

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Agama Islam adalah agama yang *rahmatan lil 'alamin* mengatur segala urusan baik yang berkaitan dengan hubungan manusia dengan Allah maupun hubungan antar sesama manusia. Begitupun dengan kebutuhan manusia tidak akan pernah lepas di antara keduanya jika kebutuhan secara rohani adalah suatu kebutuhan yang berinteraksi dengan penciptanya, sedangkan mengenai antar sesama manusia adalah jalinan atau hubungan sosial untuk saling membutuhkan.

Kebutuhan inilah manusia tidak lepas dari hubungan atau sosial untuk saling menyayangi bukan saling menghardik dan merugikan satu sama lain. Aspek apapun dalam Islam, niscaya memiliki akarnya dalam tauhid. Hal yang berkaitan dengan moralitas di bidang usaha adalah keyakinan bahwa Allah sebagai pemberi rezeki dan pembagi rezeki yang adil bagi semua manusia.¹

Menunjang demi kebutuhan hidup, melalui dengan adanya bisnis manusia berusaha mencari keuntungan dalam usahanya dengan cara yang baik dan ada pula dengan cara yang bathil. Islam telah mengajarkan dan menjelaskan bahwa manusia tidak diperbolehkan untuk melakukan suatu perbuatan dengan jalan yang tidak benar atau bathil. Sebagaimana dalam firman Allah SWT.

¹ Abdur Rahman, *Ekonomi Al-Ghazali*, cet. Ke-1 (Surabaya: PT Bina Ilmu, 2010), hlm. 241.

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“ Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang dilakukan suka sama suka.” (QS. An-Nisa’ : 29).²

Ayat di atas menjelaskan adanya interaksi antar sesama manusia agar tidak melakukan perilaku yang dilarang oleh Allah SWT dengan cara yang bathil. Baik dalam jual-beli, sewa-menyewa (*ijarah*) dan lain sebagainya, dan pada ayat ini pula merupakan syarat sah dalam melakukan sewa-menyewa yang berkaitan dengan ‘*aqid* yaitu (orang yang berakad).³

Sewa-menyewa adalah bagian dari jual-beli, di mana jual beli sudah menjadi kebiasaan bagi manusia dan masyarakat di sekitar kita. Begitupun dengan sewa-menyewa di mana hal ini pula sering kita lihat dan menjumpai dikalangan masyarakat mengenai perilaku sewa-menyewa baik sewa lahan dan semacamnya tetapi dikalangan lembaga ataupun masyarakat khususnya dalam sewa-menyewa masih ada pertikaian di antara mereka maka, moralitas seperti ini perlu dimusyawarahkan dengan cara yang baik dan benar sebagaimana dalam firman Allah SWT.

² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya Mushaf wa At-Tarjemah Al-Nafi'*, hlm. 83.

³ Rahmat Syafe'i, *Fiqh Mu'amalah*, cet. Ke-10 (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 126.

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلٍ
 فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ^ط وَأَتَمُّوا^ط بَيْنَكُمْ
 بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فُسْرَتُمْ^ط فَسَرِّضْ^ط لَهُ^ط أُخْرَى^ط

“Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu), dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya”. (Al- Thalaq:6).⁴

Ayat di atas sudah jelas bahwa ayat tersebut berkaitan dengan pengolahan potensi insani dalam meraih nilai-nilai (ilahiyat) yang berkenaan dengan tata aturan hubungan antar manusia (makhluqat) yang secara keseluruhan merupakan suatu disiplin ilmu yang tidak mudah untuk dipahami karenanya, diperlukan suatu kajian yang mendalam agar dapat memahami tata aturan Islam secara syara’ mengenai hubungan manusia yang sesungguhnya dalam segala macam persoalan.

Persoalan-persoalan yang berkenaan dengan hubungan antar manusia, hubungan tersebut dapat berupa dengan kebendaan (muamalah madiyah) maupun tata kesopanan (muamalah adabiyah). Muamalah madiyah merupakan tata aturan Islam yang mengatur hubungan antar sesama yang bersifat karena objek

⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya Mushaf wa At-Tarjemah Al-Nafi'*, hlm. 559.

kegiatannya yang bersifat materil seperti halal dan haram untuk memanfaatkan suatu benda. Sementara *muamalah adabiyah* merupakan tata aturan Islam mengatur hubungan antar manusia unsur penegaknya, yang terletak pada hak dan kewajiban dalam penilaian moralitas.⁵

Moralitas masyarakat yang ada di Dusun Aeng Bato Kecamatan Bluto masih terjadi pertikaian mengenai kebiasaan yang berhubungan dengan adanya hak sewa lahan pohon jati, hal ini dipengaruhi kurang adanya pemahaman terhadap hukum Islam khususnya hukum yang berkenaan dengan akad *ijarah* (sewa menyewa) disebabkan latar belakang pendidikan mereka hanya sampai ditingkat sekolah dasar untuk menunjang terhadap segi kajian ilmu perilaku sewa lahan pohon jati dengan keabsahan akad yang ada belum tentu sah atas perilaku tersebut. Hal ini mereka pandang hanyalah uang dari setiap apa yang ia usahakan dalam lahan pertaniannya sehingga mereka tanpa menyadari ketentuan-ketentuan hukum di dalamnya.

Praktik sewa lahan pohon jati ini, khususnya praktik sewa lahan yang terjadi di Dusun Aeng Bato perlu adanya kajian dan pemahaman berkenaan muamalah sewa lahan pada pohon jati yang masih berumur 5 tahun atau pada masa belum siap panen hingga masa panen yang sudah menjadi kesepakatan kedua belah pihak, yaitu orang yang sudah membeli pohon jati tersebut tidak langsung menebangnya melainkan ia menyewa lahan milik *mu'jir* (orang yang memberikan

⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, cet. Ke-9 (Badung: Rajawali Pers, 2014), hlm. 4.

sewa) dengan masa yang sudah ditentukan dan menentukan harga sewa lahan dengan akhir pembayaran masa sewa lahan terhadap pohon jati.

Masa waktu yang sudah ditentukan penyewa lahan (*tajir*) pada tanaman pohon jati telah melebihi adanya batasan waktu sewa lahan dan pembayaran hak sewa lahan yang berakhir dengan hasil penjualan pohon jati. Adapun mengenai pembayaran harga sewa lahan yang sudah disepakati, beralih dengan harga sewa lahan yang dikaitkan dengan adanya hasil harga jual panen pohon jati karena disertai adanya kerugian pada pemilik pohon jati sehingga pihak pemberi sewa lahanpun menerima pembayaran tersebut walaupun dengan keadaan kecewa.

Kalangan masyarakat sudah terbiasa dengan pelaksanaan sewa lahan pohon jati yang dikaitkan dengan pembayaran hak sewa lahan dengan hasil penjualan panen pohon jati yang tidak menentu harganya, disebabkan kebutuhan yang mereka selalu kedepankan tidak mau tahu adanya ketentuan hukum pada asalnya, baik secara hukum syari'at dan cara muamalah dalam praktik keseharian mereka sehingga pada akhirnya terjadi sesuatu di antara kedua belah pihak yang tidak diinginkan. Melihat dengan adanya latar belakang yang telah dijelaskan di atas, maka perlu diadakan penelitian untuk menjawab permasalahan-permasalahan dan mengkaji permasalahan tersebut dengan judul “ ***Analisis Fiqh Muamalah Terhadap Praktik Sewa Lahan Pohon Jati (Studi Kasus di Dusun Aeng Bato Kecamatan Bluto Kabupaten Sumenep)***”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktik sewa lahan pohon jati di Dusun Aeng Bato Kecamatan Bluto Kabupaten Sumenep ?
2. Bagaimana akad sewa lahan pohon jati dalam perspektif Fiqh Muamalah di Dusun Aeng Bato Kecamatan Bluto Kabupaten Sumenep ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan
 - a. Untuk mengetahui praktik sewa lahan pohon jati di Dusun Aeng Bato Kecamatan Bluto Kabupaten Sumenep.
 - b. Untuk mengetahui akad sewa lahan pohon jati dalam perspektif Fiqh Muamalah di Dusun Aeng Bato Kecamatan Bluto Kabupaten Sumenep.
2. Kegunaan Penelitian
 - a. Melatih peneliti untuk menganalisa permasalahan yang terjadi dimasyarakat khususnya yang berkaitan dengan Hukum Bisnis Syariah yang dalam hal ini adalah praktik sewa lahan pohon jati
 - b. Sebagai bahan masukan dan memberikan kontribusi terhadap sosial budaya masyarakat khususnya dalam melakukan perbuatan yang disyariatkan Allah SWT.
 - c. Dapat menambah referensi dan literatur kepustakaan terkait dengan penelitian tentang sewa lahan pohon jati dalam bidang Muamalah.

D. Kajian Pustaka

Penelitian ini bersifat lapangan, yaitu penelitian yang dilakukan tempat timbulnya suatu permasalahan dan penelitipun mencari referensi yang relevan dengan pembahasan skripsi ini. Namun penulis tidak menemukan referensi yang sama atas permasalahan peneliti sehingga penulis mencari referensi yang mirip dengan pembahasan skripsi yang berkaitan

1. Penelitian Herin Fitri Marlinda, Judul: “ *Sewa Tanah Pertanian Menurut Yusuf Al-qardawi* ”. Dalam penelitian sewa tanah ini difokuskan pada Muzara’ah dan akad yang digunakan adalah dengan cara bagi hasil (Mudharabah). Sedangkan penelitian penulis ini tidak menggunakan bagi hasil melainkan hutang sewa tanah yang bertempo masa.⁶
2. Penelitian Siti Maizah, Judul: “ *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-menyewa Tanah Untuk Produksi Batu Bata di Desa Botomulyo Kecamatan Cepiring Kendal* ”. Dalam penelitian ini difokuskan terhadap pembayaran luas kecilnya tanah, sehingga sedikit banyaknya uang ditergantungkan pada tanah yang dialihkan pada hasil sejumlah batu bata yang telah diproduksi. Sedangkan peneliti lebih difokuskan pada dengan tidak bergantung pada lahan luas

⁶ Herin Fitri Marlinda, “*Sewa Tanah Pertanian Menurut Yusuf Al-Qardawi*,” skripsi Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Ponorogo, 2009.

kecilnya tanah melainkan menjaminkan pada banyaknya tanaman pohon jati yang berada di tanah.⁷

3. Peneliti, Slamet Riyadin Judul: “ *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Sewa Tanah Tegalan Yang dikelola Kelompok Tani di Desa Patut Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo.*” Penelitian skripsi ini difokuskan pada (syirkah) yaitu sistem kerjasama para sekelompok tani dengan kepala desa untuk dijadikan lahan tegalan. Jika tanah dari kepala desa kurang, maka kepala desa menyewa tanah warga sekitar dengan cara sistem paksa yaitu apabila warga tidak bersedia menyewakan tanahnya, maka kepala desa memberikan kebijakan bahwa dalam pemakaian air yang bisa dipakai untuk irigasi oleh warga tidak diizinkan oleh kepala desa. Sedangkan peneliti tidak difokuskan pada praktik kerja sama.⁸

E. Kerangka Teoritik

Dalam kitab *Fathul Mu'in* terjemah yang ditulis oleh Asy-Syekh Zainuddin bin Abdul Aziz Al-Malibari sewa menyewa dapat menjadi sah dengan keberadaan *ijab* dan *qabul* baik dari pihak penyewa maupun orang yang menyewa. Mengenai

⁷ Siti Maizah, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-menyewa Tanah untuk Produksi Bata Bata di Desa Botomulyo, Kecamatan Cepiring Kendal,*” Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2007.

⁸ Slamet Riyadin, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Tanah Tegalan yang Dikelola Kelompok Tani di Desa Putat, Kecamatan Tanggulangin, Kabupaten Sidoarjo,*” skripsi Institut Agama Islam Negeri Ampel Surabaya, 2010.

wujud sesuatu yang sah jika dibuat harga dan yang diketahui oleh dua orang yang bertransaksi, baik itu ukuran, jenis dan sifatnya haruslah terpenuhi.⁹

Dalam pembayaran sewapun dikatakan tidak sah apabila pembayaran tersebut menggunakan hasil atau objek yang menjadi lantaran hak sewa seperti apa yang dijelaskan olehnya bahwa tidak sah menyewakan rumah dengan ongkos sewa memperbaikinya, jelasnya seperti menumbuk semacam gandum dengan upah sebagian tepungnya.¹⁰

Sewa menyewa juga merupakan bagian bisnis yang memiliki ketentuan khusus dalam syari'at. Ketentuan-ketentuan dalam *ijarah* (sewa menyewa) yang diatur dalam syari'at harus terpenuhi jika tidak maka akad akan batal, selain untuk menentukan keabsahan terhadap pemanfaatan suatu benda atau barang aturan dalam syari'at juga bertujuan untuk kemaslahatan ummat. Hukum asal pemanfaatan barang atau benda adalah boleh, tetapi meskipun hukum asal ini boleh, pemanfaatan barang atau akad sewa bisa berubah hukumnya jika dalam praktik sewa lahan tidak sesuai dengan ketentuan yang telah disyaria'tkan.

Hukum syari'at sangat berkaitan dengan *syuruth al-In'iqad*, yaitu (syarat terjadinya dalam akad) yang berkenaan dengan pernyataan di antara kedua belah pihak terhadap sah dan tidaknya dalam akad sewa, akad ini tidak jauh berbeda dengan syarat jual-beli sebab sewa-menyewa juga termasuk bagian di dalamnya, hanya saja jika jual-beli merupakan berpindahnya suatu kepemilikan barang atau

⁹ Zainudin bin Abdul Aziz Al-Malibari, *Fathul Mu'in*, terj. Abul Hidayah, (Surabaya: Al-Hidayah,.....), hlm. 337.

¹⁰ *Ibid*.

benda akan tetapi sewa-menyewa hanya sebagai barang atau benda yang dapat diambil manfaatnya.

Berkaitan dengan masa sewa (*ijarah*) Al-Baghawi dan Ibnu Hajar dalam kitab *Fathul Mu'in* yang ditulis oleh Ash Syekh Zainuddin bin Abdul Aziz Al-Malibari mengatakan bahwa apabila seseorang menyewa kios selama satu bulan, lalu ia mengunci pintu dan meninggalkannya selama sebulan, maka ia wajib membayar ongkos sewa satu bulan yang telah disepakati bersama dan membayar sewa yang umum untuk bulan kedua.¹¹

Adapun akad transaksi antara *mu'jir* (orang yang menerima upah dan yang menyewakan sesuatu) dan *musta'jir* (orang yang memberi upah dan yang menyewa sesuatu) adalah satu kesatuan yang tidak mungkin dapat dipisahkan sehingga adanya akad dengan pemanfaatan suatu barang atau benda mempengaruhi sah atau tidaknya secara syara', dan dalam akad ini akan mempengaruhi akibat hukum dalam transaksi tersebut. Ketentuan prinsip ekonomi yang berkaitan dengan penghasilan juga memandang adanya pemanfaatan sumber daya alam sebagai amanah Allah kepada manusia harus dapat dipertanggung jawabkan dengan implikasi bahwa manusia harus menggunakan dalam kegiatan yang bermanfaat bagi dirinya dan orang lain serta menjauhkan segala bisnis yang mengandung riba di dalamnya.¹²

¹¹ Zainudin bin Abdul Aziz Al-Malibari, *Fathul Mu'in jilid 2*, terj. Abul Hidayah, (Surabaya: Al-Hidayah,.....), hlm. 349.

¹² Eko Supriyadi, *Ekonomi Islam*, cet. Ke-1 (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2005), hlm. 2.

Melihat dari gambaran di atas mengenai sewa menyewa (*ijarah*) atau suatu pemanfaatan barang, jika dikaitkan dengan praktik sewa lahan pohon jati yang terjadi di Dusun Aeng Bato, Kecamatan Bluto, Kabupaten Sumenep tentu perlu adanya analisa untuk memberikan jawaban mengenai hukum praktik sewa lahan pohon jati yang terjadi dikalangan masyarakat. Praktik sewa lahan pohon jati adalah merupakan sebuah transaksi kedua belah pihak yang terjadi setelah adanya akad jual beli pohon jati yang masih berumur 5 tahun sehingga pohon jati yang masih belum siap panen pihak pembeli pohon jati menyewa tanah hingga masa panen dengan masa yang sudah ditentukan.

Penentuan masa sewa terhadap pemanfaatan suatu benda juga telah ditentukan kualifikasi masalah harga sewa dengan kesepakatan kedua belah pihak, setelah terjadinya akad pihak pemberi sewa yang berupa lahan tidak memiliki hak perawatan pada pohon jati, sebab dalam akad yang sudah dilaksanakan oleh pihak penyewa tidak menyertakan adanya perawatan pada pohon jati hingga masa sewa itu berakhir begitupun sebaliknya dari pihak pemberi sewa tidak menyertakan untuk melakukan perawatan pada pohon jati. Secara syara' sewa tersebut sudah memenuhi secara rukun akad akan tetapi praktik sewa lahan pohon jati bisa batal secara hukum jika tidak memenuhi apa yang sudah disepakati bersama yang akan membawa pada akibat hukum dan jika tidak memenuhi terhadap keabsahan akad tersebut.

Dalam pelaksanaan sewa lahan pohon jati, akad yang digunakan adalah akad sewa menyewa dengan masa yang telah ditentukan dan harga yang telah

disepakati. Akan tetapi pihak penyewa lahan melakukan panen terhadap pohon jati dengan masa yang lebih dan memberikan pembayaran sewa lahan yang dikaitkan dengan hasil harga pohon jati tersebut. Melalui hal ini, praktik transaksi sewa lahan pohon jati telah dianalisa dengan menggunakan teori akad *ijarah* (sewa menyewa) dalam *Fiqh Muamalah* sehingga dapat diketahui hukumnya.