

BAB I
PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Kabupaten Pasaman Barat merupakan daerah yang terkenal dengan cocok tanam dan tumbuhan perkebunan kelapa sawit. Sehingga Pasaman Barat disebut sebagai daerah sentral kelapa sawit. Pada tahun 1981 perkebunan kelapa sawit tersebut dibangun dalam bentuk plasma, bagi yang ikut mendaftar merupakan anggota sekaligus pemilik dari perkebunan ini. Pembangunan lahan perkebunan dalam bentuk tanaman kelapa sawit ini bertujuan untuk membantu pertumbuhan ekonomi khususnya perekonomian masyarakat Pasaman Barat.

Kabupaten Pasaman Barat memiliki 5 plasma Perkebunan kelapa sawit, salah satu daerah yang terdapat di dalamnya adalah nagari Persiapan Ophir, Nagari Persiapan Ophir merupakan bagian dari plasma 2. Setiap plasma memiliki kelompok-kelompok tersendiri dalam kepengurusan perkebunannya. Data yang diperoleh dari kantor Wali Nagari Persiapan Ophir melalui sekretaris Nagari menyampaikan jumlah anggota dan luas perkebunan dari masing-masing plasma adalah sebagai berikut.

Tabel 1
Jumlah Luas Perkebunan dan Jumlah Anggota Plasma

No	Keterangan	Jumlah Kelompok	Luas Perkebunan	Jumlah Anggota
1	Plasma 1	26	450 Hektar (ha)	225 KK
2	Plasma 2	15	628 Hektar (ha)	314 KK
3	Plasma 3	25	1.230 Hektar (ha)	615 KK
4	Plasma 4	20	1.000 Hektar (ha)	500 KK
5	Plasma 5	19	850 Hektar (ha)	425 KK

Sumber: Kantor Wali Nagari Persiapan Ophir

Tabel di atas menerangkan bahwa untuk wilayah Plasma 1 memiliki jumlah 26 kelompok dengan luas perkebunan 450 Hektar yang

terdiri dari 225 KK, untuk wilayah Plasma 2 memiliki jumlah 15 kelompok dengan luas perkebunan 628 Hektar yang terdiri dari 314 KK, untuk wilayah Plasma 3 memiliki jumlah 25 kelompok dengan luas perkebunan 1.230 Hektar yang terdiri dari 615 KK, untuk wilayah Plasma 4 memiliki jumlah 20 kelompok dengan luas perkebunan 1.000 Hektar yang terdiri dari 500 KK, dan untuk wilayah Plasma 5 memiliki jumlah 19 kelompok dengan luas perkebunan 850 Hektar yang terdiri dari 425 KK.

Bagi anggota yang terdaftar sebagai pemilik dari perkebunan plasma, masing-masing mendapatkan 2 Hektar lahan perkebunan kelapa sawit dan dalam kepemilikan perkebunan plasma tersebut masing-masing anggota juga mendapatkan rumah dan lahan seluas 50 X 100 M² atau ½ hektar (ha), kawasan perumahan untuk bagian plasma 2 terletak di Nagari persiapan Ophir. Tujuan dari pembagian rumah untuk pemilik kebun yang termasuk dalam anggota perkebunan Plasma adalah untuk dapat ditempati atau dihuni oleh pemilik kebun agar menjalankan dan mengurus perkebunannya lebih mudah karena jarak rumah dan perkebunan relatif dekat berkisar antara 3-6 Km. Namun di dalam perjalanannya pembagian rumah yang terdapat di Nagari Persiapan Ophir banyak pemilik rumah tidak menempati rumah tersebut yang menyebabkan banyak rumah kosong yang tidak dihuni. Sebagaimana yang disampaikan oleh Jayasman, selaku penanggung jawab dalam proses pemekaran daerah Nagari Persiapan Ophir, Wilayah perkebunan plasma 2 yang terletak di Nagari Persiapan Ophir memiliki luas perkebunan 628 Hektar (ha) yang terbagi atas 15 kelompok di dalamnya, setiap kelompok memiliki anggota berkisar antara 19-25 Kartu Keluarga (KK) dan jumlah total keseluruhan anggota perkebunan Plasma 2 adalah 314 Kartu Keluarga (KK), dan dari 314 rumah yang diberikan kepada pemilik kebun terdapat 40 rumah yang tidak dihuni oleh pemiliknya.

Penyebab banyaknya rumah kosong yang tidak dihuni oleh pemiliknya karena untuk perumahan dikawasan Nagari Persiapan Ophir

diberikan kepada Purnawirawan yang telah mendaftar dalam kepemilikan perkebunan kelapa sawit dalam bentuk plasma. Purnawirawan yang mendapatkan rumah di Nagari Persiapan Ophir merupakan purnawirawan yang bertugas di kota Padang. Hal tersebut yang menyebabkan banyaknya perumahan yang tidak dihuni atau perumahan yang ditempati tidak oleh pemiliknya karena pemilik rumah yang memiliki kegiatan lain dan bertugas di luar daerah Pasaman Barat.

Pelaksanaan dalam bentuk titipan rumah ditemukan di Nagari Persiapan Ophir, salah satu bentuk akad yang dilakukan adalah titipan dalam bentuk rumah yang tidak dihuni atau titipan rumah kosong. Dalam pemeliharaan terhadap rumah dan lahan yang didapatkan dari ikut sertanya sebagai anggota dan pemilik perkebunan plasma 2, ada yang memang langsung memanfaatkannya secara pribadi dan banyak pula yang menyerahkan pemeliharannya kepada pihak-pihak yang dipercayakan dan diserahkan dalam bentuk penitipan.

Fenomena yang kini marak terjadi di Nagari Persiapan Ophir adalah pemanfaatan terhadap titipan rumah kosong¹, menjadi kebiasaan pemilik rumah yang tidak dihuni menitip dan diamanahkan rumah serta lahan kepada seseorang yang dipercaya atau tetangga terdekat, karena pemilik rumah tersebut berdomisili di luar daerah Pasaman Barat, seperti berdomisili di kota Padang dan kota-kota lainnya. Selama titipan rumah kosong dilakukan, pihak yang diamanahkan hanya melakukan pemeliharaan seadanya. Diungkap Lastri, selaku pihak yang dititipkan menjelaskan bahwa pemeliharaan yang dilakukan terhadap rumah kosong yang diamanahkan oleh Bapak Supardi kepadanya selama ini hanya berupa mengontrol keadaan rumah dan sekitar lahan sekali dalam sebulan, dan melihat-lihat keadaan rumah (Latri, wawancara, 2017).

Persoalan penitipan rumah kosong memang banyak terjadi di Nagari Persiapan Ophir dan setelah observasi yang dilakukan, ditemukan

¹ Rumah kosong adalah suatu bangunan rumah yang tidak dihuni oleh pemiliknya.

salah satu permasalahan dalam hal pemanfaatan titipan rumah kosong yang terjadi, objek dari titipan tersebut disewakan kepada pihak lain yang membutuhkannya. Dari 40 rumah yang tercatat tidak dihuni dan dari hasil observasi yang telah dilakukan terdapat 7 rumah yang memiliki kasus yang sama, diketahui rumah kosong yang menjadi titipan tersebut disewakan kepada pihak lain yang membutuhkan untuk tempat tinggal sementara berkisar antara 2-5 bulan. Pada dasarnya pemilik rumah hanyalah melimpahkan pemeliharannya, namun pihak yang dititipi melakukan transaksi penyewaan terhadap rumah titipan yang diamanahkan kepadanya untuk mendapatkan komersial atas penyewaan rumah tanpa memberikan uang hasil sewa kepada pemilik rumah.

Salah satu bentuk tolong menolong berupa penitipan suatu barang atau harta di dalam Islam disebut dengan *al-wadi'ah*. Dapat dikatakan pada dasarnya *al-wadi'ah* itu adalah salah satu aktivitas antara dua belah pihak yang melakukan akad guna membantu salah satu pihak dan saling meringankan serta termasuk tolong menolong yang dianjurkan agama. Secara etimologi, kata *al-wadi'ah* berarti menempatkan sesuatu yang ditempatkan bukan pada pemiliknya untuk dipelihara (Haroen 2000, 245). Maksud dari *al-wadi'ah* adalah penitipan, yaitu akad seseorang kepada orang lain dengan menitipkan suatu benda untuk dijaganya secara layak (Sebagaimana halnya kebiasaan). Apabila ada kerusakan pada benda titipan, padahal benda tersebut sudah dijaga sebagaimana layaknya, penerima titipan tidak wajib menggantikannya, tetapi bila kerusakan itu disebabkan oleh kelalaiannya, ia wajib menggantinya (Suhendi 2010, 128).

Oleh sebab itu, **bagaimanakah Pemanfaatan Titipan Rumah Kosong di Nagari Persiapan Ophir Kecamatan Luhak Nan Duo Kabupaten Pasaman Barat dalam Perspektif Hukum Islam?**

2. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana Perspektif Hukum Islam terhadap Pemanfaatan Titipan Rumah Kosong di Nagari Persiapan Ophir Kecamatan Luhak Nan Duo Kabupaten Pasaman Barat?

3. Pertanyaan Penelitian

Adapun yang menjadi pertanyaan penelitian ini adalah:

- 3.1. Bagaimana pemanfaatan titipan rumah kosong di Nagari Persiapan Ophir Kecamatan Luhak Nan Duo Kabupaten Pasaman Barat?
- 3.2. Apakah yang menjadi faktor penyebab masyarakat menyewakan titipan rumah kosong ?
- 3.3. Bagaimana perspektif hukum Islam terhadap pemanfaatan titipan rumah kosong di Nagari Persiapan Ophir Kecamatan Luhak Nan Duo Kabupaten Pasaman Barat?

4. Signifikansi Penelitian

- 4.1 Sebagai bahan tambahan pengetahuan bagi pihak yang melakukan pemanfaatan titipan rumah kosong ataupun masyarakat.
- 4.2 Sebagai bahan penambah ilmu pengetahuan di bidang Hukum Ekonomi Syari'ah.
- 4.3 Sebagai wacana bagi seluruh masyarakat, khususnya masyarakat yang selalu mengambil pemanfaatan terhadap titipan rumah kosong.
- 4.4 Untuk menyelesaikan dan melengkapi persyaratan dalam menyelesaikan program studi pada jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Imam Bonjol Padang.

5. Studi Literatur

Untuk menghindari kesalah pahaman dan supaya tidak terjadi pengulangan penelitian, maka di mencantumkan karya ilmiah sebelumnya yaitu ditulis oleh :

- 5.1 Jainuddin Nasution, BP. 309.136 dengan judul skripsi **“Praktik Penitipan Barang Sembako Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Bangai Kecamatan Torgamba Kabupaten Labuhanbatu Selatan)”**. Adapun fokus dalam penelitian ini adalah terkait dengan fenomena yang terjadi di tengah-tengah masyarakat Desa Bangai Kecamatan Torgamba Kabupaten Labuhanbatu Selatan yaitu di mana barang yang dititipkan adalah barang yang kualitasnya bagus/standar, akan tetapi pada waktu pengembaliannya, barang tersebut berganti dengan barang yang kualitasnya lebih rendah dibandingkan dengan barang yang dititipkan sebelumnya. Dari hasil penelitian ditemukan bahwa transaksi titipan dapat dikategorikan sebagai *wadi'ah* yaitu transaksi yang dilakukan oleh masyarakat Desa Bangai Kecamatan Torgamba Kabupaten Labuhanbatu Selatan, akan tetapi transaksi tersebut telah memenuhi rukun *wadi'ah*, namun tidak memenuhi syarat dari *wadi'ah*, di mana dalam pengembalian barang sembako tersebut tidak sama barang yang dikembalikan dengan barang yang dititipkan sebelumnya sehingga tidak *fasid* yaitu barang yang berbeda dari segi kualitasnya. Di samping itu, telah terpenuhi juga prinsip mu'amalah yaitu tolong menolong, kerelaan antara kedua belah pihak, dan menepati janji. Agar transaksi ini kembali sah maka pengembalian barang yang dititipkan hendaknya sama dengan penitipan awal. Adapun resiko yang ditanggung oleh pemilik toko tersebut tidak menjadi alasan karena barang tersebut dimanfaatkan oleh pemilik toko. Oleh karena itu, transaksi tersebut dilarang dalam Islam karena perbuatan tersebut merupakan perbuatan zhalim terhadap orang lain.
- 5.2 Ade Putra Hasibuan, Bp. 311.335 dengan judul skripsi **“Menyewakan Rumah Yang Dalam Perselisihan Di Tinjau Dari Hukum Islam”**, penulisan skripsi ini di latarbelakangi oleh penyewaan rumah yang masih dalam perselisihan. Dalam hal ini si A

meminta kepada si B untuk membangun rumahnya di atas tanah milik si A, dengan permintaan rumahnya tersebut dibangun 2 lantai dan setiap lantai/tingkat ada 5 kamar. Biaya pembuatan rumah itu sebesar Rp. 200 juta, si A membayar uang muka pada si B sebesar Rp. 20 juta dengan perjanjian sisanya yaitu Rp. 180 juta akan dibayar setelah pembangunan rumahnya selesai/ rampung. Si B menyanggupi pembangunan rumah si A tersebut dan bersedia menyediakan dana talangan sebesar Rp. 180 juta untuk pembangunan rumah si A. Setelah rumah si A selesai dibangun oleh si B, ternyata si A tidak mau membayar sisa dana pembangunan rumah tersebut yaitu sebesar Rp. 180 juta, dengan alasan rumah yang telah dibangun oleh si B tersebut tidak sesuai dengan permintaannya dan perjanjian awal. Adapun penyelesaiannya adalah dengan cara musyawarah mufakat (non litigasi) tidak melalui pengadilan. Si B harus merenovasi rumah tersebut menjadi 5 kamar setiap tingkat/lantai sesuai dengan permintaan si A. Si A wajib membayar sisa uang pembayaran rumah sebesar Rp. 180 juta kepada si B karena rumah yang dibangun si B sudah sesuai dengan permintaan si A . bila tidak dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat si A dapat menyelesaikan masalah ini melalui jalur hukum/pengadilan.

Penelitian yang dilakukan Jainuddin Nasution tentang barang yang dititipkan yaitu barang yang kualitasnya bagus/standar, akan tetapi pada waktu pengembaliannya, barang tersebut berganti dengan barang yang kualitasnya lebih rendah dibandingkan dengan barang yang dititipkan sebelumnya dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadapnya. sedangkan penelitian Ade Putra Hasibuan membahas tentang menyewakan rumah yang dalam perselisihan di tinjau dari hukum Islam.

Jadi, yang ingin diteliti berbeda dengan apa yang telah diteliti oleh peneliti sebelumnya yang sudah berbentuk karya ilmiah, yang akan diteliti adalah tentang pemanfaatan titipan rumah kosong di Nagari Persiapan Ophir Kecamatan Luhak Nan Duo Kabupaten Pasaman Barat dalam perspektif hukum Islam, Maksudnya ialah suatu pandangan hukum Islam tentang Pemanfaatan terhadap titipan rumah kosong yang dilakukan di Nagari Persiapan Ophir, dimana yang menjadi objek dalam penitipan yaitu berupa rumah kosong disewakan kepada pihak ketiga tanpa izin pemilik rumah.

5 Kerangka Teori

Landasan teori yang dipakai adalah konsep *Al-wadi'ah*. *Al-wadi'ah* adalah penitipan, yaitu akad seseorang kepada orang lain dengan menitipkan suatu benda untuk dijaga secara layak (Sebagaimana halnya kebiasaan). Apabila ada kerusakan pada benda titipan, padahal benda tersebut sudah dijaga sebagaimana layaknya, penerima titipan tidak wajib menggantinya, Tetapi bila kerusakan itu disebabkan oleh kelalaiannya, ia wajib menggantinya.

7. Metode Penelitian

7.1 Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan jenis Penelitian Lapangan (*Field Research*) yaitu melakukan penelitian lapangan dengan melakukan wawancara langsung kepada pemilik rumah, penerima titipan rumah kosong, penyewa titipan rumah kosong dan aparatur nagari Persiapan Ophir Kecamatan Luhak Nan Duo Kabupaten Pasaman Barat. Guna mencari data secara lengkap yang berkaitan dengan permasalahan ini. Selain itu penelitian ini juga mengadakan studi kepustakaan (*Library Research*) yaitu dengan membaca, memahami dan mengutip buku-buku atau literatur yang relevansi dengan masalah ini.

7.2 Informan Penelitian

Informan penelitian adalah orang yang dimanfaatkan untuk memberikan informasi tentang situasi dan kondisi latar belakang penelitian. Informan penelitian merupakan orang yang benar-benar mengetahui permasalahan yang akan diteliti. Dalam penelitian ini informannya adalah pihak yang menitipkan rumah 6 orang, pihak yang menerima titipan berjumlah 7 orang, penyewa rumah titipan sebanyak 7 orang dan aparaturnagari.

7.3 Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah:

7.3.1 Observasi

Observasi yaitu kegiatan yang paling utama dari teknik pengumpulan data yang lazim dipakai penelitian kualitatif. Oleh sebab itu, penelitian ini melakukan pengamatan dan mencatat jawaban informan penelitian dengan sistematis masalah-masalah yang diselidiki yaitu dengan terjun ke lapangan serta melakukan pengamatan langsung ke Nagari Persiapan Ophir Kecamatan Luhak Nan Duo Kabupaten Pasaman Barat yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

7.3.2 Wawancara

Wawancara adalah salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi, yaitu melalui kontak atau hubungan pribadi antara pengumpul data (Pewawancara) dengan sumber data (Responden) (Adi 2005, 72). Wawancara ini dilakukan atau tujuan langsung pada orang yang menerima titipan rumah kosong dan penyewa titipan rumah kosong dan aparaturnagari.

7.4 Teknik Analisis Data

Adapun teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah *Deskriptif Kualitatif*, yaitu dengan mengumpulkan semua data di lapangan selanjutnya dilakukan pengolahan data, dianalisis dan kemudian ditarik kesimpulan yang logis dan sistematis. Pada analisis *deskriptif kualitatif* ini berupaya mengungkapkan fakta-fakta tentang pemanfaatan titipan rumah kosong yang ada di Nagari Persiapan Ophir.

Adapun metode Istinbat Hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan merujuk kepada Al-Qur'an, Hadis dan kompilasi hukum ekonomi syariah .

