

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Praktik Sewa Menyewa Lahan Yang Sedang Ditanami Bibit Tebu Di Desa Tumpakrejo**

##### **1. Gambaran Umum Desa Tumpakrejo Kecamatan Kalipare**

Masyarakat Desa Tumpakrejo masih memiliki sifat-sifat khas kehidupan di pedesaan seperti sifat saling membantu, solidaritas yang tinggi dan keramah-tamahan yang melekat dalam kehidupan sehari-hari mereka. Tolong-menolong atau bantu-membantu di kalangan masyarakat desa Tumpakrejo bukan hanya sebatas pertolongan tenaga saja, akan tetapi pertolongan yang diberikan masyarakat untuk sesama juga bisa berupa materi untuk saling melengkapi.

Hal ini tampak ketika ada masyarakat yang memiliki hajat atau tertimpa musibah kematian, maka para tetangga akan dengan ringan tangan membantu meringankan beban masyarakat yang memiliki hajat atau yang tertimpa musibah.

Desa Tumpakrejo dapat dikategorikan kedalam kategori desa yang berkembang menjadi lebih baik dalam bidang perekonomian, hal ini terlihat dari tingkat perekonomian masyarakat desa Tumpakrejo yang tidak begitu pesat namun juga tidak mundur. Seperti pemaparan Bapak Heru selaku kepala desa Tumpakrejo, beliau menyampaikan bahwa mayoritas masyarakat desa Tumpakrejo yang berprofesi sebagai petani merupakan tolak ukur perkembangan perekonomian desa. Banyaknya masyarakat yang memiliki pekerjaan atau profesi petani karena keadaan geografis desa yang memang memiliki potensi tinggi untuk bercocok tanam.<sup>106</sup> Berangkat dari keadaan desa yang memiliki potensi tinggi untuk bercocok tanam yang menjadikan masyarakat memiliki profesi sebagai petani dan menimbulkan berbagai macam interaksi ekonomi salah satunya adalah sewa-menyewa.

Sewa-menyewa merupakan salah satu sarana pemenuh kebutuhan yang sering sekali dilakukan antara individu dengan individu lainnya, itu pula yang terjadi di Desa Tumpakrejo. Dari sekian banyak interaksi, sewa-menyewa merupakan kegiatan yang memiliki intensitas tinggi yang dilakukan oleh masyarakat desa Tumpakrejo dalam kehidupan sehari-hari.

---

<sup>106</sup>Heru Sumbodo, *Wawancara* (Desa Tumpakrejo, 8 Desember 2014)

Sehingga banyak orang yang menyadari bahwa mereka telah bergantung dan tidak bisa lepas dari kegiatan ini, termasuk sewa-menyewa lahan. Pada umumnya sewa-menyewa lahan dilakukan pada lahan kosong. Namun, jika dalam prakteknya tidak sesuai atau tidak lazim pasti akan menimbulkan berbagai permasalahan. Sewa-menyewa semacam itulah yang terjadi di desa Tumpakrejo.

Lazimnya pemilik lahan menyewakan pada penyewa untuk ditanami atau dikerjakan sesuai dengan kesepakatan bersama. Lahan yang disewakan oleh seorang pemilik lahan kepada penyewa berupa lahan kosong yang nantinya akan dimanfaatkan dengan cara ditanami tumbuhan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Namun saat ini seiring dengan berubahnya zaman, masyarakat mulai memiliki inisiatif lain untuk sewa-menyewa lahan. Masyarakat mulai berfikir untuk menyewakan lahannya bukan lagi dalam keadaan kosong, para pemilik lahan beranggapan bahwa akan sangat sayang jika lahan yang masih terdapat sisa tanaman atau bibit dari penyewa sebelumnya harus dibersihkan padahal bibit itu masih bisa tumbuh kembali.

Berangkat dari hal tersebut munculah produk baru dari sistem sewa-menyewa lahan, yakni: sewa-menyewa lahan yang sedang ditanami bibit didalamnya. Menurut penuturan kepala desa Tumpakrejo Bapak Heru adanya sewa-menyewa lahan dengan sistem ini sudah banyak dilakukan masyarakat desa. Bahkan saat ini sudah sangat jarang masyarakat atau

pemilik lahan yang menyewakan lahan dalam keadaan kosong tanpa tanaman atau bibit didalamnya.<sup>107</sup> Selanjutnya akan dipaparkan secara rinci keadaan Desa Tumpakrejo Kecamatan Kalipare Kabupaten Malang, Propinsi Jawa Timur, sebagai berikut:

a) Kondisi Geografis

Desa Tumpakrejo terletak diantara batas-batas wilayah sebagai berikut<sup>108</sup>:

- 1) Sebelah utara dibatasi Desa Arjowilangun
- 2) Sebelah selatan dibatasi Desa Kalisapi
- 3) Sebelah timur dibatasi Desa Putukrejo
- 4) Sebelah barat dibatasi Desa Arjosari

Adapun jarak tempuh dengan pusat pemerintahan adalah sebagai berikut<sup>109</sup>:

- 1) Jarak dari pusat pemerintahan kecamatan adalah 8 km.
- 2) Jarak dari ibu kota kabupaten Malang adalah 45 km.
- 3) Jarak dari ibu kota Provinsi adalah 120 km

b) Karakteristik Wilayah

Secara geografis Desa Tumpakrejo adalah sebuah desa yang terletak di Kecamatan Kalipare Kabupaten Malang, Provinsi Jawa Timur, Indonesia. Desa ini memiliki 4 (empat) Dusun, Yaitu: Krajan I, dusun Krajan II, dusun Sumbersari dan dusun Bulurejo.<sup>110</sup>

<sup>107</sup> Heru Sumbodo, *Wawancara* (Desa Tumpakrejo, 8 Desember 2014)

<sup>108</sup> Data Desa Tumpakrejo Kecamatan Kalipare Kabupaten Malang

<sup>109</sup> Data Desa Tumpakrejo Kecamatan Kalipare Kabupaten Malang

<sup>110</sup> Data Desa Tumpakrejo Kecamatan Kalipare Kabupaten Malang

Desa Tumpakrejo memiliki luas sekitar 1446,095 ha. Ketinggian tanahnya dari permukaan laut sekitar 576 mdl dan bersuhu udara rata-rata harian sekitar 28<sup>0</sup> c. Selanjutnya mengenai kondisi pertanian di Desa Tumpakrejo Kecamatan Kalipare Kabupaten Malang, untuk sawah dan ladang sebanyak 802.75 ha dengan penggunaan terhadap perkantoran sekitar 0.7 ha dan Pasar sekitar 0.09 ha.<sup>111</sup>

c) Demografi

Penduduk Desa Tumpakrejo yang pada umumnya bermata pencaharian sebagai petani dan buruh tani dengan jumlah penduduk 8311 (delapan ribu tiga ratus sebelas) jiwa. Berikut tabulasinya berdasarkan jenis kelamin:

Table1.2.  
Jumlah Kepala Keluarga Desa Tumpakrejo

No	Jenis Kelamin	Jumlah Penduduk	Kepala Keluarga
1.	Laki-laki	4.095	2.657 KK
2.	Perempuan	4.216	

Sumber: Monografi Desa setempat

d) Kondisi Tingkat Pendidikan

Bidang pendidikan merupakan salah satu aspek penting dan utama bagi perkembangan desa pada umumnya yang bersifat potensial, baik pendidikan formal maupun non formal serta lembaga-lembaga pendidikan lainnya. Dilihat dari segi pendidikan masyarakat di Desa

<sup>111</sup>Data Desa Tumpakrejo Kecamatan Kalipare Kabupaten Malang

Tumpakrejo Kecamatan Kalipare Kabupaten Malang, sudah tergolong pada masyarakat yang menyadari tentang pentingnya pendidikan. Hal tersebut dapat dilihat dari tingkat kesadaran yang tinggi oleh orang tua untuk mensekolahkan anak-anaknya. Hal ini di karenakan dilihat dari data yang diperoleh dari balai Desa Tumpakrejo dapat diketahui bahwa sudah 57 (lima puluh tujuh) orang yang menamatkan pendidikannya pada tingkat perguruan tinggi jenjang sarjana (S1) dan 6 (enam) orang (S2). Masyarakat yang pendidikann SMA (Sekolah Menengah Atas) atau yang setara sebanyak 403 (empat aratus tiga) orang.Sedangkan masyarakat yang memiliki pendidikan sampai dengan SMP (Sekolah Menengah Pertama) atau yang setara sebanyak 523 (lima ratusdua puluh tiga) orang. Kemudian masyarakat yang hanya menamatkan sekolahnya sampai pada tingkat SD (Sekolah Dasar) sebanyak 871 (delapan ratus tujuh puluh satu) orang. Berikut adalah tabulasinya:

Tabel 1.3.  
Tingkat Pendidikan Penduduk  
Desa Tumpakrejo Kecamatan Kalipare Kabupaten Malang

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah Jiwa
1.	Lulusan SD/Sederajat	871 orang
2.	Lulusan SMP/Sederajat	523 orang
3.	Lulusan SMA/Sederajat	403 orang
4.	Lulusan S1	57 orang
5.	Lulusan Sarjana S2	6 orang

Sumber: Monografi Desa setempat

e) Mata Pencaharian

Masyarakat Desa Tumpakrejo Kecamatan Kalipare Kabupaten Malang sebagian besar bermata pencaharian sebagai petani dan buruh tani, selain itu ada juga yang bekerja menjadi peternak, pegawai negeri, pedagang, TNI/POLRI dan lainnya.

Adapun perincian mata pencaharian penduduk berdasarkan data sebagai berikut:

Tabel 1.4.

Rincian Mata Pencaharian Penduduk  
Desa Tumpakrejo Kecamatan Kalipare Kabupaten Malang

No	Jenis Pekerjaan	Laki-laki	Perempuan
1.	Petani	304	723
2.	Buruh Tani	1890	2620
3.	Buruh Migran Perempuan	-	122
4.	Buruh Migran Laki-laki	61	-
5.	Pegawai Negeri Sipil	16	12
6.	Pedagang	27	14
7.	Peternak	934	6
8.	Pensiunan TNI/POLRI	2	-
9.	Swasta	63	39
10.	Pelajar	760	724
	Jumlah	4057	4260
	Jumlah Total Penduduk	8317	

Sumber: Monografi Desa setempat

f) Keadaan Agama

Untuk agama masyarakat Desa Tumpakrejo adalah mayoritas beragama Islam. Hal ini tampak pada catatan buku monografi Desa Tumpakrejo yang merupakan data jumlah penduduk pemeluk agama, yaitu sebagai berikut:

Tabel 1.5.

**Jumlah Pemeluk Agama  
Desa Tumpakrejo Kecamatan Kalipare Kabupaten Malang**

No	Agama	Laki-laki	Perempuan
1.	Islam	3.859	4.053
2.	Kristen	26	24
3.	Katolik	172	183
4.	Hindu	-	-
5.	Budha	-	-
<b>Jumlah</b>		4057	4260
<b>Jumlah Penduduk Desa</b>		8317	

Sumber: Monografi Desa setempat

g) Potensi Unggulan Desa

Melihat mayoritas mata pencaharian masyarakat Desa Tumpakrejo adalah sebagai petani dan buruh tani, maka secara otomatis telah tampak potensi unggulan di Desa Tumpakrejo adalah dibidang pertanian salah satunya adalah hasil tanam tebu yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan meningkatkan perekonomian secara financial.

## **2. Praktek Sewa Menyewa Lahan Yang Sedang Ditanami Bibit Tebu Di Desa Tumpakrejo**

Sebagai desa pertanian dengan wilayah yang terdiri atas lahan yang cukup luas, menimbulkan dampak tersendiri dalam sewa-menyewa yang ada di desa Taumpakrejo. Hal tersebut tampak dari maraknya praktek sewa-menyewa ini, yang salah satunya dengan memilih objek sewa lahan yang sedang ditanami bibit. Pemakaian cara-cara baru ini terkadang belum tentu sesuai dengan kaidah agama, namun nyatanya praktek sewa-menyewa ini tetap berjalan. Ini dikarenakan keuntungan yang dianggap cukup menjajikan dari sewa-meyewa tersebut.

Di desa Tumpakrejo jumlah pelaku sewa-menyewa cukup banyak, karena sewa-menyewa lahan sudah menjadi kebiasaan masyarakat desa Tumpakrejo. Kebiasaan masyarakat desa Tumpakrejo melakukan sewa-menyewa lahan ini berkembang seiring perubahan zaman. Pada zaman modern seperti saat ini orang lebih suka hal-hal yang praktis, dan orang tidak mau repot-repot menyiapkan keperluan untuk bercocok tanam jika mereka harus menyewa lahan kosong.<sup>112</sup>

Perubahan semacam itulah yang mungkin menginspirasi para pemilik lahan untuk menemukan produk baru, yakni sewa-menyewa lahan dengan sistem lahan yang sedang ditanami bibit. Dari praktek yang ada, sepertinya sewa-menyea ini mendapat tanggapan positif dari para calon penyewa lahan, karena para calon penyewa meraka diuntungkan dari

---

<sup>112</sup> Junnah, *Wawancara*, (Desa Tumpakrejo 12 Desember 2014)

transaksi sewa dengan sistem lahan yang sudah terdapat bibit didalamnya, sebab mereka beranggapan hal ini meringankan mereka baik dari sisi modal ataupun pengerjaan lahan.<sup>113</sup>

Berbeda dengan penyewa, untuk mendapatkan keuntungan dari praktek sewa-menyewa ini pemilik lahan menjadikan saat ini untuk menaikkan harga sewa dari lahan miliknya. Karena harga sewa sebuah lahan yang sudah ditanami bibit akan jauh lebih mahal dari harga sewa sebuah lahan kosong, dengan pertimbangan bahwa harga tersebut sudah termasuk harga bibit yang telah tertanam pada sebuah lahan. Namun, pemilik lahan berpendapat bahwa harga tinggi tidak selalu memberi keuntungan yang besar, sebab ini lebih menguntungkan untuk para penyewa karena mereka akan mendapat keuntungan yang jauh lebih besar. Tapi inilah bagian dari konsensus praktek sewa-menyewa yang dilakukan.<sup>114</sup> Seperti pemaparan Ibu Endang berikut ini:

*“Harga sewa yang kosong dengan yang ada tebunya memang beda, yang ada tebunya mahal. Tapi, kalau pemilik ya hanya untung waktu pertama saja, kalau penyewa untungnya lebih banyak karena biasanya hasil jual tebu itu lebih banyak dari uang sewa”*

Sewa-menyewa dengan sistem ini adalah sewa-menyewa lahan yang sudah ditanami bibit sebagai objek sewanya, harga lebih tinggi dari harga sewa lahan kosong. Adapun tata cara dari sewa-menyewa sendiri adalah sebagai berikut:

---

<sup>113</sup> Saudi, *Wawancara*, (Desa Tumpakrejo 12 Desember 2014)

<sup>114</sup> Endang, *Wawancara* (Desa Tumpakrejo, 12 Desember 2014)

- a) Transaksi dilakukan oleh pemilik lahan dan penyewa atas dasar saling rela dari kedua belah pihak, serta dilakukan secara sadar.
- b) Setelah ada kesepakatan dari kedua belah pihak, selanjutnya pemilik lahan menyerahkan kewenangan atas lahannya pada penyewa secara lisan .
- c) Lahan yang telah disewa oleh penyewa akan dikelola dan diambil hasilnya tanpa ada campur tangan lagi dari pihak pemilik lahan.
- d) Pemilik lahan akan menerima uang sewa pada awal akad sebelum penyewa mulai memanfaatkan lahan.
- e) Pengembalian lahan sesuai dengan waktu yang telah disepakati pada awal akad tanpa harus ada hitam di atas putih.

Berdasarkan data yang peneliti dikumpulkan dalam bentuk sejumlah data hasil wawancara dengan beberapa pemilik sewa yaitu para pemilik dan penyewa lahan. Selanjutnya peneliti akan memaparkan beberapa penjelasan dari pihak pemilik lahan dan penyewa lahan mengenai transaksi sewa-menyewa dengan sistem penyewaan lahan yang sedang ditanami bibit, data berikut peneliti peroleh dari Desa Tumpakrejo Kecamatan Kalipare Kabupaten Malang.

Informan pertama yang peneliti temui dari pihak yang menyewakan atau yang memberi sewa adalah bapak Saudi, beliau adalah

sosok petani sekaligus salah satu guru di salah satu Sekolah Dasar Negeri (SDN) Tumpakrejo beliau mengatakan:

*“Saya beberapa kali melakukan transaksi sewa lahan, jadi tetangga yang tidak punya lahan biasanya datang ke saya untuk menyewa lahan untuk dikerjakan. Sekarang lahan yang disewakan itu sudah ada tanamannya tidak lahan kosong lagi. Jadi sudah sama-sama tahu jenis tanamannya, tinggal menentukan harga sewa saja. Harga sewanya lebih mahal dari sewa yang kosongan. Menghitung harga sewanya perhektar dan berapa kali tebaran. Sudah begitu saja.”<sup>115</sup>*

Transaksi sewa-menyewa lahan sering dilakukan oleh Bapak Saudi dengan penyewa yang notabnya adalah tetangganya sendiri. Maka dari itu dalam transaksi sewa-menyewa lahan beliau dan pihak penyewa sudah saling percaya dan tidak memiliki banyak persyaratan, yang terpenting bagi keduanya hanya kejelasan masa sewa serta kecocokan harga sewa tanpa mempermasalahkan bibit yang ada di lahan tersebut.

Pernyataan selanjutnya disampaikan oleh ibu Endang. Beliau memberikan pernyataan perihal akad sewa menyewa lahan: Beliau merupakan warga asli Desa Tumpakrejo, seorang ibu rumah tangga yang sekaligus pemilik lahan yang disewakan kepada masyarakat setempat. Dari hasil wawancara yang peneliti lakukan, berikut penuturannya:

*“Saya menyewakan tegal kosong dan tegal yang sudah ada tebunya. Tegal saya yang sekarang disewa itu sudah ada tebunya, sebelum penyewa pertama habis sewanya, sudah di booking sama yang sekarang ini. Soalnya tegal yang sudah ada tebunya banyak yang nyari, meskipun harga sewanya agak mahal dari tegal yang kosong. Kalau mau sewa biasanya cuma bilang saja mau sewa tebu, terus menyebutkan luas sama harga saja setelah itu tawar menawar”.<sup>116</sup>*

---

<sup>115</sup> Saudi, Wawancara (Desa Tumpakrejo, 12 Desember 2014)

<sup>116</sup> Ibu Endang, Wawancara (Tumpakrejo, 12 Desember 2014)

Dalam akad sewa menyewa ini terkadang tidak menggunakan istilah sewa lahan atau tegal namun menggunakan istilah sewa tebu.

Selanjutnya beliau menambahkan tentang proses pelaksanaan akad:

*“Jadi kalau mau menyewa tegal saya pertebangnya 2 juta, luas tegal nya 2 hektar. penyewa mambayar kepada saya secara kontan. Tidak usah menyebutkan keadaan tanah dan tebunya, yang penting penyewa kan sudah tau tegalnya yang mana, jadi cukup itu saja.”*

Mengenai kesepakatan dalam akad sewa menyewa lahan dalam prakteknya tidak ada penyebutan mengenai keadaan tanah atau bibit tebunya, karena bagi para penyewa mengetahui secara jelas lokasi lahan tanpa harus memeriksa keadaan lahan yang sebenarnya itu sudah dirasa cukup. Berlandaskan asas kepercayaan atau saling percaya antar satu sama lain kedua pihak melaksanakan transaksi sewa lahan tersebut.

Pernyataan informan ketiga ini tidak jauh berbeda dengan informan kedua dan pertama, informan ketiga adalah ibu Junnah, beliau adalah warga desa Tumpakrejo yang bekerja di Kota Malang beliau menyewakan tanahnya pada orang lain karena beliau memiliki pekerjaan yang jauh dari desa beliau juga mengaku tidak memiliki cukup modal jika harus mengurus tanahnya sendiri. Beliau mengatakan:

*“Saya memang menyewakan tanah karena sudah tidak punya modal untuk merawat sendiri, dan tanah saya kan memang sudah langganan disewakan jadi selalu ada sisa tebunya. Banyak yang memilih tanah yang sudah ada tebunya, meskipun mahal soalnya tinggal merawat saja tidak perlu repot beli bibit lagi. Kalau mau sewa tinggal sebutkan berapa hektar dan berapa tebang, sudah begitu saja. Nanti kalau habis sewanya sisa tebunya bukan hak yang menyewa lagi, jadi meskipun masih bisa dipanen penyewa tidak boleh mengambilnya”.*<sup>117</sup>

---

<sup>117</sup> Ibu Junnah, Wawancara (Tumpakrejo, 12 Desember 2014)

Tampak dari penuturan Ibu Junnah bahwa transaksi sewa ini sekilas bukan lahan yang menjadi objek utama dalam akad, tetapi yang menjadi objek akad adalah tebu atau bibit yang ada pada lahan tersebut. Karena jika masa sewa telah habis penyewa tidak lagi memiliki hak atas bibit atau tebu tersebut meskipun mereka yang merawat.

Baik Bapak Saudi, Ibu Endang dan Junnah tidak jauh berbeda dalam pelaksanaan akad sewa. Ketiganya berpendapat bahwa akad sewa lahan cukup hanya dengan menyebutkan luas tanah, harga dan masa sewa tidak perlu menjelaskan bagaimana keadaan tanaman tersebut dan siapa nantinya yang memiliki hak atas sisa tebu yang telah ditanam.

Setelah peneliti menggali informasi pada pemilik lahan, kali ini peneliti menanyakan tentang sistem sewa menyewa lahan yang telah ditanami bibit tebu dari pihak penyewa lahan. Informan pertama adalah bapak Gatot warga asli Desa Tumpakrejo. Beliau adalah pemilik bengkel kecil di Desa Tumpakrejo yang sekaligus sebagai petani penyewa lahan, berikut penuturan beliau:

*“Saya sering menyewa lahan, dan salah satunya menyewa pada pak Miseni, lahan yang saya sewa sudah ada tebunya. Saya memilih sewa yang sudah ada tebunya karena lebih praktis, tidak perlu mengeluarkan modal untuk beli bibit. Harga sewanya memang mahal dari sewa lahan kosong jadi biasanya saya sewa hanya untuk 3 tahun minimal. Kalau sewa saya datang ke orang yang punya lahan, lalu kita sepakati berapa harga sewa pertahunnya. Kemudian jika sudah sepakat saya bayarkan uang sewanya. Tidak usah disebutkan bagaimana keadaan lahannya atau tanamannya kan kalau tanaman sudah jelas, cukup tau lahannya yang ada disebalah mana. Kalau mau tahu bagus atau tidak ya tanya-tanya saja sama orang yang tinggal disekitar lahan itu”.*<sup>118</sup>

---

<sup>118</sup> Bapak Gatot, Wawancara (Tumpakrejo, 15 Desember 2014)

Setelah dikonfirmasi mengenai pelaksanaan akad, khususnya dalam sewa menyewa sebagaimana sebaiknya pada waktu akad disebutkan bagaimana keadaan lahan, dan bibit sehingga dapat menghindari perselisihan nantinya, informan mengaku tidak biasa menanyakan secara rinci bagaimana keadaan lahan atau tanaman, karena itu sudah jelas dan beliau menilai tata cara itu sudah menjadi kebiasaan.

Pernyataan selanjutnya dari ibu Satari. Beliau beliau memberikan pernyataan perihal transaksi sewa menyewa lahan:

*“Saya sering menyewa sama orang yang sedang butuh uang. Orangnya yang mendatangi saya dan mau menyewakan tanah. Karena saya memang sudah biasa menyewa jadi pada saat dia menawarkan tanahnya yang sudah ada tebunya luasnya 1,5 hektar harga pertahunnya 15 juta saya setuju dan mau menyewa tanahnya selama 5 tahun, totalnya 75 juta. Jadi cukup menyebutkan mau sewa berapa tahun, luasnya berapa sama harganya saja tidak usah perlu membahas bibitnya.”<sup>119</sup>*

Hal yang dilakukan ibu Satari ini pun juga sama dengan informan pertama yaitu dengan sistem kesepakatan kedua belah pihak tanpa memberikan penjelasan secara rinci terkait keadaan lahan yang akan disewa. Pernyataan informan pertama dan kedua selanjutnya didukung oleh pernyataan informan ketiga yang disampaikan oleh bapak Misadi, yang mana tidak jauh berbeda dengan dua informan sebelumnya mengenai pelaksanaan akad sewa menyewa lahan yang telah ditanami bibit tebu.

Berikut pemaparan beliau:

*“Saya sering menyewa lahan di beberapa tempat. Saya menyewa yang sudah ada tebunya itu pertahun atau pertebangan, jadi hitungan tahun kalo sewa lahan yang sudah ada tebunya bukan tahun yang dihitung dua belas bulan tapi satu tahun untuk lahan yang sudah ditanami tebu*

---

<sup>119</sup> Ibu Satari, Wawancara (Tumpakrejo, 15 Desember 2014)

*adalah satu musim tanam lalu ditebang atau dipanen. Kalau mau sewa ya sudah tinggal sebutkan luas tanah, lokasi, dan harganya saja. Tebunya sudah tidak usah dibahas lagi, kan sudah jadi satu sama tanah.”<sup>120</sup>*

Berbicara mengenai praktek pelaksanaan sewa menyewa sawah lahan, semua informan baik pihak yang menyewakan maupun yang menyewa melakukan akad sewa lahan yang sudah berisi tanaman ini dengan akad sewa lahan tanpa menyebutkan bibit atau tanaman yang ada didalamnya.

Enam informan yang peneliti wawancarai baik dari pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan, seluruhnya hampir sama tidak pernah memberikan keterangan mengenai bibit atau tanaman yang ada dalam lahan yang akan disewakan. Selanjutnya peneliti tertarik untuk menyoroti bibit atau tanaman yang telah tertanam didalam lahan yang akan disewa. Padahal dalam sewa-menyewa ini tidak hanya lahan yang disewakan yang diambil manfaatnya tapi tanaman tebu yang telah tertanam didalamnya termasuk manfaat utama yang akan diambil. Masyarakat berpendapat bahwa penyebutan adanya tanaman tebu didalam lahan yang akan disewa itu tidak perlu.

Sementara itu, setidaknya terdapat hal mencolok yang perlu diperhatikan penyebutan tanaman ini nantinya akan menjelaskan bagaimana status tanaman tersebut. Karena seharusnya pada akad sewa-menyewa diharuskan menyebutkan tanaman apa yang akan ditanam di lahan yang disewa, yang harus diperhatikan lagi adalah siapakah nantinya

---

<sup>120</sup> Bapak Misadi, *Wawancara* (Desa Tumpakrejo, 15 Desember 2014)

yang memiliki hak atas tanaman tersebut jika masa sewa-menyewa tersebut telah habis sedangkan tanaman tersebut masih bisa memiliki masa panen.

## B. Sewa Menyewa Lahan yang Sedang Ditanami Bibit Tebu Perspektif Fikih Syafi'i

Sewa-menyewa merupakan sarana kemasyarakatan yang identik dengan transaksi pertukaran barang dengan uang untuk sementara waktu dengan jalan mengambil manfaat dari barang tersebut. Dalam arti umum, sewa menyewa ialah pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.<sup>121</sup>

Akad sewa-menyewa seperti ini diperbolehkan, Muhammad Najib al-Muthi'y dalam bukunya *al-Majmu' Syarh al-Muhadzab* berpendapat bahwa akad ijarah diperbolehkan jika mengandung manfaat.<sup>122</sup> Sesuai dengan firman Allah SWT:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۗ

Artinya: "kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya."

Sa'id bin Musib meriwayatkan: dari Sa'ad r.a bahwa<sup>124</sup>:

<sup>121</sup> Kamus Bahasa Indonesia, (Jakarta: Pusat Bahasa, 2008), h. 1439

<sup>122</sup> Muhammad Najib al-Muthi'y, *al-Majmu' Syarh al-muhadzab li al-Syairazi* Juz ke-15, (Jeddah: Maktabatu al-Irsyad), h. 251

<sup>123</sup> QS. Al-Thalaq : 6

<sup>124</sup> Muhammad Najib al-Muthi'y, *al-Majmu' Syarh al-muhadzab li al-Syairazi* Juz ke-15, h. 251

كان نكرى الأرض على السواقى من الزرع، فنهى رسول الله صلى الله عليه  
وسلم عن ذلك وأمرنا أن نكريها بذهب أو ورق

*Artinya: “Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dengan hasil tanaman yang tumbuh di sana. Rasulullah lalu melarang cara yang demikian dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak”*

Menurut dalil diatas sewa menyewa tanah diperbolehkan dengan syarat tanah tersebut memiliki manfaat yang jelas, dan sewa menyewa tanah pembayaran sewa dengan dinar dan dirham bukan persewaan tanah dengan makanan atau tumbuhan yang tumbuh didalamnya.

Sewa-menyewa lahan pada umumnya dilakukan karena adanya kesepakatan kedua belah pihak yang berlanjut pada diserahkannya barang sewaan yang nantinya akan diambil manfaatnya oleh penyewa dan penyerahan uang sebagai bayaran atau imbalan. Adapun prakteknya, penyewa mendatangi pemilik lahan untuk menyewa lahannya yang kemudian penyewa berhak mengambil manfaat dari lahan yang telah disewa setelah terjadi akad.

Berdasarkan beberapa dalil dan pendapat ulama’ saat ini menyewakan tanah hukumnya sah. Disyaratkan untuk menjelaskan barang yang disewakan, apakah berbentuk tanah atau bangunan. Jika tanah tersebut disewa untuk pertanian, maka penyewa harus menjelaskan jenis tanaman apa yang akan ditanam di tanah tersebut, kecuali jika pemilik tanah mengizinkan tanahnya boleh ditanami apa saja.

Berikut ini penjelasan mengenai sewa-menyewa tanah yang terdapat pada kitab Majmu' Syarah al-Muhadzab:

فان استأجر أرضاً مدة للزراعة فأراد أن يزرع مالا يستحصد في تلك المدة، فقد ذكر بعض أصحابنا أنه لا يجوز، وللمؤجر أن يمنعه من زراعته فان بادر المستأجر وزرع لم يجبر على قلعه قبل انقضاء المدة، ويحتمل عندي أنه لا يجوز منعه من الزراعة لأنه يستحق الزراعة إلى أن تنقضي المدة فلا يجوز منعه قبل انقضاء المدة، ولأنه لا خلاف أنه أن سبق وزرع لم يجبر على نقله، فلا يجوز منعه من مزارعته.<sup>125</sup>

*Artinya: Jika seseorang menyewa tanah pada masa tertentu untuk pertanian atau perkebunan dan ingin menanam untuk dipanen pada masa tersebut. Menurut pendapat sebagian mazhab (Syafi'i), tidak diperbolehkan dan kepada pemilik tanah supaya melarangnya untuk melakukan pertanian. Jika penyewa sudah menanamkan sebelumnya, tidak memaksanya untuk mencabut tanamannya sebelum habis masanya. Menurut penulis tidak ada larangan untuknya melakukan pertanian, karena ia berhak melakukannya sebelum habis masanya, maka tidak diperbolehkan untuk melarangnya. Baik ia sudah menanam atau belum, tidak boleh memaksanya untuk memindahkannya.*

Menurut penjelasan di atas akad sewa-menyewa diperbolehkan dan tidak boleh mengandung unsur paksaan, karena dalam akad ini kedua belah pihak harus saling merelakan. Pihak penyewa memiliki hak atas pemanfaatan lahan sewa tersebut sampai masa atau waktu yang telah disepakati oleh kedua pihak. Disebutkan juga bahwa pemilik lahan tidak boleh memaksa atau mendesak penyewa untuk mencabut atau memindahkan tanaman yang telah ditanamnya selama masa sewa.

<sup>125</sup> Muhammad Najib al-Muthi'y, al-Majmu' Syarh al-Muhadzab li al-Syairazi Juz ke-15, h. 313

Hal ini dalam konteks sewa menyewa tanah kosong. Namun sedikit berbeda dengan sewa menyewa yang peneliti bahas. Sewa-menyewa ini terjadi di Desa Tumpakrejo, karena praktek sewa-menyewa yang ada menggunakan lahan sewa yang telah ditanami bibit. Melihat dari penjelasan informan bahwa praktek sewa menyewa tanah dengan jenis tanah yang sudah ditanami bibit ini banyak dilakukan masyarakat karena beberapa alasan: *Pertama*, sewa menyewa tanah dengan jenis ini lebih menghemat modal para penyewa karena mereka tidak perlu membeli bibit dan menambah biaya penanaman. *Kedua*, meskipun harga sewa tanah dengan jenis ini sedikit lebih mahal para calon penyewa banyak yang memilihnya dengan alasan hanya tinggal merawatnya.

Dengan modal yang sedikit dan perawatan yang mudah namun dapat memberikan penghasilan yang cukup banyak, inilah mengapa para penyewa lebih memilih menyewa tanah dengan jenis tanah yang sudah ditanami bibit tebu. Maka harga sewa yang harus dibayarkan jauh lebih tinggi. Dalam prakteknya, penyewa mendatangi pemilik lahan untuk menyewa lahannya.

Setelah terjadi kesepakatan, penyewa membayarkan sejumlah uang sewa kepada pemilik lahan, kemudian pemilik lahan akan menyerahkan lahannya untuk diambil manfaatnya selama waktu sewa yang telah disepakati. Pada awal akad kedua belah pihak hanya menyepakati waktu sewa dan harga, sedang keadaan dan sisa bibit nantinya tidak perlu penjelasan.

Perjanjian atau akad merupakan faktor yang sangat penting dalam sebuah transaksi, dimana dipandang tidak hanya dari zhahirnya saja akan tetapi batin akad juga perlu diperhatikan. Meskipun secara zhahir akad tersebut sah belum tentu dari segi batin, yang dimaksud dengan batin akad adalah keridaan ataupun kerelaan serta tidak adanya unsur keterpaksaan. Jika zhahir akad tidak sah maka secara otomatis batin akad tidak sah.<sup>126</sup>

Keridhaan dalam suatu transaksi sangat diperlukan, karena tanpa adanya keridhaan mustahil sewa-menyewa ini dapat terlaksana. Transaksi juga baru dikatakan sah apabila didasarkan pada keridhaan kedua pihak. Artinya, tidak sah suatu akad apabila salah satu pihak dalam keadaan terpaksa atau dipaksa. Bisa terjadi pada waktu akad sudah saling ridha, tetapi kemudian salah satu pihak merasa terbebani, sehingga kehilangan keridhaannya, maka akad tersebut bisa batal.

Tidak adanya penjelasan mengenai bibit atau tanaman yang telah tumbuh pada lahan yang akan disewa dapat menimbulkan hilangnya keridhaan salah satu pihak nantinya jika ada sesuatu yang salah pada bibit. Oleh sebab itu dalam kesepakatan awal antara pemilik lahan dan calon penyewa harus membahas mengenai bibit atau tanaman tersebut.

Kitab Majmu' Syarah al- Muhadzab menjelaskan mengenai sewa-menyewa sebagai berikut:

---

<sup>126</sup> Syafi'i Rahmad, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2006), h. 54

فإن الإجارة كالبيع تنعقد بأربعة: بمؤجر ومستأجر ومؤاجر وأجرة. فالأول فهو بأدل كالبائع, والثاني طالب المنفعة كالمشتري, وكل من صح استجاره. والثالث فهو كل عين صح الانتفاع بها مع بقائها صحت إيجارها كالدور والعقار إذ لم يكن المقصد من منافعها أعيانا كالنخل والشجر.

*Artinya: Sewa-menyewa atau ijarah jika bisa diumpamakan sebagai jual beli, sewa-menyewa harus terdiri dari Mu'jir, musta'jir, mua'jir dan ujarah. Pertama harus memberi manfaat sebagaimana penjual kepada pembeli dan mengambil manfaat sebagaimana pembeli pada penjual, dan jika jual beli itu benar maka benar pula sewa-menyewa tersebut. Setiap objek yang dapat diambil manfaatnya maka sah sewa-menyewanya.<sup>127</sup>*

Seperti pemaparan diatas bahwa sewa-menyewa dapat diqiyaskan sebagai jual beli, sewa-menyewa sah apabila memenuhi unsur-unsur yang disebutkan yakni mu'jir, musta'jir, muajjir dan ujarah. Praktek sewa-menyewa di desa Tumpakrejo telah memenuhi ke-empat unsur tersebut, mu'jir adalah barang atau objek yang disewakan, musta'jir adalah penyewa lahan, mu'ajjir adalah pemilik lahan dan ujarah adalah uang sewa yang diberikan penyewa kepada pemilik lahan.

Terjadinya sewa-menyewa juga tidak bisa dilepaskan dari perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak. Perjanjian yang dibuat berdasar pada kesepakatan awal adalah manfaat sewa-menyewa yang diperjanjikan dapat diketahui secara jelas, kejelasan manfaat sewa-

<sup>127</sup> Muhammad Najib al-Muthi'y, *al-Majmu' Syarh al-Muhadzab li al-Syairazi* Juz ke-15, h. 253

menyewa dapat diketahui dengan cara mengadakan pembatasan waktu sewa.

Selanjutnya di sebutkan sewa harus memberi manfaat sebagaimana penjual kepada pembeli, sewa-menyewa yang ada di desa Tumpakrejo juga telah memenuhi hal ini, yang terlihat jelas pihak pemilik lahan memberikan manfaat kepada penyewa dengan jalan menyewakan lahannya untuk bercocok tanam. Sebaliknya disyaratkan pula kepada pemilik lahan mengambil manfaat dari transaksi tersebut, hal ini juga sudah terpenuhi dengan pengambilan uang sewa dari penyewa lahan.

Muhammad Najib Al-Muthi'y juga menambahkan dari segi objek harus benar-benar bisa diambil manfaatnya.<sup>128</sup> Jika jual beli pengambilan manfaat barang yaitu dengan pengalihan hak milik suatu barang, berbeda dengan sewa-menyewa. Sewa-menyewa adalah pengambilan manfaat suatu objek atau barang, bukan pengalihan hak milik secara permanen. Karena sewa hanya bersifat sementara yaitu selama masa sewa yang telah ditentukan oleh kedua pihak. Pengambilan manfaat ini hanya pada pemanfaatan suatu objek akad seperti praktek sewa-menyewa lahan di desa Tumpakrejo yang hanya mengambil manfaat dari lahan tersebut dengan cara menggunakan lahan untuk bercocok tanam.

Melalui penjelasan diatas secara tidak langsung praktek sewa-menyewa yang ada di desa Tumpakrejo telah memenuhi setiap unsur yang telah disebutkan. Namun, dari segi objek akad sewa yang ada di desa

---

<sup>128</sup> Muhammad Najib al-Muthi'y, *al-Majmu' Syarh al-Muhadzab li al-Syairazi* Juz ke-15, h. 254

Tumpakrejo bukan lahan kosong tetapi lahan yang sudah terdapat tanaman didalamnya. Perbedaan objek ini yang menimbulkan pertanyaan apakah tetap sama hukumnya antara sewa-menyewa lahan kosong dengan lahan yang sudah ada bibitnya.

Salah satu kesepakatan penting dalam sewa-menyewa yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak adalah penentuan jenis tanaman yang nantinya akan ditanam oleh penyewa. Jenis tanaman yang akan ditanam bisa ditentukan oleh pemilik lahan ataupun sesuai kesepakatan bersama, yang terpenting adalah pada awal akad jenis tanaman yang akan ditanam sudah jelas dan disepakati. Penentuan tanaman ini berlaku untuk sewa-menyewa lahan kosong.

Pada kitab al-Majmu' Syarh al-Muhadzab dijelaskan:

وان اکتري أرضاً مدة للزرع لم یخل اما ان یكون لزرع مطلق او لزرع معین، فان كان لزرع مطلق فزرع وانقضت المدة ولم یستحصد الزرع - نظرت، فإن كان بتفريط منه بأن زرع صنفا لا یستحصد في تلك المدة أو صنفا یستحصد في المدة الا انه اخر زراعته - فللمکری ان يأخذه بنقله، لأنه لم یعقد الا على المدة فلا یلزمه الزيادة عليها لتفريط المکتری، فإن لم یستحصد لشدة البرد أو قلة المطر ففيه وجهان:

(أحدهما) یجبر على نقله، لأنه كان یمكنه أن یستظهر بالزيادة في مدة الاجارة، فاذا لم یفعل لم یلزم المکری ان یستدرک له ما ترکه.

(والثاني) لا يجبر وهو الصحيح، لانه تاخر من غير تفريط منه، فان قلنا: يجبر على نقلة وتراضيا على تركه باجارة او اعارة جاز، لان النقل لحق المكري وقد رضي بتركه، وان قلنا: لا يجبر فعليه المسمى الى انقضاء المدة بحكم العقد واجرة المثل.

لما زاد لانه كما لا يجوز الاضرار بالمستاجر في نقل زرع، لا يجوز الاضرار بالمؤجر في تفويت منفعة أرضه.<sup>129</sup>

*Artinya: Jika menyewa tanah untuk bercocok tanam, ada dua kemungkinan: Untuk bercocok tanam secara mutlak (tidak ditentukan) atau untuk bercocok tanam tanaman tertentu. Jika secara mutlak ia bercocok tanam, lalu habis masanya dan belum panen, dilihat:*

*Jika ia berlebihan dalam bercocok tanam, seperti menanam satu jenis tanaman dan belum panen di masa tersebut atau panen tetapi mengalami keterlambatan, maka pemilik tanah akan memindahkannya, karena penyewa tidak melakukan akad lebih dari masa tersebut maka tidak diperbolehkan lebih dari itu. Apabila belum panen disebabkan oleh dingin atau sedikitnya hujan ada dua pendapat:*

*Memaksanya untuk memindahkannya, karena penyewa bisa memperpanjang kontrak sewa*

*Tidak memaksanya dan ini benar, karena keterlambatan panen bukan karena kelalaiannya.*

*Jika kami berkata: Pemilik tanah memaksanya untuk memindahkannya dan mengikhlaskan untuk meninggalkannya maka diperbolehkan, karena pemindahan adalah hak pemilik tanah dan dengan ridha si penyewa. Jika kami berkata: tidak boleh memaksanya dan pemilik tanah mendapatkan upah yang semisalnya, karena jika tidak boleh membahayakan penyewa dengan memindahkannya, maka tidak boleh membahayakan pemilik tanah dengan menghilangkan manfaat tanahnya.*

Terdapat dua jenis penyewaan lahan atau tanah yang dijelaskan di atas, yaitu: sewa-menyewa lahan secara mutlak (tidak tentukan) dan sewa

<sup>129</sup> Muhammad Najib al-Muthi'y, *Al-Majmu' Syarh Al-muhadzab Li Al-Syairazi* Juz ke-15, h. 314

menyewa lahan untuk bercocok tanam tertentu. Sewa-menyewa yang telah ditanami bibit tebu ini masuk pada jenis sewa-menyewa yang kedua, yaitu sewa-menyewa lahan tanaman tertentu. Karena dalam sewa-menyewa ini tanaman yang akan tumbuh dan dirawat sudah ditentukan pada awal akad yaitu tanaman tebu.

Sewa-menyewa lahan yang telah ditanami bibit tebu ini akan mengalami masa dimana belum habis masa panen setelah habis masa sewa. Karena masa tumbuh bibit tebu yang memiliki sepuluh masa panen. Realita menunjukkan bahwa setiap akad sewa-menyewa lahan yang telah ditanami bibit tebu ketika habis masa sewa maka selesailah akad tersebut. Penyewa tidak memindahkan atau mencabut tanaman yang ada pada lahan yang telah disewanya karena beranggapan tanaman tebu tersebut milik pemilik lahan.

Jika kembali pada penjelasan kitab Majmuu Syarah al-Muhadzab yang mengatakan bahwa hukum sewa batal apabila penyewa tidak mencabutnya karena syarat tersebut bertentangan dengan maksud akad. Namun pada akad sewa-menyewa di desa Tumpakrejo kedua belah pihak telah sepakat bahwa ketika habis masa sewa maka lahan dan isinya kembali kepada pemilik lahan, karena tanaman tebu bukan ditanam oleh si penyewa namun tanaman tebu yang ada merupakan sisa tanaman yang ditinggalkan oleh penyewa pertama yang melakukan akad sewa-menyewa mutlak (tidak ditentukan).

Berbeda dengan sewa-menyewa tanaman tertentu, sewa menyewa tanaman secara mutlak (tidak ditentukan) memiliki penjelasan sebagai berikut:

*Jika akad penyewaan secara mutlak, tidak disyaratkan mencabutnya atau tidak mencabutnya, maka ada dua pendapat:*

a. *Pendapat Abu Ishaq: si pemilik tanah memaksanya untuk mencabutnya, karena sudah habis kontrak penyewaannya, seperti bercocok tanam secara mutlak.*

b. *Tidak memaksanya, karena ia menanam dengan sepengetahuan si pemilik tanah. Menurut adat kebiasaan menunggu sampai tiba waktu panen dan harus sabar menunggunya. Seperti jika menjual buah setelah matang. Berbeda jika bercocok tanam secara mutlak, karena memungkinkan untuk panen di masa penyewaan, jika belum maka itu dari kelalaian si penyewa, maka pemilik tanah memaksanya untuk mencabutnya.*

*Jika kami berkata: Memaksanya dan ridha untuk meninggalkannya, maka diperbolehkan. Jika kami berkata: tidak memaksanya dan si penyewa memberikan upah semisalnya kepada pemilik tanah atas perpanjangan masa, karena jika tidak boleh membahayakan penyewa dengan memindahkan tanamannya, maka tidak boleh membahayakan pemilik tanah dengan menghilangkan manfaat tanahnya.*

Sebelum terjadinya akad sewa-menyewa lahan yang telah ditanami bibit tebu, pemilik lahan di desa Tumpakrejo melakukan akad sewa-menyewa lahan kosong atau sewa-menyewa secara mutlak (tidak ditentukan). Pada akad sewa-menyewa mutlak ini pemilik lahan tidak menentukan jenis tanaman yang harus ditanam, pada awal akad pemilik hanya sekedar mengetahui jenis tanaman apa yang akan ditanam oleh penyewa. Penyewa memilih tanaman tebu sebagai tanaman yang akan ditanam pada lahan sewaan tersebut.

Pada akhir masa sewa inilah yang muncul permasalahan terkait tanaman yang masih tumbuh pada lahan sewaan. Karena masa panen tebu mencapai sepuluh kali panen dan rata-rata penyewa hanya menyewa tiga

sampai empat tahun saja maka sisa panen tebu ini yang menjadi permasalahan. Sebagian besar pemilik dan penyewa yang mengalami akad seperti ini, penyewa akan meninggalkan tanaman tersebut karena masa sewa yang telah berakhir.

Pemilik lahan tidak memaksa penyewa untuk mencabut atau memindahkan tanaman yang telah ada pada lahannya, jika seperti itu seharusnya pemilik lahan memberikan perpanjangan waktu dengan mengambil uang sebagai upah perpanjangan sewa kepada penyewa. Namun, yang terjadi di desa Tumpakrejo penyewa tidak mampu untuk memperpanjang masa sewa, oleh sebab itu penyewa mengakhiri akad tersebut dengan meninggalkan tanaman pada lahan yang telah disewanya tanpa syarat apapun.

Jika seperti ini maka tidak ada masalah bagi pemilik lahan maupun penyewa. Pada kitab Majmuu Syarah al-Muhadzab mengatakan jika pemilik lahan tidak memaksa penyewa memindahkan atau mencabut tanaman dan penyewa memberikan uang sewa sebagai upah perpanjangan waktu untuk menunggu panen itu diperbolehkan. Karena tidak boleh memberikan bahaya baik dari sisi penyewa maupun pemilik lahan.

Hal tersebut sesuai dengan pendapat ulama syafi'iyah yang menjelaskan:

قال الشافعي رضي الله عنه: وإذا تكرارها سنة فزرعها فانقضت السنة والزرع فيها لم يبلغ أن يحصد - فان كانت السنة يمكنه أن يزرع فيها زرعا يحصد قبلها

فالكراء جائز، وليس لرب الأرض أن يثبت زرعه وعليه أن ينقله عن الأرض إلا أن يشاء رب الأرض تركه، وإذا شرط أن يزرعها صنفا من الزرع يستحصد أو يستقصل قبل السنة فأخره إلى وقت من السنة فانقضت السنة قبل بلوغه فكذلك أيضا وإن تكرر مدة أقل من سنة وشرط أن يزرعها شيئا بعينه ويتركه حتى يحصد فكان يعلم أنه لا يمكنه أن يستحصد في مثل هذه المدة تكرارها فالكراء فاسد من قبل أن أثبت بينهما شرطهما ولم أثبت على رب الأرض أن يبقى زرعها فيها بعد انقضاء المدة أبطلت شرط النزاع أن يتركه حتى يستحصد، وإن أثبت له زرعها حتى يستحصد أبطلت شرط رب الأرض فكان هذا كراء فاسدا ولرب الأرض كراء مثل أرضه إذا زرع وعليه تركه حتى يستحصد. ١٣٠.

*Imam syafi'i berkata: Apabila dua orang melakukan akad sewa-menyewa dalam satu kurun waktu panen kemudian si penyewa menanaminya kemudian masa sewanya habis akan tetapi tanaman belum cukup usia untuk panen maka dibolehkan.*

*Dan apabila sewa itu untuk kurun waktu yang kurang dari setahun, dan disyaratkan untuk menanaminya dengan sesuatu yang jelas kemudian membiarkannya sampai tiba panen padahal dia tahu bahwa dalam waktu tersebut tidak memungkinkan untuk panen selama kurun penyewaan, maka akad sewa ini fasid sebelum ditetapkan syarat diantara keduanya.*

*Dan penyewa belum ditetapkan untuk menyisakan tanaman di lahan tersebut setelah habisnya masa sewa. Maka batalah syarat penyewa dan harus meninggalkan tanamannya hingga panen. Dan apabila tanamannya ditetapkan sampai panen dan dibatalakan syarat. Hal ini merupakan penyewa yang fasid dan bagi pemilik sewa sebagaimana lahannya ketika ditanamai.*

*Dan dia harus membiarkan tanah tersebut hingga panennya. pemilik lahan tidak memiliki hak atas apa yang ditanam oleh penyewa dan*

<sup>130</sup> Muhammad Najib al-Muthi'y, *al-Majmu' Syarh al-Muhadzab li al-Syairazi* Juz ke-15, h. 314

*bagi pemilik harus memindahkan tanaman yang ada dari tanahnya atau si pemilik membiarkan saja (tidak disewakan lagi).*

Diatas telah disebutkan bahwa dalam akad sewa-menyewa lahan pemilik dan penyewa harus sepakat mengenai tanaman yang nantinya akan ditanam. Sewa-menyewa yang ada di desa Tumpakrejo adalah pemilik lahan sudah memiliki tanaman pada lahannya dan penyewa hanya tinggal merawat untuk menunggu waktu panen, secara tidak langsung kedua pihak sudah mengetahui dan menyepakati tanaman yang ada pada lahan tersebut.

Jika dari sisi pemilik yang tidak diperbolehkan menentukan tanaman yang mana dia mengetahui tanaman tersebut tidak bisa dipanen dalam jangka waktu sewa, hal ini pun juga sudah terpenuhi karena pemilik lahan tidak pernah menanam bibit tersebut secara sengaja. Namun bibit yang ada pada lahan mereka adalah bibit yang ditanam oleh penyewa sebelumnya yang mana telah disepakati oleh mereka.

Namun hak kepemilikan bibit ini belum jelas, karena jika memang bibit ini adalah hak pemilik lahan maka seharusnya pemiliklah yang menanam bibit dari awal, tapi bibit ini diperoleh dari penyewa sebelumnya.

Realita yang ada dan terjadi di desa Tumpakrejo adalah pemilik lahan merasa tanaman yang ditinggalkan oleh penyewa sebelumnya secara tidak langsung menjadi milik mereka karena para pemilik lahan merasa tanaman tersebut ada dan tumbuh di lahan milik mereka, meskipun bukan mereka yang menanam. Setelah itu pemilik lahan menyewakan kembali

lahan dengan tanaman tersebut kepada penyewa baru dengan menambahkan harga sewa dengan alasan lahan yang disewa sudah ditanami bibit.

Dalam kasus ini jika kita kembalikan pada aturan yang mengatakan bahwa pemilik lahan harusnya memindahkan tanaman sisa dari penyewa atau membiarkannya dengan tidak menyewakannya lagi, para pemilik lahan ini sudah menyalahi aturan dengan merasa memiliki hak atas tanaman tersebut ditambah dengan menyewakannya kembali kepada penyewa baru.

Namun apabila ditelaah kembali pada awal terjadinya akad ketika pemilik lahan menyewakan lahannya untuk ditanami sendiri oleh penyewa pertama, para pemilik lahan mengaku tidak pernah mensyaratkan untuk menanam tebu pada lahan yang mereka sewakan. Penentuan jenis tanaman tebu ini karena keadaan geografis desa yang memang membuat lahan atau tanah di desa Tumpakrejo ini sesuai dengan tanaman jenis tebu.

Jika seperti ini maka akad ini tetap sah karena bukan pemilik lahan yang sengaja agar tanaman yang ditanam memiliki masa panen yang lebih panjang dari masa sewa yang telah disepakati.

Kembali pada akad sewa-menyewa yang terjadi antara pemilik lahan dengan penyewa selanjutnya yang hanya tinggal merawat dan memanen tanaman pada lahan yang telah disewa. Karena akad sebelumnya tidak terdapat masalah, maka akad sewa-menyewa lahan yang mengambil manfaat dengan cara mengambil hasil tanaman yang ada pada lahan

tersebut diperbolehkan, karena supaya tidak menyebabkan bahaya kepada penyewa dengan mengambil tanamannya dan bagi pemilik lahan dengan menghilangkan manfaat lahannya. Hal ini berdasar pada hadist Rasulullah SAW:

حدثنا محمد بن عبدوس بن كامل قال : نا حيان بن بشر القاضي قال : نا محمد بن سلمة ، عن محمد بن إسحاق ، عن محمد بن يحيى بن حبان ، عن عمه ، واسع بن حبان ، عن جابر بن عبد الله قال : قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : « لا ضرر ، لا ضرار في الإسلام » « لم يرو هذا الحديث عن محمد بن يحيى بن حبان إلا ابن إسحاق .  
الكتاب : (المعجم الأوسط للطبراني، الجزء ١١، ص. ٤٢٩)

*Artinya: Muhammad ibn Abdus bin kamal, mengatakan: Hayyan bin Basri qadhi mengatakan: Muhammad bin Salamah, Muhammad ibn Ishaq, Muhammad bin Yahya bin Habban, dari pamannya, bin Wasi' Habban, Jabir bin Abdullah berkata: Rasulullah SAW bersabda: tidak (boleh) menyulitkan (orang lain), tidak dipersulit (oleh orang lain) dalam Islam. hadits ini dari Muhammad ibn Yahya bin Habban kepada Ishak.*

Selain itu sewa-menyewa ini boleh dilakukan demi kemaslahatan bersama, bagi pemilik dan penyewa sewa-menyewa ini merupakan salah satu cara mereka untuk mencari nafkah demi keberlangsungan hidup. Sewa-menyewa ini diperbolehkan karena dari segi subjek akad yang telah dijelaskan pada awal pembahasan sudah memenuhi ketentuan yang ada, dari segi objek akad juga telah terpenuhi dengan adanya objek yang bisa diambil manfaatnya. Dari segi objek tidak menjadi sah apabila tidak bisa diambil manfaat yang membedakan dengan sewa lahan kosong adalah

pemanfaatan penyewaan lahan kosong murni pada lahan untuk ditanami, sedangkan akad sewa-menyewa lahan yang telah ditanami bibit ini pemanfaatannya pada tanaman yang telah tertanam pada lahan yang disewakan.

Pemanfaatan dengan cara ini sah karena sebenarnya tidak ada yang memiliki hak atas tanaman tersebut selain penyewa pertama yang menanamnya. Tetapi penyewa pertama yang menyewa kepada pemilik lahan telah sepakat jika habis masa sewa maka dia akan mengembalikan lahannya pada pemilik lahan, dan untuk tanaman yang masih tumbuh dan dapat dipanen tersebut penyewa pertama sudah merelakannya. Karena pada awal akad pemilik lahan tidak pernah memaksa untuk menanam jenis tanaman tebu kepada penyewa pertama. Jadi jelas sewa-menyewa dengan sistem sewa lahan yang telah ditanami bibit tebu diperbolehkan.

Islam adalah agama yang mudah, hukum dapat berubah sesuai perubahan zaman, hukum Islam bersikap dan bersifat tegas dan jelas, namun bukan berarti bersifat kaku, maka keelastisannya dan kefleksibelitasnya teruji, karena hal tersebut tertuju pada terpeliharanya tujuan Syari'at yakni merealisasikan kemaslahatan umum, memberikan kemaslahatan dan menghindari semua bentuk kerusakan baik personal maupun kelompok, baik terhadap diri sendiri maupun bagi orang lain.