

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG SEWA MENYEWA TANAH
BENGKOK (STUDI KASUS DESA MENDENREJO KECAMATAN
KRADENAN KABUPATEN BLORA)**



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

Oleh:

ANY SAFITRI

I000160044

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

2020

HALAMAN PERSETUJUAN

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG SEWA MENYEWAWA TANAH
BENGKOK (STUDI KASUS DESA MENDENREJO KECAMATAN
KRADENAN KABUPATEN BLORA)**

PUBLIKASI ILMIAH

Oleh:

Any Safitri

I000160044

Telah diperiksa dan disetujui untuk di uji oleh :

Dosen Pembimbing



(Dr. Imron Rosyadi, M.Ag)

NIDN. 0615036401

HALAMAN PENGESAHAN

TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG SEWA MENYEWA TANAH BENGKOK
(STUDI KASUS DESA MENDENREJO KECAMATAN KRADENAN KABUPATEN
BLORA)

Oleh:

Any Safitri

I000160044

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Sabtu, 16 Mei 2020
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji :

1. Dr. Imron Rosyadi, M.Ag
(Ketua Dewan Penguji)


(.....)

2. Fauzul Hanif Noor Athief, Lc., M.Sc
(Anggota I Dewan Penguji)


(.....)

3. Dr. Mu'inudinillah Basri, MA.
(Anggota II Dewan Penguji)


(.....)

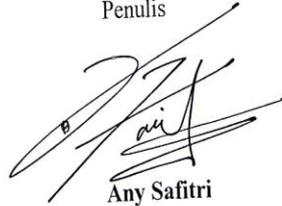
PERNYATAAN

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 di tulis atau diterbitkan orang lain kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya diatas maka saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 23 Juni 2020

Penulis



Any Safitri

I000160044

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG SEWA MENYEWA TANAH
BENGGOK (STUDI KASUS DESA MENDENREJO KECAMATAN
KRADENAN KABUPATEN BLORA**

ABSTRAK

Pokok masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana praktik sewa menyewa tanah bengkok di Desa Mendenrejo Kecamatan Kradenan Kabupaten Blora dan apakah praktik sewa menyewa tanah bengkok sesuai dengan hukum Islam. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana praktik dan kesesuaian sewa menyewa tanah bengkok di Desa Mendenrejo Kecamatan Kradenan Kabupaten Blora dengan hukum Islam. Metode penelitian menggunakan jenis penelitian kualitatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder berupa data profil desa atau data demografi desa. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara dan dokumentasi. Analisis data menggunakan deskriptif analisis. Hasil penelitian menunjukkan dalam sewa menyewa tanah bengkok di Desa Mendenrejo Kecamatan Kradenan Kabupaten Blora sudah sesuai dengan hukum Islam. Dimana para pihak telah memenuhi rukun dan syarat sahnya sewa menyewa serta hak dan kewajibanya.

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

ABSTRACT

The main problem in this study is how the practice of renting land for crooked land in Mendenrejo Village, Kradenan District, Blora Regency and whether the practice of renting land for crooked land is in accordance with Islamic law. The purpose of this study is to find out how the practices and suitability of the lease rent for crooked land in Mendenrejo Village, Kradenan District, Blora Regency with Islamic law. The research method uses qualitative research. The data used in this study are primary and secondary data in the form of village profile data or village demographic data. Data collection techniques used were interviews and documentation. Data analysis uses descriptive analysis. The results of the study showed that in the lease of crooked land in Mendenrejo Village, Kradenan District, Blora Regency was in accordance with Islamic law. Where the parties have fulfilled the harmony and legal requirements for renting and their rights and obligations.

Keywords: Islamic Law, Leasing, Crooked Land.

1. PENDAHULUAN

Islam adalah agama yang suci agama yang mengajarkan pada cinta persaudaraan, tolong menolong dan kerjasama antar manusia dalam berbagai bidang muamalah seperti pegadaian, sewa menyewa, jual beli dan kerjasama seperti perdagangan, pertanian dan lainnya. Sewa menyewa yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri¹.

Di Desa Mendenrejo Kecamatan Kradenan Kabupaten Blora terjadi sewa menyewa tanah bengkok antara aparatur desa dengan petani. Tanah bengkok di sini yang dimaksud adalah tanah yang dimiliki oleh adat istiadat sendiri guna diberikan kepada kepala desa dan perangkat desa yang bersangkutan². Status kepemilikan tanah bengkok diserahkan kepada kepala desa dan perangkat desa.

Kesibukan aparatur desa seperti kepala desa dan perangkat desa yang tidak mempunyai banyak waktu dalam mengelola lahan. Maka mereka berinisiatif menyewakannya kepada petani. Karena dalam Islam dijelaskan seorang muslim yang memiliki lahan pertanian, maka dia harus memanfaatkan lahan tersebut, karena Islam tidak menyukai dikosongkannya lahan pertanian.

Berangkat dari itu sistem kerja sama sewa menyewa tanah bengkok di Desa Mendenrejo Kecamatan Kradenan Kabupaten Blora muncul. Sewa menyewa tanah bengkok aparatur desa yaitu kepala desa dan perangkat desa dengan petani ini sudah berlangsung sejak dulu.

Penulis memandang bahwa bentuk kerjasama sewa menyewa ini menarik untuk diteliti dan mencoba mengangkat persoalan ini menjadi sebuah skripsi. Untuk itulah model kerjasama dan praktik sewa menyewa perlu dikaji mendalam, baik dari segi praktiknya dan dari kesesuiannya dalam pandangan hukum Islam. Sehingga pada penelitian ini penulis memilih judul “Tinjauan

¹ Abdul Ghofur Ansori, *Payung Hukum Perbankan Syariah (UU Di Bidang Perbankan, Fatwa Dsn-Mui, Dan Peraturan Bank Indonesia)*, (Yogyakarta: UII Press, 2007), hlm. 142

² Miya Savitri, *Analisis Kebijakan Peraturan Daerah Kabupaten Malang Terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok Desa*, *Jurnal Panorama Hukum*, Tahun 2016, Vol, No.2, hlm.55.

Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Bengkok (Studi Kasus Desa Mendenrejo Kecamatan Kradenan Kabupaten Blora)”.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka permasalahan yang akan dibahas yaitu (1) Bagaimana Praktik Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Desa Mendenrejo Kecamatan Kradenan Kabupaten Blora ? (2) Apakah Praktik Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Desa Mendenrejo Kecamatan Kradenan Kabupaten Blora Sesuai dengan Hukum Islam ?

Tujuan penulis yang ingin dicapai dalam penelitian ini diantaranya : (1) Untuk Mengetahui Praktik Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Desa Mendenrejo Kecamatan Kradenan Kabupaten Blora. (2) Untuk Mengetahui Kesesuaian Praktik Sewa menyewa Tanah bengkok di Desa Mendenrejo Kecamatan Kradenan Kabupaten Blora Sesuai dengan Hukum Islam.

2. METODE

Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif. Sumber data dari penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan menggunakan dua cara yaitu wawancara dan dokumnetasi. Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan deskriptif analisis yaitu analisis data dengan memaparkan atau memberi gambaran umum tentang kesesuaian hukum Islam dalam praktik sewa menyewa tanah bengkok di Desa Mendenrejo Kecamatan Kradenan Kabupaten Blora.

3. HASIL PENELITIAN

3.1 Praktik Sewa Menyewa Tanah Bengkok Di Desa Mendenrejo Kecamatan Kradenan Kabupaten Blora

Responden dalam penelitian ini ada tiga pasangan sewa menyewa tanah bengkok yaitu : (1) Bapak Supari (kepala desa) pihak yang menyewakan dengan penyewa Bapak Sukardi (petani) selaku penyewa. (2) Bapak Subakri (perangkat desa) pihak yang menyewakan dengan Bapak Marjan (petani) selaku penyewa. (3) Bapak Setu (perangkat desa) pihak yang menyewakan dengan Ibu Darsih (petani) selaku penyewa.

Berikut hasil wawancara tentang praktik sewa menyewa tanah bengkok di Desa Mendenrejo Kecamatan Kradenan Kabupaten Blora. Ada enam responden yang berhasil penulis wawancarai. Responden pertama yaitu Bapak Supari selaku kepala desa dan responden kedua yaitu Bapak Sukardi selaku petani yang menyewa tanah bengkok di Desa Mendenrejo Kecamatan Kradenan Kabupaten Blora. Wawancara ini penulis lakukan pada tanggal 25 November 2019 pukul 08.00-10.00 di kantor Balai Desa Mendenrejo. Berikut adalah hasil wawancaranya :

Sebagai contoh kasus pertama yaitu Bapak Supari (pihak pertama) selaku kepala desa yang menyewakan tanah bengkoknya kepada Bapak Sukardi (pihak kedua) selaku petani yang menyewa tanah bengkok di Desa Mendenrejo dengan sistem tahunan. Praktik sewa menyewa ini terjadi karena adanya transaksi sewa menyewa antara dua para pihak yaitu kepala desa (Bapak Supari) dengan petani (Bapak Sukardi) sebagai penyewa. Sewa menyewa yang dimaksud adalah akad pemindahan hak guna atas barang yaitu tanah bengkok. Adapun proses sewa menyewa tanah bengkok antara Bapak Supari dengan Bapak Sukardi petani : Tahap penawaran, Tahap pratinjau, Tahap transaksi.

Dalam sewa menyewa ini Bapak Sukardi menyewa tanah bengkok seluas 2 hektar, dengan harga sewa sebesar Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) petahun. Bapak Sukardi menyewa tanah bengkok kepada Bapak Supari selama 2 (dua) tahun. Jangka waktu sewa menyewa tanah bengkok menggunakan sistem tahunan yaitu sistem sewa tanah bengkok yang berdasarkan masa tahun dimulai dari satu tahun sampe beberapa tahun sesuai dengan perjanjian sewa. Artinya secara keseluruhan harga sewa sebesar Rp 40.000.000 (empat puluh juta rupiah). (4) Selanjutnya *Sighat* melakukan ijab dan qabul. Ijab yang dimaksud disini yaitu dari pihak yang menyewakan yaitu kepala desa (Bapak Supari) menyediakan objek sewa berupa tanah bengkok serta menerima pembayaran upah dan menyatakan secara lisan atau tulisan bahwa *mu'ajir* menyerahkan penggunaan tanah bengkok kepada Bapak Sukardi (petani) untuk dimanfaatkan sebagai lahan pertanian. Sedangkan

Qabul yaitu dari pihak penyewa yaitu Bapak Sukardi membayar uang sewa kepada Bapak Supari serta menyatakan secara lisan bahwa Bapak Sukardi selaku *musta'jir* menerima objek sewa berupa tanah bengkok dan memanfaatkan barang yang disewakan sesuai dengan kesepakatan yaitu untuk lahan pertanian atau untuk bercocok tanam. Biasanya Bapak Sukardi memanfaatkan tanah bengkok untuk ditanami padi, bawang merah, tembakau. Segala biaya pemanfaatan tanah bengkok yang ditimbulkan ditanggung oleh penyewa itu sendiri.

Berakhirnya sewa menyewa apabila tenggang atau jangka waktu sewa menyewa tanah bengkok telah habis dan berakhir. Setelah masa sewa menyewa selesai Bapak Sukardi sebagai pihak penyewa sudah tidak berhak bercocok tanam di tanah bengkok tersebut. Tanah bengkok harus dikembalikan kepada Bapak Supari selaku kepala desa sebagai pihak yang menyewakan dalam keadaan lahan kosong.

Dalam kasus sewa menyewa yang kedua dan ketiga ini sama seperti contoh kasus yang pertama hanya yang membedakan adalah waktu masa sewanya, dan luas tanah bengkok yang disewa.

3.2 Kesesuaian Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Desa Mendenrejo Kecamatan Kradenan Kabupaten Blora.

Berikut analisis dari sewa menyewa tanah bengkok yang dihubungkan dengan rukun dan syarat akad.

1. Dari Segi Para Pihak.

Para pihak yang berakad merupakan orang yang berakal, tidak gila atau orang yang tidak terganggu akalnya, sudah baliq sehingga sudah dapat membedakan mana yang baik dan yang buruk.

Para pihak yang berakad menyatakan kerelaanya melakukan akad '*ijārah* (sewa menyewa), dan diantara kedua belah pihak baik penyewa dan yang menyewakan dalam praktiknya sudah cakap dan mampu secara hukum sehingga segala perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan.

2. Dari Segi *Sighāt* Akad (Ijab Dan Qabul)

Sighat akad merupakan suatu ungkapan yang berupa ijab qabul dari para pihak yang berakad. Tujuan yang terkandung dalam akad harus jelas sehingga kedua belah pihak saling memahami akad yang diinginkan. Ijab yang dimaksud disini yaitu dari pihak yang menyewakan menyediakan objek sewa berupa tanah bengkok serta menerima pembayaran upah dan menyatakan secara lisan atau tulisan bahwa *mu'ajir* menyerahkan penggunaan tanah bengkok kepada petani untuk dimanfaatkan sebagai lahan pertanian.

Sedangkan Qabul yaitu dari pihak penyewa membayar uang sewa kepada pihak yang menyewakan serta menyatakan secara lisan atau secara tertulis bahwa *musta'jir* menerima objek sewa berupa tanah bengkok dan memanfaatkan barang yang disewakan sesuai dengan kesepakatan yaitu untuk lahan pertanian atau untuk bercocok tanam.

Sighat dalam akad sewa menyewa tanah bengkok ini dilakukan secara lisan artinya dua belah pihak yang berakad dalam sewa menyewa didasari kepercayaan dari kedua belah pihak tanpa adanya bukti tertulis.

3. Dari Segi Objek Akad

Objek sewa menyewa sudah dijelaskan yaitu berupa tanah bengkok yang ada di Desa Mendenrejo Kecamatan Kradenan Kabupaten Blora. Dimana pihak yang menyewakan merupakan pihak yang memiliki kekuasaan atau otoritas untuk mengelola tanah bengkok tersebut.

4. Dari Segi Upah Atau Imbalan

Upah atau imbalan dimana pihak yang menyewakan menerima pembayaran atas sewa tanah bengkok yang disewakan sesuai dengan kesepakatan, upah yang diberikan berupa sesuatu yang dapat dimanfaatkan atau sesuatu yang dapat dihargai dengan uang.

5. Dari Segi Manfaat

Manfaat sewa menyewa disini berupa manfaat atas barang yaitu tanah bengkok yang dapat dimanfaatkan sebagai lahan pertanian.

Dilihat dari analisis sewa menyewa tanah bengkok dalam kasus pertama, kedua dan ketiga. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan yaitu : (1) Telah menyediakan tanah bengkok sebagai objek sewa menyewa. (2)

Telah menerima pembayaran atas sewa tanah bengkok yang disewakan sesuai dengan kesepakatan. (3) Telah menyerahkan tanah bengkok kepada petani yang menyewa untuk kegiatan pertanian.

Hak dan kewajiban Dari pihak penyewa yaitu petani seperti: (1) Membayar uang sewa sesuai kesepakatan kepada pihak yang menyewakan tanah bengkok. (2) Telah memanfaatkan tanah bengkok yang disewa untuk bercocok tanam. (3) Selama persewaan tidak menjual tanah bengkok kepada pihak lain. (4) Setelah masa sewa tanah bengkok berakhir petani yang menyewa berkewajiban mengembalikan tanah yang disewa kepada kepala desa dan perangkat desa dalam keadaan lahan kosong. Dalam pengembalian tanah bengkok sebagai barang sewaan, apabila masa sewa menyewa tanah bengkok telah selesai pihak penyewa yaitu petani juga sudah tidak bercocok tanam lagi di tanah bengkok tersebut, dan petani yang menyewa juga telah mengembalikan tanah bengkok ke pihak yang menyewakan dalam keadaan lahan kosong.

Berdasarkan uraian diatas bahwasanya praktik sewa menyewa tanah bengkok di Desa Mendenrejo Kecamatan Kradenan Kabupaten Blora tidaklah menyimpang dan sesuai dengan hukum Islam.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penleitian tentang Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Desa Mendenrejo Kecamatan Kradenan Kabupaten Blora dilihat dari segi para pihak, dari segi *sighat* ijab qabul tujuannya jelas, dari segi objek akad, dari segi upah, dan dari segi manfaat. Telah sesuai dengan hukum Islam karena telah memenuhi rukun dan syarat sahnya sewa menyewa serta hak dan kewajibanya.

Dalam penentuan harga sewa tanah bengkok dengan sewa pertahun Rp 2.500.000,00 dengan luas satu per empat. Jangka waktu sewa menyewa tanah bengkok menggunakan sistem tahunan. Dalam sewa menyewa dilakukan secara lisan artinya dua belah pihak yang berakad dalam sewa menyewa didasari kepercayaan tanpa adanya bukti tertulis. Dalam pengembalian tanah

bengkok apabila masa sewa menyewa telah selesai, petani sudah tidak berhak bercocok tanam lagi di tanah bengkok tersebut, dan mengembalikan tanah bengkok ke pihak yang menyewakan dalam keadaan lahan kosong.

4.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis terhadap praktik sewa menyewa tanah bengkok di Desa Mendenrejo Kecamatan Kradenan Kabupaten Blora. Seperti dalam kasus pertama, kedua, dan ketiga bahwa kedua belah pihak yaitu pihak *mu'ajir* dan *musta'jir*, yang telah menyelenggarakan dengan baik perjanjian sewa menyewa tanah bengkok di Desa Mendenrejo. Maka penulis memberi saran yaitu :

1. Dalam perjanjian perlu disertai bukti berupa kwitansi, agar jika terjadi suatu perselisihan ada bukti yang dapat mendukung.
2. Dan bagi petani sebagai pihak yang menyewa dalam menyewa tanah bengkok jangan terlalu lama dan jangan terlalu luas, Perlu di ingat kembali bahwa sewa menyewa tanah bengkok disini menggunakan sistem bergilir atau bergantian.

DAFTAR PUSTAKA

- Ansori, Abdul Ghofur. 2007. *Payung Hukum Perbankan Syariah (UU Di Bidang Perbankan, Fatwa Dsn-Mui, Dan Peraturan Bank Indonesia)*. Yogyakarta: UII Press. hlm. 142.
- Savitri, Miya. 2016. "Analisis Kebijakan Peraturan Daerah Kabupaten Malang Terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok Desa", *Jurnal Panorama Hukum*, Vol.1 No.2. hlm.55.