

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sewa menyewa atau ijarah adalah pembahasan dalam konteks fiqh muamalah, yang memiliki peran penting dalam interaksi manusia satu sama lain. Manusia sering memerlukan bantuan dari orang lain dalam melakukan berbagai aktivitas, dengan memberikan imbalan atas jasa yang diberikan.¹ Sewa menyewa adalah perjanjian di mana hak untuk menggunakan suatu barang diserahkan sementara. Atau bisa diartikan sebagai transaksi jual beli jasa, di mana manfaat berupa tenaga manusia diberikan dengan imbalan. Namun, perlu dicatat bahwa ijarah berbeda dari jual beli karena bersifat sementara, sedangkan jual beli bersifat permanen karena melibatkan perpindahan kepemilikan barang.²

Transaksi ijarah hanya melibatkan pemindahan hak manfaat dari barang, dan tidak melibatkan peralihan hak milik. Dasar prinsip ijarah pada dasarnya mirip dengan prinsip jual beli, namun jenis objek transaksinya yang membedakan. Dalam transaksi jual beli, objeknya adalah barang, sedangkan dalam transaksi ijarah, objeknya dapat berupa baik barang maupun jasa. Jika ijarah melibatkan pemberian jasa, maka pihak yang menerima jasa berkewajiban untuk membayar upahnya saat pekerjaan selesai.³

Dalam praktik sewa menyewa, telah ada peraturan hukum yang mengatur aspek seperti rukun, syarat-syarat ataupun sewa menyewa yang diperbolehkan atau dilarang. Selain itu dalam suatu kesepakatan, ada juga aturan-aturan yang sesuai dengan prinsip hukum Islam, contohnya adalah menghindari unsur gharar. Hal ini dilakukan untuk mencegah timbulnya konflik dan potensi kerugian yang dapat mempengaruhi salah

¹ Syaikh, dkk, *Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: K-Media, 2020), 135.

² Wirda Tuljannah, Masduki, and Humaeroh, 'Praktik Masyarakat Kalanganyar Lebak Banten Dalam Sewa-Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen', *Jurnal Keislaman, Kemasyarakatan Dan Kebudayaan*, 21.2 (2020), 138.

³ Ikmal Ikmal and Arif Rahman, 'Pandangan Hukum Islam Tentang Sewa-Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen', *Shautuna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbandingan Mazhab Dan Hukum*, 3.1 (2022), 111 <<https://doi.org/10.24252/shautuna.vi.22010>>.

satu pihak, bahkan berpotensi kedua belah pihak mengalami kerugian.⁴

Transaksi sewa menyewa didasari oleh sikap saling tolong-menolong antar individu. Para ulama menetapkan syarat rukun yang harus dipenuhi dalam transaksi ini. Salah satu syarat yang harus dipenuhi, seperti penjelasan yang jelas tentang manfaat yang akan diterima dari objek sewaan, agar menghindari konflik di masa depan. Juga ditegaskan berapa lama objek sewaan akan dimiliki oleh penyewa, dan bahwa objek sewaan harus dalam kondisi baik dan dapat digunakan tanpa cacat.⁵

Permasalahan seputar sewa-menyewa muncul di Desa Kepohkencono Kecamatan Puncakwangi Kabupaten Pati, terkait dengan transaksi sewa tanah sawah antara dua pihak. Pihak pertama (pemilik tanah) menyewakan tanah tersebut kepada pihak kedua dengan jangka waktu sesuai kesepakatan yang telah dibuat. Setelah jangka waktu tersebut berakhir, kepemilikan tanah sawah kembali ke pemilik tanah tanpa adanya permintaan pengembalian dari pemilik tanah. Harga sewa ditentukan dan dibayarkan di awal atau pada saat kesepakatan awal transaksi.

Transaksi sewa menyewa yang dilakukan dengan skala tahunan yaitu dalam jangka waktu 5 tahun sewa. Akad perjanjiannya sudah disepakati antara pemilik tanah (pihak pertama) dan penyewa (pihak kedua), perjanjian dilakukan secara lisan tanpa ada bukti dan saksi. Tidak ada penjelasan secara detail terkait tentang manfaat dari tanah tersebut, serta penjelasan adanya kerusakan atau cacat berupa tanah tandus atau sebagainya. Perjanjian berlangsung dengan rasa saling percaya antara kedua pihak pada awal perjanjian. Pembayaran sewa sudah dilunaskan sampai batas waktu berakhirnya sewa pada awal perjanjian. Namun di tengah waktu sewa menyewa pihak pertama atau pemilik tanah mengakhiri kontrak secara sepihak tanpa ada konfirmasi terlebih dahulu kepada pihak penyewa. Padahal masih ada waktu untuk batas waktu berakhirnya sewa. Penyewa juga belum mendapatkan keuntungan dari hasil panen selama sewa menyewa berlangsung.

Berdasarkan dari penjelasan tersebut maka, peneliti ingin menelaah lebih dalam mengenai penelitian yang berjudul

⁴ Puji Hastuti, Nurul Hak, and Badaruddin Nurhab, 'Penerapan Akad Ijarah Pada Sistem Sewa Menyewa Sawah', *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8.02 (2022), 1508.

⁵ Syaikh, dkk, *Fikih Muamalah*, (Yogyakarta: K-Media, 2020), 140.

“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah dengan Sistem Tahunan (*Studi Kasus Di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati*)”.

B. Fokus Penelitian

Fokus dari penelitian ini adalah bagaimana praktik sewa menyewa tanah dengan sistem tahunan yang dilakukan masyarakat di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sewa menyewa tanah dengan sistem tahunan yang dilakukan masyarakat di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang dikaji adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Praktik Sewa Menyewa Tanah dengan Sistem Tahunan Di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Menurut Pendapat Ulama terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah dengan Sistem Tahunan di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana Praktik Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Tahunan di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati.
2. Untuk mengetahui bagaimana Tinjauan Hukum Islam Menurut Pendapat Ulama terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah dengan Sistem Tahunan di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati.

E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat memenuhi beberapa hal, yaitu:

1. Manfaat teoritis

Hasil dari penelitian ini, diharapkan dapat menambah pengetahuan tentang bagaimana praktik sewa menyewa tanah yang benar, terutama yang ada di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati serta diharapkan juga dapat menjadi bahan pertimbangan dalam menyempurnakan hukum Islam.

2. Manfaat praktis

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat terhadap praktik sewa menyewa tanah dengan sistem tahunan di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati, serta diharapkan memberikan edukasi pemahaman kepada seluruh masyarakat terhadap praktik sewa menyewa tanah.

F. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan dan memahami skripsi ini, maka penulis mengemukakan sistematika penulisan sebagai berikut:

1. Bagian awal

Bagian sebelum inti pembahasan yang terdiri dari halaman judul, halaman nota persetujuan pembimbing, halaman pengesahan, halaman pernyataan, halaman motto, halaman persembahan, halaman kata pengantar, halaman abstrak, dan halaman daftar isi.



2. Bagian isi
 - a. BAB I PENDAHULUAN
Bab ini berisikan latar belakang masalah, fokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.
 - b. BAB II KAJIAN PUSTAKA
Berisikan kajian teori yang berkaitan dengan judul penelitian yaitu sewa menyewa, hukum Islam, penelitian terdahulu, dan kerangka berfikir.
 - c. BAB III METODE PENELITIAN
Berisikan jenis dan pendekatan, *setting* penelitian, subyek penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, pengujian keabsahan data, dan teknik analisis data.
 - d. BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN
Bab ini berisi mengenai gambaran umum dan objek penelitian, deskripsi data penelitian beserta analisis data tentang praktik sewa menyewa tanah dengan sistem tahunan dan tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa tanah dengan sistem tahunan di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati.
 - e. BAB V PENUTUP
Merupakan bab terakhir yang terdiri dari kesimpulan dan saran tentang permasalahan yang telah diteliti dan dibahas oleh penulis.
3. Bagian akhir
Bagian ini berisi daftar pustaka dan lampiran-lampiran terkait dengan penelitian

