

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Konteks Penelitian**

Agama Islam telah menyebutkan banyaknya tuntutan hidup bagi umatnya. Sumber hukum yang utama yakni, Al-Qur'an dan As-sunnah. Islam adalah agama yang komprehensif berarti syariah Islam mengatur seluruh aspek kehidupan, baik ibadah maupun muamalah juga mengandung aspek lain yakni, fiqih.<sup>1</sup> Fiqih Islam sangatlah penting bagi umat Islam, karena merupakan sebuah kebutuhan untuk menjadi pedoman dalam menjalankan praktek ajaran Islam itu sendiri.

Muamalah ialah segala aturan agama yang mengatur hubungan antara manusia dan alam sekitarnya, tanpa memandang agama atau asal usul kehidupannya.<sup>2</sup> Agama Islam menjelaskan bahwa di dalamnya mengatur aspek-aspek kehidupan bermasyarakat sesama manusia, yakni dalam bermuamalah. Bentuk-bentuk muamalah itu sangatlah luas, sehingga manusia dapat mencukupi kehidupannya dengan berbagai hal. Akan tetapi cara yang digunakan setiap manusia itu berbeda-beda.

Manusia adalah makhluk sosial, yaitu makhluk yang tidak bisa hidup sendiri dalam mempertahankan hidupnya. Oleh karena itu, manusia bisa

---

<sup>1</sup> Ahmad Syakur, *Dasar-dasar Pemikiran Ekonomi Islam* (Kediri: STAIN Kediri Press, 2011), 7.

<sup>2</sup> Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam (Fiqh Muamalah)* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 5.

dikatakan makhluk sosial yang saling tolong-menolong untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, hal ini dijelaskan dalam firman Allah SWT :

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ

Artinya: “dan tolong menolonglah kamu dalam (mengajarkan) kebajikan dan taqwa, dan janganlah tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran”<sup>3</sup>.

Berdasarkan Ayat tersebut di atas telah dijelaskan bahwa setiap manusia itu harus saling tolong menolong, sebab perbuatan tersebut telah dianjurkan dalam Agama Islam. Karena setiap manusia membutuhkan hidup bermasyarakat dengan cara saling tolong menolong. Berdasarkan interaksi dengan makhluk sosial itu selalu berhubungan dengan yang namanya muamalah. Di dalam agama Islam telah menjelaskan bahwa muamalah itu terdiri dari berbagai macam, seperti : jual beli, sewa menyewa (*Ijarah*).

Hukum Islam ialah sistem kaidah-kaidah yang didasarkan pada wahyu Allah SWT dan Sunnah Rasul, baik hukum yang berhubungan dengan kepercayaan (aqidah) maupun hukum-hukum yang berhubungan dengan amaliyah (perbuatan) yang dilakukan oleh umat Muslim semuanya.

*Al-Ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti ganti dan upah. *Ijarah* biasa juga disebut sewa, jasa atau imbalan.<sup>4</sup> *Ujrah* adalah upah sewa yang diberikan kepada seseorang yang telah mengerjakan satu pekerjaan sebagai

<sup>3</sup> QS. al-Maidah (5): 2.

<sup>4</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 114.

balasan atas kerjanya.<sup>5</sup> *Al-Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>6</sup>

Di Desa Banjarkemantren Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo ini terdapat kebiasaan yang berlaku dimasyarakat. Para perangkat desa mengadakan sewa-menyewa tanah kas desa dengan sistem undian. Tanah kas desa ini adalah tanah yang dimiliki oleh perangkat desa. Tanah tersebut berguna untuk menjadi lahan pertanian dengan cara menyewakan kepada masyarakat setempat.

Praktik sewa-menyewa ini bukanlah hal baru di Desa Banjarkemantren, akan tetapi sudah menjadi kebiasaan masyarakat setempat. Pelaksanaan perangkat desa menyewakan tanah kas desa dengan adanya sewa-menyewa dengan sistem undian yang dikhususkan warga Desa Banjarkemantren bukan dari desa atau warga lain.

Dalam praktik undian tersebut terdapat peraturan tertulis bahwa undian diikuti oleh para petani warga Desa Banjarkemantren, dan petani/penyewa hanya berhak untuk menyewa sebanyak 1 (satu) ancer/bagian tanah. Tetapi, praktiknya di dalam masyarakat terdapat beberapa orang yang curang dalam mengikuti sewa menyewa tanah kas desa. Kecurangan tersebut terjadi saat

---

<sup>5</sup> Musthafa Dib Al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syariah Menjalin Kerja Sama Bisnis dan Menyelesaikan Sengketyanya Berdasarkan Panduan Islam* (Jakarta: Mizan Publika, 2009), 145.

<sup>6</sup> Harun Santoso dan Anik, "Analisis Pembiayaan Ijarah pada Perbankan Syariah", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Volume 01 Nomor 2 (Juli 2015), 107.

proses undian, kecurangan di sini terjadi seseorang yang menginginkan hak atas sewa tanah yang lebih dari satu. Dengan berinisiatif melakukan perjanjian beberapa orang (4-8 orang) tersebut untuk meminjam nama. Apabila nama dari 4-8 orang tersebut keluar maka dia berhak mendapatkan bonus yang telah dijanjikan oleh si penyewa (orang yang mengajak).

Maka dari itu, bonus yang dijanjikan tersebut pertama sebelum mengikuti lelang mereka diberi “upah” mulai dari Rp. 30.000-50.000 kemudian apabila nama salah satu dari mereka keluar dari undian maka dia berhak mendapatkan bonus yang dijanjikan lagi sebesar Rp. 100.000-200.000. Akan tetapi, tanah kas desa yang telah didapat tadi yang mengerjakan tetap si penyewa (orang yang mengajak). Masyarakat yang seperti ini dapat merugikan orang-orang yang membutuhkan (orang-orang yang hanya berdiri sendiri tanpa meminjam nama orang lain untuk mengikuti undian tersebut). Jadi, peluang orang-orang yang membutuhkan untuk mengikuti lelang hanya sedikit.

Berdasarkan pemaparan di atas, bahwa terdapat permasalahan yang menarik untuk diteliti. Pertama, terdapat peraturan tertulis bahwa petani/penyewa hanya berhak mendapatkan 1 (satu) ancer/bagian tanah. Kedua, terdapat ketimpangan sosial yang mana orang-orang yang memiliki uang lebih (kaya) merebut hak orang-orang yang membutuhkan.

Dari kenyataan di atas penulis menyadari bahwa setiap petani yang mengikuti undian berhak mendapatkan tanah kas desa, secara tidak langsung

terjadi kecurangan dalam mengikuti undian untuk menyewa tanah kas desa tersebut. Hal inilah yang menuntun peneliti untuk melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Praktik *Qur’ah* pada Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Ditinjau dari Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Banjarkemantren Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo)**”.

### **B. Fokus Penelitian**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka fokus penelitian yang akan diambil adalah :

1. Bagaimana praktik *qur’ah* pada sewa menyewa tanah kas desa di Desa Banjarkemantren Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo ?
2. Bagaimana praktik *qur’ah* pada sewa menyewa tanah kas desa di Desa Banjarkemantren Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo ditinjau dari Hukum Islam ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan fokus penelitian yang telah diuraikan di atas, maka tujuan penelitian yang akan dicapai adalah :

1. Untuk mengetahui praktik *qur’ah* pada sewa menyewa tanah kas desa di Desa Banjarkemantren Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo.
2. Untuk mengetahui praktik *qur’ah* pada sewa menyewa tanah kas desa di Desa Banjarkemantren Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo ditinjau dari Hukum Islam.

## **D. Kegunaan Penelitian**

### 1. Kegunaan Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan untuk lebih mengetahui wawasan pengetahuan mengenai hukum Islam, khususnya dalam bidang *muamalah* yang berkaitan dengan praktik *qur'ah* pada sewa menyewa tanah kas desa dan sekaligus dapat dijadikan sebagai perbandingan untuk penelitian selanjutnya.

### 2. Kegunaan Secara Praktis

#### a. Bagi Lembaga

Untuk lebih teliti kembali mengenai praktik *qur'ah* pada sewa menyewa tanah kas desa dengan secara adil.

#### b. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan melakukan kegiatan *muamalah* agar tidak merugikan masyarakat satu dengan yang lain.

#### c. Bagi Pembaca

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan serta bermanfaat dan dapat digunakan sebagai acuan/perbandingan dalam pembuatan skripsi berikutnya.

## E. Telaah Pustaka

Penelitian ini bukanlah penelitian yang pertama kali melainkan untuk menguatkan penelitian yang terdahulu. Adapun penelitian yang pernah dilakukan mengenai Tanah kas desa sebagai berikut :

1. Pada skripsi Haryati, Mahasisiwi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya tahun 2017 dengan Judul “Analisis Hukum Islam terhadap Praktek “Lelang Undian” dalam Penyewaan Tanah Kas Desa (Studi di Desa Sumberagung Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro). Skripsi ini membahas tentang penyewaan tanah kas desa dilakukan dengan cara undian yang diikuti oleh setiap KK (Kartu Keluarga) dengan perwakilan satu nama disetiap KK. Namun ketika undian sudah keluar dan keluar satu nama ada seseorang yang mengalihkan hak sewa kepada orang lain yang mau menyewa tanah kas desa tersebut dengan harga yang lebih tinggi dari yang sudah ditentukan oleh perangkat desa.<sup>7</sup>

Terdapat kesamaan dan perbedaan pembahasan antara skripsi Haryati dengan penelitian ini. Letak kesamaannya adalah keduanya membahas tentang sewa menyewa tanah kas desa dengan sistem undian. Sedangkan perbedaannya, skripsi yang ditulis oleh Haryati membahas tentang mengalihkan hak sewa kepada orang lain yang mau menyewa tanah kas

---

<sup>7</sup> Haryati, “Analisis Hukum Islam terhadap Praktek “Lelang Undian” dalam Penyewaan Tanah Kas Desa (Studi di Desa Sumberagung Kecamatan Ngraho Kabupaten Bojonegoro)” (Skripsi, UIN Sunan Ampel Surabaya, 2017).

desa tersebut dengan harga yang lebih tinggi dari yang sudah ditentukan oleh perangkat desa. Sedangkan pada penelitian ini, hanya berfokus kepada praktik *qur'ah* pada sewa menyewa tanah kas desa yang mana beberapa orang untuk meminjam nama demi menginginkan hak atas sewa tanah yang lebih dari satu.

2. Pada skripsi Nurul Wahid Romadlon, Mahasiswa Fakultas Syari'ah Jurusan Hukum Bisnis Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang tahun 2013 dengan Judul "Sewa Tanah dengan Sistem Lelang Prespektif Hukum Islam". Skripsi tersebut membahas tentang sering terjadi perselisihan diantara para pihak yang mengakibatkan salah satu pihak ada yang dirugikan. Di antaranya sering terjadi adanya cidera janji antar pihak dan praktik makelar. Dalam penggunaan sistem lelang masih perlu ditinjau kembali karena sistem lelang yang dilakukan Rasulullah merupakan sistem lelang dalam transaksi jual beli.<sup>8</sup>

Terdapat kesamaan dan perbedaan pembahasan antara skripsi Nurul Wahid Romadlon dengan penelitian ini. Letak kesamaannya adalah keduanya membahas tentang sewa menyewa tanah dengan sistem lelang undian. Sedangkan perbedaannya, skripsi yang ditulis oleh Nurul Wahid Romadlon membahas tentang terjadi perselisihan diantara para pihak yang mengakibatkan salah satu pihak ada yang dirugikan. Di antaranya

---

<sup>8</sup> Nurul Wahid Romadlon, "Sewa Tanah dengan Sistem Lelang Prespektif Hukum Islam" (Skripsi, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2013).



sering terjadi adanya cidera janji antar pihak dan praktik makelar. Sedangkan pada penelitian ini, hanya berfokus kepada praktik *qur'ah* pada sewa menyewa tanah kas desa yang mana beberapa orang untuk meminjam nama demi menginginkan hak atas sewa tanah yang lebih dari satu.

3. Pada skripsi Mohammad Lubis, Mahasiswa Fakultas Syari'ah Jurusan Hukum Bisnis Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang tahun 2013 dengan Judul "Penyewaan Tanah Kas Desa Prespektif Fiqh Muamalah (Studi Kasus di Desa Jatirejo Kecamatan Diwek Kabupaten Jombang). Skripsi tersebut membahas tentang penyewaan tanah kas desa tersebut menggunakan sistem undian yang berpotensi menimbulkan kerugian, sedangkan dalam Islam bahwa ada hal-hal yang tidak diperbolehkan dalam bermuamalah. Salah satunya yaitu undian yang mengakibatkan kerugian.<sup>9</sup>

Terdapat kesamaan dan perbedaan pembahasan antara skripsi Mohammad Lubis dengan penelitian ini. Letak kesamaannya adalah keduanya membahas tentang sewa menyewa tanah kas desa dengan sistem undian. Sedangkan perbedaannya, skripsi yang ditulis oleh Mohammad Lubis membahas tentang menggunakan sistem undian yang berpotensi menimbulkan kerugian, sedangkan dalam Islam bahwa ada

---

<sup>9</sup> Mohammad Lubis, "Penyewaan Tanah Kas Desa Prespektif Fiqh Muamalah (Studi Kasus di Desa Jatirejo Kecamatan Diwek Kabupaten Jombang)" (Skripsi, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2013).

hal-hal yang tidak diperbolehkan dalam bermuamalah. Salah satunya yaitu undian yang mengakibatkan kerugian. Maksudnya di sini tanah kas desanya itu untuk kemakmuran desa tersebut, bukan untuk memakmurkan masyarakat. Sedangkan pada penelitian ini, hanya berfokus kepada praktik *qur'ah* pada sewa menyewa tanah kas desa yang mana beberapa orang untuk meminjam nama demi menginginkan hak atas sewa tanah yang lebih dari satu.