



BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Ajaran agama Islam dengan segala kompleksitasnya dengan menggunakan al-Qur'an sebagai landasannya telah terbukti mampu memecahkan dan menjawab segala permasalahan yang terjadi di dalam kehidupan manusia baik permasalahan dalam bidang ibadah ataupun dalam sosial (*muamalah*).

Peranan hukum Islam dalam era modern ini sangat diperlukan dan tidak dapat lagi dihindarkan dalam menjawab permasalahan yang timbul. Kompleksitas permasalahan umat yang selalu berkembang seiring dengan berkembangnya zaman membuat hukum Islam harus menampakkan sifat elastisitas dan fleksibilitasnya guna memberikan yang terbaik serta dapat memberikan kemaslahatan bagi umat manusia.¹

Kehidupan bermasyarakat adalah kehidupan yang kompleks akan interaksi antara individu satu dengan individu yang lainnya apalagi kehidupan pada

¹Muhammad Sholikul Hadi, *Pegadaian Syariah*, (Jakarta: Salemba Diniyah, 2003), h.2.

masyarakat pedesaan yang sarat dengan berlakunya hukum adat kebiasaan orang sekitar baik itu hukum yang mencakup tentang perilaku ataupun tentang cara bermu'amalah antar individu untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan hidupnya. Salah satu bentuk interaksi yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah transaksi sewa menyewa, baik itu sewa menyewa bangunan maupun tanah.

Dalam kehidupan manusia peranan tanah sangat penting, selain sebagai tempat tinggal tanah juga sebagai obyek dalam perjanjian. Seiring bertambahnya jumlah penduduk maka berkurang pula luas tanah sehingga antara kebutuhan tanah dengan jumlah luas tanah tidak seimbang. Oleh karena itu terbentuklah beragam perjanjian salah satunya perjanjian sewa menyewa tanah pertanian atau yang biasa disebut sawah. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian atau sawah banyak dilakukan pada masyarakat pedesaan, khususnya masyarakat Desa Potoan Daya Kecamatan Palengaan Kabupaten Pamekasan karena mayoritas masyarakatnya bekerja sebagai petani.

Kondisi alam Madura, khususnya kondisi di Desa Potoan Daya termasuk kawasan panas. Sehingga jenis tanaman yang cocok dan sering dilakukan oleh masyarakat desa potoan daya adalah jenis tanaman padi ketika musim penghujan dan jenis tanaman tembakau ketika musim kemarau. Luas Desa Potoan Daya sekitar 467.985 Ha M² dengan kondisi pertanahan yang digunakan untuk sawah dan ladang sebanyak 361.000 Ha, sehingga dapat diketahui bahwa masyarakat Desa Potoan Daya mayoritas bermata pencaharian sebagai petani.²

Masyarakat Desa Potoan Daya tidak semuanya memiliki sawah sendiri sehingga sering kali melakukan akad perjanjian, baik itu perjanjian gadai sawah

²Data Desa Potoan Daya Kecamatan Palengaan Kabupaten Pamekasan

maupun perjanjian sewa menyewa sawah. Dalam melakukan perjanjian sewa menyewa masih dilakukan secara lisan saja tanpa adanya tulisan sebagai bukti, sehingga asas kepercayaan yang selalu menjadi landasan bagi mereka.

Sebagaimana sudah diatur dalam Undang- undang no. 5 tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria yang mengatur hak sewa atas tanah pertanian (termasuk tanah sawah) masih diakui walaupun sifatnya hanya untuk sementara seperti yang disebutkan dalam pasal 53 ayat 1 yang berbunyi :

“Hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 16 ayat 1 hutuf h adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak penumpang dan hak sewa atas tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang- undang ini dan hak- hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat”³.

Mengenai hak sewa atas tanah pertanian (termasuk sawah) di dalam pasal tersebut dinyatakan hapusnya dalam waktu singkat, akan tetapi di dalam kenyataan praktek di Desa Potoan Daya Kecamatan Palengan Kabupaten Pamekasan sampai saat ini dibutuhkan adanya hak tersebut sehingga hak sewa tanah pertanian sampai saat ini masih terjadi dimana-mana dan belum bisa dihapuskan.

Kegiatan sewa menyewa merupakan salah satu kegiatan yang sangat penting dan sering digunakan di dalam kehidupan masyarakat, meskipun masyarakat indonesia mayoritas adalah umat muslim tetapi pada umumnya pemahaman mereka tentang bermu'amalah yang sesuai dengan syariat Islam masih sangat minim.

Perjanjian sewa menyewa diatur juga dalam bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul “Tentang Sewa Menyewa” yang meliputi pasal 1548

³Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang- Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Penerbit Alumni , 1981), h. 194

sampai dengan pasal 1600 KUH Perdata. Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUH Perdatayaitu:

“ Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.⁴

Perjanjian sewa menyewa termasuk dalam hukum perikatan, karena dalam sewa menyewa minimal terdapat dua pihak yang mengadakan perjanjian, satu pihak menyatakan kesanggupan untuk memberikan sesuatu dan pihak lainnya mengikatkan diri dalam suatu kesepakatan untuk saling membantu memenuhi kebutuhannya masing-masing. Begitu juga dengan kebiasaan yang berlaku pada masyarakat Desa Potoan Daya Kecamatan Palengaan Kabupaten Pamekasan. Mereka sering mengadakan perjanjian sewa menyewa sawah yang mana masih dilakukan secara lisan. Hal ini perlu adanya penelusuran di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (untuk selanjutnya disebut KHES), karena perjanjian sendiri sudah diatur di dalamnya.

KHES⁵ ini sangat berguna sebagai bahan dasar bagi pedoman pelaku ekonomi syariah dan aparat hukum serta akademisi. Bagi para hakim tentu berguna sebagai pedoman bila suatu hari menghadapi kasus sengketa di bidang ini, bagi masyarakat yang melakukan berbagai aktivitas ekonomi syariah berguna agar kegiatannya itu benar-benar sesuai dengan hukum syariah. Sementara bagi akademisi juga sangat penting untuk mengkaji lebih mendalam agar KHES ini mencapai wujudnya yang mendekati keperluannya masyarakat Indonesia khususnya.

⁴ R. Subektidan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang *Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2004), h. 381

⁵ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, 2008

Kehadiran Kompilasi KHES merupakan kebutuhan yang sangat mendesak bagi ketersediaan sumber hukum terapan peradilan agama di bidang ekonomi syariah pasca lahirnya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006. Disamping itu, kehadiran KHES adalah sebuah kebutuhan yang mendesak ditengah-tengah menggelainya sistem ekonomi Islam atau syariah dengan menjamurnya perbankan syariah di segenap pelosok tanah air.⁶

Dalam penelitian ini permasalahan yang dikaji adalah permasalahan perekonomian, yaitu masalah perjanjian sewa menyewa yang mana sangat berhubungan sekali dengan KHES. KHES sendiri sudah mengatur di dalamnya tentang sewa-menyewa yang terdapat dalam Buku II Bab XI tentang sewa-menyewa (*Ijarah*).

Berdasarkan uraian tersebut maka penulis akan membahas dan mendalami tentang perjanjian sewa menyewa perspektif KHES dan peneliti memilih lokasi di Desa Potoan Daya Kecamatan Palengaan Kabupaten Pamekasan dengan judul "PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA SAWAH MELALUI LISAN DI DESA POTOAN DAYA KECAMATAN PALENGAAN KABUPATEN PAMEKASAN, DITINJAU DARI KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH".

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang tersebut dapat dirumuskan masalah-masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa sawah melalui lisan di Desa Potoan Daya Kecamatan Palengaan Kabupaten Pamekasan?

⁶Abbas Arfan, *Kaidah-Kaidah Fiqih Muamalah Dan Aplikasinya Dalam Ekonomi Islam & Perbankan Syariah*, (Jakarta: Direktorat Pendidikan Tinggi Islam, 2012), h. 127

2. Bagaimana perjanjian sewa menyewa sawah melalui lisan di Desa Potoan Daya Kecamatan Palengaan Kabupaten Pamekasan ditinjau dari KHES?

C. Tujuan Penelitian

Dengan adanya perumusan masalah di atas, tentunya ada tujuan-tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini diantaranya sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa sawah melalui lisan di Desa Potoan Daya Kecamatan Palengaan Kabupaten Pamekasan
2. Untuk mengetahui perjanjian sewa menyewa sawah melalui lisan di Desa Potoan Daya Kecamatan Palengaan Kabupaten Pamekasan ditinjau dari KHES

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis/Akademis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiranguna pengembangan ilmu syariah, khususnya Hukum Bisnis syariah, mengenai pelaksanaan kontrak perjanjian sewa menyewa tanah pertanian (sawah).

2. Secara Praktis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai dasar guna penelitian selanjutnya. Untuk memberikan gambaran pelaksanaan kontrak perjanjian sewa menyewa tanah pertanian (sawah) dalam praktek.

- b. Untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi pengambil kebijakan seperti pemerintah dalam mengatur dan menyelesaikan masalah-masalah yang muncul dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa sawah

E. Definisi Operasional

Setidaknya ada dua variabel penting yang perlu didefinisikan secara operasional dalam judul penelitian ini. Kedua variabel tersebut adalah: Perjanjian Sewa menyewa Sawah dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Secara rinci berikut pendefinisianannya:

1. Perjanjian sewa menyewa sawah

Perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan oleh pihak penyewa sawah dan pihak yang menyewakan sawah di desa potoan daya kecamatan palengaan kabupaten pamekasan.

2. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang merupakan payung hukum dan pedoman bagi para hakim peradilan agama dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ekonomi syariah yang juga merupakan salah satu kewenangan peradilan agama berdasarkan pasal 49 huruf i Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2010.

F. Sistematika Pembahasan

Dalam skripsi ini disusun sebuah sistematika pembahasan penulisan agar dengan mudah diperoleh gambaran yang jelas dan menyeluruh. Secara garis besar, sistematika pembahasan dalam penelitian ini terbagi menjadi lima bab dimana setiap bab mempunyai beberapa sub bab.

Bab Pertama, merupakan pendahuluan yang terdiri atas latar belakang masalah, pokok permasalahan yang merupakan inti masalah dalam penelitian yang berupa pertanyaan yang akan dijawab tujuan dan kegunaan penelitian untuk menunjukkan mengapa penelitian ini layak untuk dilakukan, serta penjelasan singkat yang terdapat dalam definisi operasional. Pada bagian ini dimaksudkan sebagai tahap pengenalan dan deskripsi permasalahan serta langkah awal yang memuat kerangka dasar teoritis yang akan dikembangkan dalam bab-bab berikutnya.

Bab Kedua, tentang tinjauan pustaka yang berisi kerangka teori. Dalam bab ini, terdapat sub bab penelitian terdahulu dan sub bab kerangka teori tentang perjanjian sewa menyewa dan kompilasi hukum ekonomi syariah. Sub bab penelitian terdahulu memaparkan hasil penelitian yang sejenis dengan penelitian ini. Kemudian dalam sub bab kerangka teori penulis memaparkan beberapa teori tentang pengertian perjanjian dan syarat-syaratnya ,pengertian sewa-menyewa, syarat sewa-menyewa, sewa-menyewa tanah, dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, serta beberapa ketentuan lain mengenai KHES.

Bab ketiga, tentang metode penelitian merupakan langkah-langkah yang akan digunakan untuk mempermudah jalan penelitian di akhiri dengan sistematika pembahasan yang menginformasikan tentang urutan pembahasan.

Pada bab ini terdiri dari jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data dan metode pengolahan data.

Bab Keempat, merupakan hasil penelitian dan pembahasan. Bab ini merupakan inti dari penelitian ini. Dimana pada bab ini peneliti memaparkan hasil pemikirannya yang diperoleh dari analisa dari teori yang ada. Dalam melakukan analisa, penulis menggunakan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah sebagai pisau analisis terhadap perjanjian sewa-menyewa.

Bab Kelima, merupakan bab penutup yang berisi tentang kesimpulan dari pemaparan yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya, dan bab ini adalah dimaksudkan untuk memberikan atau menunjukkan bahwa problem yang diajukan dalam penelitian ini bisa dijelaskan secara komprehensif dan diakhiri dengan saran-saran untuk pengembangan studi lebih lanjut.