatan tersebut terjadi atau disebabkan oleh penyewa

---

<sup>21</sup>Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 56-58

dan kerusakan tersebut di akibatkan oleh kelalaian penyewa itu sendiri.

- b. Rusaknya benda atau barang yang di upahkan dengan maksud barang yang menjadi sebab terjadi hubungan sewa-menyewa menjadi rusak, sebab rusak maupun hilangnya barang menjadikan perjanjian menjadi rusak atau batal. Maka akan tidak akan terpenuhi sehingga menjadi batal.
- c. Rusaknya barang yang disewakan, maksudnya barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan.
- d. Terpenuhinya manfaat yang di perjanjikan pada hal ini memiliki artian bahwa apa yang menjadi tujuan perjanjian *ijar* (sewa-menyewa) sudah tercapai ataupun waktu sewa-menyewa sudah berakhir sesuai dengan batasan yang telah di sepakati oleh kedua belah pihak.
- e. Adanya halangan ataupun udzur, dengan adanya halangan ini merupakan salah satu menjadikan perjanjian batal sehingga tidak dapat diteruskan, sebagai contoh bilamana seseorang menyewa took kemudian took tersebut mengalami kebakaran, pencurian maupun mengalami kebangkrutan maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian yang telah disepakati sejak awal.

Menurut M hasan dalam bukunya mengemukakan bahwa rusaknya atau berakhirnya perjanjian sewa-menyewa disebabkan beberapa hal yaitu:

- a. Bilamana barang yang di sewa hilang ataupun musnah.
- b. Habisnya masa atau waktu yang di sepakati.
- c. Pada Mazhab Hanafi, berakhirnya sebuah akad bilamana seseorang meninggal dunia, sebab manfaat tidak dapat diwariskan oleh pewaris, hal ini beerbeda dengan pada umunya ulama', akad tidak akan berakhir hingga batas yang telah disepakati sebab manfaat dari akad dapat diwariskan.
- d. Pada madzhab Mazhab Hanafi, bilamana terdapat penghalang atau udzur yang membatalkan sewa-menyewa itu jika barang mengandung cacat atau aib

maupun manfaatnya hilang seperti terdapat musibah kebakaran atau kebakaran.

**e. Manfaatsewa-menyewa (*ijarah*)**

Berbicara manfaat atau hikmah dalam sistem sewa-menyewa (*ijarah*) sangatlah banyak, hal ini dikarenakan dalam sistem menyewa terdapat unsur saling bertukar manfaat antara penyewa dan pemilik. Sebab perbuatan yang dilakukan satu orang dengan orang lain tidaklah sama yang dilakukan oleh dua ataupun tiga orang. Bilamana persewaan itu berbentuk lahan atau barang maka harus menyebutkan sifat dan kualitasnya.

Hikmah dalam persewaan atau sistem sewa-menyewa adalah dapat mencegah permusuhan dan perselisian. Dalam sistem sewa-menyewa tidak boleh menyewakan suatu barang yang tidak jelas manfaatnya, yaitu barang yang sebatas pemikiran dan dugaan saja. barangkali tanpa diduga barang tersebut tidak dapat memberikan kemanfaatan apapun.<sup>22</sup> Maka akad harus diutamakan dalam suatu sewa-menyewa, dan akad itu harus jelas tanpa ada yang disembunyikan kepada pihak pemilik dan yang menerima sewa. Namun perlu diketahui manfaat dari sesuatu yang disewakan harus memiliki nilai-nilai yang tidak melanggar syari'at agama yang telah diatur dalam Islam.

Manfaat merupakan faedah yang dikehendaki dari suatu benda. Manfaat termasuklah tenaga dan ilmu pengetahuan, tempat kediaman yang ada pada sebuah rumah, ruang untuk menjalankan aktivitas perniagaan, alat pengangkutan yang ada pada sebuah bangunan, alat pengangkutan yang ada pada kereta api, alat perhubungan yang ada pada telepon, alat penyampai informasi yang ada pada computer, pembuatan dan pemrosesan yang ada pada mesin, dan lain-lain.<sup>23</sup>

Ulama' malikiyah dan ulama' syafi'iyah berpendapat bahwa manfaat sewa-menyewa yang sama bahwa manfaat mempunyai fungsi yang sama dengan benda karena faktor-faktor sebagai berikut:

- a. Nilai suatu benda terletak pada manfaat benda itu sendiri

---

<sup>22</sup>Ahmad Al-Jarjawi, *Indahnya Syariat Islam*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2006), 488.

<sup>23</sup> Mohd Sabri Abdul Ghafar dan Abdul Mukmin Ab Ghani. "Manfaat Al-Ijarah Menurut Perspektif Fiqh Empat Mazhab", (Jurnal Fiqh: No. 3, 2006), 4.

- b. Pada umumnya masyarakat sudah menerima dari manfaat benda sehingga dapat di perdagangkan dengan luas.
- c. Peraturan yang berlandaskan dengan islam menganggap bahwa dijadikan sebagai mahar.
- d. Jaminan yang diberikan kepada manfaat menjadi suatu perlindungan atas benda.
- e. Jika manfaat tidak terwujud maka tidak boleh di laksanakan, sebab sebuah benda harus mendatangkan manfaat bagi penyewa.

**3. Dasar Hukum Sewa-Menyewa (Ijarah)**

hakikatnya sistem sewa-menyewa sudah diterangkan dan disyariatkan berdasarkan al-Quran, sunnah dan ijma, para ulama-ulama yang terdahulu. Sewa-menyewa merupakan salah satu cabang dari ilmu muamalah yang mana memiliki dasar hukum kuat yang di atur dengan baik dalam al-Quran, as-sunnah maupun *ijtihad* para ulama, diantaranya sumber hukum ijarah sebagai berikut:

**a. Dasar hukum ijarah dalam Al-Qur'an**

1. Q.S At Talaq [65] : 6

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ۗ وَإِنْ كُنَّ  
 أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ  
 أُجُورَهُنَّ ۚ وَأَكْمُرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۚ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسْتَرْضِعْ لَهُ أُخْرَىٰ ۗ (6)

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 upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”.Q.S At Talaq [65] : 6

2. Qs. Az-Zukhruf [43]: 32

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مِيسِرَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سَخِرِيًّا ۗ وَرَحِمْتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ (32)

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” Qs. Az-Zukhruf [43]: 32.<sup>24</sup>

3. Al-Baqarah [1] : 233

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ الرَّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۚ لَا تُكَلِّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بَوْلِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ ۗ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ۗ (233)

Artinya: “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar

<sup>24</sup>Kementerian Agama Republik Indonesia, *Mushaf Al- Quran Terjemahan*, (Jakarta: CV Pustaka Jaya Ilmu, 2014), 491.

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”Al-Baqarah [1] : 233.<sup>25</sup>

**b. Dasar hukum ijarah dalam As-Sunnah**

**1. Riwayat Bukhari**

حَدَّثَنَا حَسَنُ بْنُ عَلِيٍّ الْحُلَوَانِيُّ حَدَّثَنَا أَبُو تَوْبَةَ حَدَّثَنَا مُعَاوِيَةُ عَنْ يَحْيَى بْنِ أَبِي كَثِيرٍ عَنْ أَبِي سَلَمَةَ بْنِ عَبْدِ الرَّحْمَنِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَنْ كَانَتْ لَهُ أَرْضٌ فَلْيُزْرِعْهَا أَوْ لِيَمْتَحِنَهَا أَخَاهُ فَإِنْ أَبِي فَلْيَمْسِكْ أَرْضَهُ

Artinya: “Telah menceritakan kepada kami **Husain bin Ali Al Hulwani** telah menceritakan kepada kami **Abu Taubah** telah menceritakan kepada kami **Mu'awiyah** dari **Yahya bin Abi Katsair** dari **Abu Salamah bin Abdurrahman** dari **Abu Hurairah** dia berkata; Rasulullah Shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda: "Barangsiapa memiliki sebidang tanah, hendaklah ia menanaminya, atau memberikannya kepada saudaranya (supaya menanaminya), Namun jika ia tidak mau, hendaklah ia menjaganya”.<sup>26</sup>

<sup>25</sup> Kementerian Agama Republik Indonesia, *Mushaf Al- Quran Terjemahan*, (Jakarta: CV Pustaka Jaya Ilmu, 2014), 37

<sup>26</sup> Achmad Sunarto dkk, *Tarjamah Shahih Bukhari*, Jilid III, (Semarang: CV. Asy-Syifa“, 1992), 406-407



2. Hadits riwayat Muslim

حَدَّثَنَا ابْنُ نُمَيْرٍ حَدَّثَنَا أَبِي حَدَّثَنَا عَبْدُ الْمَلِكِ عَنْ عَطَاءٍ عَنْ جَابِرٍ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَنْ كَانَتْ لَهُ أَرْضٌ فَلْيَزْرَعْهَا فَإِنْ لَمْ يَسْتَطِعْ أَنْ يَزْرَعْهَا وَعَجَزَ عَنْهَا فَلْيَمْنَحْهَا أَخَاهُ الْمُسْلِمَ وَلَا يُؤَاجِرْهَا إِلَّاهُ

Artinya:“Telah menceritakan kepada kami **Ibnu Numamir** telah menceritakan kepada kami **ayahku** telah menceritakan kepada kami **Abdul Malik** dari '**Athadari Jabir** dia berkata;Rasulullah Shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda: "Barangsiapa yang memiliki tanah, hendaklah dia menanaminya, jika dia tidak mampu menanaminya sendiri, hendaklah diberikan kepada saudaranya sesama muslim, tanpa menyewakan kepadanya” HR Muslim.<sup>27</sup>

c. **Ijma'**

*Ijma'* pada pelaksanaan atau praktik *ijarah* (sewa-menyewa) ini sudah dijelaskan oleh para ulama' pada zaman sahabat dan tabiin. Umat Islam pada masa sahabat telah ber-*ijma'*” bahwa sewa-menyewa (*ijarah*) sudah di lakuakn dan diperbolehkan sebab mendatangkankan kemaslahatan atau manfaat bagi manusia.<sup>28</sup> Ibnu Qudamah mengemukakan bahwa sistem sewa-menyewa itu di perbolehkan dan disepakatai di seluruh negeri.

Dari ketiga sumber hukum, yaitu *Al-Qur'an*, *As-Sunnah*, dan *Ijma'*” semakin memperjelas bahwa akad sewa-menyewadalam hal upah-mengupah hukumnya diperbolehkan apabila telah sesuai dengan hukum Islam.

**B. Penelitian Terdahulu**

1. Skripsi Husnul Zamzami, yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pertanian Berdasarkan Usia Plastik (Studi Kasus di Desa Dukuhbenda Kecamatan Bumujawa Kabupaten Tegal)*, UniversitasIslam Negeri Walisongo pada tahun 2018”.Penelitian ini menjelaskan tentang penyewaan lahan pertanian berdasarkan usia plastik di

<sup>27</sup>[Http://www.hadits.id](http://www.hadits.id), Hadits Shahih Muslim No. 2865 - Kitab Jual beli, di akses 15 maret 2022 jam 11:11 wib.

<sup>28</sup> Hendi Suhendi, *fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 117

Desa Dukuhbenda, penggunaan akad sewa pada objek akad tersebut jangka waktunya tidak dapat ditentukan dengan jelas, sehingga membuat rukun dan syarat objek sewa tidak terpenuhi dan menimbulkan masalah bagi para pihak yang membuat akad serta di masa mendatang dapat menimbulkan perselisihan.<sup>29</sup>

Penelitian ini memiliki kesamaan yaitu sama-sama membahas tentang hukum sewa-menyewa, akan tetapi memiliki perbedaan yaitu wilayah atau tempat dan penelitian terdahulu menggunakan akad sewa ojek yang waktunya tidak dapat ditentukan dengan jelas sedangkan peneliti memfokuskan pada dengan sistem bayar panen.

2. Skripsi Rohmatun Shomad, yang berjudul “*Perjanjian Sewa Menyewa Sawah Melalui Lisan di Desa Potoan Daya Kecamatan Palengan Kabupaten Pemekasan Ditinjau Dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*”, Universitas Maulana Malik Ibrahim Malang pada tahun 2014”. Penelitian ini menjelaskan tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa sawah secara lisan yang dilakukan oleh masyarakat Desa Potoan Daya Kecamatan Palengan Kabupaten Pemekasan. Perjanjian secara lisan tersebut atas dasar kepercayaan dan kesepakatan antara kedua belah pihak<sup>30</sup>

Penelitian ini memiliki kesamaan yaitu sama-sama membahas tentang hukum sewa-menyewa tanah, akan tetapi memiliki perbedaan yaitu wilayah atau tempat dan penelitian terdahulu memfokuskan pada Perjanjian secara lisan tersebut atas dasar kepercayaan dan kesepakatan antara kedua belah pihak sedangkan peneliti memfokuskan pada dengan sistem bayar panen.

3. Skripsi Iripah Yanti Tanjung yang berjudul “*Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Sawah Dengan Sistem Bayar Musim Panen Di Desa Bottot Kecamatan Sorkam Kabupaten Tapanuli Tengah*” Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam

---

<sup>29</sup> Skripsi Husnul Zamzami, yang berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pertanian Berdasarkan Usia Plastik (Studi Kasus di Desa Dukuhbenda Kecamatan Bumujawa Kabupaten Tegal)*, Universitas Islam Negeri Walisongo pada tahun 2018.

<sup>30</sup> Skripsi Rohmatun Shomad, yang berjudul *Perjanjian Sewa Menyewa Sawah Melalui Lisan di Desa Potoan Daya Kecamatan Palengan Kabupaten Pemekasan Ditinjau Dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Universitas Maulana Malik Ibrahim Malang pada tahun 2014.

pelaksanaan rukun dan syarat sewa menyewa sawah dengan sistem bayar musim panen ini sudah sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Namun pelaksanaan tanggungjawab dalam pembayaran upah/ ongkos sewa sawah belum sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. karena dalam praktiknya, pemenuhan atas pembayaran sewa sawah tersebut terjadi wanprestasi ataupun ingkar janji.<sup>31</sup>

Penelitian ini memiliki kesamaan yaitu sama-sama membahas tentang hukum sewa-menyewa tanah, akan tetapi memiliki perbedaan yaitu wilayah atau tempat.

4. Jurnal Ikmal, Arif Rahman yang berjudul “Pandangan Hukum Islam Tentang Sewa-menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen dengan hasil Praktek sewa-menyewa tanah dikelurahan Patte’ne, diawali dengan kesepakatan antara orang yang menyewakan tanah dengan penyewa tanah, dimana pihak pertama menyewakan tanahnya kepada pihak kedua untuk diambil manfaatnya dalam jangka waktu tertentu. Pihak kedua menyerahkan uang sewa kepada pihak pertama setelah panen selesai di tahun berikutnya meskipun hasil panen yang menjadi manfaat objek sewa belum tampak. Sedangkan jika tanaman rusak, maka kerugian ditanggung oleh kedua belah pihak. Jika terjadi kejadian frekuensi buah atau kenaikan harga yang menyebabkan pihak kedua memperoleh keuntungan banyak, maka pihak pertama tidak berhak meminta tambahan padi. Pelaksanaan sewa tanah di kelurahan patte’ne tidak memenuhi syarat dalam akad sewa tanah. Aspek manfaat objek sewa yang menjadi inti dari sewa, yaitu buahnya, sangat rentan tidak terpenuhi karena tidak dapat dipastikan apakah tanaman tersebut berbuah atau tidak berbuah. Sewa tanah di kelurahan patte’ne tidak memenuhi unsur ketidakpastian dan *gharar* yang dalam Islam dilarang keberadaannya karena dapat merugikan salah satu pihak”.<sup>32</sup>

Penelitian ini memiliki kesamaan yaitu sama-sama membahas tentang hukum sewa-menyewa tanah dengan sistem bayar panen, akan tetapi memiliki perbedaan yaitu wilayah atau tempat.

---

<sup>31</sup> Skripsi Irpah Yanti Tanjung yang berjudul *Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Sawah Dengan Sistem Bayar Musim Panen Di Desa Bottot Kecamatan Sorkam Kabupaten Tapanuli Tengah*, institute Agama Islam Negeri Padang Sidempuan 2021.

<sup>32</sup> Ikmal, Arif Rahman, *Pandangan Hukum Islam Tentang Sewa-menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen* shautana, vol.03 no.1 januari 2022.

5. Skripsi Dani Arisman yang berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Pemandokan Di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoarjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta* dengan hasil “bahwa kesepakatan yang terjadi antara penyewa dan pemilik pemondokan dilakukan secara lisan dan tertulis. Hal ini dilakukan telah sesuai dengan hukum Islam dengan memenuhi rukun dan syarat ijarah. Untuk penentuan harga dan jangka waktu sewa telah ditentukan berdasarkan berbagai fasilitas yang disediakan seperti fasilitas fisik dan non fisiknya. Sedangkan wanprestasi yang terjadi pada praktek sewa menyewa ini diselesaikan dengan secara kekeluargaan. Untuk menghindari pelanggaran terhadap isi perjanjian, maka seharusnya persyaratan atau suatu apapun yang berhubungan dengan perjanjian sewa-menyewa ditulis dengan jelas sehingga pada kemudian hari tidak menimbulkan ketidakjelasan dan kesalahpahaman. Dan sebaiknya aparat Dusun juga ikut terlibat dalam pengaturan paraktek sewa menyewa ini, seperti dibuatnya peraturan yang umum untuk pemondokan di Dusun Nglanjaran agar tercipta suasana nyaman dalam bermasyarakat di Dusun Nglanjaran, sehingga nantinya dapat menciptakan suasana aman dan nyaman dalam kehidupan bermasyarakat”.<sup>33</sup>

Penelitian ini memiliki kesamaan yaitu sama-sama membahas tentang hukum sewa-menyewa, akan tetapi memiliki perbedaan yaitu wilayah atau tempat dan penelitian terdahulu memfokuskan pada Perjanjian secara lisan tersebut atas dasar kepercayaan dan kesepakatan antara kedua belah pihak bangunan pondok sedangkan peneliti memfokuskan pada dengan sewa-menyewa tanah dengan sistem bayar panen.

### C. Kerangka Berfikir

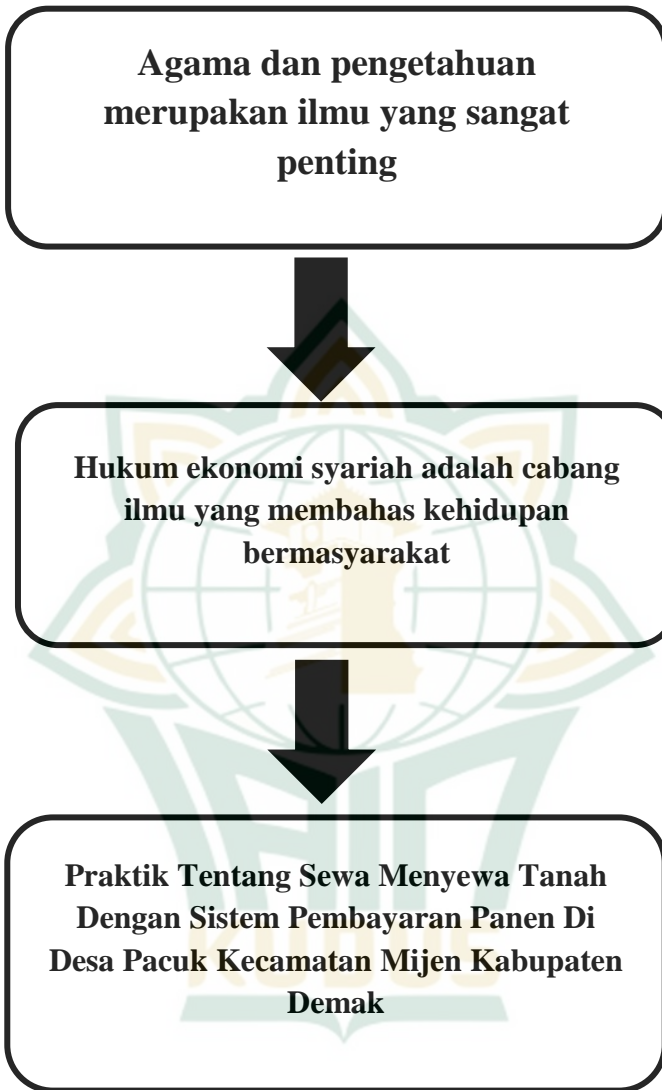
Agama dan Pengetahuan tentang ilmu dunia maupun ahirah sangatlah penting sebab manusia tidak akan pernah bisa hidup seorang diri karena manusia adalah makhluk sosial yang sangat membutuhkan orang lain untuk meneruskan hidup. Dengan

---

<sup>33</sup> Skripsi Dani Arisman, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Pemandokan Di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoarjo Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman Yogyakarta*, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta 2018.

demikian maka harus ada hukum yang membatasi seseorang supaya berdampingan dengan yang lainnya lebih harmonis, tak lain juga dengan hukum ekonomi syariah yang tergolong kecabang ilmu *muamalah*. Hukum *muamalah* sangatlah penting bagi seluruh manusia supaya bisa hidup harmonis, saling membantu dan bergotong royong. Dengan adanya ini hukum *muamalah* maka sistem sewa-menyewa merupakan bagian dari hukum itu, dimana sistem sewa-menyewa tidak semata-mata menguntungkan sebelah pihak akan tetapi saling menguntungkan antara penyewa maupun pemilik, sehingga perlu diatur bagaimana hukumnya supaya tidak menimbulkan kerugian di sebelah pihak bahkan wanprestasi (ingkar janji), adanya sistem sewa-menyewa di Desa Pacuk Kecamatan Mijen Kabupaten Demak dapat membuat masyarakat lebih harmonis sehingga tidak ada lagi perselisihan sebab kerugian sebelah pihak.

Desa Pacuk Kecamatan Mijen Kabupaten Demak merupakan sebuah desa yang mayoritas bertani sehingga kehadiran dan pemahaman tentang hukum ekonomi syariah yang berkaitan dengan sewa-menyewa sangat di junjung tinggi. Hukum ini tidak hanya pengetahuan saja akan tetapi membawa kemaslahatan maka perlu adanya Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen di Desa Pacuk Kecamatan Mijen Kabupaten Demak, sehingga masyarakat lebih faham tentang hukum ekonomi syariah.



No	Judul skripsi	Persamaan	Perbedaan
1	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pertanian Berdasarkan Usia Plastik	Membahas sewa-menyewa	Waktu dan tempat dan juga penggunaan akad sewa pada objek akad tersebut jangka waktunya tidak dapat ditentukan dengan jelas
2	Perjanjian Sewa Menyewa Sawah Melalui Lisan di Desa Potoan Daya Kecamatan Palengan Kabupaten Pemekasan Ditinjau Dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah	Membahas sewa-menyewa	Waktu dan tempat dan juga memfokuskan pada Perjanjian secara lisan tersebut atas dasar kepercayaan dan kesepakatan antara kedua belah pihak
3	Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Wanprestasi Sewa Menyewa Sawah Dengan Sistem Bayar Musim Panen Di Desa Bottot Kecamatan Sorkam Kabupaten Tapanuli Tengah	Membahas sewa-menyewa	Waktu dan tempat
4	Pandangan Hukum Islam Tentang Sewa-menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen dengan hasil Praktek sewa-menyewa tanah dikelurahan Patte'ne	Membahas sewa-menyewa	Waktu dan tempat
5	Tinjauan Hukum	Membahas sewa-	Waktu dan tempat dan

Islam Terhadap Praktek Sewa- Menyewa Pemondokan Di Dusun Nglanjaran, Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta	menyewa	fokus pada Bangunan pondok atau perumahan
---	---------	---

