

PRAKTIK AKAD SEWA MENYEWAWA KEBUN KELAPA DESA TELUK NANGKA KECAMATAN KUBU DALAM TINJAUAN KHES

Ade Juniar, Abu Bakar, Nur Rahmiani

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Mua'malah) Fakultas Syariah IAIN Pontianak
adejuniar@gmail.com abubakar@iainptk.ac.id nurrahmianiiainptk@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kegiatan sewa-menyewa kebun kelapa di Desa Teluk Nangka Kecamatan Kubu dalam hal ini sewa-menyewa yang dilakukan dengan dua sistem akad yang berbeda. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Sumber data primer berupa wawancara dari pihak *musta'jir* (penyewa) dan *mu'ajir* (menyewakan). Sedangkan data sekunder bersumber dari berbagai pihak seperti hasil buku jurnal, artikel-artikel, skripsi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Pada praktik akad sewa menyewa kebun kelapa di Desa Teluk Nangka menggunakan dua sistem, yakni secara bulanan dan tahunan. Sistem bulanan dengan membayar uang sewa setiap bulannya dan objek sewa dalam pemanfaatannya adalah hanya kebunnya saja. Sedangkan sistem tahunan adalah dengan pembayaran sekali biasanya dilakukan secara *cash* atau tempo berapa hari dengan diberikan bonus 1 bulan sehingga masa waktu sewa tahunan adalah 13 bulan. Akad perjanjian dilakukan secara lisan dan belum pernah menggunakan akad secara tertulis. Penentuan harga ditentukan berdasarkan keadaan kebun, luas dan satuan waktu yang akan disewa dan disepakati di awal akad. Pemeliharaan terhadap kebun kelapa merupakan tanggung jawab *musta'jir*. Berakhirnya sewa menyewa kebun kelapa di Desa Teluk Nangka karena masa sewa dalam perjanjian sudah selesai; 2) Bahwa praktik akad sewa menyewa yang terdapat di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pada Bab XI Pasal 295-320, mendukung terkait akad sewa menyewa kebun kelapa di Desa Teluk Nangka. Hanya saja perjanjian antara kedua belah pihak harus terdapat kesepakatan yang jelas agar transaksi penuh dengan kejujuran dan keadilan.

Kata Kunci: Akad Sewa Menyewa, Kebun Kelapa, KHES

Abstract

This study aims to find out the activities of leasing coconut plantations in Teluk Nangka Village, Kubu District, in this case, leasing is carried out with two different contract systems. This study uses a qualitative approach. The primary data source is in the form of interviews from musta'jir (tenants) and mu'ajir (renters). Secondary data comes from various parties such as the results of journals, articles, and theses. The study results show that: 1) In the practice of leasing contracts for coconut plantations in Teluk Nangka Village, two systems are used, namely on a monthly and annual basis. Monthly system by paying rent every month and the object of rent in the beneficiary are only the garden. Meanwhile, the annual system is a one-time payment, usually made in cash or a certain number of days with a bonus of 1 month. Thus, the annual rental period is 13 months. The contract agreement is made orally and has never used a written contract. Pricing is determined based on the condition

of the garden, area, and unit of time to be rented and agreed upon at the beginning of the contract. Maintenance of the coconut plantation is the responsibility of the musta'jir i. The end of the lease for coconut plantations in Teluk Nangka Village because the lease period in the agreement has ended; 2) Whereas the practice of leasing contracts contained in the Compilation of Sharia Economic Law (KHES) in Chapter XI Articles 295-320 supports the leasing contract for coconut plantations in Teluk Nangka Village. It is only that the agreement between the two parties must have a clear statement so that the transaction is full of honesty and fairness.

Keywords: *Leasing Agreement, Coconut Plantation, KHES*

A. Pendahuluan

Dalam hidup masyarakat saling membutuhkan satu sama lain, seperti halnya kehidupan masyarakat di desa Teluk Nangka yang melakukan kegiatan sewa-menyewa kebun kelapa. Kebun kelapa adalah tanaman untuk masa depan yang mulai berproduksi empat tahun ke atas dan mampu bertahan selama dua puluh lima tahun. Pohon kelapa banyak manfaatnya untuk kebutuhan hidup. Contohnya adalah buahnya untuk pembuatan minyak goreng, lidinya untuk penyapu, batangnya untuk jembatan, daunnya untuk pembuatan atap atau ketupat, air niranya untuk bahan baku gula merah. Masyarakat Desa Teluk Nangka memanfaatkan air niranya sebagai bahan baku gula merah. Sehingga, mereka bekerja sebagai penderes atau penyadap kelapa karena kebun kelapa di desa Teluk Nangka lebih banyak dibanding tanaman kebun lainnya. Tidak heran jika mayoritas masyarakat desa menanam kelapa dan kebanyakan bekerja di bidang perkebunan kelapa (*nderes*).

Namun, tidak semua orang mempunyai lahan kebun kelapa untuk dikelola sehingga masyarakat yang mempunyai kebun yang luas merasa kualahan atau tidak mampu mengurus kebunnya. Sehingga, kebun kelapa tersebut disewakan kepada masyarakat setempat yang ingin menyewa kebun. Maka, terjadilah akad sewa-menyewa kebun kelapa. Sewa menyewa bagi masyarakat desa Teluk Nangka memiliki peran yang cukup penting di dalam kehidupan mereka, seperti transaksi bagi hasil, saling tolong menolong dan perbuatan saling menguntungkan baik bagi penyewa atau yang menyewakan. Sewa-menyewa kebun kelapa itu dilakukan untuk memanfaatkan air niranya dan bersifat sementara dengan batas waktu yang ditentukan setelah adanya perjanjian akad sewa-menyewa yang telah disepakati mengenai berapa lama waktu yang akan disewa.

Sewa-menyewa dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) disebut dengan akad ijarah. Ijarah adalah sewa-menyewa dalam jangka waktu tertentu. Ijarah adalah akad yang diperbolehkan di dalam bermuamalah. Kegiatan sewa-menyewa kebun kelapa ini sendiri dilakukan dengan dua sistem, sewa-menyewa bulanan dan tahunan. Dengan segi pemanfaatan yang berbeda-beda dalam sewa-menyewa ada yang sewa-menyewa dengan memanfaatkan hanya air niranya saja dan sewa-menyewa dilakukan secara penuh atau total yang ada di kebun tersebut. Sewa menyewa kebun kelapa pada masa sewa bulanan memanfaatkan air niranya saja sedangkan pada masa sewa tahunan segi pemanfaatannya dengan memanfaatkan secara penuh atau total. Maksudnya adalah sewa-menyewa dengan memanfaatkan apa yang terdapat pada kebun tersebut, misalnya seperti buah kelapanya, tanaman yang berada di dalam kebun atau tanah tersebut.

Di desa Teluk Nangka sendiri terdapat lima dusun yaitu dusun Wanareja, Sidamulya, Sidodadi, Mulya Asri, dan Suka Mulya. Lima dusun tersebut terdapat masyarakat yang melakukan akad sewa-menyewa dengan total dari lima dusun yang

melakukan sewa-menyewa baik sewa-menyewa kebun nira maupun sewa-menyewa berjumlah 260 orang di Desa Teluk Nangka. Kebun kelapa yang disewakan di Desa Teluk Nangka memiliki harga yang berbeda-beda dilihat dari kesuburan kelapa dan ketinggian dari kelapa tersebut. Harga dalam sewa-menyewa kelapa dimulai dari Rp6.000.000,00 sampai Rp12.000.000,00/pertahun dengan luas 5.000 meter persegi atau setengah hektar. Sedangkan sewa-menyewa bulanan dimulai dari harga Rp600.000,00 sampai Rp900.000,00/perbulan dengan luas 5000 meter persegi atau setengah hektar.

Dengan adanya dua sistem akad dalam segi pemanfaatnya. Maka, dalam proses terjadinya akad sewa menyewa tersebut peneliti ingin meneliti proses terjadinya akad sewa-menyewa tersebut, sesuai atau tidak dalam ketentuan yang telah diatur dalam buku Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

Berdasarkan uraian di atas, peneliti melihat bahwa permasalahan tersebut menimbulkan pertanyaan, di antaranya adalah bagaimana praktik sewa-menyewa kebun kelapa di Desa Teluk Nangka dan bagaimana tinjauan KHES terhadap praktik sewa-menyewa kebun kelapa di Desa Teluk Nangka. Selanjutnya, agar pembahasan lebih komprehensif, peneliti mencari gambaran yang jelas lagi terhadap penelitian-penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya berupa hasil penelitian yang telah dilakukan sebelumnya dan masih ada relevansi dengan penelitian ini. Pertama adalah Nita Saharani (2018), "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Praktik Ijarah (Sewa-Menyewa Tanah di Desa Bumi Nubung Baru Kecamatan Bumi Nabung Kabupaten Lampung Tengah)".¹ Kedua Cici Eka Saputri (2017) "Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktek Sewa-menyewa Lahan (Studi Kasus di Desa Taman Cari Kecamatan Purbalinggo Kabupaten Lampung Timur) IAIN Metro."² Ketiga, Niza Rizah Nirwana (2017), "Tinjauan Hukum Islam terhadap Pelaksanaan Akad Ijarah pada pengolahan Gula Kelapa di Desa Kalibenda Kecamatan Ajibarang".³

Berdasarkan pengamatan peneliti, walaupun penelitian terdahulu sama-sama membahas terkait sewa-menyewa di lahan pertanian. Selain itu, penelitian ini tidak selaras dari segi lokasi dengan lokasi penelitian sebelumnya yaitu Desa Teluk Nangka, Kecamatan Kubu, Kabupaten Kubu Raya. Menurut peneliti dalam penelitian ini terdapat persamaan dan perbedaan yakni sama-sama membahas terkait sewa-menyewa. Sedangkan perbedaannya adalah pada objek penelitian yang dimana peneliti membahas terkait sewa menyewa kebun kelapa yang dimana pada judul artikel ini lebih menekankan pada sewa-menyewa kebun kelapa dalam tinjauan KHES.

Berdasarkan jenis penelitian ini peneliti menggunakan penelitian kualitatif dengan pradigma hukum yakni penelitian normatif-empiris.⁴ Teknik pengumpulan data dengan melakukan observasi, wawancara dan dokumentasi. Sedangkan teknik analisis data, peneliti melakukan pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan

¹ Nita Saharani, "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Ijarah (Sewa Menyewa Tanah Di Desa Bumi Nabung Baru Kecamatan Bumi Nabung Kabupaten Lampung Tengah)" (Lampung, Institut Agama Islam Negeri Metro, 2018).

² Cici Eka Saputri, "Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan (Study Kasus Di Desa Taman Cari Kecamatan Purbalinggo Kabupaten Lampung Timur)" (Lampung, Institut Agama Islam Negeri Metro, 2017).

³ Nizah Rizah Rismawanan, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Ijarah Pada Pengolahan Gula Kelapa Di Desa Kalibenda Kecamatan Ajibarang" (Jawa Tengah, Universitas Islam Negeri Purwokerto, 2017).

⁴ Muhaimin Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020).

kesimpulan. Kemudian, data tersebut diperiksa keabsahan datanya dengan melakukan triangulasi yaitu triangulasi teknik, triangulasi sumber, dan triangulasi waktu.⁵

B. Temuan dan Diskusi

Temuan dan diskusi merupakan hasil dari observasi, wawancara dan dokumentasi penelitian mengenai praktik akad sewa menyewa kebun kelapa Desa Teluk Nangka Kecamatan Kubu dalam Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

Pertama, praktik akad sewa menyewa kebun kelapa merupakan perjanjian antara *musta'jir* dan *mu'ajir*. Perjanjian tersebut merupakan perjanjian adanya timbal balik antara hak dan kewajiban dari setiap individu dengan membayar biaya sewa dan memanfaatkan kebun tersebut bersifat tolong menolong. Peneliti di sini menemukan praktik sewa-menyewa dilakukan dengan dua sistem bulanan dan tahunan dengan objek yang disewakan berbeda-beda, yaitu:

1. Nilai atau harga sewa menyewa kebun kelapa ditentukan berdasarkan satuan waktu dan keadaan kebun kelapanya.
2. Akad perjanjian dilakukan secara lisan dan belum pernah menggunakan akad secara tertulis.
3. Objek yang disewakan berbeda-beda setiap *mu'ajir* dapat berupa tanah dan kebunnya atau kebunnya saja.
4. Uang ijarah atau cara pembayarannya dibayar dengan cara *cash* atau tempo beberapa hari.
5. Sistem tahunan dengan jangka waktu 12 bulan dan diberikan bonus 1 bulan jadi total sewa menyewa tahunan kebun kelapa di Desa Teluk Nangka adalah 13 bulan.
6. Terdapat perbedaan pemanfaatan antara sistem bulanan dan tahunan.

Islam memperbolehkan sewa menyewa dengan ketentuan yang telah disyariatkan oleh Islam. Segala bentuk muamalah pada dasarnya adalah mubah atau boleh kecuali terdapat dalil yang mengharamkannya.⁶ Sewa menyewa kebun kelapa di Desa Teluk Nangka dengan sistem bulanan dan tahunan. Dalam KHES akad *ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran. Objek yang disewakan di Desa Teluk Nangka berbeda-beda dapat berupa pohon kelapa dan tanahnya, atau pohon kelapanya saja dalam pemanfaatannya dengan memanfaatkan air nira atau *legen* untuk pembuatan gula merah, dalam hal ini termasuk benda yang halal atau dibenarkan menurut syariah.

Kedua, proses sewa-menyewa kebun kelapa dengan dua sistem yang biasa dilakukan masyarakat Desa Teluk Nangka, yaitu:

1. Pemilik Kebun (*mu'ajir*) memberikan informasi bahwa kebunnya akan disewakan. Informasi ini diberikan kepada setiap penderes agar tersampaikan dari satu ke orang lainnya (*mouth to mouth*).
2. Penyewa (*musta'jir*) mendatangi *mu'ajir* dalam menanyakan terkait kebun kelapa yang akan disewakan dan mendatangi kebun kelapa tersebut untuk melihat kondisi keadaan kebun. Kemudian, kedua belah pihak berbicara terkait harga, sistem apa yang

⁵ Helaluddin Helaluddin and Hengki Wijaya, *Analisis Data Kualitatif: Sebuah Tinjauan Teori & Praktik*, 1st ed. (Makassar: Sekolah Tinggi Theologia Jaffray, 2019).

⁶ Hasan Hasan and Akhmad Farroh, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer: Teori Dan Praktek* (Malang: UIN Maliki Press, 2018).

akan digunakan, pemanfaatan, masa waktu, berakhirnya kontrak sewa-menyewa, batas akhir pembayaran dan alat yang digunakan untuk pembayaran sewa menyewa kebun kelapa.

3. Objek yang disewakan (*Ma'jur*) kebun kelapanya, tanahnya atau bisa jadi keduanya. Hal ini merupakan bagian yang sangat penting yang perlu dijelaskan di dalam akad.
4. Jenis pohon kelapa yang disewakan adalah jenis campuran. Terdapat dua jenis yakni genjah dan hibrida.
5. Pemanfaatan terhadap kebun kelapa tersebut, seperti, untuk pembuatan gula merah dengan mengambil air niranya dalam memenuhi kebutuhan hidup.
6. Apabila kedua belah pihak setuju maka terjadilah akad di antara keduanya.
7. Akad dilakukan secara lisan tanpa adanya saksi. Namun, berdasarkan rasa kepercayaan dan keridaan antara kedua belah pihak, akad dilakukan secara sadar tanpa ada unsur paksaan atau suka sama suka.
8. Setelah akad dilakukan dan sama-sama disepakati, maka *musta'jir* sudah diperbolehkan untuk menggarap kebun tersebut.

Secara syarat akad ijarah yang dilakukan masyarakat Desa Teluk Nangka memenuhi ketentuan yang berlaku yaitu:

1. Pelaku sewa menyewa harus berakal.
2. Rida kedua belah pihak.
3. Objek sewa menyewa terpenuhi.
4. Objek sewa menyewa adalah barang yang halal.
5. Pembayaran uang sewa bernilai dan jelas.

Ketiga, praktik akad sewa menyewa kebun kelapa di Desa Teluk Nangka Kecamatan Kubu terkait akad sewa menyewa atau *ijarah* dalam hal ini telah diatur di dalam KHES. Di dalam KHES konsep akad terdapat pada BAB I tentang Akad Ijarah bahwa ijarah adalah sewa menyewa berdasarkan manfaat atau jasa dengan jangka waktu tertentu.⁷ Buku II tentang Asas akad dan Bab XI tentang Ijarah pada bagian Pertama pasal 295 hingga bagian delapan pasal 321.

Akad dilakukan berdasarkan asas:

1. Ikhtiyar/sukarela; setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain.
2. Amanah/menepati janji; setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cidera-janji.
3. Ikhtiyati/kehati-hatian; setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat.
4. Luzum/tidak berobah; setiap akad dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, sehingga terhindar dari spekulasi.
5. Saling menguntungkan; setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari manipulasi dan merugikan salah satu pihak.
6. Taswiyah/kesetaraan; para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara, dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.

⁷ Mahkamah Agung RI Mahkamah Agung RI, *Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah* (Mahkamah Agung Republik Indonesia Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, 2011).

7. Transparansi; setiap akad dilakukan dengan pertanggungjawaban para pihak secara terbuka.
8. Kemampuan; setiap akad dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak, sehingga tidak menjadi beban yang berlebihan bagi yang bersangkutan.
9. Taisir/kemudahan; setiap akad dilakukan dengan cara saling memberi kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat⁸ melaksanakannya sesuai dengan kesepakatan.
10. Itikad baik; akad dilakukan dalam rangka menegakan kemaslahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya.
11. Sebab yang halal; tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.
12. Al-hurriyah (kebebasan berkontrak).
13. Al-kitabah (tertulis).

Berdasarkan tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi (KHES) terhadap Praktik Akad Sewa Menyewa Kebun Kelapa di Desa Teluk Nangka Kecamatan Kubu, dalam hal ini telah berjalan dalam ketentuan dalam hukum Islam. Hanya saja, ketentuan yang tidak dibahas oleh KHES, maka, KHES mengarahkan kepada hukum kebiasaan di masyarakat itulah yang dijadikan hukum.

C. Kesimpulan

Berdasarkan analisis dan pembahasan tentang sewa menyewa kebun kelapa di Desa Teluk Nangka dapat disimpulkan sebagai berikut:

Pertama, pada praktik akad sewa menyewa kebun kelapa di Desa Teluk Nangka adalah sewa menyewa dengan berdasarkan waktu dengan dua sistem secara bulanan dan tahunan. Sistem bulanan dengan membayar uang sewa setiap bulannya dan objek sewa dalam pemanfaatnya adalah hanya kebunnya saja. Sedangkan sistem tahunan dengan pembayaran sekali yang biasanya dilakukan secara *cash* atau tempo berapa hari dengan masa waktu 12 bulan dan diberikan bonus 1 bulan sehingga masa waktu sewa tahunan adalah 13 bulan. Akad perjanjian dilakukan secara lisan dan belum pernah menggunakan akad secara tertulis selama ini. Penentuan harga ditentukan berdasarkan keadaan kebun, luas, dan satuan waktu yang akan disewa dan disepakati di awal akad. Pemeliharaan terhadap kebun kelapa merupakan tanggung jawab *mustaj'ir* yang diberikan kepada *mua'jir* karena memanfaatkan hasil dari kebun tersebut. Berakhirnya sewa menyewa kebun kelapa di Desa Teluk Nangka karena masa sewa dalam perjanjian sudah selesai, *mustaj'ir* tidak lagi memanfaatkan kebun tersebut.

Kedua, bahwa praktik akad sewa menyewa yang terdapat di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pada Bab XI Pasal 295-320 mendukung terkait akad sewa menyewa kebun kelapa di Desa Teluk Nangka. Hanya saja perjanjian antara kedua belah pihak harus terdapat kesepakatan yang jelas agar transaksi penuh dengan kejujuran dan keadilan.

D. Daftar Pustaka

- Hasan, Hasan, and Akhmad Farroh. *Fiqh Muammalah Dari Klasik Hingga Kontemporer: Teori Dan Praktek*. Malang: UIN Maliki Press, 2018.
- Helaluddin, Helaluddin, and Hengki Wijaya. *Analisis Data Kualitatif: Sebuah Tinjauan Teori & Praktik*. 1st ed. Makassar: Sekolah Tinggi Theologia Jaffray, 2019.

- Mahkamah Agung RI, Mahkamah Agung RI. *Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah*. Mahkamah Agung Republik Indonesia Dikrektorat Jenderal Badan Peradilan Agama, 2011.
- Muhaimin, Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Perss, 2020.
- Rismawanan, Nizah Rizah. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Ijarah Pada Pengolahan Gula Kelapa Di Desa Kalibenda Kecamatan Ajibarang.” Universitas Islam Negeri Purwokerto, 2017.
- Saharani, Nita. “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Ijarah (Sewa Menyewa Tanah Di Desa Bumi Nabung Baru Kecamatan Bumi Nabung Kabupaten Lampung Tengah).” Institut Agama Islam Negeri Metro, 2018.
- Saputri, Cici Eka. “Tinjaun Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan (Study Kasus Di Desa Taman Cari Kecamatan Purbolinggo Kabupaten Lampung Timur).” Institut Agama Islam Negeri Metro, 2017.

E. Suplemen

Gambar 1
Proses Pengambilan Air Nira/Legen Kebun Kelapa Yang Disewa



Sumber: Dokumen yang diambil oleh peneliti (2023)