

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk hidup yang memiliki kebutuhan baik jasmani maupun rohani. Untuk memenuhinya setiap orang memiliki cara tersendiri untuk mempertahankan hidupnya. Kebutuhan itu harus dipenuhi selama hidupnya, mulai sejak kecil sampai akhir hidupnya. Semakin bertambah usia, semakin bertambah pula akan kebutuhan hidupnya. Islam mengarahkan manusia untuk mencapai kehidupan yang berkualitas dan bermutu baik, barang yang berkualitas baik, sampai ke cuaca baik dan nasib baik. Semua ini menjadi dambaan dalam kehidupan manusia dan untuk mencapainya manusia harus mengerahkan segala kemampuan yang dimilikinya.

Menurut K.H. Ali Yafie (1994: 202), ciri manusia yang ditakdirkan Allah adalah kehidupan yang bermasyarakat dan berbudaya serta bermoral. Penataan kehidupan yang demikian sifatnya menjamin kualitas kehidupan yang dapat mewujudkan martabat kemanusiaan, oleh karena itu merupakan fitrah jika manusia berusaha memperoleh kebutuhannya serta berusaha agar dapat memenuhi semua kebutuhan hidupnya.

Dalam memperoleh harta, caranya tidak dapat diserahkan begitu saja, sebab cara seperti itu menimbulkan kekacauan dan kerusakan karena manusia sendiri berbeda kemampuannya dan kebutuhannya. Bila cara ini dibiarkan tentunya akan mengakibatkan kekayaan dimonopoli oleh orang-orang yang kuat sementara orang-orang yang lemah akan semakin tertindas. Oleh karena itu cara untuk memperoleh kekayaan tersebut harus dibatasi dengan mekanisme tertentu yang mencerminkan kesederhanaan yang bisa dijangkau oleh semua orang dengan perbedaan tingkat kemampuan dan kebutuhan mereka. Dalam Q.S. al-Hijr ayat 20, Allah menjelaskan:

وَجَعَلْنَا لَكُمْ فِيهَا مَعَايِشَ وَمَنْ لَسْتُمْ لَهُ بِرَازِقِينَ.

“Dan Kami telah menjadikan untukmu di bumi keperluan-keperluan hidup, dan (Kami menciptakan pula) makhluk-makhluk yang kamu sekali-kali bukan pemberi rezki kepadanya” (Soenarjo, dkk., 1989: 392).

Sedangkan hubungan antara manusia dengan benda dan kekuasaan yang di sekitarnya terdapat ketentuan pokok dalam al-Qur'an Surat Luqman ayat 20, yaitu:

أَلَمْ تَرَوْا أَنَّ اللَّهَ سَخَّرَ لَكُمْ مَا فِي السَّمَوَاتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ وَأَسْبَغَ عَلَيْكُمْ نِعْمَهُ ظَاهِرَةً وَبَاطِنَةً وَمِنَ النَّاسِ مَنْ يُجَادِلُ فِي اللَّهِ بِغَيْرِ عِلْمٍ وَلَا هُدًى وَلَا كِتَابٍ مُنِيرٍ.

“Tidakkah kamu perhatikan sesungguhnya Allah telah menundukkan untuk (kepentingan) mu apa yang di langit dan apa yang di bumi dan menyempurnakan untukmu ni mat-Nya lahir dan batin. Dan di antara manusia ada yang membantah tentang (keesaan) Allah tanpa ilmu pengetahuan atau petunjuk dan tanpa Kitab yang memberi penerangan” (Soenarjo, dkk., 1989: 655).

Oleh karena itu seluruh alam semesta serta semua benda yang terdapat di dalamnya adalah pemberian Allah Swt. kepada manusia yang harus dimanfaatkan untuk kepentingan umat manusia dan makhluk lainnya. Manusia diberi hak oleh Allah Swt. atas semua yang ada di sekitarnya, tetapi bukan untuk dimilikinya secara mutlak melainkan hak untuk mengelolanya dan mengambil manfaat untuk mewujudkan kebaikan dan kemakmuran bersama dengan cara ada batas-batas tertentu. Menurut Mohamad Daud Ali (1999: 12) cara untuk memperoleh hak milik atau harta kekayaan al-Qur’an memberikan beberapa ketentuan di antaranya adalah:

1. Dengan usaha yang halal artinya sah menurut hukum dan benar menurut ukuran moral. Hal ini sesuai dengan firman Allah Swt. dalam Surat al-Baqarah ayat 188:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْخِلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ.

“Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui” (Soenarjo, dkk., 1989: 46)

2. Melalui pewarisan, hal ini sesuai dengan firman Allah Swt. dalam Q.S.

an-Nisa ayat 7 yang berbunyi:

لِلرِّجَالِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ وَلِلنِّسَاءِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ
الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ مِمَّا قَلَّ مِنْهُ أَوْ كَثُرَ نَصِيبًا مَّفْرُوضًا.

"Bagi laki-laki ada hak bagian dari harta peninggalan ibu-bapa dan kerabatnya, dan bagi wanita ada hak bagian (pula) dari harta peninggalan ibu-bapa dan kerabatnya, baik sedikit atau banyak menurut bahagian yang telah ditetapkan" (Soenarjo, dkk., 1989: 116).

3. Dengan cara hibah, yaitu memberikan zat dengan tidak ada tukarannya

dan tidak ada karenanya. Hal ini terdapat dalam Q.S. al-Baqarah ayat 177

yang berbunyi:

...وَأَتَى الْمَالَ عَلَى حُبِّهِ ذَوِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ وَالْمَسَاكِينَ وَابْنَ السَّبِيلِ
وَالسَّائِلِينَ وَفِي الرِّقَابِ....

"...Dan memberikan harta yang dicintainya kepada kerabatnya, anak-anak yatim, orang-orang miskin, musafir (yang memerlukan pertolongan) dan orang-orang yang meminta-minta...." (Soenarjo, dkk., 1989: 43)

Dari ketiga cara tersebut yang sangat dianjurkan adalah dengan usaha melalui kerja keras dengan menggunakan akal dan tenaga.

Berdasarkan dari pendapat Moh. Ali tersebut, dapat dihubungkan dengan cara sewa menyewa tempat berjualan yang terjadi di pinggir jalan Desa Cintamulya Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang tepatnya di depan PT. Kahatex, di mana Bapak Tarman adalah koordinator para pedagang kaki lima

yang menyewakan bangunan sebanyak 92 unit yang dibangun di atas tanah milik pemerintah yang digunakan untuk umum yang terletak di pinggir Jalan Raya, tepatnya di depan PT. Kahatex.

Pada pelaksanaan sewa tempat ini biasanya melibatkan si penyewa dan yang menyewakan, dimana pihak yang menyewa adalah para pedagang yang baru sedangkan pihak yang menyewakan adalah penduduk Cipasir yang memiliki bangunan bersama para pedagang lainya yang lebih dahulu menempati tempat berjualan yang dikoordinir oleh Bapak Tarman. Mereka seolah-olah memiliki hak atas lahan tersebut, Padahal tanah tersebut adalah milik negara yang bisa diambil manfaatnya oleh masyarakat umum atau bisa dikatakan *hak irtifaq* yang berkaitan dengan hak bersama dimana setiap orang berhak atas pemanfaatan benda tersebut.

Fenomena tersebut bertentangan dengan beberapa rukun dan syarat dalam melakukan akad sewa menyewa. Dalam bukunya Nasrun Haroen (2000: 233) dijelaskan bahwa objek sewa menyewa (*al-Ijarah*) itu harus sesuatu yang dihalalkan oleh syara'. Hal ini berhubungan dengan objek sewa menyewa yang akan penulis teliti, dimana yang dijadikan objek sewa menyewa yang terjadi adalah lahan pemerintah yang digunakan milik umum yang dimanfaatkan sepenuhnya oleh segolongan orang yang dikoordinir oleh Bapak Darwat.

Beranjak dari situasi dan kondisi tersebut, maka penulis merasa sangat perlu untuk melakukan penelitian yang lebih lanjut dan mendalam mengenai jawaban tentang status hukum dalam tinjauan fiqh muamalah dan hukum Islam, tentang boleh dan tidaknya akad sewa menyewa yang terjadi seperti yang digambarkan di atas dan penulis akan menuangkannya dalam sebuah karya tulis dalam bentuk skripsi dengan judul **“SEWA MENYEWAWA BANGUNAN DI ATAS TANAH MILIK UMUM (Studi Pada Sewa Bangunan Di Cipasir Kec. Jatinangor Kab. Sumedang)”**

B. Perumusan Masalah

Dari uraian di atas maka dapat dirumuskan masalahnya dalam beberapa pertanyaan berikut.

1. Bagaimana proses kepemilikan tanah Cipasir Desa Cintamulya Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang melakukan sewa menyewa bangunan?
2. Bagaimana akad dalam pelaksanaan sewa menyewa bangunan bangunan di Cipasir Desa Cintamulya Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang?

3. Bagaimana *maslahat* dan *mafsadat* sewa menyewa bangunan yang terjadi di Cipasir Desa Cintamulya Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, maka dapat diketahui tujuan dari penelitian yang dilakukan oleh penulis, yaitu:

1. Untuk dapat mengetahui bagaimana proses kepemilikan tanah di Cipasir Desa Cintamulya Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang melakukan sewa menyewa bangunan.
2. Untuk mengetahui bagaimana akad dalam pelaksanaan sewa menyewa bangunan di Cipasir Desa Cintamulya Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang.
3. Untuk mengetahui bagaimana *maslahat* dan *mafsadat* sewa menyewa bangunan yang terjadi di Cipasir Desa Cintamulya Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang.

D. Kerangka Pemikiran

Kekayaan pada dasarnya merupakan milik Allah Swt. Tetapi manusia sebagai khalifah diberi hak untuk mengelola dan memanfaatkan kekayaan tersebut. Hal ini bertujuan agar terwujudnya kesejahteraan dan kemakmuran

hidup manusia. Manusia diberi kebebasan untuk bekerja asal dengan cara yang baik dan yang dilakukan dengan keahliannya. Untuk mencari harta dapat dilakukan dengan cara berusaha sendiri, melalui pewarisan dan dengan melalui hibah.

Allah Swt. menerangkan dalam Q.S. [53]: 38-40, bahwa seseorang tidak akan mendapatkan sesuatu kecuali dengan cara berusaha sendiri dan apa yang ia peroleh akan diperlihatkan di akhirat nanti dan manusia diwajibkan untuk berusaha mencari rizki dari sebahagian lain yang memiliki kelebihan dalam harta, baik itu dilakukan dengan melakukan perniagaan maupun dengan cara sewa menyewa.

Dari ayat di atas, dapat dipahami bahwa Allah Swt. telah menentukan rahmat kepada manusia dengan adanya perbedaan dimana sebahagian dari manusia ada yang diberi rahmat yang lebih di dalam kehidupannya dan sebahagian yang lain agar mempergunakannya baik dengan cara jual beli atau dengan sewa menyewa (*al-Ijarah*) atau yang lainnya.

Al-Ijarah berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-iwadh* (ganti). Menurut pengertian syara', *al-ijarah* adalah suatu akad yang berfungsi untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian (Sayyid Sabiq, 1987: 15).

Meskipun proses sewa menyewa (*al-ijarah*) tempat berjualan merupakan masalah duniawi, namun proses dan tujuannya harus sesuai dengan ajaran

Islam yang secara umum tidak boleh menimbulkan madharat kepada diri sendiri ataupun kepada orang lain dan tidak boleh merugikan diri sendiri atau merugikan orang lain. Hal ini sesuai dengan kaidah fiqh, yaitu:

لَا ضَرَّارَ وَلَا ضَرَّارَ

“Tidak boleh menyusahkan orang dan tidak boleh balas menyusahkan” (H.R. Ahmad dan Ibnu Majah). (Nasrun Haroen, 2000: 17).

Adapun dalam sewa menyewa (*al-ijarah*), dalam bukunya Nasrun Haroen (2000: 232-235) mengisyaratkan bahwa *al-ijarah* ini harus memenuhi beberapa rukun dan syarat sahnya, yaitu:

1. Untuk kedua orang yang berakad (*al-muta'qidain*) menurut ulama Syafiiyah dan Hanabilah, disyaratkan telah baligh dan berakal.
2. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *al-Ijarah*.
3. Manfaat yang menjadi objek *al-Ijarah* harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan di kemudian hari.
4. Objek *al-Ijarah* itu boleh diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak bercacat.
5. Objek *al-Ijarah* itu sesuatu yang diharamkan oleh syara'.
6. Yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa.
7. Objek *al-Ijarah* merupakan sesuatu yang bisa disewakan seperti rumah, mobil dan hewan tunggangan.

8. Upah/sewa dalam akad *al-Ijarah* harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta.
9. Ulama Hanabilah mengatakan upah/sewa itu tidak sejenis dengan manfaat yang disewa.

Ijarah adalah suatu transaksi yang lazim dilakukan dalam mengambil manfaat suatu benda dengan harga tertentu dalam jangka waktu yang tertentu pula. Sedangkan menurut Sayyid Sabiq, pengertian *al-Ijarah* secara istilah adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat suatu benda dengan jalan adanya penggantian kepemilikan suatu benda (Hendi Suhendi, 1997: 117).

Ijarah diperbolehkan berdasarkan keterangan syara' yang jelas dan merupakan manifestasi daripada keluwesan hukum Islam dan setiap orang akan mendapatkan hak untuk melakukan kegiatan usaha sewa menyewa berdasarkan prinsip-prinsip yang telah diatur dalam syariat Islam (Hamzah Ya'qub, 1992: 320).

Sewa menyewa (*al-Ijarah*) terbagi ke dalam dua macam, yaitu:

1. *Ijarah a'yan*, yaitu sewa menyewa yang terjadi pada benda atau tempat yang mana orang melakukan *ijarah* yang akan mendapatkan imbalan dari barang atau benda yang disewakan.
2. *Ijarah a'mal*, yaitu sewa menyewa yang terjadi pada tenaga atau kekuatan seseorang, dalam hal ini adalah para tenaga buruh dan imbalan yang diberikan adalah berupa uang upah (Soedarsono, 1994: 151).

Dalam istilah hukum Islam, orang yang menyewa disebut dengan *Mustajir* sedangkan orang yang menyewakan disebut dengan *Mujir* dan uang atau imbalan (upah) atas pemanfaatan barang atau tenaga disebut *Ujrah* (Hendi Suhendi, 1997: 120).

Sewa menyewa tempat berdagang termasuk ke dalam kategori *ijarah a'yan* (sewa menyewa tempat dan imbalannya adalah uang sewa).

Konsekuensi saling memberikan manfaat terjadi dalam hal yang pembayaran sewa barang atau benda dan keleluasaan bagi pihak penyewa dalam mempergunakan dari benda tersebut untuk diambil manfaatnya dengan tidak saling merugikan.

Namun dalam sewa menyewa (*al-Ijarah*) yang akan penulis teliti, ada ketidakjelasan kepemilikan barang yang disewakan (objek *Ijarah*) dimana barang yang disewakan berupa kios tempat berdagang yang dibangun di atas tanah milik pemerintah atau di atas tanah yang terkategori kepada kepemilikan umum yang pemanfaatannya untuk suatu komunitas, dimana mereka saling membutuhkan dan syara' melarang benda tersebut dikuasai oleh hanya seorang saja (Taqiyyudin An-Nabani, 2000: 237).

Dalam menghadapi permasalahan di atas tentunya yang paling penting adalah mencantumkan sumber pokok dari hukum Islam sebagai sumber rujukan utama dalam sewa untuk mengkaji dan meneliti suatu pembahasan

yang memerlukan suatu solusi kepastian tentang boleh tidaknya hal pelaksanaan sewa menyewa tempat berdagang tersebut di atas dalam tinjauan fiqh muamalah, yang memuat segala aturan-aturan bermuamalah.

E. Langkah-langkah Penelitian

1. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif yaitu memaparkan atau menggambarkan sewa menyewa bangunan di Cipasir Kec. Jatinangor Kab. Sumedang.

2. Sumber Data

Penentuan sumber data, hal ini didasarkan atas jenis data yang ditentukan, maka dalam penelitian ini ditentukan data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh dari pedagang di Cipasir Kec. Jatinangor Kab. Sumedang. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini penulis menggunakan buku-buku dan sumber lainnya yang berkaitan dengan masalah tersebut.

3. Jenis Data

Dalam skripsi ini penulis menggunakan jenis data kualitatif, yaitu berupa penalaran-penalaran logis terhadap data-data yang didapatkan dari pemilik bangunan di Cipasir Kec. Jatinangor Kab. Sumedang dan Dinas Pekerjaan Umum (PU) sebagai perangkat pemerintah yang bertugas mengurus jalan umum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, penulis melakukan berbagai langkah sebagai berikut:

a. Observasi

Observasi dimaksudkan untuk mengetahui kondisi objektif di lokasi penelitian yaitu di Cipasir Kec. Jatinangor Kab. Sumedang.

b. Wawancara

Penulis menggunakan teknik ini untuk diterapkan pada sumber data pokok (primer), guna mengetahui dan mendapatkan validitas informasi.

c. Studi Kepustakaan

Yaitu dengan mencari data informatif dari beberapa literatur mengenai hal-hal yang relevan dengan permasalahan yang penulis bahas yang diambil dari buku-buku, majalah, dan lain-lain.

5. Analisis Data

Setelah data-data yang dibutuhkan dalam penelitian ini terkumpul, selanjutnya penulis melakukan analisa dengan cara atau langkah-langkah yang sesuai dengan metode penelitian, diantaranya yaitu:

a. Mengumpulkan data;

b. Mengklasifikasi semua data yang ada menjadi beberapa bagian sesuai dengan variabel yang dibutuhkan;

- c. Menganalisa data-data secara selektif dan spesifik antara sub variabel, sehingga penelitian ini menuju kepada sentral permasalahan yang tertera dalam kerangka pemikiran dan latar belakang masalah;
- d. Menarik kesimpulan.

