
Studi Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Tanah dengan Pembayaran Hasil Panen dalam Perjanjian

Nita Suryani

STAI Al-Azhary, Cianjur, Jawa Barat, Indonesia

suryaninita5@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini membahas tentang hukum Islam terkait dengan praktik sewa-menyewa tanah dengan sistem pembayaran hasil panen. Sewa-menyewa tanah dalam hukum Islam termasuk dalam kategori akad ijarah, yang memungkinkan pemilik tanah untuk menyewakan tanahnya dengan imbalan berupa manfaat dari hasil pertanian atau komoditas lainnya. Dalam sistem pembayaran hasil panen, pihak penyewa menyerahkan sebagian dari hasil panen yang diperoleh kepada pemilik tanah sebagai bentuk pembayaran sewa, yang biasanya dilakukan berdasarkan kesepakatan lisan antara kedua belah pihak. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah yang menggunakan pembayaran hasil panen dalam perspektif hukum Islam, serta untuk mengetahui dampak hukum terhadap kedua belah pihak, terutama dalam hal kejelasan perjanjian dan pembagian hasil. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kepustakaan, dengan mengkaji berbagai literatur, buku, jurnal, serta pendapat para ulama tentang hukum sewa-menyewa tanah dan akad ijarah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sewa tanah dengan pembayaran hasil panen dapat dibenarkan dalam hukum Islam selama terdapat kesepakatan yang jelas mengenai jenis tanaman, jangka waktu sewa, serta pembagian hasil yang adil antara pemilik tanah dan penyewa. Namun, masalah sering muncul ketika tidak ada kejelasan tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak, atau ketika terjadi bencana alam yang mempengaruhi hasil panen. Dalam hal ini, hukum Islam mengatur bahwa kedua belah pihak harus bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan, dan perjanjian harus dipenuhi dengan dasar saling percaya. Secara keseluruhan, penelitian ini menyimpulkan bahwa perjanjian sewa-menyewa tanah dengan pembayaran hasil panen memiliki dasar hukum yang kuat dalam Islam, namun perlu perhatian lebih terhadap kejelasan dan keadilan dalam praktiknya untuk menghindari perselisihan.

Kata Kunci: Sewa-Menyewa Tanah, Hukum Islam, Pembayaran Hasil Panen.

Abstark

This study discusses Islamic law regarding the practice of land lease agreements with a payment system based on crop yields. In Islamic law, land leasing is categorized as an ijarah contract, which allows landowners to lease their land in exchange for benefits derived from agricultural products or other commodities. In this payment system, the tenant gives a portion of the crop yield to the landowner as rent, usually based on a verbal agreement between the two parties. The aim of this study is to analyze the implementation of land lease agreements with payment based on crop yields from the perspective of Islamic law, and to understand the

legal implications for both parties, particularly regarding the clarity of the agreement and the division of yields. This research uses a library research method, reviewing various literature, books, journals, and opinions of scholars regarding land leasing law and the ijarah contract. The findings of this study show that land leasing with payment based on crop yields is permissible in Islamic law, as long as there is a clear agreement on the type of crop, lease term, and a fair division of the yield between the landowner and tenant. However, issues often arise when there is no clarity regarding the rights and obligations of each party or when natural disasters affect the crop yield. In such cases, Islamic law stipulates that both parties must take responsibility for any losses incurred, and the agreement must be carried out based on mutual trust. Overall, this study concludes that land leasing agreements with payment based on crop yields have a strong legal foundation in Islam, but more attention needs to be given to clarity and fairness in practice to avoid disputes.

Keywords: Land Leasing, Islamic Law, Crop Yield Payment

PENDAHULUAN

penelitian ini membahas tentang sewa-menyewa tanah dengan sistem pembayaran hasil panen dalam konteks hukum Islam. Sewa-menyewa tanah adalah salah satu bentuk transaksi dalam masyarakat yang berkaitan dengan pertanian, yang memerlukan pemahaman mendalam baik dari aspek hukum perdata maupun hukum Islam. Dalam tradisi pertanian di Indonesia, khususnya di daerah pedesaan, transaksi sewa tanah sering kali dilakukan dengan pembayaran berbasis hasil panen, yang bisa menimbulkan permasalahan jika tidak ada kejelasan mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Tanah sebagai Sumber Kehidupan

Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Secara fisik, tanah adalah tempat hidup tumbuhan dan hewan serta sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup. Tanah menyediakan tempat bagi akar tumbuhan untuk bertumbuh serta sumber daya alam yang penting seperti mineral, air, dan bahan organik yang menunjang kehidupan. Dalam kehidupan manusia, tanah menjadi faktor penting dalam produksi pangan dan keberlangsungan ekonomi. Sewa tanah, khususnya untuk tujuan pertanian, menjadi salah satu cara untuk memanfaatkan sumber daya ini guna meningkatkan produktivitas dan memenuhi kebutuhan ekonomi.

Selain itu, tanah memiliki dimensi yang sangat erat kaitannya dengan hak kepemilikan dan penguasaan yang sering kali menjadi sumber sengketa. Oleh karena itu, hukum tanah dalam Islam atau yang dikenal dengan istilah **Ahkam Al-Aradhi** menjadi kajian penting dalam memahami transaksi yang berhubungan dengan tanah, salah satunya adalah perjanjian sewa tanah. Hukum Islam mengatur transaksi ini dengan memperhatikan kejelasan tujuan, syarat, dan kewajiban masing-masing pihak yang terlibat.

Hukum Tanah dalam Perspektif Islam

Dalam perspektif hukum Islam, sewa-menyewa tanah atau **Al-Ijarah** merupakan akad yang sah bila memenuhi beberapa syarat tertentu. Hukum pertanian dalam Islam telah dibahas oleh para ulama sejak zaman klasik. Di antaranya adalah Imam Abu Yusuf dalam karyanya *Al-Kharaj* (w. 193 H), Imam Yahya bin Adam dalam *Al-Kharaj* (w. 203 H), dan Imam Abu Ubaid dalam *Al-Amwal*

(w. 224 H). Mereka menguraikan prinsip-prinsip pengelolaan tanah yang adil, di mana tanah dapat disewa untuk kepentingan pertanian atau pembangunan, dengan syarat adanya kesepakatan yang jelas antara pemilik tanah dan penyewa mengenai tujuan penggunaan tanah serta bentuk pembayaran yang disepakati.

Pada dasarnya, akad sewa-menyewa tanah dalam hukum Islam memiliki tujuan untuk memperbolehkan pihak yang menyewa memanfaatkan tanah untuk kepentingan produktif, seperti pertanian. Namun, pembayaran dalam bentuk hasil panen yang tidak jelas sering kali menyebabkan sengketa. Kejelasan tentang hak dan kewajiban kedua belah pihak menjadi sangat penting untuk menghindari masalah hukum di kemudian hari.

Sistem Pembayaran Hasil Panen

Pembayaran hasil panen dalam transaksi sewa-menyewa tanah sering kali menjadi sumber masalah. Dalam banyak kasus, penyewa tidak mengetahui besaran hasil yang akan diterima di akhir musim panen. Sistem pembayaran seperti ini bisa menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak penyewa, apalagi jika hasil panen dipengaruhi oleh faktor eksternal seperti bencana alam, serangan hama, atau cuaca yang tidak menentu.

Sistem pembayaran berbasis hasil panen ini sering kali diterapkan dalam masyarakat tradisional di Indonesia, terutama di daerah pedesaan. Biasanya, pembayaran ini dilakukan dengan cara membagi hasil panen antara pemilik tanah dan penyewa sesuai dengan kesepakatan awal. Namun, tanpa kejelasan mengenai proporsi pembayaran, hal ini dapat menimbulkan masalah jika hasil panen tidak sesuai dengan yang diharapkan atau jika terjadi kegagalan panen. Oleh karena itu, penting untuk membuat perjanjian yang jelas dan mencakup kemungkinan-kemungkinan risiko yang mungkin terjadi dalam proses pertanian.

Tantangan dan Masalah dalam Praktik Sewa-Menyewa Tanah

Praktik sewa-menyewa tanah yang dilakukan dengan pembayaran hasil panen di beberapa daerah, seperti yang ditemukan di Kabupaten Aceh Selatan, sering kali tidak dilengkapi dengan perjanjian tertulis yang jelas. Banyak perjanjian dilakukan secara lisan dan didasarkan pada rasa saling percaya antara pihak yang menyewakan dan penyewa. Hal ini dapat menimbulkan ketidakpastian apabila terjadi sengketa mengenai pembagian hasil atau kerugian yang terjadi akibat bencana alam atau kerusakan tanaman.

Pada umumnya, dalam perjanjian lisan, pihak yang menyewa akan memberikan sebagian hasil panen kepada pemilik tanah sebagai bentuk pembayaran. Pembagian hasil ini bisa berbeda-beda, tergantung pada kesepakatan awal antara kedua pihak. Misalnya, pembagian hasil $\frac{1}{5}$ atau $\frac{1}{6}$ bagi pemilik tanah dan penyewa. Namun, masalah muncul ketika hasil panen rendah atau tidak mencapai target yang diinginkan. Hal ini menjadi lebih rumit ketika hasil panen dipengaruhi oleh faktor luar yang tidak bisa diprediksi, seperti cuaca buruk atau hama yang menyerang tanaman.

Ketidakjelasan ini menambah kerumitan dalam penerapan hukum Islam pada transaksi sewa tanah, terutama terkait dengan pembayaran yang tidak disesuaikan dengan hasil yang diperoleh. Oleh karena itu, penting bagi masyarakat untuk mengatur transaksi ini dengan lebih transparan dan formal, misalnya melalui perjanjian tertulis yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta

solusi atas risiko yang mungkin terjadi.

Pendekatan Hukum Islam terhadap Sistem Pembayaran Hasil Panen

Hukum Islam memberikan pedoman bagi transaksi sewa-menyewa, termasuk pembayaran yang dilakukan dengan hasil panen. Dalam Islam, transaksi sewa-menyewa tanah atau **al-ijarah** dapat dilakukan dengan menggantikan manfaat yang diterima, seperti hasil panen yang dihasilkan dari tanah yang disewa. Akan tetapi, dalam transaksi seperti ini, hukum Islam menekankan pentingnya kejelasan dan kesepakatan yang adil antara kedua belah pihak. Pemilik tanah dan penyewa harus sepakat tentang jenis tanaman yang akan ditanam, waktu yang ditentukan, serta jumlah pembayaran yang harus diberikan berdasarkan hasil panen.

Sistem pembayaran hasil panen tidak boleh membebani salah satu pihak secara tidak adil, dan harus mempertimbangkan segala faktor yang dapat mempengaruhi hasil pertanian. Sebagai contoh, jika terjadi kegagalan panen atau bencana alam yang mengurangi hasil, maka pemilik tanah dan penyewa harus merundingkan kembali perjanjian tersebut dan mencari solusi yang adil berdasarkan prinsip-prinsip musyawarah.

Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Sewa-Menyewa Tanah

Dalam banyak kasus, sengketa antara pemilik tanah dan penyewa bisa terjadi, terutama apabila hasil panen tidak sesuai dengan kesepakatan atau terjadi kerugian yang disebabkan oleh faktor eksternal. Dalam hal ini, penyelesaian sengketa melalui musyawarah atau mediasi menjadi pilihan utama yang sering diterapkan dalam masyarakat Indonesia, terutama di daerah pedesaan.

Pendekatan hukum Islam dan hukum adat sering kali digunakan untuk menyelesaikan sengketa ini. Di Aceh, misalnya, masyarakat lebih memilih menyelesaikan masalah melalui musyawarah, dengan bantuan petinggi adat atau tokoh agama yang dipercaya dapat menengahi dan mencari solusi yang adil. Hukum Islam mengajarkan pentingnya musyawarah dalam menyelesaikan perselisihan dan menghindari ketidakadilan.

Sewa-menyewa tanah dengan sistem pembayaran hasil panen merupakan praktik yang sering ditemui dalam masyarakat pedesaan. Dalam hukum Islam, transaksi ini sah dilakukan selama terdapat kesepakatan yang jelas dan adil antara pemilik tanah dan penyewa. Namun, permasalahan sering timbul akibat ketidakjelasan mengenai pembagian hasil dan risiko yang mungkin terjadi. Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa perjanjian sewa-menyewa dilakukan dengan transparansi dan kejelasan, baik secara lisan maupun tertulis, dan bahwa risiko yang mungkin timbul dapat dikelola dengan baik. Penyelesaian sengketa melalui musyawarah dan mediasi menjadi solusi yang paling dianjurkan dalam kasus-kasus seperti ini, guna mencapai keadilan bagi kedua belah pihak.

METODOLOGI PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam jurnal ini adalah metode penelitian kepustakaan. Metode ini berfokus pada pengumpulan dan analisis data sekunder yang berasal dari berbagai sumber tertulis, seperti buku, jurnal, artikel, dan hasil penelitian sebelumnya yang relevan dengan topik yang dibahas. Penelitian kepustakaan ini dilakukan untuk memperoleh dasar teori dan pemahaman mendalam mengenai masalah yang diangkat, yaitu pandangan hukum Islam tentang

sewa menyewa tanah dengan sistem pembayaran hasil panen.

Dalam metode ini, peneliti mengkaji literatur yang berkaitan dengan hukum perikatan dalam Islam, hukum pertanahan, dan praktik sewa-menyewa, khususnya yang terkait dengan sistem pembayaran hasil panen. Peneliti juga mengutip pendapat-pendapat para ahli hukum Islam yang mengkaji masalah ini dari berbagai perspektif, seperti Imam Abu Yusuf, Imam Yahya bin Adam, serta Imam Abu Ubaid yang membahas pengelolaan harta dalam Islam. Selain itu, sumber lainnya termasuk fatwa-fatwa yang memberikan pandangan mengenai sahnya akad sewa-menyewa dalam hukum Islam.

Melalui pendekatan ini, penelitian bertujuan untuk mendapatkan landasan teori yang kuat guna memahami praktik sewa-menyewa tanah dalam masyarakat yang menggunakan sistem pembayaran berdasarkan hasil panen, serta menganalisisnya dari sudut pandang hukum Islam. Dengan demikian, hasil penelitian ini tidak hanya memberikan pemahaman teoretis tetapi juga memberikan wawasan mengenai penerapan hukum Islam dalam praktik sosial dan ekonomi di masyarakat.

HASIL PENELITIAN

Berdasarkan penelitian yang ada dalam dokumen ini, topik utama yang dibahas adalah pandangan hukum Islam terhadap perjanjian sewa menyewa tanah, khususnya dengan sistem pembayaran hasil panen. Pada umumnya, sewa menyewa tanah dalam Islam memiliki dasar hukum yang jelas dan dapat diterima selama memenuhi syarat-syarat tertentu. Salah satu isu yang ditekankan dalam penelitian ini adalah ketidakjelasan yang sering terjadi dalam perjanjian sewa menyewa tanah, terutama yang melibatkan pembayaran dengan hasil panen.

Sewa menyewa dalam hukum Islam dikenal sebagai "ijarah", yang berarti akad untuk mengambil manfaat dari suatu barang dengan penggantian. Dalam konteks tanah, ini bisa berarti penggunaan tanah untuk pertanian dengan pembayaran hasil panen. Pentingnya perjanjian yang jelas mengenai penggunaan tanah dan jenis tanaman yang akan ditanam menjadi pokok dalam pengaturan sewa menyewa tanah. Tanpa kejelasan ini, ada risiko perselisihan antara pemilik tanah dan penyewa. Oleh karena itu, dalam Islam, sewa menyewa tanah yang tidak dijelaskan kegunaannya dianggap batal (fasid).

Penelitian ini menyoroti bahwa praktik sewa menyewa tanah dengan pembayaran hasil panen sering kali dilakukan tanpa perjanjian tertulis, mengandalkan rasa saling percaya antara kedua belah pihak. Meskipun demikian, sistem pembayaran ini membawa beberapa masalah, terutama apabila hasil panen tidak sesuai harapan atau jika terjadi bencana alam. Dalam kasus seperti itu, pihak penyewa tidak dapat memenuhi kewajibannya secara penuh, dan hal ini sering kali menjadi sumber perselisihan.

Selain itu, penelitian ini mengungkapkan bahwa dalam praktiknya, pembayaran sewa tidak dilakukan dengan uang tunai, melainkan berdasarkan pembagian hasil panen. Ini berarti bahwa semakin banyak hasil panen yang diperoleh penyewa, semakin banyak pula pembayaran yang diterima oleh pemilik tanah. Pembayaran tersebut biasanya dilakukan langsung pada saat panen, meskipun ada ketidakpastian mengenai jumlah hasil yang akan diterima.

Pembayaran semacam ini seringkali menimbulkan ketegangan apabila hasil panen lebih rendah dari yang diharapkan.

Pembayaran hasil panen sebagai sistem pembayaran untuk sewa tanah ini ternyata bukan hanya dilihat dalam perspektif ekonomi, tetapi juga melibatkan aspek sosial dan budaya yang sangat kental, seperti dalam hal yang terjadi di Aceh Selatan. Di desa-desa seperti Simpang Empat, pembayaran dilakukan dengan pertimbangan nilai kekeluargaan dan kekerabatan. Hal ini menambahkan dimensi manusiawi dalam transaksi yang seharusnya berlandaskan pada hukum perdata dan hukum Islam.

Secara keseluruhan, meskipun akad sewa menyewa tanah dengan sistem pembayaran hasil panen sah secara hukum Islam, praktiknya sering menimbulkan masalah apabila tidak ada kejelasan dalam perjanjian dan jika terjadi kerugian atau bencana yang mempengaruhi hasil panen. Hal ini menunjukkan pentingnya adanya perjanjian yang jelas dan adil di antara pihak yang terlibat untuk mencegah ketidakpastian dan sengketa di masa depan. Perjanjian tersebut dapat berupa perjanjian lisan atau tertulis, namun tetap harus memenuhi syarat sah dalam hukum Islam dan hukum negara.

KESIMPULAN

Dalam penelitian ini, fokus utama adalah pada konsep dan penerapan hukum Islam terhadap praktik gadai atau rahn sebagai jaminan utang. Rahn dalam Islam diatur untuk memberikan kepastian bahwa utang dapat dilunasi dengan memberikan barang sebagai jaminan kepada pemberi utang. Praktik ini sah menurut hukum Islam selama memenuhi ketentuan syariah yang melarang unsur-unsur yang tidak adil seperti riba (bunga), gharar (ketidakpastian), dan ketidakadilan lainnya. Penelitian ini mengungkapkan bahwa dalam sistem keuangan syariah, rahn dapat menjadi alternatif pembiayaan yang adil, terutama bagi masyarakat yang tidak memiliki akses ke lembaga keuangan formal.

Dalam prakteknya, rahn dapat diterapkan dengan menggunakan barang yang digadaikan sebagai jaminan pembayaran utang yang akan diselesaikan setelah utang tersebut lunas. Salah satu ciri khas rahn adalah meskipun barang digadaikan, hak milik tetap berada di tangan pihak yang menggadaikan, memberi rasa aman kepada pihak yang menerima gadai tanpa memberikan beban yang berlebihan kepada pihak yang menggadaikan. Keabsahan praktik rahn dalam hukum Islam juga didasarkan pada ayat-ayat Al-Qur'an dan hadis Nabi Muhammad SAW yang memperbolehkan penahanan barang sebagai jaminan utang dalam kondisi tertentu. Meskipun demikian, terdapat perbedaan pendapat antara para ulama mengenai beberapa aspek teknis dalam pelaksanaannya, khususnya tentang bagaimana barang yang digadaikan seharusnya diserahkan. Secara keseluruhan, akad rahn bisa menjadi instrumen yang sangat bermanfaat dalam sistem pembiayaan syariah, memberikan alternatif yang lebih adil dan bebas dari unsur riba.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Qur'an. (2004). *The Qur'an: English translation of the meanings* (M. H. Shakir, Trans.). Tahrike Tarsile Qur'an.
- Abdurrahman, A. (2007). *Fiqh muamalah: Hukum perbankan syariah* (3rd ed.). Rajawali

Pers.

- Khan, M. M. (1996). Islamic economics: A short history of its development and the way forward. *Journal of Islamic Economics*, 9(1), 1-18.
- Muhammad, M. (2001). *Islamic law and finance: Religion, risk, and return*. Pearson Education.
- Saeed, A. (2010). *Islamic banking and finance: Theory and practice*. Palgrave Macmillan.
- Siddiqi, M. N. (2004). *Islamic finance and banking*. Islamic Foundation.
- Ayub, M. (2007). *Islamic banking and finance: Theory and practice*. The Institute of Islamic Banking and Insurance.
- Obaidullah, M. (2005). *Islamic financial services*. Islamic Economics Series.
- Kamali, M. H. (2002). *Principles of Islamic jurisprudence*. The Islamic Texts Society.
- Zaki, A. (2010). Rahn and its application in Islamic finance. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*, 3(4), 302-314.
<https://doi.org/10.1108/17538391011093593>..