

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagai makhluk sosial yang diciptakan oleh Allah SWT manusia akan saling membutuhkan dan berinteraksi dengan manusia lainnya sebab pada hakikatnya manusia tidak bisa hidup sendiri dan membutuhkan bantuan yang lainnya. Dari ikatan tersebut akan menimbulkan hubungan timbal balik guna untuk mencapai suatu aturan hidup yang kompleks dan membutuhkan aturan hukum yang mengatur hubungan antar manusia tersebut, atau disebut dengan istilah Fiqh Muamalah.¹

Dalam bermuamalah terdapat perikatan yang mengakibatkan sebuah hubungan hukum antara para pihak yang melaksanakan perikatan. Perikatan adalah sebuah peraturan yang dibuat untuk mempertemukan kedua belah pihak dan akhirnya terjadilah sebuah persetujuan antara lain sewa menyewa, jual beli, persetujuan kerja, dan lainnya.

Salah satu kegiatan muamalah yang banyak diketahui dalam fiqh muamalah adalah *ijarah* atau sewa menyewa. *Ijarah* ialah suatu transaksi sewa menyewa antara pihak yang menyewakan suatu barang atau jasa dengan pihak penyewa agar dapat diambil manfaatnya dengan harga dan dalam waktu tertentu.²

Dalam praktiknya, sewa menyewa erat kaitannya dengan perikatan ataupun perjanjian. Macam perjanjian dapat berbentuk sebuah perikatan yang terdapat janji maupun kesanggupan didalamnya yang diutarakan baik secara lisan maupun tertulis. Jadi, perikatan sangat erat kaitannya dengan perjanjian karena dengan perjanjian timbullah perikatan. Dan salah satu yang menjadi sumber perikatan ialah perjanjian, oleh karena itu perjanjian disebut pula dengan persetujuan sebab para pihak yang terkait sudah sepakat untuk melakukan sesuatu.

¹ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 15.

² Zainudin Ali, *Hukum Perdata Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 150.

Sewa menyewa ialah sebuah perjanjian yang berbentuk kesepakatan. Dalam sebuah perjanjian memiliki kekuatan hukum tetap yang terjadi selama praktik sewa menyewa tersebut berlangsung. Jika akad telah terjadi, maka *mu'jir* wajib memberikan benda atau barang yang akan disewa kepada *musta'jir* untuk diambil manfaatnya dan *musta'jir* juga wajib menyerahkan uang sewa kepada *mu'jir* sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan.³

Salah satu bentuk sewa menyewa ialah sewa menyewa sawah, seperti halnya yang terjadi di Desa Kepuhkembeng Kecamatan Peterongan Kabupaten Jombang. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis di lapangan didapati bahwa di desa Kepuhkembeng ini mayoritas penduduknya memiliki mata pencaharian sebagai petani dan untuk mencukupi kebutuhan sehari-harinya mengandalkan hasil dari bertani. Namun, tidak sedikit dari petani tersebut yang tidak memiliki sawah/lahan sendiri untuk bertani padahal mereka memiliki keahlian di bidang pertanian sehingga mereka menyewa sawah kepada orang lain untuk dikelola.

Adapun sistem sewa menyewa sawah di desa Kepuhkembeng yaitu dengan menyewa tanah atau lahan kosong yang biasanya untuk ditanami padi, jagung atau kacang-kacangan untuk masa sewa sekitar 1 tahun dan untuk masa panennya dapat dilakukan selama 2 sampai 3 kali panen selama setahun. Sistem sewa menyewa yang sering terjadi di desa Kepuhkembeng ini kebanyakan dilakukan secara lisan tidak disertai bukti secara tertulis karena didasari rasa kepercayaan antara kedua belah pihak dan saat akad terjadi hanya dihadiri pemilik sawah dan penyewa sawah.

Di desa Kepuhkembeng ini sistem pembayaran sewanya dilakukan di akhir atau saat musim panen pertama atau biasa disebut sistem bayar kerri (bayar belakangan/akhir). Hal ini dikarenakan *musta'jir* tidak mempunyai modal untuk membayar uang muka atau uang sewa secara keseluruhan

³ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Sinar Grafika, 1994), 52.

sehingga pemilik sawah pun memberikan keringanan untuk membayarnya di akhir yaitu setelah musim panen pertama. Hal lain yang menjadi pertimbangan karena mahal nya harga pupuk bersubsidi menurut penyewa sawah sekitar Rp. 500.000,- per karungnya sehingga mereka memilih membayar uang sewa di akhir, belum lagi kalau musim kemarau tiba dengan sulitnya mendapatkan air untuk irigasi atau pengairan sehingga harus membayar orang untuk melakukan irigasi agar airnya dapat tersalurkan ke sawah tersebut.

Sistem pembayaran sewa di akhir tersebut sebelumnya sudah disepakati dua belah pihak berdasarkan luas serta letaknya sawah. Jumlah uang sewa yang wajib dibayarkan oleh *musta'jir* per tahunnya ialah per banon 100 atau setara dengan 1400 m² luasnya dengan harga sewa Rp. 2.500.000,-.

Namun, dalam prakteknya terdapat permasalahan akibat adanya sistem bayar kerri ini. Permasalahan yang terjadi ialah masih terdapatnya pihak penyewa (*musta'jir*) yang tidak mau membayar biaya sewa sesuai dengan jangka waktu yang sudah ditentukan sebelumnya padahal pemilik sawah telah melakukan kewajibannya untuk memberikan sawahnya kepada pihak penyewa agar digarap olehnya. Hal tersebut jelas merugikan pemilik sawah (*mu'jir*) karena selain dari pemilik sawah yang tidak mendapatkan hak nya dari uang sewa yang tidak dibayarkan oleh pihak penyewa, disisi lain juga berpotensi adanya ingkar janji atau wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa (*musta'jir*). Terkait dengan *musta'jir* yang tidak mau membayar uang sewa tersebut ada dari mereka kemudian ingin menukar biaya sewa dengan hasil panen yang sudah didapat dari masa panen sebelumnya yang berupa beras, namun beras yang ditukar tersebut termasuk jenis beras yang tidak layak untuk dikonsumsi karena sebelumnya tidak laku dijual di pasaran yang diakibatkan oleh faktor cuaca yang kurang mendukung saat masa tanam padi sehingga menghasilkan padi yang kurang bagus. Sedangkan terkait dengan pembayaran uang sewa yang ditukar dengan hasil panen tersebut tidak termasuk dalam

kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya karena pada saat awal akad pihak penyewa sudah bersedia untuk membayar biaya sewa sawahnya dengan uang tunai yang akan dibayar diakhir saat musim panen pertama tiba. Dan karena permasalahan tersebut yang menyebabkan perselisihan antara kedua belah pihak dari yang sebelumnya masih berhubungan baik menjadi agak renggang.⁴

Sementara dengan adanya perjanjian yang hanya dilakukan secara lisan tersebut menyulitkan pihak *mu'jir* untuk menuntut pihak *musta'jir* yang telah ingkar janji atau wanprestasi tersebut. Karena pada dasarnya perjanjian sifatnya mengikat serta wajib dilakukan oleh pihak yang membuatnya dan jika salah satu pihak tidak menjalankan perjanjian atau perikatan tersebut maka pihak yang merasa dirugikan berhak meminta ganti rugi pada pihak yang tidak melakukan perjanjian. Terkait dengan wanprestasi telah dijelaskan dalam pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang menyebutkan bahwa pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji apabila karena kesalahannya:

- a) Tidak melakukan apa yang sudah dijanjikan untuk melakukannya;
- b) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
- c) Melakukan apa yang dijanjikannya namun terlambat;
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.⁵

Dalam Islam juga sudah dijelaskan mengenai masalah upah seperti pendapat dari ulama Syafi'iyah bahwa apabila *mu'jir* sudah menyerahkan zat benda kepada *musta'jir*, jadi ia berhak untuk menerima upahnya sebab pihak penyewa telah mengambil manfaat atau mendapatkan kegunaan dari barang/zat benda tersebut.⁶

Oleh sebab itu, sebelum melakukan akad sewa menyewa sudah seharusnya para pihak yang terkait memahami terlebih dahulu ketentuan-

⁴ Observasi, Desa Kepuhkembeng, 15 Desember 2021.

⁵ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, 2011.

⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), 121.

ketentuan dalam sewa menyewa sehingga dapat meminimalisir terjadinya konflik atau problematika yang dapat menjadikan batal atau tidak sahnya akad sewa menyewa tersebut. Karena jika dalam akad sewa menyewa salah satu rukun dan syaratnya tidak terpenuhi maka sewa menyewa dianggap batal atau tidak sah menurut hukum Islam.⁷

Berdasarkan problematika yang sudah dijelaskan diatas, maka peneliti menganggap penting untuk meneliti lebih mendalam tentang **“Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sistem Akad Ijarah Dalam Praktik Sewa Menyewa Bayar *Keri* Tanah Sawah (Studi Kasus Di Desa Kepuhkembang Kecamatan Peterongan Kabupaten Jombang)”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktik sewa menyewa bayar *keri* tanah sawah yang terjadi di Desa Kepuhkembang Kecamatan Peterongan Kabupaten Jombang?
2. Bagaimana Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sistem Akad Ijarah dalam Praktik Sewa Menyewa Bayar *Keri* Tanah Sawah di Desa Kepuhkembang Kecamatan Peterongan Kabupaten Jombang?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menjelaskan praktik sewa menyewa bayar *keri* tanah sawah yang terjadi di Desa Kepuhkembang Kecamatan Peterongan Kabupaten Jombang.
2. Untuk menjelaskan Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sistem Akad Ijarah dalam Praktik Sewa Menyewa Bayar *Keri* Tanah Sawah di Desa Kepuhkembang Kecamatan Peterongan Kabupaten Jombang.

⁷ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 235.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari adanya penelitian ini adalah:

- a. Secara Teoritis sebagai upaya guna menambah pengetahuan serta wawasan bagi penulis juga bagi mahasiswa program studi Hukum Ekonomi Syariah dan memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai praktik sewa menyewa tanah sawah yang sering terjadi di masyarakat.
- b. Secara Praktis, dapat memberikan sumbangsih pemikiran sebagai bahan pelengkap dan sebagai bahan acuan bagi mahasiswa yang akan melakukan penelitian berikutnya.

E. Telaah Pustaka

Sebelum melakukan penelitian, peneliti terlebih dahulu mendeskripsikan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya yang mempunyai relevansi yang sama dengan judul skripsi yang akan diteliti yakni:

1. Karya Ana Fira Mustaghfiroh dengan skripsinya yang berjudul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Akad Ijarah Lahan Pertanian Di Desa Kalangsono Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang”**. Problematika yang dibahas dalam skripsi ini yaitu tentang praktik sewa menyewa lahan pertanian di desa Kalangsono dimana sistem pembayarannya tidak berupa uang tetapi dengan hasil panen yakni berbentuk padi dengan kadar yang sesuai dengan kesepakatan awal antara kedua belah pihak yaitu 40% untuk *mu'jir* dan 60% untuk *musta'jir* dan dibayar setiap musim panen sekitar 4 bulan sekali. Hal itu merupakan kebiasaan bagi sebagian masyarakat desa Kalangsono sehingga tidak mengandung unsur paksaan didalamnya karena mereka

hanya berpegang pada rasa saling percaya. Oleh karena itu, perjanjian yang dilakukan hanya berupa perjanjian secara lisan.⁸

Persamaan penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya adalah sama-sama menggunakan akad *ijarah* yang objek perjanjiannya adalah sewa menyewa sawah yang dilakukan secara lisan. Sedangkan perbedaan penelitiannya terletak pada sistem pembayaran untuk masa sewa sawahnya. Jika di penelitian ini pembayaran uang sewanya berupa hasil panen yang dibayar setiap musim panen sekitar 4 bulan sekali, sedangkan di penelitian yang dilakukan oleh penulis sistem pembayaran uang sewanya berupa uang tunai yang dibayar di akhir akad atau saat musim panen pertama tiba.

2. Karya Irma Fitri Nur Lely dengan skripsinya yang berjudul **“Sistem Sewa Menyewa Sawah Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Desa Sungai Rengas Kecamatan Maro Sebo Ulu Kabupaten Batang Hari Provinsi Jambi)”**. Problematika yang dibahas dalam skripsi ini ialah sistem sewa menyewa tanah di desa Sungai Rengas yang dilakukan hanya dengan cara lisan atau tidak secara tertulis sesuai dengan tradisi masyarakat desa Sungai Rengas. Antara pemilik sawah dan penyewa tidak melakukan perjanjian secara tertulis baik dalam hal bagi hasil panen maupun jumlah uang sewa dengan hasil panennya. Namun, penentuan besaran uang sewa berdasarkan hasil panen yang terdahulu sehingga pemilik sawah akan mencari tahu lebih dulu berapa besarnya pendapatan panen terdahulu. Ada juga yang menyewakan sawah dengan membayar uang sewa berupa hasil panen saja, semua bergantung pada kesepakatan kedua belah pihak. Dan apabila terjadi kegagalan saat panen yang disebabkan oleh obat-obatan yang salah atau adanya kerusakan sawah, maka

⁸ Ana Fira Mustaghfiroh, *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Akad Ijarah Lahan Pertanian Di Desa Kalangsono Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang”*, Skripsi Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2019.

penyewa sawah lah yang harus bertanggung jawab mengganti rugi yang rusak tersebut.⁹

Persamaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah sama-sama menggunakan akad *ijarah* yang objek perjanjiannya yaitu sewa menyewa sawah yang dilakukan secara lisan hanya berlandaskan rasa saling percaya antara kedua belah pihak. Sedangkan perbedaannya terletak pada sistem pembayaran uang sewanya. Jika dalam penelitian ini besarnya uang sewa ditentukan oleh besarnya hasil panen terdahulu, sedangkan di penelitian yang dilakukan oleh penulis pembayaran uang sewa berdasarkan kesepakatan bersama yang berupa uang tunai namun akan dibayar diakhir saat musim panen pertama tiba.

3. Karya Iman Suryaman dengan skripsinya yang berjudul **“Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem Emplong (Studi Kasus di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah)”**. Problematika yang dibahas dalam skripsi ini ialah tentang pelaksanaan sewa menyewa lahan pertanian yang dilaksanakan dengan sistem emplong atau berdasarkan musim selama satu tahun yakni musim hujan dan musim setelah hujan/gadu. Dalam praktiknya, lahan dimanfaatkan serta dikelola supaya bisa diambil manfaat juga hasilnya namun dalam pelaksanaannya kurang sesuai dengan adat kebiasaan yang berlaku. Dalam hal pengambilan objek sewa lahannya, pihak *musta'jir* tetap menggunakan lahan saat musim kemarau untuk diambil manfaatnya agar mendapatkan keuntungan sendiri, tanpa memberi imbalan kepada *mu'jir* ketika hasil panen di musim pra musim dan hal tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan pemilik lahan. Dalam hal ini, penyewa lahan memakai masa tunggu saat musim penghujan (*sogleng*) dengan

⁹ Irma Fitri Nur Lely, “Sistem Sewa Menyewa Sawah Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Di Desa Rengas Kecamatan Maro Sebo Ulu Kabupaten Batang Hari Provinsi Jambi)”, Skripsi Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddin Jambi, 2020.

cara tetap mengelola lahannya guna memperoleh keuntungan berlebih. Hal ini bertentangan dengan kesepakatan awal mengenai batas waktu penyewaan lahan yakni musim hujan dan musim gadu, dan musim *sogleng* atau musim pra hujan tidak ada pada kesepakatan awal akad.¹⁰

Persamaan penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya adalah sama-sama menggunakan akad *ijarah* atau sewa menyewa yang objeknya sawah atau tanah. Sedangkan perbedaan penelitiannya ialah apabila dalam penelitian ini sistem penggarapan sawahnya dilakukan secara *emplong* atau berdasarkan masa tanam satu tahun yaitu saat musim penghujan dan musim setelah hujan, sedangkan di penelitian yang dilakukan oleh penulis sistem penggarapan sawahnya tidak ditentukan berdasarkan sistem musim pra musim karena pada saat musim kemarau pun pihak penyewa tetap boleh menggarap sawahnya oleh pemilik sawah.

F. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah pembahasan di penelitian ini, dapat disusun dalam beberapa bab berikut:

Bab pertama, merupakan pendahuluan yang berisi mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan telaah pustaka yang telah disampaikan pada proposal skripsi.

Bab kedua, berisi landasan teori terkait yang digunakan dan berhubungan dengan penelitian yang sudah disampaikan oleh penulis. Teori yang dipakai untuk menganalisis kasus yang terjadi di desa tersebut. Di bab ini peneliti meneliti tentang akad *ijarah* atau sewa menyewa yang meliputi: Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Akad *Ijarah* atau sewa menyewa, pengertian *ijarah*, dasar hukum *ijarah*, rukun dan syarat *ijarah*,

¹⁰ Iman Suryaman, “*Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem Emplong (Studi Kasus di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah)*”, Skripsi Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2018.

macam-macam ijarah, hak dan kewajiban dalam ijarah, berakhirnya akad ijarah, serta pengembalian barang sewaan, dan pengertian tanah sawah.

Bab ketiga, merupakan metode penelitian yang berisi pendekatan dan jenis penelitian, kehadiran peneliti, lokasi penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data serta tahap-tahap penelitian.

Bab keempat, membahas mengenai paparan data dan temuan penelitian yang terdiri dari gambaran umum objek penelitian dan data-data yang terkait dengan penelitian selanjutnya seperti menjelaskan batas-batas wilayah Desa Kepuhkembeng, jumlah penduduk desa, kondisi sosial pendidikan, kondisi sosial ekonomi, dan kondisi sosial keagamaan.

Bab kelima, merupakan analisis pembahasan yang akan menjawab rumusan masalah yang ada dalam penelitian ini yaitu tentang bagaimana praktik sewa menyewa bayar kerri tanah sawah yang terjadi di Desa Kepuhkembeng Kecamatan Peterongan Kabupaten Jombang dan bagaimana Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Sistem Akad Ijarah dalam Praktik Sewa Menyewa Bayar Keri Tanah Sawah di Desa Kepuhkembeng Kecamatan Peterongan Kabupaten Jombang.

Bab keenam, berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti serta saran yang diberikan untuk berbagai pihak yang terkait dengan penelitian.