

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Sebagai makhluk yang hidup dalam masyarakat, manusia akan selalu berhubungan dengan individu lainnya. Seiring berkembangnya zaman kebutuhan manusia makin hari makin bertambah. Kebutuhan manusia semakin meningkat. Adapun bentuk interaksi yang mengalami perkembangan pesat adalah dalam bidang muamalah. Kata muamalah berasal dari kata *'amala* yang memiliki makna saling berinteraksi, melakukan tindakan, dan berbuat baik. Secara definisi, muamalah dapat dipahami sebagai sistem yang mengatur berbagai aspek kehidupan manusia dalam berinteraksi dengan sesamanya.¹ Muamalah dapat dipahami sebagai ketentuan dalam agama yang mengatur interaksi antar sesama dan lingkungannya tanpa memandang perbedaan.

Dengan perkembangan dalam bidang ilmu pengetahuan dan teknologi (IPTEK) yang semakin meningkat maju, kegiatan muamalah juga semakin meningkat dan beragam. Dalam hukum ekonomi syariah, transaksi muamalah memiliki aturan yang harus diikuti, terutama dalam hal mencari keuntungan dari harta yang ada. Muamalah adalah salah satu aspek penting dalam hukum ekonomi syariah yang mengatur berbagai transaksi dan hubungan ekonomi antara manusia. Tujuan utama dari muamalah adalah

¹ Ismail Nawawi, *Fikh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 10.

untuk mencapai keuntungan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, yaitu tidak melanggar aturan-aturan agama dan menghindari praktik-praktik yang dilarang seperti riba, gharar, dan maisir. Abdul Rahman Ghazali menjelaskan istilah sebagai aturan yang mengatur mengenai perilaku individu dalam permasalahan duniawi, seperti halnya jual beli, utang piutang, kerjasama bisnis, asosiasi, kerjasama dalam hal pertanian dan perkebunan, serta perjanjian sewa-menyewa.²

Adapun bentuk kegiatan muamalah yang berkembang pesat adalah sewa-menyewa. Di Indonesia, praktik ini umum dilakukan oleh berbagai lapisan masyarakat, mulai dari individu hingga badan usaha, dari pelaku usaha kecil hingga besar. Salah satu contoh sewa-menyewa yang sering ditemui adalah sewa-menyewa tanah.

Kebutuhan manusia akan tanah tidak pernah berubah dari dulu hingga sekarang. Tanah digunakan untuk berbagai keperluan, seperti tempat tinggal dan sumber mata pencaharian. Namun, seiring berjalannya waktu, harga tanah semakin mahal, sehingga tidak semua orang mampu membeli tanah untuk memenuhi kebutuhannya. Maka dari itu, sistem sewa-menyewa tanah menjadi alternatif yang banyak diminati masyarakat.

Penyewaan tanah merupakan salah satu jenis transaksi yang umum ditemui dalam masyarakat untuk memenuhi kebutuhan ekonomi dan sosial. Praktik ini bukanlah hal yang baru, baik di perkotaan maupun pedesaan, serta telah menjadi bagian dari keseharian masyarakat di berbagai wilayah. Dalam ajaran Islam, sewa-menyewa tanah dikenal dengan sebutan ijarah,

² Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana, 2012), 9.

yaitu perjanjian yang mengatur pemanfaatan suatu barang atau jasa dengan imbalan tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak.³ Meski demikian, praktik ini tidak selalu berjalan dengan ideal, terutama ketika tanah yang menjadi objek akad tidak memiliki status kepemilikan yang jelas. Fenomena semacam ini terjadi di Desa Tarik, Kecamatan Tarik, Kabupaten Sidoarjo, yang menjadi perhatian utama dalam penelitian ini.

Di Desa Tarik, terdapat tanah yang tidak memiliki pemilik sah baik menurut hukum negara maupun hukum adat. Meskipun tanah ini pada dasarnya merupakan tanah negara, salah satu individu, Bu Fery telah membangun sebuah bangunan berupa warung di atasnya. Dalam perkembangannya, Bu Fery kemudian menyewakan bangunan tersebut kepada individu lain, sebut saja Asep, yang saat ini menjalankan usaha di bangunan warung milik bu Fery. Dalam hal ini, Bu Fery secara terang-terangan mengakui bahwa tanah tersebut bukan miliknya, tetapi ia tetap mengklaim hak pengelolaan atas tanah karena telah membangun warung di atasnya. Akibatnya, Asep membayar uang sewa kepada Bu Fery setiap periode tertentu meskipun status kepemilikan tanah tersebut tidak sah.

Praktik ini memunculkan isu hukum yang penting untuk dikaji dari segi hukum Islam. Salah satu isu utamanya adalah keabsahan akad sewa-menyewa (ijarah) yang dilakukan oleh bu fery terhadap tanah yang tidak memiliki kejelasan status kepemilikannya. Dalam fiqh muamalah, akad sewa-menyewa mensyaratkan adanya kejelasan objek akad, baik dari segi manfaat maupun kepemilikannya, hal ini dimaksudka agar tidak terjadi

³ Mawar Jannati Al Fasiri, "Penerapan Al Ijarah Dalam Bermuamalah," *Ecopreneur: Jurnal Program Studi Ekonomi Syariah*, Vol. 2 No. 2, 2021, 236–47.

adanya *gharar* (ketidakjelasan).⁴

Berdasarkan kaidah "*la yajuzu li ahad an yataṣarraf fī mā lā yamliku*" (tidak diperbolehkan bagi seseorang untuk bertransaksi atas sesuatu yang bukan miliknya), tindakan Bu Fery menyewakan tanah tanpa status kepemilikan dapat dianggap tidak sah. Selain itu, Islam mengatur bahwa seseorang tidak boleh memanfaatkan aset yang bukan haknya tanpa persetujuan dari pemilik aslinya.⁵

Dengan demikian, isu hukum yang muncul dalam kasus ini mencakup, Pertama, bagaimana status tanah tersebut dilihat dari perspektif hukum Islam. Kedua, keabsahan akad sewa-menyewa tanah tanpa kepemilikan dalam pandangan hukum Islam. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan wawasan yang komprehensif tentang isu-isu hukum tersebut, serta menawarkan solusi yang sesuai dengan prinsip keadilan dan kemaslahatan dalam hukum Islam.

Kajian ini tidak hanya relevan secara akademis, tetapi juga memiliki nilai praktis bagi masyarakat dan pemerintah dalam menyikapi permasalahan tanah tanpa kepemilikan yang sering terjadi di Indonesia. Selain itu, diharapkan penelitian ini dapat berfungsi sebagai referensi untuk pengembangan Hukum Ekonomi Syariah, khususnya dalam konteks penyewaan tanah di wilayah pedesaan. Dengan adanya landasan hukum yang jelas dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, diharapkan dapat

⁴ Lanang Sakti and Nadhira Wahyu Adityarani, "Tinjauan Hukum Penerapan Akad Ijarah Dan Inovasi Dari Akad Ijarah Dalam Perkembangan Ekonomi Syariah Di Indonesia," *Jurnal Fundamental Justice*, Vol. 1 No. 2, 2020, 39–50.

⁵ Hidayatul Azizati et al., "Al-Ijarah (Sewa) Dan Al-Ariyah (Pinjam Meminjam) Serta Penerapannya Dalam Kehidupan Sehari-Hari," *Jurnal Ilmiah Al-Furqan: Al-Qur'an Bahasa Dan Seni*. Vol. 8 No. 1, 2021, 10–21.

terciptanya sistem sewa menyewa yang transparan dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

B. Fokus Penelitian

1. Bagaimana praktik sewa menyewa tanah di Desa Tarik Kecamatan Tarik Kabupaten Sidoarjo?
2. Bagaimana analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik sewa menyewa tanah tanpa kepemilikan di Desa Tarik Kecamatan Tarik Kabupaten Sidoarjo?
3. Bagaimana analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik sewa menyewa warung di tanah tanpa kepemilikan di Desa Tarik Kecamatan Tarik Kabupaten Sidoarjo?

C. Tujuan Penelitian

Pada dasarnya, setiap tindakan yang dilakukan punya tujuan khusus yang ingin dicapai setelah menjalani proses atau kegiatan tersebut. Hal ini juga berlaku dalam kegiatan penelitian ini, yang dilaksanakan dengan maksud untuk mencapai tujuan tertentu. Tujuan tersebut mencakup pemahaman yang lebih mendalam terhadap permasalahan yang diteliti, memberikan solusi atau alternatif pemecahan masalah, serta memberikan kontribusi ilmiah bagi pengembangan pengetahuan di bidang Hukum Ekonomi Syariah. Adapun tujuan dari penelitian yang dilakukan oleh penulis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik sewa menyewa tanah di Desa Tarik Kecamatan Tarik Kabupaten Sidoarjo.

2. Untuk mengetahui analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik sewa menyewa tanah tanpa kepemilikan di Desa Tarik Kecamatan Tarik Kabupaten Sidoarjo.
3. Untuk mengetahui analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik sewa menyewa warung di tanah tanpa kepemilikan di Desa Tarik Kecamatan Tarik Kabupaten Sidoarjo.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis

Penelitian ini bertujuan untuk meningkatkan pemahaman mengenai praktik perjanjian sewa-menyewa tanah di Desa Tarik, Kecamatan Tarik, Kabupaten Sidoarjo. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi kemajuan ilmu hukum perdata, terkhusus pada konteks Hukum Ekonomi Syariah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini memiliki tujuan untuk memberikan keterangan informasi dan penjelasan kepada masyarakat yang masih belum familiar dengan praktik sewa tanah dan sewa warung di tanah tanpa kepemilikan di Desa Tarik, Kecamatan Tarik, Kabupaten Sidoarjo. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memperdalam pemahaman dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah tentang isu sewa-menyewa.

E. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan upaya peneliti untuk melakukan perbandingan yang kemudian dapat menjadi sumber inspirasi bagi

penelitian selanjutnya. Selain itu, kajian terhadap literatur sebelumnya berperan dalam membantu peneliti menentukan posisi penelitiannya serta menegaskan orisinalitasnya. Bagian ini memuat ringkasan berbagai hasil penelitian yang relevan, baik yang telah dipublikasikan maupun belum, dan memiliki kaitan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Dalam hal ini, penulis mengacu pada skripsi, jurnal, dan artikel yang sesuai dengan topik yang diteliti, sehingga dapat terlihat dengan jelas perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian-penelitian sebelumnya.

Berikut ini adalah beberapa penelitian terdahulu yang masih berkaitan dengan topik yang dibahas oleh penulis:

1. Peneliti dalam skripsi ini adalah Sri Utami Ismi Hadi, seorang mahasiswa dari Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Ampel Surabaya, Fakultas Syariah dan Hukum, Jurusan Hukum Perdata Islam dengan Program Studi Hukum Ekonomi Syariah. Judul penelitian ini adalah “ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA-MENYEWA STAND PASAR DI DESA PANGEAN MADURAN LAMONGAN”. Hasil dari penelitiannya adalah Di Desa Pangean Maduran Lamongan, terjadi praktik sewa menyewa stand pasar tanpa spesifikasi yang jelas mengenai letak stand. Perjanjian hanya mencantumkan ukuran stand (3x3) dan durasi sewa minim 5 tahun, Namun dalam praktik sewa-menyewa ini tidak menentukan letak stand secara spesifik. Hal ini dapat menimbulkan potensi masalah dan sengketa di kemudian hari antara penyewa dan pengelolaan pasar. Dalam pandangan hukum islam praktik sewa menyewa ini telah

memenuhi syarat dan rukun ijarah karena semua ketentuan dan rukun tersebut telah terpenuhi. Persamaan dari peneliti sekarang dengan peneliti terdahulu yaitu sama membahas mengenai praktik sewa-menyewa. Sedangkan perbedaan utama antara peneliti terdahulu dan peneliti sekarang yang penulis buat terletak pada objek dan pendekatan kajian. Penelitian ini mengkaji praktik penyewaan stand pasar yang dilakukan secara sah tetapi dengan kendala administrasi dan komunikasi, sedangkan penulis sekarang mengkaji mengenai sewa-menyewa tanah tanpa kepemilikan yang sah, yang langsung bertentangan dengan ajaran hukum Islam. Selain itu, penelitian ini lebih fokus pada spesifikasi teknis akad seperti ukuran dan letak, sementara peneliti sekarang memberikan perhatian besar pada legitimasi hukum objek yang dijadikan akad ijarah.⁶

2. Skripsi karya Oksa Brilin Aryanto dari Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta berjudul “ANALISIS AKAD IJARAH DALAM SEWA-MENYEWA LAHAN PERTANIAN DENGAN SISTEM NGOYOTAN DI DESA TANJUNGAN, KECAMATAN WEDI, KABUPATEN KLATEN”. Hasil Penelitian menyatakan bahwa akad ijarah dengan sistem ngoyotan sudah memenuhi rukun dan syarat ijarah, Sistem ini juga sudah memenuhi hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. termasuk hak khiyar yang digunakan oleh para pihak untuk memutus akad. Pembatalan akad atau *fasakh* dapat terjadi dikarenakan

⁶ Sri Utami Ismi Hadi, “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Stand Pasar Di Desa Pangean Maduran Lamongan,” *Universitas Islam Negri Sunan Ampe*, 2018, <https://core.ac.uk/download/pdf/160603894.pdf>.

kedua pihak memiliki hak khiyar, yaitu hak untuk memilih meneruskan atau mengakhiri akad. Dalam kasus ini, pemilik dan penyewa lahan sepakat untuk mengakhiri akad sewa-menyewa sebelum masa sewanya berakhir. Selain itu, penelitian ini menyoroti bahwa solusi musyawarah menjadi pendekatan utama dalam menyelesaikan perselisihan. Persamaan dari peneliti sekarang dengan peneliti terdahulu yaitu sama membahas mengenai praktik sewa menyewa tanah. Perbedaan signifikan antara peneliti sekarang ini dengan penelitian sebelumnya adalah fokus kajian. Peneliti sekarang membahas praktik sewa-menyewa tanah yang tidak memiliki kepemilikan jelas, yang dianalisis dari perspektif hukum Islam. Sementara itu, skripsi dari penelitian terdahulu ini lebih berfokus pada penerapan ijarah dalam sistem ngoyotan sebagai salah satu bentuk tradisi lokal yang sudah memenuhi syarat dan rukun akad menurut hukum Islam. Aspek kepemilikan tanah atau status hukumnya tidak menjadi perhatian utama dalam file kedua.⁷

3. Penelitian terdahulu ini adalah skripsi Alvin Ainun Hanifah dari Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya dengan judul “ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 51/PRP/TAHUN 1960 TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWAKAN TANAH MILIK PT KAI OLEH WARGA RW 10 PACARKEKELING SURABAYA”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik sewa

⁷ OKSA BRILIN ARYANTO and Andi Mardian, “Analisis Akad Ijarah Dalam Sewa-Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem Ngoyotan Di Desa Tanjung, Kecamatan Wedi, Kabupaten Klaten” (PhD Thesis, UIN Surakarta, 2022), http://eprints.iain-surakarta.ac.id/6905/1/SKRIPSI%20FINAL_OKSA%20BRILIN%20ARYANTO_182111302.pdf.

tanah PT. KAI dilakukan oleh warga untuk keperluan lahan parkir tanpa izin resmi dari pihak yang berwenang. Dalam pandangan hukum Islam, praktik ini dianggap tidak sah karena tidak memenuhi syarat kepemilikan objek ijarah. Sementara itu, dalam tinjauan Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960, penggunaan tanah tersebut juga melanggar hukum karena tidak adanya izin dari PT. KAI. Penelitian ini memiliki kesamaan serta perbedaan dengan penelitian terdahulu ini. Persamaannya terletak pada tema besar, yaitu kajian tentang praktik sewa tanah yang ditinjau dari perspektif hukum Islam. Keduanya sama-sama membahas pelanggaran terhadap syarat sahnya akad dalam hukum Islam. Perbedaannya terletak pada fokus penelitian. Peneliti sekarang ini menyoroti sewa tanah tanpa kepemilikan yang jelas, baik dalam hukum positif maupun fiqh Islam, sementara penelitian terdahulu ini berfokus pada sewa tanah milik PT. KAI yang tidak memiliki izin dari pihak berwenang. Pendekatan lokasi, konteks sosial, dan objek kajian masing-masing penelitian juga memberikan karakteristik yang berbeda.⁸

4. Skripsi Karya Ibnu Aziz, seorang mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah di Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo yang berjudul “ANALISIS IJARAH TERHADAP SEWA-MENYEWA TANAH SOLOVALLEY DI DESA SUGIHWARAS KECAMATAN NGRAHO KABUPATEN BOJONEGORO”. Hasil penelitian ini

⁸ Alvin Ainun Hanifah, “ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 51/PRP/TAHUN 1960 TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH MILIK PT. KAI OLEH WARGA RW 10 PACARKEKELING SURABAYA,” accessed November 27, 2024, <https://core.ac.uk/download/pdf/328276907.pdf>.

menunjukkan bahwa pengalihan fungsi tanah Solovalley oleh penyewa untuk tujuan selain yang disepakati dalam akad dianggap tidak sah menurut ijārah, baik dalam teori umum maupun KHES Pasal 309. Selain itu, pengalihan kepemilikan tanah tanpa izin dari pemilik aslinya juga bertentangan dengan KHES Pasal 310, sehingga perjanjian tersebut dianggap fasakh atau batal. Dengan demikian, praktik ini dinilai tidak memenuhi syarat sah akad ijārah. Penelitian ini memiliki kesamaan dan perbedaan dengan peneliti sekarang. Persamaannya terletak pada tema besar, yaitu membahas praktik sewa-menyewa tanah yang ditinjau dari perspektif hukum Islam. Keduanya juga sama-sama mengevaluasi keabsahan akad berdasarkan rukun dan syarat ijārah. Namun, terdapat perbedaan signifikan pada fokus dan lokasi penelitian. Skripsi ini berpusat pada tanah Solovalley di Desa Sugihwaras, yang disewakan oleh pemerintah desa, sedangkan peneliti sekarang membahas tanah tanpa kepemilikan sah di Desa Tarik Kecamatan Tarik Kabupaten Sidoarjo. Selain itu, skripsi ini mengutamakan analisis terhadap pengalihan fungsi dan kepemilikan, sedangkan Peneliti sekarang lebih fokus pada keabsahan akad sewa secara keseluruhan dan implikasi sosialnya.⁹

5. Penelitian terdahulu selanjutnya adalah Skripsi milik Siti Khamsiyah, mahasiswa Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya di Fakultas Syariah dan Hukum, jurusan Hukum Perdata Islam, program studi

⁹ Ibnu Aziz, "ANALISIS IJĀRAH TERHADAP SEWA MENYEWAKAN TANAH SOLOVALLEY DI DESA SUGIHWARAS KECAMATAN NGRAHO KABUPATEN BOJONEGORO" (PhD Thesis, IAIN Ponorogo, 2022), <https://etheses.iainponorogo.ac.id/18923/>.

Hukum Ekonomi Syariah yang berjudul “ANALISIS TEORI IJARAH TERHADAP SEWA MENYEWA TANAH MILIK PEMKOT SURABAYA OLEH RUKUN TETANGGA (RT) 01 KEPADA PARA PEDAGANG DI TANDES SURABAYA”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Ketua RT 01 menyewakan tanah milik Pemerintah Kota Surabaya kepada warga tanpa izin resmi, digunakan untuk perdagangan dan parkir dengan biaya sewa Rp150.000 per bulan. Analisis berdasarkan teori ijarah menyimpulkan bahwa praktik ini tidak sah karena tidak memenuhi syarat utama, yakni kepemilikan atau izin dari pemilik asli, yaitu Pemkot Surabaya. Penulis menyarankan agar pihak RT 01 mengajukan izin resmi kepada Pemkot untuk menghindari konflik hukum dan menyarankan warga untuk memverifikasi status objek sewa sebelum melakukan transaksi. Persamaan antara skripsi ini dengan peneliti sekarang terletak pada tema besar yang sama, yaitu analisis keabsahan sewa menyewa tanah berdasarkan hukum Islam. Keduanya menyoroti pelanggaran syarat sah akad dalam ijarah. Namun, terdapat perbedaan pada fokus dan konteks kasus. Skripsi ini membahas tanah milik pemerintah yang disewakan tanpa izin oleh pihak RT, sementara peneliti sekarang mengkaji kasus tanah tanpa status kepemilikan yang jelas, disewakan oleh individu yang mengklaim hak atas tanah tersebut.¹⁰

¹⁰ Siti Khamsiyah, “Analisis Teori Ijarah Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik Pemkot Surabaya Oleh Rukun Tetangga (Rt) 01 Kepada Para Pedagang Di Tandes Surabaya,” *UIN Sunan Ampel Surabaya*, 2019, <https://core.ac.uk/download/pdf/196574862.pdf>.