

**PRAKTEK SEWA MENYEWA TANAH BENGKOK DI DESA
KEDAWUNG KECAMATAN BANYUPUTIH KABUPATEN
BATANG MENURUT PRESPEKTIF HUKUM ISLAM**



**Disusun Sebagai Salah Satu Syarat Menyelesaikan Program Studi
Strata I Pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Agama Islam**

Oleh:

**M NUR FAQIH
I000150056**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2019**

HALAMAN PERSETUJUAN
PRAKTEK SEWA MENYEWA TANAH BENGKOK DI DESA
KEDAWUNG KECAMATAN BANYUPUTIH KABUPATEN BATANG
MENURUT PRESPEKTIF HUKUM ISLAM

PUBLIKASI ILMIAH

Oleh:

M Nur Faqih

I 000 150 056

Telah diperiksa dan disetujui untuk di uji oleh:

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'H' and 'M' intertwined, with a horizontal line extending to the right.

Drs. Harun M.H.

NIK.060508701

HALAMAN PENGESAHAN

**PRAKTEK SEWA MENYEWA TANAH BENGKOK DI DESA
KEDAWUNG KECAMATAN BANYUPUTIH KABUPATEN BATANG
MENURUT PRESPEKTIF HUKUM ISLAM**

OLEH

M NUR FAQIH

I000150056

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Kamis, 11 Juli 2019
dan dinyatakan telah memenuhi syarat**

Dewan Penguji:

1. **Drs. Harun, M.H.**
(Ketua Dewan Penguji)
2. **Dr Imron Rosyadi, M.Ag.**
(Anggota I Dewan Penguji)
3. **Dr. Mu'inudinillah Basri, MA.**
(Anggota II Dewan Penguji)

(.....)
(.....)
(.....)



Dekan,

Dr. Syamsul Hidavat, M.Ag.

NIK : 606

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 24 Juni 2019

Penulis



M NUR FAQIH

I000150056

**PRAKTEK SEWA MENYEWA TANAH BENGKOK DI DESA
KEDAWUNG KECAMATAN BANYUPUTIH KABUPATEN BATANG
MENURUT PRESPEKTIF HUKUM ISLAM**

Abstrak

Skripsi ini berjudul “*Praktek Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Desa Kedawung Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang Menurut Prespektif Hukum Islam*”. Yang membahas tentang sewa menyewa dilihat dari sudut pandang Hukum Islam. Sewa menyewa termasuk dalam hukum perikatan karena dalam sewa menyewa minimal terdapat dua pihak yang mengadakan perjanjian yaitu pihak penyewa (*musta'jir*) dan pihak yang menyewakan (*mu'ajir*). Begitu juga dengan masyarakat di Desa Kedawung yang sudah melakukan transaksi sewa menyewa tanah bengkok tersebut sejak lama. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana praktek sewa menyewa tanah bengkok di Desa Kedawung Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang dan bagaimana perespektif hukum islam tentang sewa menyewa tersebut. Jenis penelitian ini adalah kualitatif. Data yang digunakan dalam penelitian merupakan data primer dan wawancara langsung dengan petani dan Perangkat Desa. Data sekunder yaitu data demografi Desa Kedawung Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang. Metode yang digunakan adalah metode observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian tentang praktek sewa menyewa tanah bengkok di Desa Kedawung Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang sudah sesuai dengan Hukum Islam dan tidak bertentangan dengan Hukum Islam.

Kata Kunci : Sewa Menyewa, Tanah Bengkok, Hukum Islam.

Abstract

This thesis discusses the renting system from Islamic law perspective which included in the law of engagement because there are at least two parties involved into an agreement, namely the tenant (*musta'jir*) and the party that rents (*mu'ajir*). The purpose of this study was to know how the land rent practice in Kedawung Village, Banyuputih Sub-District, Batang Regency, and how Islamic law perspectives on this issue. This type of research is qualitative. The data used in the study are primary data with direct interviews with farmers and village officials. While secondary data based on demographic data of Kedawung Village. The research method combined observation, interviews, and documentation. The results of the study showed that *bengkok* land rent practice in Kedawung Village following Islamic Law and not violate Islamic Law.

Keyword : Ijarah, lease, Islamic Law

1. PENDAHULUAN

Islam merupakan agama yang mengatur sisi kehidupan manusia yang bersumber dari Qur'an dan As-Sunnah. Oleh karena itu segala hidup dan kehidupan manusia harus bersandar kepada kedua sumber tersebut. Mulai dari sisi Ibadah, muamalah, syariah dan sebagainya. Disamping kedua sumber tersebut, ada sumber lain yaitu ijtihad para ulama yang harus di pertimbangkan sebagai pedoman hidup. Karena dengan Ijtihad permasalahan yang tidak terdapat pada Qur'an dan As-Sunnah dapat menjadi jelas.

Dalam memenuhi kebutuhannya manusia tidak dapat bekerja sendiri, karena hakikat manusia merupakan makhluk sosial. Ia harus bermasyarakat dan bekerjasama dengan orang lain agar dapat memenuhi kebutuhannya.¹ Dalam fiqih muamalah sudah diatur tentang *muamalah* yaitu seperti jual beli, utang-piutang dan sewa menyewa.²

Sewa menyewa atau *ijarah* adalah upah atas pemanfaatan suatu benda atau aktifitas.³ Dalam sewa menyewa terdapat dua pihak yang berakad yaitu pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) dan pihak penyewa (*musta'jir*).

Tanah bengkok yaitu tanah milik desa yang diberikan kepada perangkat desa selama ia menjabat. Tanah bengkok tidak boleh untuk diperjualbelikan atau dilakukan pelepasan hak kepemilikan kepada pihak lain. Namun, tanah bengkok dapat disewakan sesuai dengan aturan yang berlaku.⁴

Begitu juga tanah bengkok di Desa Kedawung Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang yang disewakan kepada para petani disana untuk dimanfaatkan dengan baik, karena para perangkat desa di Desa Kedawung tidak bisa mengelola tanah bengkok dengan sendiri dikarenakan

¹ Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2004) hlm.278.

² Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, cet.2. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group,2012) hlm. 9.

³ Moh Fauzan Januri, *Pengantar Hukum Islam dan Pranata Sosial*, (Bandung: Pustaka Setia, 2013) hlm. 311.

⁴ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt58f96417b7ee2/status-hukum-tanah-bengkok-sebagai-kekayaan-desa> di akses pada tanggal 8 april 2019.

kesibukannya sebagai perangkat desa yang harus mengurus masyarakat ataupun tidak bisa karena bukan bidangnya.

Secara oprasional sistem sewa menyewa tanah bengkok di Desa Kedawung Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang ada dua cara yaitu sistem sewa tanah bengkok tahunan dan sistem sewa tanah bengkok berdasarkan masa tanam padi (*oyotan*).

Namun dalam pelaksanaannya Praktek sewa menyewa tanah bengkok di Desa Kedawung Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang para petani dan perangkat desa yang menyewakan tidak tahu apakah sudah sesuai dengan syariat islam atau belum.

2. METODE

Penelitian yang dilakukan berangkat dari sebuah pertanyaan yang timbul dalam diri peneliti tentang seperti apa praktik sewa menyewa tanah bengkok di Desa Kedawung Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang dan apakah dalam pelaksanaannya sudah sesuai dengan syariat islam.

Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah penelitian kualitatif dengan sebuah landasan teori sebagai panduan dalam penelitian yang dipadukan dengan data-data dan informasi yang diperoleh melalui wawancara dan data yang didapatkan di lapangan.

Metode analisis data digunakan untuk menggambarkan dan menganalisis suatu keadaan dengan cara mendeskripsikan fokus penelitian yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Menganalisis semua data penelitian yang didapat dari perangkat Desa kedawung maupun petani baik observasi, dokumentasi yang ada serta wawancara.

Penelitian ini menggunakan metode induktif, untuk menarik kesimpulan dari pengertian khusus ke pengertian umum. Teori ini berpijak dari data di lapangan kemudian dikaitkan pada teori tentang *Ijarah* dan penerapan sesuai prespektif hukum islam.

Penelitian ini dilakukan di Desa Kedawung Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang. Lebih tepatnya di Balai Desa dan rumah Bapak Nuratik.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Pembahasan

Istilah *Ijarah* yaitu dari kata *ajr* yang berarti 'awdh (ganti), sehingga *tsawab* (pahala) sering pula dinamakan dengan *ajr* (upah).⁵ Secara istilah yaitu akad *ijarah* sama dengan perjanjian sewa menyewa.⁶

Menurut Pasal 1548 KUH Perdata, mendefinisikan sewa menyewa sebagai suatu persetujuan, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain yang dengan batas waktu dan pembayaran (imbalan) tertentu sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak yang melakukan suatu perjanjian.⁷

Dalam Pasal 404 KUH Perdata Islam mengemukakan pengertian sewa menyewa adalah menggunakan manfaat suatu barang dengan mengganti manfaat barang dengan memberikan upah atau imbalan.

Ada dua pihak yang terlibat dalam akad *ijarah*, yaitu pemberi sewa (*mu'ajjir*) dan penyewa (*musta'jir*). *Mu'ajir* menyerahkan manfaat barang (*mu'ajur*), sedangkan *musta'jir* menyerahkan uang sewa (*ujrah*).⁸

3.2 Hasil Penelitian

Berdasarkan data-data yang diperoleh penulis dari lapangan yang dilakukan dengan cara observasi dan wawancara secara langsung, maka penulis mencoba menganalisis menurut perspektif hukum Islam.

Praktek sewa menyewa tanah bengkok di Desa Kedawung sudah terjadi sejak lama dan berlangsung secara turun temurun. Dimana mayoritas masyarakatnya yang bekerja disektor pertanian. Dengan adanya sewa menyewa tanah bengkok sangat bermanfaat dan memudahkan masyarakat mengelola lahan pertanian bagi mereka yang tidak memiliki sawah.

⁵ Yadi Janwari, *Lembaga keuangan syariah*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015) hlm. 88.

⁶ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, Cet:1 (Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2009) hlm.94.

⁷ *Ibid.*, hlm. 94.

⁸ Yadi Janwari, *Lembaga keuangan syariah*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015) hlm. 89.

Tanah bengkok di berikan pemerintah desa sebagai gaji tambahan disamping gaji pokok untuk perangkat desa yang bekerja dari mulai dia menjabat sampai masa pensiun yaitu pada usia 60 tahun. Kemudian tanah bengkok tersebut disewakan kepada petani, padahal tanah bengkok tersebut bukan milik pribadi yang menyewakan.

Dalam Islam sendiri mengenai masalah tersebut tidak bertentangan karena ada beberapa ulama yang berpendapat boleh menyewakan barang yang bukan milik sendiri. Dalam kitab *al-Mughni*, Ibnu Qudamah menyebutkan beberapa ulama yang berpendapat boleh menyewakan barang yang bukan milik sendiri. Di antaranya adalah Imam Ahmad, Sa'id bin Musayyab, Ibnu Sirin, Mujahid, Irimah, Al-Naha'i, Al-Tsauri dan Imam Syafi'i.

Dalam kitab *al-Muhazzab*, Imam Syairazi menjelaskan alasan kebolehan menyewakan barang sewaan ini. Menurut beliau, barang sewaan yang sudah diterima atau akadnya sudah selesai dihukumi seperti jual beli.

Dalam praktek sewa menyewa tanah bengkok di Desa Kedawung Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang, dalam pelaksanaannya sewa menyewa tersebut pada dasarnya sudah sesuai dan memenuhi persyaratan dalam hukum islam, diantaranya yaitu kedua belah pihak baik penyewa maupun yang menyewakan telah *baligh* (dewasa) dan berakal.

Disamping itu kedua belah pihak juga telah menyatakan kerelaan untuk melakukan akad *Ijarah* (sewa menyewa). Selain itu para pihak baik penyewa maupun yang menyewakan dalam pelaksanaan akad *Ijarah* sudah cakap dan mampu secara hukum sehingga segala perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan

Objek *ijarah* disini sudah jelas yaitu tanah bengkok yang disewakan oleh perangkat desa kepada petani. Objek sewa yaitu bukan hak milik orang yang menyewakan tetapi hanya hak mengelola selama menjabat sebagai perangkat desa. Objek merupakan barang atau benda yang dapat dimanfaatkan dengan baik yang digunakan untuk lahan pertanian oleh petani penyewa.

Dalam penyewaan terdapat tenggang waktu penyewaan yang telah disepakati antara pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) dan pihak penyewa (*musta'jir*). Sebagai contoh bapak Nuratik menyewa tanah bengkok milik Ibu Juwarsih selama empat belas tahun terhitung sejak bulan januari 2019 dan berakhir bulan januari 2033.

Dalam penentuan harga sewa tanah bengkok tidak ada unsur paksaan antara kedua belah pihak dan tidak merugikan salah satu pihak. Dalam penentuan harga, penyewa dan yang menyewakan saling tawar menawar apabila harga sudah cocok maka penyewa membayarkan uang sewanya sesuai kesepakatan. Misalnya yang menyewakan tanah bengkok minta per oyotnya sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) namun penyewa tidak menyanggupi dan menawar harga per oyot sebesar Rp 800.000,00 (delapan ratus ribu). Jika dianalisis dalam hukum islam maka tawar menawar tidak bertentangan dengan syariat islam. Karena tawar menawar sendiri dibolehkan dalam islam.

pembayaran sewa menyewa tanah bengkok di Desa Kedawung dengan memberikan uang sewa sebesar berapa luas tanah yang disewakan dan jangka waktu sewa menyewa tersebut. Misalnya seorang penyewa menyewa tanah bengkok dari perangkat desa yang harga sewa per tahunnya sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan jangka waktu sewa selama empat belas tahun.

Dipandang dari hukum islam pembayaran sewa tersebut tidaklah bertentangan dengan syariat islam, karena pemberian upah imbalan dalam *ijarah* haruslah sesuatu yang bernilai, baik berupa uang maupun jasa, asalkan dilakukan dengan kerelaan maupun kejujuran.

Macam-macam *ijarah* ada dua yaitu manfaat atas jasa (*ijarah 'ala al-'amaal*) dan manfaat atas benda/ barang (*Ijarah 'ala al-manafi*). Praktek sewa menyewa tanah bengkok di Desa Kedawung Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang termasuk kedalam *Ijarah 'ala 'amaal* yaitu manfaat atas benda karena objeknya berupa tanah/ sawah yang dimanfaatkan sebagai lahan pertanian.

Dalam sewa menyewa tanah bengkok antara pihak penyewa dan yang menyewakan apabila sudah sepakat dalam masalah harga dan jangka waktu sewa, maka pihak yang menyewakan memberikan bukti berupa kwitansi dan surat perjanjian sewa. Misalnya penyewa menyewa tanah bengkok selama empat belas tahun, maka pihak yang menyewakan memberikan bukti berupa kwitansi dan surat perjanjian sewa. Dibuatkan surat perjanjian karena masa sewanya lama. Surat perjanjian tersebut harus di tandatangani oleh kedua belah pihak, kepala desa serta dua orang saksi.

Hal ini dapat dipahami dengan adanya bukti tulisan berupa kwitansi dan surat perjanjian, maka dapat dijadikan alat bukti jika suatu saat terjadi perselisihan antara kedua belah pihak baik penyewa maupun yang menyewakan. Dan dapat disimpulkan bahwa cara tersebut sangat baik dalam mencegah perselisihan dan tidak bertentangan dengan hukum islam.

Dalam pengembalian barang sewaan, sesuai dengan data yang didapat penulis dari lapangan bahwasanya apabila sudah selesai masa sewanya maka penyewa tidak berhak menanam lagi lahan tersebut dan mengembalikannya ke perangkat desa.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Praktek sewa menyewa tanah bengkok di Desa Kedawung Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang dalam sewanya terdiri dari dua cara yaitu sewa dengan sistem *oyotan* (masa tanam padi) dan sewa dengan sistem tahunan. Dalam penentuan harga tergantung luas tanah yang disewa dan kesepakatan antara pihak penyewa (*musta'jir*) dan yang menyewakan (*mu'ajir*). Jika kedua belah pihak sudah sepakat masalah harga selanjutnya pihak yang menyewakan memberi bukti berupa kwitansi dan dibuatkan surat perjanjian sewa oleh pihak yang menyewakan dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Dalam masa sewa jika sudah habis masa sewanya dapat diperpanjang kembali sesuai dengan kesepakatan antara pihak penyewa (*musta'jir*) dan yang menyewakan (*mu'ajir*). Praktek sewa menyewa tanah bengkok di Desa Kedawung Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang

belum pernah terjadi perselisihan antara pihak penyewa (*musta'jir*) dan pihak yang menyewakan (*mu'ajir*).

Dari beberapa teori dan analisis yang sudah dipaparkan penulis, maka dapat disimpulkan bahwa praktek sewa menyewa tanah bengkok di Desa Kedawung Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang secara keseluruhan sudah sesuai dengan prosedur dan tidak ada penyimpangan dalam prespektif hukum islam.

4.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis terhadap Praktek sewa menyewa tanah bengkok di Desa Kedawung Kecamatan Banyuputih Kabupaten Batang, Dalam sewa menyewa tanah tanah bengkok di Desa Kedawung tidak ada yang bertentangan. Namun sebaiknya dalam perjanjian sewa menyewa tanah bengkok dibuatkan bukti berupa surat perjanjian oleh pihak yang menyewakan. Terutama dalam sewa menyewa tanah bengkok yang menggunakan sistem oyotan. Karena dalam sewa menyewa tanah bengkok yang menggunakan sistem oyotan hanya disertai bukti berupa kwitansi. Agar jika terjadi suatu masalah ada bukti-bukti yang lebih kuat lagi.

Bagi penyewa sebaiknya dalam masa sewa jangan terlalu lama, karena ditakutkan jika terlalu lama akan terjadi masalah baik bagi pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan. misal mengalami sakit maupun meninggal dunia karena hidup gak ada yang tahu.

Dalam penelitian ini penulis berharap ada penelitian yang lebih lanjut lagi untuk memperkuat argumen, karena dalam penelitian saat ini masih bersifat sederhana.

DAFTAR PUSTAKA

- Burhanuddin, S, 2009. *Hukum Kontrak Syariah*, Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta.
- Ghazaly, Abdul Rahman, dkk, 2012. *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt58f96417b7ee2/status-hukum-tanah-bengkok-sebagai-kekayaan-desa>

Janwari, Yadi, 2015. *Lembaga keuangan syariah*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya.

Mardani, 2013. *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.

Januri, Moh Fauzan, 2013. *Pengantar Hukum Islam dan Pranata Sosial*, Bandung: Pustaka Setia.

Rasjid, Sulaiman, 2004. *Fiqh Islam*. Bandung: Sinar Baru Algesindo.