

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk yang memiliki segudang pengetahuan yang diperoleh dari belajar dan pengalaman serta lingkungan. Manusia juga makhluk yang tidak bisa sendiri sebab manusia adalah makhluk sosial, dimana tidak akan bisa hidup tanpa bantuan orang lain sehingga disebut makhluk koloni. Hal ini ditunjukkan pada kegiatan keseharian yang bekerjasama dalam semua bidang masyarakat Indonesia bermuamalah. Fitrah manusia memiliki nurani dalam memenuhi kebutuhan hidupnya baik secara *lahiriyah* (badan) maupun *batiniyah* (jiwa).¹ Suatu kewajiban yang harus di laksanakan bagi semua manusia yang berlatar belakang Islam, dimana terdapat pembahasan dalam syariat islam untuk mengatur hukum-hukum yang berhubungan sesama manusia yang didalamnya terdapat dua pembahasan yaitu peribadatan dan hukum *muamalah*.

Hukum Ibadah mengatur bagaimana manusia berhubungan dengan sang pencipta yaitu Allah, seperti rukun Islam yaitu syahadat, kewajiban sholat, kewajiban berpuasa, kewajiban zakat, dan kewajiban menunaikan haji bagi orang yang mampu. Sedangkan hukum *muamalah* adalah peraturan atau tatanan yang mengatur semua kegiatan manusia yang berhubungan dengan manusia lain, baik manusia dengan kehidupannya dan juga manusia berinteraksi dengan alam sekitar, dan salah satau bentuk *muamalah* sosial manusia adalah sistem sewa-menyewa.

Al-ijarah atau sewa-menyewa menurut bahasa berarti “al-ajru” yang berarti al-iwadu (ganti) oleh sebab itu as-sawab (pahala) dinamai ajru (upah). Menurut istilah al-ijarah ialah menyerahkan (memberikan) manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran. Sehingga sewa menyewa atau ijarah bermakna akad pemindaan hak guna / manfaat atas suatu barang / jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (ujrah), yang tidak diikuti pemindaan kepemilikan atas barang itu sendiri.²

¹ Dermina Dalimunthe, *comparasi Pengalihan Harta Hibah Menjadi Harta Warisan Perspektif Komplikasi Hukum Islam dan Kitab Unadang-Undang Hukum Perdata*, jurnal *Jurisprudencia: Jurnal Hukum Ekonomi*, Vol 6, No.1, 2020,13

² Muhammad Majdy Amiruddin, Nasrullah bin Sapa, and Abdul Syatar, “Uncovering Wasathiyah Values on Sharia Banking,” *Al-Mashrafiyah: Jurnal Ekonomi, Keuangan, Dan Perbankan Syariah* 4, no. 2(2020): 15–28, <https://doi.org/https://doi.org/10.24252/al-mashrafiyah.v4i2.14676> UNCOVERING.

Sewa-menyewa merupakan sebuah perjanjian yang memiliki sifat konsensual, perjanjian ini memiliki sumber hukum yang kuat yaitu pada saat kesepakatan sewa-menyewa berlangsung, dan bilamana akad atau kesepakatan sudah berlangsung maka pihak yang menyewakan yang disebut dengan *mu'ajir* memiliki kewajiban menyerahkan barang yang disebut dengan *ma'jur* kepada pihak penyewa yang disebut dengan *musta'jir*. Bilamana sudah diserahkan dari pemilik ke penyewa maka pihak penyewa berkewajiban untuk menyerahkan uang kepada pemilik yang disebut dengan uang *ujrah*.³

Ketentuan sistem sewa-menyewa secara umum bisa dilakukan pada seorang yang telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian atau kesepakatan. Sistem sewa-menyewa sering di praktekkan sekumpulan masyarakat yang memiliki keperluan mereka dengan jangka harian, bulanan bahkan tahunan. Pada perjanjian sewa-menyewa ini semua resiko akan dipikul atau di tanggung oleh pemilik barang (orang yang menyewakan), dikarenakan penyewa hanya memiliki kekuasaan pada hasil atau manfaat dari barang yang disewakan saja, dan barang atau bendanya masih tetap hak milik pemilik atau yang menyewakan.⁴

Sasaran sewa-menyewa harus jelas barangnya agar perjanjian tidak batal atau sah, hal ini meliputi waktu penyewaan dan juga nominal bayaran sewa yang di sepakati (diperjanjikan). Sasaran sewa-menyewa bisa dimanfaatkan oleh penyewa yang sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dan menyerahkan kembali pada pemiliknya sesuai dengan yang diperjanjikan.⁵ Bilamana objek yang akan disewakan berupa lahan atau sawah, harus jelas waktu penyewaannya, dan juga maksud dan tujuan sawah atau lahan akan di sewa. Sedangkan ketentuan pembayaran harus sesuai dengan kesepakatan atau akad dan ketentuan yang berlaku dan disepakati oleh kedua belah pihak dari awal akad maupun ahir setelah mendapatkan hasil dari sewaan tersebut, bilamana *mu'ajir* sudah menyerahkan barang yang disewa kepada *musta'jir*, maka dia memiliki hak untuk menerima bayarannya sebab penyewa sudah mendapatkan keuntungan kegunaan dari lahan atau barang tersebut.⁶

³ Chairuman Pasaribu dan suhrawardi K. Lubis, *hukum Perjanjian Dalam Islam*. (Jakarta: Sinar Grafika, 1999), 52.

⁴ Chairuman Pasaribu dan suhrawardi K. Lubis, *hukum Perjanjian Dalam Islam*. (Jakarta: Sinar Grafika, 1999), 55.

⁵ Chairuman Pasaribu dan suhrawardi K. Lubis, *hukum Perjanjian Dalam Islam*. (Jakarta: Sinar Grafika, 1999), 54.

⁶ Hendi Suhendi, *fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2004), 121.

Namun, ketika dalam praktik dilapangan kegiatan sewa-menyewa sering terjadi ketimpangan yaitu tidak terpenuhinya syarat pada saat perjanjian disepakati. Hal tersebut memiliki beberapa faktor diantaranya adalah ketidak mampuan salah satu pihak untuk mewujudkan perjanjian yang sudah disepakati. Pada umumnya terjadinya ketimpangan mengakibatkan salah satu pihak mengalami kerugian sehingga merasa dirugikan akan menuntut pihak untuk melakukan wanprestasi yang berupa: 1. Pembatalan kontrak yang di sertai maupun tidak disertai ganti rugi, 2. Pemenuhan kontrak yang disertai maupun tidak disertai ganti rugi.⁷

Secara umum, masyarakat Indonesia sudah melaksanakan sistem sewa-menyewa baik itu berupa benda maupun jasa, seperti pada sewa menyewa tanah persawahan atau lahan pertanian yang dilakukan warga masyarakat Desa Pecuk Kecamatan Mijen Kabupaten Demak, sudah menjadi kelaziman masyarakat, akan tetapi bukan sedikit masyarakat yang memahami syarat sah dalam persewaan yang berlaku dalam komplikasi hukum ekonomi syariah. Dengan kondisi demikian sering terjadi wanprestasi dalam prsktik sewa-menyewa yang dilaksanakan masyarakat Desa Pecuk Kecamatan Mijen Kabupaten Demak.

Secara umum, masyarakat Desa Pecuk Kecamatan Mijen Kabupaten Demak menggunakan sistem sewa-menyewa menggunakan dua cara, yaitu pembayaran di awal dan pembayaran di ahir panen. Dengan praktik sewa-menyewa lahan pertanian atau persawahan sangat di gemari masyarakat Desa Pecuk Kecamatan Mijen Kabupaten Demak adalah sistem bayar pada musim panen (pada ahair panen). Dan ada yang menyebut dengan istilah bayar musim panen, sistem ini di anggap paling efektif sebab bisa melonggarkan pembayaran bagi penyewa sampai musim panen tiba, supaya uang dapat digunakan untuk mengolah lahan pertanian dan sebagai modal untuk menggarap pertanian terlebih dahulu, dan pada sistem ini sangat meringankan bagi pihak penyewa. Pada praktik sewa-menyewa ini di benarkan dalam islam, baik tanah itu diolah sebagai lahan pertanian maupun persawahan ataupun untuk bagungan.

Pembayaran dengan sistem ini yaitu pembayaran pada saat panen dapat dilakukan pada musim panen yang terjadi 2 kali dalam satu tahun atau pembayaran pada panen pertama dan pelunasan pada musim panen kedua. Dengan kata lain penyewa (*musta'jir*) dan pemilik lahan (*mu'ajir*) sudah sepakat pada perjanjian yang akan di

⁷ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, cetakan ke 4 (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), 75.

bayar selama 2 kali dengan nominal yang sudah di tentukan selama setahun.

Beberapa kasus dalam bercocok tanam, mereka menyewa lahan pertanian untuk dijadikan sebagai usaha memenuhi kebutuhan sehari-hari. Dengan rukun syarat dan waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu penyewa dan pemilik lahan pertanian, sistem yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam hal ini adalah penyewa dengan cara membayar setelah tanah tersebut panen atau menghasilkan produk pertanian. Sistem pembayaran ini disebabkan karena tidak ada modal dari penyewa, inilah yang menjadi masalah sebab sering kali terjadi tanah tersebut gagal panen, maka penyewa tidak bisa membayar kepada yang menyewakan sehingga pemilik lahan tersebut akan dirugikan karena jika penyewa gagal panen maka pembayaran sewa tanah tersebut tidak bisa dibayar kepada pemilik tanah tersebut secara penuh.

Informasi awal yang peneliti dapatkan bahwa sistem pembayaran sewa-menyewa pada musim panen telah di sepakati oleh kedua belah pihak berdasarkan luas lahan persawahan. Pembayaran yang harus dilakukan dengan sistem kilo gram (kg), setiap satu petak sawah kira-kira 100 meter persegi, sedangkan setiap petak bisa 300 kg, maka yang di bayarkan adalah 30% yaitu bsebesar 100 kg gabah (padi berkulit). Akan tetapi pada praktik yang dilapangan sering terjadi permasalahan yang menyimpang dari peraturan yang ada. Sehingga menimbulkan permasalahan seperti mengalami wanprestasi yaitu, masih ada penyewa yang tidak membayarkan uang pada pemilik lahan dengan jumlah uang yang sudah di sepakati di awal, padahal pemilik sawah sudah menunaikan kewajibannya yaitu sudah menyerahkan sawahnya untuk di garap. Hal ini menimbulkan kerugian di belah pihak sehingga meninggalkan perjanjian atau ingkarjanji yang di sebut dengan wanprestasi.

Perjanjian sewa-menyewa sawah atau lahan pertanian yang di lakukan masyarakat di Desa Pecuk Kecamatan Mijen Kabupaten Demak dilakukan secara lisan dan tanpa di saksikan oleh saksi, sehingga perjanjian ini dapat menjadikan pemilik lahan pertanian kesulitan untuk menuntut penyewa yang wanprestasi atau ingkar janji, semestinya para pihak memiliki kesadaran bahwa perjanjian kesepakatan bersifat mengikat dan wajib di dilaksanakan oleh kedua belah pihak yang membuatnya. Hal lain yang menjadikan wanprestasi yaitu minimnya pendidikan masyarakat di Desa Pecuk Kecamatan Mijen Kabupaten Demak sehingga kurangnya ilmu pengetahuan mengenai hak dan kewajiban yang harus di penuhi dalam akad sewa-

menyewa lahan pertanian atau sawah menurut hukum ekonomi syariah.

Berkaitan dengan uang sewa ataupun yang di sebut bayar sewa dalam hukum ekonomi syariah (HES), di jelaskan pada pasal 307 dan pasal 315, dan apabila salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian yang sudah di sepakati maka pihak yang di rugikan dapat menuntut yaitu meminta ganti rugi kepada pihak yang tidak menjalankan kewajibannya. Hal ini sesuai dengan KUHP perdata yang memberikan penjelasan bahwa persetujuan yang dibuat sesuai dengan UU yang berlaku bagi mereka yang membuatnya.⁸

Dari penjelasan mengenai permasalahan yang terjadi di atas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen. (Studi Kasus Di Desa Pecuk Kecamatan Mijen Kabupaten Demak)**

B. Fokus Penelitian

Sasaran penelitian ini adalah Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen. (Studi Kasus Di Desa Pecuk Kecamatan Mijen Kabupaten Demak)

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas penulis dapat merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan sewa-menyewa Tanah dengan Sistem Pembayaran Panen Di Desa Pecuk Kecamatan Mijen Kabupaten Demak?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen Di Desa Pecuk Kecamatan Mijen Kabupaten Demak?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan di atas penulis memiliki tujuan yang dirumuskan peneliti sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan sewa-menyewa Di Desa Pecuk Kecamatan Mijen Kabupaten Demak
2. Untuk mengetahui Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen Di Desa Pecuk Kecamatan Mijen Kabupaten Demak

⁸ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang – undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 332.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini ada diharapkan memiliki manfaat baik yang bersifat praktis dan teoritis. Adapun manfaat yang diperoleh penulis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis pada penelitian ini diharapkan mendapatkan wawasan serta keilmuan didalam bidang hukum ekonomi syariah tentang Hukum Islam Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen lingkungan masyarakat.

2. Manfaat Teorotis

a. Bagi Peneliti

Manfaat bagi peneliti yaitu sebagai tambahan pengetahuan dan ilmu dalam memperkaya ketajaman ilmu pengetahuan.

b. Bagi Pembaca

Manfaat bagi pembaca sebagai rujukan dan memberikan inspirasi atau ide dalam mengkaji bidang hukum ekonomi syariah tentang Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen lingkungan masyarakat.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan urutan langkah langkah yang ditempuh peneliti dengan menyusun sistematika penulisan supaya peneliti lebih mudah dalam penulisan, adapun sistematika kepenulisan sebagai berikut:

BAB I. Pendahuluan yang tersusun dari latar belakang masalah, fokus penelitian, tujuan penelitian, rumusan masalah, manfaat penulisan dan Sistematika Penulisan.

BAB II Landasan Teori berisi tentang pendiksaan teori-teori, yaitu tentang Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen Di Desa Pecuk Kecamatan Mijen Kabupaten Demak, peneltian terdahulu dan kerangka berpikir.

BAB III Metode Penelitian terdiri dari jenis pendekatan penelitian, lokasi penelitian, subjek penelitian, subjek penelitian, objek penelitian, sumber data penelitian, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

BAB IV Hasil Penelitian Dan Pembahasan terdiri dari gambaran umum lokasi penelitian yaitu di Desa Pecuk Kecamatan Mijen Kabupaten Demak, deskripsi data

penelitian serta analisis dan pembahasan data penelitian terkait Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen Di Desa Pecuk Kecamatan Mijen Kabupaten Demak.

BAB V Penutup yang terdiri dari simpulan, saran, dan penutup

