

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Untuk memenuhi kebutuhan dalam hidupnya manusia selalu berusaha. Sangatlah berbeda dan bervariasi kebutuhan hidup yang dimiliki setiap manusia, untuk daya beli seseorang atau kemampuan tergantung relatif sedikit atau banyaknya kebutuhannya. Dalam kurun waktu selama ia bekerja sangat dipengaruhi oleh penghasilan yang di peroleh tentulah berpengaruh daya beli seseorang.¹

Perubahan sosial masyarakat adalah suatu peristiwa di dalam kehidupan manusia, di mana kebutuhan individu maupun kelompok semakin hari mengalami perubahan seiring berjalannya waktu. Dalam hal ini kehidupan bermasyarakat dikenal dengan adanya bermuamalah. Nabi Muhammad SAW dalam memandang harta berpedoman bahwa, pada hakikatnya harta adalah milik Allah dan manusia diberi kuasa (amanah) untuk mengelolanya dengan baik. Manusia tidak mempunyai kekuasaan mutlak terhadap harta dan harus menafkahkan.²

Hubungan antara manusia dengan manusia dimana ada didalam tiap-tiap masyarakat, Allah memerintahkan untuk bersaudara dan menciptakan

¹ Asri Wijayanti, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), 102.

² M. Suantoi, *Muhammad Business Strategy dan Ethics* (Yogyakarta: CV ANDI OFFSET, 2008), 169-174.

kedamaian. Al-Qur'an surat al-Hujurat ayat 10 dalam firman Allah sebagaimana:

□ إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ فَأَصْلِحُوا بَيْنَ أَخَوَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ

*Artinya: Orang-orang beriman itu sesungguhnya bersaudara. Sebab itu damaikanlah (perbaikilah hubungan) antara kedua saudaramu itu dan takutlah terhadap Allah, supaya kamu mendapat rahmat.*³

Seperti jual beli, asuransi, gadai, sewa menyewa, kerjasama dan lain sebagainya adalah macam bentuk transaksi yang ada di kehidupan ini. Dalam islam bentuk transaksi yang dibolehkan salah satunya merupakan sewa menyewa, karena barang atau jasa hak guna suatu akad pemindahan merupakan sewa menyewa, atas barang itu sendiri dengan pemindahan kepemilikan tanpa diikuti dengan upah sewa melalui pembayaran.⁴

Sewa menyewa

Jika telah memenuhi rukun dan syarat sewa menyewa sah bila dilaksanakan. Sewa menyewa hubungan antara kedua pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Sewa menyewa juga sama seperti dengan kerjasama dimana kerjasama hubungan antara dua orang atau lebih. Manfaat yang berguna bagi penyewa objek atau barang yang disewakan menjadi salah satu diantara syarat sewa menyewa. Kerjasama pun juga seperti itu manfaat objek yang di jadikan percampuran disini harus jelas tanpa adanya unsur gharar. Dalam syarat sewa menyewa adalah objek atau barang yang disewakan dapat menjadi manfaat

³ QS. Al-Hujurat (49): 10.

⁴ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 117.

yang berguna bagi penyewa. Menurut Rachmat Syafie *ijarah* sebagai jual beli jasa yakni mengambil manfaat tenaga manusia, adapula yang menerjemahkan sewa menyewa yakni mengambil manfaat dari barang.⁵

Akad *ijarah* bisa diartikan dengan sewa-menyewa dan juga bisa diartikan dengan upah-mengupah. Idris Ahmad dalam bukunya yang berjudul *Fiqh Syafi'i* mengemukakan mengenai makna oprasional *ijarah* itu sendiri, berpendapat bahwa *ijarah* berarti upah-mengupah, yaitu *mu'jir* dan *musta'jir* (yang memberikan upah dan yang menerima upah), sedangkan Kamaliddin A. Marzuki sebagai penerjemah *Fiqh Sunnah* karya Sayyid Sabiq menjelaskan makna *ijarah* dengan sewa-menyewa. Dari dua buku tersebut ada perbedaan terjemahan kata *ijarah* dari bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Antara sewa menyewa dan upah mengupah juga ada perbedaan makna oprasional, sewa biasanya digunakan untuk benda, seperti “Seorang mahasiswa menyewa kamar untuk tempat tinggal selama kuliah”, sedangkan upah digunakan untuk tenaga, seperti “Para karyawan bekerja di pabrik dibayar gajinya (upahnya) satu kali dalam seminggu. Dalam bahasa Arab Upah dan sewa disebut *ijarah*. Kiranya dapat dipahami bahwa *ijarah* adalah menukai sesuatu dengan ada imbalahannya, diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti sewa-menyewa dan upah-mengupah. Sewa menyewa adalah menjual manfaat dan upah-mengupah adalah menjual tenaga atau kekuatan.⁶

⁵ Rachmat Syafie, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 122.

⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Depok: Rajawali Press, 2019), 113-115.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1548 sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Pasal 1549 juga menjelaskan bahwa semua jenis barang, baik yang tak bergerak, baik yang bergerak dapat disewakan.⁷

Dapat di pahami dari peneliti paparkan diatas saling tolong menolong dan bekerjasama tidak lepas dari kehidupan manusia, sewa-menyewa tidak akan pernah asing oleh manusia. Tidak merugikan salah satu pihak semua saling mendapatkan keuntungan dari pihak *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (penyewa) yaitu sewa menyewa yang baik.

Desa Wonokerto Kecamatan Plemahan Kabupaten Kediri ini berada di wilayah perbatasan, dan termasuk desa yang cukup luas perumahan warga, lahan persawahan dan memiliki pasar. Jumlah penduduk Desa Wonokerto yang terdiri dari laki-laki 1.387 dan perempuan 1.676 jumlah seluruhnya 3.063. Memiliki luas wilayah 312.639 Ha lahan pertanian maupun lahan perumahan warga dan mayoritas masyarakat disini beragama islam.

Melihat luasnya lahan yang tersedia menunjukkan bahwa potensi yang mayoritas masyarakatnya berkerja sebagai petani, dan ada yang memiliki perkarangan luas untuk di jadikan usaha sewa. Dijaman sekarang ini banyak

⁷ Subekti dkk, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), 381.

orang yang membuka usaha salah satunya pembuatan mebel yang pastinya akan mencari lahan perkarangan yang luas untuk memperkembangkan usahanya tersebut. Kebetulan di warga masyarakat Desa Wonokerto ini ada yang perkarangannya luas maka untuk itu dijadikan usaha persewaan. Yang mempersewakan lahan perkarangannya untuk pembuatan meubel disini tidak semua warga akan tetapi hanya beberapa orang saja untuk *Musta'jir* (orang yang menyewakan). Dari pengamatan saya hasil surve melihat adanya kejanggalan yang dirasa belum tepat dalam saat pembayaran sewaan yang di tangguhkan. Dimana penyewa membayar uang sewa dilangsungkan beberapa tahun sekali tidak dengan pembayaran setahun sekali padahal disini harusnya ada transparan pendapatan pertahunnya. Untuk itu *Mu'jir* (orang yang menyewakan) memberikan tanggapan bahwa:

” saya menyewakan perkarangan untuk pendapatan saya dari hasil sewa dapat memenuhi perekonomian buat makan sehari-hari, dan kebutuhan. Tapi jika pembayaran uang sewaan yang tidak pasti, berpengaruh untuk perekonomian jadi sangat sulit. Untuk pembayaraan sewaan hanya dapat membayar seadaanya hanya 10% nya dari pendatan penyewa setiap tahunnya karena memang saya menyewakannya hanya perkarangan saja tidak ada bangunan dan listrik itu yang bangun penyewa. Setelah praktek sewa menyewa berjalan dan akan mendekati selesai kontrak sewa ada pembayaran yang belum di lunasi setelah sampai berakhirnya kontrak sewa menyewa.”⁸

⁸ Wagiran, Penyewa Lahan Perkarangan, Kediri 13 Juli 2020

Berikut salah satu pemaparan masyarakat yang mengetahui adanya ketidakadilan penyewaan lahan perkarangan ini,

“yang saya mengerti jika namanya sewa-menyewa harus sesuai dengan akad di awal saat pemakaian, pengembalian sewaan, dan pembayaran sewaan. Jika di atur seperti ini masyarakat disini yang lahan perkarangannya disewakan akan rugi dan perekonomian masyarakat akan melemah apalagi yang tidak ada penghasilan lain. Untuk menyambung kebutuhan sehari-hari tidak mampu.”⁹

Dilihat dari penjelasan di atas selama ini pembayaran sewaan kurang sesuai yang di syariatkan oleh islam ada unsur tidak kejelasan pembayaran uang sewaan yang akan merugikan salah satu pihak yaitu *mu'jir* (yang menyewakan). Dan ada yang belum bisa diselesaikan perselisihan pembayaran sampai akhir berakhirnya kontrak sewa. Dapat dipetik kurangnya pengetahuan dan pemahaman maka munculah perselisihan yang terjadi di dalam akad. Dari sini peneliti ingin mengetahuinya lebih dalam tentang praktek pembayaran yang ada di sewa menyewa lahan perkarangan yang di jadikan pembuatan meubel.

Dilihat dari penjelasan peneliti paparkan ada permasalahan tersebut, terdapat beberapa jumlah lahan perkarangan yang di jadikan pembuatan meubel yang ada ada di Desa Wonokerto Kecamatan Plemahan Kabupaten Kediri, yang kemudian peneliti ingin mengetahui tinjauan hukum islam terhadap praktik akad sewa menyewa. Untuk mendalami secara penuh mengenai penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti, maka dari ini peneliti mengangkat judul

⁹ Agus, Kepala Dusun, Kediri 13 Juli 2020

**“TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK
PEMBAYARAN SEWA MENYEWAWA LAHAN TEMPAT PEMBUATAN
MEUBEL (Studi Kasus Di Desa Wonokerto Kecamatan Plemahan
Kabupaten Kediri)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi pokok masalah dalam peneliti ini adalah:

1. Bagaimana praktek pembayaran sewa yang terjadi dalam sewa menyewawakan lahan untuk pembuatan meubel di Desa Wonokerto Plemahan Kediri?
2. Bagaimana praktek pembayaran sewa menyewawakan lahan untuk pembuatan meubel di Desa Wonokerto Plemahan Kediri dalam tinjauan Hukum Islam?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas dapat diketahui tujuan dari penelitian yaitu:

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik pembayaran yang terjadi dalam sewa menyewawakan lahan untuk pembuatan meubel di Desa Wonokerto Plemahan Kediri
2. Untuk mengetahui bagaimana praktik pembayaran yang terjadi dalam sewa menyewawakan lahan untuk pembuatan meubel dalam tinjauan Hukum Islam di Desa Wonokerto Plemahan Kediri

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik dari segi teoritis maupun praktis. Adapun kegunaan dari penelitian ini antara lain:

1. Secara Teoris

Pengetahuan terhadap pelaksanaan sewa-menyewa duharapkan mampu memberikan sumbangan informasi dan ilmi dalam mengkaji dan menambah khazanah dilihat dari aspek pengembangan ilmu teoritis penelitian ini, yaitu:

- a. Dalam dunia usaha mereka yang terlibat dapat dijadikan rujukan yang memperkaya bahan, khususnya dalam praktik pembayaran sewa.
- b. Memberikan kontribusi pemikiran tentang pandangan Islam terhadap praktik pembayaran sewa.

2. Secara Praktis

Secara langsung dalam kehidupan sehari-hari dapat menggunakan manfaat dari peneliti, yang akan dilakukan penulis adalah manfaat praktis. Baik secara jasmani ataupun rohani untuk memebuhi berbagai kebutuhan pokok manusia, manfaat ini berhubungan erat dengan kegunaan suatu penelitian.¹⁰

Maka dapat diambil intisari kegunaan secara praktis antara lain:

- a. Sebagai pemahaman tentang bagaimana melakukan penelitian dilapangan.

¹⁰Andi Prastowo, *Metode penelitian kualitas Dalam Presfektif Rancangan Penelitian*, (Jogjakarta: Ar-Ruzz Media, 2012), 158.

- b. Bagi peneliti kegunaannya yaitu sebagai kajian untuk penelitian secara mendalam tentang praktik pembayaran sewa-menyewa.
- c. Penelitian ini diharapkan mampu atau biasa dijadikan rujukan pengusaha maupun masyarakat didalam penerapan praktik pembayaran sewa-menyewa yang sesuai dengan syariat islam.

E. Telaah Pustaka

Telaah pustaka merupakan penjelasan secara singkat kajian-kajian yang pernah dilakukan, buku-buku atau tulisan yang terkait dengan topik atau masalah yang akan diteliti. Berikut ini adalah beberapa karya ilmiah yang membahas tentang zakat dan permasalahan, antara lain:

Pertama, skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Menyewa Stand Pasar Di Desa Pangenan Madura Lamongan” karya Sri Utami Ismi Hadi (C92214159) Mahasiswa UIN Sunan Ampel Surabaya tahun 2018. Peneliti ini menfokuskan penelitian pada praktik sewa menyewa stand pasar di desa pangean maduran lamongan dianalisis dengan hukum Islam. Praktik sewa menyawa stand pasar di desa Pangean Maduran Lamongan saat menyewakan tidak menyebutkan letak stand pasar hanya menyebutkan ciri fisik (ukuran dan jangka waktu pemanfaatan), akibatnya terjadi perselisihan adanya perubahan kebijakan pengelolah pasar tentang sistem sewa pada stand yang terletak di deretan paling depan menjadi sistem hak guna usaha, karena deretan paling depan di anggap berpengaruh besar pada keuangan pembangunan pasar.

Kedua, skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Pembayaran Panen (Studi Kasus Di Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat)” karya Rendi Aditia (1221030052) UIN Raden Intan Lampung tahun 2018. Peneliti ini memfokuskan penelitian pada praktik sewa menyewa lahan pertanian di Gunung Sugih Kecamatan Batu Brak Kabupaten Lampung Barat. Praktik sewa menyewa lahan pertanian di Gunung Kidul Batu Brak Lampung Barat dengan sistem pembayarannya setiap kali panen, dan jika panen itu gagal tidak membayar sewaan kepada pemilik lahan dan jika setiap panen membayar pemilik lahan hanya 40% sisanya dibuat yang penyewa untuk menggantikan modal tanam seperti bibit tanaman, pupuk, dan lain-lain, tetapi yang sering terjadi dilapangan biasanya banyak kendala seperti gagal panen, harga produk petani murah dan jika sudah terjadi kendala tersebut sudah hampir di pastikan yang menyewa tidak bisa membayar sewa tanah tersebut dan yang mempersewakan tidak mendapatkan pembayaran yang sudah dilakukan perjanjian diawal tersebut, akibatnya merugikan pemilik lahan.

Ketiga, skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Ijarah Pada Pembiayaan Multijasa Di PT. BPRS Binama Semarang” karya Umi Khusnul Khotimah (122311111) Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang tahun 2017. Peneliti ini memfokuskan penelitian pada praktik ijarah yang memakai dua akad sekaligus untuk itu peneliti ini ingin

mengetahui bagaimana hukum islam mengatur kegiatan prosedur pelaksanaan pembiayaan di perbankan syariah.