

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

*Al-ijarah* dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah merupakan muamalah yang telah disyari'atkan dalam Islam.<sup>1</sup>

Firman Allah QS. Al- Jumu'ah: 10

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya: “Apabila telah ditunaikan shalat, maka bertebaranlah kamu di muka bumi dan carilah karunia Allah, dan ingatlah Allah banyak-banyak, supaya kamu beruntung.”

Ayat di atas menjelaskan bahwa manusia harus mencari karunia Allah dan juga mengingat Allah setiap saat, misalnya dalam kegiatan sewa-menyewa agar dalam kegiatan sewa-menyewa sesuai dengan syariat Islam sehingga tidak melanggar ketentuan-ketentuan sewa-menyewa.

Pasal 29 UUD 1945 Ayat 2 berbunyi: “Negara menjamin kemerdekaan tiap penduduk untuk memeluk agamanya masing-masing dan untuk beribadat menurut agamanya dan kepercayaannya itu”. Berdasarkan UUD Pasal 29 Ayat

---

<sup>1</sup> Abdul rahman ghazaly, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012, h. 227.

2 tersebut, maka umat Islam dapat menjalankan ketentuan perikatan berdasarkan keyakinan ajaran agama mereka.<sup>2</sup> Seperti kegiatan sewa-menyewa.

Sewa-menyewa atau *ijarah* adalah upah atas pemanfaatan suatu benda atau aktifitas.<sup>3</sup> Sewa menyewa adalah termasuk dalam hukum perikatan. karena dalam sewa menyewa minimal terdapat dua pihak yang melakukan perjanjian, satu pihak menyatakan kesanggupan untuk memberikan sesuatu dan pihak lainnya mengikatkan diri dalam suatu kesepakatan untuk saling membantu memenuhi kebutuhannya masing-masing. Jadi dalam perjanjian sewa-menyewa satu pihak mengikatkan dirinya pada orang lain untuk menyerahkan sesuatu dalam jangka waktu tertentu. Sedangkan pihak yang lain diwajibkan membayar sejumlah harga sebagai imbalan atas manfaat yang diterimanya.

Transaksi sewa-menyewa disuatu daerah berbeda dengan daerah yang lain tergantung kondisi sosial dan geografiknya. Begitu juga sama halnya dengan kebiasaan yang berlaku pada masyarakat Danasari Pemalang, mereka sering mengadakan transaksi sewa-menyewa tanah dan sewa-menyewa yang paling laris dan banyak peminatnya adalah tanah bengkok. Tanah bengkok merupakan tanah milik Desa yang diberikan kepada Perangkat Desa sebagai gaji. Tanah tersebut diberikan selama Perangkat Pesa memegang jabatan, jika

---

<sup>2</sup> Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, h.11.

<sup>3</sup> Moh. Fauzan Januri, *Pengantar Hukum Islam dan Pranata Sosial*, Bandung: Pustaka Setia, 2013, h. 311.

Perangkat Desa berhenti jabatan maka tanah tersebut diberikan kepada orang yang menggantikannya.<sup>4</sup>

Praktek sewa-menyewa tanah bengkok yang terjadi di Desa Danasari bukan merupakan hal yang baru, akan tetapi sudah menjadi kebiasaan masyarakat setempat. Dalam pelaksanaannya mereka berpegang pada adat tanpa memperhatikan status hukumnya. Dalam pelaksanaannya Perangkat Desa menyewakan tanah bengkok kepada penyewa untuk ditanami tanaman selama waktu yang ditentukan dan sesuai kesepakatan. Namun kadang dari pelaksanaan tersebut menimbulkan permasalahan. Dikarenakan Perangkat Desa berhenti jabatan sebelum penyewa menanam tanah tersebut secara penuh dan perjanjian itu berhenti begitu saja. Sedangkan bagi penyewa tidak mendapatkan ganti rugi dan sebagian uang yang telah dibayarkanpun tidak bisa diminta.

Adanya sewa-menyewa tanah bengkok dengan berpegangan pada adat dalam masyarakat Desa Danasari itu, bisa mengakibatkan ketidakadilan dalam *bermu'amalah*, karena Perangkat Desa telah menerima uang sepenuhnya, sementara itu penyewa belum bisa memanfaatkan tanah bengkok itu sampai selesai, karena Perangkat Desa bisa berhenti jabatan suatu saat dan hal ini mengandung unsur spekulasi yang bisa mengakibatkan sewa-menyewa tanah yang dilarang karena adanya kesamaran.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Wawancara dengan Bapak Toto Carik di Desa Danasari tanggal 26 Maret 2016.

<sup>5</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid Wa Nihayah al Muqtashid*, Beirut: Dar al Fikr al-Jiil, 2007, h. 195.

Namun praktek sewa-menyewa tanah bengkok di desa Danasari tersebut semakin diminati masyarakat dan terus menerus berjalan sampai sekarang tanpa memperhatikan status hukumnya. Berdasarkan hal tersebut maka penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian, pengkajian terhadap pelaksanaan sewa-menyewa tanah bengkok dan mendiskripsikan serta menganalisa kondisi dan pelaksanaannya khususnya pelaksanaan sewa-menyewa tanah bengkok yang terjadi sejak dahulu sampai sekarang, karena seringkali kasus-kasus perangkat desa berhenti jabatan sebelum waktunya, sementara tanah bengkok masih disewakan. Dari penelitian ini diharapkan akan memperoleh suatu tinjauan hukum dan dapat diketahui hal-hal apa yang sesuai atau tidak sesuai dengan hukum Islam dalam praktek sewa-menyewa tanah bengkok di desa Danasari.

## **B. Rumusan Masalah**

Dari pemaparan latar belakang masalah diatas, maka penyusun menetapkan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktek sewa-menyewa tanah bengkok di Desa Danasari Kecamatan Pernalang Kabupaten Pernalang?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktek sewa-menyewa tanah bengkok tersebut?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan**

Tulisan ini disusun untuk tujuan-tujuan sebagai berikut:

- a. Untuk mendeskripsikan praktek sewa-menyewa tanah bengkok di Desa Danasari Pematang.
- b. Untuk menganalisa praktek sewa-menyewa tanah bengkok di Desa Danasari Pematang dari perspektif hukum Islam.

### **2. Kegunaan**

Adapun kegunaan penelitian ini adalah:

- a. Sebagai bahan pertimbangan bagi masyarakat Desa Danasari yang telah dan akan melaksanakan sewa-menyewa khususnya tanah bengkok dengan harapan masyarakat menyesuaikan praktek sewa-menyewa tersebut dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku sesuai dengan syari'at hukum Islam.
- b. Didalam melakukan perjanjian atau akad, hendaknya dipikirkan secara matang tentang resiko yang kemungkinan bisa terjadi di tengah jalan, agar bisa mudah mencari jalan keluarnya.
- c. Tentang tempo sewa atau lamanya sewa, itu perlu di perhatikan, karena didalam sewa-menyewa pasti kita jumpai hal ini, semakin lama tempo sewa semakin berat resikonya, terlebih kalau didalam melakukan perjanjian tidak disertai hitam diatas putih atau selebaran kertas yang

berkekuatan hukum. Maka dari itu penyusun memberi saran jikalau akan melakukan suatu perjanjian hendaklah dilakukan dengan tertulis, karena biar mencapai suatu keadilan dan tidak saling dirugikan.

#### **D. Telaah Pustaka**

Penelitian terhadap sewa-menyewa tanah bengkok sebenarnya telah banyak di bahas dan dikaji para cendekiawan muslim, baik dalam diskusi, seminar, maupun dalam bentuk buku.

Di lingkungan fakultas syari'ah tema tersebut juga telah banyak dibahas dan dikaji seperti skripsi yang ditulis oleh Nurokhmah dengan judul “ Tinjauan hukum Islam terhadap sewa tanah persawahan di Desa Padaharja Kecamatan Keramat Kabupaten Tegal” (pembahasanya mengenai penyewaan tanah yang digunakan untuk keperluan lain). Skripsi yang ditulis oleh Saeful Amar dengan judul “Tinjauan hukum Islam terhadap sewa menyewa sawah eks bengkok” dan skripsi yang ditulis oleh Khoirul Basyar yang berjudul “Tinjauan hukum Islam terhadap pemanfaatan tanah eks bengkok. Tema tersebut juga terdapat didalam jurnal yang berjudul “perlindungan hukum terhadap pihak pembeli beritikad baik dalam jual beli tanah bengkok” dan Jurnal yang berjudul analisis kebijakan Peraturan Daerah Kabupaten Malang terhadap pengelolaan tanah bengkok Desa. Mungkin ada beberapa judul skripsi yang hampir sama tetapi dalam skripsi yang penyusun paparkan dalam skripsi ini pokok permasalahanya

berbeda. Karena pembahasan mengenai hukum Islam sangatlah berfariasi. Sewa-menyewa tanah pertanian dalam literatur fiqh disebut *Kira* atau *Kira al-Ard* yang artinya sewa. Adapun materi sewa-menyewa tanah dalam hukum Islam terdapat dalam pembahasan *al-ijarah* pada umumnya, seperti as-Sayyid Sabiq dalam kitabnya *Fiqh as-Sunnah* Jilid 3, Ibnu Rusyd dalam kitabnya *Bidayahal-Mujtahid WaNihayahal-Muqtasid* jilid 3. Menurut Sayyid Sabiq *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

Dalam praktik sewa-menyewa terdapat beberapa hal penting, yaitu:

1. Barang yang bermanfaat
2. Jasa yang dapat diambil manfaatnya
3. Penggantian dari manfaat barang atau jasa
4. Penggantian manfaat jasa berupa upah yang disebut dengan *ujrah*
5. *Ijarah* merupakan sistem perburuhan bila berkaitan dengan sewa-menyewa jasa.<sup>6</sup>

Sewa-menyewa harus dilakukan dengan suka sama suka tanpa adanya unsur paksaan dan agar sewa menyewa itu sah menurut hukum Islam, maka

---

<sup>6</sup> Moh.FauzanJanuri, *Pengantar Hukum Islam dan Pranata Sosial*, Bandung: Pustaka Setia, 2013, h. 311.

diperlukan rukun dan syaratnya, adapun rukun sewa-menyewa menurut Rachman Syafi'i adalah sebagai berikut:<sup>7</sup>

1. *'Aqid* (orang yang berakad)
2. *Sighat akad* (ijab dan qabul)
3. *Ujrah* (Upah)
4. manfaat

Pada hakekatnya persewaan adalah jual beli atas suatu barang atau jasa dari seseorang. Misalnya menyewa rumah pada hakekatnya adalah membeli manfaat dari rumah itu untuk ditempati, begitu juga mempekerjakan tukang bangunan pada hakekatnya juga membeli keahlian tukang tersebut untuk membangun rumah. Penyewaan tanah kedudukannya sama seperti penyewaan barang pada umumnya, karena yang menjadi objek penyewaan itu berbentuk manfaat barang.

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang penyusun gunakan dalam pembuatan skripsi ini adalah penelitian non doktrinal, yaitu penelitian yang berupa studi-studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum didalam masyarakat.

---

<sup>7</sup> Moh. Fauzan Januri, *Pengantar Hukum Islam dan Pranata Sosial*, Bandung: Pustaka Setia, 2013, h. 312.

## 2. Sumber Data

Sesuai dengan permasalahan yang penyusun teliti maka sumber data yang diperlukan adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh peneliti dari sumber yang sudah ada. Dari pihak yang menyewakan, penyewa, Perangkat Desa, tokoh masyarakat, dan kepustakaan yaitu berupa buku dan lain-lain yang ada kaitanya dengan pembahasan.

## 3. Teknik Penggunaan Data

Adapun teknik penggunaan data yang penyusun gunakan adalah sebagai berikut:

- a. Interview atau wawancara adalah merupakan percakapan antara dua orang yang salah satunya bertujuan untuk menggali dan mendapatkan informasi untuk suatu tujuan tertentu.<sup>8</sup> Pengumpulan data dengan cara bertanya langsung pada responden untuk mencari informasi yang dibutuhkan. Untuk ini peneliti mewawancarai perangkat desa, penyewa dan masyarakat yang melakukan transaksi sewa-menyewa tanah bengkok dengan memakai pokok wawancara sebagai pedoman agar wawancara dapat terarah.

## 4. Pendekatan masalah

Dalam pembahasan skripsi ini penyusun menggunakan pendekatan induktif, yaitu peneliti terjun ke lapangan, mempelajari suatu proses atau

---

<sup>8</sup> Harisherdiansyah, *Metodologi penelitian kualitatif untuk ilmu-ilmu sosial*, Jakarta: salemba humanika, 2012, h. 119.

penemuan yang terjadi secara alami, mencatat, menganalisis, menafsirkan dan melaporkan serta menarik kesimpulan-kesimpulan dari proses tersebut.

#### 5. Analisis data

Dalam menganalisa data, penyusun menggunakan metode sebagai berikut:

- a. Induktif, dalam konteks pembahasan ini penyusun akan menganalisa ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku baik secara material dilapangan atau teks naqli yaitu al-qur'an dan aqli yaitu ijtihad, kemudian dihubungkan dengan kepentingan dan kenyataan di masyarakat Desa Danasari baik segi ekonomi maupun sosial budaya.

#### **F. Sistematika Penulisan**

Dalam penyusunan skripsi ini dibagi lima bab yang sistematis dan logis yang dapat di uraikan sebagai berikut.

Bab I, merupakan acuan dalam rangkaian pembuatan skripsi ini. Memuat tentang pendahuluan, pokok masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metodologi penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab II, penyusun mulai menguraikan apa dan bagaimana sewa-menyewa menurut Islam yang terdiri dari pengertian sewa-menyewa tanah dan dasar hukumnya, akad sewa-menyewa dan berakhir atau rusaknya sewa-menyewa.

Bab III, menjelaskan tentang praktek sewa-menyewa tanah bengkok yang terjadi pada masyarakat Desa Danasari. Hal ini terurai dalam sub bab letak

geografis, keadaan sosial ekonomi dan adat istiadat, akad sewa-menyewa tanah bengkok, faktor yang mendorong masyarakat Desa Danasari melakukan sewa-menyewa tanah bengkok.

Bab IV, penyusun mencoba menganalisis dari segi akad, obyek akad dan berakhirnya sewa menyewa.

Bab V, ditutup dengan kesimpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah dan saran yang konstruktif.