PENGALIHAN HAK SEWA TANAH DALAM PERSPEKTIF FIQIH MU'AMALAH, KUHPERDATA DAN KHES (Studi Kasus di Desa Jatimulyo, Kecamatan Kunir, Kabupaten Lumajang)

Muhammad Soleh Aminullah
Mahasiswa Program Magister Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga
solehaminullah@gmail.com

Abstrak

Sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian antara pihak yang satu meyanggupi serta mengikatkan dirinya untuk menyerahkan manfaat suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan diikuti pembayaran sebagai imbalannya. Dalam perjalanannya, praktik sewa-menyewa yang terjadi tidak selalu berjalan sebagaimana mestinya. Seperti sewa-menyewa yang terjadi di Desa Jatimulyo dimana salah satu pihak bisa saja mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain ketika sewa-menyewa sedang berlangsung. Metode yang digunakan dalam kajian ini menggunakan kualitatif deksriptis dengan wawancara singkat pada pihak tertentu. Hasil kajian diperoleh: fiqih mu'amalah menilai bahwa pengalihan yang dilakukan dihukumi batal (*fasakh*), sebab pengalihan yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan syara' yang telah ditetapkan. Sementara KUHPERDATA menilai bahwa pengalihan tersebut merupakan kegiatan yang tidak diperbolehkan sebagaimana dalam Pasal 1559. Kemudian KHES menilai bahwa pengalihan sewa yang dilakukan adalah sesuatu yang dilarang sebagaimana termaktub dalam Pasal 310. Sehingga dapat dipahami pengalihan hak sewa yang dilakukan adalah hal yang tidak diperbolehkan.

Kata Kunci: *pengalihan sewa, fiqih mu'amalah, KHUPERDATA, KHES.*

Abstract

Leasing is an agreement between one party that agrees and binds itself to surrender the benefits of an item to another party for a certain period of time followed by payment in return. On the way, the practice of renting does not always work as it should. Such leases occur in Jatimulyo Village where one party may transfer the rental rights to the other party while the

lease is in progress. The method used in this study uses descriptive qualitative with brief interviews with certain parties. The results of the study were obtained: mu'amalah judged that the transfer carried out was punished null and void (*fasakh*), because the transfer made was not in accordance with the provisions of *syara'* that had been set. While the Civil Code considers that the transfer is an activity that is not allowed as in Article 1559. Then KHES considered that the transfer of rent that was carried out was something that was prohibited as stipulated in Article 310. So that it could be understood that the transfer of the lease rights carried out was something that was not allowed.

Keywords: *rationing, mu'amalah fiqh, KHUPerdata, KHES.*

A. Pendahuluan

Bercocok tanam merupakan salah satu warisan nenek moyang. Kegiatan tersebut menjadi jalan pintas utama dalam kehidupan masyarakat dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup khususnya masyarakat pedesaan. Wujud nyata dalam bercocok tanam yaitu adanya kegiatan pertanian yang dalam pelaksanaannya berusaha memanfaatkan makhluk hidup di sekitar, baik pemanfaatan tenaga hewan, mesin, maupun tenaga manusia sendiri.

Pertanian merupakan kegiatan pemanfaatan sumber daya hayati yang dilakukan manusia untuk menghasilkan bahan pangan, bahan baku industri, atau sumber energi, serta untuk mengolah lingkungan hidupnya. Sektor pertanian dianggap memiliki arti yang sangat penting dalam menentukan berbagai realitas ekonomi dan sosial di lingkungan masyarakat maupun wilayah. Sehingga tidak menutup kemungkinan jika sebagian besar masyarakat pedesaan lebih memilih alternatif ini daripada bidang lain. Hal tersebut juga diikuti dengan keterbatasan pengetahuan masyarakat desa yang masih jauh dari kehidupan modernisasi.

Ketika kondisi alam tidak bersahabat dan tidak bisa di prediksi seperti halnya musim kemarau yang mengakibatkan kekeringan berkepanjangan dan adanya gangguan hama, maka akan menjadi sangat beresiko pada sektor pertanian masyarakat yang akan mengakibatkan gagal panen serta membawa dampak yang sangat besar bagi kehidupan para petani salah satunya mengalami kerugian. Keadaan ini membingungkan masyarakat khususnya para petani karena perolehan hasil pertanian yang diharapkan justru tidak dapat membuahkan hasil. Salah satu cara untuk menanggulangi kerugian modal yang dialami masyarakat sebagai akibat dari gagal panen tersebut dengan mengalihkan perkebunan atau pertanian yang berbentuk sawah maupun ladang melalui kegiatan sewa-menyewa lahan.

Sewa-menyewa kerap diistilahkan dengan kata *ijarah* yang merupakan salah satu bentuk kegiatan mu'amalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak, atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.¹ Sementara sewa-menyewa menurut KUHPerdota adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakang itu di sanggupi pembayarannya.² Demikian halnya menurut KHES, *ijarah* merupakan sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.³ Dapat dipahami bahwa sewa-menyewa (*ijarah*) merupakan suatu persetujuan yang dilakukan antara pihak pemberi sewa dengan penerima sewa dengan disertai imbalan dan dalam waktu tertentu yang telah ditentukan.

Namun praktik sewa-menyewa yang terjadi di Desa Jati Mulyo, Kecamatan Kunir, Kabupaten Lumajang sedikit berbeda dengan sewa-menyewa pada umumnya. Praktik sewa-menyewa yang terjadi yakni pihak penyewa bisa saja mengalihkan lahan sewanya kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik. Dalam praktiknya, pemilik lahan menyewakan lahan pertaniannya kepada penyewa dengan tenggang waktu dan harga yang telah ditentukan dan disepakati bersama. Akan tetapi ketika masa sewa sedang berlangsung dan lahan berada dalam penguasaan penyewa, si penyewa mengalihkan lahan sewanya kepada pihak lain. Hal ini dilakukan secara estafet kepada beberapa orang hingga mengakibatkan pemilik lahan sulit mengetahui siapa penguasa sewa yang terakhir dari lahan yang disewakan tersebut.

Seperti dalam keterangan pemilik lahan yang bernama Ibu Eko,⁴ "Dulu lahan saya, saya sewakan ke penyewa pertama, tapi ketika sewa-menyewa sedang berlangsung ternyata yang mengolah lahan saya adalah orang lain bukan penyewa di awal. Jadi, ketika mengetahui hal itu saya kaget, kemudian saya bertanya kepada pemegang sewa tersebut. "loh kok lahan ini kamu yang mengelola, siapa yang nyuruh? kemudian dia menjawab; "iya bahwa lahan ibu sudah dialihkan pada saya".

Jika mengikuti aturan KUHPerdota dan KHES⁵ maupun hukum Islam, bahwa sesungguhnya kegiatan tersebut merupakan kegiatan yang tidak diperbolehkan. Dari sisi KUHPerdota misalnya, kegiatan tersebut bisa saja ditafsirkan sebagai sikap dari

¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 208.

² Pasal 1548 KUHPerdota dalam Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 371.

³ Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, (Dirjen Badan Peradilan Agama, 2011), hlm. 11.

⁴ Ibu Eko (Pemilik lahan), *Wawancara*, 08 Mei 2018.

⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kompilasi Hukum Ekonomi Islam.

inkonsistensi dan mencederai perjanjian yang dilakukan diawal. Begitu juga dengan penilain KHES bahwa penyewa yang kemudian diistilahkan musta'jir dilarang untuk menyewakan lagi kepada pihak lain. Sedangkan dari sisi hukum Islam (fiqh mua'malah) dapat saja beranggapan bahwa kegiatan yang dilakukan termasuk kegiatan *fasakh* (batal). Jika demikian adanya maka persoalan ini kiranya perlu dikaji lebih jauh sehingga kegiatan sewa-menyewa dimasyarakat dapat berjalan sebagaimana mestinya. Dari sini penulis menawarkan dua rumusan masalah yakni pertama bagaimana perspektif Fiqih Mu'amalah terhadap pengalihan hak sewa tanah di Desa Jatimulyo Kecamatan Kunir Kabupaten Lumajang dan bagaimana perspektif KUHPerdara terhadap pengalihan hak sewa tanah di Desa Jatimulyo Kecamatan Kunir Kabupaten Lumajang dan yang terakhir bagaimana perspektif KHES terhadap pengalihan hak sewa tanah di Desa Jatimulyo Kecamatan Kunir Kabupaten Lumajang.

B. Metode Penelitian

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu.⁶ Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud memahami tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian. Adapun bentuk dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Maksud penelitian deskriptif disini adalah bentuk penelitian yang mengupayakan serta berusaha mengamati permasalahan secara sistematis dan akurat mengenai fakta dan sifat obyek tertentu. Bentuk penelitian deskriptif bertujuan memaparkan, menggambarkan, dan memetakan fakta-fakta berdasarkan cara pandang atau kerangka berfikir tertentu.

Lokasi penelitian dilakukan di Desa Jatimulyo Kecamatan Kunir Kabupaten Lumajang. Lokasi ini dipilih karena di desa tersebut sedikit ada kejanggalan khususnya berkaitan dengan sewa-menyewa. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan wawancara pada pihak tertentu yang dianggap menjawab persoalan penelitian ini. Kemudian analisis data dilakukan dengan analisis deskriptif berdasarkan hasil wawancara singkat yang telah dilakukan.

C. Hasil dan Pembahasan Sewa-menyewa (Ijarah)

Secara etimologi, *ijarah* adalah upah atau sewa-menyewa. Menurut Sayyid Sabiq, secara terminologi, *al-ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian. Sementara menurut ulama Syafiiyah, *ijarah*

⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta,2017), 2.

adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu.⁷

Sementara menurut Sulaiman Rasjid, sewa atau memepersewakan ialah akad atas manfaat (jasa) yang dimaksud lagi diketahui, dengan tukaran yang diketahui, menurut syarat-syarat yang akan dijelaskan kemudian.⁸ Sedangkan Menurut jumhur ulama fiqih berpendapat bahwa *ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya.⁹

Kebolehan tentang sewa-menyewa telah disebutkan dalam surah Al-Baqarah adalah sebagai berikut:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَانْقُوا اللَّهَ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya : “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan.” (Qs Al-Baqarah: 233).¹⁰

...فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْحَمْنَ أُولَئِكَ...¹¹

Artinya: “Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya”. (Qs. Al- Thalaq:6).¹¹

Berdasarkan uraian diatas, bahwa kebolehan sewa-menyewa dalam hukum Islam sangat dianjurkan. Karena pada dasarnya manusia selalu dibenturkan pada keterbatasan dan kekurangan. Sehingga tidak menutup kemungkinan jika dalam pemenuhan kebutuhannya manusia selalu berhubungan antara manusia satu dengan yang lain.

Rukun dan Syarat

Berbeda dengan dasar hukum sewa diatas, bagian yang termasuk dalam rangkaian sewa menyewa yaitu rukun dan syarat sewa. Rukun dan syarat sewa merupakan unsur pokok dalam suatu transaksi, ketika salah satu rukun dan syarat tidak terpenuhi maka transaksi tersebut dianggap tidak sah atau batal. Adapun rukun dan syarat sewa-menyewa yang dimaksud antara lain:¹²

⁷ M. Noor Harisuddin, *Fiqih Muamalah*, (Surabaya: Pena Salsabila, 2014), hlm. 49.

⁸ Sulaiman Rasjid, *Fiqih Islam (Hukum Fiqih Islam)*, (Bandung:Sinar Baru Algesindo,2005), hlm. 303.

⁹ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 122.

¹⁰ Kementerian Agama RI, *Al-quran Tajwid & Terjemah*, (Bandung: Syaamil quran, 2010), hlm. 37.

¹¹ Ibid. hlm. 559.

¹² Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 156.

1. Adanya para pihak (*Al-Aqidain*). Pihak yang melakukan akad merupakan orang yang cakap bertindak dalam hukum yaitu mempunyai kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk serta dewasa.
2. Adanya objek sewa. Objek sewa-menyewa adalah benda atau sesuatu yang dapat menyebabkan perjanjian sewa dapat terjadi. Sewa-menyewa menjadi sah jika yang menjadi objek telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan.
3. Adanya ijab dan qobul. Ijab adalah suatu pernyataan janji dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Sedangkan qobul merupakan pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan pihak pertama.
4. Adanya uang sewa (*ujrah*). Uang sewa dimaksudkan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) wajib menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada penyewa (*musta'jir*). Dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya (*ujrah*).

Pembatalan dan Berakhirnya Sewa

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak *fasakh*) karena termasuk perjanjian timbal balik.¹³ Menanggapi persoalan ini, para ulama *fiqh* berbeda pandangan tentang sifat akad *al-ijarah*, apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Namun, jumhur ulama mengatakan bahwa akad *al-ijarah* bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak bisa dimanfaatkan. Misalnya ulama Hanafiah mengatakan, apabila seseorang meninggal dunia maka akad *ijarah* batal karena manfaat tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut jumhur ulama, bahwa manfaat itu boleh diwariskan sebab termasuk harta (*al-maal*). Maka dapat dipahami bahwa kematian dari salah satu pihak yang berakad tidak dapat membatalkan *al-ijarah*.

Sederhananya dapat disimpulkan bahwa pembatalan dan berakhirnya kegiatan sewa-menyewa apabila terdapat hal-hal sebagai berikut:

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada penyewa.
- b. Rusaknya barang yang disewakan.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur 'alaih*). Terpenuhinya manfaat yang diadakan, atau berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
- d. Menurut Hanafiyah, boleh *fasakh ijarah* dari salah satu pihak jika terdapat udzur yang mengharuskannya.

¹³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 160.

Sedangkan menurut al-Kasani dalam kitab “al-Badaa’iu ash-Shanaa’iu”, bahwa akad *ijarah* dapat berakhir apabila terjadi:¹⁴

- a. Objek *ijarah* hilang atau musnah, dalam hal ini dapat dicontohkan rumah yang disewakan terbakar.
- b. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *ijarah* telah habis.
- c. Adanya udzur dari salah satu pihak, contoh apabila barang sewannya (rumah) disita negara karena hutang, maka akad *ijarah* batal.

Pengalihan Sewa

Pengalihan sewa ialah memindahkan barang sewanya kepada pihak lain. Pada dasarnya seorang penyewa dapat mengalihkan atau mengulangsewakan kembali sesuatu barang sewanya kepada pihak lain dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan yang disewa pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan. Jika, seandainya tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dengan pemilik barang, maka pengalihan atau mengulangsewakan ini tidak diperbolehkan karena sudah melanggar perjanjian.¹⁵

Menanggapi hal ini menurut ahli-ahli hukum Hanafi, pengalihan hak sewa di kategorikan sebagai akad fasid atau rusak. Artinya akad yang menurut syarat sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya.¹⁶ Akad fasid adalah akad yang telah memenuhi rukun dan syarat pembentukan akad, akan tetapi tidak memenuhi syarat keabsahan akad. Dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa, sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak pemilik (*mu'ajir*) dan pihak penyewa (*musta'jir*) sebelum pengalihan ini dilakukan adalah sah dan menimbulkan akibat hukum serta telah memenuhi rukun dan syarat keabsahan akad. Namun ketika objek sewa telah dialihkan kepada pihak lain maka, sifat dari rukun dan syarat keabsahan akad tersebut dianggap tidak terpenuhi. Oleh karena itu, akad fasid pada dasarnya tidak menimbulkan akibat hukum dan tidak dapat diratifikasi, dapat pula mengajukan pembelaan untuk tidak melaksanakannya dan wajib di *fasakh*.

Sementara, menurut mayoritas ahli hukum Islam, yaitu Maliki, Syafi'i dan Hambali, dalam Syamsul Anwar “Hukum Perjanjia Syariah” mengatakan, akad fasid atau rusak ini tidak dibedakan dengan kerusakan yang terjadi pada dasarnya antara rukun dan syarat pembentuknya dan pada sifatnya (syarat keabsahannya).¹⁷ Artinya bahwa akad yang rusak sama halnya dengan akad yang batil yaitu sama-sama tidak sah dan tidak

¹⁴ Ash-Sarakhsi, *al-Mabsud* (Beirut: Dar Fikr, 1978), Jilid XVI, dalam Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group), Cet, II, hlm. 283.

¹⁵ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi*, hlm. 159.

¹⁶ Ibn Nujaim, *Al-asybah Wa-an-Nazha'ir*, (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, 1985), hlm. 337.

¹⁷ Syamsul Anwar, *Hukum Pejanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 249.

menimbulkan akibat hukum karena tidak memenuhi ketentuan undang-undang syara'. Sesuatu yang tidak memenuhi ketentuan syara' kemudian tetap dijalankan, maka itu adalah penentang maksiat, dan penentang maksiat ini tidak dapat menjadi dasar pemindahan dan penetapan hak milik serta tidak dapat menjadi sumber perikatan.

Menurut Imam Nawawi, pengalihan di dalam *ijarah* hukumnya mutlak sah ketika sesuai dengan akad kesepakatan.¹⁸ Sedangkan Imam Bukhori menjelaskan bahwa, *ijarah* akan batal ketika tidak memenuhi syarat dalam pengerjaannya, dan ketika *ijarah* itu membutuhkan terhadap dalil.¹⁹ Maksud dari penjelasan tersebut adalah ketika salah satu syarat yang membentuk unsur sah (akibat hukum) tidak terpenuhi maka *ijarah* tersebut dianggap batal, serta tidak adanya dalil yang menerangkan terhadap perbuatan yang dilakukan.

Dari pemaparan tersebut dapat dipahami bahwa pengalihan hak sewa yang dilakukan sepihak ini adalah kegiatan yang tidak dibolehkan dan dianggap batal serta tidak memenuhi ketentuan syara'. Sebab dalam pelaksanaannya pihak penyewa mengalihkan tanpa persetujuan dari pihak pemilik. Pengalihan hanya boleh dilakukan apabila adanya kesepakatan antara dua pihak yang berakad.

Sewa-menyewa dalam KUHPerdato

Berbeda dengan definisi sewa (*ijarah*) yang telah dipaparkan diatas, kali ini akan dibahas sewa-menyewa menurut KUHPerdato. Dalam Pasal 1548, Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu.²⁰

Menurut Subekti, sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.²¹

Wawan Muhwan mempertegas bahwa, perjanjian sewa-menyewa adalah kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah disepakati.²² Dalam pelaksanaannya, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak

¹⁸ Syeh Abi Yahya Zakaria al-Ansori, *Fathul Wahab*, (Semarang: Toha Putera, Tanpa Tahun), hlm. 250.

¹⁹ Ahmad bin Ali bin Hajar as Al-qalani, *Fathul Baari*, (Maktasabah Salafiah, Tanpa Tahun), hlm. 443.

²⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²¹ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2003), hlm. 164.

²² Wawan Muhwan H, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, (Bandung: Pustaka Setia, 2011), hlm. 88.

menerima manfaat dari benda yang disewa selama waktu yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak.

Oleh karena itu dapat dipahami bahwa sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian antara dua orang atau lebih, baik antara pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa dengan diikuti penyerahan manfaat serta kenikmatan dari suatu barang yang disewa tersebut selama waktu yang telah ditentukan.

Unsur-Unsur sewa

Dalam hal ini akan dibahas mengenai apa saja unsur-unsur yang melingkupi dalam sewa-menyewa. Unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa terdiri 5 (lima) unsur antara lain:²³ *pertama*, adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. *Kedua*, adanya konsensus antara kedua belah pihak. *Ketiga*, adanya barang (objek) sewa baik barang bergerak maupun tidak bergerak. *Keempat*, adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda. *Kelima*, adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

Sementara menurut Neni Sri Imaniyati, unsur-unsur yang melingkupi perbuatan sewa menyewa diantaranya:²⁴ Persetujuan, penyerahan, pembayaran uang sewa, waktu sewa, dan persyaratan sewa.

- a. Persetujuan, merupakan perbuatan yang menyatakan tercapainya kata sepakat antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa mengenai benda sewaan, uang sewa, dan persyaratan sewa-menyewa.
- b. Penyerahan, bahwa yang dimaksud penyerahan merupakan perbuatan mengalihkan hak penguasaan benda sewaan dari pihak yang menyewakan ke pihak penyewa untuk dinikmati.
- c. Pembayaran uang sewa, artinya perbuatan memberikan sejumlah uang dari pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan sebagai kontra prestasi atas benda yang dikuasai untuk dinikmati oleh penyewa.
- d. Waktu sewa, merupakan ukuran lama sewa-menyewa berlangsung.
- e. Persyaratan sewa, persyaratan sewa merupakan ketentuan yang disepakati bersama untuk memungkinkan pemenuhan kewajiban dan memperoleh hak pihak yang menyewakan.

Berakhirnya Sewa

²³ Salim, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika,2013), hlm. 59.

²⁴ Neni Sri Imaniyati, *Hukum Bisnis*, hlm. 207.

Seperti yang telah dipaparkan diatas, bahwa sewa-menyewa merupakan perjanjian dengan melibatkan pihak-pihak tertentu yang kemudian melahirkan kesepakatan diantara masing-masing pihak tersebut. Oleh karena itu, karena sewa-menyewa adalah perjanjian maka tidak menutup kemungkinan perjanjian itu akan berakhir. Menurut Subekti dalam bukunya yang berjudul “Pokok-Pokok Hukum Perdata”, setidaknya ada 10 (Sepuluh) macam perihal hapusnya atau berakhirnya suatu perikatan, diantaranya:²⁵ 1. Karena pembayaran. 2. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan barang yang hendak dibayarkan itu disuatu tempat. 3. Pembaharuan hutang. 4. Kompensasi atau perhitungan hutang timbal balik. 5. Percampuran hutang. 6. Pembebasan hutang. 7. Hapusnya barang dimaksud. 8. Pembatalan perjanjian. 9. Akibat berlakunya suatu syarat pembatalan. 10. Lewat waktu.

Berbeda dengan 10 poin penting yang telah dipaparkan diatas, secara spesifik kegiatan sewa-menyewa dapat berakhir dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:²⁶

1. Berakhir sesuai batas waktu yang ditentukan. Aratinya jika sewa-menyewa dibuat secara tertulis maka dapat berakhir secara otomatis. Namun jika perjanjian sewa-menyewa hanya dibuat secara lisan maka tidak berpatok pada waktu yang telah ditentukan kecuali sudah ada pemberitahuan sebelumnya dari pihak yang menyewakan untuk menghentikan sewanya.
2. Berakhir dengan tidak ditentukan waktu. Dalam perjanjian seperti ini didasarkan pada pedoman bahwa berakhirnya sewa-menyewa pada saat dianggap pantas oleh para pihak.
3. Berakhir dengan ketentuan khusus, yang apabila dijabarkan lagi diantara;
 - a. Permohonan atau pernyataan dari salah satu pihak yang mendapat persetujuan dari kedua belah pihak baik penyewa maupun yang menyewakan dengan tidak melibatkan putusan pengadilan. Penghentian ini dapat disebut dengan penghentian berdasarkan kehendak kedua belah pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1579 KUHPperdata.
 - b. Penghentian sewa-menyewa dikehendaki oleh salah satu pihak dengan melibatkan putusan pengadilan sebagaimana dalam Pasal 10 ayat 3 PP No. 49 tahun 1963 jo PP No. 55 tahun 1981.
 - c. Objek sewa-menyewa musnah.

²⁵ Subekti, *Pokok-pokok*, hlm. 152.

²⁶ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), hlm. 240-241. dalam Zuni Fatimah, *Sewa-Menyewa dalam KUHPperdata Pasal 1576 dan Hukum Islam: Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2439/K/ptd/2002*, Skripsi, (Jakarta: Universitas Syarif Hidayatullah, 2015), hlm. 35.

- d. Perjanjian sewa-menyewa tidak bisa berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak.

Pengalihan Sewa

Pengalihan sewa atau mengulangsewakan (*ounderhur*) disini yaitu dari pihak penyewa pertama mengalihkan barang sewanya kepada orang lain. Maksudnya ialah si penyewa menyewakan lagi barangnya kepada orang lain, tetapi perjanjian sewa masih dipertahankan sehingga penyewa itu berada dalam hubungan dengan pemilik.²⁷

Dalam Pasal 1559 KUHPerdota bahwa: “Penyewa, jika tidak di izinkan tidak boleh menyalahgunakan barang yang disewanya atau melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan persetujuan sewa dan penggantian biaya, kerugian dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak wajib menaati persetujuan ulang sewa itu”. Artinya bahwa, pihak penyewa dilarang untuk mengalihkan barang yang ia sewa kepada pihak lain karena pada dasarnya penyewa terikat pada larangan untuk tidak mengalihkan lagi kepada pihak lain. Kecuali pihak penyewa diberi kebebasan untuk mengalihkan lagi kepada pihak lain dan dalam keterangan isi perjanjian yang dilakukan membolehkannya.

Persetujuan atau perizinan untuk mempersewakan lagi barang yang disewa, harus ditegaskan secara jelas dalam persetujuan sewa menyewa. Baik hal itu tanpa syarat bahwa pemberian hak mempersewakan lagi kepada pihak ketiga harus persetujuan tertulis dari pihak yang mempersewakan.²⁸ Namun demikian sekalipun ada persetujuan untuk mempersewakan lagi kepada pihak ketiga, tentu perjanjian seperti itu tidak boleh melebihi jangka waktu perjanjian sewa semula.

Sewa-menyewa dalam KHES

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah, *ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.²⁹ Dapat dipahami bahwa sewa-menyewa (*ijarah*) merupakan bentuk transaksi pemindahan manfaat suatu barang yang diadakan berdasarkan waktu tertentu serta diikuti dengan pembayaran atau upah sebagai imbalannya.

Sementara rukun *ijarah* dalam KHES Bab XI bagian pertama Pasal 295 adalah:³⁰

- a. Musta’jir/pihak yang menyewa.
- b. Mu’ajir/pihak yang menyewakan.
- c. Ma’jur/benda yang diijarahkan, dan

²⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2001), hlm. 93.

²⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), hlm. 232.

²⁹ Lihat Pasal 20 Ketentuan Umum, dalam Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah*, ed. Revisi, (Dirjen Badan Peradilan Agama, 2011), hlm. 12.

³⁰ Ibid, hlm. 80.

d. Akad.

Sedangkan untuk syarat *ijarah* termaktub dalam bagian kedua KHES yakni termaktub dalam Pasal 301 sampai dengan Pasal 306.

Pasal 301 mengatakan “Untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijarah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum”.

Pasal 302 mengatakan bahwa “Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh”.

Pasal 303, bahwa “Mu’ajir haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya”.

Pasal 304, pasal ini terdapat dua ayat. Ayat (1) mengatakan “Penggunaan *ma’jur* harus dicantumkan dalam akad *ijarah*”. Ayat (2) bahwa “Apabila penggunaan *ma’jur* tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka *ma’jur* digunakan berdasarkan atauran umum dan kebiasaan”.

Pasal 305, mengatakan “Apabila salah satu syarat dalam akad *ijarah* tidak ada, amak akad itu batal”.

Pasal 306, terdiri dari dua ayat. Ayat (1) mengatakan “Uang *ijarah* tidak harus dibayar apabila akad *ijarahnya* batal”. Ayat (2) “Harga *ijarah* yang wajar/*ujrah* al-mitsli adalah harga *ijarah* yang ditentukan oleh ahli yang berpengalaman dan jujur.

Sederhananya maksud dari pasal-pasal tersebut adalah pihak yang berakad mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum, dalam akad dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh, *mu’ajir* sebagai pemilik barang serta adanya kejelasan penggunaan *ma’jur*, adanya syarat dalam akad, dan adanya penentuan harga (*ujrah*) dalam berakad.

Pengembalian Ma’jur dan Pengalihan Sewa (*ijarah*).

Pengembalian *ma’jur* atau berakhirnya *ijarah* termaktub pada bagian kedelapan Pasal 320 dan Pasal 321. Dalam Pasal 320 mengatakan bahwa “*Ijarah* berakhir dengan berakhirnya waktu *ijarah* yang ditetapkan dalam akad” sementara dalam Pasal 321 mengatakan: ayat (1) mengatakan bahwa “Cara pengembalian *ma’jur* dilakukan berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam akad”. Ayat (2) mengatakan “Bila cara pengembalian *ma’jur* tidak ditentukan dalam akad, maka pengembalian *ma’jur* dilakukan sesuai dengan kebiasaan”.

Sedangkan larangan untuk mengalihkan atau mengulangsewakan objek sewa (*ijarah*) dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah (KHES) termaktub dalam Bab XI bagian keempat tentang penggunaan *ma’jur* dalam Pasal 310 dinyatakan bahwa:³¹ “*Musta’jir* dilarang menyewakan dan meminjamkan *ma’jur* kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan”. Dapat dipahami maksud dari pasal tersebut adalah

³¹ Ibid, hlm. 83.

musta'jir (penyewa) tidak diperkenankan menyewakan lagi atau mengulangsewakan *ma'jur*. *Musta'jir* bisa saja menyewakan kembali barang sewaan kepada orang lain kecuali ada penjelasan serta memperoleh izin dari yang menyewakan atau bahkan akad diawal membolehkannya.

Dalam Pasal 313, ayat (1) mengatakan “Kerusakan *ma'jur* karena kelalaian *musta'jir* adalah tanggungjawabnya, kecuali ditentukan lain dalam akad. Kemudian ayat (2) mengatakan “Apabila *ma'jur* rusak selama masa akad yang terjadi bukan karena kelalaian *musta'jir*, maka *musta'jir* wajib menggantinya. Ayat (3) mengatakan “Apabila dalam akad ijarah tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggungjawab atas kerusakan *ma'jur* maka hukum kebiasaan yang berlaku di kalangan mereka yang dijadikan hukum.

D. Analisis Pengalihan Sewa

Sejarah Desa Jatimulyo

Penjelasan dari beberapa orang tua tokoh pendahulu yang masih ingat tentang Asal usul Desa Jatimulyo, menceritakan bahwa: Jaman dahulu Desa Jatimulyo merupakan pecahan dari Desa Jatirejo yang di pimpin oleh bapak Ra'is. Dengan sebelah utara padukuhan Jatigono dan sebelah selatan padukuhan tunjungan. Dengan berkembangnya penduduk akhirnya di lakukan pemecahan menjadi 3 (Tiga) desa pada tahun 1972 yaitu desa utara Desa Jatigono dan tengah Desa Jatirejo dan selatan Desa Tunjungan.³² Di Desa Jatimulyo terdapat 4 (empat) dusun yakni : Dusun Ampelgading dengan 5 RT, Dusun Pandansari dengan 8 RT, Dusun Sumberwongso dengan 8 RT dan terakhir Dusun Tunjungsari dengan 8 RT.

Letak geografis Desa Jatimulyo sebelah utara berbatasan dengan Desa Jatirejo Kecamatan Kunir, sebelah selatan berbatasan dengan lapangan Tembak/Samudra Hindia, sebelah timur berbatasan dengan Desa Darungan dan Desa Wotgalih Kecamatan Yosowilangun, sebelah barat berbatasan dengan Desa Pandanwangi Kecamatan Tempeh. Wilayah desa ini merupakan daerah dataran rendah yang terdapat lahan pertanian sawah, tegal (ladang), dan rawa dengan kondisi sebagian besar masyarakatnya adalah bermata pencaharian sebagai buruh tani, petani dan peternak.

Jarak dari Desa ke Ibukota Kecamatan, Kabupaten dan Provinsi dapat dirinci sebagai berikut : Desa Jatimulyo – Ibukota Kecamatan : 6,5 Km. Desa Jatimulyo – Ibukota Kabupaten : 18 Km. Desa Jatimulyo – Ibukota Provinsi : 163 Km. Desa Jatimulyo – Ibukota Negara : 1.100 Km.

Kondisi SDM

³² Profil dan data Desa Jatimulyo Tahun 2017 (www.jatimulyo-kunir.lumajangkab.go.id)

Jumlah penduduk Desa Jatimulyo sebanyak 3.810 jiwa yang terbagi dalam 1.127 KK. Dengan luas wilayah sebesar 627 Hektar, per Km² maka kepadatan penduduk rata-rata sebesar 290 jiwa/Km² dengan rata-rata 3-4 orang dalam anggota rumah tangga.³³

Tabel 1.

Daftar Penduduk ke Desa Jatimulyo

NO	JENIS KELAMIN	JUMLAH	
1	Laki – laki	10	Jiwa
2	Perempuan	6	Jiwa
	JUMLAH	16	Jiwa

Tabel 2.

Daftar Mata Pencaharian Masyarakat Desa Jatimulyo

NO	MATA PENCAHARIAN	JUMLAH	
1	Petani	680	Orang
2	Buruh tani	799	Orang
3	TKI perempuan/TKW	34	Orang
4	TKI laki-laki	5	Orang
5	Pegawai negeri sipil	2	Orang
6	pengrajin industri rumah tangga	2	Orang
7	Pedagang keliling	18	Orang
8	Peternak	1.460	Orang
9	Bidan swasta	2	Orang
10	Perawat swasta	2	Orang
11	Pensiunan PNS/TNI/POLRI	1	Orang
12	Pengusaha kecil menengah	40	Orang

³³ Profil dan data Desa Jatimulyo Tahun 2017 (www.jatimulyo-kunir.lumajangkab.go.id)

13	Karyawan perusahaan swasta	220	Orang
14	Sopir	28	Orang
15	Tukang batu/kayu	2	Orang
	Jumlah jenis mata pencaharian pokok	3.295	Orang

Kondisi Ekonomi, Sosial, Budaya dan Keagamaan

Kondisi Ekonomi

Luas panen pertanian dan perkebunan menurut jenisnya di Desa Jatimulyo dapat diuraikan sebagai berikut:³⁴

Tabel 3.

Daftar Pertanian Berdasarkan Jenis

NO	JENIS	JUMLAH	
1	Padi	210	Ha
2	Jagung	40	Ha
3	Pepaya	69	Ha
4	Ubi Jalar	-	Ha
5	Kacang Tanah	12	Ha
6	Cabe Rawit	135	Ha
	JUMLAH	466	Ha

Kondisi Sosial

Kondisi sosial masyarakat Desa Jatimulyo Kecamatan Kunir dilihat dari banyaknya lembaga pendidikan yang berada di Desa Jatimulyo, dapat diuraikan sebagai berikut:³⁵

Tabel 4.

Datar Lembaga Pendidikan

NO	LEMBAGA PENDIDIKAN	JUMLAH
----	--------------------	--------

³⁴ Profil dan data Desa Jatimulyo Tahun 2017 (www.jatimulyo-kunir.lumajangkab.go.id)

³⁵ Profil dan data Desa Jatimulyo Tahun 2017 (www.jatimulyo-kunir.lumajangkab.go.id)

1	Lembaga PAUD	1	Lembaga
2	Lembaga Taman Kanak-Kanak	1	Lembaga
3	Lembaga Sekolah Dasar	2	Lembaga
4	Lembaga SLTP	-	Lembaga
5	Lembaga SLTA	-	Lembaga
	JUMLAH	4	Lembaga

Kondisi Budaya

Jumlah pemeluk agama di Desa Jatimulyo, dapat diuraikan sebagai berikut:

Tabel 6.

Daftar Pemeluk Agama Desa Jatimulyo

NO	AGAMA	JUMLAH	
1	Islam	3.810	Orang
2	Kristen		Orang
3	Khatolik		Orang
4	Hindu		Orang
5	Budha		Orang
6	Lainnya		Orang
	JUMLAH	3.810	Orang

Adapun jumlah lembaga peribadatan di Desa Jatimulyo, dapat diuraikan sebagai berikut:

Tabel 7.

Daftar Lembaga Peribadatan

NO	TEMPAT PERIBADATAN	JUMLAH	
1	Masjid	3	Buah
2	Mushollah	27	Buah

3	Gereja Kristen Protestan	-	Buah
4	Gereja Katholik	-	Buah
5	Wihara	-	Buah
6	Pura	-	Buah
7	Klenteng	-	Buah
	JUMLAH	30	Buah

Praktik Pengalihan Sewa di Desa Jatimulyo

Sewa-menyewa (*ijarah*) merupakan bentuk transaksi pemindahan manfaat suatu barang dalam waktu tertentu yang diikuti dengan pembayaran atau upah sebagai imbalannya. Pada dasarnya praktik sewa-menyewa yang terjadi di Desa Jatimulyo tidak jauh berbeda dengan sewa-menyewa yang terjadi di desa-desa yang lain. Kegiatan yang dilakukan yaitu pihak pemilik menyewakan lahan pertaniannya dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan serta menambah penghasilan dalam pemenuhan kebutuhan sehari-hari.

Dalam kegiatannya pemilik lahan mempromosikan lahan yang akan disewakan kepada penyewa dengan cara melalui makelar atau mempromosikan sendiri, setelah itu orang yang menyewakan menyiapkan lahannya untuk ditinjau terlebih dahulu oleh penyewa.³⁶ Kemudian lepas dari itu, hal pertama yang dilakukan yaitu diawali dengan adanya transaksi, ijab dan qabul, serta kewajiban para pihak. Adapun kegiatan sewa-menyewa di Desa Jatimulyo adalah sebagai berikut:

1. Tahap transaksi

Tahapan ini dilakukan pertama kali antara kedua belah pihak yaitu antara orang yang menyewakan dengan penyewa. Tahapan ini merupakan pertemuan awal antara keduanya yang meliputi:

a. Proses penawaran

Dalam proses ini pemilik lahan menawarkan lahan pertanian yang akan disewakan kepada penyewa baik penawaran secara langsung maupun melalui makelar. Proses ini dilakukan dengan cara pemilik lahan menerangkan tentang lahan yang akan ia sewakan. Seperti ungkapan bapak Ali Wafa³⁷ “Kadang-kadang kalo di desa ini para pihak cenderung menawarkan lahan pertaniannya dengan melalui makelar atau datang langsung kepada

³⁶ Bpk Ali Wafa (Sekretaris Desa), *Wawancara*, 08 Mei 2018.

³⁷ *Ibid.*, 08 Mei 2018.

penyewa. Sama seperti jual beli, artinya kalo tidak ditawarkan mana mungkin orang mau membeli dagangan yang kita jual, dalam sewapun demikian, berarti pihak yang punya lahan harus menawarkan lahan yang akan disewakan kepada penyewa. Tapi kadang-kadang ada juga dari pihak penyewa memang sengaja tanya-tanya tentang lahan yang mungkin akan disewakan mas”.

b. Peninjauan lahan

Peninjauan ini dilakukan setelah proses penawaran dari pemilik lahan dilakukan. Peninjauan ini dilaksanakan guna memastikan lahan pertanian yang akan disewa sekaligus dijadikan sebagai referensi dalam menetapkan harga sewa. Biasanya dalam peninjauan ini yang perlu diperhatikan yaitu berkaitan dengan luas lahan, kondisi lahan serta kualitas lahan.

c. Tawar menawar

Proses ini dilakukan untuk memperoleh kesepakatan antara kedua belah pihak berkaitan dengan kata mufakat tentang penetapan harga sewa. Apabila dalam tahap tawar-menawar ini tidak ada kata sepakat, maka sewa-menyewa tidak dilanjutkan.

2. Ijab dan qobul sewa-menyewa

Tahap ini dilakukan guna untuk memastikan bahwa kedua belah pihak telah sepakat melakukan kegiatan sewa-menyewa. Ijab dan qobul ini dinyatakan secara lisan, terang dan jelas sehingga mudah dipahami oleh kedua belah pihak. Dalam hal ini diikuti dengan pembayaran serta penyerahan manfaat suatu barang ketika sudah disepakati antara kedua belah pihak. Dalam Ijab dan Qobul ini cenderung mempertimbangkan kondisi, kualitas, serta luas lahan dalam menentukan tarif dalam sewa-menyewa.

3. Hak dan kewajiban para pihak.

Adapun hak dan kewajiban pemilik lahan adalah sebagai berikut:

- a. Pemilik lahan berhak menerima imbalan/upah dari lahan yang di sewakan.
- b. Berhak untuk menyerahkan lahan yang disewakan untuk di ambil manfaatnya sejak disepakati.
- c. Berhak untuk memberikan kenikmatan terhadap lahan yang disewa oleh penyewa.

Adapun hak dan kewajiban penyewa sebagai berikut:

- a. Penyewa berhak untuk membayar seluruh harga sewa kepada penyewa.
- b. Berhak untuk menerima dan memanfaatkan lahan yang disewa dari penyewa.
- c. Berhak untuk merawat serta mengembalikan barang yang disewa ketika sudah habis masa sewa.

Untuk persoalan ini seperti yang dungkapkan Bapak Ali Wafa:³⁸ bahwa “Untuk masalah hak dan kewajiban dari masing-masing pihak, saya rasa meskipun tanpa

³⁸ Bpk Ali Wafa (Sekretaris Desa), *Wawancara*, 08 Mei 2018.

disebutkan diawal masing-masing pihak atau bahkan masyarakat sini sudah paham. Karena umumnya pihak yang menyewakan itu menerima uang (*Pesse*), sedangkan penyewa berkesempatan mengelola lahan yang disewa. Setelah itu penyewa berhak memanfaatkan lahan sewaanannya. Itu sudah jadi kewenangan penyewa selama lahan itu berada dalam penguasaan penyewa. Namun sebelum itu, kedua belah pihak membuat surat perjanjian bermaterai. Membuat bukti sewa dengan kwitansi, bahkan ada juga yang tidak membuat surat perjanjian”.

Sedangkan praktek pengalihan hak sewa yang dilakukan yaitu ketika sewa-menyewa telah disepakati oleh kedua belah pihak dan penguasaan lahan berada di pihak penyewa. Artinya pihak penyewa mengalihkan lahan yang masih berada dibawah penguasaannya kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik lahan, sehingga pengalihan yang dilakukan mengakibatkan kerugian pihak pemilik lahan. Sebagaimana telah diungkapkan oleh salah seorang pemilik lahan Ibu Eko:³⁹ “Dulu lahan saya, saya sewakan ke penyewa, tapi ketika sewa-menyewa sudah berselang lama ternyata yang mengolah lahan saya adalah orang lain. Jadi, ketika mengetahui hal itu saya kaget, kemudian saya tanya begini. “Lahan ini kenapa kamu yang ngelola, siapa yang nyuruh? Kemudian dia menjawab bahwasannya lahan ini sudah dialihkan.

Analisis menurut Fiqih Mu’amalah

Kesadaran pemahaman terhadap setiap tindakan yang dilakukan menjadi hal pokok dalam melakukan setiap bentuk perjanjian (akad). Hal pokok yang perlu diperhatikan yaitu berkaitan dengan rukun dan syarat atau sah tidaknya suatu perjanjian. Perjanjian sewa-menyewa di Desa Jatimulyo ini dilakukan oleh orang yang sudah dewasa serta dalam keadaan sadar tidak ada kekangan dari pihak lain, barang yang disewakan merupakan milik sendiri, dan barang yang disewakan merupakan barang yang mempunyai tujuan yang jelas dan tidak dilarang dalam ketentuan syara’.

Praktek pengalihan hak sewa yang dilakukan di Desa Jatimulyo dalam perspektif mu’amalah merupakan kegiatan yang tidak diperbolehkan dan tidak sesuai dengan ketentuan syara’, kerana dalam tindakannya pengalihan dilakukan sebelum berakhirnya akad yang telah ditentukan diawal. Pihak penyewa dianggap telah memutuskan perjanjian (akad) secara sepihak dengan tidak adanya kewenangan untuk mengalihkannya maka dalam hal ini dianggap bahwa pengalihan yang dilakukan dihukumi (*fasakh*). Pada dasarnya ijarah merupakan akad yang mengikat, artinya ketika akad telah disepakati oleh kedua belah pihak, maka sejak itu timbul hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang tidak boleh membatalkannya. Bahkan dalam hukum Islam menganjurkan bahwa setiap perjanjian yang dilakukan hendaknya ditaati dan dipenuhi sehingga timbul rasa

³⁹ Ibu Eko (Pemilik lahan), *Wawancara*, 08 Mei 2018.

saling percaya satu sama lain bukan malah timbul ketidakpercayaan satu sama lain. Seperti firman Allah SWT:

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا...

Artinya: sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban. (Qs. Al-Isra' (17):34)

الَّذِينَ يُوفُونَ بِعَهْدِ اللَّهِ وَلَا يَنْقُضُونَ الْعَيْثُقَ

Artinya: (yaitu) orang-orang yang memenuhi janji Allah dan tidak merusak perjanjian.

Dapat dipahami maksud dari ayat diatas adalah agar setiap perjanjian yang dilakukan hendaknya dipenuhi, baik itu perjanjian kepada Allah swt maupun kepada sesama manusia. Karena sesungguhnya bagi orang-orang yang mengingkari janji yang telah diperbuat kelak akan diminta pertanggung jawaban. Disamping itu orang yang memenuhi perjanjian adalah termasuk golongan orang-orang yang tidak merusaknya.

Dalam sudut pandang imam Nawawi, bahwa pengalihan hak sewa yang dilakukan dihukumi batal. Hal ini dikarenakan pihak penyewa mengalihkan lahan berdasarkan inisiatif sendiri tanpa persetujuan dari pemilik lahan. Menurut pendapat tersebut apabila hendak mengalihkan lahan yang disewa hendaknya konfirmasi terlebih dahulu kepada pemilik lahan. Mementara menurut imam Bukhori, pengalihan hak sewa ini dianggap tidak memenuhi syarat yang telah ditetapkan. Ketika syarat yang seharusnya dipenuhi namun tidak terpenuhi, maka perjajian sewa yang dilakukan dihukumi batal, serta perbuatan yang dilakukan merupakan perbuatan yang tidak ada dalil yang menerangkannya.

Kemudian menurut ahli hukum Hanafi, Pengalihan hak sewa ini merupakan akad yang fasid (rusak). Artinya sewa-menyewa yang dilakukan sebelum pengalihan ini rukun dan syarat telah terpenuhi oleh pihak yang berakad. Serta telah menimbulkan akibat hukum dan memiliki wujud syar'i, hanya saja terjadi kerusakan pada sifatnya karena tidak memenuhi salah satu syarat keabsahan akad. Sedangkan menurut ahli-ahli Hukum Islam Maliki, Syafi'i dan Hambali, pengalihan hak sewa ini tidak termasuk akad yang rusak melaikan termasuk akad yang batal (batil). Artinya tidak dibedakan kerusakan akad yang terjadi pada dasarnya (termasuk rukun dan syarat) dan pada sifatnya (termasuk syarat keabsahan). Bila salah satu dari keduanya rusak maka akad tersebut adalah batal dan sama-sama tidak menimbulkan akibat hukum.

Pengalihan hak sewa yang dilakukan oleh penyewa ini dianggap telah inkonsisten terhadap pelaksanaan akad diawal. Dalam al-qur'an telah jelaskan bahwa setiap perjanjian yang dilakukan hendaknya dipenuhi, dan bagi orang-orang yang telah memenuhi janji adalah termasuk orang yang bertaqwa serta tidak melanggar ketentuan yang telah Allah tetapkan.

Analisis Menurut KUHPerdata

Sewa-menyewa merupakan salah satu kegiatan yang tidak bisa dilepaskan dalam kehidupan masyarakat. Begitu pentingnya kegiatan sewa-menyewa ini sehingga diatur secara khusus dalam perundang-undangan. Kegiatan sewa-menyewa menjadi sah apabila telah terpenuhinya unsur-unsur dalam perjanjian sewa-menyewa, adapun unsur sewa-menyewa yaitu adanya kedua belah pihak yang berkepentingan, barang yang dijadikan objek tidak termasuk barang yang dilarang oleh hukum dan bermanfaat, serta adanya kewajiban dari pihak yang melakukan perjanjian.

Praktek pengalihan hak sewa yang terjadi di Desa Jatimulyo ini dalam sudut pandang KUHPerdata yang termaktub dalam Pasal 1559 merupakan kegiatan yang tidak diperbolehkan. Karena pada dasarnya sewa-menyewa merupakan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak, artinya ketika sewa-menyewa telah ada kata sepakat diantara pihak yang melakukannya maka timbulah hak dan kewajiban masing-masing, baik pihak pemilik maupun pihak penyewa yang pada dasarnya tidak menghendaki pihak penyewa mengalihkannya kepada pihak lain.

Adapun faktor yang mengakibatkan seorang penyewa mudah menglihkan hak sewanya kepada pihak lain, dikarenakan tidak adanya kejelasan dalam isi surat perjanjian. Artinya tidak ada keterangan yang jelas yang mengatakan tentang tidak bolehnya mengalihkan lahan yang disewa. Disampig itu, seorang penyewa dihadapi dengan kebutuhan ekonomi serta kebutuhan pribadi yang bersifat mendesak yang mengakibatkan pengalihan ini hendak dilakukan, juga tidak adanya pilihan lagi dari seorang penyewa selain megalihkan lahan yang ia sewa tersebut. Selanjutnya minimnya pemahaman masyarakat menjadi faktor utama dalam pengalihan ini, artinya tidak semua masyarakat Desa Jatimulyo mengerti mengenai prosedur perjanjian sewa-menyewa yang dikehendaki oleh hukum.

Analisis Menurut KHES

Berdasarkan apa yang telah dipaparkan diatas, bahwa dari sudut pandang rukun ijarah, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menilai bahwa sewa-menyewa yang dilakukan oleh para pihak yang terjadi di desa Jatimulyo telah terpenuhi baik dari segi musta'jir/pihak yang menyewa, mu'ajir/pihak yang menyewakan, ma'jur/benda yang di ijarahkan, dan Akad. Namun pada praktiknya pengalihan yang dilakukan, KHES menilai bahwa pengalihan tersebut tidak diperbolehkan sebagaimana dalam Pasal 310 bahwa "Musta'jir dilarang menyewakan dan meminjamkan ma'jur kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan". Dari sini dapat dipahami bahwa penyewa tidak diperkenankan mengalihkan atau mengulangsewakan lahan yang ia sewa dari pemilik lahan. Seorang penyewa bisa saja diperkenankan mengalihkan kepada orang lain jika

memperoleh ijin dari pihak pemilik dengan ketentuan penggunaan barang harus sesuai dengan waktu akad diawal. Jika syarat dan kriteria sebagaimana disebutkan tidak terpenuhi, maka ijarah yang dilakukan tersebut dihukumi batal (*faskh*).

E. Penutup

Kesimpulan

Sederhananya dari ketiga perspektif baik dari fiqih mua'malah, KUHPerdara, KHES dapat dipahami bahwa pengalihan hak sewa yang dilakukan merupakan perbuatan yang tidak diperbolehkan. Secara spesifik dapat diperinci sebagai berikut: fiqih mua'malah menilai bahwa pengalihan hak sewa ini dianggap tidak memenuhi ketentuan syara' karena pengalihan dilakukan sebelum berakhirnya masa sewa yang dilakukan. Disamping itu, *ijarah* merupakan akad yang mengikat artinya ketika akad telah disepakati antara kedua belah pihak yang berakad, maka akad tersebut telah mengikat keduanya yang masing-masing pihak dibebani kewajiban serta tanggungjawab yang tidak boleh mengalihkan secara sepihak. KUHPerdara menilai pengalihan yang dilakukan termasuk perbuatan yang tidak diperbolehkan yang termaktub dalam Pasal 1559, artinya seorang penyewa dilarang untuk mempersewakan atau mengalihkan kepada pihak lain. Karena pada dasarnya seorang penyewa masih terikat dengan larangan untuk tidak mempersewakan lagi kepada pihak lain. Sementara KHES menilai berdasarkan Pasal 310 bahwa pengalihan yang dilakukan ini termasuk kegiatan yang dilarang, karena pihak penyewa (*musta'jir*) tidak mempunyai kebebasan untuk mengalihkan sebelum adanya izin dari pihak yang menyewakan (*mu'ajir*).

Adapun faktor-faktor yang menyebabkan pengalihan hak sewa ini terjadi diantaranya:

a. Pemahaman masyarakat (pihak)

Minimnya pemahaman terhadap sewa-menyewa tidak menutup kemungkinan jika pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa ini melakukan setiap tindakannya berdasarkan inisiatif sendiri. Padahal belum tentu setiap tindakan yang dilakukan selalu diperbolehkan. Salah satunya termasuk pengalihan hak sewa yang dilakukan ini.

b. Kerugian materiil

Kerugian menjadi alasan utama pihak penyewa mengalihkan lahan sewanya kepada pihak lain agar dalam tahap berikutnya tidak terjadi kerugian lagi dan kerugian yang menimpanya menjadi teratasi, karena dalam pelaksanaannya seorang penyewa hanya berorientasi pada keuntungan. Disamping kerugian materiil, adanya kebutuhan mendesak yang membutuhkan biaya yang cukup besar menjadi salah satu problematikan pihak penyewa mengalihkan lahan sewanya kepada pihak lain demi memenuhi hajat hidupnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Anwar, Syamsul. Hukum Perjanjian Syariah, Jakarta: Raja Grafindo, 2007.
- Harisudin, M. Noor, Fiqih Muamalah, Surabaya: Pena Salsabila, 2014.
- Haroen, Nasrun, Fiqh Muamalah, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Harahap, M. Yahya, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Bandung: Penerbit Alumni, 1986.
- K. Lubis, Suhrawardi, Hukum Ekonomi Islam, Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2012.
- Kementerian Agama Republik Indonesia, Al-quran Tajwid & Terjemah, Bandung: Syaamil quran, 2010.
- Muhwan Hariri, Wawan, Hukum Perikatan (dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam), Bandung: Pustaka Setia, 2011.
- Mahkamah Agung RI, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Dirjen Badan Peradilan Agama, 2011.
- Salim, Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Sri Imaniyati, Neni, Hukum Bisnis (Dilengkapi Dengan Kajian Hukum Bisnis Syariah). Bandung: Refika Aditama, 2017.
- Syafe'i, Rachmat, Fiqh Muamalah. Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Suhendi, Hendi, Fiqih Muamalah, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, Jakarta: Intermedia, 2003.
- Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermedia, 2001.
- Soimin, Soedharyo, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Ibn Nujaim, Al-asybah Wa-an-Nazha'ir, Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, 1985.
- Syeh Abi Yahya Zakaria al-Ansori, Fathul Wahab, Semarang: Toha Putera.

Ahmad bin Ali bin Hajar as Al-qalani, Fathul Baari, Maktasabah Salafiah.

Ash-Sarakhsi, *al-Mabsud*, Beirut: Dar Fikr. Jilid XVI, 1978.

Wawancara

Ibu Eko sebagai pemilik lahan, dilakukan pada 08 Mei 2018.

Bpk Ali Wafa Sekretaris Desa, dilakukan pada 08 Mei 2018.