

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara yang memiliki kekayaan alam yang melimpah dan beraneka ragam, baik di bidang perikanan, kelautan, perkebunan, maupun pertanian. Pertanian merupakan salah satu sektor yang menjadi pengasihan utama penduduk Indonesia dan banyak orang yang menggantungkan kehidupannya dari sektor tersebut. Jika dibandingkan dengan mata pencaharian yang bergerak pada sektor yang lain, pertanian, perkebunan, kehutanan, perburuan, dan perikanan menempati urutan paling tinggi dalam hal mata pencaharian masyarakat Indonesia. Mata pencaharian tersebut juga semakin meningkat setiap tahunnya meskipun bergerak secara dinamis.¹ Selain itu, Indonesia juga pernah mencapai swasembada pangan pada masa orde baru.

Seiring berjalannya waktu, *trend* pertanian di Indonesia mulai beralih ke sektor lain. Selain karena lahan yang dipakai semakin menyempit karena masyarakat mulai banyak yang beralih ke sektor industri dan dialihfungsikan menjadi bangunan pabrik maupun bangunan-bangunan yang lainnya, banyak juga lahan yang terbengkalai yang dibiarkan begitu saja karena tidak adanya yang merawat tanah/lahan tersebut. Salah satu faktor yang menyebabkan terjadinya hal itu adalah karena adanya pemusatan kepemilikan atas sarana produksi dimana tuan tanah memiliki terlalu banyak lahan

¹ Badan Pusat Statistik, *Penduduk 15 Tahun Ke Atas yang Bekerja menurut Lapangan Pekerjaan Utama 1986 – 2017* <https://www.bps.go.id/statictable/2009/04/16/970/penduduk-15-tahun-ke-atas-yang-bekerja-menurut-lapangan-pekerjaan-utama-1986---2017.html> diakses pada 24 Januari 2018 pukul 14.38 WIB.

sehingga tidak bisa sepenuhnya dimanfaatkan dengan baik.² Jika dibiarkan begitu saja, maka tanah/lahan tersebut akan terbengkalai dan tidak menghasilkan apapun/tidak produktif, padahal pada dasarnya memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.³ Pembiaran dan penelantaran lahan tersebut menyebabkan lahan yang tidak produktif semakin banyak, namun di sisi lain, banyak juga petani ataupun tenaga ahli yang berkaitan dengan bidang tersebut tetapi tidak memiliki lahan untuk dikelola dan digarap. Hal tersebut mengakibatkan ketimpangan sosial dan berdampak pada tingkat pengangguran yang semakin tinggi.

Pada dasarnya manusia merupakan makhluk sosial yang membutuhkan satu sama lain. Maka dari itu Allah SWT memerintahkan manusia untuk membantu sesamanya dalam kebaikan seperti dalam Al-Quran surat Al-Maidah ayat 2 yang berbunyi:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Artinya: “Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.”⁴

² Ija Suntana, *Politik Ekonomi Islam*, Bandung: Pustaka Setia, 2010, hlm. 19.

³ Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 15.

⁴ <https://tafsirq.com/5-Al-Ma%27idah/ayat-2> diakses pada 03 Agustus 2018 pukul 10.03 WIB.

Solusi yang ditawarkan oleh Islam untuk mengatasi permasalahan di atas adalah *ihya al-mawat*, yaitu merehabilitasi lahan-lahan kritis untuk dijadikan lahan produktif, seperti dengan cara kerja sama antara pemilik lahan dan tenaga ahli maupun dengan cara sewa menyewa.⁵

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1548, sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.⁶ Contoh praktik sewa menyewa yang ada di masyarakat dilakukan oleh Yayasan Pangeran Sumedang yang melakukan perjanjian sewa menyewakan tanah milik yayasan tersebut untuk dikelola oleh anggotanya.

Yayasan Pangeran Sumedang merupakan sebuah yayasan yang memiliki tugas untuk mengurus, memelihara dan mengelola barang wakaf Kangdjeng “Pangeran Aria Soeria Atmadja” (PASA) Bupati Sumedang 1882-1919.⁷ Barang wakaf tersebut bukan hanya berbentuk barang saja, akan tetapi ada juga yang berupa tanah makam dan sawah. Dalam ikrar wakaf yang dibuat oleh Pangeran Aria Soeria Atmadja, beliau mewasiatkan agar barang yang diwakafkannya itu tidak diwariskan, tidak diganggu gugat oleh siapapun juga, tidak dijual, tidak diubah, tidak ditukar, dan tidak

⁵ Ija Suntana, *Politik Ekonomi Islam*, Bandung: Pustaka Setia, 2010, hlm. 20.

⁶ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Balai Pustaka, 2014, hlm. 381.

⁷<http://www.disparbud.jabarprov.go.id/wisata/fupload/Profil%20Museum%20Prabu%20Geusan%20Ulun%20Sumedang.pdf> diakses pada 24 Januari 2018 pukul 13.25 WIB.

digantikan.⁸ Oleh karena itu, Yayasan Pangeran Sumedang memanfaatkan tanah tersebut dengan cara menyewakan tanah wakaf kepada para anggotanya, diantaranya yaitu Eneh Tohari dan Isur yang merupakan anggota Yayasan Pangeran Sumedang.

Dalam prespektif Islam, sewa menyewa disebut dengan *ijarah*. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.⁹ Sedangkan menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No 112, *ijarah* adalah akad sewa antara *mu'jir* dengan *musta'jir* atau antara *musta'jir* dengan *ajir* untuk mempertukarkan *manfa'ah* dan *ujrah*, baik manfaat barang maupun jasa.¹⁰ *Ijarah*/sewa menyewa umum dilakukan di masyarakat dan sering dipraktikkan dalam kehidupan sehari-hari. Hanya saja kebanyakan dari mereka belum terlalu familiar dengan istilah yang digunakan dalam konteks syariah dan bagaimana tata cara pelaksanaannya. Secara lebih spesifik, sewa menyewa tanah disebut dengan *kira'*. *Kira'* merupakan istilah sewa menyewa yang dipakai oleh orang Arab yang khusus membahas tentang sewa menyewa benda yang tidak bergerak seperti tanah. Namun jika diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia, *kira'* menjadi sewa menyewa yang mana dipersamakan dengan *ijarah*.

⁸ https://id.wikipedia.org/wiki/Yayasan_Pangeran_Sumedang diakses pada 24 Januari 2018 pukul 13.28 WIB.

⁹ Peraturan Mahkamah Agung no. 2 tahun 2008 tentang Kompilasi hukum Ekonomi Syariah Buku II <https://badilag.mahkamahagung.go.id/kebijakan-mahkamah-agung/peraturan/kebijakan-mahkamah-agung> diakses pada 08 Februari pukul 17.55 WIB.

¹⁰ Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang *Ijarah*. https://drive.google.com/file/d/1ZogoMTJgVp9kuVtfW1Gy_VT_4gw3RnQx/view diakses pada 08 Februari pukul 17.23 WIB.

Secara etimologi, *kira* ' adalah¹¹

الكراء او بيع المنفعة

Artinya: “Sewa-menyewa manfaat atau jual beli manfaat.”

Ulama Hanabilah juga memberi pengertian:¹²

وهي عقد على المنافع تنعقد بلفظ الإجارة والكراء وما في معناهما

Artinya: “Suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal *ijarah* dan *kira* ' dan semacamnya.”

Dasar hukum *kira* ' bisa dilihat dari *hadits* pada kitab Sunan Abu Dawud, dalam bab Kitab *al-Buyu* '. No: 2943

حَدَّثَنَا عُثْمَانُ بْنُ أَبِي شَيْبَةَ حَدَّثَنَا يَزِيدُ بْنُ هَارُونَ أَخْبَرَنَا إِبْرَاهِيمُ بْنُ سَعْدٍ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عِكْرَمَةَ بْنِ عَبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ الْحَارِثِ بْنِ هِشَامٍ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عَبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ أَبِي لَيْبَةَ عَنْ سَعِيدِ بْنِ الْمُسَيَّبِ عَنْ سَعْدِ بْنِ أَبِي وَقْشِشٍ قَالَ قَالَ كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا فَهَاتَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

Telah menceritakan kepada kami Utsman bin Abu Syaibah, telah menceritakan kepada kami Yazid bin Harun telah mengabarkan kepada kami Ibrahim bin Sa'd dari Muhammad bin Ikrimah bin Abdurrahman bin Al Harits bin Hisyam dari Muhammad bin Abdurrahman bin Abu Labibah dari Sa'id bin Al Musayyab, dan Sa'ad bin Abi Waqqash bahwa dia berkata: “Kami menyewakan tanah dengan tanaman yang keluar darinya (maksudnya harga sewa adalah hasil dari tanah tertentu dari tanah yang disewakan) dan dengan bagian yang dialiri air (maksudnya harga sewa adalah hasil dari

¹¹ Muniroh, *Hukum Akad Ijarah (Sewa Menyewa) terhadap Tanah yang Digunakan untuk Membuat Batu Bata menurut Wahbah Az-Zuhaili*. Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

¹² Muniroh, *Hukum Akad Ijarah (Sewa Menyewa) terhadap Tanah yang Digunakan untuk Membuat Batu Bata menurut Wahbah Az-Zuhaili*. Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

tanah yang dialiri air). Maka Rasulullah shallallaahu ‘alaihi wa sallam melarang kami untuk melakukan hal itu dan beliau memerintahkan kepada kami untuk menyewakananya dengan emas atau perak.”¹³

Perjanjian yang dilakukan oleh Yayasan Pangeran Sumedang sebagai pemilik lahan dan Eneh Tohari maupun Isur sebagai petani/penggarap merupakan perjanjian secara tertulis. Dalam surat perjanjian yang dibuat oleh Yayasan Pangeran Sumedang dan pihak pertama selaku penggarap serta disahkan oleh notaris Isep Rahmayadi, S.H dicantumkan berbagai macam ketentuan yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Isi dari ketentuan-ketentuan tersebut mencakup jenis perjanjian, jangka waktu, pelaksanaan dan pola tanam, besaran dan tata cara pembayaran, syarat-syarat dan pelaksanaan sewa, akhir perjanjian, sanksi, dan ketentuan-ketentuan lainnya. Perjanjian dibuat oleh kedua belah pihak untuk mengetahui hak beserta kewajiban yang harus dipenuhi dan dilaksanakan. Perjanjian juga merupakan sebuah bukti tertulis apabila suatu saat terjadi sesuatu yang tidak diharapkan. Di dalam Al-Quran sendiri perjanjian dibahas dalam surat Al-Baqarah ayat 282 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا بِيحْسٍ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ ۚ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبُ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ

¹³ Kitab Sunan Abu Dawud, dalam bab Kitab *al-Buyu'*.
<http://www.kutubun.ga/abudaud/2943?i=1> diakses pada 08 Februari 2018 pukul 14.15 WIB.

كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۗ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاصِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah *mu'amalahmu* itu), kecuali jika *mu'amalah* itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”

Sistem pembayaran yang dilakukan dalam perjanjian sewa menyewa tanah sawah ini adalah dengan cara bagi hasil, dimana hasil panen dibagi sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Ketentuannya yaitu Yayasan memberikan sewa kepada anggota berupa tanah sawah dengan luas dan lokasi yang sudah ditentukan serta pembayaran sewa tanahnya berasal dari hasil pemanfaatan lahan tersebut yang pembagiannya sudah ditentukan di awal sesuai dengan kesepakatan, yaitu pihak pertama yang merupakan petani/penyewa/penggarap harus menyerahkan 2 kg padi

gabah kering giling dalam kondisi bersih tanpa padi hampa untuk setiap bata tanah sawah dalam sekali panen. Apabila penyewa menanam tanah dengan komoditi lain, maka ada ketentuan lain yang mengatur hal tersebut.

Jika melihat dari isi perjanjian sewa menyewa yang terjadi antara Yayasan Pangeran Sumedang dengan anggotanya, maka Eneh Tohari dan Isur selaku penggarap untuk selanjutnya disebut pihak kedua diwajibkan membayar sewa dari hasil panen yang didapatkan dari pemanfaatan lahan sawah tersebut.¹⁴ Namun yang menjadi permasalahannya adalah pembagian hanya dibuat untuk satu pihak saja, yaitu hanya untuk pihak yayasan. Sedangkan Eneh Tohari dan Isur selaku penggarap mendapat bagian dari hasil panen yang sudah dikurangi kewajiban yang harus dibayarkan kepada yayasan. Sistem pembayarannya juga dibuat secara spesifik, yaitu dengan menggunakan kilogram, bukan dengan persentase.

Selain itu, ada beberapa pendapat yang menyatakan bahwa sewa menyewa yang ongkos pembayarannya berasal dari panen adalah tidak boleh. Hal ini diperkuat dengan hadits yang dijelaskan pada kitab Shahih Muslim, dalam bab Kitab *al-Buyu'*. No: 2888, yaitu:

حَدَّثَنَا إِسْحَقُ أَخْبَرَنَا عَيْسَى بْنُ يُونُسَ حَدَّثَنَا الْأَوْزَاعِيُّ عَنْ رَبِيعَةَ بْنِ أَبِي عَبْدِ الرَّحْمَنِ حَدَّثَنِي حَنْظَلَةُ بْنُ قَيْسِ الْأَنْصَارِيِّ قَالَ سَأَلْتُ رَافِعَ بْنَ خَدِيجٍ عَنْ كِرَاءِ الْأَرْضِ بِالذَّهَبِ وَالْوَرَقِ فَقَالَ لَا بَأْسَ بِهِ إِذَا كَانَ النَّاسُ يُؤَاجِرُونَ عَلَى عَهْدِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَلَى الْمَادِيَّاتِ وَأَقْبَالِ الْجَدَاوِلِ

¹⁴ Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Wakaf Sawah No: 042/SPS-PDSK/YNWPS/XI/2017.

وَأَشْيَاءَ مِنَ الزَّرْعِ فَيَهْلِكُ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا وَيَسْلَمُ هَذَا وَيَهْلِكُ هَذَا فَلَمْ يَكُنْ لِلنَّاسِ كِرَاءٌ إِلَّا هَذَا فَلِذَلِكَ
رُجِرَ عَنْهُ فَأَمَّا شَيْءٌ مَعْلُومٌ مَضْمُونٌ فَلَا بَأْسَ بِهِ

Telah menceritakan kepadaku Ishaq telah menceritakan kepada kami Isa bin Yunus telah menceritakan kepada kami Al Auza'i dari Rabi'ah bin Abu Abdurrahman telah menceritakan kepadaku Handlalah bin Qais Al Anshari dia berkata; "Saya bertanya kepada Rafi' bin Khadij mengenai menyewakan tanah perkebunan dengan bayaran emas dan perak." Maka dia menjawab; "Hal itu tidak mengapa. Dulu pada masa Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam, banyak para sahabat yang menyewakan tanahnya dengan imbalan memperoleh hasil panen dari tanaman yang tumbuh di sekitar parit atau saluran air atau sejumlah tanaman itu sendiri, apabila suatu ketika pemilik tanah itu rugi, justru pemilik tanah itu merasa diuntungkan, atau pemilik tanah mendapatkan keuntungan dan penyewa yang merasa dirugikan, tetapi anehnya banyak dari orang-orang yang melakukan penyewaan seperti itu. Oleh karena itu, Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam melarang penyewaan tanah seperti di atas. Sedangkan penyewaan tanah dengan pembayaran yang telah diketahui dan dapat dipertanggung jawabkan, maka hal itu tidaklah dilarang."¹⁵

Beranjak dari permasalahan di atas, penulis tertarik untuk meneliti dan mengkaji lebih dalam mengenai pelaksanaan sewa menyewa tanah wakaf berupa sawah di Yayasan Nazhir Wakaf Pangeran Sumedang, dan mengangkatnya dalam sebuah judul **“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Wakaf Sawah di Yayasan Pangeran Sumedang”**.

B. Rumusan Masalah

Sewa menyewa merupakan akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.¹⁶ Praktik sewa menyewa yang dilakukan oleh Yayasan Pangeran

¹⁵ Kitab Shahih Muslim, dalam bab Kitab *al-Buyu'*. <http://kutubun.ga/muslim/2888> diakses pada 08 Februari 2018 pukul 14.15 WIB.

¹⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, hlm. 117.

Sumedang dan anggotanya yaitu Eneh Tohari dan Isur merupakan sewa menyewa yang cenderung berbeda dengan praktik sewa menyewa pada umumnya. Dalam surat perjanjian yang dibuat oleh Yayasan Pangeran Sumedang dan Eneh Tohari serta disahkan oleh notaris Isep Rahmayadi, S.H dicantumkan berbagai macam ketentuan yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak mulai dari jenis perjanjian, jangka waktu, pelaksanaan dan pola tanam, besaran dan tata cara pembayaran, syarat-syarat dan pelaksanaan sewa, akhir perjanjian, sanksi, dan ketentuan-ketentuan lainnya. Yang menjadi permasalahannya adalah pada tata cara pembayaran sewa. Sistem pembayaran ongkos sewa dilakukan di akhir, yaitu setelah panen dengan cara bagi hasil. Namun rasio pembagiannya hanya dibuat untuk satu pihak saja. Selain itu, besarnya dibuat secara spesifik, yaitu dengan menggunakan kilogram.

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka pertanyaan yang muncul untuk penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah wakaf di Yayasan Pangeran Sumedang?
2. Bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah berkenaan dengan perjanjian sewa menyewa tanah di Yayasan Pangeran Sumedang?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari diadakannya penelitian ini adalah untuk:

1. Mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah di Yayasan Pangeran Sumedang.

2. Memahami tinjauan ekonomi syariah berkenaan dengan perjanjian sewa menyewa tanah di Yayasan Pangeran Sumedang.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan teoritis/akademis

Secara teoritis, penelitian ini akan menambah khazanah keilmuan baik itu bagi penulis sendiri, kalangan akademis, dan masyarakat luas pada umumnya. Dengan dikajinya permasalahan ini, diharapkan orang-orang sedikit banyaknya akan paham bagaimana mekanisme pelaksanaan sewa menyewa tanah sawah, khususnya sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh Yayasan Pangeran Sumedang.

2. Kegunaan praktis

Selain kegunaan teoritis/akademis, penelitian ini mempunyai kegunaan praktis, maksud kegunaan praktis di sini adalah lebih cenderung untuk pihak-pihak yang berkecimpung langsung dalam pelaksanaan sewa menyewa, seperti pemilik lahan dan penggarap, serta lembaga ataupun instansi terkait.

E. Kerangka Pemikiran

1. Studi Terdahulu

- a. Sri Mulyani (2015) dalam skripsinya yang berjudul “Pandangan Ekonomi Syariah terhadap Sewa Lahan Pertanian dalam Mewujudkan Keadilan Sosial”. Skripsi yang diterbitkan oleh Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Syekh Nurjati Cirebon ini membahas mengenai praktik sewa

menyewa yang dilakukan oleh masyarakat Desa Jatisura Kecamatan Cikedung Kabupaten Indramayu ini disinyalir terdapat unsur *gharar* atau ketidakpastian sehingga Sri Mulyani tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut menjadi skripsi dan mengetahui pandangan hukum islam terhadap pelaksanaan sewa menyewa yang terjadi di Indramayu tersebut.¹⁷

- b. Imam Jamaksari (2016) dalam skripsinya yang berjudul “Sewa Tanah Persektif Hukum Islam (Studi Komparatif Imam Asy-Syafi’i dan Ibnu Hazm)”. Skripsi karya mahasiswa UIN Sunan Kalijaga tersebut membahas mengenai perbandingan pendapat antara Imam asy-Syafi’i dan Ibnu Hazm dalam hal sewa menyewa tanah. Imam asy-Syafi’i yang merupakan salah satu tokoh ulama klasik memperbolehkan sewa menyewa, sedangkan Ibnu Hazm melarang pelaksanaan sewa menyewa tanah. Perbedaan pendapat tersebut berdasar pada dalil dan argumentasi masing-masing ulama.¹⁸
- c. Cici Eka Saputri (2017) dalam skripsinya yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Praktek Sewa Menyewa Lahan”. Skripsi yang diterbitkan oleh Fakultas Syariah IAIN Metro ini membahas mengenai permasalahan yang terjadi pada pelaksanaan sewa

¹⁷ Sri Mulyani, *Pandangan Ekonomi Syariah terhadap Sewa Lahan Pertanian dalam Mewujudkan Keadilan Sosial*, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Syekh Nurjati Cirebon.

¹⁸ Imam Jamaksari, *Sewa Tanah Persektif Hukum Islam (Studi Komparatif Imam asy-Syafi’i dan Ibnu Hazm)*, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

menyewanya, yakni penyewa menyerahkan sejumlah uang sewa lahan kepada pemilik lahan, dan pemilik lahan memiliki kewajiban untuk mengembalikan uang sewa tersebut dalam kurun waktu yang telah disepakati bersama. Selain itu, jangka waktu sewa juga tidak ditentukan secara pasti karena menunggu hasil panen terlebih dahulu sampai ia memenuhi sejumlah pembayaran yang dibayarkan di awal oleh penyewa.¹⁹



¹⁹ Cici Eka Saputri, *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Praktek Sewa Menyewa Lahan*, Fakultas Syariah IAIN Metro.

Tabel 1.1
Studi Terdahulu

No	Penulis	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Sri Mulyani (2015)	Pandangan Ekonomi Syariah terhadap Sewa Lahan Pertanian dalam Mewujudkan Keadilan Sosial	Membahas mengenai sewa menyewa tanah.	Lebih membahas pada ketidakjelasan atau <i>gharar</i> yang terdapat pada perjanjian yang dilakukan oleh pihak penyewa dan orang yang menyewakan.
2	Imam Jamaksari (2016)	Sewa Tanah Persektif Hukum Islam (Studi Komparatif Imam Asy- Syafi'i dan Ibnu Hazm)	Sewa menyewa tanah yang tidak dibolehkan.	Membahas mengenai sewa menyewa tanah dari perspektif dua imam yang berbeda, yaitu Imam Asy- Syafi'i yang memperbolehkan sewa menyewa tanah dan Ibnu Hazm yang melarang hal tersebut.
3	Cici Eka Saputri (2017)	Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah		Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap sewa menyewa tanah

		terhadap Praktek Sewa Menyewa Lahan		yang tidak ada kejelasan berapa lama sewa menyewa tersebut dilakukan.
--	--	--	--	--

Pada dasarnya, semua skripsi yang disebutkan di atas adalah berfokus pada sewa menyewa tanah. Namun hal yang membedakan dengan penelitian penulis adalah terletak dari isi perjanjiannya. Penulis akan lebih berfokus kepada sisi pembayaran sewa yang dibayar dari hasil panen tanah sawah tersebut serta pembagiannya yang dinyatakan dalam bentuk kilogram.

2. Kerangka Pemikiran

Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.²⁰ Dalam bahasa Arab, perjanjian berasal dari kata عقد yang berarti mengikat atau mengumpulkan.

جمع طرفي حبلين و يشدّ احدهما بالأخر حتى يتصلا فيصبحا كقطعة واحدة

Artinya: “Mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung, kemudian keduanya menjadi sepotong benda”.²¹

Perjanjian juga diartikan dalam pengertian umum dan pengertian khusus. Pengertian khusus dari perjanjian yang dikemukakan oleh ulama *fiqih* yaitu merupakan

²⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Balai Pustaka, 2014, hlm. 338.

²¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Mumalah: Membahas Ekonomi Islam Kedudukan Harta, Hak Milik, Jual Beli, Bunga Bank dan Riba, Musyarakah, Ijarah, Mudayanah, Koperasi, Asuransi, Etika Bisnis dan lain-lain*, cet. V. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007, hlm. 44.

suatu perikatan yang terjadi karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak dan berlandaskan atas dasar ridha satu sama lain serta sesuai dengan ketentuan yang berlaku.²²

Al-Quran menjelaskan tentang perjanjian dalam surat *Al-Maidah* ayat ke 1 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجْلِي الصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۚ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.²³

Ayat ke 1 pada surat *Al-Maidah* ini memerintahkan orang-orang yang beriman untuk senantiasa memenuhi perjanjian yang telah dibuat dan diikrarkannya, baik janji kepada Allah SWT maupun janji kepada sesama manusia, seperti perjanjian jual beli, pernikahan, dan lain-lain selama isi dari perjanjian tersebut sesuai dengan perintah Allah SWT dan tidak melanggar syariat serta ketentuan agama Islam.²⁴

Pada dasarnya, para ahli hukum berpendapat bahwa perjanjian sama dengan kontrak. Namun Subekti memiliki pendapat yang lain mengenai hal tersebut. Beliau

²² Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2000, hlm. 45.

²³ <https://tafsirq.com/5-Al-Ma%27idah/ayat-1> diakses pada 10 Februari 2018 pukul 12.21 WIB.

²⁴ Tafsir Al-Quran Kementerian Agama Republik Indonesia <http://devquran.majorbee.com/index.php/tafsir/2/5/1> diakses pada 10 Februari 2018 pukul 12.17 WIB.

berpendapat bahawa kontrak cakupannya lebih sempit jika dibandingkan dengan perjanjian karena kontrak merupakan perjanjian/perikatan yang tertulis.²⁵

Dalam perjanjian, terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi oleh orang yang melakukan perjanjian/akad. Rukun adalah segala hal yang harus ada di dalam perjanjian, sedangkan syarat adalah hal-hal yang harus terpenuhi demi terwujudnya suatu perjanjian. Menurut ulama Hanafiah, rukun adalah *ijab* dan *qabul*. *Ijab* adalah pernyataan pertama yang dikemukakan oleh salah satu pihak yang memiliki keinginan secara pasti untuk mengikatkan diri. Sedangkan *qabul* adalah pernyataan pihak yang lainnya yang menyatakan persetujuan untuk mengikatkan diri.²⁶ Menurut ulama selain Hanafiah, rukun dalam akad terdiri atas tiga hal,²⁷ yaitu:

- a. Orang yang berakad (*'aqid*).
- b. Sesuatu yang diakadkan (*maqud alaih*).
- c. Shighat, yaitu *ijab* dan *qabul*.

Sedangkan syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata antara lain:²⁸

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu pekerjaan.
- c. Suatu hal tertentu.

²⁵ Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata*, Bandung: Pustaka Setia, 2015, hlm. 211.

²⁶ Abdullah Amrin, *Asuransi Syariah*, Jakarta: Elex Media Komputindo, 2006, hlm. 38.

²⁷ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2000, hlm. 45.

²⁸ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Balai Pustaka, 2014, hlm. 339.

- d. Suatu sebab yang *halal*.

Menurut jenisnya, perjanjian dibedakan menurut caranya pelaksanaannya, antara lain:

- a. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang mengikat kedua belah pihak untuk memenuhi hak dan kewajibannya, seperti perjanjian jual beli atau perjanjian sewa menyewa.
- b. Perjanjian cuma-cuma yaitu perjanjian yang memberikan keuntungan hanya untuk satu pihak saja, contohnya hibah.
- c. Perjanjian atas beban yaitu perjanjian yang terjadi ketika prestasi dari pihak yang satu merupakan kontrak prestasi dari pihak yang lain dan diantara kedua prestasi tersebut ada hubungan menurut hukum.
- d. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang memiliki nama sendiri. Perjanjian tersebut diberi nama oleh dan diatur oleh badan pembentuk undang-undang berdasarkan pada peristiwa yang banyak terjadi dan dilakukan di masyarakat.
- e. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur oleh KUHPerdota namun ada dan digunakan di masyarakat.
- f. Perjanjian *obligatoir* yaitu perjanjian yang terjadi ketika pihak-pihak bersepakat untuk mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain.
- g. Perjanjian kebendaan adalah perjanjian dimana salah satu pihak menyerahkan haknya atas suatu benda kepada pihak lain yang menimbulkan kewajiban bagi pihak tersebut untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain.
- h. Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang terjadi ketika tercapainya kehendak kedua belah pihak dan setuju untuk melaksanakan suatu perikatan.
- i. Perjanjian riil adalah perjanjian yang hanya bisa berlaku ketika barang sudah diserahkan.
- j. Perjanjian liberatoir adalah perjanjian yang terjadi ketika para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada, contohnya perjanjian pembebasan utang.
- k. Perjanjian pembuktian adalah perjanjian ketika para pihak menentukan pembuktian mengenai hal-hal yang berlaku diantara mereka.
- l. Perjanjian untung-untungan adalah perjanjian yang objeknya ditentukan kemudian, contohnya asuransi.
- m. Perjanjian publik adalah perjanjian yang terjadi antara pemerintah dengan pihak swasta.

- n. Perjajian campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian.²⁹

Di dalam Islam, terdapat asas-asas yang melandasi terjadinya perjanjian antara lain asas *ilahiah* atau asas *tauhid*, asas kebolehan (*mabda al-ibahah*), asas keadilan (*al-adalah*), asas persamaan atau kesetaraan, asas kejujuran dan kebenaran, asas tertulis (*al-kitabah*), asas itikad baik (*asas kepercayaan*), asas kemanfaatan dan kemaslahatan, asas konsensualisme atau asas kerelaan (*mabda' ar-rada'iyah*), asas kebebasan berkontrak (*mabda' hurriyah at-ta'aqud*), asas perjanjian itu mengikat, asas keseimbangan prestasi, asas kepastian hukum (asas *Pacta Sunt Servanda*), asas kepribadian (personalitas), asas kebebasan berkontrak.³⁰

F. Langkah-langkah Penelitian

Langkah-langkah penelitian dilakukan agar penelitian ini terarah dan sistematis. Adapun langkah-langkah yang dilakukan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini, guna memperoleh data yang diinginkan adalah dengan metode analisis-deskriptif, yaitu metode yang menganalisis isi perjanjian serta memaparkan atau menggambarkan keadaan objek penelitian yaitu mengenai praktek sewa menyewa tanah wakaf sawah di Yayasan Pangeran Sumedang.

²⁹ Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata*, Bandung: Pustaka Setia, 2015, hlm. 213.

³⁰ Rahmat Timorita Yulianti, *Asas-asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syariah*, Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2008.

2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif, yaitu mencari makna, pemahaman, pengertian, *verstehen* tentang suatu fenomena, kejadian, maupun kehidupan manusia dengan terlibat langsung dan/atau tidak langsung dalam *setting* yang diteliti, kontekstual, dan menyeluruh.³¹

3. Sumber Data

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer yaitu sumber data yang berhubungan langsung dengan permasalahan yang dibahas. Sumber data dalam penelitian ini adalah surat perjanjian sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh kedua pihak serta hasil wawancara dengan Rd. Luky Djohari Soemawilaga selaku ketua Yayasan Nazhir Wakaf Pangeran Sumedang Eneh Tohari selaku anggota Yayasan Nazhir Wakaf Pangeran Sumedang.

b. Sumber data Sekunder

Sumber data sekunder yaitu data tambahan atau data pelengkap data primer, data-data ini didapatkan di buku-buku, jurnal, *website* atau internet yang terkait dengan pokok permasalahan.

³¹ A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan*, Jakarta: Prenada Media, 2016 hlm. 328.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data untuk melengkapi penelitian, penulis menggunakan beberapa teknik penelitian sebagai berikut:

a. Observasi

Dalam pelaksanaan observasi ini, peneliti mengadakan pengumpulan secara langsung untuk memperoleh data-data yang diperlukan.

b. Studi kepustakaan

Studi kepustakaan ini digunakan sebagai data pelengkap primer untuk mencari data mengenai literatur yang ada kaitannya dengan penelitian ini, dan memperoleh perbendaharaan kerangka pemikiran dengan cara mengutip langsung atau menyimpulkan langsung dari buku yang berkaitan dengan judul proposal ini atau dokumen serta media yang mendukung.

5. Analisis Data

Data yang telah terkumpul selanjutnya dianalisis melalui beberapa tahapan, antara lain:

- a. Melakukan seleksi terhadap data yang telah dikumpulkan dari observasi dan wawancara, kemudian diklasifikasikan sesuai dengan tujuan penelitian.
- b. Menafsirkan data yang terpilih dengan menggunakan kerangka pemikiran.
- c. Menarik kesimpulan tertentu sesuai dengan perumusan masalah yang telah dianalisis.