

PENGALIHAN HAK SEWA TANAH PERSPEKTIF FIQIH MU'AMALAH DAN HUKUM POSITIF DI INDONESIA

Muh Soleh Aminullah

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
Jl. Marsda Adisucipto, Yogyakarta, Indonesia 55281
solehaminullah@gmail.com

DOI: <https://doi.org/10.35719/ijl.v3i1.113>

Abstract: Leasing is an agreement between one party that undertakes and binds itself to hand over the benefits of an item to another party for a certain period of time followed by payment as a reward. Along the way, the practice of renting does not always work as it should. Like the leasing that occurred in Jatimulyo Village, where one party could transfer the lease rights to another party when the lease was in progress. The method used in this study uses descriptive qualitative with short interviews with certain parties. The results of the study are: Fiqih Mu'amalah perspective on the practice of transferring lease rights that is carried out is penalized null (*fasakh*), because the transfer made is not in accordance with the provisions of the stipulated *syara'*, and there is no authority of the tenant for the transfer made. Meanwhile, the positive legal perspective in Indonesia on the practice of transferring land lease rights to third parties is an activity that is not allowed. This is in accordance with Article 1559 of the Civil Code, which does not require the lessee to release his lease to another party unless there is approval from the land owner, as well as a statement that the transfer may be made. Likewise with Article 310 KHES that tenants are not allowed to rent goods (land) that are leased to other parties except with the permission of the renting party.

Keywords: Multiplication of lease rights, Fiqih mu'amalah, Positive Law in Indonesia.

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

**IJLIL: INDONESIAN JOURNAL OF LAW AND ISLAMIC LAW
VOLUME 3 NOMOR 1 JANUARI-JUNI 2021;
ISSN 2721-5261 E-ISSN 2775-460X**

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 deksriptif dengan wawancara singkat pada pihak tertentu. Hasil kajian diperoleh: perspektif Fiqih Mu'amalah terhadap praktek pengalihan hak sewa yang dilakukan dihukumi batal (*fasakh*), karena pengalihan yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan syara' yang telah ditetapkan, serta tidak adanya kewenangan pihak penyewa terhadap pengalihan yang dilakukan. Sementara Perspektif Hukum Positif di Indonesia terhadap praktek pengalihan hak sewa tanah kepada pihak ketiga merupakan kegiatan yang tidak diperbolehkan. Hal ini sesuai dengan Pasal 1559 KUHPerdara yang tidak menghendaki pihak penyewa melepaskan sewanya kepada pihak lain kecuali ada persetujuan dari pemilik lahan, serta adanya keterangan bahwa pengalihan tersebut boleh dilakukan. Begitu juga dengan Pasal 310 KHES bahwa penyewa tidak diperkenankan menyewakan barang (lahan) yang di sewa kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan.

Kata Kunci: Pengalihan sewa, Fiqih mu'amalah, Hukum Positif di Indonesia.

Pendahuluan

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 menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan

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

kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.² Demikian halnya menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) bahwa *ijarah* merupakan sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.³

Namun praktik sewa-menyewa yang terjadi di Desa Jati Mulyo, Kecamatan Kunir, Kabupaten Lumajang terlihat sedikit berbeda dengan sewa-menyewa pada umumnya. Praktiknya pihak penyewa bisa saja mengalihkan lahan sewanya kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik atau dengan kata lain penyewa mengalihkan lahan sewanya tanpa memperoleh izin izin terlebih dahulu dari pemilik lahan. Penjabaran sederhananya ialah 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, 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

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

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

dari lahan yang disewakan tersebut. Seperti dalam keterangan pemilik lahan yang bernama Ibu Eko⁴ “Dulu lahan saya, saya sewakan ke penyewa pertama, tapi ketika sewa-menyewa sedang berlangsung ternyata yang mengolah lahan saya adalah orang lain bukan penyewa diawal. Jadi, ketika mengetahui hal itu saya kaget, kemudian saya bertanya kepada pemegang sewa tersebut.”

Problem ini akan menjadi suatu hal yang menarik untuk di kaji lebih dalam pasalnya menurut *fiqih mu'amalah*, KUH Perdata dan KHES⁵, bahwa sesungguhnya kegiatan tersebut merupakan kegiatan yang tidak diperbolehkan. *Fiqh mua'malah* memandang bahwa kegiatan yang dilakukan termasuk kegiatan *fasakh* (batal). KUH Perdata menafsirkan bahwa kegiatan tersebut merupakan kegiatan yang inkonsisten 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.

Sehingga berangkat dari persoalan tersebut, penulis menawarkan dua rumusan masalah yakni “Bagaimana perspektif *fiqih mu'amalah* terhadap pengalihan hak sewa tanah di Desa Jatimulyo Kecamatan Kunir Kabupaten

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

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

Lumajang dan “Bagaimana perspektif hukum positif di Indonesiaterhadap pengalihan hak sewa tanah di Desa Jatimulyo Kecamatan Kunir Kabupaten Lumajang.

Metode Penelitian

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu.⁶

Lokasi penelitian dilakukan di Desa Jatimulyo, Kecamatan Kunir, Kabupaten Lumajang. Alasan memilih lokasi ini karena dalam praktinya kegiatan sewa-menyewa yang dilakukan sedikit terdapat kejanggalan dan tidak sesuai dengan kegiatan sewa-menyewa pada umumnya. 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.

Pembahasan

Sewa-Menyewa dalam Fiqih Mua’amalah

a. Pengertian Sewa-Menyewa

Secara etimologi *ijarah* adalah upah atau sewa-menyewa. Sementara secara terminologi menurut

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

Sayyid Sabiq, *ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian. Sementara menurut ulama Syafiiyyah, *ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu.⁷ Sulaiman Rasjid mengatakan bahwa sewa atau mempersewakan ialah akad atas manfaat (jasa) yang dimaksud lagi diketahui dengan tukaran yang diketahui berdasarkan syarat-syarat yang akan dijelaskan kemudian.⁸ Sementara jumhur ulama fiqih berpendapat bahwa *ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya.⁹

Adapun kebolehan tentang sewa-menyewa sebagaimana Allah swt berfirman:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا بَيْنَ يَدَيْكُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ
وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

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

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

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

Artinya: “Dan jika kamu ingin menyusukan anakmu kepada orang lain, maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.¹⁰

Allah swt juga berfirman dalam surah At-Thalaq;

فَإِنْ أَرْضَعْنَاكُمْ فَأُوْرُهُنَّ

Artinya: “Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka”.¹¹

b. Rukun dan Syarat

Bagian yang termasuk dalam rangkaian sewa menyewa ialah 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-meyewa ialah:¹²Adanya 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.

¹⁰Al-Baqarah (2): 233.

¹¹At-Thalaq (65) :6.

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

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. 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.

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*).

c. 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 *ijarah*, apakah bersifat mengikat

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

kedua belah pihak atau tidak. Namun, jumbuh ulama mengatakan bahwa akad *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 jumbuh 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 *ijarah*.

Sederhananya dapat disimpulkan bahwa pembatalan dan berakhirnya kegiatan sewa-menyewa apabila terdapat hal-hal sebagai berikut: Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada penyewa. Rusaknya barang yang disewakan. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur 'alaih*). Terpenuhinya manfaat yang diadakan, atau berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan. Menurut Hanafiyah, boleh *fasakh ijarah* dari salah satu pihak jika terdapat udzur yang mengharuskannya.

Sedangkan menurut al-Kasani dalam kitab "*al-Badaa'iu ash-Shanaa'iu*", bahwa akad *ijarah* dapat berakhir apabila terjadi:¹⁴ Objek *ijarah* hilang atau

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

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

d. 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

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

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

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 *difasakh*.

Sementara, menurut mayoritas ahli hukum Islam, yaitu Maliki, Syafi'i dan Hambali, 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 menimbulkan akibat hukum karena tidak memenuhi ketentuan undang-undang syara'. Sesuatu yang tidak memenuhi

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

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.

Sewa-menyewa dalam Hukum Positif di Indonesia

a. Sewa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Berbeda dengan definisi sewa (*ijarah*) yang telah dipaparkan diatas, kali ini akan dibahas sewa-menyewa menurut KUH Perdata. Dalam Pasal 1548, Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak

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

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

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 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

²⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

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

kenikmatan dari suatu barang yang disewa tersebut selama waktu yang telah ditentukan.

1) 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.

Menurut Neni Sri Imaniyati, unsur-unsur yang melingkupi perbuatan sewa menyewa di antaranya:²⁴ Persetujuan, merupakan perbuatan yang menyatakan tercapainya kata sepakat antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa mengenai benda sewaan, uang sewa, dan persyaratan sewa-menyewa.

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

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

Penyerahan, bahwa yang dimaksud penyerahan merupakan perbuatan mengalihkan hak penguasaan benda sewaan dari pihak yang menyewakan ke pihak penyewa untuk dinikmati. 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. Waktu sewa, merupakan ukuran lama sewa-menyewa berlangsung. Persyaratan sewa, persyaratan sewa merupakan ketentuan yang disepakati bersama untuk memungkinkan pemenuhan kewajiban dan memperoleh hak pihak yang menyewakan.

2) Berakhirnya Sewa

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 setidaknya ada 10 (Sepuluh) macam perihal hapusnya atau berakhirnya suatu perikatan, diantaranya:²⁵ Karena pembayaran. Penawaran

²⁵Subekti, *Pokok-pokok*, 152.

pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan barang yang hendak dibayarkan itu disuatu tempat. Pembaharuan hutang. Kompensasi atau perhitungan hutang timbal balik. Percampuran hutang. Pembebasan hutang. Hapusnya barang dimaksud. Pembatalan perjanjian. Akibat berlakunya suatu syarat pembatalan. Lewat waktu.

Secara spesifik kegiatan sewa-menyewa dapat berakhir dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:²⁶ Berakhir sesuai batas waktu yang ditentukan. Artinya 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. Berakhir dengan tidak ditentukan waktu. Dalam perjanjian seperti ini didasarkan pada pedoman bahwa berakhirnya sewa-menyewa pada saat dianggap pantas oleh para pihak.

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

Berakhir dengan ketentuan khusus, yang apabila dijabarkan lagi di antaranya; 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 KUH Perdata. 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. Objek sewa-menyewa musnah. Perjanjian sewa-menyewa tidak bisa berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak. Pengalihan Sewa. Pengalihan sewa atau mengulangsewakan (*ouderhur*) di sini 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

Pihak penyewa dilarang untuk mengalihkan barang yang ia sewa kepada pihak lain karena pada

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

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.

b. Sewa-menyewa dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah

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 diakadkan

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

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

berdasarkan waktu tertentu serta diikuti dengan pembayaran atau upah sebagai imbalannya.

Sementara rukun ijarah dalam KHES Bab XI Bagian Pertama Pasal 295 adalah: adanya *mustajir* atau pihak yang menyewa, adanya *mu'ajir* pihak yang menyewakan, adanya *ma'jur* atau benda yang disewakan, dan adanya 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, maka 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 atau *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.

1) 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 KHES termaktub dalam Bab XI bagian keempat tentang

penggunaan *ma'jur* dalam Pasal 310 dinyatakan bahwa:³⁰ “*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 *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.

Praktik Sewa-Menyewa di Desa Jatimulyo

Dalam kegiatannya pemilik lahan mempromosikan lahan yang akan disewakan kepada penyewa dengan cara melalui makelar atau mempromosikan sendiri, setelah itu

³⁰ Ibid, 83.

orang yang menyewakan menyiapkan lahannya untuk ditinjau terlebih dahulu oleh penyewa.³¹ 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:

a. 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:

1) 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 Ibu Eko selaku pemilik lahan:³²

“Dulu saya bilang kesaudara saya, kalo saya ingin menyewakan lahan. Lalu saudara saya bilang ke orang yang biasa menyewa lahan. Terus dikemudian hari tiba-tiba ada penyewa yang datang ke saya tanya masalah lahan yang akan saya sewakan”.

³¹ Bpk Ali Wafa (Sekretaris Desa), *Wawancara*, 08 Mei 2018.

³² Ibu Eko (Pemilik lahan), *Wawancara*, 08 Mei 2018.

Tidak terkecuali sebagaimana ungkapan bapak Ali Wafa³³ yang memahami setiap transaksi sewa-menyewa di Desa Jatimulyo, bahwa;

“Kadang-kadang kalo di desa ini para pihak cenderung menawarkan lahan pertaniannya dengan melalui makelar atau datang langsung kepada penyewa. Sama seperti jual beli, artinya kalau 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”.

2) Peninjauan lahan

Peninjauan ini dilakukan setelah proses penawaran dari pemilik lahan dilakukan. Peninjauan 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. Sebagaimana ungkapan Ibu Misginah³⁴ sebagai pihak yang sering melakukan kegiatan sewa-menyewa.

“Dengan melihat kondisi lahan terlebih dahulu kan enak, setidaknya saya tahu lokasinya di daerah mana dan kondisi tanahnya, sehingga saya bisa memprediksi tentang harga. Karena masing-masing lahan itu tidak sama dan punya nilai yang berbeda-beda. Misalkan saya menyewa lahan yang ada tanamannya, sama tidak ada atanamannya itu harga sewanya berbeda.

³³Ibid., 08 Mei 2018.

³⁴Ibu Misginah (Penyewa lahan), *Wawancara*, 09 Mei 2018.

Sehingga bisa memperhitungkan penghasilan pada saat lahan sudah disewa nanti”.

b. 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. Hal ini sebagaimana diungkapkan Ibu Eko bahwa dalam kegiatannya terjadi tawar menawar harga dengan penyewa.

“Penyewa biasanya masalah lama lahan akan disewakan dan mau disewakan berapa tahun dan berapa harganya. Kalau dari saya sendiri sebagai yang punya lahan, saya ingin harga sewanya mahal. Tapi kadang-kadang masing-masing penyewa itu nawarnya tidak sama”.

Hal senanda juga disampaikan oleh bapak Senento³⁵ sebagai pihak yang lumrah menyewakan lahannya atau pemilik lahan.

“Biasanya dari pihak penyewa tanyak masalah harga, kadang-kadang kalau yang sudah tahu kondisi lahannya antara lahan bagus dengan kondisi biasa itu memberi harga sekian langsung diambil dan ada juga yang masih minta keringanan harga sewa. Kalau sudah begitu saya biarin saja, siapa tau kemudian hari masih ada penyewa yang masih berani mengambil dengan harga mahal”.

1. Ijab dan qobul sewa-menyewa

³⁵Bapak Senento (Pemilik lahan), *Wawancara*, 08 Mei 2018.

Tahap ini dilakukan guna 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.

2. Hak dan kewajiban para pihak.

Adapun hak dan kewajiban pemilik lahan adalah sebagai berikut: *pertama*, pemilik lahan berhak menerima imbalan atau upah dari lahan yang di sewakan. *Kedua*, berhak untuk menyerahkan lahan yang disewakan untuk di ambil manfaatnya sejak disepakati. *Ketiga*, berhak untuk memberikan kenikmatan terhadap lahan yang disewa oleh penyewa. Sementara hak dan kewajiban bagi penyewa ialah; bahwa penyewa berhak untuk membayar seluruh harga sewa kepada penyewa, penyewa berhak untuk menerima dan memanfaatkan lahan yang disewa dari penyewa, penyewa berhak untuk merawat serta mengembalikan barang yang disewa ketika sudah habis masa sewanya.

Persoalan hak dan kewajiban ini sebagaimana diungkapkan Bapak Ali Wafa:³⁶ bahwa:

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

“Untuk masalah hak dan kewajiban dari masing-masing pihak, saya rasa meskipun tanpa 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 sewannya. 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”.

Terlepas dari itu semuapraktik pengalihan hak sewa di Desa Jatimulyo ini dilakukan ketika sewa-menyewa telah disepakati oleh kedua belah pihak dan penguasaan lahan berada di pihak penyewa. Dalam hal ini pihak penyewa mengalihkan lahan penguasaannya kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik lahan, sehingga mengakibatkan pemilik lahan kebingungan tentang pihak yang menguasai lahan yang ia sewakan tersebut. Bahkan tidak jarang juga pemilik lahan mengalami kerugian sebagai akibat tidak sesuainya pengelolaan lahan yang dilakukan oleh pengelola berikutnya. Sebagaimana diungkapkan oleh Ibu Eko pemilik lahan³⁷

“Dulu lahan 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. Disitulah saya kadang-

³⁷Ibu Eko (Pemilik lahan), *Wawancara*, 08 Mei 2018.

kadang menemukan cara pengelolaan yang tidak sesuai dengan yang saya harapkan”.

Secara garis besar berdasar ungkapan ibu Eko tersebut dapat dipahami bahwa pengalihan sewa dilakukan tanpa adanya koordinasi terlebih dahulu kepada pemilik atau dilakukan secara diam-diam tanpa sepengetahuan pemilik lahan. Serta dalam pengalihan tersebut cenderung membawa dampak mudharat karena tidak sesuainya porsi pengelolaan lahan sebagaimana diharapkan oleh pemilik lahan.

Pengalihan Hak Sewa Tanah Perspektif Fiqih Mu’amalah dan Hukum Positif di Indonesia

1. Perspektif Fiqih Mu’amalah

Kesadaran pemahaman terhadap setiap tindakan yang dilakukan menjadi hal pokok dalam melakukan 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 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’. Secara garis besar praktik sewa-menyewa berdasarkan rukun dan syarat telah terpenuhi dengan baik. Namun, terlepas dari pemenuhan rukun dan syarat tersebut praktik sewa-menyewa yang terjadi pihak penyewa dapat saja

mengalihkan lahan yang di sewanya kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dari pemilik lahan atau yang menyewakan.

Hal ini berdasarkan perspektif *fiqih mu'amalah* bahwa kegiatan tersebut di kategorikan sebagai kegiatan yang tidak diperbolehkan dan tidak sesuai dengan ketentuan syara'. Sebab pengalihan dilakukan sebelum berakhirnya akad yang telah ditentukan diawal. Pihak penyewa dianggap telah memutus perjanjian (*akad*) secara sepihak serta tidak adanya kewenangan penyewa 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 hukum Islam menganjurkan bahwa setiap perjanjian yang dilakukan hendaknya ditaati dan dipenuhi sehingga timbul rasa 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".³⁸

الَّذِينَ يُؤْفُونَ بِعَهْدِ اللَّهِ وَلَا يَنْقُضُونَ الْمِيثَاقَ

³⁸Al-Isra' (17):34.

Artinya: (yaitu) orang yang memenuhi janji Allah dan tidak melanggar perjanjian.³⁹

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 pertanggungjawaban. Di samping 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. Sementara menurut Imam Bukhori, pengalihan hak sewa ini dianggap tidak memenuhi syarat yang telah ditetapkan. Ketika syarat yang seharusnya dipenuhi namun tidak terpenuhi, maka perajjian sewa yang dilakukan dihukumi batal, serta perbuatan yang dilakukan merupakan perbuatan yang tidak ada dalil yang menerangkannya.

³⁹Ar-Ra'd (13): 20.

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 melainkan 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.

Dari pemaparan tersebut dapat dipahami bahwa pengalihan hak sewayang 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. Pengalihan hak sewa 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.

2. Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

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.

Setelah melihat unsur-unsur sewa sebagaimana telah dipaparkan di atas, kegiatan sewa-menyewa yang di praktikkan di Desa Jatimulyo telah terpenuhi dengan baik. Sebab dalam praktiknya terdapat kedua belah pihak yang sama-sama memiliki kepentingan. Namun praktik pengalihan hak sewa yang dilakukan, KUH Perdata memandang berdasarkan 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.

Sementara fakto-faktor yang megakibatkan 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. Di sampig 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.

3. Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah

Berdasarkan apa yang telah dipaparkan diatas, bahwa dari sudut pandang rukun *ijarah*, KHES menilai bahwa sewa-menyewa yang dilakukan oleh para pihak telah terpenuhi denganbaik dari segi *mustajir* atau pihak yang

menyewa, *mu'ajir* atau pemberi sewa, *ma'jur* barang yang di sewakan, dan adananya akad. Namun pengalihan sewa yang dilakukan, KHES menilai bahwa pengalihan tersebut tidak diperbolehkan sebagaimana dalam Pasal 310 bahwa “*Mustajir* 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*).

Kesimpulan

Ketiga perspektif baik *fiqh mua'malah*, KUH Perdata, KHES dapat dipahami bahwa pengalihan hak sewa yang dilakukan merupakan perbuatan yang tidak diperbolehkan. Secara spesifik dapat diperinci sebagai berikut: *fiqh mua'malah* menilai bahwa pengalihan hak sewa ini dianggap tidak memenuhi ketentuan syara' karena pengalihan dilakukan sebelum berakhirnya masa sewa yang dilakukan. Di samping 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. KUH Perdata 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, kerana pihak penyewa (*musta'jir*) tidak mempunyai kebebasan untuk mengalihkan sebelum adanya izin dari pihak yang menyewakan (*mu'ajir*). Sementara faktor-faktor yang menyebabkan pengalihan hak sewa ini terjadi ialah tidak di jelaskannya dalam surat perjanjian tentang aturan tidak bolehnya mengalihkan lahan yang di sewa selama masa sewa sedang berlangsung, serta terbenturnya kebutuhan ekonomi dan kerugian yang selalu di alami oleh pihak penyewa.

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: Intermasa, 2003.
- _____, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2001.

Soimin, Soedharyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*,
Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Ibn Nujaim, *Al-asybah Wa-an-Nazhair*, 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.