

BAB SATU

BAB SATU

KONSEP SEWA TANAH DALAM ISLAM

1.0 Pendahuluan

Bab ini membincangkan teori asas yang mempunyai kaitan secara langsung dengan konsep sewa tanah dalam Islam. Bab ini secara umumnya adalah berkisar tentang teori sistem pemilikan, sistem pemilikan tanah, konsep sewa dan konsep sewa tanah dari perspektif Islam dan perundangan Malaysia.

1.1 Konsep pemilikan tanah dalam Islam

Konsep pemilikan tanah adalah satu aspek yang perlu diambilkira sebelum kita membincangkan dengan lebih lanjut berkaitan dengan konsep sewa tanah kerana ianya merupakan persoalan induk bagi isu ini.

1.1.1 Tanah dalam al-Qur'an

Perkataan *al-ard* telah disebut sebanyak 460 kali di dalam al-Qur'an al-Karim.¹ Perkataan *al-ard* itu sendiri disebut sebanyak 450 kali di dalam al-

¹ Muhammad Fu'ād 'Abd al-Bāqī (t.t.), *al-Mu'jam al-Mufahras li Alfāz al-Qur'ān al-Karīm*. Indonesia : Maktabah al-Dahlān, h. 34-42.

Qur'an manakala pecahan-pecahan perkataannya seperti (أرضي)

(أرضكم) dan sebagainya disebut sebanyak 10 kali. Kebanyakan daripada maksud (*al-ard*) di dalam al-Qur'an adalah bermaksud bumi secara umum.

Tanah mempunyai hubungkait yang rapat dengan manusia semenjak kemunculannya di dunia sehingga ke akhir hayatnya. Manusia dijadikan daripada tanah kemudian hidup dan bergerak di atas tanah sepanjang kehidupannya di dunia dan akan bersemadi di dalam tanah apabila menemui ajalnya. Tanah juga merupakan faktor pengeluaran yang tetap di dalam sebuah sistem ekonomi.

1.1.2 Pemilikan tanah pada zaman Rasulullah s.a.w.

Pada zaman Rasulullah s.a.w., tanah pertanian di Semenanjung Tanah Arab adalah terlalu sedikit. Pembukaan tanah-tanah pertanian yang luas di negara-negara seperti Farsi, Syam dan Mesir hanya berlaku pada zaman Saidina ²Umar al-Khaṭṭāb. Oleh itu, tidak wujud banyak persoalan yang berhubung dengan tanah pada zaman ini kecuali harta rampasan perang (*ghanīmah*) seperti tanah-tanah milik orang Yahudi di sekitar Madinah.²

² Muhammad ²Abd al-Jawwād Muhammād (Dr.) (1971). *Milkiyyah al-Arādiy fī al-Islām: Taḥdiid al-Milkiyyah wa al-Ta'mīm*. Kaherah : Al-Tibā'ah al-²Alamiyyah. h.36

Penaklukan pertama yang dilakukan oleh Rasulullah s.a.w. dan orang-orang Islam ialah ke atas Bani Nadir pada tahun 4H/623M. Dua tahun kemudian, Rasulullah s.a.w. telah mengambil tanah-tanah Bani Nadir di Madinah.³ Tanah-tanah Bani Nadir tidak dibahagikan oleh Rasulullah s.a.w. melainkan tanah-tanah di Khaybar⁴. Rasulullah s.a.w. telah membahagikan tanah-tanah itu kepada lima bahagian ; empat bahagian untuk orang-orang Islam dan satu bahagian khusus untuk dirinya sendiri. Penentuan pembahagian ini sebagaimana firman Allah s.w.t. yang bermaksud :-

Terjemahan : “ *Ketahuilah, sesungguhnya apa sahaja yang kamu perolehi sebagai rampasan perang, maka kamu sesungguhnya seperlima untuk Allah s.w.t., Rasul, kerabat Rasul, anak-anak yatim, orang-orang miskin dan ibnussabil, jika kamu beriman kepada Allah dan kepada apa yang Kami turunkan kepada hamba Kami (Muhammad) di hari Furqan, iaitu di hari bertemunya dua angkatan tentera (Islam dan Kafir, di medan perang Badar). Dan Allah s.w.t. Maha Berkuasa atas segala sesuatu.*”

Surah al-Anfāl (8) :41.

Rasulullah s.a.w. meminta sebahagian daripada orang-orang Yahudi supaya berterusan mengusahakan tanah-tanah tersebut dengan mengenakan cukai *musāqāt* iaitu sebanyak separuh daripada hasil pengeluarannya.⁵ Pembahagian tanah orang-orang Yahudi di Khaybar kepada orang-orang

³ Abū al-Ḥasan al-Baṣdūrī (t.t), *Futūḥ al-Buldān*. Beirut : Dār al-Kutub al-‘Ilmiyyah, h.31

⁴ Abū ‘Ubayd, al-Qāsim bin Sallam, (1968), *Kitāb Al-Amwāl*, Cet.1. (t.t) : Maktabah al-Kuliyyah al-Azhariyyah, h. 55-56.

⁵ *Ibid*, h.107.

Islam ini merupakan pembahagian tanah pertanian yang pertama kali berlaku dalam Islam. Langkah Rasulullah s.a.w. menyuruh orang-orang Yahudi supaya mengusahakan tanah-tanah pertanian tersebut disebabkan tidak mempunyai sumber tenaga yang mencukupi di kalangan orang Islam Madinah untuk mengerjakannya kerana mereka mempunyai tanah mereka sendiri. Rasulullah s.a.w. sendiri tidak mempunyai masa untuk menguruskannya kerana Baginda sibuk dengan urusan pemerintahan dan ketenteraan.

1.1.3 Pemilikan tanah pada zaman Saidina [‘]Umar al- Khattāb

Zaman pemerintahan Saidina [‘]Umar al-Khattāb adalah merupakan zaman kegemilangan dan zaman kemunculan pelbagai hukum fiqh yang memerlukan penyelesaian dan ijтиhad yang baru. Pemerintahan Saidina [‘]Umar al-Khattāb merupakan zaman permulaan perkembangan Islam ke serata pelusuk dunia dan ini mengakibatkan pelbagai persoalan timbul termasuk persoalan pemilikan dan pentadbiran tanah.

Pada zaman pemerintahan Khalifah Abū Bakr al-Siddīq tidak banyak perubahan yang berlaku dalam pentadbiran tanah berbanding dengan zaman pemerintahan Saidina [‘]Umar al- Khattāb. Sistem pemilikan tanah banyak berubah dan banyak pembaharuan undang-undang tanah telah diperkenalkan setelah Saidina [‘]Umar al-Khattāb dilantik menjadi khalifah kedua. Perluasan penaklukan wilayah-wilayah yang baru ini telah menimbulkan masalah

pembahagian tanah-tanah di wilayah tersebut. Dalam kes tanah *sawād* di Iraq, Khalifah ʻUmar al-Khaṭṭāb enggan membahagikan tanah *sawād* kepada tentera-tentera Islam yang menaklukinya melalui perang. Khalifah ʻUmar membenarkan penduduk Iraq terus menetap di kawasan tanah mereka dan mengenakan *jizyah*⁶ dan *kharāj*⁷ ke atas mereka.⁸

Melalui tindakan ini, Khalifah ʻUmar al-Khaṭṭāb telah melakukan suatu pembaharuan terhadap sistem undang-undang tanah dalam kerajaan Islam dengan menghapuskan sama sekali fahaman tuan-tuan tanah (*landlordism*) yang berkembang dalam sistem *feudal* di Semenanjung Tanah Arab sebelum kedatangan Islam.⁹

Khalifah ʻUmar al-Khaṭṭāb mengambil pendirian tegas dan merujuk kepada kepentingan umum bagi ummat Islam dengan membuat keputusan tanah-tanah itu tidak diagih-agihkan kepada tentera Islam yang menakluki negeri-negeri tersebut. Khalifah ʻUmar al-Khaṭṭāb mengekalkan tanah itu kepada penduduknya yang asal dan bagi orang-orang Islam memadailah

⁶ *Jizyah* ialah cukai kepala yang dikenakan ke atas golongan bukan Islam (*kafir dhimmī*) sebagai balasan kepada jaminan perlindungan oleh negara Islam ke atas nyawa, harta benda, amalan agama dan pengecualian mereka dari perkhidmatan tentera.

⁷ *Kharāj* ialah cukai tanah yang dikenakan ke atas tanah orang bukan Islam dan kadarnya ditentukan oleh pemerintah.

⁸ Abū ʻUbayd, *op.cit.*, h. 81.

⁹ Irfan Muhammad Raana (1970), *Economics System Under Umar The Great*, Ed. Ke-2. Pakistan : S.H. Muhammad Ashraf, Kashmir Bazar Lahore, h. 13.

dengan mengambil *kharāj* daripada tanah tersebut yang dibayar kepada Baitulmal.¹⁰

Dasar Khalifah °Umar al- Khattāb tidak membahagikan tanah di Iraq semata-mata bertujuan untuk menghapuskan fahaman tuan tanah di kawasan tersebut. Perbuatan Rasulullah s.a.w. membahagikan tanah di Khaybar dahulu tidak menggalakkan perkembangan fahaman itu kerana tanahnya sedikit. Keadaan ini berlainan dengan kes di Iraq dan Syria kerana melibatkan tanah yang luas dan pembahagiannya kepada tentera-tentera Islam boleh membawa keburukan kepada perkembangan fahaman tersebut.¹¹

Berhubung kedudukan dan pembahagian tanah pada zaman Khalifah °Umar al-Khattāb dapat diperhatikan dalam beberapa bentuk seperti di bawah¹² :-

- i. Tanah *kharajiyah*
- ii. Tanah *°usyūriyyah*
- iii. Tanah simpanan awam (*himā*)
- iv. Tanah *iqṭā'*

¹⁰ Muhammad °Abd al-Jawwād Muhammad (Dr.) (1971), *op.cit.*, h.63

¹¹ Irfan Muhammad Raana (1970), *op.cit.*, h.17-18

¹² Ridzuan Awang (1994), *Undang-Undang Tanah Islam : Pendekatan Perbandingan*. Kuala Lumpur : Dewan Bahasa dan Pustaka, h. 18-22

v. Tanah *mawāt*

vi. Tanah wakaf

1.1.4 Konsep pemilikan tanah dalam Islam

Tanah adalah satu faktor pengeluaran yang terhad sedangkan permintaan terhadapnya sering meningkat dari semasa ke semasa. Pengurusan tanah perlu dilakukan dengan adil dan dalam keadaan tertentu memerlukan campurtangan dari kerajaan supaya pengagihankekayaan dapat disamaratakan di kalangan masyarakat. Di sinilah timbulnya isu pemilikan peribadi yang akan dibincangkan selepas ini. Islam tidak menghadkan pemilikan peribadi dalam keadaan normal.¹³ Meskipun begitu, syariah membenarkan kerajaan mengambil segala langkah yang diperlukan demi mencapai kemaslahatan ummah, asalkan langkah-langkah tersebut tidak diharamkan secara khusus oleh syariah.¹⁴

Isu saiz pegangan tanah yang tidak stabil di kalangan masyarakat menyebabkan timbulnya pandangan untuk mengenakan had-had munasabah

¹³ Keadaan ekonomi yang stabil, pengagihankekayaan yang serata dan berlaku keadilan dalam sistem ekonomi.

¹⁴ M.Umer Chapra (1973), *Islam and Economic Development*. Islamabad : International Institute of Islamic Thought, h.75.

terhadap saiz maksima bagi tanah yang dimiliki oleh satu keluarga.¹⁵ Beberapa tokoh ilmuwan menyokong penentuan had tersebut demi mengembalikanimbangan saksama dalam pemilikan tanah dan melindungi kepentingan sosial.¹⁶

1.1.5 Jenis-jenis pemegangan tanah dalam Islam

Pemegangan tanah di dalam undang-undang Islam yang berkaitan dengan harta terbahagi kepada tiga iaitu¹⁷ :-

- i. Pemegangan harta persendirian (*private property*) iaitu pemegang tanah mempunyai pemilikan penuh atau hakmilik penuh. Penikmatan harta persendirian ini adalah didasarkan dan ditentukan oleh syariah.
- ii. Pemegangan tanah wakaf, di mana kepentingan harta wakaf telah dijelaskan dan ditentukan oleh syariah.
- iii. Tanah milik negara ; kategori ini tidak dijelaskan oleh syariah tetapi peraturannya telah dibuat oleh negara melalui undang-undang pentadbiran negara.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Rāfiq al-Miṣrī (1989). *Uṣūl al-Iqtiṣād al-Islāmī*. Damsyiq : Dār al-Qalam, h. 44

¹⁷ Ridzuan Awang (1994). *op cit*, h 2

1.2 Konsep pemilikan individu dalam Islam

Pemilikan individu adalah suatu hak persendirian dan pemilikan yang diakui oleh Islam dan diberi keistimewaan-keistimewaan yang tertentu. Islam tidak terlalu bersifat mengongkong sehingga menafikan hak serta pemilikan yang patut dinikmati oleh umatnya.

1.2.1 Pemilikan individu dalam Islam

Salah satu daripada kebebasan asasi yang diakui oleh Islam ialah kebebasan memiliki harta. Kebebasan ini diakui oleh undang-undang Islam sebagaimana yang terdapat dalam al-Qur'an tentang beberapa hukum yang memberi perlindungan kepada pemilikan individu dan mencegah pencerobohan ke atas hak milik mereka. Di antara firman-firman Allah s.w.t. yang menyentuh tentang isu pemilikan individu dalam Islam ialah :-

Terjemahan : “*Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang batil dan janganlah kamu membawa urusan harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat makan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan jalan dosa padahal kamu mengetahui”.*

Surah al-Baqarah (2) : 188

Terjemahan : “*Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesama kamu dengan jalan yang batil kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka antara kamu”*

Surah al-Nisā' (4) : 29

Terjemahan : “*Lelaki yang mencuri dan perempuan yang mencuri, potonglah tangan keduanya sebagai pembalasan bagi apa yang mereka kerjakan dan sebagai seksaan dari Allah s.w.t.*”.

Surah al-Mā’idah (5) : 38

Pemilikan harta yang sah di sisi Islam adalah hakmilik yang diperolehi melalui akad jualbeli, pemberian wasiat, wakaf, *iqtā’c*, penerokaan tanah, pewarisan dan sebagainya. Pemilikan seseorang individu melalui cara-cara di atas diiktiraf oleh Islam sebagai hakmilik sempurna dan ia itu tidak boleh dilucutkan oleh sesiapapun secara paksa kecuali dengan syarat-syarat yang diharuskan oleh *syara’c*.

Seseorang individu yang mempunyai harta di bawah kategori hakmilik sempurna bebas mengguna dan menikmati harta mereka tetapi dalam batas-batas yang telah ditentukan oleh Allah s.w.t.. Mereka juga bebas dan berhak melaksanakan apa-apa transaksi urusniaga, memindah milik, menjual, menggadai, memajak, mewakaf, menghadiahkannya dan mempusakai harta tersebut selepas kematiannya.¹⁸

Konsep hakmilik individu dalam Islam adalah unik kerana hakmilik mutlak segala yang ada di langit dan di bumi adalah kepunyaan Allah sahaja. Manusia pula hanyalah khalifah Allah di bumi yang bertanggungjawab untuk menjaga dan mentadbir kesemua kepunyaan Allah dengan amanah.

¹⁸ Muhamad, Abū Zahrah (1986), *al-Milkiyyah wa Naṣariyyah al-‘Aqd fī Syarī‘ah al-Islāmiyyah*. (t.t) : Dār al-Fikr al-‘Arabī, h.68.

1.2.2 Pemilikan individu dalam sistem ekonomi

Isu pemilikan adalah suatu isu yang berkaitan dengan hak mutlak untuk mengguna, tidak menggunakan dan menyalahgunakan sesuatu harta.¹⁹ Ketiga-tiga hak inilah yang dibincangkan oleh sistem-sistem ekonomi mengenai pemilikan individu terhadap sesuatu harta. Sistem-sistem ekonomi mempunyai pendapat dan doktrin yang berbeza terhadap konsep pemilikan individu di dalam amalan sistem masing-masing. Konsep yang berbeza ini adalah salah satu daripada ciri-ciri yang membezakan di antara sesuatu sistem ekonomi itu.

(a) Sistem kapitalis

Sistem kapitalis sebagaimana didefinisikan dalam *A Modern Dictionary of Sociology* sebagai ,

*"An economic system based upon accumulation and investment of capital by private individuals who then become the owner of means of production and distribution of goods and services."*²⁰

Pemilikan persendirian adalah elemen utama dalam sistem ekonomi

¹⁹ A.M. Chowdhury (1970), *Economic Order of Islam and Private Ownership*. Bangladesh : Islamic Culture Centre, h.4

²⁰ Achilles G. Theodorson & George A. Theodorson (1969), *A Modern Dictionary of Sociology*. New York : Thomas Y. Crowell Company, h. 36

kapitalis. Sistem ini memberi hak kepada individu untuk memiliki sebanyak mungkin harta dan faktor-faktor pengeluaran, mengurus dan menyelenggarakan faktor-faktor tersebut mengikut kehendaknya. Sistem ini adalah penyokong yang ekstrim terhadap konsep pemilikan persendirian hingga menyebabkan ketidakseimbangan dalam agihankekayaan dan menyebabkan lahirnya perbezaan jurang pendapatan yang ketara dalam ekonomi masyarakat.

(b) Sistem sosialis

Mengikut *Encyclopaedia Americana*, sistem sosialis bermaksud,

*"A doctrine that espouses public ownership or control of the major means of production. It aims to achieve a more equitable and efficient distribution of social goods and greater economic planning than exist under capitalism."*²¹

Sistem sosialis berjalan di atas asas bahawa kerajaan memiliki faktor-faktor pengeluaran di bidang perkilangan, kekayaan semulajadi dan perkhidmatan. Sistem ini adalah bertumpukan kepada pemilikan umum bagi faktor-faktor pengeluaran.

Sistem ini menafikan hak-hak semulajadi manusia iaitu hak individu untuk memiliki dan berusaha untuk meningkat pendapatan masing-masing. Sistem ini berlawanan dengan sistem kapitalis yang

²¹ *Encyclopedia Americana* (1979), Connecticut : Encyclopedia Americana Corporation, h. 146.

begitu menyanjung konsep pemilikan persendirian. Sebaliknya, ia menghalang secara mutlak konsep pemilikan persendirian dalam sistem ekonomi.

(c) Sistem ekonomi Islam

Menurut sumber asas perundangan Islam, al-Qur'an, pemilikan bagi semua anugerah semulajadi seperti tanah, air, bahan-bahan galian tidak dimiliki oleh sesiapa. Pemilik mutlak bagi semua sumber-sumber adalah Allah s.w.t.. Sistem ekonomi Islam menggabungkan kesemua konsep pemilikan persendirian, pemilikan umum dan milik negara yang digunakan di dalam sistem-sistem ekonomi yang lain.

Dr. M. A. Mannan mempunyai pandangan tersendiri dalam menjelaskan tentang konsep pemilikan persendirian di dalam sistem ekonomi Islam,

"Thus Islam allows private ownership of property, but subjects the owner to restrictions preventing him from using property except to the common good. It encourages the acquisition of private property, but requires that this should be by means conducive to the good of the community as a whole.²²"

²² M.A. Mannan (1975). *Islamic Economics : Theory and Practice*. Lahore : Ashraf Press, h. 63.

Walaupun Islam membenarkan pemilikan persendirian di dalam sistem ekonomi tetapi ianya hendaklah ditadbir dan diuruskan selaras dengan kemaslahatan masyarakat. Islam menyarankan kombinasi prinsip milik negara (*state ownership*) dan pemegangan individu di bawah peraturan-peraturan tertentu untuk pelaksanaannya. Contohnya, seseorang individu diberi hak untuk memiliki sebidang tanah tertentu tetapi tanah tersebut jika tidak diusahakan (terbiar) selama tiga tahun, kerajaan Islam berhak untuk mengambil balik tanah tersebut dan membayar gantirugi kepada pemilik berkenaan.

1.3 Konsep sewa dalam Islam

Pemilikan membenarkan seseorang untuk melakukan sebarang transaksi terhadap harta benda mereka. Di antara transaksi yang dibenarkan oleh Islam ialah sewa. Di dalam topik ini dibincangkan tentang kontrak *al-ijārah*, definisi, jenis, syarat sah, rukun dan penamatkan kontrak sewa menurut pandangan Islam.

1.3.1 Definisi *al-ijārah* dari sudut terminologi fiqh

Pengertian *al-ijārah* mengikut terminologi fiqh ini dibahagikan berdasarkan kepada pengertian yang diberikan oleh setiap mazhab. Pengertian ini dibahagikan sebagaimana berikut :-

- i. Mazhab Mālikī dan Hanbalī menjelaskan bahawa kontrak *al-ijārah* bermaksud pemilikan sesuatu manfaat yang dibolehkan oleh *syara'* dalam waktu tertentu dengan suatu balasan atau pertukaran (imbalan).²³
- ii. Mazhab Hanafī menjelaskan maksud *al-ijārah* sebagai transaksi terhadap sesuatu manfaat dengan suatu balasan atau pertukaran (imbalan).²⁴
- iii. Mazhab Syāfi'ī mendefinisikannya sebagai transaksi terhadap sesuatu manfaat yang dikhkususkan, yang diketahui keadaannya, diharuskan oleh *syara'* dan boleh dimanfaatkan dengan suatu imbalan atau pertukaran yang jelas (diketahui).²⁵

Berdasarkan kepada takrif-takrif yang diberikan , maka sewa boleh dilakukan kepada sesuatu perkara atau benda yang boleh dimanfaatkan, iaitu seperti menyewa rumah untuk didiami, tanah untuk diusahakan, kenderaan untuk pengangkutan dan sebagainya.

²³ Al-Bahūfī, Mañṣūr bin Yūsuf (1970), *al-Rawd al-Murbī Syarḥ Zadd al-Mustaqqī* , Juz. 2. Riyad : Maktabah Al-Riyāḍ al-Hadīthah, h. 294 ; lihat juga Al-Sāwī, Aḥmad b. Muḥammad (1952), *Bulghah al-Sālik li-Aqrab al-Masālik* ^c alā al-Syarḥ al-Ṣaghīr, Juz. 2. Kaherah : Syarikah Maktabah wa Matba'ah Muṣṭafā al-Bābī al-Halabī wa Awlādih, h. 263.

²⁴ Ibn Ḥibbān, Muḥammad Amīn ibn Ḥasan (1966), *Hāsiyyah Radd al-Muḥtār* ^c alā al-Durr al-Mukhtār, J. 6, Cet. Ke-2. Kaherah Syarikah Maktabah wa Matba'ah Muṣṭafā al-Bābī al-Halabī wa Awlādih, h. 4 ; lihat juga Ibn al-Humām, Muḥammad ibn Ḥasan (1970), *Syarḥ Fath al-Qadīr*, Jil. 9. Misr : Syarikah Maktabah wa Matba'ah Muṣṭafā al-Bābī al-Halabī wa Awlādih, h. 58.

²⁵ Ibn Syiħāb al-Dīn al-Rāmī, Syams al-Dīn Muḥammad ibn Ḥasan (1970), *Nihāyah al-Muħīħāt ilā Syarḥ al-Minhāj fī al-Fiqh* ^c alā Madhbhab al-Imām al-Syāfi'ī, J. 5. Misr : Syarikah Maktabah wa Matba'ah Muṣṭafā al-Bābī al-Halabī wa Awlādih, h. 261.

Ibn al-Qayyim al-Jawziyyah menyamakan hukum ini dengan hukum wakaf. Menurutnya, manfaat pun boleh diwakafkan seperti mewakafkan rumah untuk didiami dalam masa tertentu dan haiwan ternakan untuk dimanfaatkan susunya. Maka tidak ada alasan untuk mengharamkan *al-iжārah* bagi suatu benda yang dapat diperolehi manfaatnya secara beransur-ansur dan bahan asalnya masih utuh seperti susu kambing, bulu kambing dan manfaat rumah.²⁶

1.3.2 Dalil-dalil yang mengharuskan kontrak *al-iжārah*.

Dalil-dalil yang mengharuskan kontrak *al-iжārah* adalah bersumberkan nas al-Qur'an, hadis Rasulullah s.a.w. dan *ijmā'* para Sahabat :-

i. Dalil daripada nas al-Qur'an

Firman Allah s.w.t. yang bermaksud :-

“...jika mereka menyusukan (anak-anakmu) untukmu, maka berikanlah upah kepada mereka ...”

Surah al-Talāq (65) : 6

Firman Allah s.w.t. yang bermaksud :-

“ Apakah mereka yang membahagi-bahagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka

²⁶ Ibn Qayyim al-Jawziyyah (1973), *Flām al-Muwaqqi'īn 'an Rabb al-Ālamīn*, J. 2. Beirut Dār al-Jīl, h. 15.

Ibn al-Qayyim al-Jawziyyah menyamakan hukum ini dengan hukum wakaf. Menurutnya, manfaat pun boleh diwakafkan seperti mewakafkan rumah untuk didiami dalam masa tertentu dan haiwan ternakan untuk dimanfaatkan susunya. Maka tidak ada alasan untuk mengharamkan *al-ijārah* bagi suatu benda yang dapat diperolehi manfaatnya secara beransur-ansur dan bahan asalnya masih utuh seperti susu kambing, bulu kambing dan manfaat rumah.²⁶

1.3.2 Dalil-dalil yang mengharuskan kontrak *al-ijārah*.

Dalil-dalil yang mengharuskan kontrak *al-ijārah* adalah bersumberkan nas al-Qur'an, hadis Rasulullah s.a.w. dan *ijmā'* para Sahabat :-

i. Dalil daripada nas al-Qur'an

Firman Allah s.w.t. yang bermaksud :-

“...jika mereka menyusukan (anak-anakmu) untukmu, maka berikanlah upah kepada mereka ...”

Surah al-Talāq (65) : 6

Firman Allah s.w.t. yang bermaksud :-

“ Apakah mereka yang membahagi-bahagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka

²⁶ Ibn Qayyim al-Jawziyyah (1973), *Flām al-Muwaqqi'īn 'an Rabb al-Ālamīn*, J. 2. Beirut : Dār al-Jīl, h. 15.

dalam kehidupan dunia dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebahagian yang lain beberapa darjat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebahagian yang lain ...”

Surah al-Zukhruf (43) : 32

Firman Allah s.w.t. yang bermaksud :-

“Salah seorang dari dua wanita itu berkata : “Wahai bapaku, ambillah dia sebagai orang yang bekerja (pada kita), kerana sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (kepada kita) ialah orang yang kuat lagi boleh dipercayai”

Surah al-Qaṣaṣ (28) : 26

- ii. Dalil-dalil daripada hadis Rasulullah s.a.w. yang menyokong keharusan kontrak *al-ijārah* ialah :-

Sabda Rasulullah s.a.w. yang bermaksud :-

“Rasulullah s.a.w. berbekam lalu beliau membayar upahnya kepada orang yang membekamnya”²⁷

Sabda Rasulullah s.a.w. yang bermaksud :-

“Berikanlah upah kepada orang yang diupah oleh kamu sebelum kering keringat mereka”²⁸

²⁷ Abū Dāwūd, Sulaymān b. al-Asy'ath al-Sijistānī al-Azdi(t.t), *Sunan Abū Dāwūd*, Kitāb al-Ijārah, Bāb fī Kasb al-Hajjām, Juz 3, no hadith 3423, h. 264.

²⁸ Ibn Mājah, Abū 'Abd Allah b. Muḥammad b. Yazid (t.t), *Sunan Ibn Mājah*, Kitāb al-Ruhūn, Bāb : Ajr al-Ajrā', Juz. 2, hadith no. 2443, h. 817.

iii. *Ijmā'* para Sahabat.

Para Sahabat telah bersepakat bahawa hukum kontrak *al-ijārah* adalah harus sebagaimana hukum kontrak jualbeli. Kontrak ini amat diperlukan demi kesejahteraan ummah sebagaimana keperluan manusia kepada kontrak jualbeli.²⁹

1.3.3 Jenis-jenis sewa

Sewa terbahagi kepada dua bahagian berdasarkan kepada perkara yang dikontrakkkan iaitu :-

- i. Kontrak sewa manfaat iaitu kontrak sewa untuk menggunakan barang-barang yang ada ‘ayn (sesuatu yang ditentukan dirinya). Ianya terbahagi kepada tiga iaitu³⁰ :-
 - a) Sewa harta tak alih seperti sewa rumah dan tanah.
 - b) Sewa barang dagangan seperti sewa pakaian, peralatan dan kenderaan.
 - c) Sewa binatang.

²⁹ Al-Kasāñī, ‘Alā’ al-Dīn Abū Bakr b. Mas‘ūd (t.t), *Badā’iṣ al-Ṣanā’i fī Tariḥ al-Syarā’iṣ*, Cet. Ke-2, J. S. Kaherah : Zakariyyā’ Ali Yūsuf, h. 2556; lihat juga al-Fayrūzābādī al-Syīrāzī , Abū Ishāq Ibrāhīm bin ‘Ali bin Yūsuf (1976), *al-Muhaḍhdhab fī al-Fiqh al-Imām al-Šyāfi’ī*, J. I. Kaherah : Syarikah Maktabah wa Matba’ah Muṣṭafā al-Bābī al-Ḥalabī wa Awlādih, h. 516

³⁰ Sila lihat *Majallah Aḥkām al-Adliyyah* (1968), Cet. Ke-5. (t.t), artikel 421, h. 81.

- ii. Kontrak *al-iżārah* untuk melakukan atau melaksanakan sesuatu kerja atau
lebih dikenali sebagai upah dan gaji pada masa sekarang.

1.3.4 Rukun-rukun sewa

Ulama berselisih pendapat tentang rukun *al-iżārah* dan pendapat mereka itu terbahagi kepada dua pendapat utama :-

- i. Jumhur ulama menyatakan bahawa rukun-rukun bagi akad sewa ialah orang yang berkontrak sewa , sewa atau upah, manfaat dan *ṣighah* (lafaz ijab dan kabul).³¹
- ii. Ulama Mazhab Hanafī menyatakan bahawa rukun sewa iaitu lafaz ijab (ungkapan menyewakan) dan kabul (persetujuan yang diberikan kepada kontrak sewa) sahaja. Manakala perkara yang lain termasuk dalam syarat dan bukannya rukun bagi kontrak sewa.³²

³¹ al-Syarbīnī, Muḥammad ibn Ahmad (1958), *Muğnī al-Muhiṭāj*, J.2. Kaherah : Syarikah Maktabah wa Matba'ah Muṣṭafā al-Bābī al-Ḥalabī wa Awlādih, h. 332.

³² Al-Kasānī(t t), *op.cit.*, h. 2557.

1.3.5 Syarat sah sewa

Syarat sah sewa mengikut Dr. Wahbah al-Zuhayli dalam bukunya *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh* ialah³³ :-

- i. Persetujuan dua pihak yang berkontrak³⁴

Sama seperti kontrak jual beli, kontrak sewa juga memerlukan persetujuan daripada kedua pihak yang terlibat. Dalilnya ialah firman Allah s.w.t. yang bermaksud :-

“Wahai orang yang beriman, janganlah kamu makan (gunakan) harta-harta kamu sesama kamu dengan cara yang salah (tipu, judi dan sebagainya), kecuali dengan jalan perniagaan yang dilakukan secara suka sama suka di antara kamu...”

Surah al-Nisā' (4) : 29

- ii. Perkara yang dikontrakkan itu ialah manfaat yang diketahui dengan pasti sehingga tidak timbul pertikaian lagi tentangnya.³⁵

Jika perkara yang dikontrakkan itu tidak diketahui sehingga menimbulkan perbalahan, maka tidak sah kontrak, sebab kejahilan ini

³³ Wahbah al-Zuhaylī (Dr.) (1996), *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh*, Cet. Ke-3, J. 4. Damsyiq : Dār al-Fikr, h. 736 – 748.

³⁴ Al-Kasānī (t.t), *op.cit.*, h. 2568.

³⁵ al-Syarbinī, Muhammad ibn Ahmad (1958), *op.cit.*, h. 332

menghalang berlakunya serah terima ; oleh itu tidak tercapai maksud kontrak. Pengetahuan tentang perkara yang dikontrakkan diperolehi dengan cara dijelaskan barang manfaat, masa dan dijelaskan kerja dalam menyewa (mengupah) tukang atau buruh.

- iii. Perkara yang dikontrakkan itu hendaklah terdiri daripada perkara yang boleh diambil faedah sama ada mengikut hakikatnya mahupun mengikut *syara'*.³⁶

Tidak harus mengikut hukum Islam menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan atau ditentukan manfaatnya atau manfaatnya bukan milik pihak yang berkontrak. Kebanyakan daripada syarat yang ditetapkan dalam kontrak sewa adalah sama dengan syarat dalam transaksi jualbeli kerana sewa adalah salah satu daripada transaksi jualbeli.

- iv. Manfaat yang dikontrakkan (sewa) mestilah perkara yang dibenarkan oleh *syara'*.
- v. Pekerjaan yang menjadi tujuan sewa atau upah bukan merupakan fardhu atau wajib kepada orang yang disewa atau diupah.³⁷ Tidak sah mengupah seseorang untuk bersembahyang lima waktu, berpuasa atau perbuatan

³⁶ al-Syīrāzī , Abū Ishaq Ibrāhīm bin Ḥalīl b. Yūsuf (1976) *op.cit.*, h. 518.

³⁷ Al-Bahūtī , Mānṣūr bin Yūsuf (1970), *op.cit.*, h. 313.

ibadah yang lain kerana tidak sah melakukan kontrak sewa untuk melakukan sesuatu perbuatan ibadah .

- vi. Orang yang mengambil upah tidak boleh mengambil manfaat daripada kerjanya.
- vii. Hendaklah manfaat itu merupakan manfaat yang dimaksudkan yang boleh digunakan menerusi kontrak sewa. Amalan kontrak sewa hendaklah mengikut amalan yang biasa diamalkan. Tidak harus sewa pokok untuk dijadikan ampaian kerana ianya bukan manfaat sebenar yang patut diperolehi daripada sebatang pokok.

1.3.6 Penamatkan kontrak sewa

Kontrak sewa akan berakhir apabila menepati dua ciri yang disepakati oleh jumhur ulama dan dua ciri yang berlaku percanggahan pendapat di kalangan fuqaha'. Ciri-ciri yang disepakati oleh jumhur ulama ialah³⁸ :-

- i. Objek yang disewakan itu hilang atau musnah seperti rumah terbakar atau baju yang dijahitkan hilang.
- ii. Tempoh waktu yang disepakati dalam kontrak sewa telah berakhjr.

³⁸ al-Syīrāzī , Abū Ishaq Ibrāhīm bin ‘Alī bin Yūsuf (1976) *op.cit.*, h. 519; lihat juga Al-Bahūfī, Mānṣūr bin Yūsuf (1970), *op.cit.*, h. 319.

Apabila sesebuah rumah disewakan, maka rumah itu patut dikembalikan kepada pemiliknya apabila selesai tempoh kontrak yang telah disepakati bersama. Apabila ianya berkaitan dengan upah atau menyewa seseorang untuk melakukan pekerjaan, maka perlu dibayar upahnya.

Sementara ciri-ciri yang menjadi percanggahan pendapat di kalangan ulama tentang penamatkan kontrak sewa ialah³⁹ :-

- i. Jumhur ulama berpendapat bahawa kontrak sewa tidak terbatas dengan kematian salah satu pihak yang berkontrak kerana manfaat adalah satu harta yang boleh diwariskan manakala ulama Mazhab Ḥanafī berpendapat sebaliknya. Ini adalah berdasarkan kepada hujah mereka bahawa kontrak sewa ini tidak boleh diwariskan.
- ii. Menurut ulama Ḥanafī, apabila berlaku keuzuran daripada salah satu pihak yang terlibat dalam kontrak sewa, maka kontrak sewa dikira batal.

Pendapat ini dicanggah oleh jumhur ulama dengan berhujah bahawa keuzuran yang boleh membatalkan kontrak ini hanyalah apabila objek yang disewakan mengandungi kecacatan atau manfaat yang dikontrakkan dalam akad itu telah hilang seperti berlaku kebakaran dan dilanda banjir.⁴⁰

³⁹ Al-Kasānī (t.t), *op.cit.*, J. 6. h. 2615-2616.

⁴⁰ Lihat ciri pertama yang disepakati oleh jumhur ulama ; lihat *supra* h. 22.

1.4 Konsep sewa tanah dalam Islam

Sewa tanah adalah satu bentuk daripada kontrak sewa manfaat yang dibenarkan oleh Islam secara umumnya. Syarat-syarat serta rukun-rukun yang terbabit dalam kontrak sewa tanah secara umumnya adalah sama seperti syarat-syarat dan rukun-rukun bagi kontrak *al-ijārah*.

Di dalam kontrak sewa tanah, perlu dijelaskan tujuan sewanya sama ada untuk bercucuk tanam, mendirikan bangunan dan sebagainya. Jika tidak dijelaskan tujuannya, maka kontrak sewa itu menjadi *fāsid* (rosak). Jika kontrak sewa itu untuk bercucuk tanam maka mesti dijelaskan tanaman apa yang akan ditanam ataupun boleh ditanam mengikut sesuka hati. Jika tidak dinyatakan demikian maka kontrak sewa itu menjadi *fāsid*. Alasannya kerana manfaat bumi berbeza menurut perbezaan binaan dan tanaman yang ditanam. Jenis tanaman yang berbeza memberi kesan yang berbeza kepada tanah.⁴¹

1.4.1 Prinsip-prinsip asas penentuan sewa tanah

Prinsip-prinsip asas dalam penentuan sewa tanah sebagaimana yang dilakukan pada zaman Rasulullah s.a.w. ialah prinsip keadilan dan murah

⁴¹ Wahbah al-Zuhayli (Dr.) (1996), *op.cit.*, h. 764.

hati.⁴² Kedua-dua prinsip ini dititikberatkan sebelum kadar sewa tanah ditetapkan. Langkah ini bertujuan untuk menjaga kepentingan kedua-dua pihak (tuan tanah dan penyewa) dan mengelakkan penindasan dan penganiayaan. Prinsip ini menjadi asas kepada pentadbiran tanah yang dilakukan oleh Rasulullah s.a.w., Khalifah ^cUmar al- Khattāb dan Khalifah ^cUmar bin ^cAbd al-^cAzīz.

Qādī Abū Ya^clā dalam zaman pemerintahan Khalifah ^cUmar bin ^cAbd al-^cAzīz telah memperincikan tiga faktor asas dalam penentuan kadar sewa tanah bagi sesebuah negara Islam iaitu kesuburan tanah, tanaman yang tumbuh di atasnya dan pengairan yang digunakan untuk mengairi tanaman tersebut.

Khalifah ^cUmar bin ^cAbd al-^cAzīz telah mengeluarkan perintah kepada Gabenor Kufah supaya menitikberatkan ciri-ciri di atas dalam hal yang berkaitan dengan sewa tanah. Maksud petikan arahan beliau adalah seperti berikut,

"Dalam hubungan ini, cara dan prinsip yang terbaik ialah keadilan dan sifat murah hati. Oleh itu, kamu perlulah bezakan di antara tanah-tanah yang subur dan tidak subur dan janganlah menganggap tanah yang tidak subur sebagai subur. Pungutlah sewa daripada tanah yang subur apa yang mampu mereka bayar dan janganlah mengambil sewa daripada tanah yang subur melebihi sewa yang telah ditetapkan. Dalam soal ini, keselesaan

⁴² Afzalur Rahman (1980), *Economics Doctrines of Islam*, Vol. 2, Cet. Ke-2. Lahore : Islamic Publications Ltd, h. 106.

hidup petani mesti diambil kira.⁴³

Kesimpulannya, prinsip-prinsip yang digunakan untuk menentukan sewa terhadap tanah dalam negara Islam adalah berdasarkan ciri-ciri berikut⁴⁴:-

- i. Ciri tanah
- ii. Jenis tanaman
- iii. Jenis pengairan
- iv. Elaun untuk buruh.

1.4.2 Sewa tanah mengikut Kanun Tanah Negara dan Muamalah.

Dalam Kanun Tanah Negara, terdapat empat jenis urusniaga tanah yang diiktiraf iaitu pindahmilik (*transfers*), pajakan dan *sewaan (leases and tenancies)*, cagaran dan lien (*charges and liens*) dan ismen (*easement*). Kanun Tanah Negara tidak menyentuh langsung tentang akad iaitu ijab dan kabul di dalam semua jenis urusniaga tanah.⁴⁵

Oleh sebab itu, apa-apa urusniaga tanah yang dilaksanakan di Pejabat Pendaftaran, Pejabat Tanah dan Jajahan atau Pejabat Peguam tidak diberi penekanan kepada persoalan akad (ijab dan kabul) di antara pihak-pihak yang

⁴³ Abū Ḩubayd (1968), *op.cit.*, h.242.

⁴⁴ Afzalur Rahman (1999), *op.cit.*, h. 111 - 122.

⁴⁵ Ridzuan Awang (1994), *op.cit.*, h. 437-440.

terlibat atau wakil-wakilnya. Ini bermakna tuntutan muamalat Islam yang menekankan tentang akad untuk menentukan sah atau tidak sesuatu transaksi tidak diberi perhatian yang sewajarnya dalam Kanun Tanah Negara. Adalah sukar untuk memastikan apakah telah berlaku akad (ijab dan kabul) di antara pihak-pihak yang berurusniaga dengan tanah sama ada di dalam satu majlis akad atau melalui “*constructive*⁴⁶ majlis”. Jika akad urusniaga tanah telah berlaku di antara pihak-pihak yang terlibat atau wakil-wakilnya, maka hukum urusniaga atau muamalat itu dianggap sah di dalam undang-undang Islam. Sebaliknya, jika sekiranya akad itu tidak berlaku sama ada di dalam majlis akad atau melalui “*constructive majlis*” oleh pihak-pihak yang terlibat atau wakil-wakilnya, maka hukum transaksi muamalat itu tidak sah di dalam undang-undang Islam.

Akad adalah merupakan salah satu daripada beberapa rukun yang asas yang menentukan sah atau tidaknya sesuatu transaksi urusniaga itu. Transaksi urusniaga dan muamalat Islam mementingkan pematuhan kepada rukun-rukun dan syarat-syarat yang lebih umum dan menyeluruh , iaitu akad (ijab dan kabul), keupayaan pihak-pihak dalam muamalat itu, benda atau barang yang hendak diurusniagakan , harga atau balasan dan syarat-syarat lain yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak. Rukun-rukun dan syarat-syarat umum itulah yang akan menentukan sesuatu urusniaga itu sah atau tidak, seperti

⁴⁶ “*Constructive majlis*” ialah melalui perkembangan surat menyurat, teleks, telefon, telegram dan seumpamanya.

urusniaga jualbeli, *hibah*⁴⁷, *al-ijārah*. urusniaga *al-rahn* dan sebagainya.

Walaupun urusniaga *al-ijārah* boleh dibandingkan dengan urusniaga pajakan dan sewaan dalam Kanun Tanah Negara, namun urusniaga *al-ijārah* dalam Islam adalah lebih menyeluruh dan mendalam perbincangannya. Urusniaga pajakan dan sewaan dalam Kanun Tanah Negara hanya menekankan kepada acara dan prosedur pentadbiran urusniaga itu sahaja tanpa menyentuh secara terperinci tentang *corpus* undang-undang itu sendiri.

Bagi mengesahkan sebarang transaksi urusniaga tanah mengikut undang-undang Islam, maka lafadz akad iaitu ijab dan kabul (*offer and acceptance*) hendaklah dilakukan dengan jelas dan terang sama ada dalam majlis akad atau melalui “*constructive majlis*” atau pihak-pihak atau wakilnya dan sama ada akad itu dilakukan di Pejabat Pendaftaran, Pejabat Tanah dan Jajahan, pejabat peguam atau di mana-mana atau melalui apa-apa cara sekalipun. Yang pentingnya akad itu mesti berlaku menurut muamalat Islam. Kemudian barulah diikuti dengan pematuhan instrumen atau barang-barang tertentu dan akhirnya pula diikuti dengan pendaftaran transaksi urusniaga itu.

⁴⁷ *Hibah* ialah satu akad yang dapat memindahmilik sesuatu tanpa perlu menukar ganti kerana dibuat secara sukarela.

1.5 Kesimpulan

Sewa tanah adalah suatu kontrak yang dihalalkan oleh Islam secara umumnya. Ianya² adalah berdasarkan kepada dalil-dalil yang telah dibentangkan sebelum ini dan kaedah *fiqhiiyah* ada menyatakan bahawa suatu muamalah pada asalnya adalah harus sehingga ada unsur yang mengharamkannya. Penulis tidak menyentuh dengan lebih mendalam tentang pembahagian sewa tanah dalam bab ini kerana akan dibincangkan dengan lebih terperinci dalam bab kedua.