

**SEWA MENYEWA TANAH DALAM PRODUKSI MATERIAL  
BANGUNAN PERSEPEKTIF FATWA DSN MUI NO. 112/DSN-  
MUI/IX/2017 TENTANG IJARAH**

**(Studi Kasus di Kecamatan Karangjambu Kabupaten  
Purbalingga)**



**SKRIPSI**

**Diajukan kepada Fakultas Syariah UIN SAIZU untuk Memenuhi Salah Satu  
Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)**

**Oleh**

**EFA KURNIATI**

**NIM. 1717301107**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI PROF. KH. SAIFUDDIN  
ZUHRI**

**PURWOKERTO**

**2022**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini, saya :

Nama : Efa Kurniati  
NIM : 1717301107  
Jenjang : S-1  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah UIN SAIZU

Menyatakan bahwa naskah skripsi berjudul “SEWA MENYEWA TANAH DALAM PRODUKSI MATERIAL BANGUNAN PERSEPEKTIF FATWA DSN MUI NO. 112/DSN-MUI/IX/2017 TENTANG IJARAH (Studi Kasus di Kecamatan Karangjambu Kabupaten Purbalingga)” ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/ karya saya sendiri, bukan dibuatkan orang lain, bukan saduran, juga bukan terjemahan. Hal-hal yang bukan karya saya dikutip dalam skripsi ini, diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan skripsi dan gelar akademik yang telah saya peroleh.

Purwokerto, 4 Juni 2022

Saya yang menyatakan,



Efa Kurniati

NIM. 1717301107

## LEMBAR PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO  
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Jenderal A. Yani, No. 40A Purwokerto 53126  
Telepon (0281) 635624 Faksimili (0281) 636553

### PENGESAHAN

Skripsi Berjudul

### SEWA MENYEWAKAN TANAH DALAM PRODUKSI MATERIAL BANGUNAN PERSEPEKTIF FATWA DSN MUI NO. 112/DSN- MUI/IX/2017 TENTANG IJARAH

Yang disusun oleh Efa Kurniati (1717301107) Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Jurusan Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Profesor Kiai Haji Saifuddin Zuhri Purwokerto/Fakultas Syariah telah diajukan pada tanggal 21 Juni 2022 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.

Penguji I/ Ketua Sidang

Penguji II/ Sekretaris Sidang

Dr. Hj. Nita Triana, S.H., M.Si.  
NIP. 196710032006042014

Mohamad Toha Umar, M.A.  
NIDN. 2004067002

Penguji III/ Pembimbing

M. Iqbal Juliansyahzen, M. H.  
NIP. 199207212019031015

Purwokerto, 21 Juni 2022

Diketahui Oleh:

Plt. Dekan Fakultas Syariah



Dr. Marwadi, M.Ag.  
NIP. 197512242005011001

## NOTA DINAS PEMBIMBING

Purwokerto, 06 Juni 2022

Hal : Pengajuan Munaqasyah Skripsi Sdr. Efa Kurniati  
Lampiran : 4 Eksemplar

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Syariah UIN SAIZU  
Di Purwokerto

*Assalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan dan koreksi, maka melalui surat ini saya sampaikan bahwa :

Nama : Efa Kurniati  
NIM : 1717301107  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas : Syariah UIN SAIZU  
Judul : SEWA MENYEWAWA TANAH DALAM PRODUKSI MATERIAL BANGUNAN PERSEPEKTIF FATWA DSN MUI NO. 112/DSN-MUI/IX/2017 TENTANG IJARAH (Studi Kasus di Kecamatan Karangjambu Kabupaten Purbalingga)

Sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Kyai Haji Saifuddin Zuhri Purwokerto untuk dimunaqasyahkan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.).

Demikian, atas perhatian bapak, saya mengucapkan terima kasih.

*Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Pembimbing,



M. Iqbal Juliansyahzen, M. H.

NIP. 199207212019031015

**SEWA MENYEWA TANAH DALAM PRODUKSI MATERIAL  
BANGUNAN PERSPEKTIF FATWA DSN MUI NO. 112/DSN-  
MUI/IX/2017 TENTANG IJARAH  
(Studi Kasus di Kecamatan Karangjambu Kabupaten Purbalingga)**

**ABSTRAK**

**EFA KURNIATI**

**NIM. 1717301107**

**Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (HES) Universitas Islam Negeri  
Prof. K.H. Saifuddin Zuhri (UINSAIZU) Purwokerto**

Ijarah perspektif fatwa DSN-MUI merupakan akad yang bertujuan untuk mendapatkan hak manfaat dari barang atau jasa dengan jangka waktu yang disepakati dan ditentukan, tanpa berpindahnya hak milik dari objek akad. Di Kecamatan Karangjambu terdapat praktik sewa menyewa tanah yang dilakukan guna produksi material bangunan. Namun dalam proses produksinya bahan yang digunakan diambil dari tanah yang disewa, yakni sewa dengan mengambil material tanahnya seperti krikil dan pasir untuk dijual kembali. Hal inilah yang membuat penulis tertarik untuk mengetahui bagaimana praktik sewa yang dilakukan yang dijadikan bahan skripsi dengan sudut pandang Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Ijarah.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*Field Research*). Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Adapun teknik pengumpulan data yang penulis gunakan adalah observasi, wawancara dan dokumentasi. Sedangkan analisis data yang digunakan adalah reduksi data, penyajian data dan pengambilan kesimpulan.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa praktik sewa menyewa tanah yang dilakukan dalam produksi material bangunan di Kecamatan Karangjambu yakni untuk produksi material bangunan. Dalam akadnya dilakukan secara lisan dan cara pemanfaatnya yakni dengan mengambil krikil, pasir yang ada pada tanah tersebut. Menurut fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Ijarah, akad praktik sewa menyewa yang dilakukan di Kecamatan Karangjambu tidak sesuai dengan fatwa. Hal ini dikarenakan pada fatwa DSN MUI akad ijarah tidak memperbolehkan penyewa untuk mengambil manfaat dengan disertai material tanahnya. Pada faktanya, penyewa tanah justru menggunakan tanah tersebut sebagai bahan produksi di luar ketentuan objek akad, meskipun hal tersebut diketahui pemilik lahan. Namun, jika dilihat menurut hukum ekonomi secara umum atau fiqih Ijarah, hal ini diperbolehkan karena dalam akadnya terdapat unsur tarādin atau keridhaan dan kerelaan diantara para pihak yang berakad. Oleh karena itu, ketentuan ijarah dalam Fatwa DSN MUI perlu kemudian memperjelaskan ketentuan khusus terkait objek persewaan dan pengambilan manfaat yaitu hal-hal yang diperbolehkan selama disetujui oleh pemilik lahan.

**Kata Kunci:** *Ijarah, sewa menyewa tanah, fatwa DSN MUI*

## MOTTO

لَا تَحْزَنُ إِنَّ اللَّهَ مَعَنَا

*“Jangan bersedih, sesungguhnya Allah bersama kita”*

*Surat at-Taubat ayat 40*



## PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan penuh rasa syukur atas nikmat dan karunia-Nya, penulis mempersembahkan skripsi ini kepada :

1. Kedua orang tua penulis (Bapak Samingan Muhyidin dan Ibu Wasriyah) yang telah memberikan kasih sayang, doa, dan dukungan yang diberikan kepada penulis;
2. Kedua Saudara penulis (Istinganah dan Ikhya Farizi) yang telah memberikan doa dan dukungannya serta motivasi kepada penulis;
3. Orang yang akan menjadi masa depan saya Mualim, S.Sos yang telah memberikan dukungan, doa, motivasi dan selalu menerima keluh kesah serta kekurangan saya;
4. Ketujuh bias penulis Kim Namjoon, Kim Seokjin, Min Yoongi, Jung Hoseok, Park Jimin, Kim Taehyung dan Jeon Jungkook yang selalu memberikan senyuman disaat penulis dalam keadaan down serta selalu memberikan motivasi untuk tetap maju ke depan;
5. Teman-teman Marsol '17, serta Pengurus Putri PPDA yang telah memberikan semangat, dukungan dan doanya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;
6. Teman-teman Program Studi Hukum Ekonomi Syariah khususnya HES C 2017, Teman-teman PPL Pengadilan Agama Purwokerto, Teman-Teman KKN-DR Sumbang dan PPDA, serta teman-teman yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu terima kasih atas pertemuan kita yang menjadikan hidup ini lebih berwarna dan menjadikan pengalaman yang berharga

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrahim Alhamdulillahirobbil'alaamin, puji syukur kehadirat Allah SWT atas berkah rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW, semoga kelak kita mendapatkan syafa'atnya di akhirat kelak.

Skripsi ini ditulis dengan maksud untuk memenuhi syarat kelulusan di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Prof. KH. Saifuddin Zuhri (UINSAIZU) Purwokerto, atas nikmat dan karunia-Nya skripsi ini dapat diselesaikan oleh penulis dengan judul “SEWA MENYEWAWA TANAH DALAM PRODUKSI MATERIAL BANGUNAN PERSPEKTIF FATWA DSN MUI NO. 112/DSN-MUI/IX/2017 TENTANG IJARAH (Studi Kasus di Kecamatan Karangjambu Kabupaten Purbalingga)”.

Penulis sangat menyadari bahwa proses penyelesaian skripsi ini tidak lepas dari dukungan, bantuan, doa serta motivasi dari berbagai pihak baik moril maupun materil. Oleh karenanya, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. K.H. Moh. Roqib, M.Ag., selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto;
2. Dr. H. Supani, S.Ag., M.A., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto;
3. Dr. Marwadi, M.Ag., selaku Wakil Dekan I Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto;
4. Dr. Hj. Nita Triana, S.H., M.Si., selaku Wakil Dekan II Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto;
5. Hariyanto, S.H.I., M.Hum., M.Pd., selaku Wakil Dekan III Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto;
6. Agus Sunaryo, S.H.I., M.S.I., selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Tata Negara Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto;



7. Sugeng Riyadi, S.E., M.S.I., selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Tata Negara Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto;
8. Hasanuddin, B.Sc, M.Sy., selaku Koordinator Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto;
9. M. Iqbal Juliansyahzen, M. H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan bimbingan, kritik dan saran serta membantu kelancaran penyelesaian skripsi ini dengan baik;
10. Segenap Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto dan jajaran civitas akademik Universitas Islam Negeri (UIN) Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto;
11. Abah Kyai Taufiqurrahman dan Ibu Nyai Wasilah selaku pengasuh Pondok Pesantren Darul Abror Watumas, Purwokerto Utara yang selalu memberikan doa dan motivasi serta selalu penulis nantikan barokah ilmunya;
12. Seluruh pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Tidak ada yang dapat penulis berikan untuk menyampaikan rasa terima kasih selain hanya doa, semoga Allah SWT memberikan yang lebih baik serta pahala yang berlipat ganda. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca, serta dapat memberikan kritik dan saran terhadap kekurangan skripsi ini di masa mendatang.

Purwokerto, 4 Juni 2022



Efa kurniati

NIM. 1717301107

## PEDOMAN TRANSLITERASI BAHASA ARAB-LATIN

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI. Nomor 158 Tahun 1987 Nomor 0543 b/U/1987 tanggal 10 September 1987 tentang pedoman transliterasi Arab-Latin dengan beberapa penyesuaian menjadi berikut:

### Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak di lambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	š	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ĥa	ĥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Za	Z	Zet
س	Sin	S	Es

ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	Ṣad	ṣ	Es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	...‘....	Koma terbalik ke atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wawu	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	...’	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apapun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (').

### Konsonan Rangkap karena *Syaddah* ditulis rangkap

*Syaddah* atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *syaddah* atau tanda *tasydid*. Dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

رَبِّكُمْ	<i>Rabbikum</i>
وَكُلُّ	<i>Wakullu</i>

### *Ta' Marbūtah* di akhiri kata bila dimatikan ditulis *h*

الْإِجَارَةَ	<i>Al-Ijaarah</i>
--------------	-------------------

### Vokal Pendek

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	fathah	A	A
ِ	Kasrah	I	I
ُ	damah	U	U

### Vokal rangkap (diftong)

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
َیْ	<i>fathah</i> dan <i>ya</i>	<i>Ai</i>	a dan i

وُ	<i>fathah</i> dan <i>wawu</i>	Au	a dan u
----	-------------------------------	----	---------

### Vokal Panjang

1.	Fathah + alif	Ā
	حاجية	<i>Hājiyyah</i>
2.	Kasrah + ya' mati	Ī
	الشافعي	<i>al-Syāfi'ī</i>
3.	Dammah + wawu mati	Ū
	ضرورية	<i>Darūriyyah</i>

### Kata Sandang Alif + Lam

a. Bila diikuti huruf Qamariyyah

العقل	<i>al-'Aql</i>
المال	<i>al-Māl</i>

b. Bila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, serta menghilangkan l (el) nya.

الدّين	<i>al-Dīn</i>
النّفس	<i>al-Nafs</i>

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	
PERNYATAAN KEASLIAN .....	i
PENGESAHAN.....	ii
NOTA DINAS PEMBIMBING .....	iii
ABSTRAK .....	iv
MOTTO .....	v
PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	ix
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR TABEL .....	xv
DAFTAR SINGKATAN.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xvii
<b>BAB I: PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Definisi Operasional .....	5
C. Rumusan Masalah.....	7
D. Tujuan dan Manfaat penelitian.....	8
E. Kajian pustaka .....	9
F. Sistematika Pembahasan.....	17
<b>BAB II: LANDASAN TEORI</b>	
A. Konsep Akad .....	19
B. Pengertian Sewa Menyewa ( <i>Al-Ijarah</i> ) .....	23
C. Dasar Hukum Sewa Menyewa .....	24
D. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa .....	27
E. Konsep Fiqh Ijarah ( <i>At-Taradi</i> ).....	31
F. Macam-Macam Sewa Menyewa .....	33
G. Fatwa DSN-MUI .....	35
1. Pengertian.....	35
2. Kedudukan.....	38

3. Dasar Hukum Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Ijarah.....	43
---	----

**BAB III: METODE PENELITIAN**

A. Jenis Penelitian .....	48
B. Setting Penelitian.....	49
1. Profil Umum Kecamatan Karangjambu.....	49
2. Kondisi Sosiologis .....	50
3. Kondisi Ekonomi dan Budaya.....	52
4. Potret Keagamaan.....	54
C. Sumber Data.....	55
D. Teknik Pengumpulan Data.....	57
E. Teknik Analisis Data .....	59

**BAB IV: HASIL DAN PEMBAHASAN**

A. Praktik Sewa Menyewa Tanah untuk Produksi Material Bangunan di Kecamatan Karangjambu Kabupaten Purbalinga.....	62
B. Analisis Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 terhadap Sewa Menyewa Tanah untuk Produksi Material Bangunan .....	68
C. Faktor yang Mempengaruhi Praktik Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Material Bangunan.....	88

**BAB V: PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	91
B. Saran.....	92

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

Tabel 1	Kondisi Sosiologis di Kecamatan Karangjambu.....	48
Tabel 2	Kondisi Ekonomi dan Budaya di Kecamatan Karangjambu .....	49





## DAFTAR SINGKATAN

HES	: Hukum Ekonomi Syariah
Hlm	: Halaman
MUI	: Majelis Ulama Indonesia
DSN	: Dewan Syariah Nasional
No	: Nomor
KHES	: Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
RA	: <i>Radhiallāhu ‘Anhu</i>
SAW	: <i>Ṣallalāhu ‘alaihiwasallam</i>
SWT	: <i>Subhānahuwata’ālā</i>
QS	: Alqur’an Surat
UKM	: Unit Kegiatan Mahasiswa
PPL	: Praktik Pengalaman Lapangan
KKN-DR	: Kuliah Kerja Nyata-Dari Rumah



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I	Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Ijarah
Lampiran II	Pedoman Wawancara
Lampiran III	Hasil Wawancara
Lampiran IV	Dokumentasi
Lampiran V	Surat Usulan Menjadi Pembimbing Skripsi
Lampiran VI	Surat Pernyataan Kesiediaan Menjadi Pembimbing Skripsi
Lampiran VII	Surat Keterangan Lulus Seminar Proposal Skripsi
Lampiran VIII	Surat Keterangan Lulus Ujian Komprehensif
Lampiran IX	Blanko Bimbingan Skripsi
Lampiran X	Rekomendasi Munaqosyah
Lampiran XI	Daftar Riwayat Hidup

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Segala aktifitas yang berkaitan dengan manusia dalam Islam biasa disebut dengan muamalah. Sedangkan Fiqih muamalah merupakan ilmu yang mempelajari aturan Allah SWT yang harus ditaati oleh manusia, yakni mengatur hubungan antar manusia untuk mendapatkan kemanfaatan bagi manusia, baik masalah harta benda maupun jasa.<sup>1</sup> Ekonomi yang tidak bisa lepas dari kehidupan sosial biasanya masih terdapat permasalahan didalamnya. Adanya unsur riba dan maisir salah satu contoh bentuk permasalahan yang ada pada ekonomi. Suatu upaya harus dilakukan untuk menghindari transaksi perdagangan yang dilarang dan mendatangkan kemudharatan, Islam telah menetapkan prinsip-prinsip syariat yang harus ditaati dan dipenuhi dalam bertransaksi muamalat,<sup>2</sup> seperti prinsip *shidiq*, *amanah*, dan *fathanah*.

Salah satu macam dari fiqih muamalah adalah sewa atau *ijarah*. Sewa atau *Ijarah* diartikan dengan proses perjanjian antar pihak, dimana satu pihak merupakan pemilik barang atau penyedia jasa (*mu'jir*) dan pihak lain merupakan penyewa atau pengguna barang atau jasa (*musta'jir*).<sup>3</sup> Selain itu *ijarah* merupakan hak yang dapat dimanfaatkan dengan memberikan

---

<sup>1</sup> Juanda, *Fiqih Muamalah* (t.k: salmaidea, 2018), hlm. 66.

<sup>2</sup> Husni Mubarrak, *Belajar Mudah Fiqih Kontemporer Catatan Kritis Dinamika Metode Penalaran Hukum Islam* (Banda Aceh: LKKI Publisher, 2019), hlm. 93.

<sup>3</sup> Jamaluddin, "Elastisitas Akad Al-Ijarah (Sewa-Menyewa) dalam Fiqh Muamalah Perspektif Ekonomi Islam", *Jurnal At-Tamwil: Kajian Ekonomi Syariah*, Vol. 1, No. 1, Maret 2019, hlm. 22.

imbalan.<sup>4</sup> Imbalan yang diberikan pada umumnya berbentuk uang yang telah disepakati oleh para pihak. Imbalan dalam sewa atau *ijarah* merupakan bentuk dari upaya tolong menolong sesama manusia. Sebagaimana Allah SWT berfirman:

...وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ<sup>5</sup>

...Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran, dan bertakwalah kamu kepada Allah SWT, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.<sup>6</sup>

Allah SWT memberikan perintah kepada umat manusia melalui ayat diatas agar dapat bertakwa dan saling bekerjasama dalam hal kebaikan. Baik dalam perbuatan muamalah atau dalam hal ibadah lainnya, seperti halnya dengan sewa atau *ijarah* yang mana tolong-menolong dalam hal memberikan manfaat bagi pihak yang membutuhkan.

Di dalam kehidupan sosial terdapat beberapa permasalahan yang masih belum ada pedomannya dan belum jelas seperti permasalahan hukum. Dimana masyarakat Indonesia biasanya menggunakan hukum positif untuk memecahkan sebuah masalah serta hukum islam sebagai pedoman dalam memutuskan suatu hukum terutama masyarakat yang beragama Islam. Sumber dari hukum Islam adalah al-Qur'an dan hadis yang menjadi pedoman dalam memutuskan suatu permasalahan. Tetapi tidak semua permasalahan

<sup>4</sup> Miko Polindi, "Filosofi dan Perwujudan Prinsip *Tauhidullah*, dan *Al-Adalah*, dalam *Ijarah*, dan *Ijarah Muntahia Bi-Tamluk (IMBT)*", *EkBis: Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, Vol. 1, No. 1, hlm. 3.

<sup>5</sup> Q.S Almaidah(5) Ayat: 2

<sup>6</sup> Nafan Akhun, *Al-Quran Terjemah Depag PDF interactive*, hlm. 152.

hukum ada dan tertulis didalam al-Qur'an dan sunnah atau hadis. Di Indonesia dimana mayoritas penduduknya beragama Islam, apabila terdapat suatu permasalahan yang belum ada dan belum jelas hukumnya maka biasanya menggunakan fatwa. Fatwa yang digunakan adalah fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI). DSN bertugas untuk mengkaji dan membentuk rumusan prinsip serta nilai dalam hukum islam sebagai panduan dalam setiap urusan ekonomi serta dalam setiap transaksi lembaga keuangan syariah yakni dalam bentuk fatwa.<sup>7</sup>

Terdapat beberapa permasalahan yang dikaji dalam fatwa, sewa menyewa atau *ijarah* adalah bagian dari permasalahan itu. Dalam melakukan sewa menyewa atau *ijarah* objeknya yakni barang/jasa. Salah satu objek dari sewa menyewa atau *ijarah* adalah tanah. Tanah termasuk kedalam barang yang tidak bisa bergerak atau tidak bisa berpindah.

Dalam sewa menyewa tanah yang boleh diambil adalah manfaat dari tanah yang disewakan. Fatwa DSN-MUI memberikan pengertian bahwa *Ijarah* adalah akad yang digunakan untuk memindahkan manfaat atau hak guna terhadap barang atau jasa dengan kurun waktu yang ditentukan melalui kesepakatan, tanpa memindahkan hak kepemilikan atas barang yang dijadikan sebagai objek akad.<sup>8</sup> Ini berarti tidak boleh mengambil material dari objek sewa apalagi mengambil untuk dimiliki sendiri. Jangka waktu penyewaan dan tujuan dari penyewaan harus jelas supaya tidak mendatangkan

---

<sup>7</sup> Muhamad Ibnu Afrelian dan Imahda Khoiri Furqon, "Legalitas dan Otoritas Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dalam Operasional Lembaga Keuangan Syariah", *Jurnal Mizani: Wacana Hukum, Ekonomi dan Keagamaan*, Vol. 5, No. 2, 2018, hlm. 5.

<sup>8</sup> Miko Polindi, "Filosofi", 1: 4.

kesalahpahaman serta kemudharatan di masa yang akan datang. Harus jelas apa tujuan menyewa tanah tersebut, apakah untuk diolah sendiri, untuk pertanian atau sebagai tempat produksi. Sewa menyewa yang ada di Kecamatan Karangjambu Kabupaten Purbalingga juga merupakan sewa yang digunakan untuk produksi material bangunan seperti pasir, krikil dan batu belah.

Sewa menyewa tanah ini dilakukan dengan memanfaatkan tanah tersebut dengan mengambil material tanahnya untuk produksi material bangunan. Produksi ini dilakukan dengan mengambil material tanah lalu memisahkan antara pasir, krikil dan batu belah untuk dijual kembali. Sedangkan dalam sewa menyewa tanah menurut Islam yang diperbolehkan hanya mengambil manfaat dari objek sewanya saja. Artinya barang atau zat dari objek sewa tidak boleh rusak atau tidak boleh berkurang. Akad yang digunakan dalam sewa tanah ini adalah akad perjanjian sewa menyewa tanah. Dimana hak atas kepemilikan sewa menyewa adalah manfaat dari objek sewa tersebut tanpa mengambil zat dari objek sewa.

Pembayaran sewa dilakukan pertahun yakni sebesar Rp. 5.000.000,- dengan jangka waktu yang belum ditentukan.<sup>9</sup> Menurut bapak suwarno salah satu penyewa tanah tersebut jangka waktu sewa tanah dilakukan sampai kira-kira material pasir dan krikil habis. Ini berarti belum ada kejelasan dalam jangka waktu sewa menyewa tanah. Saat akad awal belum ada perjanjian mengenai jangka waktu sewa, karena bisa berubah sesuai dengan keinginan

---

<sup>9</sup> Wawancara dengan pemilik sewa Ibu Nur Hidayah pada 4 Agustus 2021

dari penyewa tanah maupun dari pemilik sewa. Sesuai dengan apa yang dituturkan oleh pemilik sewa bahwa ada kemungkinan perubahan atau pembaruan akad. Akad ini dilakukan secara lisan, sehingga ada kemungkinan terjadinya perbedaan pendapat dan pemikiran antara pemilik sewa (*mu'jir*) dan penyewa (*musta'jir*).

Berdasarkan pemaparan diatas, penulis tertarik untuk membahas tentang sewa menyewa tanah yang dilakukan di Kecamatan Karangjambu. Bagaimanakah pandangan menurut agama Islam terutama pandangan menurut fatwa DSN MUI no. 112/DSN-MUI/IX/2017. Dengan mengambil judul **“Sewa Menyewa Tanah dalam Produksi Matrial Bangunan Perspektif Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Ijarah (Studi Kasus di Kecamatan Karangjambu Kabupaten Purbalingga)”**

## B. Definisi Operasional

Penulis menyajikan beberapa pengertian agar diperoleh pemahaman yang sama, agar tidak ada kesalahan pemahaman dalam skripsi yang akan dibuat, yakni sebagai berikut:

### 1. Sewa menyewa

Sewa menyewa secara bahasa adalah *Ijarah*. *al-Ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-iwadh* yang artinya adalah pengganti.<sup>10</sup> Sewa menyewa merupakan suatu akad yang dilakukan guna mengambil suatu manfaat dengan memberikan imbalan atau upah dengan jumlah yang telah

---

<sup>10</sup>Lolyta, “Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm dalam Perspektif Fiqih Muamalah”, *Hukum Islam*, Vol. XIV, No. 1 Nopember 2014, Universitas Islam Riau, hlm. 128.

ditentukan dalam perjanjian.<sup>11</sup> Yakni dengan memanfaatkan barang yang disewakan dengan membayar atau memberikan imbalan berupa uang atau sesuai dengan perjanjian antara penyewa dengan pemilik barang sewa.

Dalam skripsi ini sewa yang dimaksud adalah sewa menyewa tanah. Yakni objek yang akan diteliti mengenai sewa tanah. Sewa menyewa tanah adalah suatu akad yang dilakukan oleh pemilik barang atau sewa dengan penyewa yang dilakukan guna mengambil manfaat dari tanah yang telah disewakan. Objek yang akan dikaji adalah tanah berbentuk bukit yang berada di pinggir sawah yang letaknya agak jauh dari pemukiman.

## 2. Produksi material bangunan

Produksi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah proses mengeluarkan hasil; penghasilan; ongkos produksi barang. Sedangkan material bangunan merupakan suatu bahan penting dalam membangun sebuah bangunan baik sebagai bahan utama dalam konstruksi atau bahan penunjang. Jadi produksi material bangunan adalah suatu proses pengolahan bahan pokok pembuatan bangunan dari proses pengambilan, pemisahan tanah dan material bangunan sampai pada pemasaran kepada konsumen. Material bangunan yang dimaksud adalah pasir, krikil dan batu belah. Pada skripsi ini yang dimaksud dalam produksi material bangunan adalah proses pengolahan dalam pembuatan material bangunan berupa pasir dan krikil.

---

<sup>11</sup> Lolyta, "Sewa Menyewa", XIV: 129.



### 3. Fatwa DSN MUI

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, fatwa adalah jawab (keputusan, pendapat) yang diberikan kepada mufti tentang sesuatu masalah. Fatwa berfungsi untuk menjawab persoalan-persoalan yang belum ada bahkan tidak ada di zaman Rasulullah SAW yang berupa produk hukum islam. Dewan Syariah Nasional (DSN) adalah lembaga yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) yangmana secara struktural berada dalam pengawasan dan naungan dari MUI. Dimana tugas DSN adalah melaksanakan tugas MUI yakni menangani masalah yang berkaitan dengan ekonomi syariah baik itu dalam aktivitas lembaga keuangan syariah maupun dalam bentuk lainnya.<sup>12</sup>

Dalam skripsi ini penulis akan menggunakan fatwa yang berhubungan dengan sewa atau dalam Islam biasa disebut dengan Ijarah. Fatwa yang akan digunakan adalah Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Ijarah. Dimana fatwa ini memuat tentang sewa menyewa serta rukun dan syarat dari Ijarah.

#### C. Rumusan Masalah

Rumusan masalah penelitian yang penulis tulis berdasarkan latar belakang masalah diatas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik sewa menyewa tanah dalam produksi material bangunan di Kecamatan Karangjambu Kabupaten Purbalingga ?

---

<sup>12</sup> Muhamad Ibnu Afrelian dan Imahda Khoiri Furqon, "Legalitas", 5: 4.

2. Bagaimana praktik sewa menyewa tanah dalam produksi material bangunan di Kecamatan Karangjambu Kabupaten Purbalingga perspektif Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Ijarah ?

#### **D. Tujuan dan Manfaat**

##### 1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang hendak di capai berdasarkan rumusan masalah diatas adalah:

- a. Mengetahui bagaimana praktik sewa menyewa tanah dalam produksi material bangunan pada kasus yang terjadi di Kecamatan Karangjambu Kabupaten Purbalingga.
- b. Menganalisis bagaimana praktik sewa menyewa tanah dalam produksi material bangunan pada kasus yang terjadi di Kecamatan Karangjambu Kabupaten Purbalingga menurut Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017.

##### 2. Manfaat penelitian

Penelitian ini nantinya diharapkan akan bermanfaat secara teoretis dan bermanfaat secara praktis, yakni sebagai berikut:

###### a. Manfaat teoretis

Hasil dari penelitian yang dilakukan diharapkan akan bermanfaat sebagai bahan pengetahuan serta bahan pengajaran mengenai sewa menyewa tanah. Diharapkan akan bermanfaat bagi masyarakat yang belum mengetahui mengenai akad sewa atau akad Ijarah yang sesuai dengan hukum Islam. Sebagai bahan pengetahuan

terhadap masyarakat yang masih belum mengetahui bagaimana akad sewa atau akad Ijarah berdasarkan pandangan hukum Islam. Terutama mengenai sewa menyewa tentang tanah yang disewakan untuk produksi material bangunan atau bahan baku lainnya.

b. Manfaat praktis

Hasil penelitian yang akan dilakukan juga diharapkan akan bermanfaat secara praktis sebagai sumber informasi bagi pembaca. Sebagai informasi bagi masyarakat yang belum paham mengenai sewa menyewa terutama sewa menyewa tanah. Sebagai bahan pemahaman terhadap pembaca mengenai sewa menyewa tanah. Sebagai bahan pemahaman terhadap masyarakat di Kecamatan Karangjambu Kabupaten Purbalingga mengenai sewa menyewa tanah untuk produksi bahan material bangunan atau bahan baku sejenisnya. Yakni sebagai pemahaman sewa menyewa tersebut boleh atau tidak dalam Islam.

**E. Kajian Pustaka**

Sebelum membahas mengenai bagaimana sewa menyewa, penulis menelaah kembali tentang penelitian-penelitian, jurnal-jurnal, yang relevan mengenai penelitian yang akan dilakukan.

Skripsi oleh Heni Prasetyawati yang berjudul “Sewa Menyewa Tanah untuk Produksi Batu Bata Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus di Desa 37 Gantiwarno Pekalongan Lampung Timur)” dari IAIN Metro pada tahun 2019. Dalam skripsi ini membahas tentang sewa menyewa tanah yang diproduksi

untuk batu bata. Skripsi ini menghasilkan bahwa praktik sewa yang dilakukan belum sesuai dengan syarat sah sewa atau *ijarah* dan bertolak belakang dengan hukum islam dan perspektif ekonomi islam karena masih adanya resiko terhadap pemilik sewa.<sup>13</sup> Berbeda dengan skripsi ini, skripsi yang akan peneliti lakukan sama bertema tentang sewa menyewa tanah akan tetapi penulis menggunakan perspektif dari fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Ijarah. Skripsi yang akan penulis buat adalah skripsi yang membahas sewa menyewa tanah dalam produksi material bangunan menurut cara pandang dari Fatwa DSN MUI.

Skripsi oleh Evi Silviani dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Ladang Di Desa Bantar Kecamatan Jatilawang Kabupaten Banyumas” dari IAIN Purwokerto pada tahun 2017. Dalam karya ilmiah ini membahas tentang sewa menyewa tanah ladang yang dalam akadnya tidak dijelaskan batas waktu dan pemanfaatan tanahnya secara pasti. Karya ilmiah atau skripsi ini menghasilkan bahwa sewa menyewa tanah dilihat dari segi rukun dipandang sah dan dibenarkan akan tetapi dalam syarat sewa menyewanya masih terdapat kecacatan.<sup>14</sup> Berbeda dengan skripsi dari penulis yang membahas tentang sewa menyewa tanah dalam produksi material bangunan menurut perspektif fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Ijarah.

---

<sup>13</sup> Heni Prasetyawati, “Sewa Menyewa Tanah untuk Produksi Batu Bata Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus di Desa 37 Gantiwarno Pekalongan Lampung Timur)”, *skripsi* (Metro: IAIN Metro 2019), hlm. 56.

<sup>14</sup> Evi Silviani, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Ladang Di Desa Bantar Kecamatan Jatilawang Kabupaten Banyumas”, *skripsi* (Purwokerto: IAIN Purwokerto 2017), hlm. 18.

Skripsi oleh Ahmad Hanafi Zakariya yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah dalam Produksi Batu Bata di Desa Karangduren Kecamatan Kebonarum Kabupaten Klaten” dari IAIN Salatiga tahun 2017. Dalam skripsi ini membahas sewa menyewa tanah dalam produksi pembuatan batu bata yakni dengan mengambil material tanahnya. Dalam skripsi ini menghasilkan bahwa akadnya tidak tepat dilihat dari proses pelaksanaannya akan tetapi sah dilihat menurut rukun dan syaratnya.<sup>15</sup> Sedangkan skripsi yang akan penulis buat merupakan skripsi dengan tema sewa menyewa tanah, yakni dengan mengambil cara pandang atau perspektif Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Ijarah. Lebih khusus melihat dari perpektif Fatwa DSN MUI.

Skripsi oleh Irma Fitri Nur Lely yang berjudul “Sistem Sewa Menyewa Tanah Sawah Menurut Hukum Ekonomi *Syariah* (Studi Kasus Di Desa Sungai Rengas Kecamatan Maro Sebo Ulu Kabupaten Batang Hari Provinsi Jambi)” dari UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi pada tahun 2020. Dalam skripsi ini membahas tentang sewa menyewa tanah sawah yang akadnya dilakukan secara lisan berdasarkan kata sepakat dan kepercayaan antara penyewa dengan pemilik sewa yang berarti tidak ada kekuatan hukum, dengan demikian memberikan peluang untuk merugikan salah satu pihak. Skripsi ini menghasilkan bahwa sewa menyewa menurut tinjauan hukum Islam dengan kesepakatan tanpa tertulis atau lisan diperbolehkan, karena bisa

---

<sup>15</sup> Ahmad Hanafi Zakariya, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah dalam Produksi Batu Bata di Desa Karangduren Kecamatan Kebonarum Kabupaten Klaten”, *skripsi* (Salatiga: IAIN Salatiga 2017), hlm. 59.

membantu kondisi perekonomian.<sup>16</sup> Berbeda dengan skripsi dari penulis, dimana penulis akan membuat skripsi yang membahas tentang sewa menyewa tanah dalam produksi material bangunan menggunakan perspektif Fatwa DSN MUI.

Skripsi oleh Fadlilah Rahmawati dengan judul “Perspektif Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Untuk Pertanian Bunga Sedap Malam Di Desa Citrosono Kecamatan Grabag” dari Universitas Muhammadiyah Magelang, tahun 2020. Dalam skripsi ini membahas tentang sewa menyewa tanah yang digunakan untuk pengolahan bunga sedap malam. Dimana skripsi ini menghasilkan bahwa sewa yang dilakukan belum memenuhi syarat sewa menyewa menurut Islam karena hanya mengandalkan musyawarah. Perjanjian sewa ini tidak tertulis secara rinci dalam surat segel bermaterai terkait lama waktu penyewaan yang menjadi sahnya perjanjian.<sup>17</sup> Sedangkan skripsi yang akan penulis tulis merupakan skripsi yang sama-sama membahas sewa tanah, tetapi sewa yang akan dibahas oleh penulis merupakan sewa menyewa tanah dalam produksi material bangunan menurut perspektif Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Ijarah.

Jurnal yang ditulis oleh Nasrulloh Ali Munif, yang berjudul “Analisis Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia”. Dalam penelitian ini membahas tentang akad baru yang

---

<sup>16</sup> Irma Fitri Nur Lely, “Sistem Sewa Menyewa Tanah Sawah Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Desa Sungai Rengas Kecamatan Maro Sebo Ulu Kabupaten Batang Hari Provinsi Jambi)”, *skripsi* (Jambi: UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi 2020), hlm. 61.

<sup>17</sup> Fadlilah Rahmawati, “Perspektif Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Untuk Pertanian Bunga Sedap Malam Di Desa Citrosono Kecamatan Grabag”, *skripsi* (Magelang: Universitas Muhammadiyah Magelang 2020), hlm. 41.

ada pada lembaga keuangan syariah yakni untuk melakukan kesepakatan dengan menggabungkan dua akad atau lebih. Secara keseluruhan penelitian ini menghasilkan bahwa akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* merupakan fungsi gabungan antara akad sewa dengan keinginan jual beli dan hibah pada saat berakhirnya masa sewa dimana sifatnya tidak mengikat. Sempat terjadi perbedaan pendapat pada akad ini dilarang atau tidak namun para ulama sepakat untuk membolehkan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*.<sup>18</sup>

Jurnal yang ditulis oleh Siti Nur Kholifah, yang berjudul “Eksistensi Sukuk Mudarabah dan Sukuk Ijarah”. Penelitian ini membahas tentang eksistensi sukuk dari segi kehalalan, keuntungan dan resiko yang mungkin terjadi. Dalam penelitian ini menghasilkan bahwa sukuk ijarah cukup baik dan lebih mendatangkan keuntungan. Imbalan yang diberikan diperoleh dari hasil sewa dengan tingkat *fee* ijarah tetap (*fixed income*) kepada pemegang sukuk ijarah bukan dari bagi hasil sebagaimana sukuk mudarabah.<sup>19</sup>

No	Nama	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Heni Prasetyawati	Sewa Menyewa Tanah untuk Produksi Batu Bata Perspektif Ekonomi Islam	Membahas tentang sewa menyewa tanah	a. Permasalahan yang dikaji pengolahan sewa menyewa, sedangkan penulis membahas tentang

<sup>18</sup> Nasrulloh Ali Munif, “Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia”, *Jurnal Ahkam*, Vol. 4, No. 1, 2016, hlm. 78.

<sup>19</sup> Siti Nur Kholifah, “Eksistensi Sukuk di Indonesia: Sukuk Mudarabah dan Sukuk Ijarah”, *Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*, Vol. 08, No. 2, 2020, hlm. 165.

		(Studi Kasus di Desa 37 Gantiwarno Pekalongan Lampung Timur)		akadnya. b. Sudut pandang yang digunakan adalah ekonomi islam sedangkan penulis menggunakan perspektif fatwa DSN MUI No. 112/DSN- MUI/IX/2017
2.	Evi Sliviani	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Ladang Di Desa Bantar Kecamatan Jatilawang Kabupaten Banyumas	Membahas tentang sewa menyewa tanah	a. Objek permasalahan b. Sudut pandang yang digunakan adalah adalah hukum islam secara umum sedangkan penulis fatwa DSN MUI No. 112/DSN- MUI/IX/2017



3.	Ahmad Hanafi Zakariya	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah dalam Produksi Batu Bata di Desa Karangduren Kecamatan Kebonarum Kabupaten Klaten	Membahas tentang sewa menyewa tanah	Sudut pandang yang digunakan adalah hukum islam secara luas sedangkan peneliti mengambil sudut pandang dari fatwa DSN MUI No. 112/DSN- MUI/IX/2017
4.	Irma Fitri Nur Lely	Sistem Sewa Menyewa Tanah Sawah Menurut Hukum Ekonomi <i>Syariah</i> (Studi Kasus Di Desa Sungai Rengas Kecamatan	Membahas tentang sewa menyewa tanah	a. Objek permasalahan berbeda b. Perspektif yang digunakan adalah ekonomi Islam sedangkan penulis menggunakan perspektif fatwa DSN MUI No.

		Maro Sebo Ulu Kabupaten Batang Hari Provinsi Jambi)		112/DSN- MUI/IX/2017
5.	Fadlilah Rahmawati	Perspektif Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Untuk Pertanian Bunga Sedap Malam Di Desa Citrosono Kecamatan Grabag	Membahas sewa menyewa tanah	a. Objek permasalahan berbeda b. Perspektif yang digunakan adalah hukum Islam sedangkan peneliti menggunakan sudut pandang fatwa DSN MUI No. 112/DSN- MUI/IX/2017
6.	Nasrulloh Ali Munif	Analisis Akad <i>Ijarah</i> <i>Muntahiya</i> <i>Bittamlik</i> dalam Perspektif	Membahas tentang sewa	a. Ada penggabungan akad pada terakhir sewa b. Perspektif yang digunakan adalah

		Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia		hukum islam dan hukum positif sedangkan penullis menggunakan perspektif fatwa
7.	Siti Nur Kholifah	Eksistensi Sukuk Mudarabah dan Sukuk Ijarah	Sebagian membahas tentang sukuk ijarah atau sewa	a. Pembahasan tidak hanya sewa tapi juga kerjasama Mudarabah sedangkan skripsi dari penulis akan membahas tentang sewa menyewa atau ijarah

#### F. Sistematika Pembahasan

Dalam skripsi ini penulis membagi 5 (lima) bagian atau bab untuk sistematika pembahasan yakni :

Bab I berisi pendahuluan, latar belakang masalah, definisi operasional, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kajian pustaka, metode

penelitian, metode analisis data serta sistematika pembahasan dari bab awal sampai bab akhir.

Bab II menjelaskan tentang tori terkait dengan sewa menyewa atau Ijarah.

Bab III menjelaskan metode penelitian mencakup jenis penelitian, sifat penelitian, sumber data, waktu dan lokasi penelitian.

Bab IV menjelaskan tentang sewa menyewa tanah perspektif fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Ijarah

Bab V berisi penutup, kesimpulan dan saran dari penelitian.



## BAB II

### LANDASAN TEORI

Dalam BAB II ini akan membahas tentang landasan teori yang digunakan dalam penelitian. Teori yang digunakan merupakan dasar, dari pedoman penulis dalam melakukan penelitian. Teori yang digunakan adalah konsep akad, sewa menyewa, dasar hukum sewa menyewa, rukun dan syarat sewa menyewa, fatwa DSN, serta kedudukan Fatwa DSN.

#### A. Konsep Akad

Menurut kamus besar bahasa Indonesia akad berarti perjanjian atau kontrak. Suatu tindakan yang dilakukan pada saat transaksi berlangsung untuk memperlihatkan keridhaan diantara para pihak yang ditujukan agar terjalin berdasarkan hukum Islam disebut dengan akad atau ijab qabul.<sup>20</sup> Akad dilakukan untuk melakukan perjanjian atau ikatan antara satu dengan yang lainnya.

Dalam muamalah *al-aqd* disamakan dengan kontrak yang mana dipandang penting dalam transaksi yakni sebagai dasar dalam menentukan cara dan kaidah serta menentukan sah tidaknya suatu transaksi. Menurut bahasa *al-aqd* berarti ikatan yakni pengencangan atau penguatan beberapa pihak atas hal tertentu, baik dari satu sisi atau dua sisi, baik ikatan tersebut bersifat abstrak maupun konkret.<sup>21</sup> Sedangkan menurut para ulama, *al-aqd*

---

<sup>20</sup> Syaikh, dkk., *Fikih Muamalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer* (Yogyakarta: K-Media, 2020), hlm. 23.

<sup>21</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu Jilid 4*, terj. Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 420.

adalah ikatan secara maknawi, yakni ikatan perkataan dalam transaksi yang dilakukan oleh dua belah pihak.

*Al-aqd* memiliki dua definisi yang berbeda menurut para ulama. Pertama, kontrak atau *al-aqd* merupakan suatu tindakan yang dapat memunculkan ikatan untuk memenuhinya baik oleh dua pihak atau oleh hanya satu pihak. Sedangkan makna yang kedua, kontrak atau *al-aqd* adalah suatu tindakan yang membutuhkan kehendak serta persetujuan antara kedua belah pihak dengan adanya ijab dan qabul. Sedangkan akad secara khusus yang banyak digunakan oleh pakar ulama fiqih adalah<sup>22</sup>

رَنْطُ إِيجَابِشِ يَقْبُولِ أَوْ مَا يَقُومُ مَقَامَهُمَا عَلَيَّ وَجِهٍ مَشْرُوعٍ

Pertalian ijab (yang disampaikan salah satu pihak yang mengadakan kontrak) dengan qabul (yang disampaikan pihak lain) atau sesuatu yang menempati posisi ijab dan qabul dengan cara yang sesuai syariat.

Walaupun definisi kontrak atau *al-aqd* dibagi menjadi dua, tetapi makna dari keduanya adalah sama yakni membutuhkan kedua belah pihak dalam menentukan sah tidaknya suatu akad. Dalam *al-aqd* atau kontrak akan sah hukumnya apabila memenuhi syarat dan rukun kontrak. Rukun sendiri merupakan sesuatu yang harus ada pada saat melakukan suatu kontrak. Sedangkan syarat adalah sesuatu yang ada sebelum dan pada saat terjadinya kontrak. Rukun dan syarat kontrak atau *al-aqd* sebagai berikut:<sup>23</sup>

<sup>22</sup> Nur Kholis dan Amir Mu'allim, *Transaksi dalam Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Program Pasca Sarjana FIAI Universitas Islam Indonesia, 2018), hlm. 18.

<sup>23</sup> Nur Kholis dan Amir Mu'allim, *Transaksi*, hlm. 19.

1. *Sighah* atau ijab dan qabul

Ijab sendiri merupakan pernyataan penawaran pada saat terjadinya akad. Sedangkan qabul merupakan pernyataan persetujuan setelah pernyataan ijab. Jadi ijab dan qabul merupakan suatu pernyataan penawaran sekaligus pernyataan penerimaan atau persetujuan suatu perjanjian kontrak tertentu. Ada berbagai macam cara yang digunakan untuk menunjukan atau melakukan suatu kontrak, yakni dengan lisan, tulisan, isyarat, serta perbuatan atau tingkah laku. Cara untuk melakukan kontrak ini tergantung dari setiap pihak serta kesepakatan dari para pihak.

*Sighah* memiliki syarat-syarat tertentu agar akad dapat berkekuatan hukum sah.<sup>24</sup> *Pertama*, jelas dalam melakukan ijab dan qabul yakni jelas menunjukan makna dan maksud dari akad yang dilakukan kedua belah pihak baik secara bahasa maupun kebiasaan. *Kedua*, ijab dan qabul harus sesuai dengan persetujuan serta dengan kehendak dari para pihak. *Ketiga*, adanya pemahaman terhadap ijab dan qabul oleh kedua belah pihak yang dilakukan dalam majelis yang sama atau salah satu pihak mengetahuinya walaupun berbeda majelis.

2. Orang yang melakukan ijab dan qabul dia juga yang melakukan kontrak.

Artinya dalam melakukan akad kedua belah pihak merupakan orang yang sama, tidak boleh orang yang berbeda. Dalam melakukan akad orang yang terlibat harus memenuhi syarat kelayakan atau *ahliyah* dan kewenangan atau *wilayah*. Kedua syarat ini harus dimiliki oleh pihak

---

<sup>24</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa, terj.* hlm. 438.

yang terlibat kontrak atau akad, jika tidak maka akad dapat dikatakan tidak sah. Kelayakan atau *ahliyah* adalah suatu kemampuan yang harus dimiliki agar memperoleh suatu hak terhadap apa yang dikerjakan dirinya.

Dalam melakukan akad, pihak yang terlibat juga harus memiliki syarat sempurna akal fikiran yakni tidak gila, *balig* atau sudah dewasa bisa membedakan baik dan buruk, *rusyd* atau pintar, bukan orang yang dilarang melakukan muamalat, serta sukarela tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Orang yang melakukan kontrak harus merupakan orang yang bertanggung jawab. Agar apabila terjadi kekurangan atau permasalahan maka orang yang berakadlah yang menyelesaikan permasalahan tersebut.

### 3. Harga (*al-Taman*)

Harga dalam akad harus disebutkan dan dijelaskan berapa dan menggunakan mata uang apa atau sesuatu yang bernilai berdasarkan dengan kesepakatan dari para pihak yang berakad. Tujuannya adalah agar lebih jelas dan tidak terjadi kesalahpahaman di hari kemudian. Dalam melakukan bayaran juga harus disebutkan dalam bentuk apa, apakah akan secara tunai, hutang, cek, transfer, kartu kredit, atau dalam bentuk lainnya.

### 4. Objek kontrak (*ma'qūd 'alaih*)

Merupakan suatu benda atau suatu jasa yang dijadikan objek akad. Dalam suatu akad objek akad memiliki beberapa syarat seperti,



objek akad merupakan suatu yang bukan diharamkan oleh syariat yakni bersifat legal, harus dijelaskan spesifikasinya agar tidak menyebabkan kebingungan dan ketidakpastian, objek akad harus merupakan milik penuh, dan dapat diserahkan sesuai dengan kesepakatan.<sup>25</sup> Selain itu, objek akad harus ada ketika akan dilakukan akad.<sup>26</sup> Hal ini dilakukan untuk menghindari adanya unsur *garar* dalam akad.

### B. Pengertian Sewa Menyewa (*Al-Ijarah*)

Sewa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah penggunaan barang atau jasa dengan membayar imbalan berupa uang. Sedangkan *Al-Ijarah* berasal dari kata *al-ajru* (*al-iwadu*) yang berarti ganti. Akad *al-Ijarah* adalah akad pindahnya hak suatu manfaat barang atau jasa dengan tidak disertai pindahnya hak kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) melalui imbalan atau pembayaran.<sup>27</sup>

Menurut etimologi *Ijarah* adalah *بَيْعُ الْمَنْفَعَةِ* yang berarti jual beli manfaat. *Ijarah* juga diartikan jual beli manfaat baik itu barang maupun jasa. Jumhur ulama fiqih berpendapat *ijarah* merupakan jual beli atas manfaat suatu barang dengan tidak mengambil barang yang disewa.<sup>28</sup>

Ada beberapa pengertian dari *al-ijarah* yang dituturkan oleh para ulama fiqh. Ulama Hanafiyah mendefinisikan *al-ijarah* dengan suatu transaksi terhadap suatu manfaat dari obyek sewa dengan pembayaran.

<sup>25</sup> Nur Kholis dan Amir Mu'allim, *Transaksi*, hlm. 22.

<sup>26</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa, terj.* hlm. 493.

<sup>27</sup> Harun Santoso dan Anik, "Analisis Pembiayaan *Ijarah* pada Perbankan Syariah", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 01, No. 02, 2015, hlm. 107.

<sup>28</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001) hlm. 122.

Sedangkan ulama Syafi'iah berpendapat ijarah merupakan akad terhadap manfaat yang sifatnya mubah yang boleh dilakukan dengan membayarkan imbalan. Malikiyah memberikan pendapatnya terkait ijarah adalah berpindahnya suatu hak manfaat yang diperbolehkan dengan kurun waktu dan imbalan yang ditentukan para pihak.<sup>29</sup> Sedangkan Menurut Sayyid Sabiq, *al-Ijarah* merupakan akad yang dilakukan untuk mendapatkan manfaat dengan memberikan ganti berupa imbalan.<sup>30</sup>

Fatwa DSN No. 09/DSN/MUI/IV/2000, memberikan pengertian *Ijarah* adalah akad dengan berpindahnya hak suatu manfaat barang atau jasa dengan jangka waktu tertentu tanpa berpindahnya hak kepemilikan dengan memberikan pembayaran, yang berpindah adalah hak manfaat dari barang yang disewakan bukan kepemilikannya.<sup>31</sup>

### C. Dasar Hukum Sewa Menyewa

#### 1. Al-Qur'an

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآ تُؤَهُنَّ أَجُورَهُنَّ

Jika mereka menyusukan (anak-anakmu) untukmu, maka berikanlah mereka upahnya. (Q.S. Thalaq: 6)

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ

إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي تَمَانِي حِجَّجٌ فَإِنْ أَتَمَمْتُ عَشْرَ فَمِنْ عِنْدِكَ ۖ ۰۰۰

<sup>29</sup> Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017) hlm. 122.

<sup>30</sup> Muhammad Soleh Aminullah, "Peralihan Hak Sewa Tanah Dalam Perspektif Fiqih Mu'amalah, KUHPerdata dan KHES (Studi Kasus di desa Jatimulyo, Kecamatan Kunir, Kabupaten Lumajang)", *Jurnal Al-Muamalat: Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*, Vol. 5 No. 2, 2020, hlm. 37.

<sup>31</sup> Harun Santoso dan Anik, "Analisis Pembiayaan Ijarah pada Perbankan Syariah", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 01, No. 02, 2015, hlm. 107

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 yang kuat lagi dapat dipercaya.” Berkatalah dia (Syu’aib), “Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun. Dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun, maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu.” (Q.S. Al-Qashash : 26-27)<sup>32</sup>

## 2. As-Sunah

Hadis yang diriwayatkan oleh Abu Hurairah<sup>33</sup>

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : مَا بَعَثَ اللَّهُ نَبِيًّا إِلَّا رَاعَى

الْعَنَمَ، فَقَالَ أَصْحَابُهُ: وَأَنْتَ؟ فَقَالَ: نَعَمْ، كُنْتُ أُرْعَاهَا عَلَى قَرَارِيطَ لِأَهْلِ مَكَّةَ (رواه البخاري)

Dari Abu Hurairah Ra. dari Nabi SAW bersabda : Tidaklah Allah mengutus seorang Nabi kecuali mereka adalah penggembala kambing, Para sahabat bertanya: Engkau juga? Beliau menjawab: Benar, dulu aku menggembalaknya untuk mendapat imbalan beberapa *qirath* penduduk Mekah. (HR Bukhari)

Dalam hadis diatas dijelaskan bahwa pekerjaan Nabi SAW pada saat remaja adalah sebagai penggembala kambing. Dimana dalam menggembala kambing ini Rasulullah mendapatkan *qirath* (jumlah angka tertentu dari mata uang dinar) sebagai upahnya. Hal ini menunjukkan bahwa menggembala kambing merupakan salah satu bentuk dari *ijarah* yang mana dibolehkan oleh Rasulullah SAW.

<sup>32</sup> Rachmat Syafe’i, Fiqih Muamalah (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001) hlm. 123

<sup>33</sup> Rahmat Hidayat, *Pengantar Fikih Muamalah* (Medan: UIN Sumatera Utara, 2020), hlm. 59.

Hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Umar:<sup>34</sup>

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ، قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ. (رواه ابن ماجه)

Dari Abdullah Ibnu Umar ra., dia berkata: Rasulullah SAW bersabda: Berikanlah pekerja upahnya sebelum keringatnya kering. (HR. Ibn Majah)

Hadis di atas menjelaskan tentang pemberian upah. Dimana dalam hadis tersebut terdapat kalimat “berikanlah buruh atau pekerja upahnya sebelum keringatnya kering” maka dapat disimpulkan bahwa ketika memberikan upah atau ujarah maka hendaklah dilakukan segera. Sama halnya dengan sewa menyewa tanah ketika pembayaran ujarah akan lebih baik jika dibayarkan sebelum jatuh tempo.

Hadis yang diriwayatkan Abd Razaq:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعْمَلْ أَجْرُهُ (رواه عبدالرزاق عن أبي هريرة)

Barang siapa yang meminta untuk menjadi buruh, beri tahukanlah upahnya. (HR. Abd Razaq dari Abu Hurairah)

Pada hadis diatas masih menjelaskan terkait ujarah atau upah. Dimana dalam suatu perjanjian pada saat terjadinya akad maka hendaklah disebutkan upah atau ujahannya. Hal ini dilakukan agar terciptanya keterbukaan diantara para pihak serta untuk menghindari adanya salah paham atau suatu yang tidak diinginkan di hari kemudian. Sehingga kedua belah pihak mengetahui dan memahami bagaimana tanggungjawab masing-masing terutama bagi buruh.

<sup>34</sup> Rahmat Hidayat, *Pengantar Fikih*, hlm. 60.

Hadis yang diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim:

أَنَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اخْتَجَمَ وَأَعْطَى الْحُجَّاءَ مَا جَرَهُ (رواه الشيخان)

Sesungguhnya Rasulullah SAW pernah berbekam kepada seseorang, dan beliau memberi upah tukang bekam itu. (Riwayat Bukhari dan Muslim)<sup>35</sup>

Berdasarkan hadis yang diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim ketika melakukan akad sewa, setelah menggunakan jasa orang lain maka hendaklah memberikan upah atas jasa tersebut. Seperti yang dilakukan oleh nabi Muhammad SAW dan itu diperbolehkan. Karena Rasulullah tidak akan melakukan suatu hal yang melanggar syara' atau yang diharamkan.

### 3. Ijma'

Pada zaman sahabat umat muslim menggunakan ijma' yang memperbolehkan dilakukannya transaksi atau akad *ijarah*.<sup>36</sup> Hal ini dikarenakan dilihatnya kemanfaatan dari sewa menyewa atau *ijarah* yang lebih dibutuhkan manfaatnya seperti kebutuhan yang nyata.

## D. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Rukun dari *Ijarah* atau sewa menyewa adalah sebagai berikut:

1. 'Aqid adalah orang yang berakad atau orang yang melakukan akad.
2. *Şigat akad*
3. *Ujrah* atau upah

<sup>35</sup> Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam* (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2004), hlm. 285.

<sup>36</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 5*, terj. terj. Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 386.

4. Manfaat yakni dapat dimanfaatkan bagi orang lain, dapat diberikan kepada penyewa dengan jangka waktu dan merupakan barang yang berharga.<sup>37</sup>

Ada beberapa syarat Ijarah yang harus dipenuhi yaitu sebagai berikut<sup>38</sup> :

1. Syarat Terjadinya Akad (*al-Inqād*)

Pada syarat ini berhubungan dengan pelaku akad, materi dari akad itu sendiri serta tempatnya. Pelaku akad adalah orang yang sudah mumayyiz yang bukan merupakan anak-anak. Selain itu merupakan orang yang memiliki akal serta orang yang dapat membedakan baik dan buruk atau baligh.

2. Syarat Pelaksanaan (*an-nafaẓ*)

Dalam syarat pelaksanaan ini barang atau obyek dari sewa harus merupakan milik dari pelaku sewa menyewa atau 'aqid. Selain itu aqid harus memiliki kekuasaan penuh atau hak ahliyah untuk melaksanakan akad sewa menyewa. 'Aqid yang tidak memenuhi syarat pelaksanaan ini tidak diperbolehkan melakukan akad, karena dapat merusak sahnya akad yang berlangsung.

3. Syarat Sah Ijarah

Syarat sahnya ijarah akan terpenuhi jika,

- a. Adanya keridaan dari kedua belah pihak yang berakad

<sup>37</sup> Nurhayati dan Ali Imran Sinaga, *Ushul Fiqh* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), hlm. 173.

<sup>38</sup> Rachmat Syafe'i, hlm. 126

- b. *Ma'qūd 'Alaih* bermanfaat dengan jelas. Seperti jangka waktu, manfaat yang akan didapatkan, waktu sewa harus disebutkan pada saat akad untuk menghindari adanya kadar objek akad yang tidak jelas.<sup>39</sup>
- c. *Ma'qūd 'Alaih* atau obyek akad tidak boleh bertentangan dengan syara'.
- d. Manfaat yang diperoleh adalah manfaat yang diperbolehkan, yakni bukan merupakan manfaat yang berhubungan dengan maksiat.
- e. Penyewaan yang dilakukan bukan suatu hal yang diwajibkan untuk pelaku akad. Seperti puasa, sholat fardhu, dll.
- f. Tidak mengambil manfaat bagi diri orang yang disewa. Penyewaan yang berkaitan dengan taat kepada Yang Maha Kuasa tidak diperbolehkan, selain itu juga tidak diperbolehkan mengambil sisa hasil dari pekerjaannya
4. Syarat Barang Sewaan (*Ma'qūd 'alaih*)
- Dalam melakukan akad ijarah barang atau obyek sewa menyewa yang disarankan merupakan barang yang merupakan milik sendiri dan memiliki hak untuk menguasai. Selain itu pendapat Ulama fiqih mengatakan bahwa barang yang cacat tidak bisa digunakan untuk sewa menyewa.<sup>40</sup>

<sup>39</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 5*, hlm. 391.

<sup>40</sup> Syaikh, Ariyadi dan Norwili, *Fikih Muamalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer* (Yogyakarta: K-Media, 2020), hlm. 140.

#### 5. Syarat Upah (*Ujrah*)

Upah yang diberikan kepada pemilik sewa atau pemilik barang harus berupa harta tetap yang dipahami oleh para pihak berakad. *Ujrah* juga bukan sesuatu yang sama dengan obyek sewa. Artinya dalam memberikan *ujrah* harus sesuatu yang berbeda bukan merupakan sesuatu yang kadar zatnya sama dengan obyek yang disewakan.

#### 6. Syarat kembali pada rukun akad

Pada akad ijarah syarat ini dimaksudkan untuk kembali pada rukun akad, artinya harus memnuhi rukun ijarah yang ada. Bukan merupakan syarat yang tidak diperlukan atau tidak penting dalam akad dan tidak disarankan memberikan syarat yang akan merusak akad.

#### 7. Syarat Kelaziman

Pada syarat kelaziman ini yang harus dipenuhi adalah berhubungan dengan obyek atau barang yang disewakan yang mengharuskan tidak adanya cacat pada barang yang disewakan. Hal ini harus dengan persetujuan kedua belah pihak untuk melanjutkan akad atau membatalkannya. Selain itu dalam akad tidak ada halangan yang membatalkan akad. Suatu halangan yang mungkin ada adalah suatu yang dapat mendatangkan kemadharatan. Seperti ingin menyewakan kamar mandi akan tetapi harus dengan syarat yang tidak lazim seperti harus dengan menyewa tanah sekaligus.



### E. Konsep Fiqih Ijarah (*At-Taradi*)

Fiqih diartikan pemahaman, suatu konsep serta suatu pengertian.<sup>41</sup> Dimana dalam hal ini fiqih yang dimaksud adalah fiqih yang berkaitan dengan Ijarah, yakni pemahaman yang berkaitan dengan Ijarah. Pemahaman mengenai Ijarah sudah dijelaskan diatas, yang merupakan akad pemindahan hak guna atas manfaat dari objek sewa dengan jangka waktu yang telah ditentukan dengan imbalan tanpa memindahkan hak milik atau kepemilikan dari objek akad. Selain itu syarat yang harus dipenuhi dalam akad ijarah ini adalah adanya *'aqid* atau pelaku akad, ijab dan qabul, upah atau *ujrah*, serta adanya suatu manfaat yang didapatkan.

Pada akad Ijarah ini merupakan suatu perjanjian yang dilakukan oleh *mu'jir* dan *musta'jir*. Dimana kedua belah pihak bersepakat untuk melaksanakan akad. Akad sewa menyewa ini merupakan salah satu akad dari muamalah atau pekerjaan yang dilakukan setiap orang. Dalam akad muamalah terdapat beberapa unsur yang harus dipenuhi, yakni seperti unsur keridaan atau keikhlasan (*at-taradi*).

Unsur *at-taradi* sangat penting dalam sebuah akad atau kontrak, karena unsur ini menjadi syarat dalam berjalannya akad.<sup>42</sup> Walaupun dalam unsur *at-taradi* atau suka sama suka ini agak sulit untuk didefinisikan, akan tetapi hal ini dapat dibuktikan dengan adanya ijab dan qabul yang dilakukan oleh kedua belah pihak. Untuk itu ada beberapa batasan dari *at-taradi* yang harus

---

<sup>41</sup> Jamaluddin, "elastisitas akad al-ijarah (sewa menyewa) dalam Fiqh Muamalah Persepektif Ekonomi Islam" *At-Tamwil : Kajian Ekonomi Syariah*, Vol. 1 No. 1 Maret 2019, hlm. 19.

<sup>42</sup> Nur Kholis dan Amir Mu'allim, *Transaksi*, hlm. 22.

dipenuhi serta beberapa poin yang dapat merusak konsep dari *at-taradi* ini, yakni sebagai berikut.<sup>43</sup>

### 1. Definisi *at-Taradi*

Menurut para ulama unsur *at-taradi* dapat dikaitkan dengan istilah *ikhtiyar* dan *iradah*. Dimana kedua istilah ini maknanya saling berdekatan. *Ikhtiyar* adalah memantapkan hati untuk melakukan sesuatu atau tidak sama sekali. Sedangkan *iradah* adalah berkeinginan dan berniat. *At-taradi* berarti ridha, rela atau senang dalam melakukan sesuatu. Jadi dapat disimpulkan bahwa unsur *at-taradi* adalah unsur yang ada dalam akad dimana kedua belah pihak merasa rela sama re;a serta suka sama suka atau unsur keridaan.

### 2. Ciri-ciri *at-Taradi*

Dalam melakukan suatu akad atau kontrak terdapat beberapa batasan serta ciri-ciri yang harus ada untuk mengetahui akad tersebut terdapat unsur *at-taradi* atau tidak. Ciri-ciri yang ada diantaranya adalah sebagai berikut :

- Adanya rasa suka dan menyengaja
- *Mukhtar* atau memilih dengan sadar dan bebas
- Tidak ada unsur paksaan
- Terpenuhinya unsur jual beli seperti terpenuhinya syarat, bukan riba, halal, dapat diserahterimakan
- Adanya ijab dan qabul yang dilakukan dengan ucapan atau tulisan

---

<sup>43</sup> Abdul Mughits, "Penerapan Prinsip *at-Taradi* dalam Akad-Akad Muamalah", *Aplikasia : Jurnal Aplikasi Ilmu-Ilmu Agama*, Vol. 17, No. 1, 2017, hlm. 50.

### 3. Unsur perusak *at-Taradi*

Terdapat beberapa poin yang dapat merusak adanya unsur *at-taradi* dalam suatu akad. Diantaranya sebagai berikut :

- Adanya pemaksaan (*ikrah*)
- Khilaf atau barang yang dijanjikan berbeda dengan barang yang diterima
- Adanya penipuan

## F. Macam-Macam Sewa Menyewa

Ijarah terbagi ke dalam macam yaitu<sup>44</sup>

### 1. *Ijarah 'ala al-manāfi'*

Adalah *Ijarah* yang dilaksanakan dengan mengambil manfaat dari barang yang disewakan. Dalam macam *ijarah* ini obyek yang diambil adalah manfaatnya saja. Contohnya adalah menyewakan motor untuk diambil manfaatnya dengan digunakan untuk berkendara. Barang atau obyek sewa dapat digunakan selama obyek atau barang yang di sewa tidak cacat atau rusak dan tidak mengganggu.

Dalam *Ijarah 'ala al-manāfi'* terdapat beberapa poin yang harus diperhatikan yakni :

- a. *Ijarah al-'arḍ* atau akad sewa tanah. Pada akad sewa tanah ini pemakaian pemanfaatan pada akad harus di jelaskan. Pemanfaatan tersebut harus dijelaskan pemanfaatan untuk apa, bagaimana pemanfaatannya, jenisnya apa yang harus ada pada saat perjanjian.

---

<sup>44</sup> Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 85.

Apabila segala peraturan dan proses sewa diserahkan kepada penyewa maka sudah bukan tanggung jawab dari si pemilik sewa tetapi sudah menjadi hak tanggungjawab dari penyewa.

- b. Akad sewa dengan objeknya adalah binatang. Pada akad jenis ini jenis dari pemakaiannya harus dijelaskan dan harus dipahami oleh kedua belah pihak. Perincian dalam menggunakan hewan tersebut serta jangka waktu sewanya harus ada pada saat akad dan harus dipahami oleh pihak yang berakad.

## 2. *Ijārah ‘ala al-‘amāl ijārah*

Pada *Ijarah* ini objek akad yang dimanfaatkan adalah jasa atau pekerjaan. Upah atau *ujrah* lebih berkaitan dengan sewa jenis ini. Dalam pemanfaatannya manusia lebih banyak berperan dalam jenis akad ini, karena jenis pemanfaatannya merupakan jasa. Biasanya pada *ijarah* jenis ini adalah buruh atau pekerjaan (*ajir*), seperti buruh pabrik, tukang kayu, dll. Ulama fiqih memperbolehkan dengan catatan dalam melakukan pekerjaan jasanya adalah jelas. Jenis sewa ini diperbolehkan oleh ulama fiqih asalkan pekerjaannya jelas.<sup>45</sup>

Pelaku pekerjaan atau *Ajir* dibedakan menjadi dua. Pertama, *ajir khass* merupakan pekerjaan yang dilakukan oleh pelaku akad secara sendirian yang mana jangka waktu pekerjaannya sudah ditetapkan pada saat terjadinya akad. Contohnya adalah supir dan pembantu rumah tangga. Pada saat terjadinya akad bukan menjadi tanggungjawab dari *ajir khass*

---

<sup>45</sup> Syaikh, Ariyadi dan Norwili, *Fikih Muamalah*, hlm. 142.

apabila terjadi kerusakan atau kehilangan, selama kerusakan tersebut bukan merupakan kelalaian dari *ajir khass*.

Yang kedua, adalah *ajir musytarak* yang merupakan suatu pekerjaan yang dilakukan dimana pekerjaan tersebut sesuai dengan profesi yang dimiliki oleh *ajir musytarak*. Pada pekerjaannya *ajir musytarak* tidak terikat pada orang tertentu. *Ajir musytarak* mendapatkan upah atau ujah karena pekerjaan yang dimilikinya, bukan karena penyerahan ujah pada pihak lain. Contohnya orang yang bekerja dalam bidang hukum yakni pengacara. Pada saat melakukan pekerjaannya tanggungjawab dari *ajir musytarak* harus diperhatikan. Hal ini dilakukan untuk menghindari adanya kerusakan atau pun hal yang tidak diinginkan seperti kerusakan dan kehilangan.

## G. Fatwa DSN MUI

### 1. Pengertian Fatwa

Kata *al-fatwa* bermakna suatu jawaban dari permasalahan hukum islam atau perundangan yang sukar atau sulit. *Al-Muftiy* adalah orang yang memberikan pengertian serta penjelasan mengenai masalah hukum atau orang yang berperan sebagai penyampai fatwa kepada masyarakat. Mufti adalah seorang *faqih* yang diangkat oleh negara untuk menjawab mengenai masalah terkait hukum islam yang ada.<sup>46</sup>

Fatwa berdasarkan pengertian syariat merupakan pengertian dan penjelasan secara syariat dari permasalahan hukum yang belum ada

---

<sup>46</sup> Mardani, *Hukum Ekonomi di Indonesia* (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), hlm. 212.

jawabannya dengan menggunakan dukungan dari beberapa dalil yang ada dalam al-Qur'an, Sunnah Nabawiyah serta ijtihad. Menurut Prof. Amir Syarifuddin, fatwa atau *ifta* berasal dari kata *afta*, yang sama artinya dengan memberikan pengertian atau penjelasan.

Pada awal abad ke 20 fatwa dikeluarkan oleh ulama individu atau perorangan. Seiring berjalannya waktu fatwa dikeluarkan oleh ulama berkelompok, pada tahun 1926 fatwa dikeluarkan oleh para ulama melalui organisasi Nahdlatul Ulama (NU).<sup>47</sup> Awalnya Muhammadiyah tidak terlalu memikirkan terkait persoalan fatwa, namun akhirnya membentuk panitia khusus yang diberi nama Majelis Tarjih pada tahun 1927. Tahun 1975 dibentuklah Majelis Ulama Indonesia yang beranggotakan para ulama dari pelbagai kalangan. Hingga sekarang MUI telah mengeluarkan banyak fatwa dari berbagai macam permasalahan, baik hal transaksi ekonomi syariah, politik, ilmu pengetahuan, kebudayaan serta keagamaan.<sup>48</sup>

Dalam mengemukakan hukum syara' yang belum ada hukumnya, *ifta* akan memberikan penjelasan terhadap permasalahan tersebut dengan memberikan pengertian yang telah dimusyawarahkan dengan ijtihad, orang yang memberikan pengertian tersebut adalah orang yang mengetahui penuh permasalahan yang sedang difatwakan. Fatwa

---

<sup>47</sup> Ahyar Ari Gayo dan Ade Irawan Taufik, "Kedudukan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dalam Mendorong Perkembangan Bisnis Perbankan Syariah (Perspektif Hukum Perbankan Syariah), *Jurnal Rechts Vinding*, Vol. 1, No. 2, Agustus 2012, hlm. 261.

<sup>48</sup> Ahyar Ari Gayo dan Ade Irawan Taufik, "Kedudukan", 1:262.

ditujukan kepada orang yang masih awam yang belum mengerti mengenai hukum syara' yang didiskusikan.

Ada beberapa poin rukun yang harus dipenuhi *ifta'* yaitu<sup>49</sup> :

- a. Usaha memberikan pengertian atau penjelasan yang disebut *ifta'*.

Ijtihad dengan *ifta'* tidaklah sama, mereka memiliki perbedaan tujuan permasalahan. Pada tujuan permasalahannya *Ifta'* bersifat khusus karena *ifta'* akan diberikan dan didiskusikan ketika terdapat seseorang yang bertanya mengenai suatu permasalahan hukum, sedangkan ijtihad dilakukan dengan tanpa tujuan kepada orang yang membutuhkan dan dilakukan begitu saja untuk mendiskusikan atau membahas permasalahan hukum dengan tanpa adanya pertanyaan yang diajukan.

Akan tetapi hal dalam membandingkan antara *ifta'* dan ijtihad tidak diperbolehkan, karena pada dasarnya orang yang bertanya atau orang yang membutuhkan diantara keduanya berbeda. Dalam hal ini ijtihad adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan guna mengetahui suatu hukum berdasar pada sumber serta dalil dari permasalahan tersebut. Sedangkan *ifta'* merupakan suatu usaha yang dilakukan guna menyampaikan hasil dari musyawarah ijtihad terhadap permasalahan hukum yang dipertanyakan oleh orang yang belum tahu hukumnya.

---

<sup>49</sup> Mardani, *Hukum*, hlm. 213.

- b. Orang yang memberikan pernyataan yang merupakan hasil dari *ifta'* kepada yang bertanya disebut dengan *mufti*.
- c. *Mustafti* merupakan pihak yang bertanya dan meminta pengertian untuk dijelaskan mengenai permasalahan hukum yang belum diketahui.
- d. Hasil diskusi atau musyawarah dari *ifta'* terhadap suatu permasalahan dimana hasil tersebut dijadikan sebagai hukum syara' disebut dengan *fatwa*.

Dapat disimpulkan bahwa fatwa merupakan suatu hukum *syara'* yang diberikan atau disampaikan oleh mufti yakni orang yang mendiskusikan permasalahan kepada mustafti yaitu orang yang mempertanyakan suatu hukum, yang mana hukum ini merupakan hukum yang belum ada dalilnya dan dipertanyakan oleh orang yang awam terhadap hukum *syara'*.

## 2. Kedudukan Fatwa DSN

Pada zaman yang sekarang serba modern ini fatwa sangat diperlukan guna memberikan suatu hukum dalam permasalahan yang belum ada saat ini. Permasalahan yang timbul bukan merupakan permasalahan yang sederhana, akan tetapi lebih spesifik karena zaman sekarang telah banyak berkembang teknologi serta pengetahuan manusia, berbeda dengan zaman Rasulullah SAW yang jika terdapat permasalahan maka langsung bertanya kepada beliau. Al-Qur'an dan hadis merupakan sumber dalam mengambil hukum, tetapi pada zaman sekarang tidak



jarang permasalahan hukum yang timbul tidak terdapat di dalamnya. Dalam hal ini harus memberikan tindakan agar terhindar dari suatu ketidaktahuan hukum, yakni dengan melakukan *ijma'* untuk merundingkan permasalahan tersebut dengan para ulama. Itu lah mengapa kedudukan fatwa dalam Islam adalah tinggi karena harus memberikan hukum yang belum ada dalilnya.<sup>50</sup>

Tujuan utama dari fatwa adalah untuk membeikan pengertian dan penjelasan mengenai hukum yang belum ada kepada masyarakat umum, sehingga penjelasan ini digunakan sebagai dalil dalam melakukan suatu hukum. Fungsi dari fatwa sendiri adalah sebagai hukum praktis (*tabyin*) yang biasanya digunakan oleh lembaga keuangan. Selain itu fungsi fatwa adalah memberikan petunjuk mengenai permasalahan yang belum ada dalilnya kepada masyarakat yang masih awam mengenai permasalahan ekonomi syariah atau disebut sebagai fungsi *tawjih*.<sup>51</sup>

Dewan Syariah Nasional (DSN) bertugas untuk mengeluarkan fatwa di bidang ekonomi syariah, hal ini tertera dalam SK pimpinan MUI No. Kep-754/MUI/II/1999 pada tanggal 10 Februari 1999. Hal ini dikarenakan dalam lembaga DSN mempunyai anggota yang memang mampu dan membidangi suatu ilmu ekonomi serta membidangi sektor keuangan atau dapat dibidang beranggotakan orang yang ahli fiqih. Selain itu DSN juga diakui secara perundang-undangan dalam surat keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/34/1999 jo. Peraturan Bank Indonesia No.

---

<sup>50</sup> Mardani, *Hukum*, hlm. 214.

<sup>51</sup> Mardani, *Hukum*, hlm. 215.

6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah. DSN berperan sebagai badan yang mengawasi jalannya lembaga keuangan syariah atau biasa disebut dengan Dewan Pengawas Syariah (DPS).

Dalam pengembangan serta perkembangan dari lembaga keuangan syariah di Indonesia fatwa DSN mempunyai peranan yang penting dan kedudukan yang penting dalam mengembangkan kinerjanya, baik lembaga keuangan bank maupun non bank. Fatwa DSN dapat berpengaruh karena fatwa selalu dikeluarkan pada saat ada yang bertanya sehingga akan selalu terupdate dan selalu memperbaiki apa yang menjadi permasalahan dari lembaga keuangan. Ketika terdapat transaksi baru dan belum ada dalil hukumnya maka fatwa akan menjadikannya sebagai bahan untuk diskusi agar mendapatkan hukum yang tepat, sehingga perkembangan dari potensi lembaga keuangan dapat terlihat.

Fatwa memiliki sifat responsif, dinamis, dan informatif.<sup>52</sup> Responsif berarti apabila ada suatu pertanyaan mengenai suatu hukum maka fatwa akan menjawab pertanyaan itu. Dinamis berarti fatwa dapat berubah sesuai dengan perkembangan zaman. Sedangkan informatif berarti fatwa memberikan informasi terhadap suatu permasalahan yang belum ada jalan keluarnya atau belum ada hukumnya.

Fatwa DSN ini tidak hanya diperuntukan lembaga keuangan syariah dan orang yang dibutuhkan. Tetapi fatwa DSN ini diperuntukan kepada masyarakat islam di Indonesia karena dalam melaksanakan

---

<sup>52</sup> Imaro Sidqi dan Doli Witro, "Kedudukan Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) dalam Perspektif Hukum Islam dan Nasional : Studi Implikasi Fatwa terhadap Masyarakat", *Jurnal Nizham*, Vol. 8, No. 01, Januari-Juni 2020, hlm. 23.

hukumnya harus dengan hukum yang tepat. Untuk melaksanakan hal tersebut fatwa DSN kini telah dipositivisasi melalui Peraturan Bank Indonesia (PBI). Selain itu, DPR juga telah mengamandemen UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama menjadi Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 yang secara tegas memasukan masalah ekonomi syariah sebagai wewenang Peradilan Agama. Suatu sengketa permasalahan yang timbul karena adanya transaksi ekonomi syariah dan transaksi keuangan lainnya dapat diselesaikan dengan jalur hukum melalui Peradilan Agama setelah adanya mediasi atau musyawarah diantara pihak yang bersangkutan.

Adanya pengakuan serta positivisasi tersebut menunjukkan bahwa negara telah melegitimasi fatwa melalui peraturan perundang-undangan.<sup>53</sup> Maka semua masyarakat harus mematuhi peraturan tersebut baik itu perorangan maupun lembaga keuangan syariah. Karena negara tidak akan melegimitasi kecuali hanya untuk kemashlahatan rakyat.

Fatwa mengenai ekonomi syariah yang dikeluarkan merupakan fatwa yang didiskusikan dan dimuyawarakan melalui *ijma'* oleh para ulama dengan proses dan formulasi fatwa kolektif, koneksitas, dan melembaga yang disebut sebagai *ijtihad* ulama secara kolektif (*ijtihad jama'i*) atau *ijtihad* yang dilakukan secara keseluruhan proses *ijtihad*. Ada 3 (tiga) metode dalam *ijtihad jama'i*, yakni *Qiyasi*, *Istihস্য*, dan

---

<sup>53</sup> Hammam, "Urgensi Kaidah Fiqhiyah dalam Perumusan Hukum dan Implementasinya dalam Fatwa DSN-MUI", *Jural Et-Tijarie*, Vol. 4, No. 1, Januari 2017, hlm. 62.

*Ilhaqy*.<sup>54</sup> *Qiyasi* merupakan suatu metode yang diterapkan dan dipakai untuk menentukan hukum suatu permasalahan yang baru dengan ketentuan hukum yang sudah ada, hal ini dikarenakan adanya kesamaan 'illat antara kedua permasalahan yang baru dan yang sudah ada. *Istihস্য* yakni metode yang digunakan dengan mengambil suatu permasalahan hukum dengan pandangan Qiyas Khafi dan tidak menghiraukan Qiyas Jaly yakni dengan menggunakan pengecualian hukum yang ada tanpa melihat dasar asli dari hukum tersebut dengan menggunakan dalil dalam pandangan akal yang dibenarkan. *Ilhaqy* adalah metode yang digunakan untuk menghukumi suatu permasalahan menurut pendapat dari para ulama, karena sebagian sudah ditetapkan berdasarkan kepada permasalahan yang khusus (*juz'i*).

Setelah diberlakukannya Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, keberadaan fatwa semakin berperan besar dalam perkembangan perbankan syariah sebagai pedoman dalam melaksanakan prinsip-prinsip syariah.<sup>55</sup> Hal ini dikarenakan pada setiap lembaga keuangan syariah diwajibkan mematuhi peraturan yang terdapat di dalam Undang-Undang tersebut. Selain itu, harus menyesuaikan dan memperhatikan usaha dalam jalannya lembaga keuangan yang dilakukan agar sesuai dengan prinsip atau asas dari hukum syariah yang dikeluarkan oleh DSN-MUI.

---

<sup>54</sup> Ahmad Insya' Anshori dan Moh. Ulumuddin, "Kedudukan Fatwa MUI dan Lembaga Fatwa di Indonesia", *Jurnal Mahkamah*, Vol. 5, No. 1, Juni 2020, hlm. 44.

<sup>55</sup> Ahyar Ari Gayo dan Ade Irawan Taufik, "Kedudukan", 1:269.

### 3. Dasar Hukum Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Ijarah

#### a. Firman Allah SWT

##### 1) Q.S. al-Baqarah (2) ayat 233

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا تَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ،

وَاتَّقُوا اللَّهَ، وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

...Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah; dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.

Berdasarkan ayat di atas dijelaskan bahwa menyusukan anak adalah suatu kewajiban. Akan tetapi hendaklah tidak menjadi beban kepada sang ibu, artinya tidak ada suatu paksaan bagi si ibu untuk menyusukan sang anak genap 2 tahun penuh. Dalam ayat ini juga dijelaskan ketika meminta bantuan orang lain untuk menyusukan anaknya maka itu diperbolehkan. Upah yang diberikan kepada orang yang dimintai bantuan untuk menyusukan anak adalah upah yang patut sesuai dengan kerelaan hati.

##### 2) Q.S. al-Qashash (28) ayat 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ، إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, 'Hai ayahku! Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.

Ayat diatas menjelaskan bahwa dalam suatu pekerjaan sifat dari pekerja adalah penting. Ketika dalam pekerjaan terdapat orang yang teledor maka akan menghambat proses bekerja, untuk itu dalam penyeleksian karyawan diperlukan agar pekerjaan dapat berjalan lancar. Untuk itu dalam mempekerjakan orang hendaklah orang yang memiliki sifat yang dapat dipercaya dan orang yang kuat.

b. Hadis Nabi Muhammad SAW

- 1) Hadis Nabi yang diriwayatkan oleh Ibn Majah dari Ibnu Umar

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.

- 2) Hadis Nabi yang diriwayatkan oleh ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri

مَنْ اسْتَأْجَرَ جَرَّاجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ

Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.

Dari hadis yang diriwayatkan oleh Ibn Majah dan ‘Abd ar-Razzaq menyinggung terkait upah. Dimana dalam mempekerjakan seseorang maka tidak boleh melupakan upahnya. Upah yang diberikan tidak boleh ditunda-tunda dan harus langsung diberikan ketika pekerjaannya telah selesai. Selain itu upah dapat diberikan sesuai dengan kesepakatan, baik itu waktu penyerahannya maupun jumlah dari upah pekerjaannya.

- 3) Hadis Nabi yang diriwayatkan oleh Abu Daud dari Sa'd Ibn Abi Waqqash

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَاعَلَى السَّوَابِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَهَنَا رَسُولُ اللَّهِ

صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertanian yang diperoleh dari lahan pinggir parit dan lahan yang dialiri air. Maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas dan perak.

Hadis diatas menjelaskan terkait pembayaran atau upah dalam menyewa tanah. Dalam hadis tersebut Rasulullah melarang untuk membayar upah dengan hasil panen dari tanah yang disewakan. Hal ini dikarenakan ketika membayar dengan hasil pertanian maka harganya tidak sepadan dengan apa yang disewakan. Maka sebaiknya membayar upah atau pembayaran dalam sewa dilakukan dengan menggunakan mata uang atau suatu hal yang bernilai yang berlaku. Karena dalam membayar upah tidak boleh sejenis dengan barang yang disewakan.

- 4) Hadis Nabi yang diriwayatkan oleh al-Tirmidzi dari kakeknya 'Amr bin 'Auf al-Muzani, dan riwayat al-Hakim dari kakeknya Katsir bin Abdillah bin 'Amr bin 'Auf r.a.

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى

شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

*Ṣulh* (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) boleh dilakukan diantara kaum muslimin kecuali *ṣulh* yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.

Dalam menyelesaikan suatu permasalahan hendaklah dilakukan dengan musyawarah. Seperti ketika terdapat permasalahan hukum terkait ekonomi yang belum ada hukum pastinya maka hendaklah dilakukan ijtihad. Hal ini dilakukan agar mendapatkan suatu hukum yang pasti yang dapat dijadikan pedoman. Dalam memutuskan suatu hukum yang belum pasti maka hendaklah melihat permasalahan tersebut dari berbagai sudut pandang dengan mengutamakan maslahatnya. Serta tidak mengharamkan suatu hukum yang halal dan tidak menghalalkan suatu hukum yang haram.

c. Ijma' ulama tentang kebolehan melakukan akad Ijarah

Para ulama sepakat dalam membolehkan adanya ijarah.<sup>56</sup> Ini dikarenakan lebih banyaknya manfaat yang didapatkan. Manfaat tersebut yaitu mendapatkan kebutuhan barang maupun kebutuhan dalam jasa. Sehingga hal ini dapat mempermudah dan membantu kehidupan masyarakat yang lain.

d. Kaidah fikih

الأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

<sup>56</sup> Daffa Muhammad Dzubyana, Erina Azzahra, Melani Puspitasari, "Analisis Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia" *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, Vol. 3 No. 2 Juli 2019, hlm. 185.



Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.

دَرْءُ الْمَفَا سِدِّ مُقَدَّمٌ عَلَى جَلْبِ الْمَصَالِحِ

Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan.

Dari kedua kaidah fikih diatas dijelaskan segala sesuatu yang belum ada hukumnya maka hukumnya adalah boleh. Asalkan hal tersebut harus didahulukan manfaatnya dibandingkan dengan kemadharatannya. Sesuatu yang membahayakan maka harus dihindari dan dihilangkan demi kemaslahatan bersama.



## BAB III

### METODE PENELITIAN

Dalam bab ini akan membahas tentang metode penelitian yang digunakan oleh peneliti. Dimana metode penelitian ini digunakan untuk mengetahui langkah-langkah dalam penelitian. Langkah ini diambil agar penelitian yang dilakukan dapat berjalan dengan sistematis serta dapat melihat fenomena yang terjadi secara keseluruhan, sehingga mendapatkan jawaban yang kompleks.

#### F. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian lapangan (*Field Research*). Jenis penelitian ini merupakan sumber dari data data primer atau sumber dasar dari penelitian. Jenis penelitian lapangan ini menjadi sumber pokok informasi peneliti dalam melakukan penelitian. Penelitian ini dilakukan pada obyek yang alamiah, yakni obyek yang berjalan apa adanya, tanpa adanya manipulasi serta tidak berpengaruh ketika peneliti hadir.<sup>57</sup> Penulis terjun langsung ke daerah Kecamatan Karangjambu untuk melakukan penelitian guna mendapatkan informasi yang akurat.

Pendekatan yang digunakan penulis adalah pendekatan Yuridis-Empiris. Pendekatan ini digunakan untuk mendapatkan informasi dari pihak penyewa dan pemilik lahan, serta informasi dari berbagai macam buku yang berkaitan langsung dengan sewa menyewa tanah. Dalam pendekatan empiris yang paling utama diteliti adalah perilaku hukum individu atau masyarakat

---

<sup>57</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta Bandung, 2019), hlm. 17.

guna mendapatkan konsep terjadinya hukum dan proses bekerjanya hukum dalam masyarakat.<sup>58</sup> Informasi yang telah didapatkan akan dikaji secara Yuridis, yakni dengan cara melihat dengan sudut pandang peraturan serta undang-undang berdasarkan pada apa yang terjadi di lapangan.

Penulis menggunakan beberapa teori untuk dikaji dan dilihat bagaimana perbandingannya dengan kenyataan yang ada berdasarkan keadaan lapangan terkait sewa menyewa. Teori yang diambil adalah konsep akad, sewa-menyewa (*Ijarah*) secara keseluruhan seperti dasar hukum serta rukun dan syarat, serta Fatwa DSN. Dalam penelitian ini penulis mengambil salah satu fatwa guna mengkaji praktik sewa menyewa tanah yang dilakukan di Kecamatan Karangjambu, fatwa tersebut adalah fatwa DSN-MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Ijarah.

## **G. Setting Penelitian**

Penelitian mengenai sewa menyewa ini dilakukan di daerah sekitar Kecamatan Karangjambu, Kabupaten Purbalingga.

### **1. Profil Umum Kecamatan Karangjambu**

Kabupaten Purbalingga terdiri dari 18 Kecamatan, salah satunya adalah Kecamatan Karangjambu. Secara geografis kecamatan ini berada di daerah pegunungan yang terletak pada ketinggian  $\pm 35,00$  Mdpl atau 1.500 M di atas permukaan laut, dengan suhu maksimum  $30,9^{\circ}\text{C}$  dan suhu minimum  $22,4^{\circ}\text{C}$ . Jarak yang harus ditempuh untuk menuju ke Kabupaten

---

<sup>58</sup> Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum* (Banten: UNPAM Press, 2018), hlm. 62.

atau kota adalah 38 km. Kecamatan Karangjambu ini terdiri dari 6 desa, 17 dusun, 27 RW dan 143 RT.

Batas-batas wilayah Kecamatan Karangjambu adalah sebagai berikut :<sup>59</sup>

- Sebelah Utara : Kabupaten Pemalang
- Sebelah Selatan : Kecamatan Karangreja, Kecamatan Bobotsari, Kecamatan Karanganyar dan Kecamatan Kertanegara
- Sebelah Timur : Kecamatan Karangmoncol dan Kabupaten Pemalang
- Sebelah Barat : Kecamatan Karangreja

Berdasarkan hasil pemetaan udara terdiri dari :

- a. Tanah sawah sebesar 635,50 Ha.
- b. Perkebunan seluas 827,50 Ha, yang terdiri dari Irigasi teknis seluas 3500 Ha dan Tadah Hujan/sawah rendengan seluas 185 Ha.
- c. Tanah kering terdiri dari Pekarangan/bangunan/empla semen seluas 3631 Ha, Tegalan/kebun seluas 2140,80 Ha, Ladang/tanah huma seluas 2140,80 Ha.
- d. Hutan seluas 1.834,00 Ha.

## 2. Kondisi Sosiologis

Pada tahun 2020 jumlah penduduk Kecamatan Karangjambu sebanyak 28.333 orang, yang terdiri dari 14.689 laki-laki dan 13.644

---

<sup>59</sup>NN, *Kecamatan Karangjambu dalam Angka 2020* (Purbalingga: CV. Apolo Printing Purwokerto, 2020), hlm. 3.

perempuan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat berdasarkan tabel yang dikelompokkan menurut umur dibawah ini.

No.	Umur	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah	%
1	0-4 tahun	1.067	1.087	2.154	7,62%
2	5-9 tahun	1.283	1.152	2.435	8,59%
3	10-14 tahun	1.256	1.142	2.398	8,46%
4	15-19 tahun	1.180	1.073	2.253	7,95%
5	20-24 tahun	1.253	1.150	2.403	8,48%
6	25-29 tahun	1.275	1.117	2.392	8,44%
7	30-34 tahun	1.155	1.063	2.218	7,82%
8	35-39 tahun	1.184	1.101	2.285	8,06%
9	40-44 tahun	1.005	1.033	2.038	7,2%
10	45-49 tahun	875	865	1.740	6,15%
11	50-54 tahun	838	879	1.717	6,06%
12	55-59 tahun	672	623	1.295	4,58%
13	60-64 tahun	578	535	1.113	3,92%
14	65-69 tahun	487	345	832	2,93%
15	70-74 tahun	317	279	596	2,11%
16	>75 tahun	260	204	464	1,63%
<b>Jumlah</b>		<b>14.685</b>	<b>13.648</b>	<b>28.333</b>	<b>100%</b>

Berdasarkan tabel diatas dapat disimpulkan bahwa penduduk dengan usia 0-4 tahun berjumlah 2.154 jiwa yang merupakan penduduk

prasekolah. Penduduk dengan usia 5-19 tahun berjumlah 7.086 dimana pada usia ini merupakan usia anak sekolah. Penduduk dengan usia 20-50 merupakan usia produktif yakni usia aktif bekerja yang berjumlah 14.793 jiwa. Sedangkan usia 50 tahun ke atas merupakan usia kurang atau tidak produktif, ini dikarenakan banyak penduduk yang pada usia ini ada yang masih aktif bekerja tetapi ada juga yang tidak bekerja. Jumlah penduduk pada usia 50 tahun keatas berjumlah 4.300 jiwa. Sehingga total penduduk yang ada di Kecamatan Karangjambu berjumlah 28.333 jiwa.

### 3. Kondisi Ekonomi dan Budaya

Kecamatan karangjambu merupakan kecamatan yang berada di daerah pegunungan, sehingga mata pencaharian yang ada mayoritas adalah sebagai petani. Akan tetapi tidak sedikit juga yang bermata pencaharian sebagai karyawan swasta serta pedagang atau pengusaha kecil. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat melalui tabel yang ada dibawah ini.

No.	Jenis Pekerjaan	Pria	Wanita	Jumlah	%
1	Belum/Tidak Bekerja	3.326	3.015	6.341	22,38%
2	Mengurus Rumah Tangga	9	6.188	6.197	21,87%
3	Pelajar/Mahasiswa	1.930	1.686	3.616	12,76%
4	Pensiunan	47	6	53	0,19%
5	Pegawai Negeri Sipil	76	37	113	0,40%
6	Tentara Nasional Indonesia	1	0	1	0,00%

7	Kepolisian RI	6	0	6	0,02%
8	Perdagangan	95	81	176	0,62%
9	Petani/Pekebun	3.779	1.373	5.152	18,18%
10	Peternak	3	1	4	0,01%
11	Industri	4	1	5	0,02%
12	Konstruksi	7	0	7	0,02%
13	Transportasi	11	0	11	0,04%
14	Karyawan Swasta	2.148	515	2.663	9,40%
15	Karyawan BUMN	8	0	8	0,03%
16	Karyawan Honorer	31	28	59	0,21%
17	Buruh Harian Lepas	157	7	164	0,58%
18	Buruh Tani/Perkebunan	415	76	491	1,73%
19	Pembantu Rumah Tangga	0	27	27	0,10%
20	Tukang Listrik	2	0	2	0,01%
21	Tukang Batu	46	0	46	0,16%
22	Tukang Kayu	48	0	48	0,17%
23	Tukang Las/Pandai Besi	2	0	2	0,01%
24	Tukang Jahit	6	5	11	0,04%
25	Penata Rias	0	1	1	0,00%
26	Mekanik	1	0	1	0,00%
27	Seniman	1	0	1	0,00%
28	Imam Mesjid	3	0	3	0,01%

29	Wartawan	1	0	1	0,00%
30	Ustadz/Mubaligh	3	1	4	0,01%
31	Dosen	0	1	1	0,00%
32	Guru	43	62	105	0,37%
33	Dokter	0	1	1	0,00%
34	Bidan	0	18	18	0,06%
35	Perawat	9	4	13	0,05%
36	Pelaut	2	0	2	0,01%
37	Sopir	38	0	38	0,14%
38	Paranormal	1	0	1	0,00%
39	Pedagang	113	105	218	0,77%
40	Perangkat Desa	51	10	61	0,22%
41	Kepala Desa	6	0	6	0,02%
42	Wiraswasta	2.258	393	2.651	9,36%
43	Lainnya	2	2	4	0,01%
<b>Jumlah</b>		<b>14.689</b>	<b>13.644</b>	<b>28.333</b>	<b>100%</b>

#### 4. Potret Keagamaan

Manusia percaya adanya suatu kekuatan yang lebih besar dibandingkan dengan dirinya, sehingga muncul adanya suatu kepercayaan yang diyakini akan melindungi dan menjaga kehidupan manusia tersebut. Agama merupakan suatu kepercayaan atau keyakinan yang dianut oleh setiap manusia. Di Indonesia sendiri terdapat tujuh agama yang dianut oleh



masyarakat Indonesia diantaranya adalah Agama Islam, Kristen, Khatolik, Hindu, Budha, Konghucu serta aliran kepercayaan lain.

Berdasarkan hasil dari data monografi Kecamatan Karangjambu tahun 2020, penduduk kecamatan karangjambu mayoritas beragama Islam. Hal ini dapat dihubungkan dengan struktur dari geografis Kecamatan Karangjambu yang mana merupakan daerah gunung yang biasanya hidup bergerombol. Sehingga ketika terdapat suatu agama maka sistem dari agama tersebut akan lebih kuat dan lebih mendominasi.

Karena mayoritas beragama Islam maka terdapat banyak masjid yang berdiri disetiap desanya. Tak jarang juga terdapat banyak organisasi keagamaan di Kecamatan Karangjambu, namun aliran yang lebih mendominasi atau bahkan hampir keseluruhan mengikuti aliran ahlu sunnah wal jamaah atau Nahdlatul Ulama (NU). Organisasi yang ada seperti BANSER, IPNU, IPPNU, FATAYAT NU, PAGARNUSA, dll. Dengan adanya organisasi tersebut masyarakat hidup dalam damai, dan tentram bahkan semakin mempererat rasa kekeluargaan dan tali silaturahmi.

### C. Sumber Data

Dalam penelitian suatu data di dapatkan dengan menggali sumber data pada obyek penelitian.<sup>60</sup> Sedangkan sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sumber data sekunder.

---

<sup>60</sup> Ishaq, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi* (Bandung: Alfabeta, 2017), hlm. 100.

## 1. Sumber data primer

Sumber data primer yang digunakan oleh penulis merupakan data yang diperoleh penulis atau peneliti secara langsung saat melakukan observasi dari subjek penelitian. Sumber data primer merupakan sumber data dasar dalam penelitian.<sup>61</sup> Data ini berupa hasil wawancara dan observasi yang penulis lakukan terhadap penyewa serta pemilik sewa atau pemilik tanah di Kecamatan Karangjambu. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan *Nonprobability Sampling* yakni cara pengambilan sampel yang tidak memberikan kesempatan yang sama bagi setiap anggota sampel. Pengambilan sampel ini menggunakan *purposive sampling* yaitu teknik pengambilan sampel dengan pertimbangan tertentu.<sup>62</sup> Selain hasil dari wawancara dan observasi, penulis juga mengambil sumber data primer dari Fatwa berupa Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX.2017 tentang Ijarah.

## 2. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder merupakan data yang diambil dari sumber lain, yakni data yang diperoleh dari pihak lain bukan dari subyek penelitian.<sup>63</sup> Data sekunder yang diambil oleh penulis sebagai sumber dalam penelitian ini adalah berupa buku, jurnal penelitian, skripsi, artikel dan undang-undang yang berhubungan dengan penelitian. Sumber data yang digunakan adalah buku Fiqih Muamalah, Hukum Ekonomi Syariah

---

<sup>61</sup> Ishaq, *Metode Penelitian*, hlm. 100.

<sup>62</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2019), hlm. 289.

<sup>63</sup> Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset, 2010), hlm. 91.

di Indonesia, Transaksi dalam Ekonomi Islam, Fikih Islam serta buku lainnya yang berkaitan dengan Ijarah atau sewa menyewa. Sedangkan jurnal yang digunakan adalah jurnal yang berkaitan dengan sewa menyewa yakni jurnal tentang hak sewa, pembiayaan ijarah serta berkaitan dengan fatwa DSN yakni tentang kedudukan fatwa DSN.

#### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Untuk mendapatkan data informasi penelitian, maka teknik pengumpulan data sangat diperlukan agar dalam analisis mendapatkan informasi berdasarkan dengan standar yang ditetapkan peneliti.<sup>64</sup> Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### **1. Observasi**

Observasi merupakan metode yang dilakukan peneliti dengan pengumpulan dan pencatatan data secara sistematis. Observasi ini dilaksanakan dengan pencatatan secara sistematis kejadian, perilaku, objek penelitian serta hal lain yang dapat mendukung penelitian dengan melakukan pengamatan secara umum dan luas.<sup>65</sup> Teknik observasi yang digunakan peneliti adalah observasi terstruktur, yakni observasi yang dilakukan dengan persiapan secara sistematis, dan telah diketahui indikatornya.<sup>66</sup> Peneliti melakukan pengamatan di lapangan secara

---

<sup>64</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian*, hlm. 296.

<sup>65</sup> Jonathan Sarwono, *Metode Penelitian Kuantitatif & Kualitatif* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2006), hlm. 224.

<sup>66</sup> Ahmad Tanzeh, *Metode Penelitian Praktis* (Yogyakarta: Teras, 2011), hlm. 87.

langsung untuk mendapatkan gambaran praktik sewa menyewa yang telah dilakukan di Kecamatan Karangjambu.

## 2. Wawancara

Wawancara merupakan suatu percakapan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih dengan tujuan tertentu untuk mendapatkan informasi.<sup>67</sup>

Wawancara digunakan dengan tujuan awal dari penelitian untuk mendapatkan data berdasarkan hasil dari jawaban responden secara langsung.

Wawancara ini dilakukan dengan wawancara terstruktur yakni dengan mempersiapkan pertanyaan-pertanyaan yang akan diajukan tentang informasi yang akan diperoleh.<sup>68</sup> Penulis telah melakukan wawancara terhadap 4 (empat) narasumber, yakni terhadap 2 (dua) penyewa (*musta'jir*) dan 2 (dua) pemilik lahan (*mu'jir*). Wawancara dilakukan dengan mengumpulkan data melalui tanya jawab dengan responden secara sepihak berdasarkan tujuan penelitian.

## 3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah kegiatan mengumpulkan, menyusun, dan mengolah dokumen yang ada. Dokumen dilakukan untuk menganalisis data yang berkaitan dengan setting tertentu.<sup>69</sup> Hal ini dilakukan dengan mencatat keseluruhan apa yang dilihat pada saat observasi maupun pada saat pencarian data maupun dokumen yang diperlukan dalam penelitian.

---

<sup>67</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2017), hlm. 186.

<sup>68</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian*, hlm. 304.

<sup>69</sup> Salim dan Syahrur, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Citapustaka Media, 2012), hlm. 125.

Data dan dokumen yang didapatkan dianalisis secara sistematis dengan memeriksa bentuk dari komunikasi yang dituangkan secara tertulis.<sup>70</sup> Data yang telah dikumpulkan penulis berupa buku-buku mengenai sewa menyewa serta buku mengenai fatwa DSN MUI. Selain itu penulis mengumpulkan dokumentasi berupa foto-foto pada saat melakukan observasi di lapangan serta pada saat melakukan wawancara.

#### **E. Teknik Analisis Data**

Analisis data merupakan suatu proses yang dilakukan dengan mencari dan menyusun data yang dilakukan pada saat wawancara, observasi di lapangan beserta dokumen lainnya yang disusun secara sistematis agar dapat dipahami dan diinformasikan.<sup>71</sup> Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode induktif. Metode induktif adalah metode yang digunakan peneliti dalam menganalisis suatu masalah berdasarkan kejadian yang nyata atau berdasarkan realita untuk dikembangkan sehingga menghasilkan konsep pengetahuan yang sifatnya umum.<sup>72</sup>

Penelitian yang dilakukan ini bertujuan agar mendapat suatu kesimpulan yang bersifat nyata. Sesuatu yang sifatnya nyata merupakan sesuatu berdasarkan fakta yang sebenarnya terjadi pada akad sewa menyewa tanah. Setelah mendapatkan data berupa fakta yang ada dilapangan, selanjutnya penulis akan menganalisis berdasarkan teori akad ijarah serta menganalisis berdasarkan fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Ijarah.

---

<sup>70</sup> Jonathan Sarwono, *Metode Penelitian*, hlm. 226.

<sup>71</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian*, hlm. 319.

<sup>72</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian*, hlm. 320.

Dalam melakukan analisis data terdiri dari tiga tahap, reduksi data, *data display*, verifikasi atau pengambilan kesimpulan.

### 1. Reduksi Data

Reduksi data merupakan proses yang dilakukan setelah mendapatkan data dengan merangkum informasi yang diperoleh lalu memilih hal yang penting dan pokok kemudian mencari bentuk dan tema serta pola dari objek penelitian.<sup>73</sup> Dalam tahap reduksi data ini dilakukan untuk memilah informasi yang berupa informasi penting untuk diungkapkan dalam penelitian. Hal ini dilakukan karena pada saat melakukan observasi dan wawancara, peneliti akan menemukan informasi yang cukup banyak. Sehingga peneliti harus mereduksi data tersebut agar mendapatkan informasi sesuai dengan yang dibutuhkan.

Dalam penelitian ini data yang direduksi adalah data berupa hasil dari wawancara terhadap narasumber, yakni pemilik tanah dengan penyewa tanah. Tahap awal dalam mereduksi data yaitu dengan mencatat hasil wawancara, kemudian dipilah mana yang merupakan data penting terkait sewa menyewa atau *Ijarah*. Setelah mendapatkan data yang penting langkah selanjutnya adalah penyajian data.

### 2. *Data Display* (Penyajian Data)

Penyajian data pada penelitian kualitatif dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori dll.<sup>74</sup> Dalam penyajian data dituangkan dalam bentuk kata-kata serta dalam bentuk paragraf.

---

<sup>73</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian*, hlm. 323.

<sup>74</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian*, hlm. 325.

Kata-kata maupun kalimat yang diperoleh dari narasumber disajikan dalam bentuk narasi yang panjang sesuai dengan apa yang didapat dalam lapangan. Saat melakukan penyajian data, data diberi catatan akhir agar dalam penyajian data dapat dilakukan dengan baik serta mudah saat akan ditelusuri keberadaannya.

### 3. Verifikasi atau Pengambilan Kesimpulan

Dalam tahap akhir analisis data adalah pengambilan kesimpulan. Pengambilan kesimpulan pada saat awal merupakan kesimpulan sementara. Dimana kesimpulan tersebut digunakan untuk menjawab pertanyaan yang ada pada rumusan masalah.

Data yang telah disajikan dan direduksi maka akan ditarik kesimpulan dengan pengujian data. Hasil penelitian akan diujikan dengan teori-teori yang ada, yakni teori yang berkaitan dengan sewa menyewa tanah. terutama teori yang berkaitan dengan akad dan akad sewa menyewa (*al-Ijarah*). Selain itu data penelitian akan diuji berdasarkan perspektif Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Ijarah.

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ke IV berisi tentang hasil dan pembahasan dalam sebuah penelitian. Dimana bab ini merupakan bab yang penting karena berisi tentang hasil dari sebuah penelitian dengan menganalisis objek penelitian yang menggunakan sudut pandang dari peneliti. Pembahasan dalam skripsi ini menggunakan analisis dengan sudut pandang fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Ijarah, yang mana sewa menyewa tanah dalam produksi material bangunan ini di analisis menggunakan fatwa tersebut.

#### **D. Praktik Sewa Menyewa Tanah untuk Produksi Material Bangunan di Kecamatan Karangjambu Kabupaten Purbalingga**

Sewa menyewa tanah atau *Ijarah* merupakan kegiatan yang dilakukan untuk mengambil manfaat atas suatu benda dengan jalan memberikan imbalan atau upah. Kegiatan sewa tanah sering dilakukan oleh masyarakat umum, terutama bagi masyarakat yang memang membutuhkan tanah untuk kegiatan perdagangan ataupun untuk pertanian. Sedangkan sewa tanah untuk produksi material bangunan sangat jarang dijumpai. Umumnya praktik sewa yang dilakukan adalah dengan menyewa tempatnya, artinya hanya memanfaatkan tempatnya saja sebagai tempat untuk transit material bangunan seperti pasir dan krikil.

Praktik sewa yang dilakukan di Kecamatan Karangjambu merupakan praktik sewa menyewa tanah untuk produksi material bangunan. Dimana



dalam praktik ini material bangunan yakni krikil dan pasir di ambil dari tanah yang disewa tersebut. Terdapat dua tempat yang melakukan praktik sewa ini yakni di Desa Sanguwatang dan Desa Karangjambu. Kedua tempat ini merupakan tempat di daerah pegunungan yang berada di Kecamatan Karangjambu, Kabupaten Purbalingga.

Proses produksi berawal dari pengambilan material tanahnya dengan cara manual. Pengambilan tanah dilakukan dengan menggunakan alat cangkul dan sekop atau sligi. Cara manual digunakan karena topografi atau bentuk tanahnya adalah bukit sehingga akan lebih efektif dan lebih aman serta dapat menurunkan biaya produksi jika menggunakan cara ini.<sup>75</sup> Setelah tanah diambil tanah dipisahkan dan di plot-plotkan berdasarkan jenis dari material tersebut. Batu-batu yang diambil di belah menggunakan alat untuk dijadikan batu-batu kecil, ada pula yang di biarkan begitu saja. Material pasir yang bercampur dengan tanah liat dipisahkan dengan cara diayak menggunakan air. Setelah itu maka material akan dijual, biasanya berdasarkan pesanan.<sup>76</sup>

Dalam sewa menyewa tanah untuk produksi material bangunan di Kecamatan Karangjambu ini, pelaku akadnya adalah *Mu'jir* dan *Musta'jir*. *Mu'jir* merupakan orang yang menyewakan tanahnya atau pemilik tanah, sedangkan *Musta'jir* merupakan orang yang memanfaatkan tanah atau penyewa tanah. Terdapat 4 orang yang melakukan akad sewa tanah untuk produksi material bangunan ini. Diantaranya adalah Ibu Nur Hidayati dan Bapak Kusro sebagai pemilik tanah (*mu'jir*), Bapak Sumarno dan Bapak

---

<sup>75</sup> Wawancara dengan penyewa tanah Bapak Muntorid 14 Desember 2021

<sup>76</sup> Wawancara dengan Bapak Muntorid pada tanggal 14 Desember 2021

Muntorid yang memanfaatkan tanah tersebut guna produksi material bangunan.

1. Wawancara dengan *Mu'jir* atau pemilik tanah

Wawancara pertama dilakukan kepada ibu Nur Hidayati selaku pemilik tanah yang disewakan. Berdasarkan pemaparan beliau, latar belakang menyewakan tanahnya adalah karena kurang subur. Dimana tanah tersebut bukan sepenuhnya tanah liat, akan tetapi tanah yang bercampur dengan pasir. “untuk menolong saudara, dari pada mubadzir lebih baik dimanfaatkan” tutur beliau.<sup>77</sup>

Biaya sewa yang diterima sebesar Rp. 5.000.000,- yang dibayarkan secara langsung kepada *Mu'jir* pada awal perjanjian akad. Pada pembayaran awal ini dihitung untuk satu tahun sewa tanah dan ada kemungkinan untuk perubahan atau memperbarui akad pada akhir tahun sewa.

Dalam sewa tanah ini akad dilakukan dengan lisan, yakni hanya perjanjian secara lisan yang disepakati oleh pemilik tanah dan penyewa tanah. Berdasarkan wawancara yang dilakukan sistem sewa yang berjalan adalah dengan memanfaatkan lahan tersebut dengan mengambil material batu atau pasir.<sup>78</sup> Sistem akad dengan lisan ini sangat rawan terjadi kesalahan pahaman diantara para pihak dimana adanya kemungkinan kesalahpahaman pemahaman akad dan pemahaman jangka waktu sewa.

---

<sup>77</sup> Wawancara dengan Ibu Nur Hidayati pada tanggal 4 September 2021

<sup>78</sup> Wawancara kepada pemilik lahan ibu Nur Hidayati pada tanggal 4 September 2021

Ibu Nur Hidayati mengatakan ada kemungkinan lahan tersebut dapat ditanami tumbuhan lain, akan tetapi hasil dari tanaman tersebut mungkin tidak sebanding dibandingkan dengan diterimanya upah sewa tanah sehingga beliau lebih memilih untuk menyewakan tanah tersebut. Dalam praktek sewanya tidak ada hal khusus serta tidak ada larangan yang harus dilakukan oleh penyewa atau *Musta'jir* hal ini diserahkan sepenuhnya kepada penyewa tanah.

Wawancara kedua dilakukan kepada Bapak Kusro sebagai *Mu'jir*. Pada wawancara yang dilakukan tanggal 16 Desember 2021 beliau mengatakan bahwa latar belakang dari sewa tanah tersebut adalah berawal dari banyaknya permintaan untuk membeli pasir akan tetapi, pemilik bapak Kusro tidak memiliki banyak waktu, sehingga memilih untuk mengontrakkan tanah tersebut kepada bapak Muntorid agar dikelola. Sistem pembayaran yang dilakukan satu kali tunai, akan tetapi hal ini sesuai dengan pesanan yang diterima oleh *musta'jir*. Karena sebuah pesanan pasti ada naik dan ada turun. Tetapi jika dikalkulasikan jumlah keseluruhan kurang lebih sebesar Rp. 5.000.000,-.

Pembayaran yang diberikan diantaranya sebesar Rp. 4.000.000 sampai Rp. 5.000.000, ini dikarenakan tergantung pada pemesanan setiap harinya dan kebanyakan konsumen memesan dengan tidak langsung dibayarkan.<sup>79</sup>

---

<sup>79</sup> Wawancara kepada pemilik lahan Bapak Kusro pada tanggal 16 Desember 2021

Terdapat dua jangka waktu penyewaan tanah ini, yakni jangka pendek dan jangka panjang. Jangka pendek penyewaan dilakukan satu tahun sedangkan untuk jangka panjang sekitar 5 tahunan. Hal ini dikarenakan belum tentunya penghasilan yang diterima dari penyewa lahan tersebut.

“intinya saling menaruh kepercayaan, silahkan, seandainya memang dari pihak sana tidak jujur maka akan menanggung risiko adalah mereka”.<sup>80</sup>

Berdasarkan wawancara, akad yang dilakukan adalah akad lisan dimana tidak ada perjanjian tertulis antara pemilik sewa dan penyewa lahan. Kerugian yang mungkin terjadi adalah tidak bisanya tanah tersebut untuk ditanami, akan tetapi akan lebih baik tanah itu untuk dimanfaatkan karena harga tanahnya lumayan murah walaupun memang kualitasnya tidak sebagus yang ada di tempat lain.

## 2. Wawancara dengan *Musta'jir* atau penyewa tanah

*Pertama*, wawancara dilakukan kepada Bapak Sumarno sebagai *Musta'jir*. Dalam wawancaranya beliau mengatakan berdasarkan lokasi yang memang jauh dari pemukiman warga dan tanahnya adalah tanah bukit maka biaya sewanya sebesar Rp. 5.000.000,- yang dibayarkan satu kali dalam setahun. Jangka waktu yang ditargetkan dalam sewa ini adalah sampai habis, artinya sampai kira-kira tanah yang mengandung pasir tersebut habis.

---

<sup>80</sup> Wawancara dengan bapak Kusro tanggal 16 Desember 2021

Lokasi sewa yang dipilih untuk produksi material bangunan ini terbilang asri dan jauh dari pemukiman warga sehingga tidak mengganggu aktifitas warga.<sup>81</sup> Karena dalam proses produksi, digunakan mesin yang ,mengeluarkan suara cukup keras. Modal untuk produksi material bangunan ini juga mencapai ratusan juta, diantaranya untuk membeli alat atau mesin pemisah material pasir dan batu.

Pada sistem sewa pemilik lahan tidak memberikan larangan kepada *musta'jir* sehingga pemilik lahan atau *musta'jir* bebas melakukan tindakan. Dalam pemanfaatannya pun tidak ada pemanfaatan lain selain untuk produksi material bangunan yang berbentuk pasir, krikil serta batu belah.<sup>82</sup>

Bapak Sumarno mengungkapkan proses produksi yang dilakukan, pertama pasir tersebut digali dan diambil untuk dipisahkan antara pasir dengan batu. Pasir yang bercampur dengan tanah liat dipisahkan dengan disaring menggunakan air. Sedangkan material batu yang besar akan dipisahkan menggunakan alat penggiling batu yang kemudian dicuci dengan dialiri air. Hal ini dilakukan guna mendapatkan kualitas pasir dan batu yang baik.

*Kedua*, wawancara yang dilakukan kepada bapak Muntorid sebagai penyewa lahan atau pengolah lahan (*musta'jir*). Biaya sewa yang dilakukan sebesar Rp. 5.000.000,- yang dibayarkan awal pada perjanjian. Jangka waktu sewa dilakukan sampai dengan semampunya orang yang

---

<sup>81</sup> Wawancara dengan bapak Sumarno pada tanggal 4 September 2021

<sup>82</sup> Wawancara dengan Bapak Sumarno pada tanggal 4 September 2021

mengambil material tanah tersebut.<sup>83</sup> Artinya hal ini dilakukan sampai dengan batas waktu yang belum bisa ditentukan.

Penyewa tanah memilih tanah tersebut untuk dijadikan tempat produksi adalah karena material tanahnya terbilang bagus, untuk daerah gunung. Karena tempatnya dibukit maka hal itu sangat memudahkan bagi masyarakat yang tinggal di daerah Kecamatan Karangjambu yang ingin membeli pasir dengan harga yang murah dan jarak yang dekat serta waktu yang cepat. Modal yang dikeluarkan untuk produksi material bangunan ini tidak terlalu banyak, karena dalam produksinya dilakukan secara manual.

Pada produksinya tidak ada pemanfaatan lain, semuanya tanahnya digunakan untuk produksi pasir dan batu. Pertama, karena tanahnya merupakan tanah yang keras tanah di ambil menggunakan linggis, setelah itu tanah akan dipecah dengan cara dipukul menggunakan palu. Setelah itu akan dipisahkan secara manual antara batu dan pasir. Batu yang berukuran besar akan dibiarkan dan dijual dalam bentuk yang seperti itu.<sup>84</sup> Tidak ada larangan dalam sistem sewanya semua diserahkan kepada *musta'jir*.

#### **E. Analisis Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 terhadap Sewa Menyewa Tanah untuk Produksi Material Bangunan**

Analisis yang digunakan penulis dalam penelitian yang dilakukan terkait praktik sewa menyewa tanah untuk produksi material bangunan adalah

---

<sup>83</sup> Wawancara dengan Bapak Muntorid pada tanggal 15 Desember 2021

<sup>84</sup> Wawancara dengan bapak Muntorid pada tanggal 15 Desember 2021

perspektif atau pandangan dari Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Ijarah. Peneliti membagi menjadi 4 (empat) poin analisis, diantaranya adalah *'aqid* atau pelaku akad, *shighat* atau ijab qabul, *ujrah* atau upah dan manfaat akad sewa.

#### 1. *'Aqid* atau Pelaku Akad

Pelaku akad ijarah adalah *mu'jir*, *musta'jir* dan *ajir*. *Mu'jir* merupakan pihak yang memberikan sewa atau pihak yang menyewakan barang. Sedangkan *musta'jir* merupakan pihak yang menerima manfaat dari barang yang disewakan atau pihak yang menyewa barang. *Ajir* merupakan pihak yang memberikan jasa dalam akad atau pihak perantara dalam akad ijarah. Dalam akad ijarah ini yang melakukan akad merupakan orang maupun yang dipersamakan dengan orang dan berbadan hukum maupun tidak.<sup>85</sup>

Dalam fatwa DSN MUI pasal yang menyebutkan tentang pelaku akad adalah pasal keempat yakni ketentuan terkait *mu'jir*, *musta'jir* dan *ajir* yang berbunyi sebagai berikut:<sup>86</sup>

- a. Akad Ijarah boleh dilakukan oleh orang maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- b. *Mu'jir*, *musta'jir* dan *ajir* wajib cakap hukum sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

---

<sup>85</sup> Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Ijarah Hlm. 3.

<sup>86</sup> Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Ijarah Hlm. 5.

- c. *Mu'jir* wajib memiliki kewenangan (wilayah) untuk melakukan akad ijarah baik kewenangan yang bersifat *ashiliyyah* maupun *niyabiyyah*.
- d. *Mu'jir* wajib memiliki kemampuan untuk menyerahkan manfaat.
- e. *Musta'jir* wajib memiliki kemampuan untuk membayar *ujrah*.
- f. *Ajir* wajib memiliki kemampuan untuk menyerahkan jasa atau melakukan perbuatan hukum yang dibebankan kepadanya.

Pada poin kedua dijelaskan bahwa *mu'jir* dan *musta'jir* harus cakap hukum sesuai dengan syariah dan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. *Mu'jir* dan *musta'jir* dalam akad sewa menyewa tanah di Kecamatan Karangjambu merupakan pelaku akad yang sudah berkeluarga.<sup>87</sup> Ini menunjukkan bahwa sudah terpenuhinya cakap hukum baik itu sesuai dengan syariah maupun peraturan perundang-undangan. Dimana cakap hukum menurut syariah dan peraturan perundang-undangan adalah orang yang sudah dewasa atau berusia 21 tahun dan berakal sehat bukan orang yang dalam pengampuan.<sup>88</sup>

Selain itu syarat terjadinya akad adalah orang yang telah mumayyiz yakni orang yang bukan lagi anak-anak dan merupakan orang yang berakal dan sudah baligh yang dapat membedakan antara baik dan buruk. Dalam hal ini berdasarkan observasi dari peneliti *mu'jir* dan *musta'jir* memenuhi syarat terjadinya akad, yang mana berdasarkan dengan lancar serta paham komunikasi antara peneliti dengan narasumber pada saat wawancara.

---

<sup>87</sup> Observasi yang dilakukan penulis dari awal penelitian

<sup>88</sup> R. Subejti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek (Jakarta: Balai Pustaka, 2014), hlm. 341.



Pada poin ke 3 (tiga) dan 4 (empat) disebutkan bahwa *mu'jir* wajib memiliki kewenangan (wilayah) untuk melakukan akad ijarah baik kewenangan yang bersifat *ashiliyyah* maupun *niyabiyyah*, dan memiliki kemampuan untuk menyerahkan manfaat. Objek dari akad tersebut yang berupa tanah merupakan milik dari *mu'jir*, maka *mu'jir* memiliki kewenangan dan kemampuan untuk menyerahkan manfaat dari objek ijarah. Sedangkan pada poin ke 5 (lima) disebutkan bahwa *Musta'jir* wajib memiliki kemampuan untuk membayar *ujrah*. Di sini *Musta'jir* telah memenuhi syarat dengan memiliki kemampuan untuk membayar *ujrah*, yakni dengan dibayarkannya biaya sewa pada awal perjanjian sebesar Rp. 5.000.000,-.

Pada dasar hukum Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX.2017 disebutkan pada Q.S. Qashash ayat 26, dimana dalam ayat tersebut menjelaskan terkait al-aqd atau para pelaku akad. Pada ayat ini disebutkan “karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”. Dalam konteks sewa menyewa tanah, maka orang yang kuat lagi dapat dipercaya adalah *musta'jir* atau penyewa tanah. *Musta'jir* disini harus lah orang yang mampu dalam mengelola tanah serta mampu dalam hal finansial. Pada praktiknya *musta'jir* yakni Bapak Muntorid dan Bapak Sumarno telah cakap dan mampu dalam mengelola tanah yang disewa.

## 2. *Shighat* atau Ijab Qabul

Ijab Qabul merupakan pernyataan penawaran beserta dengan pernyataan penerimaan suatu akad atau perjanjian. Dalam fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 disebutkan pada pasal ke tiga terkait *shighat* akad ijarah.

- a. Akad ijarah harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dimengerti oleh *mu'jir/ajir* dan *musta'jir*.
- b. Akad ijarah boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat dan perbuatan/tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam pasal tersebut telah disebutkan mengenai ketentuan *shighat* atau ijab qabul yakni dinyatakan secara tegas dan jelas dalam akad serta dapat dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat maupun tindakan. Pada perjanjian akad ijarah atau sewa menyewa tanah untuk produksi material bangunan di Kecamatan Karangjambu ini dilakukan secara langsung yakni dengan kesepakatan secara lisan dan tidak ada perjanjian secara tertulis.<sup>89</sup>

Berdasarkan wawancara yang dilakukan akad dilakukan secara lisan dengan mengandalkan kepercayaan satu sama lain. Akan tetapi akad secara lisan dapat menimbulkan persepsi yang berbeda antara pihak yang satu dengan pihak yang lain. Karena tidak tertulis maka diantara para pihak akan lebih rawan dalam berbeda pemahaman dan pendapat. Hal ini

---

<sup>89</sup> Wawancara yang dilakukan kepada *mu'jir* dan *musta'jir* pada tanggal 15 dan 16 Desember 2021.

dapat menimbulkan perbedaan perkataan diantara para pihak yang berakad, yakni salah satu pihak dapat berkata a dan pihak yang satu juga dapat berkata b. Dalam melakukan perjanjian akad haruslah akad dipahami dan dimengerti oleh para pihak. Baik dari pihak *mu'jir* dan *musta'jir* harus memahami apa yang di tujukan dan inginkan dalam perjanjian akad.

Pada akad ijarah atau sewa menyewa yang dilakukan di kecamatan karangjambu ini merupakan akad yang dilakukan secara lisan. Dimana dalam ijab dan qabul ini harus memenuhi syarat yakni akad harus jelas, sesuai dengan persetujuan dan pemahaman. Dalam akad yang dilakukan ini berdasarkan observasi belum sampai pada tahap pemahaman terhadap ijab qabul oleh kedua belah pihak. Pihak *mu'jir* dan *musta'jir* mengetahui adanya akad dan mengerti akan terjadinya kesepakatan yang dilakukan, namun pihak yang satu dengan pihak yang lain berbeda pendapat mengenai jangka waktu sewa. *Mu'jir* memahami bahwa sewa dilakukan setahun, sedangkan *musta'jir* memahami bahwa sewa dilakukan sampai dengan tanah yang menggunung menjadi rata atau belum bisa ditentukan sampai kapan.<sup>90</sup> Hal ini menunjukkan bahwa dari pihak *mu'jir* dan *musta'jir* tidak memahami secara keseluruhan terkait jangka waktu sewa yang sebenarnya dan yang dimaksudkan oleh kedua belah pihak.

Pada praktik ijarah atau sewa menyewa yang dilakukan di Kecamatan Karangjambu sudah memenuhi syarat yang harus dipenuhi

---

<sup>90</sup> Berdasarkan observasi yang dilakukan oleh peneliti dengan Ibu Nur Hidayati sebagai *mu'jir* pada tanggal 3 September 2021 dan Bapak Sumarno sebagai *musta'jir* pada tanggal 4 September 2021.

dari *al-aqd*, yakni orang yang melakukan akad dia juga yang harus melakukan ijab dan qabul. Dalam hal ini pihak *mu'jir* dan *musta'jir* adalah orang yang sama dalam melakukan kesepakatan perjanjian akad ijarah.

### 3. *Ujrah* atau Upah

Upah atau *ujrah* merupakan imbalan yang didapatkan dalam perjanjian sewa. Sewa biasanya dibayarkan sesuai dengan kesepakatan para pihak yang terlibat. Dalam fatwa DSN MUI No. 112 dijelaskan dalam pasal kedelapan ketentuan terkait *ujrah*.

- a. *Ujrah* boleh berupa uang, manfaat barang, jasa, atau barang yang boleh dimanfaatkan menurut syariah (*mutaqawwam*) dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Kuantitas dan/atau kualitas *ujrah* harus jelas, baik berupa angka nominal, prosentase tertentu, atau rumus yang disepakati dan diketahui oleh para pihak yang melakukan akad.
- c. *Ujrah* boleh dibayar secara tunai, bertahap/angsur, dan tangguh berdasarkan kesepakatan sesuai dengan syariah dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- d. *Ujrah* yang telah disepakati boleh ditinjau-ulang atas manfaat yang belum diterima oleh *musta'jir* sesuai kesepakatan.

Harga atau upah yang diberikan haruslah disebutkan dan dijelaskan nominalnya, selain itu juga harus di sebutkan mengenai pembayaran yang akan dilakukan. Dalam praktik sewa menyewa tanah untuk produksi

material bangunan yang ada di Kecamatan Karangjambu upah yang diterima berupa uang. Salah satu dari jenis harta tetap adalah uang, yang mana harta tetap merupakan syarat dari ujarah dalam sewa menyewa. Dalam pembayaran ujarah *mu'jir* di larang membayar dengan sesuatu yang sama dengan apa yang disewakan. Artinya, dalam pembayaran dilarang menggunakan tanah yang disewakan, seperti dilarang menggunakan hasil dari produksi dalam material bangunan tersebut.

*Ujarah* diberikan kepada *mu'jir* yakni kepada pemilik tanah. Dalam praktiknya ujarah diberikan secara tunai kepada pemilik tanah yang dilakukan satu kali pada awal perjanjian.<sup>91</sup>

Selain itu kuantitas dari ujarah haruslah jelas baik berupa nominal angka dan prosentasenya. Ujarah pada praktek sewa menyewa untuk produksi material bangunan di Kecamatan Karangjambu ini berupa uang yang berjumlah Rp. 5.000.000,- berdasarkan perjanjian atau kesepakatan kedua belah pihak yang berakad.

Pada Q.S. al-Baqarah ayat 233 disebutkan bahwa “jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut”, pada penggalan arti ayat tersebut menyebutkan terkiat upah. Dalam konteks sewa menyewa tanah tidak jauh berbeda yakni harus memberikan atau membayar upah menurut yang patut atau sesuai. Pada praktik sewa menyewa di kecamatan karangjambu upah yang diberikan telah sesuai, yang mana dalam

---

<sup>91</sup> Wawancara dengan Bapak Sumarno selaku *musta'jir*.

memberikan upah atau ujah adalah sesuai dengan kebiasaan yang ada di masyarakat yang biasanya membayar sewa dengan harga Rp. 5.000.000,-.

#### 4. Manfaat akad sewa

Manfaat merupakan sesuatu yang dimiliki dan diterima oleh *musta'jir*. Dengan kata lain manfaatlah yang didapatkan pada saat akad sewa menyewa berlangsung. Dalam sewa menyewa yang harus didapatkan oleh *musta'jir* atau penyewa adalah manfaat dari objek sewa. Dalam fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 dijelaskan dalam pasal ke enam ketentuan terkait Manfaat dan Waktu Sewa.

- a. Manfaat harus berupa manfaat yang dibenarkan (tidak dilarang) secara syariah (*mutaqawwam*).
- b. Manfaat harus jelas sehingga diketahui oleh *Mu'jir* dan *Musta'jir/Ajir*.
- c. Tata cara penggunaan barang sewa serta jangka waktu sewa harus disepakati oleh *Mu'jir* dan *Musta'jir*.
- d. *Musta'jir* dalam akad *ijarah 'ala al-a'yan*, boleh menyewakan kembali (*al-ijarah min al-bathin*) kepada pihak lain, kecuali tidak diizinkan (dilarang) oleh *Mu'jir*.
- e. *Musta'jir* dalam akad *ijarah 'ala al-a'yan*, tidak wajib menanggung risiko terhadap kerugian yang timbul karena pemanfaatan, kecuali karena *al-ta'addi*, *al-taqshir*, atau *mukhalafat al-syuruth*.

Berdasarkan observasi dan wawancara yang dilakukan, manfaat yang diperoleh pada praktik sewa menyewa tanah untuk produksi material bangunan di Kecamatan Karangjambu adalah tanah dari objek sewa.

Manfaat yang didapatkan dalam sewa adalah memanfaatkan tanah yang disewakan untuk digunakan sebagai bahan dalam produksi material bangunan. Dalam hal ini *mu'jir* (pemilik sewa) maupun *musta'jir* (penyewa) telah mengetahui penggunaan dari objek sewa tersebut.

Akad sewa menyewa tersebut memang tidak haram dan secara keseluruhan tidak dilarang oleh syariat. Akan tetapi dalam pemanfaatan akad sewa menyewa ini tidak bisa dibenarkan. Karena dalam akad sewa menyewa tidak boleh mengambil materi dari objek sewa, melainkan hanya manfaat dari objek sewa yang boleh diambil. Seperti yang dijelaskan dalam fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 pasal pertama poin ke 5 (lima).

“*Manfa'ah* adalah manfaat yang diperoleh dari barang sewa dengan cara pemakaian dan pekerjaan (jasa) *ajir*”

Dalam pasal tersebut disebutkan “melalui proses penggunaan” yang mana ini berarti bahwa pemanfaatan dari akad sewa adalah manfaat dari penggunaan objek akad, bukan manfaat dengan mengambil materi dari objek akad.

Tata cara penggunaan manfaat dari objek sewa telah diketahui oleh *mu'jir* maupun *musta'jir*, yakni sama-sama tahu digunakan untuk apa dan bagaimana cara penggunaannya.<sup>92</sup> Tetapi ada perbedaan pendapat antara *mu'jir* dan *musta'jir* terkait jangka waktu sewa menyewa tanah untuk produksi material bangunan. Dimana dalam wawancara yang dilakukan

---

<sup>92</sup> Berdasarkan observasi yang dilakukan peneliti pada 16 Desember 2021

pada Ibu Nur Hidayati sebagai *mu'jir* jangka waktu sewa dilakukan satu tahun. Sedangkan Bapak Sumarno sebagai *musta'jir* mengatakan jangka waktu sewa dilakukan sampai material tanah yang ada habis. Begitupun juga wawancara dengan Bapak Kusro dan Bapak Muntorid, dimana mereka berbeda pendapat terkait jangka waktu sewa. Bapak Muntorid mengatakan jika jangka sewa menyewa tanah untuk material bangunan ini sampai dengan material tanahnya habis. Sedangkan Bapak Kusro mengatakan jangka waktu satu tahun untuk jangka pendek dan jangka panjangnya adalah lima tahun.<sup>93</sup>

Perbedaan pendapat ini dapat terjadi dikarenakan tidak adanya kesepakatan yang jelas. Tidak ada kesepakatan secara tertulis, serta tidak adanya komunikasi yang benar-benar intensif membahas tentang jangka waktu sewa. Sehingga muncullah perbedaan pendapat antara *mu'jir* dan *musta'jir*. Karena sejatinya setiap orang memiliki pendapat masing-masing yang tidak akan diketahui oleh orang lain. Begitupun dengan perkataan yang akan disampaikan kepada setiap orang.

Manfaat yang dihasilkan haruslah jelas serta harus merupakan manfaat yang diperbolehkan menurut syara'. Manfaat yang dilakukan bukanlah manfaat untuk perbuatan yang dilarang atau perbuatan untuk maksiat, tetapi perbuatan yang positif serta yang diperbolehkan oleh syara'. Dalam praktiknya secara keseluruhan manfaat yang digunakan dalam sewa menyewa tanah untuk produksi material bangunan bukanlah

---

<sup>93</sup> Wawancara yang dilakukan pada *mu'jir* dan *musta'jir* pada tanggal 15 dan 16 Desember 2021



perbuatan yang berbentuk maksiat dan bukan untuk perbuatan maksiat. Maka dalam praktiknya manfaat ini tidak dilarang namun tidak dibenarkan karena dalam sewa, yang diambil merupakan manfaatnya bukan materi dari objek yang disewa atau objek ijarah.

Dalam melakukan perjanjian ijarah atau sewa menyewa ada beberapa kriteria yang harus dipenuhi untuk tercapainya akad sewa menyewa yang sesuai berdasarkan syara' dan ijarah yang sah. *Pertama*, syarat pelaksanaan, berdasarkan praktik yang ada di Kecamatan Karangjambu tanah yang dijadikan objek dalam akad merupakan tanah milik *mu'jir*. Sehingga *mu'jir* memiliki kekuasaan penuh dalam mengelola tanah dan memiliki kekuasaan penuh untuk menyerahkan tanah yang dimilikinya.

*Kedua*, syarat sah ijarah. Terdapat beberapa poin untuk menentukan ijarah tersebut sah atau tidak, yakni adanya kerelaan dan keikhlasan dari para pihak. Kerelaan berhubungan dengan hati nurani, artinya berhubungan dengan kerelaan. Dalam surat Annisa ayat 29 disebutkan bahwa “janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu”. Dari arti ayat tersebut dapat diartikan bahwa dalam berniaga atau berekonomi hendaklah berbuat dengan jalan yang baik dan dengan jalan saling ridha. Saling merelakan apa yang sedang dilakukan. Saling merelakan disini adalah dengan saling mengetahui dan memahami serta mengikhlasakan akad yang sedang dilakukan.

Pada praktik ijarah atau sewa menyewa tanah untuk produksi material bangunan yang dilakukan di Kecamatan Karangjambu *mu'jir* dan *musta'jir* mengetahui tentang adanya akad sewa tersebut. Para pihak menyadari adanya akad yang sedang berlangsung. Pihak *mu'jir* juga mengetahui tentang bagaimana tanahnya diambil untuk proses produksi material bangunan walaupun tidak mengetahui secara keseluruhan. Akan tetapi, pihak *mu'jir* merelakan hal itu karena melihat potensi dari tanah yang disewakan tidak terlalu baik jika untuk pertanian.<sup>94</sup>

Poin selanjutnya dari syarat sahnya ijarah adalah tidak menyewakan untuk hal yang diwajibkan kepadanya, artinya sesuatu yang wajib dilakukan bagi diri sendiri tidak boleh disewakan. Hal wajib disini adalah hal yang berhubungan dengan ibadah serta berhubungan langsung dengan diri sendiri seperti sholat fardhu dan puasa. Pada praktik sewa menyewa tanah yang ada di Kecamatan Karangjambu merupakan praktik sewa tanah sehingga bukan merupakan sewa yang mana hal yang wajib bagi diri sendiri, selain itu sewa ini bisa di berikan dan bisa di serahkan.

Selain itu syarat sahnya ijarah adalah tidak mengambil manfaat untuk dirinya sendiri. Dalam melakukan ijarah berbentuk pekerjaan ketika telah selesai melakukan pekerjaan tidak boleh mengambil sisa hasil pekerjaannya, seperti mengambil sisa gandum yang telah di panen. Maka dalam sewa menyewa tanah ini juga tidak boleh mengambil material dari tanah yang disewa. Sedangkan dalam praktik di Kecamatan Karangjambu sewa menyewa

---

<sup>94</sup> Wawancara dengan ibu nur hidayati sebagai pemilik tanah pada tanggal 13 September 2022.

tanahnya diambil untuk produksi material bangunan, maka seharusnya sewa menyewa tanah dengan mengambil material tanahnya tidak diperbolehkan.

*Ketiga*, syarat barang sewaan atau syarat dari *ma'qud 'alaih*. Syarat dari barang sewaan atau objek dari sewa adalah merupakan barang yang dikuasai dan dapat diserahkan dan dimiliki. Barang yang disewakan juga bukan merupakan barang yang cacat atau bukan barang yang rusak. Objek praktik sewa yang dilakukan di Kecamatan Karangjambu adalah tanah, yang mana dapat dikuasai serta dapat dimiliki. Tanah ini juga merupakan tanah milik sendiri yang didapat dari warisan kedua orang tua *mu'jir*.

*Keempat*, syarat yang kembali pada rukun akad. Maksud dari syarat ini adalah *mu'jir* atau pemilik barang sewa tidak boleh memberikan syarat yang dapat merusak akad. Contohnya seperti memberikan syarat kepada *musta'jir* bahwa akan menyewakan barang tersebut tetapi setelah *mu'jir* menggunakannya. Sesuai dengan observasi peneliti terhadap praktik sewa menyewa tanah untuk produksi material bangunan di Kecamatan Karangjambu, dari pihak *mu'jir* tidak memberikan ketentuan khusus atau syarat yang khusus kepada pihak *musta'jir*. Pihak *mu'jir* memberikan kekuasaan penuh setelah adanya persetujuan akad tersebut.

*Kelima*, syarat kelaziman. Syarat kelaziman ini adalah syarat yang lazim atau syarat yang semestinya dilaksanakan. Syarat kelaziman ini seperti tidak adanya uzur yang dapat membatalkan akad yang dapat memunculkan kemudharatan. *Mu'jir* dan *musta'jir* saling mengetahui mengenai akad yang berlangsung. Pihak *mu'jir* pun telah menyerahkan seluruhnya kepada pihak

*musta'jir*. Sehingga tidak terdapat uzur yang dapat membatalkan akad, dan sewa menyewa tanah untuk produksi material bangunan yang dilakukan di Kecamatan Karangjambu memenuhi syarat kelaziman.

Konsep ijarah menurut empat mazhab memiliki perspektif yang hampir sama tetapi berbeda. Menurut ulama Hanafiyah ijarah adalah akad terhadap manfaat yang diketahui secara jelas tujuan sewa tersebut dengan disertai imbalan. Menurut mazhab Maliki menyatakan bahwa ijarah adalah suatu akad terhadap manfaat yang bersifat mubah dengan jangka waktu tertentu disertai imbalan. Mazhab Asy-Syafi'i memberikan pendapat terkait ijarah yakni sebuah akad atas manfaat dengan maksud tertentu yang bisa dipindah tangankan, bersifat mubah disertai dengan imbalan. Sedangkan menurut mazhab Hambali ijarah adalah akad terhadap manfaat yang bersifat mubah, diketahui dengan jelas, diambil sedikit demi sedikit, dengan jangka waktu tertentu dan disertai dengan imbalan.

Menurut empat mazhab rukun dari ijarah adalah para pihak yang berakad, *ma'qud 'alaih* atau objek akad (biaya sewa dan manfaat), serta shigat (ijab dan qabul). Pihak yang terlibat dalam akad menurut Imam Syafi'i dan Hambali harus baligh dan berakal. Sedangkan menurut Imam Hanafi dan Maliki pelaku akad tidak harus baligh, tetapi boleh *mumayyiz* dengan syarat mendapatkan persetujuan dari walinya.<sup>95</sup> Setiap mazhab tidak membolehkan ijarah yang dilarang oleh syariat yakni sesuatu yang berhubungan dengan

---

<sup>95</sup> Muammar Arafat Yusmad, "Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kebun di Desa Pompengan Kecamatan Lamasi Timur Tinjauan Ekonomi Islam", *Al-Amwal: Journal Of Islamic Economic Law*, Vol. 2, No. 2, 2017, hlm. 136.

maksiat serta riba. Dalam melakukan ijarah tidak diperbolehkan menyewa untuk hal yang berhubungan dengan ketaatan dan kewajiban terhadap tuhan.

Dalam sewa menyewa atau ijarah terdapat sesuatu yang boleh disewakan dan tidak boleh disewakan. Menurut mazhab Hanafi sesuatu yang boleh disewakan adalah yang berhubungan dengan kehidupan yakni toko atau rumah, lahan yang digunakan untuk ditanami dan untuk didirikan bangunan, hewan, menyewa manusia untuk dijadikan sebagai pembantu atau membuat sesuatu (pertukangan) seperti penjahit dll, serta menyewa pakaian, tandu, perhiasan dan lain sebagainya. Sedangkan yang tidak boleh disewakan menurut mazhab Hanafi adalah menyewa sesuatu untuk urusan kematian seperti untuk menangis dan untuk meratapi orang yang meninggal. Selain itu hal yang tidak boleh disewakan adalah sesuatu yang menyalahi syarat sewa menyewa. Tidak sah menyewa air minum saja, karena dalam menyewa airnya saja maka dalam sewa tersebut akan menghilangkan zat dari air, bukan mengambil manfaatnya.

Menurut mazhab Maliki sewa menyewa yang dilarang adalah sesuatu yang menyalahi syarat-syarat sewa menyewa. Hal yang menyalahi aturan adalah menyewa pohon untuk diambil buahnya, menyewa seseorang untuk meratapi mayat, menyewa perempuan yang sedang haid untuk membersihkan masjid, menyewa penipu untuk mengungkap siapa pencurinya, menyewa toko untuk menjual minuman keras, serta menyewa seseorang untuk melakukan sesuatu yang menjadi kewajiban bagi si penyewa.

Menurut mazhab Syafi'i boleh dan tidak bolehnya sewa menyewa dijelaskan dalam syarat sewa menyewa. Selain itu mazhab syafi'i juga mengatakan tidak sah sewa menyewa untuk hal yang menjadikannya kewajiban setiap orang atau menyewa ketaatan, seperti sholat dan puasa.

Sedangkan menurut mazhab Hambali sewa menyewa yang boleh dilakukan adalah menyewa ibu susu atas izin suaminya, menyewakan barang atau sesuatu yang diwakafkan. Terdapat syarat sewa yang harus dipenuhi ketika terdapat ketidakjelasan dan persengketaan dalam sewa, seperti akad sewa terjadi atas dasar pengambilan manfaat dari barang sewa dengan tetap utuhnya benda tersebut. Mengetahui barang sewaan dengan cara melihat langsung atau menyebutkna ciri-cirinya dengan tepat. Ukuran atau berapa waktu penyerahan barang sewaan. Termasuk dalam pengambilan manfaat manfaat berdasarkan perjanjian yang telah disepakati bersama dalam akad. Dalam pengambilan manfaat barang sewa harus melalui izin dan kesepakatan dari pemilik sewa.

Dari pemaparan terkait empat mazhab di atas memiliki konsep sewa menyewa atau ijarah yang hampir sama antara satu mazhab dengan mazhab yang lain. Persamaan ini terletak pada syarat dari sewa menyewa yang mana tidak boleh melakukan tindakan yang melanggar hukum atau melanggar syariat seperti maksiat serta riba. Selain itu, persamaan lain terletak pada makna ijarah sendiri yakni tidak boleh mengambil selain manfaat dari obyek sewa.

Secara keseluruhan praktik sewa menyewa tanah untuk produksi material bangunan di Kecamatan Karangjambu sesuai dengan konsep akad. Dilihat dari 4 (empat) rukun dan syarat dari ijarah yakni ijab dan qabul, orang yang melakukan ijab dan qabul dia juga yang melakukan kontrak, harga atau upah, dan objek kontrak atau *ma'qūd alaih* yang harus ada. Hanya saja ada yang masih kurang dalam praktiknya, yakni dalam ijab dan qabul. Dalam ijab dan qabul haruslah ada beberapa syarat tertentu agar ijarah dapat berkekuatan hukum sah. Salah satunya adalah jelas dan adanya pemahaman terhadap ijab dan qabul. Akan tetapi dalam praktiknya pihak *mu'jir* dan *musta'jir* tidak terlalu jelas serta paham terkait jangka waktu sewa, sehingga masing-masing pihak mengatakan hal yang berbeda.

Praktik sewa menyewa ini termasuk ke dalam *ijarah ala al-manāfi'* yakni ijarah yang objek akadnya merupakan manfaat dari barang yang disewakan. Lebih spesifik lagi termasuk ke dalam *ijarah al-'arḍ* atau akad sewa tanah, yang mana akad ini harus jelas bagaimana pemanfaatannya. Pada praktik sewa menyewa yang ada di Kecamatan Karangjambu telah jelas bagaimana pemanfaatannya yakni untuk produksi material bangunan. Akan tetapi dalam ijarah tidak diperbolehkan mengambil manfaat dengan disertai material dari tanah tersebut, artinya hanya dari penggunaan manfaat tanah tersebut. Menurut empat mazhab juga tidak diperbolehkan sewa menyewa dengan mengambil selain dari manfaatnya.

Menurut perspektif dari fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Ijarah, praktik sewa menyewa tanah untuk produksi material

bangunan di Kecamatan Karangjambu tidak sesuai dengan fatwa, karena tidak diperbolehkan mengambil manfaat dengan disertai material tanahnya. Selain itu jangka waktu pada sewa menyewa tersebut tidak jelas, karena *mu'jir* dan *musta'jir* tidak satu pemahaman. Akan tetapi jika dilihat berdasarkan hukum ekonomi secara umum hal ini diperbolehkan karena dalam akadnya terdapat unsur *taradin* atau keridhaan dan kerelaan diantara para pihak dalam berakad.

Terdapat beberapa prinsip at-taradi dalam akad muamalat diantaranya adalah diketahui oleh para pihak, tidak bersenda gurau dan pemaksaan saat melakukan akad, tidak lupa dan tersalah, rela sama rela. Selain itu terdapat tanda-tanda adanya at-taradi seperti rasa suka, sengaja melakukan akad atau mukhtar (sadar dan bebas dalam melakukan akad tersebut, tanpa adanya unsur paksaan). Berdasarkan prinsip serta tanda-tanda dari at-taradi dapat dilihat bahwa dalam praktik sewa menyewa di Kecamatan Karangjambu telah memenuhi unsur tersebut. Hal ini berdasarkan adanya kesadaran diantara *mu'jir* dan *musta'jir* ketika melakukan akad. Para pihak juga tidak ada yang merasa dipaksa ketika melakukan akad dan memang murni niat dari para pihak untuk melakukan akad.

Unsur at-taradi atau kerelaan merupakan unsur batin yang mana tidak bisa diketahui dengan pasti bagaimana keadaan batin seseorang secara meyakinkan. Namun, unsur kerelaan akan terwujud dengan ijab dan qabul yang mana atas dasar menyengaja dan ikhtiyar. Ulama juga menegaskan bahwa untuk mengetahui ada rusak dan tidaknya unsur kerelaan itu



menggunakan indikator yang tertera dan nyata secara lahiriah, yang mana diukur dan diketahui batasannya. Karena hukum merupakan batasan diri manusia, sedangkan batasan itu hanya dapat diketahui melalui aspek lahir saja. Menurut KHES prinsip taradin atau kerelaan diartikan sebagai suatu kesepakatan. Kesepakatan ini dapat diungkapkan dengan tulisan, lisan, dan isyarat. Kesepakatan disini juga harus tidak ada pihak yang disakiti dan didzalimi serta adanya keikhlasan dari masing-masing pihak.

Berdasarkan pemaparan unsur taradin telah ada dalam akad sewa menyewa yang dipraktikan di Kecamatan Karangjambu. Pada akad ini juga tidak ada indikasi yang menunjukkan rusaknya unsur taradin atau kerelaan seperti pemaksaan, khilaf, penipuan. Akad yang dipraktikan berdasarkan kesadaran serta kesepakatan dari pihak *mu'jir* dan *musta'jir*, sehingga hal ini menunjukkan praktik tersebut boleh dilakukan.

Hal Ini menunjukkan adanya kekurangan dari fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Ijarah. Kekurangan ini terletak pada manfaat atau *ma'qud 'alaih* yang tidak mencantumkan adanya unsur keikhlasan serta unsur kerelaan dalam berakad. Karena dalam kenyataanya pihak *mu'jir* dan *musta'jir* mengetahui bagaimana akad yang berlangsung. Para pihak juga menyadari adanya akad tersebut serta tidak mempermasalahkan adanya pengambilan material dari tanah tersebut terutama dari pihak *mu'jir* yang merupakan pemilik tanah.

## **F. Faktor yang Mempengaruhi Praktik Sewa Menyewa Tanah Untuk Produksi Material Bangunan**

Dalam melakukan praktik sewa menyewa untuk produksi material bangunan tentunya terdapat beberapa alasan mengapa masyarakat Kecamatan Karangjambu melakukan praktik tersebut. Berdasarkan pengamatan dari peneliti ada beberapa faktor yang mempengaruhi praktik sewa menyewa tanah untuk produksi material bangunan tersebut.

### **1. Faktor ekonomi**

Ekonomi merupakan suatu sistem yang tidak bisa dipisahkan dengan manusia. Karena sejatinya manusia membutuhkan ekonomi untuk berlangsungnya kehidupan. Begitupun dengan masyarakat yang ada di daerah kecamatan Karangjambu yang mana tidak banyak lapangan pekerjaan sehingga memanfaatkan apa yang ada untuk dijadikan pencaharian. Dalam hal ini masyarakat yang berada di daerah Kecamatan Karangjambu telah menerapkan prinsip *at-ta'awwun*. Dimana prinsip ini merupakan prinsip yang diterapkan dalam masyarakat dengan saling membantu dan saling bekerjasama antara anggota masyarakat untuk kebaikan bersama. Hal ini dibuktikan dengan disetujuinya kerjasama perjanjian sewa menyewa tanah.

### **2. Faktor kekeluargaan**

Keluarga merupakan seseorang yang mempunyai hubungan darah baik itu dari jauh maupun dekat. Kerabat atau keluarga menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi praktik sewa menyewa tanah. Hubungan

yang dekat menjadikan saling mengetahui bagaimana kondisi masing-masing keluarga. Sehingga dari sinilah dimulai adanya perjanjian ijarah atau sewa menyewa tanah. Dari faktor inilah yang menyebabkan pematokan harga dari praktek perjanjian sewa menyewa tanah tersebut.

### 3. Faktor kepercayaan

Kepercayaan merupakan sesuatu keyakinan yang timbul dari diri sendiri atau dari pihak yang bersangkutan. Keyakinan ini timbul karena adanya rasa percaya diantara masing-masing pihak. Dalam konteks perjanjian atau kerjasama, akad yang disepakati akan berjalan dengan lancar apabila timbul rasa percaya dan rasa yakin diantara para pihak. Praktik akad sewa menyewa tanah yang ada di kecamatan karangjambu juga demikian tidak akan berjalan jika *mu'jir* dan *musta'jir* tidak memberikan kepercayaan.

### 4. Faktor geografis

Geografi merupakan ilmu yang membahas tentang lanskap bumi, bentuk bumi, manusia dan yang ada di sekitarnya. Setiap bentuk dari topografi bumi mempengaruhi aktifitas dari manusia. Contohnya saja seperti masyarakat yang berada di daerah topografi rendah akan cenderung bersuhu panas, sedangkan daerah dengan topografi tinggi suhu udaranya akan semakin rendah atau dingin sehingga aktifitas di setiap daerah akan berbeda sesuai dengan kebiasaan mereka. Begitu juga di daerah Kecamatan Karangjambu yang berada di daerah pegunungan atau daerah dengan topografi tinggi yang bersuhu minimal 22,4°C. Dimana

karena merupakan daerah pegunungan maka praktik sewa tersebut dilakukan dengan memanfaatkan tanah yang memiliki material pasir dan kerikil di dalamnya serta dengan menggunakan alat yang sederhana atau manual.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian serta pemaparan mengenai pokok permasalahan yang ada, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Praktik sewa yang dilakukan di Kecamatan Karangjambu merupakan praktik sewa menyewa tanah untuk produksi material bangunan. Dimana dalam praktik ini material bangunan yakni krikil dan pasir di ambil dari tanah yang disewa tersebut. Terdapat dua tempat yang melakukan praktik sewa ini yakni di Desa Sanguwatang dan Desa Karangjambu. Proses produksi berawal dari pengambilan material tanahnya dengan cara manual. Pengambilan tanah dilakukan dengan menggunakan alat cangkul dan sekop atau sliki. Setelah tanah diambil tanah dipisahkan dan di plot-plotkan berdasarkan jenis dari material tersebut. Batu-batu yang diambil di belah menggunakan alat untuk dijadikan batu-batu kecil, ada pula yang di biarkan begitu saja. Material pasir yang bercampur dengan tanah liat dipisahkan dengan cara diayak menggunakan air. Setelah itu maka material akan dijual, biasanya berdasarkan pesanan.
2. Menurut perspektif dari fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Ijarah, terhadap praktik sewa menyewa tanah untuk produksi material bangunan di Kecamatan Karangjambu tidak sesuai dengan fatwa, karena fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 mengatur bahwa mengambil manfaat dengan disertai objek akad atau material

tanahnya tidak diperbolehkan. Selain itu jangka waktu pada sewa menyewa tersebut tidak jelas, karena *mu'jir* dan *musta'jir* tidak satu pemahaman. Akan tetapi jika dilihat berdasarkan hukum ekonomi secara umum hal ini diperbolehkan karena dalam akadnya terdapat unsur *taradin* atau keridhaan dan kerelaan diantara para pihak dalam berakad. Sedangkan praktik sewa menyewanya termasuk ke dalam *ijarah ala al-manāfi'* yakni ijarah yang objek akadnya merupakan manfaat dari barang yang disewakan. Lebih spesifik lagi termasuk ke dalam *ijarah al-'ard* atau akad sewa tanah, yang mana akad ini harus jelas bagaimana pemanfaatannya. Pada praktik sewa menyewa yang ada di Kecamatan Karangjambu telah jelas bagaimana pemanfaatannya yakni untuk produksi material bangunan. Akan tetapi dalam ijarah tidak diperbolehkan mengambil manfaat dengan disertai material dari tanah tersebut, artinya hanya dari penggunaan manfaat tanah tersebut. Menurut empat mazhab juga tidak diperbolehkan sewa menyewa dengan mengambil selain dari manfaatnya.

## **B. Saran**

Adapun saran yang peneliti sampaikan terkait sewa menyewa tanah dalam produksi material bangunan di Kecamatan Karangjambu adalah sebagai berikut :

1. Bagi masyarakat di Kecamatan Karangjambu hendaklah diperhatikan dan dipahami kembali mengenai dasar hukum dalam menjalankan kehidupan.

Terutama dasar-dasar hukum Islam dalam bidang perekonomian yang berkaitan langsung dengan berlangsungnya kehidupan di masyarakat.

2. Untuk fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Ijarah, hendaklah ditambahkan kembali mengenai obyek sewa dan manfaat sewa menyewa dengan menambahkan unsur taradin atau unsur keikhlasan dan keridhaan dari para pihak dalam berakad.



## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Azwar, Saifuddin. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset. 2010.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam wa Adillatuhu Jilid 4*. terj. Abdul Hayyie al-Kattani, dkk.. Jakarta: Gema Insani. 2011.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 5*. terj. Abdul Hayyie al-Kattani, dkk.. Jakarta: Gema Insani. 2011.
- Bachtiar. *Metode Penelitian Hukum*. Banten: UNPAM Press. 2018.
- Harun. *Fiqh Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press. 2017.
- Hidayat, Rahmat. *Pengantar Fikih Muamalah*. Medan: UIN Sumatera Utara. 2020.
- Huda, Qamarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras. 2011.
- Ishaq. *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*. Bandung: Alfabeta. 2017.
- Juanda. *Fiqh Muamalah*. t.k: salmaidea. 2018.
- Kholis, Nur dan Amir Mu'allim. *Transaksi dalam Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Program Pasca Sarjana FIAI Universitas Islam Indonesia. 2018.
- Mardani. *Hukum Ekonomi di Indonesia*. Bandung: PT Refika Aditama. 2011.
- Moleong, Lexy J.. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya. 2017.
- Mubarrak, Husni. *Belajar Mudah Fikih Kontemporer Catatan Kritis Dinamika Metode Penalaran Hukum Islam*. Banda Aceh: LKKI Publisher. 2019.
- NN. *Kecamatan Karangjambu dalam Angka 2020*. Purbalingga: CV. Apolo Printing Purwokerto. 2020.
- Nurhayati dan Ali Imran Sinaga. *Ushul Fiqh*. Jakarta: Prenadamedia Group. 2018.
- R. Subejti dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek*. Jakarta: Balai Pustaka. 2014.
- Rasjid, Sulaiman. *Fiqh Islam*. Bandung: Sinar Baru Algesindo. 2004.



Salim dan Syahrums. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Citapustaka Media. 2012.

Sarwono, Jonathan. *Metode Penelitian Kuantitatif & Kualitatif*. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2006.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta Bandung. 2019.

Syafe'i, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia. 2001.

Syaikh, Ariyadi dan Norwili. *Fikih Muamalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*. Yogyakarta: K-Media. 2020.

Syaikh, dkk.. *Fikih Muamalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*. Yogyakarta: K-Media. 2020.

Tanzeh, Ahmad. *Metode Penelitian Praktis*. Yogyakarta: Teras. 2011.

## **SKRIPSI**

Lely, Irma Fitri Nur. "Sistem Sewa Menyewa Tanah Sawah Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Desa Sungai Rengas Kecamatan Maro Sebo Ulu Kabupaten Batang Hari Provinsi Jambi)". *Skripsi*. Jambi: Fakultas Syariah UIN Sulthan Thaha Saifuddin Jambi, 2020.

Prasetyawati, Heni. "Sewa Menyewa Tanah untuk Produksi Batu Bata Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus di Desa 37 Gantiwarno Pekalongan Lampung Timur)". *Skripsi*. Metro: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro, 2019.

Rahmawati, Fadlilah. "Perspektif Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Untuk Pertanian Bunga Sedap Malam Di Desa Citrosono Kecamatan Grabag". *Skripsi*. Magelang: Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Magelang, 2020.

Silviani, Evi. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Ladang Di Desa Bantar Kecamatan Jatilawang Kabupaten Banyumas". *Skripsi* Purwokerto: Fakultas Syariah IAIN Purwokerto, 2017.

Zakariya, Ahmad Hanafi "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah dalam Produksi Batu Bata di Desa Karangduren Kecamatan Kebonarum Kabupaten Klaten". *Skripsi*. Salatiga: Fakultas Syariah IAIN Salatiga, 2017.

## JURNAL

- Afrelian, Muhamad Ibnu dan Imahda Khoiri Furqon. "Legalitas dan Otoritas Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dalam Operasional Lembaga Keuangan Syariah". *Jurnal Mizani: Wacana Hukum, Ekonomi dan Keagamaan*. Vol. 5, No. 2, 2018.
- Akhun, Nafan. *Al-Quran Terjemah Depag PDF interactive*.
- Aminullah, Muhammad Soleh. "Pengalihan Hak Sewa Tanah Dalam Perspektif Fiqih Mu'amalah, KUHPerdata dan KHES (Studi Kasus di desa Jatimulyo, Kecamatan Kunir, Kabupatn Lumajang)". *Jurnal Al-Muamalat: Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*. Vol. 5 No. 2, 2020.
- Anshori, Ahmad Insyah dan Moh. Ulumuddin. "Kedudukan Fatwa MUI dan Lembaga Fatwa di Indonesia". *Jurnal Mahkamah*. Vol. 5, No. 1, Juni 2020.
- Gayo, Ahyar Ari dan Ade Irawan Taufik. "Kedudukan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dalam Mendorong Perkembangan Bisnis Perbankan Syariah (Perspektif Hukum Perbankan Syariah)". *Jurnal Rechts Vinding*. Vol. 1, No. 2, Agustus 2012.
- Hammam, "Urgensi Kaidah Fiqhiyah dalam Perumusan Hukum dan Implementasinya dalam Fatwa DSN-MUI". *Jurnal Et-Tjarie*. Vol. 4, No. 1, Januari 2017.
- Jamaluddin. "Elastisitas Akad Al-Ijarah (Sewa-Menyewa) dalam Fiqh Muamalah Perspektif Ekonomi Islam". *Jurnal At-Tamwil: Kajian Ekonomi Syariah*. Vol. 1, No. 1, Maret 2019.
- Jamaluddin. "Elastisitas Akad Al-Ijarah (Sewa Menyewa) dalam Fiqh Muamalah Persepektif Ekonomi Islam". *At-Tamwil : Kajian Ekonomi Syariah*. Vol. 1 No. 1, 2019.
- Kholifah, Siti Nur. "Eksistensi Sukuk di Indonesia: Sukuk Mudarabah dan Sukuk Ijarah". *Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*. Vol. 08, No. 2, 2020.
- Lolyta. "Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm dalam Perspektif Fiqih Muamalah". *Hukum Islam*. Vol. XIV, No. 1 Nopember 2014.
- Mughits, Abdul. "Penerapan Prinsip *at-Taradi* dalam Akad-Akad Muamalah". *Aplikasia : Jurnal Aplikasi Ilmu-Ilmu Agama*. Vol. 17, No. 1, 2017.

Munif, Nasrulloh Ali. “Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia”. *Jurnal Ahkam*. Vol. 4, No. 1, 2016.

Polindi, Miko. “Filosofi dan Perwujudan Prinsip *Tauhidullah*, dan *Al-Adalah*, dalam Ijarah, dan Ijarah *Muntahia Bi-Tamlik (IMBT)*”. *EkBis: Jurnal Ekonomi dan Bisnis*. Vol. 1, No. 1.

Santoso, Harun dan Anik. “Analisis Pembiayaan Ijarah pada Perbankan Syariah”. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*. Vol. 01, No. 02, 2015.

Sidqi, Imaro dan Doli Witro. “Kedudukan Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) dalam Perspektif Hukum Islam dan Nasional : Studi Implikasi Fatwa terhadap Masyarakat”. *Jurnal Nizham*. Vol. 8, No. 01, Januari-Juni 2020.

Yusmad, Muammar Arafat. “Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kebun di Desa Pompengan Kecamatan Lamasi Timur Tinjauan Ekonomi Islam”. *Al-Amwal: Journal Of Islamic Economic Law*. Vol. 2, No. 2. 2017.

#### **PERATURAN**

Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Ijarah

#### **WAWANCARA**

Kusro, selaku *mu'jir* atau pemilik tanah, *Wawancara*, pada tanggal 16 Desember 2021

Muntorid, selaku *musta'jir* atau penyewa tanah, *Wawancara*, pada tanggal 14 Desember 2021

Nur Hidayati, selaku *mu'jir* atau pemilik tanah, *Wawancara*, pada tanggal 4 September 2021

Sumarno, selaku *musta'jir* atau penyewa tanah, *Wawancara*, pada tanggal 4 September 2021

**LAMPIRAN - LAMPIRAN**



## LAMPIRAN I

### Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Ijarah



دewan Syariah Nasional MUI

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Jl. Dempo No.19 Pegangsaan - Jakarta Pusat 10320 Telp. : (021) 3904146 Fax. : (021) 31903288

#### FATWA

#### DEWAN SYARIAH NASIONAL-MAJELIS ULAMA INDONESIA

NO: 112/DSN-MUI/IX/2017

Tentang

#### AKAD IJARAH

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) setelah,

- Menimbang** :
- bahwa masyarakat memerlukan panduan dalam rangka mempraktikkan akad ijarah terkait kegiatan usaha atau bisnisnya;
  - bahwa DSN-MUI telah menetapkan fatwa-fatwa terkait ijarah, baik untuk perbankan, perusahaan pembiayaan, jasa keuangan maupun aktivitas bisnis lainnya, namun belum menetapkan fatwa tentang akad ijarah untuk lingkup yang lebih luas sebagai fatwa induk;
  - bahwa atas pertimbangan huruf a dan huruf b, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang Akad Ijarah untuk dijadikan pedoman;

**Mengingat** :

- Firman Allah SWT:

- Q.S. al-Baqarah (2): 233:

...وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ، وَاتَّقُوا اللَّهَ، وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ.

"...Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah; dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan."

- Q.S. al-Qashash (28): 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ، إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ.

"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, 'Hai ayahku! Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya'"

- Hadis Nabi SAW:

- Hadis Nabi riwayat Ibn Majah dari Ibnu Umar:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْوُهُ.

“Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”

- b. Hadis Nabi riwayat ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ.

“Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.”

- c. Hadis Nabi riwayat Abu Daud dari Sa’d Ibn Abi Waqqash:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَابِ مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَتَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيَهَا بِدَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

“Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertanian yang diperoleh dari lahan pinggir parit dan lahan yang dialiri air; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”

- d. Hadis Nabi riwayat al-Tirmidzi dari kakeknya ‘Amr bin ‘Auf al-Muzani, dan riwayat al-Hakim dari kakeknya Katsir bin Abdillah bin ‘Amr bin ‘Auf r.a.:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

“Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali shulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang

3. Ijma’ ulama tentang kebolehan melakukan akad ijarah.

4. Kaidah fikih:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

دَرْءُ الْمَقَابِدِ مُقَدَّمٌ عَلَى حُلْبِ الْمَصَالِحِ

“Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan.”

- Memperhatikan :**
1. Surat dari PermataBank Syariah Nomor: 28/SYA-PRODUCT/VII/2017 tertanggal 28 Juli 2017 perihal Permohonan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia;
  2. Pendapat dan saran Working Group Perbankan Syariah (WGPS) yang terdiri atas DSN-MUI, Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Dewan

Standar Akuntansi Syariah IAI (DSAS-IAI), dan Mahkamah Agung (MA) pada tanggal 07 September 2017 di Jakarta;

3. Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia pada hari Selasa tanggal 28 Dzulhijjah 1438 H / 19 September 2017;

#### MEMUTUSKAN:

**Menetapkan : FATWA TENTANG AKAD IJARAH**

**Pertama : Ketentuan Umum**

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

1. Akad Ijarah adalah akad sewa antara *mu'jir* (الموَجِر) dengan *musta'jir* (المَسْتَأْجِر) atau antara *musta'jir* dengan *ajir* (الأَجِير) untuk mempertukarkan *manfa'ah* dan *ujrah*, baik manfaat barang maupun jasa.
2. *Mu'jir* (pemberi sewa) adalah pihak yang menyewakan barang, baik *mu'jir* yang berupa orang (*Syakhshiyah thabi'iyah/natuurlijke persoon*) maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*Syakhshiyah i'tibariah/syakhshiyah hukmiyah/ rechtsperson*).
3. *Musta'jir* adalah pihak yang menyewa (penyewa/penerima manfaat barang) dalam akad *ijarah 'ala al-a'yan* (الإجارة على الأعيان) atau penerima jasa dalam akad *ijarah 'ala al-a'mal/ijarah 'ala al-asykhash* (الإجارة على الأشخاص/الإجارة على الأعمال), baik *musta'jir* berupa orang (*Syakhshiyah thabi'iyah/natuurlijke persoon*) maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*Syakhshiyah i'tibariah/syakhshiyah hukmiyah/ rechtsperson*).
4. *Ajir* adalah pihak yang memberikan jasa dalam akad *ijarah 'ala al-a'mal/ijarah 'ala al-asykhash*, baik *ajir* berupa orang (*Syakhshiyah thabi'iyah/natuurlijke persoon*) maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*Syakhshiyah i'tibariah/ syakhshiyah hukmiyah/ rechtsperson*).
5. *Manfa'ah* adalah manfaat barang sewa melalui proses penggunaan dan pekerjaan (jasa) *ajir*.
6. *Mahall al-manfa'ah* (محل المنفعة) adalah barang sewa/barang yang dijadikan media untuk mewujudkan manfaat dalam akad *ijarah 'ala al-a'yan*.
7. *Ijarah 'ala al-a'yan* adalah akad sewa atas manfaat barang.

8. *Ijarah 'ala al-asykhash/ijarah 'ala al-a'mal* adalah akad sewa atas jasa/pekerjaan orang.
9. *Ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT) adalah akad ijarah atas manfaat barang yang disertai dengan janji pemindahan hak milik atas barang sewa kepada penyewa, setelah selesai atau diakhirinya akad ijarah.
10. *Ijarah maushufah fi al-dzimmah* (IMFD) adalah akad ijarah atas manfaat suatu barang (manfaat *'ain*) dan/atau jasa (*'amal*) yang pada saat akad hanya disebutkan sifat-sifat dan spesifikasinya (kuantitas dan kualitas).
11. *Ijarah tasyghiliyyah* (الإجارة التشغيلية) adalah akad ijarah atas manfaat barang yang tidak disertai dengan janji pemindahan hak milik atas barang sewa kepada penyewa.
12. Pembiayaan multijasa adalah pembiayaan untuk memperoleh manfaat atas suatu jasa.
13. *Wilayah ashliyyah* adalah kewenangan yang dimiliki oleh *Mu'jir* karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai pemilik.
14. *Wilayah niyabiyyah* adalah kewenangan yang dimiliki oleh *Mu'jir* karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai wakil dari pemilik atau wali atas pemilik.

**Kedua : Ketentuan terkait Hukum dan Bentuk Ijarah**

1. Akad Ijarah boleh direalisasikan dalam bentuk akad *ijarah 'ala al-a'yan* dan akad *ijarah 'ala al-a'mal/ijarah 'ala al-asykhash*.
2. Akad Ijarah boleh direalisasikan dalam bentuk akad *ijarah tasyghiliyyah*, *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT), dan *ijarah maushufah fi al-dzimmah* (IMFD).

**Ketiga : Ketentuan terkait Shighat Akad Ijarah**

1. Akad Ijarah harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dimengerti oleh *Mu'jir/Ajir* dan *Musta'jir*.
2. Akad Ijarah boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, dan perbuatan/tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Keempat : Ketentuan terkait Mu'jir, Musta'jir dan Ajir**

1. Akad Ijarah boleh dilakukan oleh orang (*Syakshiyah thabi'iyah/natuurlijke persoon*) maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*Syakshiyah i'tibariah/syakshiyah hukmiyah/rechtsperson*) berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



2. *Mu'jir*, *Musta'jir*, dan *Ajir* wajib cakap hukum sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. *Mu'jir* wajib memiliki kewenangan (*wilayah*) untuk melakukan akad ijarah baik kewenangan yang bersifat *ashliyyah* maupun *niyabiyyah*.
4. *Mu'jir* wajib memiliki kemampuan untuk menyerahkan manfaat.
5. *Musta'jir* wajib memiliki kemampuan untuk membayar *ujrah*.
6. *Ajir* wajib memiliki kemampuan untuk menyerahkan jasa atau melakukan perbuatan hukum yang dibebankan kepadanya.

- Kelima** : **Ketentuan terkait *Mahall al-Manfa'ah* dalam *Ijarah 'ala al-A'yan***
1. *Mahall al-manfa'ah* harus berupa barang yang dapat dimanfaatkan dan manfaatnya dibenarkan (tidak dilarang) secara syariah (*mutaqawwam*).
  2. *Mahall al-manfa'ah* sebagaimana dalam angka 1, harus dapat di serahterimakan (*maqdur al-taslim*) pada saat akad atau pada waktu yang disepakati dalam akad *ijarah maushufah fi al-dzimmah*.
- Keenam** : **Ketentuan terkait Manfaat dan Waktu Sewa**
1. Manfaat harus berupa manfaat yang dibenarkan (tidak dilarang) secara syariah (*mutaqawwam*).
  2. Manfaat harus jelas sehingga diketahui oleh *Mu'jir* dan *Musta'jir/Ajir*.
  3. Tata cara penggunaan barang sewa serta jangka waktu sewa harus disepakati oleh *Mu'jir* dan *Musta'jir*.
  4. *Musta'jir* dalam akad *ijarah 'ala al-a'yan*, boleh menyewakan kembali (*al-ijarah min al-bathin*) kepada pihak lain, kecuali tidak diizinkan (dilarang) oleh *Mu'jir*.
  5. *Musta'jir* dalam akad *ijarah 'ala al-a'yan*, tidak wajib menanggung risiko terhadap kerugian yang timbul karena pemanfaatan, kecuali karena *al-ta'addi*, *al-taqshir*, atau *mukhalafat al-syuruth*.
- Ketujuh** : **Ketentuan terkait '*Amal* yang Dilakukan *Ajir***
1. '*Amal* (pekerjaan atau jasa) yang dilakukan *Ajir* harus berupa pekerjaan yang dibolehkan menurut syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  2. '*Amal* yang dilakukan *Ajir* harus diketahui jenis, spesifikasi, dan ukuran pekerjaannya serta jangka waktu kerjanya.
  3. '*Amal* yang dilakukan *Ajir* harus berupa pekerjaan yang sesuai dengan tujuan akad.

4. *Mustajir* dalam akad *ijarah 'ala al-a'mal*, boleh menyewakan kembali kepada pihak lain, kecuali tidak diizinkan (dilarang) oleh *Ajir* atau peraturan perundang-undangan.
5. *Ajir* tidak wajib menanggung risiko terhadap kerugian yang timbul karena perbuatan yang dilakukannya, kecuali karena *al-ta'addi*, *al-taqshir*, atau *mukhalafat al-syuruth*.

**Kedelapan : Ketentuan terkait Ujrah**

1. *Ujrah* boleh berupa uang, manfaat barang, jasa, atau barang yang boleh dimanfaatkan menurut syariah (*mutaqawwam*) dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Kuantitas dan/atau kualitas *ujrah* harus jelas, baik berupa angka nominal, prosentase tertentu, atau rumus yang disepakati dan diketahui oleh para pihak yang melakukan akad.
3. *Ujrah* boleh dibayar secara tunai, bertahap/angsur, dan tanggung berdasarkan kesepakatan sesuai dengan syariah dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. *Ujrah* yang telah disepakati boleh ditinjau-ulang atas manfaat yang belum diterima oleh *Mustajir* sesuai kesepakatan.

**Kesembilan : Ketentuan Khusus untuk Kegiatan/Produk**

1. Dalam hal akad *ijarah* dipraktikkan dalam bentuk pembiayaan *ijarah*, berlaku *dhawabith* dan *hudud* *ijarah* sebagaimana terdapat dalam fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah.
2. Dalam hal akad *ijarah* dipraktikkan dalam bentuk IMBT, berlaku *dhawabith* dan *hudud* *ijarah* sebagaimana terdapat dalam fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik.
3. Dalam hal akad *ijarah* dipraktikkan dalam bentuk pembiayaan multijasa, berlaku *dhawabith* dan *hudud* *ijarah* sebagaimana terdapat dalam fatwa DSN-MUI Nomor 44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Pembiayaan Multijasa.
4. Dalam hal akad *ijarah* dipraktikkan dalam bentuk IMFD, berlaku *dhawabith* dan *hudud* *ijarah* sebagaimana terdapat dalam fatwa DSN-MUI Nomor 101/DSN-MUI/X/2016 tentang Akad al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah.
5. Dalam hal akad *ijarah* dipraktikkan dalam bentuk IMFD Produk PPR Inden, berlaku *dhawabith* dan *hudud* *ijarah* sebagaimana terdapat dalam fatwa DSN-MUI Nomor 102/DSN-MUI/X/2016 tentang Akad al-Ijarah al-Maushufah fi al-Dzimmah untuk Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)-Inden.

**Kesepuluh : Ketentuan Penutup**

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Penerapan fatwa ini dalam kegiatan atau produk usaha wajib terlebih dahulu mendapatkan opini dari Dewan Pengawas Syariah.
3. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan, dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta  
 Pada Tanggal : 28 Dzulhijjah 1438 H  
 19 September 2017 M

DEWAN SYARIAH NASIONAL  
 MAJELIS ULAMA INDONESIA

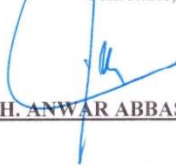
Ketua,



PROF. DR. K.H. MA'RUF AMIN



Sekretaris,



DR. H. ANWAR ABBAS, MM, M.A.G

## LAMPIRAN II

### PEDOMAN WAWANCARA

#### A. Pedoman Wawancara dengan *Mu'jir* atau Pemilik Lahan

1. Apa yang melatarbelakangi Bapak/Ibu menyewakan lahan ?
2. Berapa lama jangka waktu sewa menyewa tanah tersebut ?
3. Berapa biaya sewa menyewa tanah yang diterima dari *musta'jir* ?
4. Adakah bukti transaksi pembayaran sewa menyewa tanah tersebut ?
5. Bagaimana sistem dari sewa menyewa tanah yang berlangsung ?
6. Apakah ada perubahan akad setelah berakhirnya masa sewa menyewa ?
7. Apa keuntungan dan kerugian menyewakan lahan tanah tersebut untuk produksi material bangunan ?
8. Adakah hal-hal khusus yang harus dilakukan pada saat berlangsungnya akad ?

#### B. Pedoman Wawancara dengan *Musta'jir* atau Penyewa

1. Berapa luas lahan yang disewa untuk produksi material bangunan ?
2. Berapa biaya sewa yang dibayarkan kepada *mu'jir* ?
3. Berapa lama jangka waktu sewa lahan tersebut ?
4. Apa alasan Bapak/Ibu memilih tanah ini untuk disewa dan untuk produksi material bangunan ?
5. Berapa modal yang dikeluarkan untuk produksi material bangunan tersebut ?
6. Adakah pemanfaatan lain dari objek sewa selain untuk produksi ?
7. Adakah larangan yang ditetapkan oleh pemilik lahan ?
8. Bagaimana proses produksi material bangunan hingga tahap siap jual ?
9. Bagaimana sistem sewa menyewa tanah yang berlangsung ?
10. Bagaimana persaingan bisnis material batu di daerah Kecamatan Karangjambu ?

## LAMPIRAN III

### HASIL WAWANCARA

#### A. Hasil Wawancara dengan Pihak *Mu'jir* atau Pemilik Lahan

- Narasumber pertama Ibu Nur Hidayati

##### Pertanyaan

1. Apa yang melatarbelakangi Ibu menyewakan lahan ?

Jawaban :

Alasan kenapa menyewakan lahan adalah karena ingin menolong saudara, karena saudara saya biasa merantau jadi ingin membuka usaha di rumah, dan juga ingin memanfaatkan lahan. Selain itu jika dihitung-hitung untuk menanam tumbuhan kurang menguntungkan karena harganya juga tidak stabil.

2. Berapa lama jangka waktu sewa menyewa tanah tersebut ?

Jawaban :

Jangka waktunya adalah satu tahun, tetapi ada kemungkinan akadnya akan diperbaharui lagi.

3. Berapa biaya sewa menyewa tanah yang diterima dari *musta'jir* ?

Jawaban :

Biaya sewa yang diterima awalnya Rp. 5.000.000,- untuk satu tahun.

4. Adakah bukti transaksi pembayaran sewa menyewa tanah tersebut ?

Jawaban :

Karena memang saudara jadi hanya secara lisan dan tidak ada bukti transaksi pembayaran.

5. Bagaimana sistem dari sewa menyewa tanah yang berlangsung ?

Jawaban :

Sewanya itu satu tahun dan bisa mengambil sumber daya yang ada di sana seperti batu, pasir, dan yang ada di situ untuk dimanfaatkan dan diambil hasilnya.

6. Apakah ada perubahan akad setelah berakhirnya masa sewa menyewa ?

Jawaban :

Yaa pasti nanti akan diperbaharui

7. Apa keuntungan dan kerugian menyewakan lahan tanah tersebut untuk produksi material bangunan ?

Jawaban :

Keuntungannya kita tidak harus mengeluarkan biaya untuk mendapatkan uang sebesar Rp. 5.000.000,- itu. Berbeda jika kita bertani dengan memanfaatkan lahan tersebut kita harus mengeluarkan biaya lebih, dan belum tentu hasilnya bisa sebesar itu.

Kerugiannya mungkin bisa dimanfaatkan sendiri dan bisa dibuat usaha sendiri, tapi sudah terlanjur disewakan.

8. Adakah hal-hal khusus yang harus dilakukan pada saat berlangsungnya akad ?

Jawaban :

Tidak ada hal khusus untuk dilakukan penyewa.

• **Narasumber kedua Bapak Kusro**

**Pertanyaan**

1. Apa yang melatarbelakangi Bapak menyewakan lahan ?

Jawaban :

Sebenarnya banyak pesanan yang ada, namun saya tidak terlalu mempunyai banyak waktu, sehingga saya menyewakan lahan tersebut dari pada tidak dimanfaatkan.

2. Berapa lama jangka waktu sewa menyewa tanah tersebut ?

Jawaban :

Jangka waktunya adalah tahunan. Jangka pendeknya satu tahun, sedangkan jangka panjangnya 5 (lima) tahun.

3. Berapa biaya sewa menyewa tanah yang diterima dari *musta'jir* ?

Jawaban :

Biaya sewa yang dibayarkan kepada saya kurang lebih Rp. 5.000.000,-, yaa sekitar Rp. 4.000.000 sampai Rp. 5.000.000. karena memang tidak terlalu pasti, dan sesuai dengan pesanan. Terkadang juga dikarenakan ketika ada pesanan tetapi belum dibayarkan atau tidak langsung dibayar oleh konsumen.

4. Adakah bukti transaksi pembayaran sewa menyewa tanah tersebut ?

Jawaban :

Tidak ada, karena memang hanya secara lisan dan tidak ada perjanjian secara tertulis.

5. Bagaimana sistem dari sewa menyewa tanah yang berlangsung ?

Jawaban :

Sewa dilakukan secara lisan, dan tidak dilakukan secara tertulis karena mengandalkan kepercayaan diantara para pihak.

6. Apakah ada perubahan akad setelah berakhirnya masa sewa menyewa ?

Jawaban :

Kemungkinan ada, tapi belum dipastikan.

7. Apa keuntungan dan kerugian menyewakan lahan tanah tersebut untuk produksi material bangunan ?

Jawaban :

Keuntungannya dibandingkan dengan pasir kota, pasir disini lebih murah, pengambilan bisa dilakukan kapanpun karena lebih dekat.

Kerugiannya adalah yang semestinya ditanami tanaman tidak bisa karena sudah terlanjur disewakan.

8. Adakah hal-hal khusus yang harus dilakukan pada saat berlangsungnya akad ?

Jawaban :

Tidak ada hal khusus yang harus dilakukan.

## B. Hasil Wawancara dengan Pihak *Musta'jir* atau Penyewa

### • Narasumber Pertama Bapak Sumarno

#### Pertanyaan

1. Berapa luas lahan yang disewa untuk produksi material bangunan ?

Jawaban :

Kurang lebih 3000  $m^2$

2. Berapa biaya sewa yang dibayarkan kepada *mu'jir* ?

Jawaban :

Biaya yang dikeluarkan pertahun Rp. 5.000.000,- karena lokasi disini memang di desa dan jauh dari pemukiman warga.

3. Berapa lama jangka waktu sewa lahan tersebut ?

Jawaban :

Sampai dengan materialnya habis.

4. Apa alasan Bapak memilih tanah ini untuk disewa dan untuk produksi material bangunan ?

Jawaban :

Lokasinya yang tidak mengganggu lingkungan dan jauh dari pemukiman warga sehingga tidak mengganggu warga.

5. Berapa modal yang dikeluarkan untuk produksi material bangunan tersebut ?

Jawaban :

Modal yang saya keluarkan bisa sampai ratusan juta, itu sudah termasuk dalam membeli mesin belah batu.

6. Adakah pemanfaatan lain dari objek sewa selain untuk produksi ?

Jawaban :

Tidak ada, tanah ini dimanfaatkan hanya untuk keperluan material bangunan.

7. Adakah larangan yang ditetapkan oleh pemilik lahan ?

Jawaban :

Tidak ada larangan yang diberikan oleh pihak pemilik tanah.



8. Bagaimana proses produksi material bangunan hingga tahap siap jual ?

Jawaban :

Pertama tanah tersebut digali, lalu tanah digiling menggunakan mesin kemudian dicuci, agar materialnya terpisah dengan tanah liat. Kemudian dipisahkan berdasarkan jenis dari materialnya lalu dikirimkan ke konsumen.

9. Bagaimana sistem sewa menyewa tanah yang berlangsung ?

Jawaban :

Sewa dilakukan pertahun, yang dibayarkan diawal perjanjian secara lisan.

10. Bagaimana persaingan bisnis material batu di daerah Kecamatan Karangjambu ?

Jawaban :

Biasa,, itu pasti ada tetapi kita baik-baik saja dengan sesama pesaing.

• **Narasumber Kedua Bapak Muntorid**

**Pertanyaan**

1. Berapa luas lahan yang disewa untuk produksi material bangunan ?

Jawaban :

Kurang lebih 2000  $m^2$ .

2. Berapa biaya sewa yang dibayarkan kepada *mu'jir* ?

Jawaban :

Satu tahun itu sebesar Rp. 5.000.000,-.

3. Berapa lama jangka waktu sewa lahan tersebut ?

Jawaban :

Jangka waktu sewa sampai dengan semampu yang mengambil.

4. Apa alasan Bapak/Ibu memilih tanah ini untuk disewa dan untuk produksi material bangunan ?

Jawaban :

Disini pasirnya bagus, dan lebih strategis karena dekat dengan jalan raya.

5. Berapa modal yang dikeluarkan untuk produksi material bangunan ?

Jawaban :

Tidak ada modal yang dikeluarkan karena hanya mengandalkan kekuatan dari orang perorang, paling hanya mengeluarkan biaya untuk sewa tanah ini.

6. Adakah pemanfaatan lain dari objek sewa selain untuk produksi ?

Jawaban :

Tidak ada pemanfaatan lain, hanya dimanfaatkan untuk mengambil pasir dan batu.

7. Adakah larangan yang ditetapkan oleh pemilik lahan ?

Jawaban :

Tidak ada larangan yang diberikan oleh pemilik lahan, semua diserahkan kepada penyewa lahan.

8. Bagaimana proses produksi material bangunan hingga tahap siap jual?

Jawaban :

Karena kita menggunakan cara manual, pertama pasir digali menggunakan linggis, kemudian di hancurkan dan dihaluskan menggunakan palu, lalu dipisahkan sesuai dengan ukuran masing-masing material.

9. Bagaimana sistem sewa menyewa tanah yang berlangsung ?

Jawaban :

Sistem sewa menyewa ini dilakukan secara langsung dengan pihak yang memiliki tanah, tidak dilakukan secara tertulis, biayanya pun juga dilakukan secara langsung dengan pemilik lahan atau tanah ini.

10. Bagaimana persaingan bisnis material batu di daerah Kecamatan Karangjambu ?

Jawaban :

Alhamdulillah tidak ada masalah, dan semua berjalan dengan baik.

## LAMPIRAN IV

### DOKUMENTASI

Dokumentasi wawancara dengan *mu'jir*



Dokumentasi wawancara dengan *musta'jir*



Dokumentasi observasi tempat



## LAMPIRAN V

### SURAT USULAN MENJADI PEMBIMBING SKRIPSI



KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
**FAKULTAS SYARI'AH**

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126  
Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id

Nomor : B-1039/In.17/D.FS/PP.009/VIII/2021  
Lamp. : 1 lembar  
Hal : Usulan Menjadi Pembimbing Skripsi

Purwokerto, 6 Agustus 2021

Kepada:  
Yth. M. Iqbal Juliansyahzen, M.H.  
Di  
Purwokerto

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Sesuai dengan hasil sidang penetapan judul Skripsi mahasiswa Fakultas Syari'ah pada tanggal 23 Juli 2021 dan konsultasi mahasiswa kepada Ketua Jurusan/ Sekretaris Jurusan pada tanggal 5 Agustus 2021 maka kami mengusulkan Saudara/i untuk menjadi pembimbing Skripsi mahasiswa/i sebagai berikut:

Nama : EFA KURNIATI  
NIM : 1717301107  
Smt./Prodi : VIII/HES/ Hukum Ekonomi Syari'ah  
Judul Skripsi : SEWA MENYEWAWA TANAH DALAM PRODUKSI MATERIAL BANGUNAN PERSPKTIF FATWA DSN MUI NO. 112/DSN-MUI/IX/2017 TENTANG IJARAH (Studi Kasus di Desa Sanguwatang Kecamatan Karangjambu Kabupaten Purbalingga)

Untuk itu, kami mohon Saudara/i dapat mengisi surat kesediaan terlampir. Atas kesediaan Saudara/i, kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

An. Dekan Fakultas Syari'ah,  
Kajur Hukum Ekonomi Syari'ah



Agus Sunaryo, M.S.I.  
NIP. 19790428 200901 1 006

## LAMPIRAN VI

### SURAT PERNYATAAN KESEDIAAN MENJADI PEMBIMBING



KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
**FAKULTAS SYARI'AH**  
Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126  
Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iaipurwokerto.ac.id

---

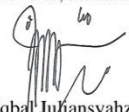
#### SURAT PERNYATAAN KESEDIAAN MENJADI PEMBIMBING

Berdasarkan surat penunjukan oleh Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Nomor:  
B-1039/In.17/D.FS/PP.009/VIII/2021 tentang Usulan Menjadi Pembimbing Skripsi atas:

Nama : EFA KURNIATI  
NIM : 1717301107  
Smt./Prodi : VIII/HES/ Hukum Ekonomi Syari'ah  
Judul Skripsi : SEWA MENYEWAWA TANAH DALAM PRODUKSI  
MATERIAL BANGUNAN PERSPKTIF FATWA DSN  
MUI NO. 112/DSN-MUI/IX/2017 TENTANG IJARAH  
(Studi Kasus di Desa Sanguwatang Kecamatan  
Karangjambu Kabupaten Purbalingga)

Saya menyatakan **bersedia/tidak bersedia**\*) menjadi pembimbing Skripsi mahasiswa yang bersangkutan.

Purwokerto, 06 Agustus..... 2021

  
M. Iqbal Juhansyahzen, M.H.  
NIP. 199207212019031015

Catatan : \* Coret yang tidak perlu

## LAMPIRAN VII

### SURAT KETERANGAN LULUS SEMINAR PROPOSAL SKRIPSI



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO  
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Jenderal A. Yani, No. 40A Purwokerto 53126  
Telepon (0281) 635624 Faksimili (0281) 636553

#### SURAT KETERANGAN LULUS SEMINAR

Nomor : 1710/Un.17/D.FS/11/2021

Yang bertanda tangan di bawah ini, Ketua Sidang Seminar Proposal Skripsi Fakultas Syari'ah IAIN Purwokerto menerangkan bahwa:

Nama : EFA KURNIATI  
NIM : 1717301107  
Smt./Prodi : IX/HES/ Hukum Ekonomi Syari'ah  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah

Benar-benar melaksanakan Seminar Proposal Skripsi dengan judul: "SEWA MENYEWAKAN TANAH DALAM PRODUKSI MATERIAL BANGUNAN PERSPKTIF FATWA DSN MUI NO. 112/DSNMUI/IX/2017 TENTANG IJARAH (Studi Kasus di Desa

Sanguwatang Kecamatan Karangjambu Kabupaten Purbalingga)" pada tanggal 1 November 2021 dan dinyatakan **LULUS/ ~~TIDAK LULUS~~\*** dengan NILAI: **81 (A-)** dan perubahan proposal/ hasil seminar proposal terlampir di Berita Acara Seminar Proposal Skripsi.

Demikian surat keterangan ini dibuat dan dapat digunakan sebagai syarat untuk melakukan riset guna penyusunan skripsi program S1.

Dibuat di : Purwokerto  
Pada Tanggal : 24 November 2021

Ketua Sidang,

Agus Sunaryo, S.H.I., M.S.I.  
NIP. 19790428 200901 1 006

Sekretaris Sidang,

Ahmad Zayyadi, M.H.I., MA.  
NIP.

\*)Keterangan:

1. Coret yang tidak perlu
2. RENTANG NILAI:

A : 86-100	B+ : 76-80	B- : 66-70	C : 56-60
A- : 81-85	B : 71-75	C+ : 61-65	



## LAMPIRAN VIII

### SURAT KETERANGAN LULUS UJIAN KOMPREHENSIF



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO  
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Jenderal A. Yani, No. 40A Purwokerto 53126  
Telepon (0281) 635624 Faksimili (0281) 636553

#### SURAT KETERANGAN

Nomor : 164/Un.19/D.Syariah /PP.05.3/1/2022

Yang bertanda tangan di bawah ini, Ketua Jurusan Fakultas Syari'ah  
Universitas Islam Negeri Profesor Kiai Haji Saifuddin Zuhri Purwokerto,  
menerangkan bahwa :

Nama : Efa Kurniati  
NIM : 1717301107  
Semester/ Prodi : 9 / Hukum Ekonomi Syariah (HES)

Mahasiswa tersebut benar-benar telah melaksanakan ujian komprehensif  
pada hari Jum'at, 21 Januari 2022 LULUS dengan nilai 78,5 (B+).

Demikian surat keterangan ini kami buat untuk dapat digunakan  
sebagaimana mestinya.

Purwokerto, 24 Januari 2022



A.n. Dekan Fakultas Syari'ah  
Kajur HES dan HTN,

*Agus Sunaryo*  
Agus Sunaryo, M.S.I.  
NIP. 19790428 200901 1 006

# LAMPIRAN IX

## BLANKO BIMBINGAN SKRIPSI



KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
FAKULTAS SYARI'AH

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126  
Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iaipurwokerto.ac.id

### BLANKO/ KARTU BIMBINGAN

Nama : Efa Kurniati  
NIM : 1717301107  
Smt./Prodi : 9/HES  
Dosen Pembimbing : M. Iqbal Juliansyahzen, M.H.  
Judul Skripsi : Sewa Menyewa Tanah dalam Produksi Material Bangunan Perspektif Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017  
Studi Kasus di Desa Sanguwatang Kecamatan Karangjambu Kabupaten Purbalingga

No.	BULAN	HARI/ TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN	
				PEMBIMBING	MAHASISWA
1.	Agustus	Senin, 9 Agustus 2021	Latar belakang masalah terlalu jauh, langsung pada persoalan dinamika muamalah dan diskursus sewa menyewa Masalah kasuistik atau tradisi		
2.	Agustus	Senin, 30 Agustus 2021	Sumber informasi penelitian Perkaya referensi Telaah pustaka		

1. Blanko ini diprint dan ditulis tangan setiap bimbingan dan ditandatangani langsung oleh pembimbing
2. Diisi Pokok-pokok Bimbingan
3. Diisi Setiap Selesai Bimbingan
4. **Bimbingan minimal 9 kali**


Purwokerto, .....  
Pembimbing,

NIP. \_\_\_\_\_



**KEMENTERIAN AGAMA**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO**  
**FAKULTAS SYARIAH**

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No. 40 A Purwokerto 53126  
Telp : 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iaipurwokerto.ac.id

No.	BULAN	HARI/TANGGAL	MATERI BIMBINGAN *)	TANDA TANGAN	
				PEMBIMBING	MAHASISWA
3.	September	Senin, 20 September 2021	Lebih eksplorasi lagi Pendekatan yang digunakan adalah Yuridis-Empiris, karena melihat praktek yang dilakukan dilihat dari kaca mata yuridis Apa yang penting bagi akademik		

1. Blanko ini diprint dan ditulis tangan setiap bimbingan dan ditandatangani langsung oleh pembimbing
2. Diisi Pokok-pokok Bimbingan
3. Diisi Setiap Selesai Bimbingan
4. **Bimbingan minimal 9 kali**

Purwokerto, 28 September 2021

Pembimbing







Muhammad Iqbal Juliansyahzen, M.H  
NIP. 199207212019031015



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
PURWOKERTO  
**PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO FAKULTAS SYARIAH**  
Jalan Jenderal A. Yani, No. 40A Purwokerto 53126 Telepon (0281) 635624 Faksimili (0281) 636553

**BLANKO/ KARTU BIMBINGAN**

Nama : Efa Kurniati  
NIM : 1717301107  
Smt./Prodi : 10/HES  
Dosen Pembimbing : M. Iqbal Juliansyahzen, M.H.  
Judul Skripsi : SEWA MENYEWA TANAH DALAM PRODUKSI MATERIAL BANGUNAN PERSPEKTIF FATWA DSN MUI NO. 112/DSN-MUI/IX/2017 TENTANG IJARAH (Studi Kasus di Kecamatan Karangjambu Kabupaten Purbalangga)

No.	BULAN	HARI/ TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN	
				PEMBIMBING	MAHASISWA
1.	November	Jum'at/ 5 November 2021	Bimbingan mengenai pembahasan bab II dan bab III		
2.	November	Selasa/ 23 November 2021	Penyerahan hasil revisi bab II dan bab III		

1. Blanko ini diprint dan ditulis tangan setiap bimbingan dan ditandatangani langsung oleh pembimbing
2. Diisi Pokok-pokok Bimbingan
3. Diisi Setiap Selesai Bimbingan
4. **Bimbingan minimal 9 kali**

Purwokerto, 6 Juni 2022


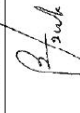

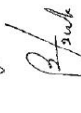



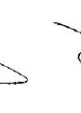
Pembimbing:



M. Iqbal Juliansyahzen, M.H.  
NIP.199207212019031015



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**  
**PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTOFAKULTAS SYARIAH**  
 Jalan Jenderal A. Yani, No. 40A Purwokerto 53126 Telepon (0281) 635624 Faksimili (0281) 636553

No.	BULAN	HARI/ TANGGAL	MATERI BIMBINGAN *)	TANDA TANGAN	
				PEMBIMBING	MAHASISWA
3.	Maret	Selasa/ 8 Maret 2022	Bimbingan mengenai bab IV dan bab V		
4.	April	Selasa/ 19 April 2022	Penyerahan bab IV dan V Revisi bab IV mengenai analisis praktik sewa menyewa		
5.	Mei	Selasa/ 23 Mei 2022	Penyerahan revisi skripsi dari bab I sampai bab V		
6.	Juni	Senin/ 6 Juni 2022	ACC skripsi untuk di munaqosyah		

1. Blanko ini diprint dan ditulis tangan setiap bimbingan dan ditandatangani langsung oleh pembimbing
2. Diisi Pokok-pokok Bimbingan
3. Diisi Setiap Selesai Bimbingan
4. **Bimbingan minimal 9 kali**

Purwokerto, 6 Juni 2022

Pembimbing,



M. Iqbal Juliansyahzen, M.H.  
 NIP: 199207212019031015

## LAMPIRAN X

### REKOMENDASI MUNAQOSYAH



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
PROFESOR KIAI HAJI SAIFUDDIN ZUHRI PURWOKERTO  
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Jenderal A. Yani, No. 40A Purwokerto 53126  
Telepon (0281) 635624 Faksimili (0281) 636553

### REKOMENDASI MUNAQASYAH

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yang bertanda tangan di bawah ini, Dosen Pembimbing Skripsi dari mahasiswa :

Nama : Efa Kurniati  
NIM : 1717301107  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Semester/Program Studi : 10/HES  
Judul Skripsi : SEWA MENYEWAWA TANAH DALAM PRODUKSI  
MATERIAL BANGUNAN PERSEPEKTIF FATWA DSN MUI  
NO. 112/DSN-MUI/IX/2017 TENTANG IJARAH (Studi Kasus  
di Kecamatan Karangjambu Kabupaten Purbalingga)

Menerangkan bahwa skripsi mahasiswa tersebut telah siap untuk dimunaqasyahkan dan yang bersangkutan telah memenuhi persyaratan akademik sebagaimana yang telah ditetapkan.

Demikian Rekomendasi ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

*Wassalamu'alikum Wr. Wb.*

Dibuat di : Purwokerto  
Pada Tanggal : 6 Juni 2022

Dosen Pembimbing

M. Iqbal Juliansyahzen, M.H.  
NIP. 199207212019031015

## LAMPIRAN XI

### DAFTAR RIWAYAT HIDUP

#### A. Identitas Diri

1. Nama Lengkap : Efa Kurniati
2. NIM : 1717301107
3. Tempat/Tgl. Lahir : Purbalingga, 15 Desember 1998
4. Alamat Rumah : Sanguwatang, RT 04/01, Kecamatan Karangjambu, Kabupaten Purbalingga
5. Nama Ayah : Samingan Muhyidin
6. Nama Ibu : Wasriyah

#### B. Riwayat Pendidikan

##### 1. Pendidikan Formal

- a. SD/MI, Tahun Lulus : SD N 1 Sanguwatang, 2011
- b. SMP/MTS, Tahun Lulus : SMP N 1 Karangjambu, 2014
- c. SMA/MA, Tahun Lulus : SMA N 1 Karangreja, 2017
- d. S1, Tahun Masuk : IAIN Purwokerto, 2017


##### 2. Pendidikan Non Formal

- a. Pondok Pesantren Darul Abror, Watumas, Purwokerto Utara, Banyumas

#### C. Pengalaman Organisasi

1. Pengurus UKM PIQSI (Pengembangan Ilmu Al-Qur'an dan Seni Islam), 2019-2020

Purwokerto, 03 Juni 2022

  
Efa Kurniati  
1717301107