

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Kata hukum Islam tidak ditemukan sama sekali di dalam Al-Qur'an dan literatur hukum Islam. Yang ada dalam Al-Qur'an adalah kata syariah, fikih, hukum Allah. Kata hukum Islam merupakan terjemahan term "*Islamic Law*" dari *literature* barat.¹

Bila hukum dihubungkan dengan Islam, maka hukum Islam berarti: "seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan Sunnah Rasul tentang tingkah laku manusia mukallaf yang diakui dan diyakini berlaku dan mengikat untuk semua umat yang beragama Islam."²

Sementara ekonomi dalam Islam tak lebih dari sebuah aktivitas ibadah dari rangkaian ibadah pada setiap jenis aktivitas hidup manusia. Jadi, dapat disimpulkan bahwa ketika ada istilah ekonomi Islam, yang berarti beraktivitas ekonomi menggunakan aturan dan prinsip Islam, dalam aktivitas ekonomi manusia, maka ia merupakan ibadah manusia dalam berekonomi. Dalam Islam tidak ada sisi kehidupan manusia yang tidak ada nilai ibadahnya, sehingga tidak ada sisi hidup dan kehidupan manusia yang tidak diatur dalam Islam. Dengan demikian, ekonomi dalam Islam adalah ilmu yang mempelajari segala perilaku manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya dengan tujuan memperoleh *al-falâh* (kedamaian dan kesejahteraan dunia akhirat). Perilaku disini berkaitan dengan landasan-landasan syariah sebagai rujukan berperilaku dan

¹ Mardani, *Hukum Islam Kumpulan Peraturan tentang Hukum Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm.9.

² Ibid. 10.

kecenderungan-kecenderungan dari fitrah manusia. Kedua hal tersebut berinteraksi dengan porsinya masing-masing sehingga terbentuk sebuah mekanisme ekonomi yang khas dengan dasar-dasar nilai Ilahiah.³

Dalam bermuamalah yang harus diperhatikan adalah bagaimana seharusnya menciptakan suasana dan kondisi bermuamalah yang tertuntun oleh nilai-nilai ketuhanan. Paling tidak dalam setiap melakukan aktivitas dalam bermuamalah ada semacam keyakinan dalam hati bahwa Allah swt selalu mengawasi seluruh gerak langkah dan selalu bersama manusia.⁴ Muamalah merupakan tuntutan yang mengatur tentang hubungan antara manusia dan manusia lainnya, yang disebut juga dengan istilah *hablun minan-nâsi*.⁵

Kegiatan ekonomi dalam Islam tidak hanya semata-mata bersifat materi atau keuntungan duniawi saja. Tetapi dalam kegiatan bermuamalah itu sudah diatur di dalam Islam yaitu Al-Qur'an dan Hadits sebagai pedoman bagi umat muslim supaya dalam segala aktivitasnya tidak menyimpang dari segala aturan syariah. Karena, tujuan dari hukum Islam untuk kemaslahatan manusia di dunia dan akhirat.

Adapun salah satu bentuk kegiatan muamalah manusia adalah *ijarah* atau sewa-menyewa. Yaitu suatu jenis akad untuk mengambil manfaat suatu barang. Dalam melakukan aktivitas setiap hari mustahil bahwa manusia tidak membutuhkan bantuan dari orang lain. Karena, pada hakekatnya manusia adalah makhluk sosial yang tidak

³ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hlm.7.

⁴ Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah: Fiqih Muamalah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 8.

⁵ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm. 5.

bisa berdiri sendiri tanpa bantuan orang lain. Maka dalam hal ini terjadi interaksi di lingkup akad *ijarah* antara pihak pemilik dan penyewa.

Transaksi *ijarah* dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip *ijarah* sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, pada *ijarah* objek transaksinya adalah barang maupun jasa.⁶

Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensual (kesepakatan). Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa-menyewa berlangsung. Apabila akad sudah berlangsung, pihak yang menyewa (*mu'ajjir*) wajib menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada penyewa (*musta'jir*). Dengan diserahkannya manfaat barang/benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya (*ujrah*).⁷

Untuk sahnya sewa-menyewa, pertamakali harus dilihat terlebih dahulu orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tersebut. Apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya.⁸

Ijarah sebagaimana terdapat dalam surah Ath-Thalâq ayat 6, yaitu:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ.⁹

“Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka”. (Ath-Thalâq: 6).¹⁰

⁶ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analiis Fiqih dan keuangan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 137.

⁷ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 156.

⁸ Ibid. 157.

⁹ Al-Qur'an, Ath-Thalâq (65): 6.

¹⁰ Departemen Agama RI, *Al-Quran Tafsir Perkata Tajwid Kode Angka* (Jakarta: Kalim, 1102 M), hlm.560.

Ayat diatas menjelaskan tentang seorang ibu yang menyusukan anaknya kepada orang lain, karena Allah swt memerintahkan agar orang yang menyusukan diberikan upah atas apa yang telah dilakukannya.

Di Kelurahan Bugih, Kecamatan Pamekasan, ada salah satu bentuk usaha kuliner yaitu Kedai Garasi dan Bakso De Stadion. Kuliner ini banyak diminati oleh berbagai kalangan baik remaja maupun dewasa. Di dalam usaha tersebut tanah yang ditempati merupakan tanah milik orang lain, yaitu Yayasan. Sehingga tanah tersebut tidak dapat dibeli oleh pemilik usaha.

Penyewa dan pemilik tanah telah melakukan akad *ijarah*, namun dalam akad yang terjadi pertama hanya ada satu penyewa yaitu Kedai Garasi.¹¹ Lima tahun kemudian Bakso De Stadion menyewa tanah kosong yang tidak ditempati.¹²

Observasi yang dilakukan peneliti, pihak penyewa tidak memberitahukan kepada pemilik tanah bahwa penyewa pertama menyewakan tanah yang kosong kepada orang lain. Adapun yang menjadi permasalahannya disini ialah penyewa pertama menyewakan tanah yang kosong kepada Bakso De Stadion tanpa sepengetahuan pemilik tanah.

Kedai Garasi menerima bayaran setiap hari dari hasil income bersih penjualan Bakso De stadion sebesar 5%. Sehingga harga sewa yang dibayarkan kepada Kedai Garasi bervariasi tergantung income setiap harinya. Sementara hak pakai tempat tersebut sampai waktu tidak ditentukan. Sedangkan kontrak antara Kedai Garasi

¹¹ Surat Perjanjian Sewa-Menyewa, No. 039/YDM/III/11/2017, (1 November 2017).

¹² Nanik Sofia Ningsih, Pemilik Kedai Garasi, Perjanjian secara Lisan, Wawancara Langsung, (11 September 2019).

dengan pemilik tanah bayar setiap tahun dengan harga *Rp9.000.000,00* sistem bayarnya itu dilakukan langsung kepada pemilik tanah dengan akta perjanjian tertulis, tidak ada batas dalam sewa tanah yang berlangsung saat ini. Namun, hanya ada perjanjian apabila penyewa tidak mampu membayar uang sewanya kepada pemilik tanah maka perjanjian tersebut dianggap batal.¹³ Berdasarkan permasalahan diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian terhadap praktik sewa menyewa yang dilakukan oleh Kedai Garasi terhadap Bakso De Stadion tanpa sepengetahuan pemilik tanah apabila ditinjau dari segi Hukum Ekonomi Syariah.

B. Fokus Penelitian

1. Bagaimana akad sewa tanah antara Yayasan Dharmasiswa Madura dengan Kedai Garasi?
2. Bagaimana akad sewa tanah antara Kedai Garasi dan Bakso De Stadion?
3. Bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah mengenai akad sewa tanah Bakso De Stadion kepada Kedai Garasi ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana akad sewa tanah antara Yayasan Dharmasiswa Madura dengan Kedai Garasi.
2. Untuk mengetahui bagaimana akad sewa tanah antara Kedai Garasi dan Bakso De Stadion.
3. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah mengenai akad sewa tanah Bakso De Stadion kepada Kedai Garasi.

¹³ Nanik Sofia Ningsih, Pemilik Kedai Garasi, Surat Perjanjian Sewa-Menyewa, No. 039/YDM/III/11/2017 , Wawancara Langsung (11 September 2019).

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan harapan menambah pengetahuan (wawasan) bagi peneliti dan masyarakat luas dan bermanfaat sebagai gambaran keilmuan secara umum.

1. Bagi Penulis

- a. Hasil Penelitian ini selain menambah wawasan diharapkan juga memberikan informasi serta masukan bagi peneliti terutama dalam bidang ilmu Hukum Ekonomi Syariah.
- b. Dijadikan sebagai penunjang tercapainya S1 Prodi Hukum Ekonomi Syariah yang berada di bawah naungan Fakultas Syariah IAIN Madura.

2. Bagi IAIN Madura

Hasil Penelitian ini diharapkan menjadi tambahan referensi di Perpustakaan IAIN Madura bagi mahasiswa maupun mahasiswi yang akan menyusun laporan penelitian akhir pada prodi Hukum Ekonomi Syariah.

3. Bagi Masyarakat Umum

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi ilmu pengetahuan bagi masyarakat secara umum dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah terutama dalam kegiatan bermuamalah yakni tentang *ijarah* tanah.

E. Definisi Istilah

Untuk menghindari kesalahan haman mengenai maksud dari judul penelitian ini, maka perlu kiranya peneliti merumuskan definisi istilah yang terdapat dalam judul penelitian ini. Adapun beberapa istilah yang dimaksud, antara lain:

1. Hukum Ekonomi Syariah

Adalah seperangkat norma atau aturan agama yang mengatur tentang transaksi muamalah khususnya berlaku bagi umat Islam.

2. Akad

Akad merupakan perjanjian atau perikatan yang mengikat di antara kedua belah pihak yang bersangkutan.

3. Sewa Tanah

Sewa Tanah adalah suatu kegiatan yang memanfaatkan tanah untuk dipinjamkan kepada orang lain dengan imbalan upah sebagai pengganti.

Jadi, pengertian dari judul "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Akad Pemanfaatan Tanah sewa Kedai Garasi oleh Bakso De Stadion" adalah mengenai Hukum Ekonomi Syariah terhadap akad (perjanjian) sewa tanah yang dilakukan oleh penyewa kedua.