

ANALISIS SEWA MENYEWA TANAH DENGAN SISTEM BAYAR MUSIM PANEN MENURUT FATWA DSN NO. 112/DSN-MUI/IX/2017 (STUDI KASUS DI DESA LENGKESE KABUPATEN TAKALAR)

Muh. Aqsyar, Agung Daeng Rizky, Hatika Wulandari Lewa, Wawan Anggara

Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Muhammadiyah Makassar, Indonesia

Muhaqsyar031@gmail.com

agungdaengrizky@gmail.com

hatikawulandarilewa14@gmail.com

Wawananggara4000@gmail.com

Abstract

The purpose of this study is to determine the lease of land with a harvest season pay system based on DSN Fatwa No. 112/DSN-MUI/IX/2017. This research is field research (Field Research) data sources in this study are primary, secondary and tertiary data sources. Data collection techniques using observation, interviews, and documentation. In analyzing the data this research uses descriptive analysis. Leasing land with a harvest season payment system in Lengke Village, Takalar Regency is carried out by landowners and tenants who are able to manage and without coercion. The implementation of ijab qabul between the landowner and the tenant is carried out orally without any written evidence. Payment of rent at the time of the lease contract is made when the first harvest season arrives. However, in practice, even though it has been given leeway for payment until the first harvest season arrives, there are still tenants who do not fulfill their obligations on the grounds of experiencing losses and various other reasons. The land tenant deliberately delays the time of payment of rent even though it has been harvested. The parties in this case the land tenant and the landlord are asked to deliberate for consensus, but if there is no consensus in deliberation then the step taken is to settle at the dispute resolution institution. Based on this, it can be concluded that land leasing with a harvest season payment system in Lengke Village, Takalar Regency is not fully in accordance with the provisions in DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017.

Keywords: Lease, Harvest Season Pay, DSN No. 112/DSN-MUI/IX/2017

Abstrak

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui sewa menyewa tanah dengan sistem bayar musim panen berdasarkan Fatwa DSN No. 112/DSN-MUI/IX/2017. Penelitian ini bersifat penelitian lapangan (Field Research) sumber data dalam penelitian ini adalah sumber data primer, sekunder dan tersier. Teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Dalam menganalisis data penelitian ini menggunakan deskriptif analisis. Sewa menyewa tanah dengan sistem bayar musim panen di Desa Lengke kabupaten takalar dilakukan oleh pihak pemilik tanah dan penyewa yang mampu mengelola dan tanpa adanya paksaan. Pelaksanaan ijab qabul antara pemilik tanah dan penyewa dilaksanakan secara lisan tanpa adanya bukti tertulis. Pembayaran uang sewanya pada saat terjadinya akad sewa menyewa dilakukan pada saat musim panen pertama tiba. Akan tetapi dalam prakteknya meskipun sudah diberikan kelonggaran pembayaran sampai musim panen pertama tiba, tetapi masih ada dari pihak penyewa yang tidak memenuhi kewajibannya dengan alasan mengalami kerugian dan berbagai alasan yang lainnya. Pihak penyewa tanah sengaja mengundurkan waktu pembayaran sewa walaupun sudah panen. Para pihak dalam hal ini penyewa tanah dan pemberi sewa diminta untuk bermusyawarah untuk mufakat, namun apabila tidak terjadi mufakat dalam musyawarah maka Langkah yang diambil adalah menyelesaikan di Lembaga penyelesaian sengketa. Berdasarkan hal

tersebut dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa tanah dengan sistem bayar musim panen di Desa Lengkes Kabupaten Takalar belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan yang ada dalam DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017.

Kata kunci: Sewa Menyewa, Bayar Musim Panen, DSN No. 112/DSN-MUI/IX/2017

PENDAHULUAN

Allah menciptakan manusia adalah sebagai makhluk sosial sekaligus sebagai khalifah dimuka bumi. Sudah menjadi suatu kewajiban bahwa dalam kehidupan ini harus saling tolong menolong antar sesama (Damayanti, Dwilestari, and Wahyono, 2013). Salah satu sikap saling menolong antar sesama yaitu praktek sewa menyewa. Sewa menyewa dalam ekonomi Islam disebut dengan Ijarah. Secara etimologi, ijarah bermakna menjual manfaat. Ulama Hanafiyah berpendapat ijarah adalah akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti. Sedangkan ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa ijarah adalah akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu. Adapun ulama Malikiyah dan Hanabilah menyatakan bahwa ijarah adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan mu'amalah ialah ijarah atau sewamenyewa. Menurut Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Ijarah disebutkan bahwa "ijarah merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan pada penyewa".

Dalam Landasan ijarah disebut secara terang dalam Al-Qur'an dan Hadist diantaranya sebagai berikut :

1. Dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah Ayat 233 yang berbunyi:

الْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنَ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنِيْمَ الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تُسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا اتَّيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَأَتَّقُوا اللَّهَ وَعَلِمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya:

Ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. Kewajiban ayah menanggung makan dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani, kecuali sesuai dengan kemampuannya. Janganlah seorang ibu dibuat menderita karena anaknya dan jangan pula ayahnya dibuat menderita karena anaknya. Ahli waris pun seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) berdasarkan persetujuan dan musyawarah antara keduanya, tidak ada dosa atas keduanya. Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.

2. Al-Hadits Riwayat Ibnu Majah:
“Berikanlah upah kepada orang yang kamu pakai tenaganya sebelum keringatnya kering”.
3. Undang-Undang Nasional dan fatwa Dewan Syariah Nasional
 - a) Undang-undang No.19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara;
 - b) Fatwa NO: 41/DSN-MUI/III/2004 tentang Obligasi Syari’ah Ijarah(Saprida et al., 2023)

Transaksi ijarah dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip ijarah sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, pada ijarah objek transaksinya adalah barang maupun jasa . Adapun mengenai barang yang dijadikan objek dalam akad ijarah tersebut disyaratkan: hendaklah barang yang dijadikan objek akad sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat dimanfaatkan kegunaanya, benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara’ bukan hal yang dilarang (diharamkan), dan benda yang disewakan disyaratkan kekal ‘ain (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad (Polindi, 2017).

Adapun yang perlu difahami bahwa akad sewa menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 112/DSN-MUI/IX/2017 adalah pengambilan manfaat dari penggunaan barang dan/ atau jasa bukan pemindahan kepemilikan barang. Jadi dapat disimpulkan sewa sawah adalah berpindahnya manfaat barang tanpa berpindahnya kepemilikan sawah serta berkurangnya zat atau bentuk dari benda yang dipersewakan.

Dalam kasus sewa atas tanah ada dua prinsip yang mendasarinya yaitu: Keadilan dan kemurahan Hati, yang merupakan penentu dasar dari sewa atas tanah. Kata “keadilan” yang dimaksud adalah sewa dibebankan kepada petani penggarap sesuai dengan kemampuan mereka untuk membayar sehingga mereka merasa gembira dan puas, hal ini menjadi faktor pendorong bagi pekerja untuk bekerja sungguh-sungguh untuk meningkatkan produktivitas kerja mereka. Sedangkan maksud dari kata “kemurahan hati” adalah bahwa sewa yang hanya akan dipungut ketika yang mereka hasilkan melebihi di atas kebutuhan mereka (Hilal, 2013).

Namun faktanya yang ada di Desa Lengese Kabupaten Takalar , untuk bercocok tanam mereka menyewa lahan pertanian sebagai usaha memenuhi kebutuhan sehari-hari. Dengan rukun syarat dan waktu yang telah disepakati kedua belah pihak yaitu penyewa dan pemilik lahan pertanian, sistem pembayaran yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam hal ini penyewa dengan cara membayar setelah tanah tersebut panen atau menghasilkan produk pertanian sistem pembayaran ini dilakukan disebabkan tidak ada modal dari penyewa, inilah yang menjadi masalah sering kali tanah tersebut tidak menghasilkan atau gagal panen maka penyewa tidak bisa membayar kepada yang menyewakan sehingga pemilik lahan akan dirugikan karena jika penyewa gagal panen maka pembayaran sewa tanah tersebut tidak bisa dibayar kepada pemilik tanah secara penuh. Salah satu fungsi adanya sewa menyewa bertujuan meringankan salah satu pihak atau saling meringankan serta termasuk salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan agama. Namun kenyataanya di lapangan yang mempersewakan sering dirugikan dengan sistem sewa menyewa.

Penelitian ini didukung oleh beberapa hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian yang akan peneliti lakukan yaitu, Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Ambariyani dan Wiwik Damayanti, dengan judul “Praktik Ijarah Jasa Pengairan Sawah dalam Pandangan Hukum Ekonomi

Syariah ”, hasil penelitiannya menunjukkan bahwa pelaksanaan akad jasa yang terjadi di Kota Metro bila ditinjau dengan teori ijarah yaitu dengan persewaan tenaga untuk mengairi selama masa tanam sampai masa panen, tetapi dengan adanya pelanggaran akad yang dilakukan oleh salah satu pihak yang berakad menyebabkan rukun ijarah menjadi tidak sempurna dan menjadi akad yang fasid (Ambariyani and Damayanti, 2017). Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Afanda Leliana Sari; Abdul Wahab A. Khalil; Faridatul Fitriyah, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Pohon Mangga Di Kalangan Masyarakat Dusun Patuk”, hasil penelitiannya menunjukkan bahwa praktik sewa menyewa pohon mangga di kalangan masyarakat Dsn. Patuk Ds. Ngetos Kec. Ngetos Kab. Nganjuk termasuk dalam akad bathil dikarenakan terdapat satu rukun yang tidak terpenuhi atau dilarang oleh syara’ yakni penggunaan pohon mangga sebagai objek sewa (Sari, Khalil, and Fitriyah, 2020).

Persamaan dengan penelitian yang akan penulis lakukan yaitu, praktek sewa menyewa, namun perbedaannya terletak pada tinjauan hukum yang digunakan, pada penelitian tersebut menggunakan pendapat ulama yang termuat dalam hukum ekonomi syariah sedangkan pada penelitian yang penulis lakukan menggunakan Fatwa DSN No. 112/DSN-MUI/IX/2017.

Berdasarkan permasalahan tersebut di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk menganalisis praktek sewa menyewa tanah dengan sistem bayar musim panen di Desa Lengkesse Kabupaten Takalar yang ditinjau berdasarkan Fatwa DSN No. 112/DSNMUI/IX/2017.

Metodologi Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (field research), yaitu data yang dikumpulkan berdasarkan hasil pengamatan atau observasi terlibat peneliti di lapangan (Aki, 2014). Data yang diperoleh juga berasal dari beberapa tulisan karya ilmiah, seperti buku, jurnal dan lain sebagainya. Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan penelitian alamiah yang menekankan pada kealamiah sumber data. Pendekatan deskriptif yaitu pendekatan yang dibuat untuk mengetahui keadaan, situasi-situasi serta kejadian-kejadian. Jadi penelitian deskriptif kualitatif adalah penelitian yang mendeskripsikan praktek sewa menyewa tanah dengan system bayar musim panen di Desa Lengkesse Kabupaten Takalar, kemudian peneliti menganalisis bagaimana perspektif DSN No. 112/DSN-MUI/IX/2017 terhadap praktek sewa menyewa tanah dengan system bayar musim panen di Desa Lengkesse . Data yang diperoleh berupa kata-kata, rekaman, gambar dan perilaku Penelitian ini pada dasarnya merupakan metode untuk menemukan secara khusus dari realitas yang tengah terjadi di tengah masyarakat Adapun sumber data yang di gunakan yaitu sumber data primer, sekunder, dan tersier (Azwar, 2009). Dalam penelitian ini peneliti menggunakan beberapa metode dalam pengumpulan data, adapun metode yang digunakan diantaranya adalah observasi, wawancara dan dokumentasi (Sugiyono, 2016).

PEMBAHASAN

Praktek Sewa Menyewa Tanah dengan Sistem Bayar Musim Panen di Desa Lengkesse Kabupaten Takalar

Pada dasarnya sewa menyewa merupakan penukaran manfaat barang yang telah jelas wujudnya tanpa diikuti dengan perpindahan kepemilikannya dari barang tersebut . 4 Sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh masyarakat pedesaan merupakan salah satu bentuk transaksi bermuamalah yang sudah lama dilakukan oleh masyarakat yang mayoritas berprofesi sebagai petani dengan berbagai macam sistem yang telah berlaku di daerah tersebut. Sewa menyewa tanah ini terjadi disebabkan oleh tingginya

minat pada masyarakat untuk menyewa sawah atau lahan pertanian dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.

Sewa menyewa tanah yang terjadi di Desa Lengkesa kabupaten Takalar menggunakan banyak sistem, salah satu sistem yang digunakan dalam sewa menyewa sawah di Desa Lengkesa tersebut dengan menggunakan sistem bayar musim panen.

Sewa menyewa tanah dengan sistem bayar musim panen yang terjadi di Desa Lengkesa Kabupaten Takalar dalam pelaksanaannya melibatkan dua pihak yakni pihak penyewa (musta'jir) dan pemilik tanah (mu'jir). Perjanjian kerjasama sewa menyewa tanah ini terjadi setelah kedua belah pihak baik pihak pemilik tanah maupun penyewa telah bersepakat untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa. Pelaksanaannya dengan cara pemilik tanah yang akan menyewakan tanahnya mendatangi pihak penyewa yang tidak memiliki tanah atau penyewa yang dirasa mampu untuk menggarap tanahnya dengan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Hal ini disebabkan karena pihak pemilik tanah merasa dirinya tidak mampu untuk menggarap tanahnya lagi ataupun dilatar belakangi oleh faktor yang lainnya.

Berikut ini hasil penelitian berdasarkan hasil wawancara terkait dengan pelaksanaan sewa menyewa tanah dengan sistem bayar musim panen yang terjadi di Desa Lenkesa Kabupaten Takalar, sebagai berikut:

1. Pihak yang melakukan perjanjian (Musta'jir dan Mu'jir)

Pihak yang melakukan perjanjian dalam sewa menyewa tanah dengan sistem bayar musim panen di Desa Lenkesa kabupaten Takalar ini adalah pemilik tanah (Mu'jir) dan pihak penyewa (Musta'jir). Praktek sewa menyewa tanah ini sudah menjadi aktivitas yang sering dilakukan oleh masyarakat Desa Lenkesa yang mayoritas menggantungkan hidupnya dari hasil pertanian, dimana mereka seringkali melakukan kerjasama dalam sewa menyewa tanah. Bentuk perjanjian yang dilakukan dalam sewa menyewa tanah dengan sistem bayar musim panen ini dilakukan secara lisan tanpa adanya bukti perjanjian tertulis serta sawah yang disewakan merupakan tanah yang dimiliki sendiri oleh pihak pemilik.

Berdasarkan pernyataan dari pihak pemilik tanah dapat diketahui bahwa para pihak pemilik tanah yang melakukan akad kerjasama sewa menyewa ini pada umumnya dilatar belakangi oleh beberapa alasan diantaranya lanjut usia, letak tanah yang jauh, kebutuhan finansial, serta masih adanya hubungan keluarga dengan pihak yang menyewa tanah.

Berkaitan dengan pihak penyewa tanah, mereka juga memiliki beberapa alasan untuk menyewa tanah dengan sistem bayar musim panen. Penyewa yang menyewa tanah dengan sistem bayar musim panen rata-rata telah berusia 30 tahun keatas baik dari kalangan bapakbapak ataupun ibu-ibu. Tingkat pendidikan yang mereka tempuh tergolong rendah, karena ada yang tidak tamat SD. Selain itu juga pelaksanaan sewa tanah dengan sistem bayar musim panen dilatar belakangi oleh tambahan mata pencaharian dan penundaan waktu pembayaran, karena jika membayar di awal, kebanyakan para penyewa tidak memiliki cukup dana.

2. Ma'jur (Benda yang di Ijarahkan)

Berkaitan dengan pemanfaatan tanah dalam sewa menyewa tanah dengan sistem bayar musim panen di Desa Lenkesa kabupaten Takalar, pemanfaatannya pada musim penghujan untuk

menanam padi, dan ketika menjelang musim kemarau tanah tersebut dimanfaatkan untuk menanam cabai atau jagung. Walaupun pada saat perjanjian sewa menyewa tidak dijelaskan jenis tanaman yang akan ditanam, tetapi pihak penyewa beranggapan bahwa ia memiliki hak untuk menanam apa saja di tanah tersebut selama batas waktu masa sewa belum berakhir. Pemanfaatan tanah sebagai objek sewa oleh penyewa ini, jika dalam perjanjian sewa menyewa untuk jangka waktu satu tahun maka ia berhak untuk memanfaatkan tanahnya itu dalam 3 (tiga) kali musim panen. Sebab setiap tahun terjadi tiga kali musim panen.

3. Shighat (Ijab Qobul)

Faktor terpenting dalam kerjasama sewa menyewa ialah keridhaan antara para pihak yang berakad. Keridhaan dapat tercapai setelah terjadinya ijab dan qabul. Ijab qabul dalam sewa menyewa dengan sistem bayar musim panen di Desa Lenkese kabupaten Takalar dilaksanakan setelah adanya suatu kesepakatan diantara kedua belah pihak yang berakad (pemilik tanah dan penyewa) untuk menyewa sawah, kemudian kedua belah pihak melangsungkan akadnya untuk membuktikan bahwa sewa menyewa tanah dengan sistem bayar musim panen tersebut benarbenar terjadi.

Pelaksanaan ijab qabul antara pemilik tanah dan penyewa dilaksanakan secara lisan tanpa adanya bukti tertulis. Hal ini disebabkan perjanjian kerjasama sewa menyewa tanah ini dilakukan hanya atas dasar kesepakatan dan kepercayaan antara pihak penyewa dan pemilik tanah .

Bahasa yang digunakan dalam pelaksanaan ijab qabul ialah bahasa sehari-hari yang dapat dipahami oleh masyarakat Desa Lengkese yakni menggunakan bahasa Makassar dengan menggunakan kata yang jelas dan dapat dipahami oleh kedua belah pihak. Sehingga perkataan tersebut dapat dianggap sebagai persetujuan terkait sewa menyewa tanah. Tempat yang digunakan untuk terjadinya pelaksanaan ijab qabul ialah di rumah pemilik tanah (orang yang menyewakan tanahnya).

4. Upah Sewa Menyewa

Sistem pembayaran yang digunakan dalam sewa menyewa tanah dengan bayar musim panen di Desa Lenkese kabupaten Takalar adalah dibayarkan pada saat musim panen tiba bukan pada saat terjadinya akad kerjasama terjadi. Sistem pembayaran ini juga dikenal dikalangan masyarakat Desa Lengkese dengan sebutan pembayaran kala'busang atau diakhir. Sebab pembayarannya ditangguhkan sampai musim panen tiba.

Alat pembayarannya dengan menggunakan uang sesuai dengan yang diperjanjikan pada saat terjadinya akad. Penentuan harga sewa biasanya berbeda-beda tergantung dari luas tanah, kesuburan dari tanah dan letak tanahnya (jauh atau dekat dari pemukiman warga). Pada sewa menyewa tanah dengan sistem ini, pemilik tanah sudah tidak dibebani biaya lagi untuk menggarap tanahnya karena semua biaya diserahkan semuanya ke pihak penyewa.

Permasalahan terkait dengan pembayaran uang sewa tanah dengan sistem bayar musim panen ini, yang seringkali terjadi yakni ketika terjadinya kekeringan dan gagal panen yang disebabkan karena terkena hama. Jika gagal panen tersebut dialami oleh semua penggarap tanah yang ada di Desa Lengkesse, maka pihak pemilik tanah akan memberikan kelonggaran waktu pembayaran sampai musim panen selanjutnya tiba. Hal ini untuk memberikan keringanan bagi pihak penyewa yang tidak mampu untuk membayar uang sewa tanah tersebut dengan alasan mengalami kerugian atau harga penjualan hasil panen yang murah. Serta ada juga yang beralasan bahwa pada masa musim kemarau yang biasanya dimanfaatkan untuk menanam jagung dan kacang pihak penyewa tidak memanfaatkan lahannya karena dianggap tidak menguntungkan seperti pada musim padi.

Akan tetapi, meskipun sudah diberi kelonggaran waktu pembayaran masih ada dari pihak penyewa yang melakukan ingkar janji (*wanprestasi*). Maka secara otomatis pihak pemilik tanah tidak akan mendapat bayaran dari uang sewa tanah miliknya sesuai dengan perjanjian di awal. Bahkan ada yang sampai batas masa sewa sudah selesai tapi masih belum membayar uang sewanya juga. Padahal pihak penyewa telah memanfaatkan tanahnya (pemilik tanah).

Sehingga dapat disimpulkan bahwa dari pihak penyewa masih ada yang tidak memenuhi kewajibannya atau melakukan *wanprestasi* (ingkar janji) untuk membayar uang sewa sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan pada akad perjanjian yang sudah disepakati dalam melaksanakan transaksi sewa menyewa tanah dengan sistem bayar musim panen ini. Padahal *musta'jir* (penyewa) sudah memanfaatkan tanah *mu'jir* (yang menyewakan), seharusnya meskipun terjadi kendala baik gagal panen ataupun yang lainnya *musta'jir* tetap harus memenuhi kewajibannya untuk membayar uang sewa tanah tersebut.

Analisis Sewa Menyewa Tanah dengan Sistem Bayar Musim Panen Menurut DSN No. 112/DSN-MUI/IX/2017

Sewa menyewa merupakan akad (perjanjian) yang berkenaan dengan kemanfaatan (menggambil manfaat sesuatu) tertentu, sehingga sesuatu itu legal untuk diambil manfaatnya, dengan memberikan pembayaran (sewa) tertentu (Sahrani and Abdullah, 2011). Berdasarkan hasil penelitian yang telah peneliti lakukan menunjukkan bahwa pelaksanaan sewa menyewa tanah dengan sistem bayar musim panen di Desa Lengkesse Kabupaten Takalar yaitu sewa menyewa dilakukan oleh pihak pemilik sawah (*mu'jir*) dan pihak penyewa (*musta'jir*) untuk memanfaatkan tanah dan menikmati hasil panen dari tanah tersebut secara penuh dengan pembayaran sewa dan jangka waktu yang telah ditentukan dan disepakati kedua belah pihak yaitu pada saat musim panen tiba.

Pelaksanaan sewa menyewa tanah dengan sistem bayar musim panen ditinjau menurut kompilasi hukum ekonomi syariah dapat dinyatakan telah sesuai, jika rukun dan syarat ijarah dapat terpenuhi. Rukun ijarah dalam Dewan Syariah Nasional no. 112/DSN-MUI/IX/2017 yang terdiri dari *musta'jir* (pihak yang menyewa), *mu'ajir* (pihak yang menyewakan), *ma'jur* (benda yang diijarahkan), dan akad.

Berikut ini hasil analisis dari penelitian terkait dengan pelaksanaan sewa menyewa tanah dengan sistem bayar musim panen yang terjadi di Desa Lengkesse Kabupaten Takalar menurut DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017, berkaitan dengan rukun dan syarat ijarah sebagai berikut:

1. Pihak yang melakukan akad perjanjian (*Musta'jir* dan *Mu'ajir/Mu'jir*)

Orang yang melakukan akad (mu'jir dan mustajir). Mu'jir adalah sebutan bagi yang memberikan upah atau yang menyewa, sedangkan Musta'jir adalah sebutan bagi orang yang menerima upah. Mereka disyaratkan mengetahui manfaat dari barang/jasa yang diakadkan, berakal, dan dapat membedakan baik-buruk (Saprida and Umari, 2023).

Para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa tanah dengan sistem bayar musim panen di Desa Lengkese adalah pemilik tanah dan penyewa dengan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Para pihak yang terlibat dalam sewa menyewa terdiri dari kalangan laki-laki dan perempuan yang rata-rata telah berusia 30 tahun keatas, dengan tingkat pendidikan yang bervariasi, dan tergolong berpendidikan rendah. Meskipun memiliki tingkat pendidikan yang rendah tetapi mereka mampu untuk menghitung hasil panen yang telah diperoleh dan menghitung uang sewa yang akan diterima oleh pihak pemilik tanah ketika musim panen tiba, karena kegiatan itu sudah terbiasa dilakukan dengan ketekunan mereka dalam pekerjaan.

Para pihak yang terlibat dalam sewa menyewa juga sudah saling mengenal satu sama lain, bahkan diantara mereka memiliki hubungan kekeluargaan. Dalam Dewan Syariah Nasional No. 112/DSN-MUI/IX/2017 syarat pihak-pihak yang melakukan akad sewa menyewa telah diatur, bahwa "Mu'jir, Musta'jir, dan Ajir wajib cakap hukum sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Hal ini menunjukkan bahwa pihak yang berakad harus berakal dan baligh (dewasa). Berkaitan dengan syarat orang yang berakad dalam Dewan Syariah Nasional No. 112/DSNMUI/IX/2017 tentang persyaratan pihak yang berakad dijelaskan bahwa pihak-pihak yang berakad adalah orang perseorangan, kelompok orang, persekutuan, atau badan usaha. Serta orang yang berakad harus cakap hukum. Ini juga sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh ulama Syafiiyah dan Hanabilah yang mensyaratkan orang yang berakad harus mukallaf, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak mumayyiz belum dapat dikategorikan ahli akad (Syafei, 2007).

Berdasarkan data yang telah diperoleh menunjukkan bahwa para pihak yang melakukan akad sewa menyewa dengan sistem bayar musim panen di Desa Lengkese tersebut sudah memenuhi persyaratan yang ada dalam berakal dan baligh (dewasa). Berkaitan dengan syarat orang yang berakad dalam Dewan Syariah Nasional No. 112/DSN-MUI/IX/2017, karena pihak pemilik tanah dan penyewa termasuk seseorang yang berakal dan telah baligh (dewasa). Disamping itu juga kedua belah pihak yang berakad telah menyatakan kerelaannya untuk melakukan kerjasama sewa menyewa tanpa adanya unsur paksaan sedikitpun. Sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Dewan Syariah Nasional No. 112/DSN-MUI/IX/2017 bahwa "Mu'jir wajib memiliki kemampuan untuk menyerahkan manfaat. Musta'jir wajib memiliki kemampuan untuk membayar ujah. Ajir wajib memiliki kemampuan untuk menyerahkan jasa atau melakukan perbuatan hukum yang dibebankan kepadanya".

2. Benda yang Disewakan (Ma'jur)

Objek transaksi yaitu jasa, baik dalam bentuk tenaga atau benda yang digunakan disebut ma'jur (Muhajir et al. 2021). Adapun menurut pengertian lain benda yang disewakan (ma'jur) (Novari and Ardiansyah, 2021).

Sawah yang dijadikan sebagai objek sewa merupakan milik mu'aair sendiri. Hal ini telah sesuai dengan Dewan Syariah Nasional No. 112/DSN-MUI/IX/2017 yang menjelaskan bahwa harus berupa barang yang dapat dimanfaatkan dan manfaatnya dibenarkan (tidak dilarang) secara syariah (mutaqawwam). Harus dapat di serahterimakan (maqdur altaslim) pada saat akad atau pada waktu yang disepakati dalam akad.

Berkaitan dengan pemanfaatan sawah sebagai objek barang sewa yakni untuk menanam padi pada musim penghujan, serta ketika musim kemarau sawah tersebut dimanfaatkan untuk menanam palawija seperti jagung, dan kacang hijau. Meskipun diawal perjanjian tidak ada perjanjian jenis tanaman yang akan ditanam, tapi penyewa beranggapan bahwa ia memiliki hak untuk menanam apa saja di sawah tersebut selama batas waktu masa sewa belum berakhir. Sebab dalam perjanjian hanya menyebutkan kemanfaatan lahan untuk menanam tanaman pertanian.

Ketentuan penggunaan ma'jur dalam sewa menyewa tanah dengan sistem bayar musim panen di Desa Lengkesse juga telah sesuai dengan Dewan Syariah Nasional No. 112/DSN-MUI/IX/2017. Sawah sebagai objek ijarah digunakan oleh pihak penyewa (musta'jir) untuk menanam tanaman pertanian, sebagaimana perjanjian pada akad sewa menyewa sawah terjadi. Ini sebagai bukti bahwa menggunakan ma'jur telah sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Dewan Syariah Nasional No. 112/DSN-MUI/IX/2017. Serta sawah yang disewa dimanfaatkan sendiri oleh pihak penyewa untuk memenuhi kebutuhannya sehari-hari, karena penghasilannya hanya bertopang pada bidang pertanian. Sawah yang dijadikan sebagai objek sewa menyewa juga telah dibenarkan menurut syara', karena termasuk benda yang halal dan pemanfaatannya juga sudah jelas yakni untuk menanam tanaman pertanian yang diperbolehkan oleh ajaran agama Islam. Menurut kebiasaan masyarakat Desa Lengkesse sawah dimanfaatkan untuk menanam padi. Hal ini telah sesuai dengan Dewan Syariah Nasional No. 112/DSN-MUI/IX/2017 yang menjelaskan bahwa barang yang dapat dimanfaatkan tidak dilarang secara Syariah.

3. Akad (Ijab Kabul)

Ijarah menjadi sah dengan ijab qobul lafad sewa dan yang berhubungan dengannya, serta lafad (ungkapan) apa saja yang dapat menunjukkan hal tersebut (Tuljannah, Masduki, and Humaeroh, 2020). Ijab adalah hal yang muncul pertama kali dari salah satu pelaku akad. Kabul adalah hal yang muncul dari pelaku akad lain. Adapun kabul adalah pernyataan pihak lain yang mengetahui dirinya menerima pernyataan ijab tersebut (Nasrun and Shalawati, 2021).

Akad merupakan kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu . Pelaksanaan akad (ijab qabul) antara pemilik sawah dan penyewa dilaksanakan secara lisan tanpa adanya bukti tertulis.

Hal ini disebabkan perjanjian kerjasama sewa menyewa tanah ini dilakukan hanya atas dasar kesepakatan dan kepercayaan antara pihak penyewa dan pemilik tanah.

Tempat terjadinya pelaksanaan ijab qabul ialah di rumah pemilik tanah (orang yang menyewakan tanahnya). Ini menunjukkan bahwa akad ijarah dilaksanakan dengan cara tatap muka secara langsung antara pemilik tanah dengan penyewa. Hal ini juga telah sesuai dengan Dewan Syariah Nasional No. 112/DSN-MUI/IX/2017 yang intinya menjelaskan bahwa Akad Ijarah harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dimengerti oleh Mu'jir/Ajir dan Musta'jir. Akad Ijarah boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, dan perbuatan/tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hal ini menunjukkan bahwa dalam akad sewa menyewa tanah dengan sistem bayar musim panen di Desa Lengkes kabupaten takalar telah sesuai juga dengan ketentuan yang ada dalam Dewan Syariah Nasional No. 112/DSN-MUI/IX/2017, sebab akad perjanjian sewa menyewa dilakukan dengan kalimat yang jelas sehingga kedua belah pihak antara pemilik tanah dan penyewa dapat saling memahami perkataannya yang diucapkan secara lisan tersebut.

4. Ujrah

Jumhur ulama juga berpendapat bahwa rukun ijarah itu ada 4 (empat) diantaranya aqid (orang yang berakad), shighat akad, ujarah (upah), dan manfaat (Syafei, 2007). Istilah ujarah selain ijarah, upah (fee) atau imbalan, ada juga jialah/jualah yang mana memiliki arti yang sama dengan ujarah yakni upah, tetapi upah dalam jialah/jualah sering diartikan seperti dalam bentuk pemberian hadiah, atau upah dalam bentuk jasa dalam pekerjaan. Arti jialah/ jualah secara istilah yakni pemberian upah atas suatu jasa (manfaat) yang sudah diduga akan terwujud (Jafri, 2008). Upah yang ideal sulit untuk ditentukan Namun dalam pemberian upah terdapat dalam sebuah hadis yang bisa diambil sebagai rujukan terkait upah yang ideal. Menurut Rasulullah, seorang pekerja baik pria atau wanita mendapat hak berupa makanan dan pakaian yang tercukupi, serta hanya diberi dengan pekerjaan sesuai dengan kemampuannya (Putri, Tarigan, and Nasution, 2023).

Berkaitan dengan masalah upah atau uang sewa dalam Dewan Syariah Nasional No. 112/DSN-MUI/IX/2017 bahwa Ujarah boleh berupa uang, manfaat barang, jasa, atau barang yang boleh dimanfaatkan menurut syariah (mutaqawwam) dan peraturan perundang-undangan 9 yang berlaku. Ujarah boleh dibayar secara tunai, bertahap/angsur, dan tangguh berdasarkan kesepakatan sesuai dengan syariah dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Harga sewa dalam Dewan Syariah Nasional No. 112/DSN-MUI/IX/2017 yang dijelaskan bahwa kuantitas dan/atau kualitas ujarah harus jelas, baik berupa angka nominai, prosentase tertentu, atau rumus yang disepakati dan diketahui oleh para pihak yang melakukan akad.

KESIMPULAN

Sewa menyewa tanah dengan sistem bayar musim panen di Desa Lengkesa Kabupaten Takalar dilakukan oleh pihak pemilik sawah dengan pihak penyewa yang tidak memiliki sawah atau penyewa yang dirasa mampu untuk menggarap sawahnya dengan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Pelaksanaan ijab qabul antara pemilik tanah dan penyewa dilaksanakan secara lisan tanpa adanya bukti tertulis. Sebab hanya didasari atas rasa kepercayaan antara pemilik tanah dan penyewa. Batas waktu pemanfaatan dari tanah tersebut selama jangka waktu satu tahun selama 3 (tiga) kali musim panen. Pembayaran uang sewanya pada saat terjadinya akad sewa menyewa dilakukan pada saat musim panen pertama tiba. Akan tetapi dalam prakteknya meskipun sudah diberikan kelonggaran pembayaran sampai musim panen pertama tiba, tetapi masih ada dari pihak penyewa yang tidak memenuhi kewajibannya dengan alasan mengalami kerugian dan berbagai alasan yang lainnya. Pihak penyewa tanah sengaja mengundur-undur waktu pembayaran sewa walaupun sudah panen. Para pihak dalam hal ini penyewa tanah dan pemberi sewa diminta untuk bermusyawarah untuk mufakat, namun apabila tidak terjadi mufakat dalam musyawarah maka Langkah yang diambil adalah menyelesaikan di Lembaga penyelesaian sengketa. Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa tanah dengan sistem bayar musim panen di Desa Lengkesa belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan yang ada dalam DSN MUI No. 112/DSNMUI/IX/2017.

DAFTAR PUSTAKA

- Saprida, S., Umari, Z. F., & Umari, Z. F. (2023). Sosialisasi Ijarah dalam Hukum Islam. *AKM: Aksi Kepada Masyarakat*, 3(2), 283–290. <https://doi.org/10.36908/akm.v3i2.647>
- Aki, Muhammad. 2014. Memahami Riset Perilaku Dan Sosial. Jakarta: Bumi Aksara.
- Ambariyani, and Wiwik Damayanti. 2017. “Praktik Ijarah Jasa Pengairan Sawah Dalam Pandangan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Di Kota Metro).” *Jurnal Mahkamah* 2 (1). <https://journal.iaimnumetrolampung.ac.id/index.php/jm/article/view/125>.
- Arfan, Abbas. 2013. 99 Kaidah Fiqh Muamalah Kulliyah: Tipologi Dan Penerapannya Dalam Ekonomi Islam Dan Perbankan Syariah. Malang: UIN Maliki Press.
- Damayanti, Wiwik, Ita Dwilestari, and Budi Wahyono. 2013. “Dimensi Zakat Dalam Keadilan Sosial (Studi Komparasi Pemikiran Yusuf Al Qardhawi Dan Masdar Farid Mas’udi).” *Jurnal Mahkamah* 3 (1). <https://journal.iaimnumetrolampung.ac.id/index.php/jm/article/view/251>.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Ijarah
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 112/DSN-MUI/IX/2017
- Muhajir, Hajar Mukaromah, Waluyo Sudarmaji, and Lutfiana Ulfa. 2021. “Pemberian Upah Terhadap Petugas Ili-Ili Desa Tanjungsari Dalam Perspektif Hukum Syariah.” *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 7 (3). <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v7i3.3487>.
- Nasrun, Mahdalena, and Shalawati. 2021. “Keabsahan Pengucapan Ijab Kabul Menurut Pandangan Ulama Aceh Singkil.” *Jurnal El-Hadhanah: Indonesian Journal*
- Novari, Deka Meuthia, and Iqbal Ardiansyah. 2021. “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Sewa Tanah Dalam Kegiatan Pertanian (Studi Kasus Kampung Gedung Pakuon, Kecamatan Baradatu, Kabupaten Way Kanan).” *FALAH: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 1 (1). <https://doi.org/10.55510/fjhes.v1i1.49>.
- Putri, Rafika Chudriana, Azhari Akmal Tarigan, and Yenni Samri Juliati Nasution. 2023. “Analisis Konsep Al- Ujrah (Upah) Dalam Ekonomi Islam: Pendekatan Tafsir Tematik.” *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 9 (1). <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v9i1.8161>.

Sugiyono. 2016. Metode Penelitian Kuantitati, Kualitatif, Dan R&D. Bandung: Alfabeta.

Tuljannah, Wirda, Masduki, and Humaeroh. 2020. "Praktik Masyarakat Karanganyar Lebak Banten Dalam Sewa Menyewa Tanah Sawah Dengan Sistem Pembayaran Panen." *Tazkiyya: Jurnal Keislaman, Kemasyarakatan Dan Kebudayaan* 21 (2).
<https://jurnal.uinbanten.ac.id/index.php/tazkiya/article/view/3743>.