

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Konteks Penelitian

*Islam* ialah agama yang membimbing kehidupan bagi seluruh umatnya. Al-Qur'an dan as-Sunnah dijadikan pondasi utama dalam *Islam*, dan memuat dimensi penting yaitu fikih. Dimensi fikih sangat berguna bagi seluruh umat *Islam* dan dijadikan pedoman dalam melangsungkan aktivitas sehari-hari yang sesuai dengan syariat *Islam*.

Pada hakikatnya, setiap individu tidak dapat mencukupi kebutuhan hidupnya melainkan membutuhkan bantuan dari individu lain, karena sejatinya manusia diciptakan saling berinteraksi dan tolong menolong.<sup>2</sup> Kerjasama antar satu individu dengan individu lainnya bertujuan untuk mengutamakan kebutuhan hidup dan mengutamakan perekonomian manusia. Kerjasama mampu mewujudkan manfaat bagi manusia dengan cara mengadakan perjanjian atau transaksi antar dua individu dengan bermuamalah yang benar yang sesuai dengan syariat *Islam*.<sup>3</sup>

Fiqh muamalah adalah hukum-hukum yang berhubungan dengan perilaku individu mengenai permasalahan kehidupan di dunia, seperti dalam permasalahan sewa menyewa, utang piutang, jual beli, kerja sama dalam penggarapan sawah, dan kerja sama dagang.<sup>4</sup> Sewa menyewa menjadi salah satu gambaran kegiatan manusia dalam bermuamalah. Dalam praktiknya, *mu'jir* rela memberikan barang atau harta dalam waktu tertentu kepada pihak *musta'jir* untuk mengambil hasil perolehan dari

---

<sup>2</sup> Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam* (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2004), 278.

<sup>3</sup> Al-Faruq an-Nabahan, *Sistem Ekonomi Islam* (Yogyakarta: UII Press, 2000), 1.

<sup>4</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), 9.

barang atau harta yang disewakan. Imbalan, upah, atau ganti menurut bahasa adalah *ijarah*. Menurut istilah, *ijarah* biasa disebut dengan sewa menyewa.<sup>5</sup>

Sewa menyewa merupakan sebuah perjanjian dimana pihak satu menetapkan untuk memberikan pihak lain suatu manfaat dari harta atau barang dalam kurun waktu tertentu dan terakhir melakukan pelunasan dengan nominal yang disanggupi. Masyarakat saat ini banyak menggunakan akad *ijarah* saat melakukan transaksi dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Adapun tujuan akad *ijarah* dari *mu'jir* yaitu untuk memperoleh keuntungan dari biaya sewa, sedangkan dari *musta'jir* yaitu untuk pemakaian barang dengan sebaik-baiknya.<sup>6</sup>

Dalam *ijarah* telah ditetapkan peraturan hukum mengenai rukun, syarat, macam-macam *ijarah* yang dihalalkan maupun yang tidak dihalalkan, dan beberapa kriteria harus sejalan dengan ketentuan *Islam*, diantaranya tidak memuat bagian *gharar*. Adapun barang yang dinyatakan memuat bagian *gharar* akan berdampak menimbulkan kemudharatan bagi *mu'jir*, dan tidak menutup kemungkinan akan merugikan kedua belah pihak dan menimbulkan kesalah pahaman.<sup>7</sup>

Ayat al-Qur'an yang menjelaskan terkait transaksi sewa menyewa tertuang dalam QS. Al-Jumu'ah ayat 10 :

فَاذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya: "Apabila sholat telah dilaksanakan, maka bertebaranlah kamu di bumi; carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak agar kamu beruntung." (QS. Al-Jumu'ah Ayat 10)

<sup>5</sup> Adiwarmarman A.Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 138.

<sup>6</sup> Ghufrani A.Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 211.

<sup>7</sup> Rachmad Syaefi, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2002), 15.

Dari adanya ayat di atas dapat dipahami bahwa Allah SWT memerintahkan hamba-Nya untuk mengingat setiap waktu dan selalu mengejar anugerah-Nya, salah satunya dengan kegiatan sewa menyewa yang diperbolehkan oleh syariat *Islam*.

*Ijarah* hanya mencakup peralihan kemanfaatan bukan peralihan kepemilikan. Pada intinya, pelaksanaan *ijarah* serupa dengan pelaksanaan jual beli, hanya saja berbeda pada objek transaksinya. Dalam jual beli objek transaksinya berupa barang, sedangkan dalam *ijarah* objek transaksinya meliputi barang maupun jasa.

Oleh sebab itu, adanya akad *ijarah* pada barang atau harta harus disertai kerelaan dari *mu'jir* dan *musta'jir* yang terlibat ke dalam kesepakatan pembayaran. Dalam transaksi tidak diperbolehkan adanya unsur penipuan dan pemaksaan, dikhawatirkan timbul suatu kerugian pada *mu'jir* maupun *musta'jir*. Dikatakan sah apabila sewa menyewa memenuhi rukun-rukun dan syarat tertentu. Rukun dari sewa menyewa diantaranya pelaku akad sewa menyewa (*Aqid*), Ijab qobul (*Shighat*), dan barang yang dijadikan objek sewa menyewa (*Ma'qud Alaih*).<sup>8</sup>

Di Kabupaten Kediri, tepatnya di Kecamatan Badas, yaitu Desa Sekoto, sebagian besar penduduknya berprofesi sebagai petani. Hal ini dapat dilihat pada data profil desa yang memaparkan jumlah penduduk Desa Sekoto pada bulan September tahun 2023 sebanyak 6796 orang dan 2376 Kartu Keluarga yang memiliki luas sawah sekitar 32.164,00 (Ha) dan penduduk berprofesi sebagai petani atau buruh tani berjumlah 90%. Penduduk Desa Sekoto memanfaatkan lahan persawahan untuk ditanami bawang merah, sawi, cabe, tomat, kacang panjang, timun, brokoli, kangkung, bayam, dan sejenisnya. Saat musim kemarau, tanah persawahan di Desa Sekoto sangat ramai ditanami bawang merah, jagung, dan jenis sayuran (sawi, kacang panjang,

---

<sup>8</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 231.

timun, tomat, cabe, brokoli, kangkung, bayam). Sedangkan pada saat musim hujan, masyarakat Desa Sekoto menanam jenis palawija seperti jagung dan padi.

Kegiatan sewa menyewa sudah biasa dilakukan penduduk Desa Sekoto Kecamatan Badas Kabupaten Kediri dengan objek yang disewakan adalah tanah kas desa yang berupa sawah. Tanah kas desa yaitu sebagian aset yang dimiliki oleh desa yang dijadikan sebagai pemasukan tambahan oleh Kepala Desa maupun Perangkat Desa. Kepala Desa dan Perangkat Desa memanfaatkan tanah kas desa tersebut dengan cara digarap sendiri dan sebagian disewakan. Praktik sewa menyewa tanah kas desa dilaksanakan dengan perjanjian antara perangkat desa yang menyewakan dengan petani yang akan menyewa tanah kas desa yang didasari dengan sikap saling percaya dan pembayaran yang dilakukan di awal yang disertai dengan bukti kuitansi. Tanah kas desa yang disewakan oleh Kepala Desa letaknya terpisah berada di beberapa dusun yang ada di Desa Sekoto. Sistem yang digunakan dalam sewa menyewa tanah kas desa di Desa Sekoto ini menggunakan sistem lelang terbuka, yang mana desa mengundang seluruh warga Desa Sekoto melalui informasi dan pamflet yang berisi pengumuman untuk mengikuti sewa tanah kas desa sesuai dengan jadwal, tempat, dan waktu yang telah ditentukan oleh panitia.<sup>9</sup>

Berdasarkan survei yang peneliti laksanakan, sewa menyewa tanah kas desa yang ada di Desa Sekoto Kecamatan Badas Kabupaten Kediri dilaksanakan dengan prosedur mengumpulkan penduduk yang mendaftar sewa untuk melaksanakan kontrak sewa tanah kas desa dengan kesepakatan harga yang telah ditentukan. Syarat untuk menyewa tanah kas desa di Desa Sekoto disampaikan oleh Kepala Desa yaitu khusus untuk warga kelurahan Sekoto. Bagi calon pendaftar sewa tanah kas desa harus

---

<sup>9</sup> Hasil wawancara Bapak. Wahid, *Sekretaris Desa Sekoto*, 16 Februari 2024

berstatus sebagai penduduk Desa Sekoto, sudah berkeluarga atau sudah menikah, pendaftar hanya mendaftarkan dirinya sendiri. Dalam sewa menyewa tanah kas desa, Kepala Desa Sekoto memberikan batasan waktu hanya satu sampai dua tahun saja. Jika sudah pernah menyewa dalam waktu dua tahun, maka tidak diperbolehkan menyewa kembali dengan tujuan agar semua penduduk mendapat giliran menggarap tanah kas desa tersebut.

Permasalahan di Desa Sekoto Kecamatan Badas Kabupaten Kediri ini terdapat salah satu warga Desa Sekoto yang mengalihkan lahan sewanya kepada pihak lain yang berstatus sebagai warga luar Desa Sekoto, tanpa sepengetahuan dan tanpa izin dari Kepala Desa. Pengalihan sewa adalah proses memindahkan hak sewa kepada pihak lain. Dari fenomena yang terjadi dan latar belakang yang dituangkan di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lapangan dengan judul “Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Yang Bukan Haknya Perspektif Hukum *Islam* (Studi Kasus di Desa Sekoto Kecamatan Badas Kabupaten Kediri)”.

## **B. Fokus Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang sudah diuraikan, maka peneliti merumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik sewa menyewa tanah kas desa yang bukan haknya di Desa Sekoto Kecamatan Badas Kabupaten Kediri?
2. Bagaimana praktik sewa menyewa tanah kas desa yang bukan haknya di Desa Sekoto Kecamatan Badas Kabupaten Kediri dalam perspektif Hukum *Islam*?

## **C. Tujuan Penelitian**

Mengenai permasalahan pada rumusan masalah di atas maka tujuan penelitian ini diantaranya:

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik sewa menyewa tanah kas desa yang bukan haknya di Desa Sekoto Kecamatan Badas Kabupaten Kediri.
2. Untuk mengetahui bagaimana praktik sewa menyewa tanah kas desa yang bukan haknya di Desa Sekoto Kecamatan Badas Kabupaten Kediri dalam Perspektif Hukum *Islam*.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Dari adanya penelitian ini, peneliti berharap bisa memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

##### **1. Secara Teoritis**

Secara teoritis, hasil penelitian ini dapat bermanfaat dan sebagai upaya dalam menambah pengetahuan bagi peneliti maupun bagi seluruh mahasiswa Prodi Hukum Ekonomi Syariah. Peneliti juga berharap penelitian ini bisa memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai praktik sewa menyewa tanah kas desa yang bukan haknya, yang mana masih banyak diimplementasikan oleh masyarakat desa.

##### **2. Secara Praktis**

Secara praktis, dari hasil penelitian ini, peneliti berharap dapat memberikan manfaat bagi masyarakat yang mengimplementasikan praktik sewa menyewa tanah kas desa yang bukan haknya dalam perspektif hukum *Islam*.

#### **E. Penelitian Terdahulu**

1. Skripsi David Rustam Aji Tahun 2022 yang berjudul “*Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Bengkok Sebagai Strategi Peningkatan Pendapatan Perangkat Desa*”.

Hasil penelitian ini ialah praktik sewa menyewa tanah bengkok yang terjadi di Dusun Ngerco, Ngadirojo Kidul telah dipandang sesuai dengan syariat, karena terdapat kesepakatan dari semua pihak. Praktik sewa tanah bengkok dikatakan telah sepadan dengan ketentuan wilayah yang berlaku, meskipun terdapat kesalahan tetapi masih dalam batas wajar.<sup>10</sup> Ada persamaan dan perbedaan dalam penelitian ini. Salah satu persamaannya adalah sama-sama membahas mengenai sewa menyewa tanah kas desa. Perbedaannya pada penelitian terdahulu hanya membahas mengenai besar tambahan pemasukan perangkat desa di Dusun Ngerco Ngadirojo Kidul dan bagaimana prosedur penggunaan lahan yang tersedia dengan perjanjian sewa menyewa yang disepakati antara pemilik lahan dan warga penyewa. Sedangkan pada penelitian ini membahas terkait praktek sewa menyewa tanah kas desa yang bukan haknya dalam perspektif hukum *Islam*.

2. Skripsi Nurul Khasanah Tahun 2019 yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Bengkok untuk Pembuatan Batu Bata di Desa Panggisari Kecamatan Mandiraja Kabupaten Banjarnegara*”.

Hasil penelitian ini menyatakan sewa menyewa dijalankan dengan memberi kepercayaan tanpa disertai akta otentik, hanya ada aturan-aturan terkait bebasnya pengrajin dalam menggunakan tanah dengan syarat tanpa alat bantuan. Berakhirnya masa sewa biasanya terjadi kerusakan lahan yang ditimbulkan dari pengambilan tanah maka yang menanggung konsekuensi untuk membenahi yaitu pemilik tanah.<sup>11</sup> Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang sama-sama

---

<sup>10</sup> David Rustam Aji, *Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Bengkok Sebagai Strategi Peningkatan Pendapatan Perangkat Desa*, (Surakarta: UIN Raden Mas Said Surakarta, 2022).

<sup>11</sup> Nurul Khasanah, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Bengkok untuk Pembuatan Batu Bata di Desa Panggisari Kecamatan Mandiraja Kabupaten Banjarnegara*, (Semarang: UIN Walisongo, Semarang, 2019).

membahas mengenai sewa menyewa dilihat dari hukum *Islam*. Perbedaannya adalah penelitian terdahulu membahas terkait sewa menyewa tanah bengkok digunakan untuk tempat pencetakan batu bata, sedangkan penelitian ini membahas sewa menyewa tanah kas sawah yang ditanami jenis sayuran maupun palawija.

3. Skripsi Umi Kalsum Tahun 2020 yang berjudul “*Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Gadai Tanah Bengkok Saat Menjabat Kepala Dusun*”.

Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa tinjauan hukum *Islam* terhadap praktik gadai tanah bengkok yang terjadi di Desa Sekar Kecamatan Sekar Kabupaten Bojonegoro dalam hukum Islam pelaksanaan tersebut dilarang karena tanah bengkok yang digunakan agunan dari pelaksanaan gadai, yaitu barang yang tidak dapat dibuat untuk hak pribadi dan juga tidak diperjual belikan. Adapun yang masuk dalam syarat sahnya gadai yaitu barang yang dijadikan sebagai barang jaminan untuk gadai yaitu barang harus nyata milik pribadi dari si penggadai (*rahn*) dan barang tersebut harus dapat diperjual belikan<sup>12</sup> Persamaan penelitian sebelumnya dengan penelitian yang peneliti laksanakan adalah sama-sama membahas mengenai tanah kas desa. Sedangkan perbedaan penelitian yang peneliti angkat adalah jika penelitian sebelumnya menggunakan akad *rahn* maka penelitian peneliti menggunakan akad *ijarah*.

## **F. Sistematika Pembahasan**

Pembagian pada skripsi ini terdiri dari enam bab yang saling terkait dari bab satu hingga bab enam. Setiap bab juga memuat beberapa sub bab yang bertujuan untuk memastikan penyusunan skripsi ini teratur, jelas, dan terstruktur. Oleh karena itu, disusunlah sistematika pembahasan sebagai berikut:

---

<sup>12</sup> Umi Kalsum, *Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Gadai Tanah Bengkok Saat Menjabat Kepala Dusun*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya, 2020).

## BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini mencakup pengantar yang menjelaskan latar belakang permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian. Selanjutnya fokus penelitian difokuskan pada permasalahan yang telah diidentifikasi dalam latar belakang, dengan penjelasan yang lebih spesifik tentang objek penelitian. Tujuan dari penelitian diuraikan untuk memastikan agar penelitian tetap berfokus. Selain itu manfaat dari penelitian disampaikan untuk menyoroti dampaknya bagi peneliti, mahasiswa, atau masyarakat umum. Terakhir, penelitian terdahulu disajikan untuk mengidentifikasi perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian sebelumnya.

## BAB II : LANDASAN TEORI

Mengandung dasar teori yang digunakan untuk menganalisis masalah yang dihadapi, pada bab ini menjelaskan tentang beberapa teori, diantaranya: teori sewa menyewa yang di dalamnya memuat pengertian *ijarah*, dasar hukum *ijarah*, rukun dan syarat *ijarah*, macam-macam *ijarah*, hak dan kewajiban para pihak yang melakukan akad *ijarah*, berakhirnya *ijarah*, dan pengalihan sewa. Terdapat juga teori *ta'awun*, yang menjelaskan pengertian *ta'awun*, prinsip *ta'awun* dalam bisnis, dan konsep *ta'awun*. Selanjutnya teori *gasab*, yang di dalamnya memuat pengertian *ghasab*, dasar hukum *ghasab*. Dan yang terakhir teori hak atas tanah, yang menjelaskan pengertian pengertian hak atas tanah, pengertian tanah kas desa, pengelolaan tanah kas desa, dan perolehan tanah kas desa.

## BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang cara melakukan penelitian dan langkah-langkahnya secara praktis dalam beberapa poin, yakni pendekatan dan jenis penelitian, kehadiran peneliti, lokasi penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, instrumen

pengumpulan data, pengecekan keabsahan data, teknik analisis data, dan tahap-tahap penelitian.

#### BAB IV : PAPARAN DATA DAN TEMUAN PENELITIAN

Dalam bagian ini disajikan hasil dari penelitian yang telah dilakukan, yakni mencakup data penelitian yang memberikan gambaran umum tentang Desa Sekoto dan praktik sewa menyewa tanah kas desa yang bukan haknya dalam perspektif hukum *Islam*.

#### BAB V : PEMBAHASAN

Bab ini membahas hasil analisis data dari penelitian yang dilaksanakan, yang mana terletak pada bab empat dengan menggunakan landasan teori yang telah dibahas pada bab dua. Dengan demikian, analisis dari hasil penelitian tersebut menjadi jawaban dari rumusan masalah yang telah tertuang pada bab satu.

#### BAB VI : PENUTUP

Bab terakhir yaitu penutup, penutup mencakup kesimpulan dan saran. Kesimpulan di dalamnya mengulas temuan utama, sementara saran di dalamnya berisi temuan serta pertimbangan peneliti yang ditujukan kepada pengelola objek atau subjek penelitian, atau peneliti yang tertarik melanjutkan atau mengembangkan penelitian yang telah dilaksanakan.