

## **Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah tentang Praktik Sewa Menyewa Tanah dalam Sistem Pembayaran Hasil Panen (Studi Kasus Di Gunung Papandayan Desa Cisero Kecamatan Cisarupan Kabupaten Garut)**

**Enceng Iip Syaripudin<sup>1</sup> Rosita<sup>2</sup>**  
**STAI AL-MUSADDADIYAH**  
**enceng.iip@stai-musaddadiyah.ac.id**  
**rosita.1719@stai-musaddadiyah.ac.id**  
**DOI : 10.37968/jhesy.v1i1.94**

### **Abstrak**

Sewa menyewa atau disebut juga dengan *ijarah* merupakan suatu konsep dalam ekonomi syariah sebagai solusi dalam meningkatkan pembangunan ekonomi, terutama untuk meningkatkan ekonomi lokal yang berada di gunung papandayan desa cisero, tetapi pada kenyataannya masyarakat desa Cisero masih belum faham tentang adanya Hukum Ekonomi Syariah. Sehingga perlu adanya kajian secara Hukum Ekonomi Syariah khususnya perjanjian sewa menyewa tanah yang terjadi di desa Cisero supaya perjanjian tersebut tidak menyimpang dari ajaran Islam.

Rurumusan masalah yang diteliti dalam penelitian ini adalah, 1) Bagaimana mekanisme sewa menyewa yang sedang terjadi di Desa Cisero 2) bagaimana analisis Hukum Ekonomi Syari'ah tentang praktek sewa menyewa dalam Sistem Pembayaran Hasil Panen Di Gunung Papandayan Desa Cisero Kecamatan Cisarupan Kabupaten Garut.

Tujuan penelitian adalah : 1) untuk mengetahui bagaimana mekanisme sewa menyewa yang sedang terjadi di Desa Cisero, (2) Untuk menganalisis Hukum Ekonomi Syari'ah tentang praktik sewa menyewa tanah dengan sistem pembayaran hasil panen di Gunung Papandayan Desa Cisero Kecamatan Cisarupan Kabupaten Garut.

Metode Penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*Field research*) dan penelitian kepustakaan (*Library Research*). Penelitian ini bersifat penelitian kualitatif yaitu bersifat penelitian deskriptif *normative*.

Hasil dari penelitian di Desa Cisero Kecamatan Cisarupan adalah masyarakat sekitar Desa tersebut melakukan transaksi dengan sistem pembayaran hasil panen. Kemudian kedua belah pihak mempertaruhkan hasil tanaman yang menjadi objek sewa yaitu tanamannya, dan tanaman tersebut sangat kecil kemungkinan bisa menghasilkan atau panen dan tidak dapat dipastikan perjanjian tersebut terpenuhi sesuai perjanjian. Hal ini ada terjadi adanya untung-untungan dari kedua belah pihak (*maysir*), dan ketidakjelasan (*gharar*) dalam pelaksanaan sewa tanah di Gunung Papandayan Desa Cisero Kecamatan Cisarupan, maka dapat disimpulkan dari hasil penelitian ini adalah bahwa perjanjian sewa menyewa tanah yang terjadi di desa Cisero setelah dianalisis menurut Hukum Ekonomi Syariah bahwa praktek tersebut tidak diperbolehkan karena tidak terpenuhinya salah satu syarat sewa menyewa serta praktek tersebut bertentangan dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah.

**Kata kunci :** *Hukum Ekonomi Syari'ah, Sewa Menyewa, Hasil Panen.*

### Abstract

Rent or also called *ijarah* is a concept in Islamic economics as a solution in increasing economic development, especially to improve the local economy located on Mount Papandayan Cisero Village, but in fact the people of Cisero Village still do not understand the existence of Sharia Economic Law. So it is necessary to study Sharia Economic Law, especially the land lease agreement that occurs in Cisero village so that the agreement does not deviate from Islamic teachings.

The formulation of the problems examined in this study are, 1) How is the rental mechanism that is happening in Cisero Village 2) how is the analysis of Sharia Economic Law on rental practices in the Crop Payment System in Mount Papandayan, Cisero Village, Cisurupan District, Garut Regency.

The objectives of the study are: 1) to find out how the leasing mechanism is happening in Cisero Village, (2) To analyze the Sharia Economic Law on the practice of renting land with a crop payment system in Mount Papandayan, Cisero Village, Cisurupan District, Garut Regency.

The research methods used are field research and library research. This research is qualitative research, which is descriptive normative research.

The result of research in Cisero Village, Cisurupan District, is that the community around the village conducts transactions with a crop payment system. Then both parties risk the results of the plant that is the object of the lease, namely the crop, and the crop is very unlikely to be able to produce or harvest and it cannot be ensured that the agreement is fulfilled according to the agreement. There is a chance from both parties (*maysir*), and uncertainty (*gharar*) in the implementation of land leases in Mount Papandayan, Cisero Village, Cisurupan District, so it can be concluded from the results of this study that the land lease agreement that occurred in Cisero village after being analyzed according to Sharia Economic Law that the practice is not allowed because of the non-fulfillment of one of the lease conditions and the practice is contrary to principles of Sharia Economic Law.

*Keywords: Sharia Economic Law, Rent, Harvest.*

## 1. Pendahuluan

Manusia pada dasarnya berperan sebagai makhluk sosial. Artinya manusia itu membutuhkan yang lain untuk saling berinteraksi karena manusia tidak bisa hidup hanya dengan hidup sendiri mereka membutuhkan yang lain untuk saling bersosialisasi. Sebagai contoh kita dalam sehari-hari pasti melakukan hubungan dengan bermuamalah, dalam bermuamalah tidak mungkin kita hanya satu pihak kita memerlukan pihak yang lain (Aditia, 2018). Eksistensi manusia sebagai makhluk sosial merupakan harta yang telah ditetapkan oleh Allah SWT. Salah satu cara paling mendasar untuk memenuhi kebutuhan manusia adalah melalui interaksi sosial dengan orang lain (Rahmawati, 2020). Dalam pengertian ini, Islam menetapkan dasar-dasar dan prinsip-prinsip yang benar mengelola masalah muamalah yang akan dihadapi setiap manusia dalam kehidupan sosialnya. Hubungan antara manusia diatur oleh hukum Islam, yang dikenal dengan istilah muamalah yang mengatur segala interaksi manusia dengan manusia lainnya (Rahmawati, 2020).

Hubungan dalam perikatan antara satu dengan lain menciptakan hubungan hukum antara mereka yang bermuamalah. Perikatan adalah suatu peraturan yang disusun untuk

menghubungkan antara satu pihak dengan pihak lain, sehingga timbulah suatu perjanjian seperti jual beli, sewa menyewa, persetujuan kerja dan lain sebagainya. perjanjian adalah suatu kegiatan di mana seseorang secara lisan atau tertulis berjanji untuk melakukan sesuatu perjanjian dengan orang lain (Rahmawati, 2020).

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam muamalah adalah ijarah atau sewa menyewa (Jaka Purnama, 2019). Ijarah adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pergantian. Dengan adanya sewa menyewa ini, maka antara kedua belah pihak telah terikat dalam suatu perjanjian. Dalam perjanjian sewa menyewa juga telah dibuat aturan-aturan yang meliputi syarat, rukun, macam-macam serta bentuk dari sewa menyewa baik itu yang bersifat diperbolehkan ataupun tidak diperbolehkan. Selain aturan yang ada dalam sewa menyewa pun terdapat beberapa hal yang harus dipenuhi yaitu hal yang sesuai dengan aturan hukum Islam, sewa menyewa yang tidak mengandung unsur gharar merupakan salah satu contohnya (Anggraini, 2018). Karena sesuatu yang mengandung unsur garar akan menimbulkan kerugian baik itu kerugian satu pihak atau bahkan kerugian kedua belah pihak yang kemudian akan menyebabkan perpecahan atau perselisihan.

Dalam Setiap anggota masyarakat mempunyai kepentingan atau hajat. Untuk menghindari terjadinya pertentangan kepentingan, maka dalam hukum Islam terdapat suatu peraturan yang disebut *ahkamul muamalah*, yaitu ilmu yang mengatur hubungan antar sesama manusia yang sifatnya keperdataan, misalnya masalah utang piutang, syirkah, qiradh, termasuk masalah upah mengupah dalam sewa menyewa yang mempunyai prinsip saling mengisi dan meridloi antara satu sama lain. Hal serupa diungkapkan oleh Abul A'la Maududi, mengemukakan bahwa syariat Islam telah mensyariatkan adanya beberapa aturan dalam bermuamalah, sehingga dalam kegiatan-kegiatan ekonomi manusia tidak lepas dari aturan-aturan yang telah ditetapkan dalam syariat Islam (Syaripudin, 2018).

Transaksi akad sewa menyewa di dalam kehidupan bermasyarakat sudah tidak asing lagi. Praktik sewa menyewa dapat kita jumpai di desa Cisero, Kecamatan Cisarupan Kabupaten Garut. Pada praktik ini yang di jadikan sebagai objek sewa menyewa di desa Cisero adalah tanah pertanian (Rosita, 2021). Melihat dari kasus yang ada, dalam memenuhi kebutuhan sehari-harinya mereka menyewa tanah pertanian berdasarkan situasi pertanian saat ini. Sistem yang digunakan oleh kedua belah pihak dalam transaksi sewa menyewa ini, didasarkan pada syarat dan ketentuan yang disepakati oleh kedua belah pihak yaitu penyewa dan pemilik tanah pertanian. Dalam sistem pembayaran tersebut, penyewa akan membayar sewa menyewa tersebut setelah tanah tersebut dapat menghasilkan produk pertanian atau tanaman yang sudah lama di tanam. Sistem tersebut digunakan karena penyewa kekurangan modal. Ketika tanah tidak menghasilkan atau panen gagal, penyewa tidak mampu membayar penyewa, menyebabkan pemilik tanah merasa dirugikan. Jika penyewa gagal memanen tanah, pembayaran sewa tanah tidak dapat dibayarkan secara penuh kepada pemilik tanah (Rosita, 2021).

Sewa tanah pertanian adalah sebagai solusi dalam meningkatkan perkembangan dan pembangunan ekonomi lokal Desa Cisero dalam memenuhi kebutuhan dan memberikan solusi bagi masyarakat yang kekurangan dalam pendapatan hidup mereka. Akan tetapi realitanya,

hukum ekonomi syariah masih belum banyak orang yang mengetahuinya terutama masyarakat desa Cisero karena mayoritas masyarakat berpendidikan sampai sekolah dasar (SD). Semua yang terjadi dalam proses sewa menyewa ini belum tentu sesuai dengan syarat pelaksanaan atau rukun yang telah ditentukan. Akibatnya transaksi sewa menyewa tersebut harus perlu di kaji secara Hukum Ekonomi Syariah supaya tidak menyimpang dari syariat Islam khususnya sewa menyewa yang berada di Desa Cisero. Kegiatan sehari-hari para petani yang ada di kampung suka senang dan cisero ini memberikan ketertarikan sendiri bagi peneliti untuk melakukan penelitian dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah dengan sistem yang tidak biasa yaitu dalam sistem pembayaran setelah panen tiba. Kemudian setelah itu peneliti akan melakukan analisis sesuai dengan judul yaitu di analisis sesuai perspektif hukum ekonomi syariah.

## 2. Metode Penelitian

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*Field research*) dan penelitian kepustakaan (*Library Research*). Penelitian ini bersifat penelitian kualitatif yaitu bersifat penelitian deskriptif *normative*, dan sumber data dalam penelitian ini terdiri dari dua macam, yaitu data primer dan data sekunder. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, interview (wawancara), dan angket (*Quisioner*) (Aditia, 2018).

## 3. Pembahasan

### 3.1. Hukum Ekonomi Syariah

Secara bahasa, hukum (*al-hukm*) sepadan dengan kata *al-man"u* (cegahan) dan *al-fasl* (pemisahan dan keputusan) (Restanto, 2020). Ekonomi secara epistemology berasal dari bahasa *Gereek* atau Yunani "*oikonomia*" yang terdiri dari dua kata yaitu *oikos* yang berarti rumah tangga dan *nomos* yang berarti aturan. Jadi, ilmu ekonomi adalah ilmu yang mengatur rumah tangga, yang dalam bahasa Inggris disebut "*economies*" (Manan, 2012).

*"Islamic economics is the knowledge and application and rules of the Shari'ah that prevent injustice in the requisition and disposal of material resources in order to provide satisfaction to human being and enable them to perform their obligations to Allah and the society."* "(Ekonomi Islam adalah pengetahuan dan penerapan hukum syari'ah untuk mencegah terjadinya ketidakadilan atas pemanfaatan dan pembuangan sumber-sumber material dengan tujuan untuk memberikan kepuasan dan melakukannya sebagai kewajiban kepada Allah dan masyarakat)." (Syaripudin et al., 2021)

Dapat disimpulkan bahwa ekonomi Islam adalah perilaku seorang muslim dalam berinteraksi dengan manusia lainnya baik sesama muslim atau dengan non muslim berdasarkan Al-qur'an dan Al-Hadist, sehingga perilaku muslim tersebut mendapat

kebahagian dunia dan akhirat (Syaripudin et al., 2021). Menurut M.A. Mannan mendefinisikan “Ilmu ekonomi syariah sebagai suatu ilmu pengetahuan sosial yang mempelajari masalah-masalah ekonomi rakyat yang diilhami oleh nilai-nilai Islam (Prasetyo, 2018). Hukum Ekonomi Syariah adalah rangkaian perangkat peraturan yang mengatur kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh para pelaku ekonomi yang kegiatannya diatur berdasarkan peraturan agama Islam dan didasari dengan tauhid sebagaimana dirangkum dalam rukun iman dan rukun Islam (Soemitra, 2019).

Berikut adalah sumber-sumber Hukum Ekonomi Syariah, diantaranya yaitu sebagai berikut:

- 1) Al-Qur'an adalah sumber yang pertama yang asli, abadi, dan utama yang diberikan Allah SWT, diturunkan kepada Rasulullah SAW, dengan tujuan untuk membuat perbaikan, menjadi petunjuk ke jalan yang lurus dan membimbing umat manusia kepada jalan yang di ridhoi Allah SWT supaya selamat dunia dan Akhirat (Abdul Manan, 1997).
- 2) Al-Al-Hadits adalah setiap perkataan, perbuatan, dan diamnya nabi, Al-Hadits ini merupakan sumber hukum Islam yang kedua setelah Al-Qur'an. Sumber hukum yaitu Al-Qur'an dan Al-Al-Hadits bahwa para ulama sudah sepakat, bahwa kedua sumber ini bisa dijadikan sumber hukum Islam dan para ulama sepakat tentang sistematikanya, kedua sumber tersebut merupakan suatu kesepakatan baik dari masyarakat maupun cara cendikiawan Hukum Ekonomi Syari'ah yang tidak terlepas dari Al-Qur'an dan Al-Hadits. adapun Ijma dan Qiyas adalah sumber hukum yang ketiga dan keempat, dan ini masih diperselisihkan oleh para ulama sebagai sumber hukum Islam (Abdul Manan, 1997).

### **3.2.Sewa Menyewa (*Ijarah*)**

#### **1) Pengertian Sewa Menyewa (*Ijarah*)**

Pengertian al-ijarah menurut etimologi “*bai'ul manfaati*” (menjual manfaat) adalah imbalan atas suatu pekerjaan (Syaripudin, 2018). *Al-ijarah* diambil dari bahasa arab yang mempunyai makna upah, sewa, jasa atau imbalan. Secara Istilah *Ijarah* adalah pemilikan jasa dari seseorang yang menyewakan (*mu'ajir*) oleh orang yang menyewa (*musta'jir*), serta pemilikan harta dari pihak *mu'ajir* oleh seorang *musta'jir*. Dengan demikian, maka *ijarah* berarti suatu transaksi terhadap jasa tertentu, dengan disertai kompensasi tertentu pula (Hasan & Si, 2018).

Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa di ikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri (Hasan & Si, 2018).

Adapun Dasar hukum *ijarah* (sewa menyewa) yaitu Al-Qur'an diantaranya terdapat dalam QS. Al-Qashash: 26, QS. Az-Zukhruf: 32, QS. An-Nahl: 97 dan lain sebagainya. kemudian sunnah yang artinya “Dari Ibnu Umar RA, berkata bahwa Rasulullah SAW telah bersabda: berikanlah upah pekerjaan sebelum keringatnya kering” (riwayat Ibnu Majah). Ijma, menurut Ibnu Qudumah, *ijarah* di bolehkan syari'at karena kebutuhan terhadap manfaat sama kuatnya dengan

kebutuhan terhadap benda (Aditia, 2018). Dan kaidah fiqih “*pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya*” (Rahmawati, 2020)

## 2) Rukun dan Syarat Ijarah

Rukun ijarah (sewa menyewa) menurut Ulama Jumhur ada empat, diantaranya yaitu Orang yang berakad (*Aqid*), Sighat Akad, Upah (*Ujroh*) dan Manfaat barang (Hasan & Si, 2018). Berbicara mengenai upah, berdasarkan teori ekonomi upah memiliki pengertian sebagai pembayaran ke atas jasa-jasa fisik maupun mental yang disediakan oleh tenaga kerja kepada para pengusaha. Karenanya dalam teori ekonomi tidak dikenal perbedaan diantara pembayaran ke atas jasa-jasa pekerja tetap dan profesional (seperti guru, dosen ataupun PNS) dengan pekerja kasar, kedua jenis pendapatan pekerja (pembayaran kepada para pekerja) tersebut dinamakan upah (Syaripudin, 2018).

Berikut ini adalah syarat-syarat akad ijarah: a) adanya kedua belah pihak yang melakukan akad (*al-mustaqidain*), b) kedua belah pihak menyatakan kesediaan mereka untuk melakukan akad ijarah, c) manfaat yang diperoleh dari akad ijarah adalah objek ijarah harus diketahui sepenuhnya, sehingga tidak ada perselisihan dikemudian hari, d) objek ijarah dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tanpa bercacat, e) Objek ijarah itu dihalalkan oleh syara, f) yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa, g) objek ijarah itu merupakan sesuatu yang bisa di sewakan, seperti rumah, mobil, dan hewan tunggangan, dan h) upah sewa dalam akad ijarah harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta (Syaikh, 2020).

## 3) Macam-macam ijarah

Peneliti dapat menyimpulkan dari berbagai referensi yang relevan bahwa dari segi objeknya, maka *ijarah* dapat dibagi menjadi dua macam yaitu 1) Ijarah manfaat (*al-ijarah ala al-manfa'ah*), misalnya sewa menyewa rumah, kendaraan, pakaian dan perhiasan. 2) Ijarah yang bersifat pekerja (*al-ijarah ala al-a'mal*) ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan (Aditia, 2018). Ijarah ‘ala al-a’mal terbagi dua, yaitu: a) Ijarah Khusus Yaitu ijarah yang dilakukan oleh seorang pekerja. Hukumnya, orang yang bekerja tidak boleh bekerja selain dengan orang yang telah memberinya upah. b) Ijarah Musytarik Yaitu ijarah dilakukan secara bersama-sama atau melalui kerja sama. Hukumnya dibolehkan bekerja sama dengan orang lain (Syaripudin, 2018).

Selain itu, ada pembagian ijarah lain yang sedikit berbeda, pembagian ijarah ini terdapat dalam madzhab Syafi'i. Adapun pembagian ijarah menurut Madzhab Syafi'i sebagai berikut: 1) *Ijarah 'ain* adalah ijarah atas kegunaan barang yang sudah ditentukan, dalam ijarah ini ada dua syarat yang harus dipenuhi, pertama : barang yang disewakan sudah tertentu, sebagai pembanding, tidak sah menyewakan salah satu dari dua rumah tanpa menentukan rumah yang dimaksud. Kedua : barang yang disewakan harus disaksikan oleh kedua belah pihak pada waktu akad, atau sebelum akad dengan catatan barang tersebut tidak diperkirakan rusak atau berubah. 2) *Ijarah immah* adalah ijarah atas jasa atau manfaat yang ditanggung oleh pemilik, seperti menyewa mobil dengan tujuan kota tertentu, dalam hal ini jasa yang diakadkan menjadi tanggungan pemilik mobil (Aditia, 2018).



#### **4. Hasil Penelitian**

##### **4.1. Mekanisme Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Hasil Panen Di Gunung Papandayan Desa Cisero Kecamatan Cisurupan**

Sewa menyewa merupakan bentuk aktivitas ekonomi yang sangat baik di lakukan dalam kehidupan manusia yang ingin bermuamalah. Muamalah dalam Islam adalah hubungan antara individu dengan individu lainnya sehubungan dengan transaksi ekonomi.

Sewa menyewa merupakan kegiatan ekonomi yang banyak di lakukan dalam masyarakat Indonesia umumnya dan masyarakat sering melakukan sewa menyewa khususnya di Desa Cisero yang sering melakukan kegiatan sewa menyewa tanah, dalam sistem sewa menyewa tanah terdapat sebuah perjanjian, maka di lakukan cara-cara tertentu yang di lakukan oleh kedua belah pihak, keduanya melakukan kesepakatan bersama dalam sistem sewa menyewa. Dimana pihak pertama (pemilik sawah) menyerahkan tanah nya kepada penyewa tanah untuk menjalankan tugas nya tersebut (Rosita, 2021).

Perlu diketahui bahwa sewa menyewa tanah di Desa Cisero merupakan sewa menyewa atas kemauan kedua belah pihak. Karena sebagian besar penduduknya adalah petani yang kegiatan kerja sehari-harinya berada di lahan pertanian. Maka mekanisme sewa tanah pertanian sudah menjadi hal biasa di Desa Cisero. Bagi masyarakat yang tidak memiliki tanah pertanian maka mereka melakukan sewa tanah tersebut kepada masyarakat yang memiliki tanah yang tidak di kelola atau pemilik tanah tersebut berkeinginan tanahnya disewakan (Masyarakat Desa Cisero, 2021).

Dalam hal ini peneliti telah melakukan penelitian melalui observasi dengan cara mewawancarai dan melihat langsung proses transaksi sewa menyewa tanah yang akan di sewakan kepada penyewa yang ingin menyewa tanahnya. Pengamatan peneliti dimana bentuk perjanjian sewa menyewa tanah antara kedua belah pihak di Desa Cisero berdasarkan kesepakatan perjanjian yang harus di jalankan kedua belah pihak yaitu pemilik tanah dan penyewa tanh di Desa Cisero kesepakatan perjanjian yang sering di gunakan adalah perjanjian secara lisan saja atau tidak tertulis (secara spontan berbicara tanpa adanya bukti yang kuat) (Masyarakat Desa Cisero, 2021).

Sewa tanah yang terjadi di Gunung Papandayan Khususnya di Desa Cisero merupakan akad sewa terhadap manfaat suatu tanah untuk diambil manfaatnya dalam beberapa tahun yang telah ditentukan dan dengan imbalan yang tertentu pula. Sewa menyewa ini biasa diadakan antara dua sampai empat tahun, dimana uang sewa dibayar disetiap panen (Masyarakat Desa Cisero, 2021).

Berdasarkan hasil penelitian dapat diambil kesimpulan bahwa mekanisme sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh masyarakat Desa Cisero dengan sistem sewa tanah yang menurut penelitian belum jelas pembayarannya. Dalam artian tidak dibayarkan dari awal perjanjian akan tetapi menunggu hasil panen dari tanah tersebut, berapa pun hasil panen yang diperoleh penyewa dan pemilik tanah mendapatkan 40% dari hasil panen tersebut yang telah disepakati pada awal kesepakatan dengan tidak mengganti modal yang telah di keluarkan oleh penyewa,

karena modal untuk bahan bahan bercocok tanam diambil dari hasil panen 20% (Masyarakat Desa Cisero, 2021).

Dengan demikian setelah terjadinya akad tentang sewa tanah timbullah hak dan kewajiban bagi pemilik tanah dan penyewa sesuai dengan kesepakatan dan keseriusan antara kedua belah pihak. Tentang batas waktu sistem praktek sewa tanah adalah sesuai dengan kesepakatan awal dalam suatu akad dan dalam hal ini kesepakatan yang dihasilkan berkisar dua sampai empat tahun (Masyarakat Desa Cisero, 2021).

Sistem sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat Desa Cisero yaitu dengan sistem pembayaran hasil panen yang mana sistem tersebut merupakan sistem yang tidak jelas pembayarannya. Sehingga dengan adanya hal tersebut akan menimbulkan dampak yang mengakibatkan salah satu pihak merasa dirugikan. Dampak negatif dari sistem yang perjanjiannya di lakukan secara lisan tidak tertulis jika ada suatu kesalahan dari hasil panen atau dari bentuk apapun maka pemilik tanah tidak mendapatkan hak nya sedangkan pemilik tanah sudah memberi tanah nya untuk disewakan.

Dari wawancara kepada bapak Endang, sebagai penyewa tanah dari bapak Koko, alasan beliau menyewa tanah bapak Koko karena penyewa ingin memenuhi kebutuhan hidupnya dengan melakukan cocok tanam akan tetapi beliau tidak mempunyai tanah dan tidak memiliki modal, oleh karena nya beliau melakukan sewa menyewa dengan sistem pembayaran di akhir setekah panen tiba. Selain itu mereka memiliki alasan lain selain untuk memenuhi kebutuhannya mereka ingin memperoleh keuntungan dari hasil sewa tersebut (Rosita, 2021).

1. Motivasi pelaksanaan sewa, diantaranya adalah :

- a) Untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Menurut orang yang menyewakan, uang hasil sewa tanam biasa ditabung untuk diambil sedikit demi sedikit guna memenuhi kebutuhannya sehari-hari. Dengan demikian mereka merasa tenang karena setidaknya ada simpanan yang dapat mereka gunakan sewaktu-waktu mereka butuhkan.
- b) Sebagai modal usaha. Uang hasil sewa dapat digunakan sebagai modal usaha dalam jumlah besar, terutama pada musim tanam. Karena mereka sebagian besar adalah petani, menyewakan tanah mereka akan memudahkan orang yang menyewa tanah untuk menutupi biaya musim tanam yang relatif tinggi. Mereka mencari modal untuk musim tanam dengan menggadaikan barang-barang mereka atau meminjam dari tetangga sebelum mereka belajar tentang praktik sewa tanah.
- c) Untuk memenuhi kebutuhan yang mendadak. Dalam keadaan darurat, sewa-menyewa tanah menjadi solusi yang paling cepat untuk memperoleh uang terutama jika tidak ada harta lain yang dapat diandalkan kecuali tanah-tanah tersebut. Hal ini didukung dengan proses transaksi yang mudah dan tidak berbelit.
- d) Untuk biaya sekolah anak. Biaya sekolah yang tinggi, khususnya pada tahun ajaran baru, memaksa masyarakat untuk berjuang menemui mereka dengan berbagai cara, salah satunya dengan menyewakan tanah mereka yang merupakan satu-satunya sumber pendapatan mereka. Misalnya, untuk membayar gedung sekolah yang relatif mahal, perlengkapan sekolah, dan biaya sekolah, antara lain (Aditia, 2018).



Selain beberapa pokok motivasi di atas, ada beberapa motifasi lain misalnya, untuk memperbaiki rumah, kemudian untuk menikah. Untuk menambah perabot rumah atau untuk membeli barang-barang yang bersifat tersier dan sebagainya

2. Motivasi dari penyewa tanah antara lain sebagai berikut:

- a) Untuk memperoleh keuntungan. Keuntungan tidak dapat disangkal menjadi motif mendasar bagi para pelaku dalam kegiatan ekonomi, khususnya di dunia bisnis. Prinsip ekonomi memperoleh keuntungan paling banyak dengan jumlah uang paling sedikit diterapkan di sini. Ini berarti Anda dapat memperoleh banyak nilai dengan investasi minimal. Proses sewa menyewa tanah cukup menjanjikan bagi penyewa tanah dalam hal mendapatkan keuntungan jika peruntungannya cukup baik. Dengan harga sewa yang disepakati pada akhir musim, mereka mengantisipasi lonjakan frekuensi harga buah dan sayuran pada musim berikutnya.
- b) Dorongan sosial. Selain untung, penyewa bersedia menyewakan tanah dengan syarat tertentu karena ingin membantu pihak yang menyewakan tanah untuk keperluannya. Dalam hal ini, seringkali ada ikatan emosional antara individu yang menyewakan dan penyewa. Secara umum, penyewa menyadari risiko kerugian yang cukup besar terkait dengan pelaksanaan sewa tanah seperti ini. Namun, dalam hal bisnis konvensional, untung rugi, berspekulasi menuntut nyali; jika mereka tidak berani bertaruh, bagaimana mereka bisa mendapat untung? Meski sesekali kalah, mereka tidak jera karena keuntungan yang didapat cukup signifikan (Aditia, 2018).

3. Tahap penawaran

Individu yang menyewakan menghubungi penyewa pada langkah ini untuk menawarkan tanah untuk disewakan dan untuk menjelaskan sifat tanah tersebut. Penyewa diberitahu tentang ukuran properti yang akan disewa, jenis tanaman, lokasi, kebiasaan, dan karakteristik oleh orang yang menyewakannya. Penyewa juga dapat melakukan penawaran perjanjian sewa menyewa tanah, dimana penyewa menawarkan kepada pemilik tanah untuk menyewakan tanah tersebut untuk jangka waktu tertentu. Sewa tanah dilakukan oleh pihak-pihak yang memiliki hubungan dekat atau sudah memiliki kebiasaan saling bertransaksi, seperti yang terjadi di Gunung Papandayan. Akibatnya pihak yang menyewakan sudah mengetahui seluk beluk objek sewa, sehingga memudahkan pihak yang menyewakan untuk menjelaskan objek sewa tersebut. Orang yang menyewa biasanya adalah orang yang sudah pernah menyewa tanah sebelumnya, oleh karena itu ia sangat menguasai sifat-sifat tanah tersebut.

4. Tahap Peninjauan

Meskipun penyewa memiliki pemahaman umum tentang sifat-sifat tanah yang menjadi subjek sewa, penyewa terus melakukan penelaahan untuk mendapatkan pemahaman yang lebih dalam tentang kondisi subjek sewa. Langkah review digunakan untuk menilai keadaan tanah dan penempatannya, serta untuk menilai kualitas tanah. Ini juga dapat membantu meminimalkan kesalahpahaman antara penyewa dan penyewa tanah.

5. Tahap Transaksi

Setelah kedua belah pihak mengadakan penawaran dan peninjauan, maka selanjutnya adalah tahap transaksi. Tahapan ini meliputi beberapa hal sebagai berikut : 1) Penetapan harga sewa-menyewa tanah. Harga ditetapkan setelah melalui proses tawar-menawar antara kedua belah pihak. Dalam prakteknya, penetapan harga sewa disesuaikan ukuran tanah adalah 40% untuk yang menyewakan dan 60% untuk penyewa dari hasil panen. Penyewa lebih banyak pembagiannya untuk biaya pemeliharaan. 2) *Ijab* dan *Qabul* sewa-menyewa tanah. Cara pelaksanaan sewa tanah tidak jauh berbeda dengan pelaksanaan sewa-menyewa pada umumnya. *Ijab* dan *qabul* dinyatakan secara lisan dengan menggunakan kata-kata yang terang, jelas dan dapat dimengerti oleh kedua belah pihak. *Ijab* dan *qabul* diadakan setelah terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak (Masyarakat Desa Cisero, 2021).

#### **4.2. Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah Tentang Praktik Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Hasil Panen Di Gunung Papandayan Desa Cisero Kecamatan Cisurupan Kabupaten Garut**

Berdasarkan hasil wawancara dengan para pihak baik itu pemilik tanah atau penyewa tanah, peneliti, maka peneliti menganalisis pelaksanaan sewa menyewa tanah dengan sistem pembayaran hasil panen yang ada di Desa Cisero berdasarkan Hukum Ekonomi Syari'ah yang dapat di jadikan dasar masyarakat dalam bermuamalah.

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000, ijarah itu sendiri adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atau suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Konsep sewa menyewa tanah dengan sistem pembayaran hasil panen ini pada umumnya terdapat rukun dan syarat sewa-menyewa. Sewa-menyewa di anggap sah apabila orang yang melakukan perjanjian tersebut memenuhi rukun dan syarat perjanjian pada umumnya (Hasan & Si, 2018).

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI Tentang Pembiayaan *Ijarah* Ketentuan Objek ijarah, dijelaskan bahwa rukun dan syarat ijarah yaitu: a) Sighat Ijarah, yaitu *ijab qobul* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain, b) Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa atau pemberi jasa dan penyewa atau pengguna jasa, c) Objek akad ijarah yaitu: manfaat barang dan sewa atau manfaat jasa atau upah (Saharani, 2018).

Berkaitan dengan rukun dan syarat ijarah dalam bahasan mengenai syarat terdapat empat hal yang berkaitan dengan syarat yaitu: *pertama*, syarat terjadinya akad (*al-in'iqad*) yang menghendaki terpenuhinya ketentuan berkaitan dengan para pelaku akad sewa (*'aqidayn*), zat (objek) akad sewa, dan tempat berlangsungnya akad sewa; *kedua*, syarat pelaksanaan akad (*an-nafadz*) yang berkaitan dengan pelaksanaan akad ijarah; *ketiga*, syarat sah nya ijarah yang berkaitan dengan keabsahan akad ijarah yang berhubungan dengan pemenuhan syarat pihak yang berakad, objek sewa (*ma'qud alaiih*), upah atau sewa (*ujrah*), dan zat yang dijadikan sebagai bahan sewa (*nafs al-uqud*) (Soemitra, 2019).

Berdasarkan penjelasan rukun dan syarat sewa menyewa di atas apabila dilihat dari rukun sewa di Desa Cisero Kecamatan Cisarupan sudah memenuhi rukun sewa ataupun sudah sesuai dengan ketentuan sewa berdasarkan Fatwa DSN MUI. Namun jika dilihat dari syarat sewa khususnya syarat sah, praktik yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan praktek sewa menyewa tanah dengan sistem pembayaran hasil panen di gunung papandayan Desa Cisero Kecamatan Cisarupan Kabupaten Garut dengan ketentuan Hukum Ekonomi Syariah tidak sesuai dengan Hukum Ekonomi Syariah yaitu terkait ketentuan upah sewa menyewa yaitu upah yang di berikan penyewa kepada pemilik tanah atas sewa tanah tersebut.

Untuk lebih jelas berkenaan dengan upah atau gaji yang merupakan suatu bagian dari kontrak ijarah, maka hal itu perlu diperjelas sehingga tidak menghilangkan kekaburan dalam penafsiran. Berkenaan dengan perlunya kejelasan besarnya upah, Nabi Muhammad SAW, bersabda dalam suatu hadits yang artinya: Dari Abi Sa'id al-Khudry r.a., *bahwa sesungguhnya Nabi SAW melarang mengontrak pekerja sehingga dijelaskan besar upahnya*. (HR. Al-Baihaqy) (Syaripudin, 2018).

Namun pada praktek sewa menyewa ini hak yang harus di dapatkan oleh pemilik tanah tidak adanya kepastian dan kejelasan apakah akan mendapatkan haknya atau tidak, salah satu hak nya yaitu mendapatkan upah atas tanah yang disewakan kepada penyewa tanah. Dengan tidak adanya kejelasan dikhawatirkan akan melahirkan kerugian bagi salah satu pihak yaitu pihak pemilik tanah dan dikhawatirkan akan terjadi perselisihan antara kedua belah pihak.

Perjanjian sewa menyewa tanah seharusnya juga mengedepankan ketentuan yang ada dalam Hukum Ekonomi Syariah yaitu dengan terpenuhinya rukun dan syarat Ijarah (sewa menyewa). Tetapi dalam kenyataannya perjanjian sewa menyewa yang dilakukan bapak Ako dan bapak Nandang salah satunya di Desa Cisero Kecamatan Cisarupan tidak memenuhi salah satu syarat sewa menyewa yaitu upah sewa menyewa yang tidak adanya kejelasan. Seharusnya pihak pemilik tanah dan penyewa tanah mengetahui bahwa perjanjian yang mereka lakukan tidak diperbolehkan karena tidak sesuai dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah.

Berdasarkan pemaparan tersebut di atas dalam rukun dan syaratnya, masih ada yang belum sesuai dengan ketentuan syarat khususnya ketentuan menurut Hukum Ekonomi Syariah. Sebab, pelaksanaan sewa menyewa lahan ini masih ada yang mengandung *mudharat* dari pada mengandung *kemaslahatannya*. Masalah pelaksanaan sewa menyewa di Desa Cisero Kecamatan Cisarupan Kabupaten Garut menunjukan adanya unsur ketidakpastian dan spekulasi hasil baik oleh orang yang menyewakan maupun oleh penyewa. Apabila dalam jangka waktu sewa ternyata tanaman tidak panen, maka kedua belah pihak akan mengalami kerugian penyewa mengalami kerugian modal dari awal masa tanam dan yang menyewakan mengalami kerugian tanahnya tidak diberikan haknya sebagai pemilik tanah, namun jika dalam jangka waktu sewa tersebut ternyata harga buah mengalami kenaikan, maka keduanya mendapatkan keuntungan. Ini ada indikasi *maysir* (judi) dan *gharar* (penipuan) dalam pelaksanaan sewa tanah di Gunung Papandayan Desa Cisero Kecamatan Cisarupan Kabupaten Garut. Para pihak dalam hal ini mempertaruhkan hasil tanaman yang menjadi objek sewa.

Maka analisis peneliti setelah dikaji lebih mendalam dalam referensi yang ada dari prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah praktik sewa tanah yang terjadi di Gunung Papandayan Desa Cisero Kecamatan Cisurupan belum sesuai dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah karena adanya unsur ketidakjelasan pembayaran setelah panen.

## 5. Kesimpulan

Analisis Hukum Ekonomi Syariah Tentang Praktik Sewa Menyewa Tanah dengan Sistem Pembayaran Hasil Panen di Gunung Papandayan Kecamatan Cisurupan Kabupaten Garut berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan peneliti, maka praktik sewa tanah yang terjadi di Gunung Papandayan Desa Cisero Kecamatan Cisurupan tidak sesuai dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah, diantaranya adanya unsur ketidakjelasan (*Gharar*) dan ada unsur untung-untungan (*Maiysir*).

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Manan, M. (1997). *Teori dan Praktik Ekonomi Islam*. Dana Bhakti Prima Yata.
- Aditia, R. (2018). *Tinjauan Hukum Islam tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Hasil Panen (Studi di Desa Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung)*.
- Angraini, N. (2018). *DALAM SISTEM TAHUNAN DAN OYOTAN ( Studi Kasus Desa Nunggalrejo Kecamatan Punggur ) Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah Fakultas : Syariah INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI ( IAIN ) METRO LAMPUNG 1439 H / 2018 M DALAM SISTEM TAHUNAN DAN OYOTAN ( Studi Kasus Desa Nunggalrejo Kecamatan Punggur )*.
- Hasan, A. F., & Si, M. (2018). *Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer ( Teori dan Praktek )* (Z. M (ed.)). UIN-Maliki Malang Press.
- Jaka Purnama, H. (2019). *Tinjauan Fiqih Muamalah terhadap Praktik Sewa Menyewa Kios Di Pasar Desa Milangasri Kecamatan Panekan Kabupaten Magetan*.
- Manan, A. (2012). *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama* (pp. 25–30). Kencana.
- Masyarakat Desa Cisero. (2021). *Hasil Penelitian yang dilakukan pada 27 Maret 2021 di Desa Cisero*.
- Prasetyo, Y. (2018). *Ekonomi syariah*. Aria Mandiri Group.
- Rahmawati, F. (2020). *PERSPEKTIF HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA*.
- Restanto. (2020). *Pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Penjualan Sparepart Motor Secara Kiloan (Studi Kasus di Bahtera Motor Way Halim Kota Bandar Lampung)*.
- Rosita. (2021). *Wawancara (Interview) pada Masyarakat Desa Cisero*.

- Saharani, N. (2018). *Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap Praktik Ijarah (Sewa Menyewa Tanha Di Desa Bumi Nabung Baru Kecamatan Bumi Nabung Kabupaten Lampung Tengah)*.
- Soemitra, A. (2019). *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis* (pp. 7–12). Prenadamedia Group.
- Syaikh, A. dan N. (2020). *Fiqh Muamalah, Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer* (R. Patrajaya (ed.)). K-Media.
- Syaripudin, E. I. (2018). Perspektif Ekonomi Islam Tentang Upah Khataman Al- Qur ' an. *Jurnal NARATAS*, 2(1), 1–8.
- Syaripudin, E. I. (2018). Upah yang ditangguhkan dalam konsep ekonomi islam. *Jurnal Naratas*, 01(01), 8–14.
- Syaripudin, E. I., Furkony, D. K., & Islam, E. (2021). Kualitas dan kiprah dosen ptkis sebagai cendekiawan ekonomi islam. *Jurnal NARATAS*, 03(02), 1–8.