

**PELAKSANAAN JUAL BELI PERKEBUNAN SENGON DENGAN AKAD IJARAH
MENURUT HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi Kasus Di Desa Denok Kecamatan Lumajang Kabupaten Lumajang)**

**Zubaidah
Email: nyimaszy@gmail.com**

ABSTRACT

This research discusses about the practice of buying and selling sengon plantations with lease agreements carried out by communities in the village of Denok, Lumajang district, Lumajang district. The practice of buying and selling does not appear to be in line with the transaction concepts regulated in Sharia Economic Law. Therefore the author feels interested in the importance of further examining this issue from the perspective of Sharia Economic Law, specifically by using the theory of buying and selling (*bai'*) and rent (*ijarah*). This research is limited to the following issues: (1) How is the sale and purchase of sengon plantations with *ijarah* contracts carried out by the people in Denok village, Lumajang district, Lumajang district? (2) What is the implementation of the sale and purchase of sengon plantation with *ijarah* contract by the people in the village of Denok Lumajang sub-district Lumajang regency according to Sharia Economic Law? And (3) What is the implementation of the sale and purchase of sengon plantations with *ijarah* contracts by people in the village of Denok Lumajang sub-district Lumajang district according to the principles of Sharia Economic Law? This research is field research where research is conducted by approaching the subject and object of research in the research location. The approach that the author chose in this study is a case study approach, which is an approach used in studies of certain cases from various legal aspects. Data collection techniques that will be selected to obtain accurate data in this study are documentation, observation, and interviews.

The results of this research are: (1) The implementation of the buying and selling of sengon plantations with the *ijarah* contract can be explained by the following points: (a) The type of contract that is said is a lease agreement, although in the contract there are two legal actions, namely buying and selling sengon trees and rental of plantation land (b) Regarding the object of the contract there are two, namely sengon trees and plantation land. For the contract object in the form of sengon tree ownership, the owner moves from the owner to the tenant, while for the contract object in the form of sengon tree does not take ownership, only the right to use temporarily from the owner to the tenant within a specified and agreed period. (c) As a legal consequence of the lease agreement, the owner of the plantation gets an amount of money from the lessee, and the tenant gets a number of sengon plants to be owned (being the owner of sengon) and the right to use the land for the specified time. (2) The sale and purchase of sengon plantations with the *ijarah* contract in Denok village Lumajang sub-district Lumajang district is in accordance with the theory of akad, *bai'* (buying and selling), and *ijarah* (rent) in Sharia Economic Law. (3) The sale and purchase of sengon plantations with the *ijarah* contract in Denok village Lumajang sub-district Lumajang district is in accordance with the principles of Sharia Economic Law which includes the principle of permissibility, the principle of benefit, the principle of willingness, the principle of justice, and customary principles as law.

Keywords: *Sengon, Transaction, Ijarah, Sharia Economic Law.*

PENDAHULUAN

Pada dasarnya para ulama fiqh sepakat bahwa ijarah merupakan akad yang diperbolehkan dalam hukum Islam. Namun demikian ada beberapa ulama melarang ijarah dengan alasan bahwa ijarah adalah jual beli manfaat, sedangkan manfaat pada waktu dilakukannya akad tidak bisa diserahterimakan. Setelah beberapa waktu barulah manfaat tersebut dapat diperoleh dan dirasakan sedikit demi sedikit. Sedangkan sesuatu yang tidak ada pada waktu akad tidak boleh diperjualbelikan. Pendapat ini ditegaskan oleh beberapa ulama seperti Hasan al-Basri, Abu Bakar al-Asham, Ismail bin Aliyah, al-Qasyani dan Ibnu Kisan. Namun demikian pendapat tersebut dibantah oleh Ibn Rusyd bahwa manfaat meskipun pada waktu akad dilaksanakan belum ada, akan tetapi pada dasarnya manfaat tersebut akan terwujud dan akan dimiliki oleh penyewa, inilah yang menjadi pertimbangan dibolehkannya akad ijarah tersebut.¹ Selain itu kebolehan akad ijarah juga tidak terlepas dari adanya unsur kemaslahatan yang diwujudkan melalui akad tersebut. Seorang pemilik barang memiliki apa yang dibutuhkan oleh penyewa dan penyewa memiliki uang untuk membayar harga sewa dimana uang tersebut juga dibutuhkan oleh pemilik barang. Dalam akad tersebut kedua belah pihak sama-sama saling membutuhkan, sehingga dengan dilakukannya akad ijarah maka kebutuhan kedua belah pihak akan terpenuhi. Disitulah di antaranya letak kemaslahatan yang diperoleh, selain akad tersebut juga tidak menimbulkan kerugian pada salah satu pihak.

Selain argumentasi di atas, kebolehan ijarah juga dapat ditemukan landasan hukumnya dalam al-Qur'an dan Sunnah Nabi saw. Di dalam al-Qur'an Allah memerintahkan untuk memberikan upah kepada wanita-wanita yang menyusukan bayi milik wanita lain.² Selain itu juga dikisahkan dalam hadis Nabi saw bahwa Ibn Umar menceritakan bahwa orang yang mempekerjakan seorang pekerja hendaknya memberikan upah kepadanya sebelum keringatnya kering.³ Dari ayat dan hadis tersebut maka jelaslah bahwa hukum sewa-menyewa adalah diperbolehkan karena adanya kemaslahatan bagi kehidupan manusia.

Karena adanya kemanfaatan, akad ijarah banyak dipraktikkan oleh masyarakat di Indonesia dari dulu hingga saat ini. Bahkan tidak hanya dalam hal yang lazim terjadi seperti sewa-menyewa rumah dan atau kendaraan, tetapi juga sewa perkebunan. Salah satu contohnya adalah sewa-menyewa perkebunan sengon yang dilakukan oleh masyarakat di desa Denok kecamatan Lumajang kabupaten Lumajang. Di desa tersebut (dan juga di beberapa desa lainnya di kecamatan Lumajang) banyak warga desa yang melakukan praktek jual beli perkebunan sengon dengan akad sewa (ijarah).

Di antara alasan yang paling banyak diungkapkan oleh para pelaku akad sewa sengon di lokasi penelitian yang penulis pilih, adalah karena jarak antara waktu tanam sampai panennya dapat dikatakan sangat singkat. Oleh sebab itulah keuntungan dari menanam pohon sengon menjadi sangat menarik. Selain itu karena proses penanaman pohon sengon tersebut tidak begitu membutuhkan banyak tenaga, karena hanya perlu dilakukan beberapa kali saja selama beberapa tahun mendatang hingga pohon sengon tersebut siap pakai. Selain itu pohon sengon juga tidak membutuhkan banyak perawatan, karena tidak memerlukan pupuk dan pestisida secara rutin, seperti tanaman sayuran atau buah-buahan. Memang sebenarnya tidak ada batasan tentang kapan sebaiknya pohon sengon dipanen. Tetapi bagi sebagian orang di lokasi penelitian ini mereka mengatakan bahwa semakin cepat pohon sengon ini bisa ditebang, maka akan semakin baik. Karena selain agar dapat ditanami

¹ Muhammad Ibn Rusyd al-Qurthubi, *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayah al-Muqtashid*, juz 2, (Beirut: Dar al-Fikr, tth), 166.

² Lihat surat al-Thalaq ayat 6.

³ Muhammad bin Islail al-Kahlani, *Subulus Salam*, juz 3, (Mesir: Maktabah Mustafa al-Halabiy, 1960), 80-81.

kembali, uang hasil persewaan tersebut juga dapat dimanfaatkan oleh pemilik barang. Menurut para petani sengon di lokasi penelitian, idealnya pohon sengon dipanen setelah sengon berusia lima hingga enam tahun. Hal ini karena kayu sengon yang sudah berumur enam tahun atau lebih biasanya memiliki ukuran yang besar, dan yang lebih penting lagi adalah tekstur kayunya juga sudah lebih tua memiliki kualitas yang lebih bagus, sehingga harga jualnya juga akan lebih mahal.⁴ Konsekwensinya adalah bahwa waktu tunggunya juga akan lebih lama.

Setelah melakukan penelitian awal, penulis menemukan beberapa warga desa yang menjual tanaman sengon yang baru berumur dua tahun kepada sesama warga dengan akad sewa (ijarah). Menurut mereka, mereka menjual tanaman sengon dan sekaligus menyewakan lahannya kepada pembeli dengan satu akad, yaitu akad sewa atau akad ijarah.⁵

Adapun pelaksanaan akad sewa tersebut dilakukan dengan cara penyewa membeli tanaman sengon yang ada di tanah pemilik kebun dan sekaligus menyewa tanah tempat tanaman sengon tersebut tumbuh. Pohon sengon yang dijual rata-rata berusia sekitar dua tahunan. Kemudian setelah dijual, pembeli menyewa lahan tersebut selama kurang lebih lima tahun ke depan dengan maksud agar tanaman sengon yang dibeli tersebut sudah siap untuk dipanen, dimanfaatkan, atau dijual dalam bentuk potongan-potongan kayu. Hal ini dilakukan karena pohon sengon yang dijual biasanya baru berusia sekitar dua tahunan, dan dalam usia tersebut pohon belum dapat dimanfaatkan. Sehingga pembeli harus menunggu selama beberapa tahun lagi untuk dapat memanen pohon-pohon sengon tersebut dengan cara menyewa tanah tempat pohon sengon tersebut tumbuh. Praktek sewa dan atau jual beli seperti ini sudah terjadi bertahun-tahun lamanya di desa Denok kecamatan Lumajang kabupaten Lumajang.

Praktek sewa atau ijarah perkebunan sengon di atas apabila dilihat secara sekilas memang tampaknya tidak ada masalah. Tetapi apabila dilihat secara lebih mendalam, dalam pandangan Hukum Ekonomi Syariah tampak terdapat beberapa kerancuan pada praktek akad tersebut. Adapun beberapa kerancuan yang penulis maksudkan setidaknya dapat diperinci menjadi beberapa poin berikut:

1. Antara pemilik lahan dan penyewa melakukan dua hal yang berbeda hanya dengan satu akad, yakni jual beli tanaman sengon dan persewaan lahan sebagai tempat tumbuhnya pohon sengon tersebut. Padahal seperti yang diketahui bahwa dalam Hukum Ekonomi Syariah antara akad sewa (ijarah) dan akad jual beli (bai') terdapat perbedaan fundamental dari aspek konsekwensi hukumnya. Dalam akad sewa (ijarah) yang dipersyaratkan adalah adanya pemindahan kemanfaatan dari pemilik barang kepada penyewa dengan imbalan atau upah dalam jumlah tertentu, sedangkan dalam akad jual beli (bai') yang dipersyaratkan adalah adanya pemindahan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli dengan imbalan atau upah yang disepakati bersama. Karena itu dalam Hukum Ekonomi Syariah, tidak dihalalkan jual beli dilakukan dengan akad lain, termasuk dengan akad ijarah atau sewa-menyewa, dan sebaliknya tidak dihalalkan sewa-menyewa dilakukan dengan akad jual beli.
2. Adanya larangan dari hadis Nabi saw tentang praktek sewa-menyewa tanah. Larangan tersebut berdasarkan pada dalil hadis shahih dari Nabi saw tentang larangan penyewaan tanah dan mengambil upah atau bagian tertentu dari tanah tersebut. Hadis ini diriwayatkan oleh Rafi'

⁴ Hasil wawancara pada tanggal 12 November 2018 dengan beberapa warga pelaku akad sewa kebun sengon yaitu ibu Darla sebagai pemilik lahan dan Muhammad Hifni sebagai penyewa.

⁵ Hasil wawancara pada tanggal 12 November 2018 dengan beberapa warga pelaku akad sewa kebun sengon yaitu ibu Darla sebagai pemilik lahan dan Muhammad Hifni sebagai penyewa, Suhaimi sebagai pemilik kebun dan Minhadi sebagai penyewa, serta Kawit sebagai pemilik kebun dan Soin sebagai penyewa.

bin Khudaij, Jabir, Abu Said, Abu Hurairah, dan Ibn Umar. Mereka semua meriwayatkan dari Nabi saw tentang larangan menyewakan tanah dalam segala bentuknya.⁶

Praktek sewa-menyewa perkebunan sengon yang dilakukan oleh masyarakat di desa Denok kecamatan Lumajang kabupaten Lumajang tersebut apabila dilihat dari dua poin masalah di atas tampaknya tidak sejalan dengan konsep-konsep transaksi yang diatur dalam Hukum Ekonomi Syariah yang mengatur hukum dan tata cara transaksi ekonomi berdasarkan hukum Islam. Karena itu penulis merasa tertarik akan pentingnya mengkaji lebih jauh tentang masalah ini dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah, khususnya dengan menggunakan teori jual beli (bai') dan sewa-menyewa (ijarah). Berdasarkan latar belakang masalah tersebut penulis mengambil tema penelitian ini.

Berdasarkan latar belakang masalah sebagaimana yang telah diuraikan tersebut dalam penelitian ini dibatasi untuk menemukan jawaban tentang beberapa pertanyaan berikut: (1) Bagaimana pelaksanaan jual beli perkebunan sengon dengan akad ijarah oleh masyarakat di desa Denok kecamatan Lumajang kabupaten Lumajang? (2) Bagaimana pelaksanaan jual beli perkebunan sengon dengan akad ijarah oleh masyarakat di desa Denok kecamatan Lumajang kabupaten Lumajang menurut Hukum Ekonomi Syariah? (3) Bagaimana pelaksanaan jual beli perkebunan sengon dengan akad ijarah oleh masyarakat di desa Denok kecamatan Lumajang kabupaten Lumajang menurut prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah?

Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dimana penelitian dilakukan dengan cara mendatangi subjek dan objek penelitian yang ada di lokasi penelitian. Penelitian ini juga termasuk penelitian hukum normatif, yakni suatu jenis penelitian yang bertujuan untuk mengetahui ada tidaknya suatu aturan hukum yang sesuai dengan norma hukum, atau ada tidaknya kesesuaian suatu tindakan hukum dengan norma atau prinsip hukum.⁷ Penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan informasi data valid langsung dari sumber primernya secara detail tentang proses transaksi akad sewa-menyewa perkebunan sengon di desa Denok kecamatan Lumajang kabupaten Lumajang, dimana penulis hendak melihat permasalahan tersebut dari sudut pandang teori-teori dalam fiqh muamalah.

Pendekatan yang penulis pilih dalam penelitian ini adalah pendekatan studi kasus, yaitu suatu pendekatan yang digunakan dalam studi terhadap kasus tertentu dari berbagai aspek hukum.⁸ Selain pengertian tersebut, pendekatan kasus juga dapat dipahami sebagai suatu penelitian yang bertujuan secara khusus menjelaskan dan memahami objek yang ditelitinya secara khusus sebagai suatu kasus. Pendekatan kasus dalam hal ini sengaja penulis gunakan untuk memahami subjek dan objek penelitian secara kasuistik (yang hanya berlaku khusus di lokasi penelitian). Kemudian melalui pendekatan ini penulis akan melakukan interpretasi hukum berdasarkan komparasi yang penulis temukan antara tindakan subjek hukum dengan teori hukumnya, yakni teori hukum dalam fiqh muamalah.

Teknik *pengumpulan data* merupakan seperangkat *teknik* atau langkah-langkah yang dapat ditempuh oleh peneliti untuk *pengumpulan data*. Berkaitan dengan penelitian ini dimana penelitian akan dilakukan dengan cara studi lapangan (*field research*), maka teknik pengumpulan data yang akan dipilih guna mendapatkan data yang akurat dalam penelitian ini adalah dokumentasi, observasi, dan wawancara.

PEMBAHASAN

⁶ Yusuf al-Qardhawi, *Halal Haram Dalam Islam*, (Jakarta: Era Media, 2005), 394.

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 47.

⁸ Ibid, hlm. 134.

A. Pelaksanaan Jual Beli Perkebunan Sengon Dengan Akad Ijarah Oleh Masyarakat di Desa Denok Kecamatan Lumajang Kabupaten Lumajang

Berdasarkan data yang penulis dapatkan mengenai pelaksanaan jual beli perkebunan sengon dengan akad ijarah oleh masyarakat di Desa Denok Kecamatan Lumajang Kabupaten Lumajang, penulis mencatat beberapa poin penting sebagai bahan analisis sebagai berikut:

- (1) Jenis akad yang diucapkan adalah akad sewa, meskipun dalam akad tersebut terdapat dua perbuatan hukum, yakni jual beli pohon sengon dan sewa lahan perkebunan untuk merawat pohon-pohon sengon yang dibeli dengan akad sewa tersebut.
- (2) Mengenai objek akadnya ada dua, yaitu pohon sengon dan tanah perkebunan. Untuk objek akad yang berupa tanaman pohon sengon kepemilikan berpindah dari pemiliknya kepada penyewa, sedangkan untuk objek akad berupa tanah tempat tumbuh pohon sengon tidak berpindah kepemilikan, hanya saja hak untuk memanfaatkan berpindah sementara dari pemiliknya kepada penyewa dalam jangka waktu yang telah ditentukan dan disepakati antara kedua pihak yang bertransaksi.
- (3) Mengenai subjek akadnya yakni pemilik kebun dan penyewa, sebagai akibat hukum dari akad sewa tersebut pemilik kebun mendapat penggantian berupa sejumlah uang dari penyewa, dan penyewa mendapatkan sejumlah tanaman sengon untuk dimiliki (menjadi pemilik sengon) dan hak memanfaatkan tanah selama waktu yang ditentukan.

Demikian pelaksanaan jual beli sengon dengan akad sewa di desa Denok kecamatan Lumajang kabupaten Lumajang yang dapat penulis jelaskan. Untuk selanjutnya penulis akan melakukan analisis perbandingan untuk melihat sejauh mana relevansi praktek transaksi tersebut dalam perspektif hukum ekonomi syariah dan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah.

B. Pelaksanaan Jual Beli Perkebunan Sengon Dengan Akad Ijarah Oleh Masyarakat di Desa Denok Kecamatan Lumajang Kabupaten Lumajang Menurut Hukum Ekonomi Syariah

1. Pelaksanaan Jual Beli Perkebunan Sengon Menurut Teori Akad

Akad merupakan bagian yang paling penting dalam suatu transaksi, karena akad dalam hukum Islam menjadi jalan atau cara untuk memperoleh harta atau suatu kemanfaatan benda yang menjadi objek akad. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, akad diartikan sebagai suatu kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.⁹ Dalam terminology fiqh, akad dimaknai sebagai “Suatu pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariah yang berpengaruh pada objek perikatan.” Adapun maksud dengan kalimat “sesuai dengan kehendak syariah” adalah bahwa seluruh perikatan tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh syara’.¹⁰

Atas dasar definisi tersebut dapat dikatakan bahwa akad merupakan ikatan secara hukum yang dilakukan oleh dua atau beberapa pihak yang sama-sama berkeinginan untuk mengikatkan diri. Adapun kehendak tersebut harus diungkapkan dalam suatu pernyataan, baik pernyataan tersebut dalam bentuk perkataan, perbuatan, tulisan maupun isyarat. Pernyataan pihak-pihak yang mengikatkan diri tersebut disebut sebagai ijab dan qabul. Ijab adalah pernyataan pertama yang diungkapkan oleh salah satu pihak yang mengandung keinginan secara pasti untuk mengikatkan diri. Sedangkan qabul adalah pernyataan pihak lain setelah ijab yang menunjukkan

⁹ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 20 poin 1.

¹⁰ Abdul Hadi, *Memahami Akad-Akad Dalam Perbankan Syariah dan Dasar-Dasar Hukumnya*, (Surabaya: Sinar Terang, 2015), 79.

persetujuannya untuk mengikatkan diri. Jadi, perikatan dalam konteks fiqh lazim disebut sebagai akad.¹¹

Dilihat dari aspek ini maka sebenarnya pelaksanaan akad dalam sewa-menyewa maupun jual beli perkebunan sengon oleh masyarakat desa Denok kecamatan Lumajang kabupaten Lumajang telah terjadi. Karena di lapangan penulis menjumpai adanya ucapan tawar-menawar antara pihak yang bertransaksi dan kemudian dilanjutkan dengan kesepakatan dengan cara memilik perkebunan menyerahkan kebun sengon beserta manfaat tanahnya kepada penyewa dan penyewa membayar sejumlah uang yang telah ditentukan jumlahnya dalam akad kepada pemilik kebun.

Adapun syarat-syarat suatu akad dapat dianggap sah¹² di antaranya:

- (1) Kedua orang yang melakukan akad haruslah orang-orang yang cakap bertindak hukum. Dalam hal akad sewa perkebunan sengon, penulis melihat bahwa semua pelaku akad yang menjadi responden adalah orang-orang yang sudah dewasa dan cakap bertindak hukum. Dan sejauh pengetahuan penulis di lokasi penelitian, yakni di desa Denok, penulis mendapati bahwa tidak ada satupun pelaku akad sewa perkebunan sengon yang dilakukan oleh anak-anak dibawah umur atau oleh orang yang tidak cakap bertindak hukum.
- (2) Objek akad atau barang yang diakadkan jelas dan dapat diberlakukan hukum atasnya. Seperti yang dijelaskan bahwa objek akad dalam hal ini adalah perkebunan sengon yang berupa tanah dan tanaman sengon dengan jumlah yang jelas. Selain itu objek akad tersebut juga dapat menerima akibat hukum dari akad yang dilakukan oleh pemilik kebun dan penyewa.
- (3) Akad yang dilakukan bukanlah akad yang dilarang oleh syari'at Islam, seperti akad jual beli terhadap barang yang diharamkan. Untuk syarat yang inipun akad terhadap perkebunan telah memenuhi syarat karena tanaman sengon bukan hal yang terlarang untuk diperjualbelikan menurut syariah Islam.
- (4) Ijab dan qabul dilakukan berjalan terus dan tidak terputus, atau tidak dicabut sebelum terjadi qabul. Seperti yang telah dijelaskan bahwa ijab dan qabul dilakukan tanpa terputus, karena dalam akad sewa perkebunan sengon ijab dan qabul diakhiri dengan persetujuan atau kesepakatan antara pembeli dan penyewa dengan penyerahan hak dan kewajiban masing-masing pihak, dimana pihak pemilik kebun menyerahkan kebunnya beserta tanaman sengon yang ada di dalamnya, sedangkan pihak penyewa menyerahkan sejumlah uang kepada pemilik kebun sebagai penggantian atas pemindahan hak dan manfaat dari kebun sengon yang dimilikinya.

Dari sini dapat dipahami bahwa syarat-syarat akad jual beli perkebunan sengon sebenarnya sudah tercukupi dan berjalan sesuai syariah. Selanjutnya akan dilihat dari aspek rukun-rukun akad apakah dalam jual beli sengon rukun-rukun akad telah terpenuhi atau belum. Adapun rukun-rukun akad adalah sebagai berikut:

(1) 'Aqid (Orang yang melakukan akad). 'Aqid ialah orang yang berakad (subjek akad). Adakalanya pihak-pihak yang terlibat dalam suatu akad terdiri dari satu orang, namun juga terkadang terdiri dari beberapa orang. Berkaitan dengan 'aqid ini setidaknya ada dua hal yang perlu diperhatikan, yakni tentang kecakapan (ahliyah)¹³ dan kekuasaan (wilayah)¹⁴ dari orang

¹¹ Nasrun Harun, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta: PT Ihtiar Baru Van Hoeve, 2003), 63.

¹² Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 22-25.

¹³ Ahliyah dibagi menjadi dua, ahliyah al-wujub (kecakapan seseorang dalam menerima hak dan kewajiban) dan ahliyah al-ada' (kecakapan seseorang untuk melaksanakan hak dan kewajiban).

¹⁴ Adapun pengertian wilayah adalah suatu kekuasaan yang diberikan oleh syara' yang memungkinkan kepada pemiliknya untuk menimbulkan akad-akad dan tasarruf (tindakan hukum) dan melaksanakan akibat-akibat hukum yang timbul dari akad tersebut.

yang berakad. Dalam hal akad jual beli sengon, 'aqid terdiri dari para pemilik kebun sengon dan para penyewa kebun tersebut, dan kesemuanya ada dalam akad sewa sengon yang dimaksud. Karena itu dapat penulis katakan bahwa untuk rukun ini telah terpenuhi dalam pelaksanaan akad sewa perkebunan sengon.

(2) Ma'qud 'alaih (Objek akad). Ma'qud 'alaih adalah objek akad atau benda-benda yang diadakan, atau segala sesuatu yang dijadikan sasaran atau tujuan akad. Misalnya benda-benda yang dijual dalam akad jual beli, atau benda-benda yang akan disewa dalam akad sewa. Dalam kaitannya dengan akad sewa perkebunan sengon, objek akadnya adalah tanaman pohon sengon dan tanah tempat tanaman tersebut tumbuh. Sehingga dapat disimpulkan pula bahwa rukun yang inipun telah terpenuhi dalam akad sewa sengon yang dimaksud.

(3) Maudhu' al-'aqid. Maudhu' al-'aqid adalah tujuan atau maksud yang ingin dicapai ketika mengadakan akad. Berbeda akad maka berbedalah tujuan pokok akad. Dalam akad jual beli misalnya, tujuan pokoknya adalah memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan cara memberi ganti. Demikian pula dalam akad sewa-menyewa, tujuannya adalah memindahkan kemanfaatan suatu barang dari pemiliknya kepada penyewa dalam jangka waktu tertentu. Dalam akad sewa perkebunan sengon pun tujuannya jelas, yakni adanya kehendak untuk memindahkan hak atas kepemilikan sengon dan hak pemanfaatan tanah dari pemiliknya kepada penyewanya dengan imbalan sejumlah uang sesuai kesepakatan.

(4) Shighat al-'aqid (Ijab dan Qabul). Shighat al-'aqid adalah ijab qabul. Ijab merupakan ungkapan yang pertama kali diucapkan oleh salah satu dari pihak yang melakukan akad. Menurut pendapat Wahbah Zuhaili, ijab adalah ucapan khusus yang menunjukkan kerelaan yang timbul pertama dari pembicaraan salah seorang yang melakukan akad, yang mana datangnya dari orang yang memberikan hak milik, atau dari orang yang menerima hak milik.¹⁵ Sedangkan qabul adalah pernyataan yang disebutkan kedua kali dari ucapan salah seorang yang melakukan akad, yang menunjukkan kesepakatan dan persetujuannya terhadap pernyataan yang disampaikan oleh orang yang pertama.¹⁶ Hal ini sejalan dengan pendapat Muhammad Abu Zahrah yang memaknai qabul sebagai pernyataan kedua yang terucap dari pelaku akad yang kedua.¹⁷ Dalam akad sewa perkebunan sengon, ijab diucapkan dalam bentuk penawaran terhadap kebun sengon yang dimiliki oleh pemiliknya, sedangkan qabul diucapkan dalam bentuk persetujuan oleh penyewa baik atas harga maupun objek yang disewakan. Jadi, dalam hal ini rukun harus adanya ijab qabul pun telah terpenuhi dalam akad sewa perkebunan sengon di desa Denok tersebut.

Dalam akad sewa perkebunan sengon penulis tidak mendapati hal-hal yang menyebabkan berakhirnya akad sebagai berikut: (a) Jual beli yang hukumnya fasad, seperti adanya unsur-unsur penipuan, atau salah satu dari rukun atau syarat-syaratnya tidak terpenuhi, (b) Adanya khiyar khiyar syarat,¹⁸ khiyar aib,¹⁹ atau khiyar rukyah,²⁰ (c) Akad yang telah disepakati tersebut tidak

¹⁵ Wahbah Zuhaili, *Fiqh al-Islam*, hlm. 93.

¹⁶ Ibid.

¹⁷ Muhamamd Abu Zahrah, *Al-Milkiyah wa Nazhariyah al-Aqh di al-Syari'ah al-Islamiyah*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1976), hlm. 202.

¹⁸ Khiyar syarat adalah suatu bentuk khiyar dimana seseorang membeli sesuatu dari pihak penjual dengan ketentuan ia boleh melakukan khiyar pada masa atau waktu tertentu, meskipun waktu tersebut lama, apabila ia menghendaki maka ia dapat melangsungkan jual beli dan apabila ia tidak menghendaki maka ia boleh membatalkannya. Lihat Sayid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, 290.

¹⁹ Khiyar aib adalah suatu bentuk khiyar untuk meneruskan atau membatalkan jual beli, karena adanya cacat pada barang yang dibeli, meskipun tidak disyaratkan khiyar. Lihat Ahmad Wardi Muslih, *Fiqh Muamalah*, 232.

²⁰ Khiyar rukyah adalah pilihan untuk meneruskan suatu akad atau membatalkannya setelah barang yang menjadi objek akad telah dilihat oleh pembeli. Hal ini terjadi dalam kondisi barang yang menjadi objek akad tidak ada di

dilaksanakan oleh salah satu atau semua pihak yang berakad, (d) Terwujudnya tujuan-tujuan akad tersebut secara sempurna.

Sampai di sini dapat disimpulkan bahwa akad yang dilakukan antara pemilik dan penyewa kebun sengon adalah akad yang sah karena telah memenuhi seluruh syarat dan rukun akad. Selain itu penulis tidak menemukan hal-hal yang dapat menyebabkan berakhirnya akad tersebut seperti pembatalan akad, adanya kematian, serta adanya ketidaksepakatan. Karena itu dalam pandangan teori akad dalam hukum ekonomi syariah, penulis menyimpulkan bahwa akad yang dilakukan dalam masalah ini adalah sah hukumnya.

2. Pelaksanaan Jual Beli Perkebunan Sengon Menurut Teori Bai' (Jual Beli)

Pada bab sebelumnya telah dijelaskan bahwa kata *bai'* secara bahasa artinya adalah tukar-menukar (apapun bentuknya, apa saja). Lafadz *bai'* (jual) dan *syira'* (beli) seringkali digunakan untuk satu arti yang sama.²¹ Perkataan jual beli sebenarnya terdiri dari dua suku kata yaitu "jual" dan "beli" dimana makna antara yang satu dengan lainnya saling bertolak belakang. Dengan demikian perkataan jual beli menunjukkan adanya dua perbuatan dalam satu peristiwa, yaitu satu pihak menjual dan di pihak lain membeli, maka dalam hal ini terjadilah peristiwa hukum jual beli.

Dalam pandangan ulama Hanafiyah, jual beli adalah tukar-menukar harta dengan harta menurut cara yang khusus, sedangkan pengertian harta mencakup zat (barang) dan uang. Ulama Syafi'iyah mendefinisikan *bai'* (jual beli) sebagai suatu akad mu'awadhah (timbang balik) terhadap selain manfaat dengan cara tukar-menukar harta dengan harta dengan syarat-syarat tertentu dengan tujuan untuk mendapatkan kepemilikan terhadap suatu benda atau manfaat untuk waktu selamanya (bukan sementara atau dalam jangka waktu tertentu). Sementara itu ulama Hanabilah mendefinisikan *bai'* (jual beli) sebagai kegiatan tukar-menukar harta dengan harta, atau tukar-menukar manfaat dengan manfaat yang mubah, bukan riba dan bukan hutang.²²

Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, objek jual beli bukan hanya barang (benda), tetapi juga manfaat, dengan syarat tukar-menukar berlaku selamanya, bukan untuk sementara. Karena itulah, ijarah atau sewa-menyewa tidak termasuk jual beli karena manfaat yang diperoleh dari hasil akah ijarah hanya digunakan untuk sementara berdasarkan batas waktu yang telah ditentukan dalam akad. Demikian pula *i'arah* (pinjam meminjam) juga bukan termasuk akad jual beli, karena pemanfaatannya hanya berlaku sementara waktu.

Untuk melihat apakah akad sewa-menyewa perkebunan sengon sesuai dengan teori jual beli atau tidak, perlu diperbandingkan dengan rukun dan syarat sahnya jual beli.

Sebagaimana dijelaskan sebelumnya bahwa rukun jual beli menurut jumhur ulama setidaknya ada tiga, yaitu: (1) Adanya penjual dan pembeli. (2) Adanya uang atau alat tukar. (3) Adanya sighat yang berupa ijab qabul. Dalam suatu perbuatan jual beli, ketiga rukun ini hendaklah terpenuhi, sebab seandainya salah satu saja dari ketiga rukun jual beli tersebut tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan jual beli. Dalam kaitannya dengan jual beli perkebunan sengon yang menjadi topik penelitian ini, maka ketiga rukun jual beli sebagaimana yang telah disebutkan di atas dapat ditemukan, yaitu (1) adanya pemilik kebun sebagai penjual dan penyewa sebagai pembeli, (2) Adanya uang yang diserahkan oleh penyewa sebagai harga pohon sengon yang dibeli, dan adanya pohon sengon sebagai

majelis akad, dan hanya ada contohnya saja, sehingga pembeli tidak tahu apakah barang yang dibelinya bagus atau tidak. Lihat Ahmad Wardi Muslih, *Fiqh Muamalah*, 236.

²¹ Misalnya dalam surat Yusuf (12) ayat 20.

²² Ali Fikri, *Al-Mu'amalat al-Maddiyah wa al-Adabiyah*, (Mesir: Musthafa al-Halabiy, 1357 H), 11.

komoditi yang dijual kepada penyewa, serta (3) Adanya ucapan ijab qabul yang diucapkan oleh kedua belah pihak, yakni antara pemilik kebun sengon dan pembelinya. Perlu diketahui bahwa sighat atau ucapan ijab qabul yang harus diucapkan dalam akad jual beli haruslah ijab qabul jual beli, karena itu tidak sah akad jual beli dengan menggunakan ucapan ijab qabul i'arah (pinjam-meminjam) atau ijarah (sewa-menyewa).²³

Agar suatu jual beli yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli sah secara hukum, selain harus terpenuhinya rukun-rukun jual beli tersebut, maka harus pula terpenuhi beberapa syarat-syarat yang berkaitan dengan hal-hal berikut:²⁴

(a) Berkaitan dengan subjeknya

- (1) Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian jual beli haruslah orang yang berakal sehat, karena itu bertransaksi dengan orang gila dan atau bodoh dapat mengakibatkan tidak sah jual beli yang dilakukan. Adapun yang dimaksud dengan berakal sehat adalah bahwa orang yang berakad dapat membedakan atau memilih mana yang terbaik bagi dirinya, dan apabila salah satu pihak tidak berakal maka jual beli yang diadakan tidak sah. Apabila dilihat dari aspek ini, akad jual beli perkebunan sengon telah memenuhi persyaratan ini karena dilakukan oleh orang-orang yang berakal sehat.
- (2) Jual beli harus dilakukan dengan kesadaran dan kehendaknya sendiri, tidak ada paksaan. Yang dimaksud dengan kehendak sendiri adalah bahwa dalam melakukan perbuatan jual beli tersebut salah satu pihak tidak melakukan tekanan maupun paksaan kepada pihak lainnya sehingga pihak yang lain tersebut melakukan perbuatan jual beli bukan lagi disebabkan karena kemauannya sendiri, tetapi disebabkan karena adanya unsur paksaan. Jual beli yang dilakukan bukan atas dasar kehendaknya sendiri adalah tidak sah hukumnya. Berkaitan dengan jual beli perkebunan sengon, penulis tidak melihat akad yang dilakukan atas dasar paksaan atau tekanan dari pihak manapun, jadi murni atas kehendak mereka sendiri. Karena itu dapat dikatakan bahwa dalam akad jual beli sengon tidak ada unsur paksaan yang menyebabkan batalnya akad tersebut.
- (3) Kedua belah pihak yang melakukan transaksi harus sudah baligh usianya. Dalam hukum Islam, usia baligh berkisar pada usia 15 tahun atau telah bermimpi (bagi anak laki-laki) dan telah haid (bagi anak perempuan). Pada syarat yang inipun akad jual beli sengon telah terpenuhi karena dilakukan oleh orang-orang dewasa yang sudah berusia baligh, bukan dilakukan oleh anak-anak dibawah umur.
- (4) Jual beli yang dilakukan tidak terhadap sesuatu yang mubadzir atau tidak ada manfaatnya. Keadaan tidak mubadzir maksudnya adalah bahwa para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli tersebut bukanlah manusia yang boros (melakukan perbuatan mubazir), karena orang yang boros di dalam hukum dikategorikan sebagai orang yang tidak cakap bertindak. Maksudnya adalah ia tidak dapat melakukan sendiri perbuatan hukum meskipun kepentingan hukum tersebut menyangkut kepentingannya sendiri. Penulis dalam hal akad jual beli perkebunan sengon tidak menemukan aspek yang termasuk dalam kategori perbuatan boros yang dilakukan oleh para subjek penelitian ini, yaitu para pemilik sengon beserta para pembeli atau penyewanya.

(b) Berkaitan dengan Objeknya²⁵

- (1) Bersih barangnya, artinya barang yang diperjualbelikan bukanlah benda yang dikualifikasikan sebagai benda najis atau diharamkan untuk dikonsumsi atau dipergunakan.

²³ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, 351.

²⁴ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal Bab 4 pasal 56.

²⁵ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 76.

- (2) Dapat dimanfaatkan, artinya kemanfaatan barang tersebut sesuai dengan ketentuan hukum syariah Islam yang tidak bertentangan dengannya.
- (3) Milik orang yang melakukan akad, artinya orang yang melakukan perjanjian jual beli atas sesuatu barang adalah pemilik sah barang tersebut atau telah mendapatkan ijin dari pemiliknya yang sah.
- (4) Mampu menyerahkan, artinya pihak penjual (baik sebagai pemilik maupun sebagai kuasa) dapat menyerahkan barang yang dijadikan sebagai objek jual beli sesuai dengan bentuk dan jumlah yang diperjanjikan pada waktu penyerahan barang kepada pihak pembeli.
- (5) Barang dapat diketahui keadaannya, artinya apabila dalam suatu akad jual beli keadaan barang dan jumlah harganya tidak diketahui, maka perjanjian jual beli hukumnya tidak sah. Sebab bisa jadi perjanjian tersebut mengandung unsur penipuan. Dan
- (6) Barang yang diakadkan ada ditangan penjual, artinya jual beli dilarang apabila dilakukan dalam keadaan barang yang diperjualbelikan belum ada di tangan penjual. Karena bisa jadi barang yang belum ditangan tersebut memiliki kerusakan yang tidak dapat diketahui oleh pembeli, atau tidak dapat diserahkan oleh penjualnya.

Apabila dilihat dan diperbandingkan, keseluruhan syarat yang berkaitan dengan objek jual beli tersebut telah terpenuhi dalam akad jual beli sengan. Melalui metode observasi yang penulis lakukan di lokasi penelitian, penulis tidak mendapati bahwa perkebunan sengan sebagai objek akad bertentangan dengan salah satu saja dari syarat-syarat objek jual beli sebagaimana yang telah disebutkan.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis mendapati bahwa akad jual beli sengan tidak sejalan dengan dua poin penting dalam teori bai' (jual beli) dalam hukum ekonomi syariah ini, yaitu:

(1) Implikasi dari sahnya suatu akad jual beli menuntut terjadinya pemindahan kepemilikan maupun manfaat untuk selamanya, bukan dibatasi oleh jangka waktu tertentu. Sedangkan dalam akad jual beli perkebunan sengan, yang terjadi adalah pemindahan kepemilikan pohon sengan saja, sementara tanah tempat pohon sengan tumbuh tersebut hanya boleh diambil manfaatnya dalam waktu tertentu, sehingga tidak terjadi pemindahan kepemilikan.

(2) Salah satu rukun sahnya jual beli adalah harus adanya akad dalam bentuk apapun, namun akad yang dimaksud adalah akad jual beli. Karena itu tidak sah melakukan transaksi jual beli tetapi dengan menggunakan akad selain akad jual beli, seperti akad ijarah (sewa-menyewa), akad rahn (gadai), atau akad i'arah (pinjam-meminjam).

Berdasarkan dua perbedaan fundamental tersebut maka dapat dikatakan bahwa akad jual beli perkebunan sengan tidak sejalan dengan konsep bai' (jual beli) dalam hukum ekonomi syariah.

Akan tetapi hukum sah tidaknya jual beli dengan akad sewa-menyewa akan menjadi lain apabila dikaitkan dengan qaidah-qaidah dalam ilmu fiqh (qawa'id fiqhiyah). Di dalam qaidah fiqh terdapat qaidah asasi yang merupakan bagian dari qawa'id asasiyah al-khamsah (lima qaidah-qaidah asasi) yang berbunyi:

الأمر بمقاصدها

“Segala perkara tergantung kepada niatnya.”²⁶

Di kalangan ulama fiqh niat dikenal sebagai maksud yang ada di dalam hati untuk melakukan sesuatu dimana tempat niat ada di dalam hati dan diwujudkan dengan suatu perbuatan atau ucapan. Karena niat merupakan perwujudan dari maksud dan tempat dari maksud adalah

²⁶ Musthafa Ahmad Zerqa, *Al-Madkhal al-Fiqh al-'Amm*, juz 2, (Daamsiq: Dar al-Qalam, 2004), 980.

hati. Sehingga dapat dipahami apabila para fuqaha berpendapat bahwa niat harus didahulukan dari perbuatan.

Asal mula qaidah ini adalah sebuah hadis Nabi yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari dan Muslim dari shahabat Umar bin Khatthab r.a. yang berbunyi:

إنما الأعمال بالنيات وإنما لكل امرئ ما نوى

“Setiap perbuatan itu bergantung kepada niatnya dan bagi setiap orang adalah sesuai dengan apa yang diniatkannya...”²⁷

Hadis tersebut menjadi dasar munculnya qaidah tentang amal seseorang yang digantungkan kepada niatnya. Seperti di dalam mazhab Hanafi yang memunculkan qaidah yang berbunyi:

لا ثواب إلا بالنية

“Tidak ada pahala kecuali dengan (adanya) niat.”

Dari qaidah asasi tertang niat tersebut muncul pula qaidah cabang yang memiliki ruang lingkup lebih sempit atau lebih kecil yang hanya berlaku dalam bidang muamalah maddiyah saja, yaitu qaidah yang berbunyi:

العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني

“Hal yang diperhitungkan dalam akad-akad adalah maksud dan maknanya, bukan pada ucapan dan ungkapan kata-katanya.”²⁸

Yang dimaksud dengan transaksi pada qaidah ini adalah transaksi muamalah seperti jual beli (*bai*), sewa-menyewa (*ijarah*), pegadaian (*rahn*), serta bentuk-bentuk muamalah lainnya. Pertimbangan utama dalam suatu transaksi adalah tujuan dilakukannya suatu transaksi tersebut, bukan pada ungkapan atau rangkaian kata yang diucapkan. Apabila kalimat yang diungkapkan seseorang tertuju kepada akad tertentu, tetapi yang dimaksudkan adalah akad yang lain, maka yang dijadikan dasar adalah akad yang dimaksudkan dalam hatinya, dan bukan akad yang diucapkannya. Karena itu apabila antara ucapan dan sesuatu yang dimaksudkan memiliki kekuatan argumentasi yang setara atau sesuatu yang dimaksudkan lebih kuat, maka yang dijadikan sandaran adalah akad yang dimaksudkan di dalam hatinya. Misalnya seseorang mengucapkan kata “hibah”, namun yang dimaksud adalah “jual beli”, atau mengucapkan kata “ijarah” tetapi yang dimaksud adalah “jual beli” maka yang menjadi sandaran adalah apa yang diniatkan di dalam hatinya, yakni jual beli.

Adapun masalah akad jual beli perkebunan sengon dengan ucapan sewa-menyewa, apabila dilihat dari perspektif qaidah fiqh ini maka dapat dikatakan bahwa meskipun ucapan yang digunakan untuk membeli tanaman sengon menggunakan kata “sewa” tetapi yang dimaksudkan adalah “jual beli” maka yang berlaku adalah jual beli. Hal ini didasarkan pada apa yang dimaksud dalam hati orang yang melakukan akad tersebut, yaitu menjual tanaman sengonnya meskipun dengan menggunakan kata “sewa” dalam akadnya. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa meskipun akad yang diucapkan dalam jual beli sengon adalah akad sewa, dari perspektif qaidah fiqh hal itu tidak membatalkan akad jual belinya, karena yang dimaksud dengan ungkapan “sewa” adalah “jual beli”, dan inilah yang dijadikan dasar keabsahan transaksinya.

3. Pelaksanaan Jual Beli Perkebunan Sengon Menurut Teori Ijarah (Sewa-Menyewa)

Menurut fatwa DSN-MUI nomor 9 tahun 2000, ijarah merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa

²⁷ Hadis diriwayatkan al-Bukhari dan Muslim.

²⁸ Musthafa Ahmad Zerqa, *Al-Madkhal*, 980.

diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.²⁹ Adapun menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, ijarah diartikan sebagai sewa barang dalam jangka waktu tertentu (disertai) dengan pembayaran.³⁰

Mazhab Hanafi mendefinisikan ijarah sebagai suatu akad terhadap manfaat dengan imbalan berupa harta. Adapun mazhab Maliki menyatakan bahwa ijarah adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat. Sementara itu mazhab Syafi'i mendefinisikan ijarah sebagai suatu akad atas manfaat tertentu yang bisa diberikan dengan imbalan tertentu. Sedangkan mazhab Hanbali mendefinisikan ijarah sebagai suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal akad ijarah.³¹ Seorang ulama fiqh kontemporer yaitu Sayid Sabiq, mendefinisikan ijarah sebagai suatu jenis akad yang bertujuan untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.³²

Dari berbagai definisi tersebut di atas dapat dipahami bahwa ijarah adalah suatu akad yang bertujuan untuk mengambil manfaat sesuatu benda dengan jalan memberikan imbalan kepada pemilik benda tersebut berupa harta atau uang dengan jumlah yang disepakati. Yang perlu digarisbawahi dalam akad ijarah atau sewa-menyewa adalah dalam hal bendanya tidak berkurang sama sekali, dan hanya manfaatnya yang diambil oleh penyewa, dan itupun dibatasi dalam jangka waktu yang ditentukan. Dengan kata lain dapat ditegaskan bahwa terjadinya sewa-menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, yang mana dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti rumah, kendaraan, atau dapat juga berupa tenaga pekerja. Dari definisi-definisi di atas dapat dipahami bahwa ijarah merupakan suatu akad atas penggunaan manfaat terhadap suatu barang dengan memberikan imbalan kepada pemilik barang tersebut. Dengan demikian objek ijarah adalah manfaat dari suatu barang, misalnya seseorang menyewa sebuah rumah untuk dijadikan sebagai tempat tinggal selama satu bulan dengan imbalan Rp. 1.000.000, maka ia berhak menempati rumah tersebut selama satu bulan tetapi ia tidak berhak memiliki rumah tersebut.

Pada bab sebelumnya telah dijelaskan bahwa apabila dilihat dari aspek imbalan yang diberikan, ijarah tampak memiliki kesamaan dengan jual beli, namun keduanya berbeda dalam hal objek akadnya, karena dalam jual beli objeknya adalah benda, sedangkan dalam ijarah objeknya manfaat dari benda. Karena itu tidak dibolehkan menyewa pohon untuk diambil buahnya sebab buah termasuk benda, bukan manfaat. Juga tidak boleh menyewa sapi untuk diambil susunya, karena susu adalah benda, bukan manfaat.³³

Untuk melihat apakah akad sewa perkebunan sengan sesuai dengan teori ijarah atau tidak dalam hukum ekonomi syariah, maka perlu dilihat apakah akad sewa perkebunan sengan tersebut telah memenuhi rukun dan syarat-syarat ijarah atau tidak.

Apabila berpedoman pada fatwa DSN-MUI dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah,³⁴ rukun dan syarat ijarah ada empat, yaitu:

(1) Akad (Ijab dan Qabul)

Syarat akad dalam ijarah adalah sebagaimana syarat akad dalam transaksi-transaksi lainnya, yaitu ijab qabul harus menegaskan bahwa akad yang dilakukan adalah akad sewa-menyewa atau ijarah, ucapan ijab qabul harus jelas dan dapat dipahami oleh pihak-pihak yang

²⁹ Fatwa DSN-MUI nomor 9 tahun 2000 tentang pembiayaan ijarah.

³⁰ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 20 poin 9.

³¹ Syamsuddin Ibn Qudamah, *Al-Syarh al-Kabir*, juz 3, (Beirut: Dar al-Fikr, tth), 301.

³² Sayid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, juz 3, (Beirut: Dar al-Fikr, 1981), 198.

³³ Ahmad Wardi Muslih, *Fiqh Muamalah*, 317.

³⁴ Lihat fatwa DSN-MUI nomor 9 tahun 2000 tentang pembiayaan ijarah, dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 251.

berakad,³⁵ harus berjalan terus dan tidak terputus, atau tidak dicabut sebelum terjadi qabul. Oleh karena itu berdasarkan ketentuan tersebut maka apabila seseorang menarik kembali ijabnya sebelum qabul maka secara hukum ijab tersebut menjadi batal dan tidak berimplikasi hukum apapun.

Berkaitan dengan masalah akad sewa perkebunan sengan, menurut hasil observasi yang penulis lakukan di lokasi penelitian, rukun dan syarat ini telah terpenuhi.

(2) 'Aqid (mu'jir/orang yang menyewakan dan musta'jir/orang yang menyewa)

'Aqid diharuskan orang yang berakal sehat, mumayyiz dan balig menurut ulama Syafi'iyah. Oleh sebab itu dalam mazhab Syafi'i perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh orang yang belum dewasa menurut mereka adalah tidak sah, meskipun mereka sudah memiliki kemampuan untuk membedakan mana yang baik dan mana yang buruk.³⁶ Sementara itu ulama Malikiyah berpendapat bahwa mumayyiz adalah syarat dalam akad jual beli dan sewa-menyewa, sedangkan balig adalah syarat untuk kelangsungannya. Karena itulah dalam mazhab Maliki apabila seorang anak mumayyiz menyewakan suatu barang yang ia miliki hukumnya adalah sah, namun untuk kelangsungannya harus menunggu izin dari walinya.

Terlepas dari perbedaan pendapat antara Malikiyah dan Syafi'iyah tersebut, dalam kaitannya dengan akad sewa perkebunan sengan, penulis melihat bahwa akad dilakukan oleh orang-orang yang sudah dewasa dan memenuhi syarat untuk melakukan suatu perjanjian sewa-menyewa. Jadi, dalam kasus ini rukun dan syarat pada poin ini pun telah terpenuhi.

(3) Ujrah (upah atau harga sewa)

Ujrah atau upah disyaratkan harus berupa mal *mutaqawwim* yang diketahui wujud dan jumlahnya, ini yang disepakati oleh jumhur ulama. Syarat tersebut diperlukan dalam akad ijarah karena upah merupakan harga atas manfaat, sama nilainya dengan harga suatu barang dalam akad jual beli. Penentuan nisab upah tersebut dapat didasarkan pada adat kebiasaan yang berlaku di masyarakat. Syarat lainnya adalah bahwa upah tidak boleh sama bentuk dan ukurannya dengan jenis manfaat yang didapat dari penyewaan barang menurut ulama Hanafiyah, sedangkan ulama Syafi'iyah tidak memasukkan syarat ini sebagai syarat ujrah.³⁷

Dalam kaitannya dengan akad sewa perkebunan sengan, rukun dan syarat ini telah terpenuhi karena berdasarkan penelitian yang penulis lakukan, orang-orang yang menyewa kebun sengan semuanya memberikan upah berupa uang dalam jumlah yang disepakati bersama antara pemilik kebun dan penyewa.

(4) Objek Akad/Manfaat (dari barang atau jasa)

Mengenai syarat objek ijarah setidaknya ada beberapa syarat yang menurut penulis sangat penting, yakni:

(a) Objek akad yaitu manfaat harus jelas sehingga tidak menimbulkan perselisihan di kemudian hari. Apabila objek manfaat tersebut tidak jelas maka akad ijarah tidak sah hukumnya. Karena manfaat tersebut tidak dapat diserahkan dan tujuan akad tidak dapat tercapai. Syarat kejelasan objek ijarah yang harus dijelaskan dalam akad meliputi objek manfaat, masa manfaat, dan apabila manfaat yang dimaksudkan berupa jasa, maka harus dijelaskan jenis pekerjaan yang harus dilakukan oleh pekerja.

³⁵ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 252.

³⁶ Pandangan ini sejalan dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 257.

³⁷ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, juz 4, 752.

(b) Objek akad harus dapat dipenuhi secara hakiki. Dengan demikian tidak sah menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan secara hakiki, seperti menyewakan sesuatu barang yang tidak dalam kekuasaannya.³⁸

(c) Kemanfaatan objek sewa yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan dalam agama. Perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh ketentuan hukum agama adalah tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan. Misalnya perjanjian sewa-menyewa rumah dimana rumah tersebut akan digunakan untuk kegiatan prostitusi atau menjual minuman keras atau sebagai tempat perjudian.

Dalam kasus akad sewa perkebunan sengon, objek akad atau manfaat sewa tanah meskipun tidak disebutkan oleh pemilik maupun penyewa, tetapi dapat dilihat secara jelas, yaitu untuk memelihara dan membesarkan tanaman sengon yang tumbuh di tanah tersebut hingga dapat dipanen. Jadi, pada rukun dan syarat inipun akad sewa kebun sengon telah terpenuhi.

Dari uraian di atas, penulis mencatat setidaknya terdapat poin penting tentang pelaksanaan akad sewa perkebunan sengon apabila dilihat dari perspektif teori ijarah dalam hukum ekonomi syariah tersebut, yaitu dalam akad sewa perkebunan sengon sebenarnya ada dua objek akad, yakni tanah tempat tanaman sengon tersebut tumbuh, dan pohon sengon. Apabila dilihat dari perspektif teori ijarah maka yang relevan atau sesuai dengan teori ijarah hanya dalam hal sewa tanah saja. Sedangkan dalam sewa-menyewa pohon sengon tidak sesuai dengan teori ijarah karena dalam akad sewa sengon terjadi pemindahan hak milik untuk selamanya. Sementara dalam teori ijarah pemindahan hak milik tidak boleh terjadi, yang boleh terjadi hanya pemindahan manfaat dan itu pun harus dibatasi dalam jangka waktu tertentu.

Namun demikian masalah ini dapat diselesaikan dengan berpedoman kepada qaidah fiqh yang telah disebutkan sebelumnya, yakni:

العبرة في العقود للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني

“Hal yang diperhitungkan dalam akad-akad adalah maksud dan maknanya, bukan pada ucapan dan ungkapan kata-katanya.”³⁹

Dengan qaidah ini dapat dikatakan bahwa pada hakekatnya akad sewa pada objek akad tanaman sengon adalah akad jual beli, dan bukan akad sewa. Karena sudah dapat dipahami bahwa akad tersebut berdasarkan sifatnya adalah akad jual beli, sehingga yang benar-benar akad sewa sebenarnya hanya terkait pada objek akad tanah saja, dan tidak terkait pada pohon sengonnya.

C. Pelaksanaan Jual Beli Perkebunan Sengon Dengan Akad Ijarah Oleh Masyarakat di Desa Denok Kecamatan Lumajang Kabupaten Lumajang Menurut Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah

Salah satu prinsip yang paling utama dalam masalah muamalah adalah prinsip kebolehan. Pada dasarnya segala sesuatu yang diciptakan Allah itu halal, tidak ada yang haram, kecuali jika ada nash (dalil) yang shahih dan jelas yang mengharamkannya. Apabila tidak ditemukan dalil yang shahih dan jelas yang menunjukkan keharamannya, maka hukumnya dikembalikan kepada hukum asalnya, yakni halal. Prinsip ini, apabila dihubungkan dengan akad sewa perkebunan sengon, maka jelas sekali bahwa akad sewa perkebunan sengon tidak bertentangan dengan prinsip kebolehan ini, karena sejauh penelitian dan analisis yang penulis lakukan, belum ditemukan hal-hal yang dapat merubah keharaman hukumnya, karena dalam akad yang dilakukan antara pihak pemilik kebun dan pihak penyewa, sudah sejalan dengan teori-teori yang ditetapkan dalam hukum ekonomi syariah.

³⁸ Sayid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, juz 3, 201.

³⁹ Musthafa Ahmad Zerqa, *Al-Madkhal*, 980.

Adapun praktek sewa-menyewa perkebunan sengon yang dilakukan oleh warga desa Denok kecamatan Lumajang kabupaten Lumajang apabila dilihat dari perspektif kemaslahatan, maka dapat penulis katakan bahwa praktek sewa-menyewa sengon tersebut sangat jelas kemaslahatannya. Hal ini karena praktek tersebut dapat mendatangkan kemakmuran bagi semua pihak, baik bagi pemilik kebun sengon itu sendiri maupun bagi penyewa. Pemilik kebun mendapatkan keuntungan dari hasil menjual tanaman sengon berikut uang sewa tanahnya, sedangkan penyewa mendapatkan keuntungan dari hasil pohon sengon apabila sudah siap dipanen. Jadi, sekali lagi dapat dikatakan bahwa pelaksanaan sewa perkebunan sengon sejalan dengan prinsip kemaslahatan dalam hukum ekonomi syariah.

Prinsip kerelaan dalam hubungan muamalah mensyaratkan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak. Kerelaan antara pihak-pihak yang berakad dianggap sebagai prasyarat bagi terwujudnya semua transaksi. Jika dalam transaksi tidak terpenuhi asas ini, maka itu berarti transaksi untuk mendapatkan harta dilakukan dengan cara yang bathil. Dengan demikian prinsip ini mengharuskan bahwa dalam suatu akad tidak boleh ada paksaan dari pihak manapun. Kondisi rela atau ridha ini diaplikasikan dalam suatu perjanjian yang dilakukan di antaranya dengan terwujudnya kesepakatan dalam bentuk ijab dan qabul setelah kedua belah pihak yang bertransaksi melakukan khiyar. Prinsip ini apabila dihubungkan dengan pelaksanaan akad sewa perkebunan sengon sebenarnya sudah sejalan, karena dalam akad tersebut penulis tidak menemukan adanya unsur paksaan atau tekanan, baik terhadap pemilik kebun maupun penyewa.

Prinsip keadilan apabila dikaitkan dengan pelaksanaan akad sewa perkebunan sengon maka dapat dikatakan bahwa akad tersebut telah sejalan dengan prinsip keadilan ini. Karena dalam prakteknya masing-masing pihak baik pemilik kebun sengon maupun penyewa atau pembeli sengon sama-sama mendapatkan hak dan melaksanakan kewajiban yang timbul sebagai akibat hukum dari akad yang dilakukan. Tidak ada pihak yang terdholimi, dan bahkan masing-masing pihak telah sama-sama mendapatkan keuntungannya.

Prinsip adat sebagai hukum apabila dikaitkan dengan pelaksanaan akad sewa perkebunan sengon, maka dapat penulis katakan bahwa tata cara akad baik sewa maupun jual belinya sebenarnya dilandasi oleh adat atau kebiasaan yang terjadi secara turun temurun dalam masyarakat mereka. Seperti jual beli tanaman sengon yang dilakukan dengan kata sewa. Jadi dari aspek ini penulis dapat simpulkan bahwa praktek jual beli atau sewa perkebunan sengon di desa Denok kecamatan Lumajang kabupaten Lumajang telah sejalan dengan prinsip adat sebagai hukum.

KESIMPULAN

Secara umum dapat dikatakan bahwa pelaksanaan jual beli perkebunan sengon dengan akad ijarah di desa Denok kecamatan Lumajang kabupaten Lumajang telah sesuai dengan teori akad, bai' (jual-beli), dan ijarah (sewa-menyewa) dalam Hukum Ekonomi Syariah. Selain itu, pelaksanaan jual beli perkebunan sengon dengan akad ijarah di desa Denok kecamatan Lumajang kabupaten Lumajang telah sesuai dengan prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah yang meliputi prinsip kebolehan, prinsip kemaslahatan, prinsip kerelaan, prinsip keadilan, serta prinsip adat sebagai hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Ghazali, Muhammad Abu Hamid. *Al-Musytasyfa*, jilid 2, Beirut: Dār al-Kitāb al-Ilmiyyah, t.th.
- Al-Jazairi, Abu Bakar Jabir. *Minhajul Muslimin*, Beirut: Dal al-Fikr, 2005.
- Al-Kahlani, Muhammad bin Ismail. *Subulus Salam*, juz 3, Mesir: Maktabah Mustafa al-Halabiy, 1960.
- Al-Khayyath, Abdul Aziz. *Nazhariyah al-'Urf*, Amman: Maktabah al-Aqsha, 1397 H.
- Al-Qardhawi, Yusuf. *Halal Haram Dalam Islam*, Jakarta: Era Media, 2005.
- Al-Qurthubi, Muhammad Ibn Rusyd. *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayah al-Muqtashid*, juz 2, Beirut: Dar al-Fikr, tth.
- Al-Salam, Izzuddin bin Abd *Qawa'id al-Ahkam fi Mashalih al-Anam*, ttp: Dar al-Jail, 1980.
- Al-Suyuthi, Jalaluddin. *Al-Asybah wa al-Nadha'ir fi al-Furu'*, ttp: Dar al-Kutub al-Alamiyah, tth.
- Amar, Faozan. *Ekonomi Islam, Suatu Pengantar*, Jakarta: Uhamka Press, 2016.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2002.
- Ash-Shidiqi, Hasbi. *Dinamika dan Elastisitas Hukum Islam*. Jakarta: Tintamas, 1975.
- Asshidiqy, Jimly. *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Jakarta: Sekjen dan Kepaniteraan MK-RI, 2006.
- Basyir, Ahmad Azhar. *Asas-Asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta: UII Pres, 1982.
- Djamil, Fathurrahman. *Hukum Ekonomi Islam: Sejarah, teori dan Konsep*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Fikri, Ali. *Al-Mu'amalah al-Maddiyah wa al-Mu'amalah al-Adabiyah*, Mesir: Mustafa al-Halabiy, 1358 H.
- Hadi, Abdul. *Memahami Akad-Akad Dalam Perbankan Syariah dan Dasar-Dasar Hukumnya*, Surabaya: Sinar Terang, 2015.
- Hakim, Abdul Hamid. *Al-Bayan*, ttp: Maktabah Nusantara Bukittinggi, 1960.
- Harun, Nasrun. *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta: PT Ihktiar Baru Van Hoeve, 2003.
- Hazm, Ibn *Al-Muhalla*, juz 8, Beirut: Dar al-Fikr, tth.
- Khalaf, Abdul Wahab. *Ilmu Ushul Al-Fiqh*, ttp: Dar al-Kuwaitiyah, tth.
- Manan, Abdul. *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, Jakarta: Kencana, 2016.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2005.
- Moleong, Lexi J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Rosdakarya, 2007.
- Mukhlas. *Implementasi Akad Ijarah Pada Pegadaian Syariah Cabang Solobaru*, Surakarta: Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2016.
- Muslih, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2013.
- Nawawi, Ismail. *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.
- Qarib, Muhammad. *Solusi Islam*, Jakarta: Dian Rakyat, 2010.
- Qudamah, Syamsuddin Ibn. *Al-Syarh al-Kabir*, juz 3, Beirut: Dar al-Fikr, tth.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah*, Beirut: Dar al-Fikr, 1983.
- Syafe'i, Rahmat *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.
- Thohari, Chamim. *Fiqh al-Aqalliyat: Framework Ijtihad Hukum Islam Untuk Muslim Minoritas*, Jurnal Istinbath Volume 11, Nomor 2, November 2014.

- Zahrah, Muhamamd Abu. *Al-Milkiyah wa Nazhariyah al-Aqh di al-Syari'ah al-Islamiyah*, Beirut: Dar al-Fikr, 1976.
- Zerqa, Musthafa Ahmad. *Al-Madkhal al-Fiqh al-'Amm*, juz 2, Damsiq: Dar al-Qalam, 2004.
- Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, Beirut: Dar al-Fikr, 1989.