

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Ilmu ekonomi memfokuskan pada pengelolaan sumber daya langka oleh manusia dalam rangka memenuhi kebutuhan melalui proses produksi, penggunaan, dan penyebaran kepada berbagai pihak dalam suatu komunitas. Manusia secara intrinsik adalah makhluk sosial yang saling berinteraksi dan berkolaborasi dalam aktivitas ekonomi. Hubungan antar manusia dalam konteks ini disebut *muamalah*, yang muncul dari istilah Arab al-muamalah, yang merujuk pada praktik interaksi timbal balik dalam upaya memenuhi keperluan satu sama lain. Dalam kajian terminologi, *fiqh muamalah* diartikan sebagai perangkat aturan yang mengatur aktivitas manusia dalam hal kehidupan duniawi¹, seperti sewa menyewa (*ijarah*), yang merupakan salah satu aspek penting dalam meningkatkan kesejahteraan. Islam memperbolehkan sewa menyewa dengan syarat tujuan dan manfaatnya adalah halal, dan mengarah kepada ridho Allah SWT, seperti yang dijelaskan dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 233, yang berbunyi² :

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا اتَيْتُمْ
بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.

Adapun maksud dari ayat tersebut adalah “pembayaran yang patut”. Termasuk dalam hal ini adalah kewajiban membayar upah yang dilakukan secara sepiantasnya.

Menurut Fatwa MUI Nomor 9 Tahun 2000³, *ijarah* merupakan kontrak yang memungkinkan seseorang memanfaatkan barang atau jasa untuk periode waktu yang ditentukan, dengan imbalan sejumlah biaya sewa

¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2007), 1.

² Kemenag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya Edisi Penyempurnaan 2019 Q.S. Al-Baqarah/2 : 233*, 50.

³ Fatwa DSN MUI No. 9 Tahun 2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*.

atau upah, tanpa adanya perpindahan hak milik atas barang tersebut. Pengertian sewa menyewa (*ijarah*) juga diatur dalam KUHPerdota pasal 1548⁴ yaitu sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayarannya sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Secara umum, terdapat dua kategori dalam transaksi sewa, yaitu transaksi yang dianggap valid dan transaksi yang tidak. Transaksi sewa dianggap valid ketika memenuhi persyaratan dan komponen utama yang telah ditetapkan. Menurut pendapat mayoritas para ahli, komponen utama dalam perjanjian sewa mencakup empat hal, yaitu : kehadiran kedua belah pihak dalam perjanjian (pihak yang membuat kontrak), formula perjanjian (penawaran dan penerimaan), objek yang menjadi subjek sewa, nilai sewa yang disepakati, serta keuntungan atau manfaat dari objek yang disewakan.⁵ Sementara itu, syarat-syarat *ijarah* meliputi syarat sahnya perjanjian, kelangsungan perjanjian, syarat-syarat sahnya sewa menyewa, dan ketentuan yang mengikat perjanjian sewa menyewa.⁶

Adapun akad *ijarah* yang sering dijumpai di kalangan masyarakat salah satunya yaitu sewa menyewa lahan kosong. Sebagai salah satu alternatif untuk memenuhi kebutuhan hidup sebagian masyarakat, sewa menyewa lahan kosong bisa dimanfaatkan untuk mendirikan usaha seperti bangunan, lahan parkir, peternakan, dan sebagainya. Dalam hal sewa menyewa lahan kosong, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan seperti lokasi lahan yang strategis dan mudah diakses, harga sewa yang murah, status kepemilikan lahan kosong harus jelas, dan tata cara sewa menyewa harus sesuai dengan syari'at islam.

⁴ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, Jakarta : Balai Pustaka 2013, 418.

⁵ Safriani, *Praktik Sewa Meuh Ditinjau Dari Perspektif Fiqh Muamalah (Studi Kasus Pada Masyarakat Desa Tuha Kabupaten Pidie Jaya)*, *Skripsi : UIN Ar Raniry Darussalam*, 2019, 33.

⁶ Trinisa Ajeng Safitri, *Perspektif Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Yang Sudah Ditanami Pohon Kelapa (Studi Di Desa Banjar Agung Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan)*, *Skripsi : UIN Raden Intan Lampung*, 2023, 4.

Di daerah seperti Guyangan, sering terjadi praktik sewa menyewa lahan kosong di sekitar lapangan dan persawahan yang dimiliki pemerintah. Banyak bangunan yang didirikan oleh pemiliknya untuk kepentingan pribadi berjualan, sementara sebagian lainnya disewakan kepada orang-orang yang ingin memulai usaha di daerah tersebut. Proses penyewaan lahan ini biasanya dimulai dengan izin lisan dari pihak Lurah, kemudian meminta persetujuan RT/RW setempat sebelum memanfaatkan lahan tersebut untuk usaha.

Masyarakat yang mendirikan bangunan di atas lahan kosong milik pemerintah daerah telah mendapatkan izin secara lisan oleh pihak kelurahan dan disetujui oleh masyarakat melalui musyawarah kemudian pihak kelurahan menyampaikan kepada pemerintah daerah untuk persetujuan, namun izin yang diperoleh masyarakat adalah hanya dengan status pinjam meminjam, tidak disewa, dan tidak boleh diambil alih atau dimiliki oleh masyarakat. Permasalahan yang timbul adalah bahwa pada awal perjanjian, akad yang digunakan adalah pinjam meminjam dan masyarakat tidak boleh melakukan kegiatan apapun selain mempergunakan lahan tersebut sebagai tempat usaha pribadi, termasuk menyewakannya. Tapi faktanya, masyarakat yang membangun bangunan di lahan tersebut banyak yang menyewakan bangunan yang mereka bangun, diantara 11 bangunan yang telah dibangun secara pribadi oleh masyarakat, ada 8 bangunan yang disewakan dengan sistem pembayaran bulanan dan tahunan, dan 3 lainnya digunakan untuk kepentingan pribadi masyarakat yang meminjam lahan tersebut. Sehingga dalam hal ini, masyarakat yang menyewakan bangunan tersebut telah melanggar perjanjian awal dengan menyewakan bangunan tersebut kepada orang lain.⁷ Kegiatan menyewakan bangunan kepada orang lain merugikan pihak kelurahan karena merasa peminjam lahan tidak dapat menepati janji yang telah dibuat dan mengakibatkan pihak kelurahan dan masyarakat yang ikut bermusyawarah merasa dikhianati karena adanya ketidaksesuaian dengan perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak.

⁷ Put, Peminjam Lahan Kosong, *Wawancara*, Tanggal 6 Mei 2024 di Kelurahan Guyangan Kecamatan Bagor Nganjuk.

Ingkar janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh peminjam lahan termasuk perbuatan yang menyimpang dan bertentangan dengan aturan dalam perjanjian. Hal tersebut sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdara, yang menerangkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁸

Jadi, apabila peminjam lahan menyewakan bangunan yang dibuat sebagai tempat usaha maka ia telah melanggar perjanjian karena tidak menepati apa yang telah disepakati pada awal perjanjian.

Dalam kaitannya, penulis menganalisis masalah ini dengan menggunakan perspektif fiqih muamalah dan hukum perdata kemudian mempresentasikannya dalam skripsi berjudul “*Praktik Sewa Menyewa Lahan Kosong Perspektif Fiqih Muamalah dan Hukum Perdata (Studi Kasus di Kelurahan Guyangan Kecamatan Bagor Kabupaten Nganjuk)*”.

B. Fokus Penelitian

Konteks penelitian tersebut mendorong peneliti untuk memiliki ketertarikan mendalam dalam mengeksplorasi topik lebih jauh, terutama mengenai:

1. Bagaimana Praktik Sewa Menyewa Lahan Kosong di Kelurahan Guyangan Kecamatan Bagor Kabupaten Nganjuk?
2. Bagaimana Praktik Sewa Menyewa Lahan Kosong di Kelurahan Guyangan Kecamatan Bagor Kabupaten Nganjuk Perspektif Fiqih Muamalah dan Hukum Perdata?

C. Tujuan Penelitian

Dengan mempertimbangkan rumusan masalah tersebut, tujuan dari penelitian ini adalah untuk:

1. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan praktik sewa menyewa lahan kosong di Kelurahan Guyangan, Kecamatan Bagor, Kabupaten Nganjuk.
2. Tujuan dari studi ini adalah untuk mendeskripsikan praktik sewa menyewa lahan kosong dari perspektif fiqih muamalah dan hukum

⁸ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, Jakarta : Balai Pustaka 2013, 374.

perdata di Kelurahan Guyangan, Kecamatan Bagor, Kabupaten Nganjuk.

D. Manfaat Penelitian

Keberhasilan sebuah penelitian dinilai dari kontribusinya bagi masyarakat, bangsa, dan negara. Manfaat dari penelitian ini mencakup:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pemahaman dan pengetahuan di bidang fiqh muamalah dan hukum perdata terutama terkait praktik sewa menyewa di masyarakat. Hasilnya diharapkan menjadi referensi penting bagi kalangan akademisi dan praktisi.

2. Manfaat Praktis

Studi ini bertujuan untuk memberikan wawasan dan rekomendasi kepada masyarakat mengenai prinsip-prinsip hukum Islam dan hukum perdata seputar penyewaan lahan yang tidak terpakai. Ini dapat menjadi pertimbangan penting bagi masyarakat dalam melakukan transaksi sewa menyewa.

E. Penelitian Terdahulu

Untuk mendukung analisis praktik sewa menyewa lahan kosong agar sesuai dengan tujuan yang diinginkan, penulis merujuk dan meninjau beberapa skripsi dengan pembahasan yang hampir serupa, diantaranya adalah:

1. Skripsi yang ditulis oleh Amir Baidhowi Sofyan (2019) yang berjudul *“Praktik Sewa-Menyewa Lahan Usaha Milik Pemerintah Kota Salatiga Perspektif Hukum Islam Dan Peraturan Daerah Kota Salatiga (Studi Kasus Di Desa Metes Kelurahan Blotongan Kecamatan Sidorejo Kota Salatiga)”*. Hasil dari penelitiannya adalah praktik sewa-menyewa lahan usaha milik Pemerintah Kota di Desa Metes Kelurahan Blotongan Kecamatan Sidorejo Salatiga tersebut tidak memiliki bukti yang sah yaitu surat perjanjian atau kwitansi hitam diatas putih, praktik sewa menyewa tersebut belum mendapatkan izin dari pemerintah dan tidak sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Salatiga Nomor 9 Tahun 2013 pasal 28 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, dan praktik sewa menyewa tersebut tidak sesuai dengan ketentuan hukum islam karena

tidak memenuhi rukun dan syarat kepemilikan dalam islam. Kedua penelitian tersebut serupa dalam hal mendirikan bangunan serta menyewakan tanah kepemilikan pemerintah tanpa dokumen perizinan tertulis dan ketidaksesuaian dengan hukum islam. Perbedaannya, penelitian ini fokus pada tidak terpenuhinya rukun dan syarat kepemilikan sementara penelitian penulis mengeksplorasi praktik wanprestasi yang dilakukan oleh masyarakat karena telah melanggar perjanjian awal untuk tidak menyewakan bangunan, termasuk lokasi penelitiannya.

2. Skripsi yang ditulis oleh Agung Resky Saputra (2020) yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Yang Bukan Miliknya (Studi Kasus Di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo)*”. Skripsi ini membahas tentang sewa menyewa yang dilakukan di pasar Tebel, Gedangan, Sidoarjo. Temuan dari skripsi ini menunjukkan adanya praktik penyewaan lahan oleh penduduk lokal kepada pedagang di Pasar Tebel, Gedangan, Sidoarjo, meskipun lahan tersebut bukan milik mereka. Dalam konteks pasar itu, penduduk berperan sebagai pemilik sewa (*mu'ajir*) sedangkan pedagang bertindak sebagai pihak yang menyewa (*musta'jir*). Praktik penyewaan lahan di Pasar Tebel bertentangan dengan prinsip hukum Islam karena tidak memenuhi elemen penting dan kondisi dari kontrak *ijarah*. Objek kontrak (*ma'qud alaih*) harus jelas diidentifikasi dan sepenuhnya dimiliki oleh pihak yang menyewakan (*mu'ajir*). Namun, di Pasar Tebel, penduduk menyewakan area jalan desa, yang seharusnya merupakan aset publik tidak bisa dimiliki oleh individu, kepada para pedagang. Sehingga, pihak yang menyewakan tidak memiliki hak legal atas tanah tersebut. Akibatnya, objek dalam transaksi sewa-menyewa ini tidak valid karena tidak berada dalam kepemilikan yang sah dari pihak penyewa. Penelitian yang dilakukan sebelumnya berfokus pada masalah kecacatan akad dalam transaksi yang terjadi di sekitar Pasar Tebel berdasarkan prinsip hukum Islam. Sebaliknya, penelitian yang dilakukan oleh penulis mengeksplorasi situasi di mana pembangunan bangunan di lahan kosong berlangsung dengan memiliki izin secara lisan kepada kelurahan dan

pihak peminjam melakukan wanprestasi terhadap lahan kosong yang dibangun bangunan yang tidak boleh disewakan kepada orang lain.

3. Skripsi yang ditulis oleh Nia Arfadila (2022) yang berjudul “*Akad Kontrak Sewa Tanah Bengkok Sebagai Bangunan Permanen Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif (Studi Kasus Di Desa Susukan Kecamatan Susukan Kabupaten Semarang)*”. Studi ini mengeksplorasi praktek penyewaan tanah yang dikenal sebagai "tanah bengkok" di Desa Susukan, Semarang. Temuan utama dari penelitian ini menunjukkan bahwa proses penyewaan tanah bengkok di desa ini diatur oleh perangkat desa bersama dengan partisipasi aktif dari warga desa. Awalnya, tanah tersebut merupakan area pertanian, namun kemudian diubah untuk disewakan sebagai lahan pertanian dimana penyewa diharuskan untuk mendirikan bangunan ruko permanen di atasnya. Desain pembangunan telah disetujui oleh pihak desa, dan pendanaannya sepenuhnya berasal dari kontribusi masyarakat. Walaupun begitu, detail tentang durasi dan aspek lain dari pembangunan tersebut telah ditetapkan dalam kontrak. Dari perspektif hukum Islam, konsep sewa menyewa lahan bengkok di Desa Susukan umumnya sesuai dengan prinsip syariah. Namun, ada beberapa aspek dalam pengelolaan dan penggunaan lahan bengkok yang tidak mengikuti ketentuan kontrak, menyebabkan kerusakan atau ketidakvalidan, dan karena itu, pelaksanaan tersebut tidak selaras dengan norma-norma syariah, mengakibatkan pembatalan kontrak. Berkenaan dengan penerapan hukum positif, dalam konteks sewa menyewa lahan bengkok di Desa Susukan, Kecamatan Susukan, Kabupaten Semarang, pelanggar utama dalam situasi ini adalah penyewa. Apabila terdapat pelanggaran terhadap kesepakatan kontraktual, sanksi yang dapat diberikan kepada penyewa mencakup tindakan administratif atau bahkan pemutusan perjanjian sewa. Tindakan hukuman ditentukan berdasarkan tingkat keseriusan pelanggaran terhadap ketentuan yang telah disepakati. Studi ini mengkaji tentang wanprestasi sewa menyewa tanah milik desa, yang serupa dengan penelitian sebelumnya yang juga memperbincangkan

tema sewa-menyewa. Fokus utama dari penelitian ini adalah pada pelanggaran perjanjian sewa oleh penyewa, yang tidak mengikuti kesepakatan awal yaitu terkait pengelolaan pembangunan ruko permanen sesuai kesepakatan, penelitian ini menggunakan akad sewa menyewa pada awal perjanjiannya yang harus membayar sewa sesuai dengan waktu dan biaya yang telah ditentukan. Sebaliknya, penelitian yang dilakukan oleh penulis lebih memusatkan perhatian pada penggunaan lahan kosong milik kelurahan yang dipinjam oleh masyarakat kemudian didirikan bangunan sebagai tempat usaha, pada perjanjian awal bangunan tersebut tidak boleh disewakan kepada orang lain, namun masyarakat melakukan pelanggaran dengan menyewakan bangunan tersebut kepada orang lain.

Melalui perbandingan dengan penelitian-penelitian tersebut, penulis dapat menyoroti aspek yang berbeda dan menekankan keunikan penelitian ini dalam konteks perubahan akad dari pinjam menjadi sewa menyewa serta keterlibatan masyarakat kelurahan dalam menyewakan lahan kosong.