



**TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH
TERHADAP UANG MUKA SEWA SAWAH DI DESA TINJOMAN
LAMA KECAMATAN PADANGSIDIMPUAN HUTAIMBARU**

SKRIPSI

*Dijutkan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah*

Oleh

PUTRI MAYA ANGRAINI SIREGAR
NIM. 13 240 0025

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PADANGSIDIMPUAN
2017**



**TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH
TERHADAP UANG MUKA SEWA SAWAH DI DESA TINJOMAN
LAMA KECAMATAN PADANGSIDIMPUAN HUTAIMBARU**

SKRIPSI

*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah*

Oleh

PUTRI MAYA ANGRAINI SIREGAR
NIM. 13 240 0025

Pembimbing I

Ahmatnjar, M.Ag
Nip. 19680202 200003 1 005

Pembimbing II

Mhd. Arsad Nasution, M.Ag
Nip. 19730311 200112 1 004

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PADANGSIDIMPUAN**

2017

Hal : Skripsi
An. Putri maya angraini siregar

Padangsidempuan, Mei 2017
Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum
IAIN Padangsidempuan
Di
Padangsidempuan

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi **an. Putri Maya Angraini Siregar** yang berjudul ***Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Uang Muka Sewa Sawah Di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru***, maka kami berpendapat bahwa skripsi ini telah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Ilmu Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidempuan.

Seiring dengan hal di atas, maka saudari tersebut sudah dapat menjalani sidang munaqasyah untuk mempertanggungjawabkan skripsinya ini.

Demikian kami sampaikan, semoga dapat dimaklumi dan atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing I

Abmatnifar, M.Ag
Nip. 19680202 200003 1 005

Pembimbing II

Mhd. Arsad Nasution, M.Ag
Nip. 19730311 200112 1 004

SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang,
Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Putri Maya Angraini Siregar
NIM : 13 240 0025
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : **Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah
Terhadap Uang Muka Sewa Sawah Di Desa Tinjoman
Lama Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru**

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa saya telah menyusun skripsi ini sendiri tanpa meminta bantuan yang tidak sah dari pihak lain, kecuali arahan tim pembimbing dan kutipan-kutipan bahan buku bacaan, dan hasil wawancara.

Seiring dengan hal tersebut, bila dikemudian hari terbukti atau sepenuhnya atau dituliskan pada pihak lain, maka INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) Padangsidimpuan dapat menarik gelar kesarjanaan dan ijazah yang telah saya terima.

Padangsidimpuan, Mei 2017
Saya yang Menyatakan,



Putri Maya Angraini Siregar
Nim. 13 240 0025

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Sebagai civitas akademika Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan. Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Putri Maya Angraini Siregar
NIM : 13 240 0025
Jurusan : HukumEkonomiSyariah
Fakultas : Syari'ahdanIlmuHukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan. Hak Bebas Royalti Noneklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Uang Muka Sewa Sawah Di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru.** Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir Saya selama tetap mencantumkan nama Saya sebagai peneliti dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini Saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Padangsidimpuan

Pada tanggal : Mei 2017

Yang menyatakan,



Putri Maya Angraini Siregar
NIM. 13 240 0025



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733

Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

Website: <http://syariah.iai-padangsidimpuan.ac.id> – email : fasih.141nps@gmail.com

**DEWAN PENGUJI
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI**

Nama : Putri Maya Angraini Siregar
Nim : 13 240 0025
Judul Skripsi : Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Uang Muka Sewa
Sawah Di Di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidimpuan
Hutaimbaru

Ketua

Muhammad Arsad Nasution, M. Ag
NIP. 19730311 200112 1 004

Sekretaris

Dermina Dalimunthe, M.H
NIP. 19710528 200003 2 005

Anggota:

Muhammad Arsad Nasution, M. Ag
NIP. 19730311 200112 1 004

Dermina Dalimunthe, M.H
NIP. 19710528 200003 2 005

Drs. Syafri Gunawan, M. Ag
NIP.19591109 198703 1 003

Putra Halomoan Hsb, M.H
NIP. 19861223 201503 1 004

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah,
Di : Padangsidimpuan
Hari/Tanggal : Senin/ 22 Mei 2017
Pukul : 08.00 WIB s/d Selesai
Hasil/Nilai : 72 (B)
Indeks Prestasi Kumulatif (IPK) : 3,24 (Tiga Koma Dua Empat)
Predikat : Cukup/Baik/Amat Baik/Cumlaude



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

Website: <http://syariah.iai-padangsidimpuan.ac.id> – email : fasih.141npsp@gmail.com

PENGESAHAN

Nomor : 622 /In.14/D.4c/PP.00.9/06/2017

Judul Skripsi : Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Uang Muka Sewa
Sawah Di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru.

Ditulis oleh : Putri Maya Angraini Siregar

NIM : 13 240 0025

**Telah diterima untuk memenuhi salah satu tugas
dan syarat-syarat dalam memperoleh gelar
Sarjana Hukum (S.H)**

Padangsidimpuan, 7 Juni 2017

Dekan



Dr. H. Sumper Mulia Harahap, M. Ag.

NIP. 19720313 200312 1002

ABSTRAK

Nama : Putri Maya Angraini Siregar

NIM : 13 240 0025

Judul Skripsi : Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Uang Muka Sewa Sawah Di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru

Masyarakat Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru merupakan masyarakat yang mayoritas mengandalkan pendapatan dari hasil panen. Karena semakin sedikitnya lahan yang tersedia, mayoritas petani menggarap lahan pertanian orang lain, yang biasa dikenal dengan istilah "*ongkos parjolo*" atau sewa menyewa sawah. Penelitian ini membahas tentang uang muka sewa sawah di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru. Penelitian ini dilatar belakangi pada masyarakat petani yang melakukan pembayaran uang muka sewa sawah. Hal ini tentu disebabkan karena sulitnya perekonomian masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, maka membutuhkan pekerjaan untuk membiayai keluarganya.

Jenis penelitian ini adalah *field research* (lapangan), pendekatan kualitatif dengan menggunakan metode studi kasus yaitu yang berusaha untuk menguraikan, menggambarkan suatu situasi dan peristiwa berdasarkan fakta yang terjadi di lapangan untuk memperoleh kesimpulan. Adapun yang menjadi subjek dalam penelitian ini adalah 7 penyewa dan yang menyewakan yang melakukan pembayaran uang muka sewa sawah, kemudian teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan teknik *snowball sampling* dengan menggunakan wawancara. Untuk mendapatkan hasil penelitian maka penulis mengadakan wawancara dan observasi kepada penyewa, yang menyewakan, kepala desa, tokoh adat, tokoh agama serta masyarakat Desa Tinjoman Lama.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan uang muka sewa sawah di Desa Tinjoman Lama hukumnya sah dan sesuai dengan rukun, syarat dan adat kebiasaan sewa sawah. Dimana dalam pembayaran uang muka sudah sesuai dengan kesepakatan diantara kedua belah pihak dan sudah sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Dalam hal sewa menyewa tidak jadi dan hanya mengembalikan setengah dari yang di bayar, sesuai dengan *urf fasid*.

KATA PENGANTAR



Untaian tahmid dan tasyakur ke hadirat Allah Swt. yang telah menganugerahkan ilmu dan kesempatan kepada peneliti. Shalawat dan salam semoga tetap tercurah kepada Rasulullah Saw. sebagai pembawa rahmat bagi seluruh alam. Semoga kita mendapatkan syafaatnya di *yaumul akhir* nanti.

Skripsi yang berjudul “Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Uang Muka Sewa Sawah Di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru” dapat diselesaikan meskipun sangat sederhana dan masih jauh dari kesempurnaan. Hal ini disebabkan keterbatasan dan dangkalnya pengetahuan serta kemampuan peneliti.

Namun berkat do’a, bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, skripsi ini dapat diselesaikan. Oleh sebab itu, pada kesempatan ini peneliti mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. H. Ibrahim Siregar, MCL selaku Rektor IAIN Padangsidempuan, Bapak Drs. H. Irwan Saleh Dalimunthe, M.A selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Bapak Aswadi Lubis, S.E., M.Si selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan, Bapak Drs. Samsuddin Pulungan, M.Ag selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.
2. Bapak Dr. H. Sumper Mulia Harahap, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, Bapak Ahmatnijar, M.Ag selaku Wakil Dekan Bidang Akademik, Bapak Mudzakkir Khotib Siregar, M.A selaku Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan, Bapak Muhammad Arsad Nasution, M.Ag selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.

3. Bapak Ahmatnizar, M.Ag pembimbing I, dan Bapak Muhammad Arsad Nasution M.Ag., pembimbing II yang telah membimbing dan mengarahkan peneliti dalam penyelesaian skripsi ini.
4. Bapak Putra Halomoan Hsb, M.H selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Ibu Dermina Dalimunthe, M.H selaku Sekretaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.
5. Bapak Dr. Ichwansyah Tampubolon, S.S, M.Ag selaku dosen Penasehat Akademik.
6. Bapak/Ibu dosen serta civitas akademika IAIN Padangsidimpuan yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan dan bantuan selama mengikuti perkuliahan.
7. Teristimewa buat ayahanda (Alm.Marahot Siregar) dan ibunda (Aspaanni Harahap) tercinta yang telah bersusah payah mengasuh dan membesarkan penulis serta memenuhi segala biaya perkuliyahan dan juga yang selalu berdo'a untuk kelancaran penulisan skripsi ini, hanya do'a yang terus terucap dari penulis sebagai usaha untuk membalas cinta dan kasih mereka.
8. Abangku yang selalu memenuhi segala biaya perkuliahan dan kakakku tersayang yang telah memberikan motivasi dan dorongan serta doa kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Kepada rekan-rekan seperjuangan yang terdiri dari Murni Patimah Khairani, Tioliba Pulungan, Fitri Tanjung, Nurafni Siagian, ka siti, Nur Ainun, Maslan Siregar, Leli Marlina yang telah ikut membantu dan memberi memotivasi kepada penulis serta kepada teman-teman lainnya terutama kepada ruangan Hukum Ekonomi Syarai'ah 01 angkatan 2013 yang selalu meberikan bantuan dan juga motivasi kepada penulisan skripsi ini.

Akhir kata, peneliti berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat khususnya bagi peneliti dan para pembaca pada umumnya.

Padangsidempuan, Mei 2017

Peneliti,

Putri Maya Angraini Siregar

NIM. 13 240 0025

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan arab dilambangkan dengan huruf dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lain dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini daftar huruf arab dan transliterasinya dengan huruf latin.

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	sa	s	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥ a	ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	kadan ha
د	Dal	D	De
ذ	zal	z	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es
ص	ṣ ad	ṣ	Es dan ye
ض	ḍ ad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭ a	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓ a	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	Koma terbalik di 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	wau	W	We
ه	ha	H	Ha
ء	hamzah	.. ' ..	Apostrof
ي	ya	Y	Ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

- a. Vokal Tunggal adalah vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
	fathḥ ah	A	A
	Kasrah	I	I
	ḍ ommah	U	U

- b. Vokal Rangkap adalah vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf.

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan	Nama
	fathḥah dan ya	Ai	a dan i
	fathḥah dan wau	Au	a dan u

- c. Maddah adalah vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda.

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
	fathḥ ah dan alif atau ya	a	a dan garis atas
	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di bawah
	ḍ ommah dan wau	u	u dan garis di atas

3. Ta Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

- a. Ta marbutah hidup yaitu Ta marbutah yang hidup atau mendapat harkat fathḥ ah, kasrah, dan ḍ ommah, transliterasinya adalah /t/.

- b. Ta marbutah mati yaitu Ta marbutah yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

4. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, 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.

5. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال. Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

- a. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.
- b. Kata sandang yang diikuti huruf qamariah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

6. Hamzah

Dinyatakan di depan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu diletakkan di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

7. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim, maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan.

8. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem kata sandang yang diikuti huruf tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu dilalui oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan

kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

9. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian tak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu keresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Sumber: Tim Puslitbang Lektur Keagamaan. *Pedoman Transliterasi Arab-Latin*. Cetakan Kelima. 2003. Jakarta: Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektur Pendidikan Agama.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	
SURAT PERNYATAAN PEMBIMBING	
LEMBARAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	
BERITA ACARA UJIAN MUNAQASYAH	
HALAMAN PENGESAHAN DEKAN	
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
PEDOMAN TRANSLITERASI	iv
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Fokus Masalah	7
C. Batasan Istilah	7
D. Rumusan Masalah.....	8
E. Tujuan Penelitian	8
F. Kegunaan Penelitian	8
G. Batasan Istilah.....	9
H. Sistematika Pembahasan	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Ijarah	12
1. Pengertian.....	12
2. Dasar Hukum	14
3. Rukun	22
4. Syarat Sahnya.....	23
5. Sifat	27
6. Macam-Macam	28
7. Hak Dan Kewajiban	28
8. Batal Dan Berakhirnya.....	30
B. Uang Muka	33
1. Pengertian.....	33
2. Pendapat Para Ulama Tentang Uang Muka	36
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Waktu Dan Tempat Penelitian	43
B. Jenis Penelitian	43
C. Subjek Penelitian	44

D. Sumber Data	45
E. Teknik Pengumpulan Data.....	46
F. Tekhnik Pengolahan Dan Analisis Data	47
BAB IV HASIL PENELITIAN	
A. Deskripsi Hasil Penelitian	49
1. Luas Desa Tinjoman Lama	49
2. Batas-Batas Desa Tinjoman Lama.....	49
3. Jumlah Penduduk Dan Mata Pencaharian	50
4. Keadaan Sosial Ekonomi	51
5. Agama dan Pendidikan	53
B. Pembahasan Hasil Penelitian	55
1. Praktek Pembayaran Uang Muka Sewa Sawah Di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru	55
2. Pembayaran Uang Muka Sewa Sawah Di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah	65
3. Analisa	68
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	70
B. Saran	71
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial yang diciptakan untuk berinteraksi antara satu dengan yang lainnya. Dari interaksi sosial ini timbul hubungan timbal balik yang akan tercapai sebuah tatanan hidup yang kompleks dan memerlukan aturan hukum yang mengatur hubungan antar sesama manusia di kenal dengan istilah muamalat.¹

Hubungan antara satu manusia dengan manusia lain dalam memenuhi kebutuhan, harus ada aturan yang menjelaskan hak dan kewajiban keduanya berdasarkan kesepakatan. Proses untuk membuat kesepakatan dalam kerangka memenuhi kebutuhan keduanya, lazim disebut dengan proses untuk berakad atau melakukan kontrak.²

Muamalat sebagai salah satu aspek kajian hukum Islam yang mengatur tentang hubungan manusia dengan sesamanya, merupakan masalah serius yang di bicarakan dari dulu hingga sekarang.³ Hal ini disebabkan oleh semakin berkembangnya peradaban dan pola kehidupan ummat Islam itu sendiri yang dengan sendirinya juga menimbulkan fenomena-fenomena

¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Jakarta: UUI Pres, 2004), hlm. 11-12.

² Dimmyauddin Djwaini, *Pengantar Fiqh Muamalat*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), Hlm. 47.

³ Ahmad Isa 'Asyur, *Fiqh Islam Praktis Bab Muamalah*, (Solo: Pustaka Mantiq, 1995), Hlm. 7.

menimbulkan hukum baru. Oleh karena itu diperlukan upaya hukum dalam menyelesaikan ketentuan hukum dari penomena hukum baru yang timbul tersebut, melalui ijtihad dengan berbagai pola dan ketentuan ijtihad yang ada. Salah satu topik yang menjadi kajian dalam muamalat khususnya yang berkenaan dengan transaksi ekonomi adalah sewa menyewa.

Sewa menyewa atau dalam bahasa Arab diistilahkan dengan “*Al-ijaru wal-ijarah*” menurut pengertia hukum Islam sewa menyewa itu diartikan suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.⁴ Di dalam istilah hukum Islam, orang yang menyewakan disebut *mu'ajjr*, sedangkan orang yang menyewakan disebut *musta'jir*, benda yang diistilahkan *ma'jur* dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersbut disebut *ajran* atau *ujra*. Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensuel (kesepakatan). Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung. Apabila akad sudah berlagsung, pihak yang menyewa (*mu'ajjir*) wajib menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada penyewa (*musta'ji*). Dengan diserahkannya uang sewanya (*ujarah*).⁵

Berkaitan dengan hal ini, benda yang menjadi objek sewa tidak berkurang sama sekali karena yang dipindah hanyalah manfaat dari benda

⁴ Chairuman Pasaribudan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika , 1996), Hlm. 52.

⁵ Suhrawardi Dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), Hlm. 156.

tersebut. Contoh manfaat barang seperti kendaraan, rumah, dan manfaat karya seperti pemusik, bahkan dapat juga berupa karya pribadi seperti pekerja.⁶

Semua yang mungkin diambil manfaatnya dengan tetap zatnya, sah untuk disewakan, apabila kemanfaatannya itu dapat ditentukan dengan salah satu dari dua perkara, yaitu dengan masa dan perbuatan. Sewa menyewa dengan mutlak (tidak memakai syarat) itu menetapkan pembayaran sewa dengan tunai, kecuali kalau dijanjikan pembayarannya dengan ditangguhkan. Akad sewa menyewa tidak dapat dirusak oleh meninggalnya salah satu dari yang berakad, tetap bisa rusak karena rusaknya barang yang disewakan. Orang menyewa tidak menanggung resiko apa-apa kecuali dengan kelengahannya.⁷

Secara lebih rinci lagi dalam akad sewa menyewa diatur pula akad yang berkenaan dengan sewa menyewa (kerja sama pengolahan) lahan pertanian. Sewa menyewa tanah dalam hukum perjanjian Islam dapat dibenarkan keberadaannya, baik tanah itu digunakan untuk tanah pertanian atau juga untuk pertapakan bangunan atau kepentingan lainnya. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam hal perjanjian sewa menyewa tanah antara lain adalah: untuk apakah tanah tersebut digunakan, sebab apabila digunakan untuk

⁶ Chairuman Pasaribudan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika , 1993), Hlm. 52.

⁷ Mohammad Fifi'i, *Ilmu Fiqih Islam Lengkap*, (Semarang: Pt.Karya Toha Putra, 1978), Hlm. 428.

lahan pertanian maka harus diterangkan dalam perjanjian jenis apakah tanaman yang harus ditanam ditanah tersebut, sebab jenis tanaman yang di tanam akan berpengaruh terhadap jangka waktu sewa menyewa dan dengan sendirinya berpengaruh terhadap jumlah uang sewaanannya.

Namun demikian dapat juga dikemukakan bahwa keanekaragaman tanaman dapat juga dilakukan asal saja orang yang menyewakan/pemilik mengizinkan tanahnya untuk ditanami apa saja yang dikehendaki oleh pihak penyewa, namun lazimnya bukan jenis tanaman tua. Apabila dalam sewa menyewa tanah tidak dijelaskan untuk apakah tanah tersebut di gunakan, maka sewa menyewa yang diadakan dinyatakan batal (fasid, sebab kegunaan tanah sangat beragam dengan tidak jelasnya penggunaan tanah itu dalam perjanjian dikhawatirkan akan melahirkan persepsi yang berbeda antara pemilik tanah dengan pihak penyewa dan pada akhirnya akan menimbulkan persengketaan.⁸

Masyarakat pedesaan pada umumnya hanya menggantungkan hidupnya dari hasil pertanian, dimana taraf kesejahteraan mereka berbeda- beda. Dalam sektor pertanian yang terpenting adalah tanah atau lahan. Ajaran Islam menganjurkan apabila seseorang memiliki tanah, atau lahan pertanian, maka harus memanfaatkannya atau mengolahnya.

Dalam kehidupan masyarakat sudah tidak asing lagi dengan suatu akad sewa menyewa, praktik sewa menyewa dapat ditemukan di desa Tinjoman

⁸ Chairuman Pasaribudan Suhrawardi K. Lubis, *Op. Cit.*, hlm. 56.

Lama. Sebagian masyarakat mempraktikkan sewa menyewa sawah berdasarkan sistem aturan dengan bayaran uang muka (ongkos parjolo) yang akan menjadi kesepakatan antara kedua belah pihak.⁹

Namun dari pengamatan sementara, peneliti menemukan hal-hal menarik yang timbul dari transaksi sewa menyewa yang ada di masyarakat saat ini. Peneliti menemukan sistem pembayaran sewa sawah dengan uang muka. Tentang penggunaan uang muka tersebut berada Di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru, yang mayoritas masyarakatnya beragama Islam.¹⁰

Desa Tinjoman merupakan daerah yang mayoritas petani. Terletak di dekat gunung lubuk raya di kaki gunung banyak lahan pertanian, yang merupakan mata pencaharian masyarakat petani. Sehingga masyarakat bergantung pada sawah untuk memenuhi kehidupannya sehari-hari. Dan sebahagian yang mempunyai sawah yang tidak mampu mengolahnya maka ia memanfaatkan sawahnya untuk disewakan kepada orang lain.

Berdasarkan hasil studi awal yang dilakukan oleh penulis dilapangan tepatnya Di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru, terdapat 7 dari 30 petani yang melakukan pembayaran uang

⁹ Wawancara Dari Yusraida Sebagai Petani di Desa Tinjoman Lama.

¹⁰ Wawancara Dari Siti Sawiyah Sebagai Masyarakat di Desa Tinjoman Lama.

muka atau yang biasa disebut “*ongkos parjolo*”, terhitung dari tahun 2015 sampai dengan 2017 masyarakat desa tinjoman mempraktekkannya.¹¹

Berdasarkan observasi dan informasi yang ada dilapangan diperoleh keterangan bahwa masyarakat desa Tinjoman Lama sering melakukan transaksi pembayaran sewa sawah dengan uang muka “*ongkos parjolo*”, dimana sipenyewa membayarnya terlebih dahulu padahal sawah yang akan disewanya masih dipakai orang lain atau masih ditangan orang lain. Dimana yang menyewa menerima uangnya dari sipenyewa diawal tanpa menggarap/mengolah sawahnya langsung, dimana sawah yang akan disewakannya belum ada ditangannya masih disewakannya kepada orang lain.¹²

Uang muka itu sendiri dilakukan dengan membayar sebagian uang di awal penyewaan sebagai tanda jadi menyewa, dan membayar sebahagian di kemudiannya. Jika penyewaan berlanjut maka uang muka tersebut terhitung menjadi uang pembayaran sewa. Namun jika penyewaan tersebut batal atau tidak berlanjut maka uang muka hanya dikembalikan setengahnya bahkan tidak akan kembali atau hangus. Sehubungan dengan uang muka atas sewa sawah yang telah peneliti uraikan di atas, para ulama berselisih pendapat tentang kebolehan dengan ketidak bolehhan jual beli atau sewa menyewa menggunakan uang muka.

¹¹ Wawancara Dari Tiomi Dalimunte Sebagai Petani di Desa Tinjoman Lama

¹² Wawancara dari masyarakat

Berangkat dari permasalahan diatas, maka penulis merasa tertarik melakukan penelitian dan mengkaji tentang: **Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pembayaran Uang Muka Sewa Sawah Di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru**

B. Fokus Masalah

Adapun fokus masalah dari penelitian ini adalah Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Uang Muka Sewa Sawah Di Desa Padangsidempuan Hutaimbaru.

C. Batasan Masalah

Supaya penelitian ini lebih terarah dan tidak menyimpang dari topik yang dipersoalkan, maka penulis membatasi masalah pada penelitian ini hanya pada tinjauan kompilasi hukum ekonomi syariah terhadap pembayaran uang muka sewa sawah yang ada di desa Tinjoman Lama kecamatan padangsidempuan hutaimbaru. Selanjutnya masalah yang menjadi objek penelitian dibatasi hanya pada pembayaran uang muka sewa sawah .

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah yang menjadi aspek-aspek yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktek pembayaran uang muka sewa sawah di desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru?
2. Bagaimana Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pembayaran Uang Muka Sewa Sawah Di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru?

E. Tujuan Penelitian

Secara umum penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pembayaran Uang Muka Sewa Sawah Di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru. Untuk lebih terperinci tujuannya adalah sebagai berikut:

1. Untuk menjelaskan praktek pembayaran uang muka sewa sawah Di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru.
2. Untuk menjelaskan pandangan kompilasi hukum ekonomi syariah terhadap pembayaran uang muka sewa sawah Di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru.

F. Kegunaan Penelitian

Berbagai hal yang telah dipaparkan tersebut, maka realisasi dari peneliti ini adalah manfaatnya secara teoritis dan praktis.

1. Secara teoritis

Yaitu untuk mengembangkan ilmu pengetahuan. Hasil penelitian ini diharapkan bisa berguna bagi pengembangan ilmu, khususnya di bidang hukum ekonomi syariah yang dapat digunakan sebagai bahan referensi

dan dapat memberikan informasi teoritis maupun empiris, khususnya bagi pihak yang melakukan penelitian lebih lanjut yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

2. Secara praktis

Sedangkan kegunaan ini secara praktis adalah:

1. Berguna untuk menambah wawasan penulis tentang tinjauan kompilasi ekonomi syariah terhadap pembayaran uang muka sewa sawah.
2. Memberikan kesempatan bagi penulis untuk mempraktikkan secara langsung ilmu yang didapat mengenai hukum ekonomi syariah secara mendalam.
3. Memberikan pemahaman kepada masyarakat Desa Tinjoman Lama terhadap pembayaran uang muka sewa sawah.

G. Batasan Istilah

Untuk menghindari kesalahan dalam memahami judul peneliti ini penulis membuat beberapa batasan istilah yang dianggap penting.

Diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Tinjauan adalah pandangan atau pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari).¹³

¹³ Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Pusat Bahasa, 2008), hlm. 1713.

2. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah merupakan suatu peraturan yang dikeluarkan oleh MA. RI. No. 2/2008 atas diskusi dan kajian para pakar. KHES ini berisi 790 pasal dengan empat buku, yang mana buku I tentang subyek hukum dan harta, buku II tentang akad, buku III tentang zakat dan hibah dan buku IV tentang akuntansi syariah. Standart KHES ini sudah memuat hukum materiil dan formil yang berkaitan dengan masalah ekonomi yang dapat dijadikan acuan bagi para hakim, dosen, mahasiswa, dan instansi yang memerlukan, serta dapat diaplikasikan secara nasional.¹⁴
3. Panjar atau uang muka ialah sebagai tanda jadi¹⁵
4. Sewa menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda.¹⁶
5. Tinjoman Lama adalah nama desa yang terletak di kecamatan padangsidempuan hutaimbaru yang dijadikan sebagai lokasi dalam peneitian.

H. Sitematika Pembahasan

Untuk mempermudah penulisan ini, maka dibuat sistematika pembahasan sebagai berikut:

¹⁴Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani (PPHIMM), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 207.

¹⁵ Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Op. Cit.*, hlm. 1121.

¹⁶ Suhrawardi, *Op. Cit.*, hlm. 156.

Bab satu adalah pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, fokus masalah, batasan istilah rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, sistematika pembahasan.

Bab dua adalah tinjauan pustaka yang terdiri dari kajian teori dan kajian terdahulu, landasan teori, ijarah, dasar hukum, rukun syarat sahnya, sifat macam-macam, hak dan kewajiban, batal dan berakhirnya, uang muka, pendapat para ulama tentang uang muka, dan kaitan uang muka dengan akad lainnya.

Bab tiga adalah metodologi penelitian yang terdiri dari tempat dan waktu penelitian, jenis penelitian, subjek penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan dan analisis data.

Bab empat adalah hasil penelitian dan pembahasan yang berisi data di dalamnya yang tercakup yaitu praktek pembayaran uang muka sewa sawah dan pembayaran uang muka sewa sawah di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Bab lima adalah penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran-saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Sewa Menyewa (*Ijarah*)

1. Pengertian Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Menurut Ricardo, Sewa adalah bagian hasil tanah yang dibayarkan kepada tuan tanah untuk penggunaan kekayaan tanah asli dan tidak dapat rusak. Menurut dia sewa adalah surplus diferensial. Ia merupakan selisih hasil tanah mutu unggul dengan hasil tanah mutu rendah. Mungkin juga timbulnya sewa karena kesulitan tanah sehubungan dengan permintaan.¹

Ijarah (الإعجاره) artinya upah, sewa, jasa atau imbalan. Ada beberapa defenisi *ijarah* yang di kemukakan para ulama:

a. Ulama mazab hanafi mendefinisikan:

عقد على منافع بعوض²

“Transaksi terhadap sesuatu manfaat dengan suatu imbalan”

b. Ulama mazab safi’i mendefinisikan:

عقد على منفعت مقصودت معلومت مباحة قابلت للبدال والإعبارت بعوض معلوم³

¹ M. Abdul Mannan, *Teori Dan Praktek Ekonomi Islam*, (Yogyakarta:Pt.Dana Bhakti Prima Yasa, 1997), hlm. 114.

² M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Gafindo Persada, 2004), hlm. 227.

³ *Ibid.*, hlm. 227.

“Transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan, dengan suatu imbalan tertentu”.

c. Ulama malikiyah dan hambaliyah mendefinisikan:

تمليك منافع شيء مباح مدت معلوم بعوض⁴

“Pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan”.

Berdasarkan definisi diatas, maka akad *ijarah* tidak boleh dibatasi oleh syarat. Akad al-*ijarah* juga tidak berlaku pepohonan untuk diambil buahnya, karena buah itu adalah materi (benda),sedangkan akad al-*ijarah* itu hanya ditujukan kepada manfaatnya saja.⁵ Akad *ijarah* adalah akad yang objeknya merupakan penukaran manfaat harta benda pada masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan seseorang menjual manfaat barang. Dalam akad ini ada kebolehan untuk menggunakan manfaat atau jasa dengan sesuatu pengganti berupa konpensasi.⁶

Menurut pengertian hukum Islam, sewa menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. dari pengertian di atas, terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa adalah pengambilan manfaat sesuatu barang.⁷

⁴ *Ibid.*, hlm. 228.

⁵ *Ibid.*

⁶ Zainuddin Ali, *Hukum Gadai Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 97.

⁷ Suhrawardi, *Op., Cit.*, hlm. 156.

Di dalam istilah hukum Islam, orang yang menyewakan disebut *mu'ajir*, sedangkan orang yang menyewakan disebut *musta'jir*, benda yang diistilahkan *ma'jur* dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut *ajran* atau *ujra*.⁸ Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensual (keepakatan). Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung. Apabila akad sudah berlangsung, pihak yang menyewa (*mu'ajir*) wajib menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada penyewa (*musta'jir*). Dengan diserahkannya uang sewanya (*ujarah*).⁹

2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa

Dasar- dasar atau rujukan *ijarah* adalah al-Qur'an, assunnah, dan *al ijma'*. Dasar hukum *ijarah* dalam al-Quran adalah:

أَسْكُنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ

كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ

أُجُورَهُنَّ وَأَتَمُّوْا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فُسْرَتُمْ فَلَهُ أَخْرَىٰ ۗ

⁸ Chairuman pasaribu, *Op. Cit.*, hlm.52.

⁹ Suhrawardi Dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 156.

Artinya: “Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”. (al-Thalaq: 6).

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَفِجِرْهُ ^ط إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَفِجَرْتُ الْقَوِيَّ الْأَمِينُ ﴿٦﴾

Artinya: “Salah seorang dari wanita itu berkata: wahai bapakku, ambillah dia sebagai pekerja kita karena orang yang paling baik untuk dijadikan pekerja adalah orang yang kuat dan dapat dipercaya”.(al-Qashash:26).

Ulama fikih berpendapat, bahwa yang menjadi dasar dibolehkan *al-Ijarah* adalah firman Allah:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا

وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ لِبَعْضٍ سُخْرِيًّا ۗ وَرَحِمْتُ رَبِّكَ

خَيْرٌ مِّمَّا تَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya: "Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu?

Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan". (al-Zukhruf:32)¹⁰

Dasar hukum sewa menyewa ini dapat dilihat ketentuan hukum yang terdapat dalam al-qur'an surah al-Baqoroh ayat 233 sebagai berikut:¹¹

¹⁰ M. Ali Hasan, *Op., Cit.*, hlm. 229.

¹¹ Chairuman pasaribu, *Op. Cit.*, hlm.53.

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنَمِّمَ الرِّضَاعَةَ وَعَلَى

الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ

بِوَالِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ عَ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنِ

تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ؕ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا

جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ؕ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا

تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٢٢﴾

Artinya: “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih

(sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”.(QS. Al-Baqarah (2):233).

Sedangkan landasan sunnahnya dapat dilihat pada sebuah hadis "yang diriwayatkan oleh Al- bukhari dan muslim dari ibnu abbas bahwa:

ان رسول الله صلعم ا حببم واعط الجاه اجره¹²

Nabi Muhammad Saw. Mengemukakan, “berbekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya tukang bekam itu.” (sayyid sabiq, 12, 1988:18).

Para ulama fikih juga mengemukakan alasan Sabda Rasulullah:

اعطوا الاءجير اجره قبل ان يجف عرقه¹³

“Berikanlah kepada buruh itu upahnya sebelum kering keringatnya.” (HR. Ibnu Majah)

¹² Achmad Sunarto Dkk, *Tarjamah Shahih Bukhari Jilid III*, (Semarang: CV. Asy Syfa', 1992), hlm. 349.

¹³ Al Ustadz Abdullah Shonhaji, *Terjemah Sunan Ibnu Majah jilid III*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 250.

قال رسول الله صلى الله عليه و سلم من كانت له ارض فلا يكرهها بطعام

¹⁴ مسمى

Rasulullah Saw Bersabda: “Barang siapa memiliki tanah, maka janganlah dia menyewakannya dengan (imbalan) bahan makanan tertentu”.

“Dahulu kami menyewakan tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasul Allah melarang kami cara itu dan memberikan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak” (HR. Bukhari dan Muslim).¹⁵

Landasan ijma’nya ialah semua umat bersepakat, tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (ijma’) ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, tetapi hal itu tidak dianggap.¹⁶ Mempersewakan barang dibenarkan syara’, hukum ini disepakati para ulama seluruhnya terkecuali Ibnu ‘Umayyah. Beliau ini tidak membolehkan. Begini pendapat Malik dan Ahmad “Akad *ijarah* (sewa menyewa harus dikerjakan oleh kedua belah pihak. tak boleh salah seorangnya sesudah akad yang shahih itu membatalkan, walaupun karena uzur melainkan kalau terdapat sesuatu

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 269.

¹⁵ Al Imam Muhammad Asy Syaikani Dkk, *Nailul Autharh Muntaqa Al Akhbar Min Ahadits Sayyid Al Akhyar Juz VI*, (Semarang: CV. Asy Syifa’), hlm. 23.

¹⁶ *Ibid.*, hlm.117.

yang memaksakan akad, seperti terdapat cacat pada benda yang disewa itu”.

Kata abu Hanafiah dan Ashabnya : boleh di batalkan penyewaan karena sesuatu peristiwa yang terjadi walaupun dari pihak yang menyewa, umpamanya ia menyewa suatu kedai untuk berniaga, lalu terbakar, dicuri, dirampas, jatuh bangkrut, maka bolehla ia membatalkan penyewaan. Kata golongan ulama : akad *ijarah* (penyewaan) lazim dari pihak yang menyewakan, tidak lazim dari pihak yang menyewa. ”Apabila seseorang menyewa seekor binatang, rumah atau kadai untuk waktu yang ditentukan dengan sewa yang ditentukan, padahal kedua-duanya tidak mensyaratkan penyegeraan membayar sewa dan tidak pula menegaskan penundaanya, maka berhaklah sewa diterima dengan terjadinya akad”. Begini pula pendapat Ahmad. Maka apabila rumah telah diserahkan kepada yang menyewa, berhaklah ia menerima segala sewaananya, karena ia telah mengalihkan manfaat terhadap rumah itu dengan terjadinya akad *ijarah*.¹⁷

Menurut Abu Hanifah dan Malik, sewa itu berhak diterima berangsur-angsur. Setiap selesai diambil manfaat pada sesuatu hari, berhaklah dibayar sewa hari itu. “ Jikalau seseorang menyewa rumah

¹⁷Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqi, *Hukum-Hukum Fiqh Islam(Tinjauan Antar Mazab)*, Semarang: (Pustaka Rizki Putra, 2001), hlm. 428-429.

tiap-tiap bulan dengan sewa yang tertentu, maka batallah *ijarah* itu untuk seluruh bulan yang lain”. Menurut pendapat Abu Hanifah, Malik dan Ahmad, sah *ijarah* itu untuk bulan yang pertama dan lazim dibayarnya. Adapun bulan-bulan yang lain, baru wajib dibayar dengan masuknya bulan-bulan tersebut.

Pendapat Abu Hanifah, Malik, dan Ahmad, “Apabila seseorang menyewa budak untuk waktu yang ditentukan atau menyewa sebuah rumah, kemudian setelah budak diterima dia mati sebelum dapat mengerjakan apa-apa atau roboh, sebelum didiami dan sebelum berlalu sesuatu masa, maka yang menyewakan itu tidak berhak menerima sewa, sedang akad itu di pandang batal”. Kata abu tsaur: segala manfaat dalam keadaan-keadaan tanggungan yang menyewa.

Pendapat Malik dan Ahmad “akad *ijarah* terhadap rumah, budak, dan lain-lain dipandang lazim, maka batal karena salah seorang dari yang melakukan akad itu meninggal tidak bila kedua-duanya meninggal dan digantikan oleh warisnya”. Kata Abu Hanifah : akad dianggap batal dengan meninggalnya salah seorang dari kedua orang yang berakad itu.¹⁸

“Boleh dilakukan akad *ijarah* untuk waktu yang lama, asal dipandang bahwa benda yang disewakan itu, masih mungkin kekal sehingga sampai kepada masa yang sudah ditentukan itu”. Inilah yang

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 429.

kuat dalam mazhab Asy Syafi'y, sesuai dengan pendapat Abu Hanifah, Malik dan Ahmad. Menurut pendapat yang satu lagi dari Aay Syafi'y, jangka waktu tidak boleh lebih dari setahun.

Inilah salah satu pendapat Asy Syafi'y dan Malik "seseorang tukang apabila telah mengambil barang dan membawa kembali kerumahnya untuk dikerjakan, maka menjadilah barang itu dalam tanggungannya dan dia bertanggung jawab terhadap kerusakan-kerusakan yang terjadi dari pihaknya". Kata Abu Hanifah : tidak ditanggung oleh tukang itu kecuali yang disebabkan oleh kesalahannya. Kata Abu Yusuf dan Muhammad: lazim situkang membayar ganti kalau rusak lantaran hal-hal yang dapat dihindari, dan tidak lazim dibayar lantaran hal-ha yang tak dapat dihindari, seperti terbakar dan dirusakkan oleh binatang.¹⁹

Inilah pendapat mayoritas ulama dari kalangan hanafiyyah, malikiyyah dan syafi'iyah. Al kothobi menyatakan: para ulama berselisih pendapat tentang kebolehan jual bel ini, Malik, Syafi'i menyatakan ketidak sahannya, karena adanya hadits, yaitu hadits Amru Bin Syu'aib mendatang (menulis) dan karena terdapat syarat fasad dan *al ghoror*.²⁰

¹⁹ *Ibid.*, hlm. 430.

²⁰ Abuzuhriy, wordpress, com /2010/10/03.

3. Rukun Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Di dalam KHES pada pasal 295 rukun *ijarah* yaitu:

- a. *Musta'jir*/pihak yang menyewa;
- b. *Mu'ajir*/ pihak yang menyewakan;
- c. Ma'jur/ benda yang diijarahkan; dan
- d. Akad²¹

Ulama Mazhab Hanafi mengatakan, bahwa rukun *ijarah* hanya ada satu, yaitu ijab dan kabul saja (ungkapan menyerahkan dan persetujuan sewa-menyewa). Juhur ulama berpendapat, bahwa rukun ijarah ada empat :

- 1) orang yang berakad.
- 2) Sewa/imbalan.
- 3) Manfaat.
- 4) Sighah (ijab dan kabul).²²

4. Syarat Sahnya Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Untuk sahnya syarat sewa menyewa, pertama kali harus dilihat terlebih dahulu orang yang melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut. Apakah kedua belah pihak sudah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya. Unsur yang terpenting untuk diperhatikan, yaitu kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum,

²¹ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *kompilasi hukum ekonomi syariah*, (Jakarta:kencana, 2009), hlm. 86.

²² M. Ali Hasan, *Op. Cit.*, hlm. 231.

yang mempunyai kemampuan dapat membedakan antara baik dan buruk (berakal). Imam Asy-Syafi'i dan Hambali menambahkan satu syarat lagi, yaitu dewasa (baliqh). Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa menurut mereka tidak sah walaupun mereka sudah berkemampuan untuk membedakan mana yang baik dan bauruk (berakal).²³

Sedangkan untuk sahnya perjanjian sewa menyewa harus terpenuhi syarat-syarat berikut ini:

- a) Masing-masing pihak rela melakukan perjanjian sewa menyewa maksudnya, kalau didalam perjanjian sewa menyewa terdapat unsur pemaksaan maka sewa menyewa itu tidak sah. Ketentuan itu sejalan dengan syariat Islam, “ hai orang beriman, janganlah kamu saling makan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah maha penyayang kepadamu.” (QS. al-Nisa (4): 29).
- b) Harus jelas dan terang mengenai objek yang di perjanjikan . harus jelas dan terang mengenai objek sewa menyewa, yaitu barang yang dipersewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa

²³ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 53.

(lama waktu sewa menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.

- c) Objek sewa menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya maksudnya, kegunaan barang yang disewakan Harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukannya (kegunaan) barang tersebut. Seandainya barang itu tidak dapat digunakan sebagaimana yang perjanjikan, maka perjanjian sewa menyewa itu dapat di batalkan.
- d) Objek sewa menyewa dapat diserahkan maksudnya, barang yang diperjanjikan dalam sewa menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh karena itu, kendaraan yang akan ada (baru rencana untuk di beli) dan kendaraan yang rusak tidak dapat mendatangkan kegunaan bagi penyewa.
- e) Kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan dalam agama, perjanjian sewa menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh hukum agama tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan. Misalnya, perjanjian sewa menyewa rumah yang digunakan untuk kegiatan prostitusi atau menjual minuman keras, tempat perjudian, serta memberikan uang kepada tukang ramal.²⁴

²⁴ Suhrawardi, *Op. Cit.*, hlm. 157-158.

Dalam buku Hendi Suhendi rukun dan syarat *ijarah* adalah sebagai berikut:

1. *Mu'ajir* dan *musta'jir* yaitu orang yang melakukan akad sewa menyewa atau upah mengupah, *Mu'ajir* adalah yang memberikan upah dan yang menyewakan, *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu, disyaratka pada *Mu'ajir* dan *musta'jir* adalah baligh, berakal, cakap melakukan tasharruf (mengendalikan harta), dan saling meridhai. Allah swt berfirman: “ hai orang –orang yang beriamn, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan bathil, kecuali dengan perniagaan secara suka sama suka” (al-Nisa:29)

Bagi orang yang berakad *ijarah* juga disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.

2. Sighat ijab Kabul antara *mu'ajir* dan *musta'jir*, ijab Kabul sewa menyewa dan uapah mengupah, , ijab Kabul sewa menyewa misalnya, “ aku sewakan mobil ini kepadamu setiap hari Rp. 5.000,00”, maka *musta'jir* menjawab “aku terima sewa mobil tersebut dengan harga demikiansetiap hari. Ijab Kabul upah mengupah misalnya seseorang berkata “kuserahkan kebun ini kepadamu dengan dicangkuli dengan upah setiap hari Rp.

5.000,00”, kemudian *musta'jir* menjawab “ aku akan kerjakan pekerjaan itu sesuai dengan apa yang engkau ucapkan.

3. *Ujrah*, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak baik dalam sewa menyewa maupun dalam upah mengupah.
4. Barang yang sewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini:
 - Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa menyewa dan upah mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
 - Hendaklah benda sewa menyewa dan upah mengupah dapat disewakan pada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus sewa menyewa)
 - Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara' bukan hal yang dilarang (diharamkan).
 - Benda yang disewakan disyaratkan kekal'ain (zat)nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.²⁵

5. Sifat *Ijarah*

Ulama Mazhab Hanafi berpendapat, bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat kedua belah pihak, akan tetapi dapat dibatalkan secara sepihak, apabila terdapat 'uzur seperti meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum seperti gila. Jumhur ulama

²⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hlm.117-118.

berpendapat, bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak dapat dimanfaatkan.

Sebagai akibat dari pendapat yang berbeda ini adalah kasus, salah seorang yang berakad meninggal dunia. Menurut mazhab hanafi, apabila salah seorang meninggal dunia, maka akad *ijarah* menjadi batal, karena manfaat tidak dapat diwariskan kepada ahli waris. Menurut jumhur ulama, akad itu tidak menjadi batal kerana manfaat menurut mereka dapat diwariskan kepada ahli waris, manfaat juga termasuk harta.

6. Macam-Macam Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Dilihat dari segi obyeknya *ijarah* dapat dibagi menjadi dua macam: yaitu *ijarah* yang bersifat manfaat dan yang bersifat pekerjaan.

- 1) *Ijarah* yang bersifat manfaat. Umpamanya, sewa menyewa rumah, toko, kenderaan, pakaian (pengantin) dan perhiasan.²⁶
Ijarah yang berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa.²⁷
- 2) *Ijarah* yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* semacam ini

²⁶ M. Ali Hasan, *Op. Cit.*, hlm. 235-236.

²⁷ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta:Rajawali Pers, 2003), hlm. 99.

dibolehkan seperti buruh bangunan, tukang jahit, tukang sepatu, dan lain-lain, yaitu *ijarah* yang bersifat kelompok (serikat). *Ijarah* yang bersifat pribadi juga dapat dibenarkan seperti menggaji pembantu rumah, tukang kebun dan satpam.²⁸

3) *Ijarah* yang berhubungan dengan sewa aset atau propesi

7. Hak Dan Kewajiban *Ijarah*

Hubungan yang terjadi antara para pihak (*mu'ajir* dan *musta'jir*) merupakan hubungan timbal balik. Sehingga dalam pelaksanaan akad perlu diperhatikan hak dan kewajiban antara muta'qidain. Hal ini dilakukan agar pelaksanaan akad sewa yang dilakukan (muta'qidain) tidak terjadi kesalah pahaman, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Kewajiban bagi *musta'jir* merupakan hak bagi *mu'ajir* , sedangkan Kewajiban bagi *mu'ajir* merupakan hak bagi *musta'jir*. Adapun hak bagi *musta'jir* yaitu:

- a. *musta'jir* berhak menerim dan memanfaatkan barang yang disewa sesuai kesepakatan.
- b. *musta'jir* berkewajiban membayar sewa sesuai dengan harga yang telah disepakati ketika melakukan akad sewa.

²⁸ M. Ali Hasan, *Op. Cit.*, hlm. 236.

- c. *musta'jir* bertanggung jawab menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai dengan kesepakatan.
- d. Bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewa karena kelalaian *musta'jir*.
- e. *musta'jir* berkewajiban mengembalikan yang disewa setelah habis waktu sewa atau ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya persewaan.

Hak dan kewajiban bagi *mu'ajir* yaitu:

- a. *mu'ajir* berhak menerima pembayaran sewa sesuai dengan harga yang telah disepakati ketika melakukan akad sewa.
- b. *mu'ajir* berkewajiban menyerahkan barang yang disewakan dan memberi izin pemanfaatan barang kepada *musta'jir*.
- c. Menanggung pembiayaan barang yang disewakan
- d. Bertanggung jawab atas kerusakan barang sewaan yang bukan karena kelalaian atau kesalahan *musta'jir* dalam penggunaan barang.
- e. Memastikan barang yang disewakan layak digunakan.
- f. Memberikan kenyamanan kepada *musta'jir* barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa menyewa.

8. Batal Dan Berakhirnya Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak *pasakh*) karena termasuk perjanjian timbal balik. Bahkan jika salah satu dari pihak yang menyewa atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal, asal yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa masih ada. Sebab, kedudukannya digantikan oleh ahli waris.

Akad *ijarah* (sewa menyewa) harus dikerjakan oleh kedua belah pihak tak boleh salah seorangnya sesudah akad yang shahih itu membatalkan, walaupun karena uzur melainkan kalau terdapat sesuatu yang memasahkan akad, seperti terdapat cacat pada benda yang disewakan.²⁹

Demikian juga halnya dengan penjualan objek perjanjian sewa menyewa yang tidak menyebabkan putusannya perjanjian yang diadakan sebelumnya. Meskipun demikian, tidak tertutup kemungkinan pembatalan perjanjian oleh salah satu pihak jika ada alasan /dasar yang kuat.

²⁹ Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqi, *Op. Cit.*, hlm. 428.

Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya perjanjian sewa menyewa adalah disebabkan hal –hal :

1) Terjadinya aib pada barang sewaan.

Maksudnya bahwa pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, misalnya karena penggunaan barang yang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut.

2) Rusaknya barang yang disewakan

Maksudnya barang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan perjanjian. Misalnya, yang menjadi objek sewa menyewa adalah rumah, kemudian rumah yang diperjanjikan dibakar.

3) Rusaknya barang yang diupahkan

Maksudnya barang yang menjadi sebab terjadinya hubungan sewa menyewa mengalami kerusakan. Dengan rusak atau musnahnya barang yang menyebabkan terjadinya perjanjian maka akad tidak akan mungkin terpenuhi lagi. Misalnya si A

mengupahkan (perjanjian sewa menyewa karya) kepada B untuk menjahit bakal celana. Kemudian bakal celana itu mengalami kerusakan, maka perjanjian sewa menyewa itu berakhir dengan sendirinya.³⁰

- 4) Terpenuhinya manfaat barang yang diakadkan tujuan perjanjian sewa menyewa telah tercapai, atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati. Misalnya, perjanjian sewa menyewa rumah selama satu tahun. Penyewa telah memanfaatkan rumah selama satu tahun maka perjanjian sewa menyewa tersebut batal atau berakhir dengan sendirinya. Misalnya, tidak perlu lagi diadakan sesuatu perbuatan hukum untuk memutus hubungan sewa menyewa.
- 5) Penganut mazab Hanafia menambahkannya dengan uzur.

Menurut mazhab hanafi menambahkan bahwa uzur juga merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa, sekalipun uzur tersebut datang datangnya dari salah satu pihak. Adapun yang dimaksud dengan uzur disini adalah adanya suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkindapat relaksana senbagaiman mestinya. Misalnya, seorang yang menyewa untuk berdagang, kemudian barang

³⁰ Suhrawardi, *Op. Cit.*, hlm. 161.

dagangannya musnah terbakar, atau dicuri orang bangkrut sebelum toko itu dipergunakan. Akibatnya penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa toko yang telah diadakan sebelumnya.³¹

B. Uang Muka

1. Pengertian Uang Muka

Panjar atau uang muka dalam kamus hukum adalah suatu pemberian uang atau barang dari penjual atau penyewa sebagai tanda jadi atau pengikat yang menyatakan bahwa pembeli itu jadi dilaksanakan dan jika ternyata pembeli membatalkan maka panjar itu tidak dapat dimintai kembali. Panjar diartikan sebagai hal yang dijadikan perjanjian dalam jual beli.

Dalam bahasa, urbun terdapat 6 macam versi bacaan: arobun (أَرْبُون), `arobun (عَرْبُون), urbun (أَرْبُون), `urbun (عَرْبُون), urban (أَرْبَان), `urban (عَرْبَان). Dan yang paling fasih adalah `arobun dan `urbun. Urbun adalah kosa kata asing yang diserap ke dalam bahasa Arab. Menurut Khatib Al-Syarbini arti kata urbun dalam bahasa adalah memajukan dan mendahulukan.³²

³¹ *Ibid.*, hlm. 161-162.

³² <https://benafta.wordpress.com/2011/01/15/pembatalan-kontrak-dalam-hukum-transaksi-syariah/2011/01/15> at 6:41 pm.

Sedangkan definisi Jual beli ‘urbun menurut Imam Malik: seseorang membeli hamba umpamanya, atau menyewa hewan, kemudian ia berkata: “Aku berimu satu dinar/dirham dengan syarat kalau jual beli atau sewa menyewa ini tidak jadi, maka dinar yang aku berikan kepadamu ini adalah untukmu.”³³

Urbun ialah seseorang membeli binatang dengan harga seratus dinar, lalu ia memberikan kepada penjual dua dinar sebagai ‘urban (persekot/uang muka). Lantas berkata: “jika aku tidak jadi membeli binatang ini maka dua dinar itu menjadi milikmu”. Ada juga yang mengatakan begini. Wallahu A’lam:”seseorang membeli sesuatu lalu ia membayar kepada penjual satu dirham atau kurang atau bahkan lebih, seraya berkata: “ini persekot, jika aku mengambilnya, jika tidak maka satu dirham itu untukmu.”³⁴

Dari definisi di atas bisa disimpulkan beberapa hal, yaitu:

- 1) Definisi yang diungkapkan oleh Imam Malik lebih luas dari pada definisi Ibnu Qudamah, dimana Imam Malik tidak mengkhususkan urbun hanya pada transaksi jual beli saja melainkan juga pada transaksi sewa.

³³ Bey Arifin Dan A Syinqithy Djama'luddin, *Terjemah Sunan Abu Dawud Jilid IV*, (Semarang: CV. Asy Syfa', 1993), hlm. 101.

³⁴ Al Ustadz Abdullah Shonhaji, *Terjemah Sunan Ibnu Majah jilid III, Op. Cit.*, hlm. 45.

- 2) Urbun diserahkan ketika transaksi berlangsung, bukan sebelumnya atau sesudahnya.
- 3) urbun akan menjadi bagian dari harga jual (dalam akad jual beli) ataupun ongkos sewa (dalam akad sewa) ketika transaksi dilanjutkan (tidak dibatalkan).
- 4) Urbun menjadi hak milik penjual atau pihak yang menyewakan, ketika pembeli atau penyewa tidak melanjutkan transaksi. Dalam transaksi di zaman moderen ini, urbun lebih dikenal dengan istilah uang muka, panjar, DP. Dimana uang muka merupakan pengikat atau tanda jadi transaksi jual beli, yaitu seorang membeli sesuatu dan memberikan sebagian pembayarannya yang uang muka itu merupakan bagian dari pembayaran seluruh harga apabila transaksi dilanjutkan dan apabila transaksi tidak berlanjut, uang muka tersebut menjadi hak penjual.³⁵

Boleh jadi pula suatu akad disertai semacam tindakan hukum para pihak yang memberikan kemungkinan kepada masing-masing untuk memutuskan akad bersangkutan secara sepihak dengan memikul suatu kerugian tertentu. Ini tercermin dalam pembayaran apa

³⁵ *Ibid.*

yang dalam hukum Islam dinamakan *urbun* (semacam uang panjar/cekeram).³⁶

2. Pendapat Para Ulama Tentang Uang Muka

Hukum jual beli dan akad sewa dengan pembayaran uang muka menjadi perdebatan antara dua kelompok yang saling berbeda pendapat yaitu kelompok yang menyatakan tidak sah dan kelompok yang menyatakan sah. Mayoritas ulama dari madzhab Hanafi, Maliki, Syafi'i berpendapat bahwa jual beli dengan sistem panjar/uang muka adalah jual beli yang terlarang dan tidak sah.

Ulama' beragam pendapat tentang jual beli ini:

1. Malik dan syafi'I membatalkannya, berdasarkan hadis ini dan di dalamnya mengandung persyaratan rusak dan gharar (tidak jelas). Demikian pula menurut ashhabur ra'y (ahli rasio).
2. Diriwayatkan dari ibnu umar, bahwa ia membolehkannya. Demikian pula dari umar R.A dan ahmad bin hambali condong pada kelompok ini, dengan pernyataan bahwa hadits ini dhoif, karena munqathi' seolah riwayat malik tentang hadist ini merupakan riwayat penyampaian berita (balagh) atau tidak langsung.³⁷

³⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 347.

³⁷ Bey Arifin Dan A Syinqithy Djamaluddin, *Op. Cit.*, hlm. 101-102.

Rasulullah saw melarang jual beli gharar dan jual beli dengan cara melempar batu. Maksudnya:

1. Sesuatu barang yang luarnya mempesona pembeli namun di dalamnya tidak diketahui kualitasnya.
2. Jual beli dengan cara melempar batu, seperti lotere. Harga sudah ditentukan dan barangnya ialah yang terkena lemparan batu.³⁸

Kelompok kedua berpendapat jual beli dengan uang muka adalah boleh, pendapat ini adalah pendapat dari mazhab Hambali yang periwayatannya diambil dari Umar bin Khathab, Abdullah bin Umar, Said bin al-Musayyab dan Muhammad bin Sirin. Dalil yang dijadikan acuan dalam pendapat ini:

1. Atsar dari Umar bin Khattab, Nafi` pernah membeli rumah dari Shafwan untuk Umar dengan harga 4000 dirham, dan mensyaratkan bahwa jika Umar setuju dengan transaksi ini maka akan dilanjutkan, tapi jika Umar tidak setuju dengan transaksi ini maka Shafwan berhak atas 400 dirham.
2. Fatwa dari beberapa sahabat seperti Abdullah bin Umar dan Umar bin Khattab, dan ulama tabi`in seperti Sa`id bin Musayyib,

³⁸ *Ibid.*, hlm. 46.

Muhammad bin Sirin yang memperbolehkan transaksi dengan urbun.³⁹

Dari dua perbedaan pendapat diatas, banyak diantara kalangan fuqaha kontemporer yang memilih untuk menguatkan pendapat madzhab Hanbali yang memperbolehkan transaksi dengan menggunakan urbun. Pemilihan ini didasari oleh beberapa hal, diantaranya:

1. Hadits pelarangan urbun yang diriwayatkan oleh Imam Malik adalah hadits yang dalaif, sehingga tidak bisa dijadikan dalil atas pelarangan urbun.
2. Urf (adat) di masyarakat dalam bidang muamalah memperbolehkannya dan menganggap bahwa jika ada klausul urbun dalam akad maka wajib dipenuhi. Dalam kaidah fiqih terdapat kaidah al-`adah muhakkamah, yaitu bahwa suatu adat bisa dijadikan pembenaran suatu hukum masalah selama adat tersebut tidak bertentangan dengan syariat. Dan dalam masalah ini, adat tentang pembenaran urbun tidak bertentangan dengan syariat.

³⁹<https://benafta.wordpress.com/2011/01/15/pembatalan-kontrak-dalam-hukum-transaksi-syariah/2011/01/15> at 6:41 pm.

3. Atsar dari Nafi` tentang pembelian rumah bisa dijadikan dalil dalam pembolehan urbun, karena kejadian ini didengar oleh para sahabat dan tidak ada satupun yang menyangkalnya.
4. Anggapan bahwa dalam urbun terdapat gharar tidaklah benar, Karena dalam akad yang menggunakan urbun semuanya sudah jelas, mulai dari obyek akad, harga jual. Hanya saja tidak ada kejelasan apakah pembeli akan membatalkan akad atau tidak, tetapi ketidak jelasan ini tidak mempengaruhi sah atau tidaknya akad, karena hal itu juga terjadi dalam khiyar syarat dan juga khiyar ru`yah.
5. Anggapan bahwa urbun termasuk makan harta orang lain dengan cara yang bathil juga tidak dapat dibenarkan, karena urbun sebagai ganti atas kerugian yang akan ditimbulkan dalam pembatalan akad.
6. Adanya kebutuhan terhadap urbun untuk memperkuat transaksi.
7. Untuk mencegah adanya kerugian bagi penjual yang ditimbulkan dari pembatalan akad.

Dikalangan ahli-ahli hukum Islam modern, urbun merupakan institusi yang diperdebatkan apakah sah atau bertentangan dengan hukum Islam. Mayoritas ahli hukum Islam pra modern berpendapat bahwa urbun tidak sah menurut hukum Islam. Di lain pihak, Mazhab Hambali termasuk Imam Ahmad (w. 241/855) sendiri memandang

urbun sebagai sesuatu yang sah dan tidak bertantangan dengan hukum Islam. Ahli-ahli hukum Islam kontemporer dan lembaga fikih Islam OKI mengambil pandangan fukaha Hambali dan menerima urbun sebagai suatu yang tidak bertentangan dengan hukum Islam, dengan alasan bahwa hadis Nabi SAW yang digunakan untuk melarang urbun tidak sah sehingga tidak dapat menjadi hujah.⁴⁰

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ

تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ؕ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ؕ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٨﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu[287]; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.(Q.S Al Nisa:29)⁴¹

Maksud ayat al-Qur’an di atas adalah bahwa Allah SWT mengharamkan makan harta orang lain dengan cara batil. Dalam jual-beli itu ada dua syarat batil: syarat memberikan uang panjar dan syarat

⁴⁰ Syamsul anwar, *Op. Cit.*, hlm. 347.

⁴¹ Mardanai, *Ayat-Ayat dan Hadis Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 12.

mengembalikan barang transaksi dengan perkiraan salah satu pihak tidak ridha. Hukumnya sama dengan hak pilih terhadap hal yang tidak diketahui (khiyar al-majhul).

Kalau disyaratkan harus ada pengembalian barang tanpa disebutkan waktunya, jelas tidak sah. Demikian juga apabila dikatakan: Saya punya hak pilih. Kapan mau akan saya kembalikan dengan tanpa dikembalikan uang bayarannya. Pendapat kedua: jual beli atau sewa-menyewa ini diperbolehkan.

Karena dalam jual beli itu ada dua syarat bathil : syarat memberikan uang panjar dan syarat mengembalikan barang transaksi dengan perkiraan salah satu pihak tidak ridha. Hukumnya sama dengan hak pilih terhadap hal yang tidak diketahui (khiyar al-majhul). Kalau disyaratkan harus ada pengembalian barang tanpa disebutkan waktunya, jelas tidak sah. Demikian juga apabila dikatakan: Saya punya hak pilih. Kapan mau akan saya kembalikan dengan tanpa dikembalikan uang bayarannya. Ibnu Qudamah menyatakan: Inilah Qiyas (analogi).

Pendapat ini dirajihkan oleh asy-Syaukani dalam pernyataan beliau, “Yang rajih adalah pendapat mayoritas ulama, karena hadits ‘Amru bin Syu’aib telah ada dari beberapa jalan periwayatan yang saling menguatkan. Juga karena hal ini mengandung larangan dan hadits yang mengandung larangan lebih rajih daripada hadits yang

membolehkannya, sebagaimana telah jelas dalam ushul fikih.... ‘Ilat (sebab hukum) larangan ini adalah bahwa jual-beli ini mengandung dua syarat yang fasid, salah satunya adalah syarat menyerahkan (uang muka) secara gratis kepada penjual harta apabila pembeli gagal membelinya. Yang kedua adalah syarat mengembalikan barang kepada penjual, yaitu apabila tidak terjadi keridhaan untuk membelinya.

Dalam kitab undang-undang hukum muamalat uni umirat Arab pasal 148 dan kitab undang-undang hukum perdata irak pasal 92 ditegaskan, 1. Pembayaran urbun dianggap sebagai bukti bahwa akad telah final dimana tidak boleh ditarik kembali kecuali apabila ditentukan lain dalam persetujuan atau menurut adat kebiasaan, 2. Apabila kedua pihak sepakat bahwa pembayaran urbun adalah sebagai sanksi pemutusan akad, maka masing-masing pihak mempunyai hak menarik kembali akad, apabila yang memutuskan akad adalah pihak yang membayar urbun, ia kehilangan urbun tersebut dan apabila yang memutuskan akad adalah pihak yang menerima urbun, ia mengembalikan urbun ditambah sebesar jumlah yang sama.⁴²

⁴² Syamsul anwar, *hukum perjanjian syariah, Op. Cit.*, hlm. 348.

BAB III METODE PENELITIAN

1. Lokasi dan Waktu Penelitian

Dalam penelitian ini penulis memilih lokasi penelitian Di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru.

Penelitian ini dilaksanakan sejak bulan September 2016 samapai dengan bulan Desember 2017 Di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru.

2. Jenis Penelitian

Berdasarkan pada pokok permasalahan yang dikaaji penulis yaitu mengenai tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap pembayaran uang muka sewa sawah, maka dalam penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif. Adapun yang dimaksud dengan metode penelitian kualitaif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Metode deskriptif adalah metode yang menggambarkan gejala-gejala yang ada pada saat penelitian. Oleh karena itu data sepenuhnya dikumpulkan melalui penelitian lapangan. Maka penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif.¹

¹Nana Sudjana. *Tuntutan Penyusunan Karya Ilmiah* (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2003), hlm. 52.

Dalam penelitian ini penulis menitik beratkan pada wawancara dan observasi yang mendalam untuk mengolah data. Dengan demikian penulis menggunakan jenis peneliti di lapangan (field research) yang pengumpulan data dan pencarian data-data sebagian besar diperoleh dari lapangan yang memaparkan situasi dan peristiwa berdasarkan fakta-fakta yang nampak sebagaimana dan tidak menggunakan angka.

3. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah orang yang memberikan informasi tentang objek yang diteliti untuk mendapatkan sebuah keterangan data dalam penelitian.² Adapun yang menjadi subjek penelitian ini adalah tujuh petani yang melakukan pembayaran uang muka di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru Kota Padangsidimpuan.

Teknik penentuan informan dalam penelitian ini adalah menggunakan teknik *snowball sampling* yaitu mendapatkan informan dengan cara berantai. *Snowball sampling* ini dilakukan oleh penulis untuk menggali informasi dari masyarakat desa Tinjoman Lama, dengan cara menemukan satu informan dari anggota masyarakat desa Tinjoman Lama untuk di wawancarai, kemudian dari informan tersebut dicari (digali) keterangan mengenai keberadaan informan lain dari masyarakat Tinjoman Lama.

² Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), hlm. 85.

Demikian secara berantai sampai informan dirasa cukup untuk memperoleh data yang diperlukan, atau data yang didapatkan sudah cukup sampai jenuh.

4. Sumber Data

Sumber data adalah subjek darimana data dapat diperoleh.³ Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini terdiri dua macam sumber, yaitu data primer dan data sekunder. Yang perinciannya sebagai berikut.⁴

1. Data Primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian sebagai sumber informasi yang dicari, sumber data primer atau data pokok yang dibutuhkan yaitu sumber data yang diperoleh dari petani, tokoh agama, tokoh adat dan kepala desa yang ada di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru.

2. Data Sekunder

Data sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yakni hasil karya para ahli hukum berupa buku-buku, hasil-hasil penelitian terdahulu, buku-buku referensi, majalah hukum, pendapat-pendapat para sarjana yang berhubungan dengan pembahasan penelitian ini. Dalam hal ini peneliti akan menggunakan buku lain dan karya ilmiah yang mempunyai relevansi dengan permasalahan yang dikaji.

³Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2004), hlm. 166.

⁴Suharsimi Arikunto. *Manajemen penelitian* (Jakarta: Rineka Cipta, 2003), hlm. 125.

3. Data Tersier

Data tersier adalah suatu kumpulan dan kompilasi sumber primer dan sumber sekunder. Contoh sumber tersier adalah katalog perpustakaan, direktori, dan daftar bacaan.

5. Teknik Pengumpulan Data

Instrumen penelitian merupakan cara atau alat bantu bagi penulis dalam mengumpulkan data.⁵ Adapun instrumen pengumpulan data yang akan dipakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Observasi

Observasi dapat diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap suatu gejala yang tampak pada objek penelitian.⁶ Dalam penelitian ini observasi yang dilakukan oleh penulis adalah observasi partisipan, yakni observasi langsung terhadap penyewa dan yang menyewakan sawah yang melakukan pembayaran sewa sawah dengan uang muka. Oleh karena itu yang di observasi dalam penelitian ini adalah praktek pembayaran uang muka yang dilakukan masyarakat yang bertempat tinggal di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru.

2. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu yang dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) dan yang di

⁵ *Ibid.*, hlm. 134.

⁶ Heru Mugiarto, dkk, *Bimbingan dan Konseling* (Semarang : Unnes Press, 2004), hlm. 81.

wawancarai (*interviewee*).⁷ Teknik wawancara yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah wawancara yang terstruktur, yakni melakukan serangkaian komunikasi atau tanya jawab langsung dengan sumber data secara bebas yang tidak menggunakan pedoman wawancara yang disusun secara lengkap dan sistematis.

Wawancara digunakan untuk memperoleh data tentang praktek pembayaran uang muka sewa sawah yang dilakukan masyarakat desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru. Adapun yang di wawancarai penulis secara langsung adalah dengan sumber data yaitu penyewa, yang menyewakan, kepala desa, tokoh agama, tokoh adat. serta masyarakat yang bertempat tinggal di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru.

6. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Pengolahan analisis data ini dimaksudkan untuk menganalisa data hasil penelitian melalui observasi dan wawancara mengenai uang muka sewa sawah di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Hutaimbaru. Penelitian ini bersifat kualitatif yaitu data yang tidak menggunakan analisis statistik hanya bersifat deskriptif (uraian atau analisa). Adapun langkah-langkah yang digunakan dalam menganalisa data secara kualitatif adalah sebagai berikut:

⁷ Lexy J. Moleong, *Op. Cit.*, hlm. 135.

- a. Editing data, menyusun redaksi data observasi dan wawancara dalam susunan kata-kata dan kalimat yang jelas.
- b. Reduksi data, yakni dilakukan dengan jalan membuat abstraksi yang merupakan usaha membuat rangkuman inti, proses, dan pernyataan yang perlu dijaga sehingga tetap berada di dalamnya.
- c. Klasifikasi data, yaitu data yang asli artinya data sebagai hasil observasi yang dilakukan sendiri. Pengaturan penyusunan data yang diperoleh sekian rupa sehingga menghasilkan bahan untuk menyusun skripsi dengan baik.
- d. Teknik kesimpulan, yaitu merangkum uraian-uraian data dalam beberapa kalimat yang mengandung pengertian secara singkat dan padat.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Deskripsi Hasil Penelitian

Uraian berikut merupakan gambaran umum tentang Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru sebagai penjelasan tentang lokasi penelitian terkait dengan uang muka sewa sawah di Desa Tinjoman Lama. Temuan umum di Desa Tinjoman Lama dalam memahami uang muka sewa sawah dapat dilihat dari beberapa aspek sebagai berikut:

1. Luas Desa Tinjoman Lama

Luas wilayah Desa Tinjoman Lama mempunyai luas 154,7 Ha. Hal ini dimanfaatkan untuk lahan pertanian, perladangan, perkebunan salak, dan pemukiman penduduk.

2. Batas-batas Desa Tinjoman Lama

Desa Tinjoman Lama merupakan daerah dataran rendah, sangat cocok untuk daerah pertanian. Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Kepala Desa Tinjoman Lama, batas-batas wilayah Desa Tinjoman Lama sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Kelurahan Lubuk Raya
- Sebelah selatan berbatasan dengan Desa Sabungan Sipabangun
- Sebelah timur berbatasan dengan Kelurahan Lubuk Raya

- Sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Angkola Barat atau Tapsel.

3. Jumlah penduduk dan Mata Pencaharian

Penduduk Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru sebanyak 823 jiwa yang terdiri dari 270 KK dan terdiri dari 397 orang laki-laki dan perempuan 426 orang. Untuk lebih jelasnya berikut ini adalah jumlah penduduk berdasarkan tingkat usia.

TABEL I

JUMLAH PENDUDUK BERDASARKAN TINGKAT USIA DESA
TINJOMAN LAMA KECAMATAN PADANGSIDIMPUAN
HUTAIMBARU

No	Tingkat Usia	Jumlah	Presentase
1.	0-10 Tahun	189 Orang	23,01%
2.	11-20 Tahun	161Orang	21,40%
3.	21-30 Tahun	109 Orang	18,87%
4.	31-40 Tahun	134 Orang	14,15%
5.	41-50 Tahun	98 Orang	9,90%
6.	51-60 Tahun	96 Orang	7,36%
7.	61-70 Tahun	27 Orang	4,26%
8.	71-80 Tahun	9 Orang	1,04%
	Jumlah	823 Orang	100%

Sumber: Data Administrasi Desa Tinjoman Lama, 2016.

Dari data tersebut dapat diketahui jumlah penduduk Desa Tinjoman Lama berjumlah sebanyak 823 orang yang berasal dari 270 Kepala Keluarga (KK).

4. Keadaan Sosial Ekonomi

Perekonomian merupakan hal yang terpenting dalam kehidupan. Tingkat perekonomian di Desa Tinjoman Lama ini tergolong menengah kebawah. Penghasilan utama sebagian besar masyarakat diperoleh dari hasil pertanian seperti menanam padi, berladang seperti menanam cabe, tomat, bawang dan sayur-sayuran, dan ada juga dari perkebunan salak dan sebagainya.

Untuk meningkatkan kesejahteraan terutama bagi masyarakat yang tidak mempunyai lahan, mereka menyewa dari yang mempunyai sawah yang tidak mampu untuk mengolah lahan tersebut. Mereka menanami lahan tersebut untuk memenuhi kebutuhan mereka.

Secara keseluruhan, mata pencaharian penduduk Desa Tinjoman Lama memiliki latar belakang yang berbeda-beda. Selain petani ada juga yang berprofesi sebagai PNS, pedagang/wiraswasta, dan yang lainnya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini:

TABEL II

MATA PENCAHARIAN PENDUDUK DESA TINJOMAN LAMA
KECAMATAN PADANGSIDIMPUAN HUTAIMBARU

NO	Mata Pencaharian	Jumlah	Persentase
1.	PNS	15 Orang	1,82%
2.	Pedagang/ Wiraswasta	31 Orang	3,76%
3.	Petani	777 Orang	94,41%
	Jumlah	823 Orang	100%

Sumber: Data Administrasi Desa Tinjoman Lama, 2016.

Dari tabel tersebut dapat diketahui bahwa jumlah PNS hanya 1,28%, pedagang wiraswasta 3,76% dan petani 94,41%. Dengan demikian dapat dipahami bahwa sebahagian besar mata pencaharian penduduk Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru adalah bermata pencaharian petani yakni mencapai 94,41%. Usaha yang dilakukan bermacam-macam, mulai dari berwasah seperti menanam padi, berladang seperti menanam cabe, tomat, bawang dan sayur-sayuran, dan ada juga dari perkebunan salak dan sebagainya. Artinya kondisi ekonomi masyarakatnya sebahagian besar masih tergolong sangat sederhana.

5. Agama dan Pendidikan

Persentase agama penduduk Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru dapat dilihat pada tabel berikut ini:

TABEL III

KEADAAN AGAMA PENDUDUK DESA TINJOMAN LAMA

No	Agama	Jumlah	Persentase
1.	Islam	823 Orang	100%
2.	Kristen	0	0

Sumber: Data Administrasi Desa Tinjoman Lama, 2016.

Berdasarkan data tersebut maka keadaan keagamaan di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru Kota Padangsidempuan adalah 100% beragama Islam dan 0% yang beragama Kristen. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pemeluk agama di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru Kota Padangsidempuan adalah pemeluk agama Islam.

Untuk menunjang kegiatan peribadatan masyarakatnya di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru terdapat tiga buah mesjid dan dua buah musollah. Jika dibandingkan dengan kebutuhan masyarakatnya maka jumlah sarana peribadatan tersebut sudah cukup memadai.

Bila ditinjau dari tingkat pendidikan di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru dapat diketahui bahwa tingkat pendidikan masyarakat mulai dari tingkat pendidikan yang tidak tamat SD, tamatan Sekolah Dasar (SD), Sekolah Menengah Pertama (SMP), Menengah Atas (SMA), dan Perguruan Tinggi dapat dilihat pada tabel berikut:

TABEL IV

TINGKAT PENDIDIKAN PENDUDUK DESA TINJOMAN LAMA
KECAMATAN PADANGSIDIMPUAN HUTAIMBARU

NO	Tingkat Pendidikan	Jumlah	Persentase
1.	Tidak tamat SD	138 Orang	16,76 %
2.	Tamat SD	140 Orang	17,02 %
3.	Tamat SMP	157 Orang	19,07 %
4.	Tamat SMA	361 Orang	43,86 %
5.	Perguruan Tinggi	27 Orang	3,28 %
	Jumlah	823 Orang	100 %

Sumber: Data Administrasi Desa Tinjoman Lama, 2016.

Dari data tersebut dapat diketahui bahwa jumlah penduduk sejumlah 823 orang rata-rata sudah memperoleh pendidikan wajib belajar 9 tahun yakni berjumlah 157 orang yang sudah tamat SMP. Kemudian 361 orang tamat SMA, Sedangkan lulusan Perguruan Tinggi

di Desa Tinjoman Lama masih tergolong rendah yakni berjumlah 27 orang dari 832 orang.

B. Pembahasan Hasil Penelitian

Tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui pandangan masyarakat terhadap uang muka sewa sawah yang bertempat tinggal di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru. Hasil penelitian ini diperoleh berdasarkan hasil wawancara dan observasi penulis yang dilakukan pada *musta'jir*, *mu'ajir*, yang melakukan sewa sawah dengan uang muka yang ada di Desa Tinjoman Lama beserta pihak-pihak yang terkait seperti Kepala Desa, Toko Agama, Toko Adat, Masyarakat Petani/Pegawai Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru.

Berdasarkan tujuan penenilitan tersebut maka untuk mempermudah dan memperjelas penjabarannya, dalam penelitian ini akan dipaparkan hasil penelitian yang meliputi pandangan masyarakat terhadap uang muka sewa sawah yang bertempat tinggal di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan.

1. Praktek Pembayaran Uang Muka Sewa Sawah Di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru

Masyarakat pedesaan pada umumnya hanya menggantungkan hidupnya daari hasil pertanian, dimana tarap kesejahteraan mereka berbeda-beda. Sebagian dari mereka ada yang mempunyai lahan sendiri

untuk di garap dengan luas bervariasi. Ada juga yang tidak memiliki lahan sendiri untuk digarap sehingga untuk mencukupi kebutuhannya, mereka menyewa lahan tersebut untuk menggarap lahan tersebut dengan mengharapkan hasil yang bisa mencukupi kebutuhan hidupnya.

Ada juga mereka yang memiliki lahan sendiri, dikarenakan lahannya sedikit maka hasil panen belum mencukupi kebutuhan hidupnya, untuk menambah penghasilan mereka menyewa lahan tersebut. Terdapat juga pemilik yang mempunyai beberapa bidang tanah tetapi tidak dapat menggarapnya karena suatu sebab sehingga orang yang lain menggarapnya dengan pembayaran uang muka.

Hal itu terjadi di Desa Tinjoman Lama kecamatan padangsidimpuan hutaimbaru. Terdapat beberapa petani melakukan pembayaran uang muka sewa sawah atau sering disebut ongkos parjolo. Dimana dalam pembayaran yang ditetapkan *mu'ajir* harus di bayar di awal.

Berdasarkan hasil wawancara dari masyarakat Desa Tinjoman Lama kecamatan padangsidimpuan hutaimbaru dalam penyewaan sawah banyak yang melakukan praktek uang muka sewa sawah. Penyewaan sawah dapat dilakukan dengan jangka waktu 2 kali panen dan ada juga yang 5 kali panen.

Sebagian besar masyarakat Desa Tinjoman Lama menerapkan penyewaan sawah dengan jangka waktu 2 kali panen. Dalam pelaksanaan pembayaran sewa sawah, pemilik sawah meminta uang muka kepada

penyewa sebagai bukti kesungguhan dalam penyewaan sawah. Uang muka yang diminta oleh pemilik sawah dengan alasan untuk menjaga agar calon penyewa tidak lepas tanggung jawab sebelum melunasi keseluruhan uang sewa yang telah disepakati, ada sebagian meminta uang mukanya karena dia butuh uang tersebut maka dia menawarkan sawahnya untuk di sewa. Uang muka yang dimaksudkan sebagai pengikat antara penyewa dan pemilik tanah untuk melanjutkan sewa menyewa sawah. Dalam penelitian ini, peneliti memfokuskan lokasi penelitian di desa Tinjoman Lama, yang mana di daerah ini masyarakatnya kebanyakan petani sebagai mata pencaharian yang dilakukan sehari-hari.

a. Sistem Akad Sewa Sawah Di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru

1. Musta'jir / pihak yang menyewa ialah orang yang melakukan akad sewa menyewa dimana musta'jir ini orang yang menerima upah, yaitu: Yusraida Siregar, Lomtina Sari, Lelli Siagian, Henna Jida, Erlina Harahap, Mastina Sari pane, Roslaini
2. Mu'ajir/ pihak yang menyewakan ialah orang yang melakukan akad sewa menyewa dimana mu'ajir yang memberikan upah dan yang menyewakan, yaitu: Paraduan, Siti Bonur Hutasuhut, Tiomi Dalimunte, Roida Siregar, Sauna Siagian, Masreni Harahap, Darima harahap

3. Ma'jur/ benda yang diijarkan ialah barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah yaitu lahan atau tanah sawah yang berada di Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Huatimbaru.

4. Akad

Dimana akad dengan memberikan uang muka yang diberikan penyewa antara:

ibu yusraida¹ dan Ibu Mastina Sari Pane² dalam wawancara mengatakan” *saya menyewa sawah dimana dengan ketentuan harus memberikan dengan membayar sebagian uang di awal dan di mana pelunasannya dibayar setelah panen. Dimana uang muka itu sebagai tanda jadi*

Begitu pula dengan Ibu Lomtina³ Sari dan Ibu Roslaini⁴ mengatakan: *saya pernah menyewa sawah di mana yang kami lakukan jangka waktunya 2 kali panen dengan pembayaran uang muka di awal dengan bayaran 1 kali panen. Menurut saya uang*

¹ yusraida siregar sebagai penyewa sawah di Desa Tinjoman Lama, wawancara,14 februari 2017.

² Mastina Sari sebagai penyewa sawah di Desa Tinjoman Lama, wawancara, 24 februari 2017.

³ Lomtina Sari sebagai penyewa sawah di Desa Tinjoman Lama, wawancara,15 februari 2017.

⁴ Roslaini sebagai penyewa sawah di Desa Tinjoman Lama, wawancara, 20 februari 2017.

muka itu tidak boleh karena menyusahkan orang untuk membayarnya

Bapak paraduan⁵ dan ibu tiomi dalimunte⁶ mengutarakan:
biasanya saya menyewakan sawah dengan bayaran uang muka di awal dan pelunasannya di bayar dengan hasil panen yang didapatkan. Uang muka menurutku sah saja karena uang mukanya itu sebagai tanda jadi bahwa si penyewa bersungguh sungguh.

5. Perjanjian

Akad sewa menyewa sawah menggunakan uang muka dilakukan oleh pemilik tanah dengan penyewa. Bahasa yang digunakan ketika melakukan ijab dan Kabul adalah bahasa batak mandailing sesuai dengan kebiasaan sehari-hari masyarakat desa Tinjoman Lama.

Dimana dalam perjanjian yang dilakukan penyewa dengan yang menyewakan antara lain:

⁵ Paraduan dan Siti Bonur Hutasuht yang menyewakan sawah di Desa Tinjoman Lama, wawancara, 13 februari 2017.

⁶ Tiomi Dalimunte yang menyewakan sawah di Desa Tinjoman Lama, wawancara, 13 februari 2017.

Ibu Sauana Siagian ⁷dalam wawancara mengatakan” *bahasa yang biasa saya lakukan dengan bahasa batak tapsel, dalam perjanjian yang dilakukan tanpa di catatkan/tanpa surat perjanjian hanya secara lisan, perjanjian yang kami lakukan dengan membayar sebagian uang di awal dan di mana pelunasannya dibayar setelah panen dengan jangka waktunya 2 kali panen.*

Ibu Tiomi Dalimunte mengatakan: *perjanjian yang kami lakukan secara lisan jangka waktunya 4 kali panen dengan pembayaran uang muka di awal dengan bayaran 1 kali panen.dan akan dilunaskan setelah panen.*

Ibu Siti Bonur⁸ mengutarakan: *perjanjian yang biasa saya lakukan secara lisan dengan ketentuan membayaran uang muka di awal dan tergantung luas sawahnya.*

6. Besaran bayaran uang muka

Didalam wawancara yang saya lakukan antara lain:

Ibu Roida Siregar⁹ dan Bapak Paraduan mengatakan: *saya menyewakan sawah biasanya dengan bayaran uang muka 1 kali*

⁷ Sauna Siagian yang menyewakan sawah di Desa Tinjoman Lama, wawancara,14 februari 2017.

⁸ Siti Bonur Hutasuhut yang menyewakan sawah di Desa Tinjoman Lama, wawancara, 13 februari 2017.

panen dengan bayaran Rp. 500.000 sebidang 1 lungguk dengan muatan 90 kaleng dengan jangka waktu 3 kali panen dimana pelunasannya dibayar setelah panen.

Begitu pula dengan Ibu Dariama harahap¹⁰ dan Ibu Tiomi Dalimunte mengatakan: biasanya saya menentukan uang muka sewa sawah dengan bayaran Rp. 200.000 sebidang 1 lungguk dengan muatan 50 kaleng dengan jangka waktu 2 kali panen dimana pembayaran selanjutnya akan di lunaskan setelah panen yang di hasilkan dari sawah yang disewa.

Ibu masreni harahap dan siti bonur hutasuhut mengutarakan: biasanya saya menyewakan sawah dengan bayaran Rp. 600.000 sebidang 1 lungguk dengan muatan 100 kaleng dengan jangka waktu 2 kali panen dimana pelunasannya dibayar setelah panen. dan pelunasannya di bayar dari hasil panen yang didapatkan.

Ibu sauna siagian mengatakan: biasanya saya menyewakan sawah dengan bayaran Rp. 200.000 sebidang 1 lungguk dengan muatan 50 kaleng dengan jangka waktu 1 kali panen dimana pelunasannya dibayar setelah panen. dan pelunasannya di bayar setelah sawahnya sudah diolah.

⁹ Roida Siregar dan Sauna Siagian yang menyewakan sawah di Desa Tinjoman Lama, wawancara, 14 februari 2017.

¹⁰ Darima harahap yang menyewakan sawah di Desa Tinjoman Lama, wawancara, 15 februari 2017.

7. Sanksi yang terkait dengan sewa sawah

Dalam wawancara antara lain:

Ibu Sauana Siagian dan Ibu Tiomi Dalimunte dalam wawancara mengatakan: *Jika perjanjian dalam sewa sawah tidak berlanjut maka akan dikembalikan setengah dari pembayaran.*

Bapak Paraduan dan Ibu Roida mengatakan: *jika tidak berlanjut maka uangnya akan dikembalikan. Jika pembatalannya dari saya, dan jika pembatalannya dari pihak yang menyewa maka uangnya kembali hanya setengah dari pembayaran*

Ibu Darima Harahap dan ibu Siti Bonur mengutarakan: *jika jika sewa sawahnya tidak berlanjut maka uangnya tidak dikembalikan.*

Dimana pendapat masyarakat tentang uang muka sewa sawah di desa tinjoman lakma kecamatan padangsidempuan hutaimbaru:

Ibu Asmi¹¹ berpendapat bahwa: *”ya masyarakat disini mayoritas petani, sebagian petani disini menerapkan uang muka dan sebagian menerapkan pembayaran setelah panen, menurutku uang muka itu sah sah saja apabila diantara belah pihak tidak ada yang merasa dirugikan dan tidak mengingkari perjajian di awal akad.*

¹¹ Asmi masyarakat di Desa Tinjoman Lama, wawancara, 26 februari 2017.

Ibu Alima¹² sebagai pengawai mengatakan: *"ya, kebanyakan masyarakat disini bekerja sebagai petani untuk memenuhi kehidupannya, petani disini menerapkan uang muka sewa sawah, dimana dalam penyewaan sawah ada yang langsung di garapnya setelah memberikan uang muka tersebut, sebagian tidak langsung di garapnya karena masih di garap orang lain. Pendapatku tentang penerapan uang muka tidak boleh karena mengandung gharar ataupun dimana nantinya merugikan pihak yang lain, terjadi permasalahan di belakang hari.*

Bapak Rajab¹³ sebagai kepala desa mengatakan: *"iya, masyarakat disini mayoritas petani untuk memenuhi kebutuhannya, dimana luas sawah disini berheкта-hektar, masyarakat disini melakukan sewa menyewa sawah dengan pembayaran uang muka, sebagian ada yang menerapkan uang mukanya dan sebagian tidak, pendapat saya uang muka itu boleh saja karena dimana pihak yang menyewa bisa membantu yang menyewakan ataupun tanda jadi antara penyewa dan yang menyewakan.*

Bapak Mirkot¹⁴ sebagai tokoh adat mengatakan: *"ya benar, masyarakat disini kebanyakan menggantungkan kebutuhan hidupnya sebagai petani, sebagian menerapkan uang muka sebagiannya tidak/*

¹² Alima masyarakat di Desa Tinjoman Lama, wawancara, 26 februari 2017.

¹³ Rajab Kepala Desa di Desa Tinjoman Lama, wawancara, 27 februari 2017.

¹⁴ Mirkot Tokoh Adat di Desa Tinjoman Lama, wawancara, 27 februari 2017.

dengan membayar setelah hasil sawah dipanen, pendapatku tentang penerapan uang muka sewa sawah itu sah sah saja/ boleh karena dimana diantara penyewa dan yang menyewakan saling tolong menolong, maksudnya dimana si penyewa mempunyai uang sedangkan si pemilik tanah sawah tersebut membutuhkan uang, dan diapun mempunyai lahan sawah untuk disewakan kepada orang lain. Dan sudah menjadi kebiasaan di kampung ini.

Bapak Sopar¹⁵ sebagai tokoh agama mengatakan: "ya benar, pendapat saya tentang penerapan uang muka sewa sawah itu tidak boleh karena akan menimbulkan perselisihan di akhir nantinya, karena dimana kebanyakan masyarakat bertransaksi dalam bermuamalah itu tidak menepati janji, dimana terkadang pihak yang menyewakan mengingkari perjanjian di awal, dan terkadang menyewakan sawahnya tanpa digarap langsung oleh yang menyewa, uang mukanya pun tidak sepenuhnya dikembalikan, pandangan hukum islam terhadap uang muka sewa sawah para ulama berbeda pendapat tetapi mayoritas ahli fiqh berpendapat bahwa jual beli/sewa menyewa menggunakan uang muka adalah dilarang dan tidak sah karena mengandung unsure gharar dan termasuk memakan harta orang lain tanpa ada imbalan dan juga menimbulkan penipuan.

¹⁵ Sopar, Tokoh Agama di Desa Tinjoman Lama, wawancara, 28 februari 2017.

2. Pembayaran Uang Muka Sewa Sawah Di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidiempuan Hutaimbaru Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Hukum dan masyarakat merupakan dua sisi yang saling menyatu, hukum yang didasarkan pada suatu filsafat dan nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat dijunjung tinggi dan dijadikan landasan hidup masyarakat dimana hukum itu berlaku. Bagi masyarakat muslim hukum yang dipandang mampu memenuhi cita rasa keadilan adalah hukum Islam.

Keterlibatan akal pikiran manusia dalam menjabarkan hukum-hukum menyebabkan aturan-aturan yang terdapat dalam hukum Islam tidak dapat dilepasakan dari pengaruh cara pandang manusia, baik secara pribadi maupun sosial. Di setiap daerah mempunyai tradisi hukum yang berbeda-beda. Begitu juga dengan tradisi yang ada di Desa Tinjoman Lama, yaitu sewa sawah dengan menggunakan uang muka, yang menjadi fokus penelitian hukum bagi peneliti.

Ijarah atau sewa menyewa merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yang sering dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup. Kebutuhan tersebut dapat berupa manfaat barang atau jasa yang tidak dimilikinya. *Ijarah* dilakukan untuk memberi keringanan kepada orang lain dalam kehidupan sosial. Banyak orang yang mempunyai uang, namun tidak dapat bekerja. Dan di pihak lain banyak orang yang mempunyai tenaga atau keahlian yang membutuhkan uang. Sehingga

keduanya saling mendapatkan keuntungan dan manfaat dengan adanya akad *ijarah*.

Hukum akad *ijarah* atau sewa menyewa menurut jumhur para ulama adalah mubah atau boleh apabila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh *syara'* berdasarkan ayat alquran atau hadis-hadis Nabi, dan ketetapan *ijma* ulama. Akad yang sah adalah akad yang memenuhi rukun dan syarat yang terkandung dalam akad itu.

Ijarah yang dilakukan oleh penyewa dan pemilik tanah sawah dalam sewa sawah di Desa Tinjoman Lama kecamatan padangsidempuan hutaimbaru adalah *ijarah* atas manfaat. Mayoritas pemilik tanah sawah di Desa Tinjoman Lama menyewakan sawah menggunakan sistem pembayaran dua kali panen, namun ada beberapa pemilik tanah sawah yang menyewakan sawah dengan sistem pembayaran 4 kali panen.

Akad sewa menyewa dilakukan penyewa dan pemilik tanah sawah dengan lafal yang sederhana dan antara kedua belah pihak saling paham. Bahasa yang digunakan ketika pelaksanaan akad adalah bahasa batak tapsel, agar penyewa dan pemilik tanah sawah saling memahami apa yang dikomunikasikan. Hal ini sesuai dengan syarat dan rukun akad *ijarah*.

Ketika pelaksanaan akad ada beberapa pemilik tanah sawah menjelaskan tentang pembayaran uang muka, seperti bapak paraduan dan ibu siti bonur hutasuhut dan yang lainnya. Pembayaran uang muka dilakukan dengan pembayaran sebagian uang sewa diawal penyewaan

sebagai tanda jadi menyewa sawah, dan sisa pembayaran akan dibayar dikemudian hari sesuai dengan kesepakatan. Jika penyewaan berlanjut maka uang muka tersebut terhitung menjadi uang pembayaran sewa. Namun jika penyewaan tersebut tidak berlanjut maka uang muka tidak akan kembali seutuhnya. Namun, penerapan uang muka dalam sewa sawah di desa Tinjoman Lama adalah hal yang lumrah dan merupakan kebiasaan bagi pemilik tanah sawah yang menyewakan sawah dengan sisten 2 atau 4 kali panen.

Dalam pasal 307 ayat 2 KHES yaitu (2) jasa *ijarah* dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran setelah ma'jur selesai digunakan, atau di utang berdasarkan kesepakatan. Jadi dalam kompilasi hukum ekonomi syariah memperbolehkan dengan pembayaran uang muka tidak masalah asalkan ada kesepakatan antara pihak yang berakad.

Dalam pasal 308 ayat 1,2,dan 3 yaitu:

- (1) Uang muka *ijarah* yang sudah dibayar tidak dapat dikembalikan kecuali ditentukan lain dalam akad.
- (2) Uang muka *ijarah* harus dikembalikan oleh *mu'ajir* apabila pembatalan *ijarah* dilakukan olehnya.
- (3) Uang muka *ijarah* tidak harus dikembalikan oleh *mu'ajir* apabila pembatalan *ijarah* dilakukan oleh *musta'jir*.

Jadi dalam pasal ini menyatakan bahwa uang muka yang diberikan tidak dapat dikembalikan, adapun yang dikembalikan jika *mu'ajir* yang membatalkan ijarah tersebut

Dalam pasal 316 KHES yaitu : (1) awal waktu *ijarah* ditetapkan dalam akad atau dasar kebiasaan. (2) waktu *ijarah* dapat diubah berdasarkan kesepakatan para pihak. Jadi menurut KHES sah-sah saja apabila sudah kebiasaan masyarakat tersebut.

3. Analisa

Islam merupakan agama yang sempurna yang dibawah oleh Nabi besar Muhammad SAW yang didalamnya telah mengatur tentang kehidupan manusia dalam segala bidang, salah satunya adalah muamalah. Alqur'an adalah kitab ummat Islam merupakan dasar hukum tertinggi dalam mencari sebuah ketentuan hukum yang terjadi dimasyarakat.

Dalam sewa menyewa Islam telah menentukan syarat dan rukun agar sewa menyewa tersebut sah dan tidak ada pihak yang dirugikan dalam perjanjian tersebut. Adapun syarat dan rukun tersebut telah dipaparkan dalam bab sebelumnya. Walau telah dijelaskan dalam ayat alquran sewa menyewa yang diperbolehkan, namun praktanya dimasyarakat masih banyak yang melanggar dan tidak sesuai dengan ketentuan agama demi keuntungan salah satu pihak.

Telah digambarkan pada bab sebelumnya tentang aplikasi sewa menyewa yang ada di Desa Tinjoman Lama. Dimana penyewa dan yang

menyewakan bahwa ketentuan dari segi syarat dan secara global telah terpenuhi, itu dapat dilihat bahwa dalam melakukan perjanjian sewa menyewa kedua belah pihak dengan ketentuan pembayaran uang muka, tidak ada unsur paksaan dengan objek yang jelas dapat dimanfaatkan dan dengan pembayaran yang telah disepakati. Dimana sanksinya jika sewa menyewa tidak berlanjut maka uang muka yang diberikan sebagai tanda bayar diawal atau uang muka tidak akan dikembalikan sepenuhnya dan hanya setengah dari yang dibayar.

Dilihat dari segi rukun dalam praktek sewa sawah di Desa Tinjoman Lama antara penyewa dengan yang menyewakan telah terpenuhi, dimana sudah ada *musta'jir*, *mu'ajir*, dan *ma'jur*/ benda yang akan di ijarahkan sudah ada dan jelas.

Jadi menurut saya dalam pengambilan uang muka sewa sawah di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidempuan Hutaimbaru tidak sesuai dengan ajaran Islam, seharusnya yang menyewakan mengembalikan uang sipenyewa sepenuhnya bukan mengembalikannya setengah dari yang dibayar sipenyewa apabila akad sewa menyewa tidak berlanjut, karena ini akan merugikan pihak calon penyewa. Dalam masyarakat Desa Tinjoman Lama ini termasuk kategori *urf fasid*.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilaksanakan, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pembayaran uang muka dalam sewa sawah di Desa Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidimpun Hutaimbaru merupakan hal yang biasa dan sudah menjadi kebiasaan bagi pemilik sawah yang menyewakan sawah dengan sistem pembayaran uang muka. Akad sewa sawah dilakukan oleh pemilik tanah dan yang menyewa selaku penyewa sawah dengan lafaz yang sederhana. Bahasa yang digunakan ketika pelaksanaan akad yang dilakukan adalah bahasa batak tapsel. Praktek uang muka dalam sewa menyewa sawah yang dilakukan harus membayar uang muka diawal akad perjanjian sewa menyewa dan dimana hak pemanfaatannya tidak langsung di rasakan/di garap si penyewa.
2. Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, sewa menyewa sawah di Desa Tinjoman Lama hukumnya sah dan sesuai dengan rukun, syarat dan adat kebiasaan sewa sawah. Hukum pembayaran uang muka dalam penyewaan sawah di Desa Tinjoman Lama boleh dilakukan selama tidak ada pihak yang

merasa dirugikan. Karena uang muka di desa Tinjoman Lama merupakan '*urf*' atau kebiasaan bagi pemilik tanah tersebut. Dalam hal sewa menyewa tidak jadi dan harus mengembalikan setengah dari yang dibayar sesuai dengan *urf* fasid.

B. Saran

1. Bagi pemilik tanah sawah perlu menjelaskan tentang sistem pembayaran uang muka dan masa hak ketika melakukan akad sewa sawah, walaupun penerapan uang muka telah menjadi *urf*, dan menjelaskan kepada penyewa pertama kapan berakhirnya sewa sawah tersebut, dan mengatakan bahwa sawah tersebut akan disewakan kepada orang lain dan menjelaskan kepada penyewa kedua bahwa sawah tersebut masih di penyewa pertama. Ketika berinteraksi sebaiknya pemilik tanah memberikan tanda bukti/kuitansi sebagai tanda bukti pembayaran di awal. Selain itu pemilik tanah tidak boleh meminta uang muka dengan jumlah uang yang lebih banyak sehingga memberatkan bagi penyewa sawah dan pemilik tanah harus mengembalikan uang muka dengan seutuhnya agar tidak merugikan calon si penyewa
2. Bagi penyewa sawah perlu memperhatikan kejelasan akad ketika berinteraksi dan meminta untuk dituliskan atau tanda bukti bahwa kita telah membayar sebagian. Penyewa perlu melihat kondisi/keadaan sawah yang akan disewa dan siapa yang menyewa

/menggarap sawah tersebut sekarang, agar penyewa tidak menyesal dan membatalkan penyewaan secara sepihak dan agar tidak ada permasalahan di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Sunarto Dkk, *Tarjamah Shahih Bukhari Jilid III*, Semarang: CV. Asy Syfa', 1992
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam*, Jakarta: UUI Pres, 2004
- Ahmad Isa 'Asyur, *Fiqh Islam Praktis Bab Muamalah*, Solo: Pustaka Mantiq, 1995
- Al Ustadz Abdullah Shonhaji, *Terjemah Sunan Ibnu Majah jilid III*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011
- Al Imam Muhammad Asy Syauckani Dkk, *Nailul Autharh Muntaqa Al Akhbar Min Ahadits Sayyid Al Akhyar Juz VI*, Semarang: CV. Asy Syifa', 1993
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta:Rajawali Pers, 2003
- Abuzuhriy, wordpress, com /2010/10/03
- Bey Arifin Dan A Syinqithy Djamaluddin, *Terjemah Sunan Abu Dawud Jilid IV*, Semarang: CV. Asy Syfa', 1993
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013
- <https://benafta.wordpress.com/2011/01/15/pembatalan-kontrak-dalam-hukum-transaksi-syariah/2011/01/15 at 6:41 pm>
- <https://siddiq029.wordpress.com/2012/11/21/9/>

- Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* , Bandung: Remaja Rosdakarya, 2004
- Mardanai, *Ayat-Ayat Dan Hadis Ekonomi Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011
- Mohammad Fifa'i, *Ilmu Fiqih Islam Lengkap*, Semarang: Pt.Karya Toha Putra, 1978
- M. Abdul Mannan, *Teori Dan Praktek Ekonomi Islam*, Yogyakarta:Pt.Dana Bhakti Prima Yasa, 1997
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* , Jakarta: PT Raja Gafindo Persada, 2004
- Nana Sudjana. *Tuntutan Penyusunan Karya Ilmiah* Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2003
- Suhrawardi Dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012
- Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarat: Rajawali Pers, 2010
- Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, Jakarta: Rineka Cipta, 2009
- Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani (PPHIMM), *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana, 2009
- Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Bahasa Indonesia*, Jakarta: Pusat Bahasa, 2008
- Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqi, *Hukum-Hukum Fiqh Islam(Tinjauan Antar Mazab)*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001
- Zainuddin Ali, *Hukum Gadai Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Putri Maya Angraini Siregar

NIM : 13 240 0025

Tempat/ Tgl Lahir : Kampung Setia/ 16 Juli 1994

Alamat :Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidimpuan
Hutaimbaru

Nama Orangtua:

a. Ayah : Marahot Siregar

Pekerjaan : Petani

Alamat : Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru

b. Ibu : Aspaanni Harahap

Pekerjaan : Petani

Alamat : Tinjoman Lama Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru

Pendidikan:

a. SD Negeri 200409 Sabungan Julu Kecamatan Padangsidimpuan Hutaimbaru
Lulusan Tahun 2007

b. Sekolah Menengah Pertama Negeri 9 Padangsidimpuan Hutaimbaru Lulusan
tahun 2010

c. SMKS. Pembangunan Swadaya Padangsidimpuan Lulusan Tahun 2013

d. Tahun 2013 melanjutkan pendidikan di IAIN Padangsidimpuan.

1. Data Daftar Observasi

Daftar observasi yang ada di desa tinjoman lama kecamatan padangsidimpuan hutaimbaru yaitu sebagai berikut:

- 1) lokasi penelitian : di desa tinjoman lama kecamatan padangsidimpuan hutaimbaru
- 2) pengelolah sawah: - bergantian 2 kali panen atau 4 kali panen
- setiap 1 atau 2 tahun
- 3) luas lahan pertanian/sawah: berhektar-hektar

2. Daftar Wawancara

➤ Kepada Pihak Yang Menyewakan:

- 1) Berapa luas sawah yang disewakan Bapak/Ibu?
- 2) Dimana letak sawah disewakan Bapak/Ibu?
- 3) Berapa lama Bapak/Ibu menyewakan sawah tersebut?
- 4) Benarkah Bapak/Ibu memintai uang muka sebagai tanda jadi apa alasanya?
- 5) Bagaimana cara pergantian penyewaan sawah tersebut?
- 6) Bagaimana pandangan Bapak/Ibu terhadap penerapan uang muka tersebut?

➤ Kepada Pihak Yang Menyewa:

- 1) Berapa luas sawah yang disewa Bapak/Ibu?
- 2) Dimana letak sawah disewa Bapak/Ibu?
- 3) Berapa lama Bapak/Ibu menyewa sawah tersebut?
- 4) Berapa uang muka yang biasa dimintai oleh pemilik sawah sebagai bukti tanda jadi sewa sawah?
- 5) Setujukah Bapak/Ibu dalam penerapan uang muka sewa sawah dan mengapa?

6) Bagaimana pandangan Bapak/Ibu terhadap penerapan uang muka sewa sawah tersebut?

➤ Kepada Masyarakat Setempat

- 1) Apakah benar masyarakat di desa tinjoman lama ini mayoritas berpenghasilan bertani?
- 2) Apakah petani disini menerapkan uang muka sewa sawah?
- 3) Bagaimana pendapat bapak/ibu terhadap penerapan uang muka sewa sawah?

➤ Kepada Kepala Desa

- 1) Apakah benar masyarakat di desa tinjoman lama ini mayoritas berpenghasilan bertani?
- 2) Berapa luas sawah di desa tinjoman lama ini?
- 3) Apakah masyarakat disini melakukan transaksi sewa menyewa sawah?
- 4) Apakah petani disini menerapkan uang muka sewa sawah?
- 5) Bagaimana pendapat bapak terhadap penerapan uang muka sewa sawah?

➤ Kepada Tokoh Adat

- 1) Apakah benar masyarakat di desa tinjoman lama ini mayoritas berpenghasilan bertani?
- 1) Apakah petani disini menerapkan uang muka sewa sawah?
- 2) Bagaimana pendapat bapak terhadap penerapan uang muka sewa sawah, karena hal tersebut bisa menimbulkan ketidakadilan bagi orang lain

➤ Kepada Tokoh Agama

- 1) Apakah benar masyarakat di desa tinjoman lama ini mayoritas berpenghasilan bertani?
- 2) Bagaimana pendapat bapak tentang penerapan uang muka sewa sawah di desa tinjoman lama ini?
- 3) Setujukah bapak tentang penerapan uang muka sewa sawah di desa tinjoman lama dan mengapa?
- 4) Menurut bapak bagaimana pandangan hukum islam terhadap uang muka sewa sawah?