

**SEWA TUNGGU TANAH BENGKOK PERSPEKTIF PERATURAN  
WALIKOTA MOJOKERTO NOMOR 67 TAHUN 2012 TENTANG  
PENGOLAHAN EKS. TANAH BENGKOK DAN FIKIH SYAFI'YAH**  
(Studi di Desa Tempuran, Kecamatan Pungging, Kabupaten Mojokerto)

SKRIPSI

Saaidah Hajjar

15220077



JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
2019

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Demi Allah SWT,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul :

**SEWA TUNGGU TANAH BENGKOK PERSPEKTIF PERATURAN  
WALIKOTA MOJOKERTO NOMOR 67 TAHUN 2012 TENTANG  
PENGOLAHAN EKS. TANAH BENGKOK DAN FIKIH SYAFI'YAH  
(STUDI DI DESA TEMPURAN, KECAMATAN PUNGGING,  
KABUPATEN MOJOKERTO)**

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain, kecuali yang disebutkan refrensinya secara benar. Jika dikemudian hari terbukti disusun orang lain, ada penjiplakan, duplikasi, atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang saya peroleh karenanya batal demi hukum.

Malang. 8 April 2019

Penulis,



Saaidah Hajjar

NIM. 15220077

**PENGESAHAN SKRIPSI**

Dewan penguji skripsi saudari Saaidah Hajjar, NIM 15220077, Mahasiswa Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**SEWA TUNGGU TANAH BENGKOK PERSPEKTIF PERATURAN WALIKOTA MOJOKERTO NOMOR 67 TAHUN 2012 TENTANG PENGOLAHAN EKS. TANAH BENGKOK DAN FIKIH SYAFI'YAH (STUDI DI DESA TEMPURAN, KECAMATAN PUNGGING, KABUPATEN MOJOKERTO)**

**Dewan Penguji:**

1. Dr. Fakhruddin, M.H.I.  
NIP. 19740819200031002

()  
Ketua

2. Musleh Herry, S.H., M.Hum.  
NIP. 196807101999031002

()  
Sekertaris

3. Dr. Burhanuddin S. S.HI., M.Hum.  
NIP. 197801302009121002

()  
Penguji Utama

Malang, 26 April 2019

Mengetahui,  
Dekan,



Dr. Saaidah Hajjar, S.H., M.Hum.  
NIP. 196512052000031001

**HALAMAN PERSETUJUAN**

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Saaidah Hajjar NIM: 15220077  
Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri  
Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul :

**SEWA TUNGGU TANAH BENGKOK PERSPEKTIF PERATURAN  
WALIKOTA MOJOKERTO NOMOR 67 TAHUN 2012 TENTANG  
PENGOLAHAN EKS. TANAH BENGKOK DAN FIKIH SYAFI'YAH  
(STUDI DI DESA TEMPURAN, KECAMATAN PUNGGING,  
KABUPATEN MOJOKERTO)**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-  
syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Mengetahui,  
Ketua Jurusan  
Hukum Bisnis Syariah



Dr. Fakhuddin M.H.I  
NIP. 197408192000031002

Malang, 8 April 2019  
Dosen Pembimbing

Musleh Herry S.H., M.Hum  
NIP. 196807101999031002

**MOTTO**

إِنَّ اللَّهَ لَا يُعَيِّرُ مَا بَدَّلَ حَتَّىٰ يُعَيِّرُوا مَا بِأَنفُسِهِمْ

*Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan (nasib) sesuatu kaum hingga mereka mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri.*

(Qs. Ar – Rad : 11)

Jiwaku menasihati dan memintaku agar tidak merasa mulia kerana pujian dan agar tidak disusahkan oleh ketakutan kerana cacian. Sampai hari ini aku merasa ragu akan nilai pekerjaanku. Tapi sekarang aku belajar, Bahwa pohon berbunga di musim bunga, dan berbuah di musim panas dan menggugurkan daun-daunnya di musim gugur untuk menjadi benar-benar telanjang di musim dingin. Tanpa merasa mulia dan tanpa ketakutan atau tanpa rasa malu.

(Kahlil Gibran)

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji dan syukur kehadirat Allah swt yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada beliau yang menjadi suri tauladan manusia, rahmat semesta alam Nabi Muhammad saw beserta para keluarganya, para sahabatnya, serta pengikutnya yang istiqomah hingga akhir zaman. Syukur kepada Allah swt atas segala kesempatan dan kemudahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul SEWA TUNGGU TANAH BENGKOK PERSPEKTIF PERATURAN WALIKOTA MOJOKERTO NOMOR 67 TAHUN 2012 DAN FIKIH SYAFI'IIYAH (Studi di Desa Tempuran, Kecamatan Pungging, Kabupaten Mojokerto). Dapat diselesaikan dengan curahan kasih sayang-Nya, kedamaian dan ketenangan jiwa.

Dengan segala daya dan upaya serta bantuan, bimbingan maupun pengarahan dan hasil diskusi dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini, maka penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Abdul Haris, M. Ag., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Saifullah, S.H, M.Hum., selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

3. Dr. Fakhruddin, M.H.I., selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Musleh Herry, S.H, M.Hum selaku Dosen Pembimbing skripsi. Terimakasih yang sangat mendalam penulis haturkan atas waktu yang telah diluangkan untuk bimbingan, arahan, serta motivasi selama penulis menempuh perkuliahan dan sekaligus dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
5. Segenap Dosen Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah bersedia memberikan pengajaran didikan, bimbingan, seta mengamalkan ilmunya dengan ikhlas. Semoga Allah SWT menjadikan ilmu yang diberikan sebagai modal mulia di akhirat nanti dan sebagai limpahan pahala yang sepadan kepada beliau semua.
6. Staf Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terimakasih penulis ucapkan atas partisipasi maupun kemudahan-kemudahan yang diberikan dalam penyelesaian skripsi ini.
7. Para informan Bapak Ispadi, Bapak Ngateman, Bapak Subandi dan Masyarakat Desa Tempuran, Kecamatan Pungging, Kabupaten Mojokerto yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan informasi yang sangat penting demi kelanjutan penelitian ini.

8. Orang tua penulis Ayahanda Suwarno dan Ibunda Suwanik yang selalu mendoakan dan memberi dukungan moril maupun materil, perhatian dan semangat setiap waktu. Semoaga Allah SWT senantiasa memberikan kesehatan, kebahagiaan, dan tetap bersama dengan penulis untuk waktu yang sangat-sangat lama.
9. Keluarga penulis Dwi Fatatin Ilhama dan suaminya Ahmad Saifuddin beserta anaknya Ahmad Sahal dan Silfa Amira dan juga Mbah Kin yang selalu bersedia memberikan dorongan, motivasi, dan menjaga kedua orang tua penulis dengan sangat baik saat penulis berada di Malang sehingga penulis tidak perlu khawatir saat akan menyelesaikan skripsinya.
10. Seseorang yang tidak bisa disebutkan namanya oleh penulis, namun disadari keberadaannya. Terimakasih untuk inspirasi, pengalaman, pengajaran dan dorongan yang kuat sehingga penulis mengetahui banyak hal untuk bisa sampai pada titik ini. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan kebahagiaan.
11. Teman penulis Mir'atu ramadhani dan Lila Nur Laila, terimakasih atas ilmu dan persahabatan yang selalu diberikan tanpa imbalan apapun dari penulis terhitung 4 tahun terakhir. Terimakasih telah banyak membantu penulis selama di Malang dan seringkali membuang waktu untuk menunggu penulis dalam berbagai kegiatan, betapa bersyukurnya penulis bisa berteman baik dengan mereka. Semoga Allah SWT tetap menjaga tali silaturahmi kita.

12. Teman-teman penulis Meike Ratih Subekti, Nur Faizah, Siti Nur Maulidawati, Atika Nur Cholufatunnisa', Abidatul Adawiyah dan Firdausi Nuzulur Rahma. Terima kasih untuk kenyamanan, canda tawa, persaudaraan dan ilmu yang telah penulis dapatkan selama di Malang, Semoga kelak kita dipertemukan kembali bersama dengan kesuksesan di tangan kita masing-masing.
13. Teman baik penulis Siti Ati'ulloh, terima kasih yang telah meluangkan waktunya dengan bersedia menemani penulis menemui para informan sekalipun lelah pulang kerja dan harus menunggu cukup lama. Terima kasih untuk perhatian dan kebersamaan yang diberikan, semoga Allah SWT selalu menjadikan kita orang-orang yang beruntung.
14. Serta berbagai pihak yang turut serta membantu proses penyelesaian penulisan skripsi ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu.

Semoga skripsi ini bisa bermanfaat bagi semua pembaca. Penulis sangat menyadari bahwa karya sederhana ini masih jauh dari kata sempurna karena keterbatasan pengetahuan, kemampuan, wawasan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu, penulis sangat mengharap kritik dan saran dari semua piha demi kesempurnaan skripsi ini.

Malang, 8 April 2019

Penulis,

Saaidah Hajjar

NIM. 15220077

## PEDOMAN LITERASI

Transliterasi ialah pemindahalihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam footnote mau pun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat di gunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar internasional, nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No. 158/1987 dan 0543. b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (A Guide Arabic Transliteration), INIS Fellow 1992.

### A. Konsonan

ا	= Tidak dilambangkan	ض	= dl
ب	= B	ط	= th
ت	= T	ظ	=
ث	= Ta	ع	= ‘ (menghadap keatas)

ج	= J	غ	= gh
ح	= H	ف	= F
خ	= Kh	ق	= Q
د	= D	ك	= K
ذ	= Dz	ل	= L
ر	= R	م	= M
ز	= Z	ن	= N
س	= S	و	= W
ش	= sy	ه	= H
ص	= sh	ي	= Y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (’), berbalik dengan koma (‘) untuk pengganti lambang “ع”.

## B. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal fathah ditulis dengan “a”, kasrah dengan “i”, dlommah dengan “u,” sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal (a) panjang = â misalnya قال menjadi qâla

Vokal (i) panjang = î misalnya قيل menjadi qîla

Vokal (u) panjang = û misalnya دون menjadi dûna

Khusus untuk bacaan ya’ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “î”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya’ nisbat

diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya' setelah fathah ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) = و misalinya قول menjadi qawlun

Diftong (ay) = ي misalinya خير menjadi khayrun

### C. Ta' marbûthah (ة)

Ta' marbûthah ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila ta' marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalinya الرسالة للمدرسة menjadi alrisalat li al-mudarrisah, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan mudlaf dan mudlaf ilayh, maka ditransliterasikan dengan menggunakan t yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalinya في رحمة الله menjadi fi rahmatillâh.

### D. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang di sandarkan (idhafah) maka dihilangkan. Perhatikan contohcontoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan ...
3. Masyâ' Allâh kâna wa mâ lam yasya' lam yakun.
4. Billâh 'azza wa jalla.

## E. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apa bila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Perhatikan contoh berikut: "...Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan salat di berbagai kantor pemerintahan, namun ..."

Perhatikan penulisan nama "Abdurrahman Wahid," "Amin Rais" dan kata "salat" ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun ber asal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dari orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara "Abd al-Rahmân Wahîd," "Amîn Raîs," dan bukan ditulis dengan "shalât."

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN MOTTO .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
PEDOMAN LITERASI .....	x
DAFTAR ISI.....	xiv
ABSTRAK .....	xvii
ABSTRACT.....	xviii
ملخص البحث .....	xvix
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	
A. Latar belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Definisi Operasional.....	7
F. Sistematika Pembahasan .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	
A. Penelitian Terdahulu .....	11
B. Kajian Pustaka.....	15
1. Ruang Lingkup Tentang Sewa-Menyewa.....	15
a. Pengertian sewa-menyewa .....	15
b. Subjek dan objek sewa-menyewa .....	18
c. Syarat dalam sewa-menyewa .....	19
d. Hak dan kewajiban dalam sewa-menyewa .....	22

e. Berakhirnya sewa-menyewa .....	23
2. Sewa-Menyewa Perspektif Fikih Syafi'i	
a. Pengertian <i>ijarah</i> .....	26
b. Dasar hukum <i>ijarah</i> .....	30
c. Macam-macam <i>ijarah</i> .....	37
d. Rukun dalam <i>ijarah</i> .....	38
e. Syarat-syarat dalam <i>ijarah</i> .....	38
f. Cara tercapainya <i>ijarah</i> .....	41
g. Berakhirnya <i>ijarah</i> .....	41
3. Ruang Lingkup Tentang Tanah Bengkok	
a. Pengertian tanah bengkok .....	44
b. Sewa tanah pertanian .....	49
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	
A. Jenis Penelitian .....	53
B. Pendekatan Penelitian .....	53
C. Lokasi Penelitian .....	54
D. Jenis dan Sumber Data .....	54
E. Metode Pengumpulan Data .....	56
F. Metode Pengolahan Data .....	58
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	
A. Praktik Sewa Tunggu Tanah Bengkok di Desa Tempuran, Kecamatan Pungging, Kabupaten Mojokerto .....	61
1. Gambaran umum Desa Tempuran .....	61
2. Praktik sewa tunggu tanah bengkok .....	67
B. Sewa Tunggu Tanah Bengkok di Desa Tempuran, Kecamatan Pungging, Kabupaten Mojokerto Perspektif Fikig Syafi'i .....	87
<b>Bab V PENUTUP .....</b>	
A. Kesimpulan .....	93

B. Saran ..... 95

**DAFTAR PUSTAKA** .....

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**.....



## ABSTRAK

Hajjar, Saaidah, 15220077, 2019. Sewa Tunggu Tanah Bengkok Perspektif Peraturan Walikota Mojokerto Nomor 67 Tahun 2012 dan Fikih Syafi'iyah (Studi di Desa tempuran, Kecamatan Pungging, Kabupaten Mojokerto), Skripsi, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Musleh Herry, S.H M.Hum.

---

Kata Kunci : Sewa – Menyewa, Tanah Bengkok, Fikih Syafi'iyah.

Sewa menyewa atas tanah pada masa sekarang sudah merupakan sesuatu yang lumrah dilakukan dalam kehidupan sehari-hari yang erat kaitannya dengan keperluan bisnis ataupun kerjasama. Di Desa Tempuran peraturan mengenai tanah bengkok telah dijelaskan dalam Peraturan Walikota Mojokerto Nomor 67 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Eks. Tanah Bengkok, sehingga kegiatan ataupun pemanfaatan dari tanah bengkok sudah diawasi dengan ketat. Sewa tunggu tanah bengkok yang diartikan oleh masyarakat Desa Tempuran dengan kegiatan sewa-menyewa yang mana dalam hal tersebut adanya kerugian yang dialami salah satu pihak karena dalam praktiknya penyewa tidak bisa langsung mengerjakan tanah yang disewanya dikarenakan masih ada tanaman milik penyewa sebelumnya yang belum dipanen, sekalipun waktu itu sudah memasuki giliran penyewa yang selanjutnya. Kemudian sistem sewa yang disebabkan oleh hutang kepala desa sehingga dalam praktiknya menimbulkan beberapa konflik ataupun ketidaksesuaian dengan yang diamanatkan dalam peraturan pengelolaan tanah bengkok itu sendiri.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana dan seperti apa latar belakang praktik sewa tunggu tanah bengkok yang dilakukan oleh kepala desa kepada penyewa di desa Tempuran Kabupaten Mojokerto dan bertujuan untuk menganalisis tinjauan hukum islam khususnya fikih syafi'i dan Peraturan Walikota Mojokerto Nomor 67 tahun 2012 terhadap sewa tunggu tanah bengkok tersebut.

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis karena objek yang diteliti adalah hal-hal yang dalam praktek sehari-hari dan pengumpulan data dilakukan dengan mengadakan wawancara dan observasi kemudian dianalisis melalui proses pemeriksaan ulang, pengelompokkan data, dan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut: yang pertama, mengenai praktik sewa tunggu tanah bengkok di Desa Tempuran yang mana kepala desa menyewakan tanah bengkoknya kepada penyewa dikarenakan hutang dengan begitu sewa tersebut tidak dilakukan oleh kepala desa dengan sistem lelang dan penyewa juga tidak bisa secara langsung memanfaatkan tanah sewanya karena masih ada tanaman dari penyewa lain. Yang kedua, sewa tanah bengkok di Desa Tempuran ini tidak sesuai dengan yang diamanatkan Peraturan Walikota Mojokerto Nomor 67 Tahun 2012 pada pasal 3 dan pasal 6. Kemudian perspektif fikih syafi'iyah yang mana dalam *ijarah* mengharuskan adanya kerelaan kedua pihak, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

## ABSTRACT

Hajjar, Saaidah, 15220077, 2019. Rent Waiting for Crooked Land Perspective of Mojokerto Mayor Regulation No. 67 of 2012 and Shafi'i Jurisprudence (Study in Tempuran Village, Pungging District, Mojokerto Regency), Thesis, Islamic Business Law Department, Maulana Malik State Islamic University Ibrahim Malang. Advisor: Musleh Herry, S.H M.Hum.

---

Keywords: Lease, Crooked Land, Figh Syafi'iyah

Rent on land in the present is something that is commonplace in everyday life that is closely related to business or cooperation needs. In the village of Tempuran the regulations regarding bent land have been explained in Mojokerto Mayor Regulation Number 67 of 2012 concerning Ex-Management. Crooked soils, so that activities or utilization of bent land have been closely monitored. Rent for bengkok land is interpreted by the people of Tempuran Village with leasing activities, in which case there is a loss suffered by one party because in practice the tenant cannot directly work on the rented land because there are still plants belonging to the previous tenants that have not been harvested, even though at that time it was the turn of the next tenant. Then the rental system is caused by the debt of the village head so that in practice it creates several conflicts or incompatibilities with those mandated in the regulation of the management of the bent land itself.

This study aims to find out how and what the background of the practice of crooked land waiting is carried out by the village head to the tenants in the village of Tempuran, Mojokerto Regency and aims to analyze Islamic Islamic law, especially fiqh fiqh and Regulation of Mayor of Mojokerto Number 67 of 2012 towards rent waiting for the crooked land.

The type of research used is juridical empirical with a sociological juridical approach because the objects studied are things that are in daily practice and data collection is done by conducting interviews and observations and then analyzed through a process of re-examination, grouping data, and drawing conclusions.

The results of this thesis are as follows: first, regarding the practice of waiting for crooked land in the village of Tempuran where the village head rents out his crooked land to the tenants because of the debt so that the rent is not carried out by the village head with an auction system utilize the leased land because there are still plants from other tenants. Secondly, the rent of crooked land in Tempuran Village is not in accordance with Mojokerto Mayor Regulation No. 67 of 2012 in article 3 and article 6. Then the syafi'iyah fiqh perspective in which ijarah requires the willingness of both parties, so that no party feel aggrieved.

## ملخص البحث

حجار، سايدة، 15220077، عام 2019. بانتظار الأرض الإيجار "الملتوية منظور التنظيم رقم" 67 عاماً عمدة موجو كيرتو والفقهاء الشافعي 2012 (الدراسة في قرية بونجينج، مقاطعة تيمبوران، موجو كيرتو)، أطروحة، قسم القانون التجاري، الشريعة الإسلامية دولة جامعة مولانا إبراهيم مالك مالانغ. المشرف: همهمة مصلح ه هيري، س. م

الكلمات المفتاحية: الإيجار ، الأرض الملتوية ، فقه الصافية

الإيجار على الأرض في الوقت الحاضر هو أمر شائع في الحياة اليومية يرتبط ارتباطاً وثيقاً باحتياجات العمل أو التعاون. في قرية تمبوران ، تم شرح اللوائح المتعلقة بالأرض المنحنية في لائحة عمدة رقم 67 لعام 2012 بشأن الإدارة السابقة. التربة الملتوية ، بحيث تتم مراقبة الأنشطة أو **Mojokerto** الاستفادة من الأراضي المنحنية عن كثب. يفسر أهالي قرية تمبوران الإيجار لأراضي بنجوك بأشطة التأجير ، وفي هذه الحالة هناك خسارة تكبدها طرف واحد لأنه في الممارسة العملية لا يمكن للمستأجر العمل مباشرة على الأرض المستأجرة لأنه لا تزال هناك نباتات تخص المستأجرين السابقين لم يتم حصادها ، على الرغم من أن في ذلك الوقت كان دور المستأجر التالي. ثم ينتج عن نظام الإيجار ديون رئيس القرية بحيث يخلق في الممارسة العديد من النزاعات أو عدم التوافق مع تلك المنصوص عليها في تنظيم إدارة الأرض الملتوية نفسها

يهدف هذا البحث إلى معرفة كيف وأي نوع من الممارسة الخلفية بانتظار الأرض إيجار بنت أول رئيس القرية للمستأجرين في قرية "موجو كيرتو تيمبوران"، ويهدف إلى تحليل آراء الشريعة الإسلامية الإسلام خاصة بنت الفقهاء الشافعي واللائحة رقم 67 عاماً عمدة من موجو كيرتو عام 2012 ضد تأجير الأرض للانتظار

هذا النوع من البحوث هو القانونية السوسولوجية النهج التجريبية القانونية نظراً لأن الكائن هو بحث الأمور في الممارسات اليومية ويتم جمع البيانات مع المقابلة والملاحظة ثم تحليل من خلال عملية إعادة النظر ، تجميع البيانات، وانسحاب الاستنتاج

نتائج هذه الأطروحة هي كما يلي: أولاً ، فيما يتعلق بممارسة انتظار الأراضي الملتوية في قرية تمبوران حيث يقوم رئيس القرية بتأجير أرضه الملتوية للمستأجرين بسبب الديون حتى لا يتم تنفيذ الإيجار من قبل رئيس القرية باستخدام نظام مزاد ولا يمكن للمستأجرين مباشرة الاستفادة من الأرض المؤجرة لأنه لا تزال ثانياً ، إن استئجار الأرض الملتوية في قرية تمبوران لا يتماشى مع . هناك نباتات من مستأجرين آخرين لائحة عمدة موجو كيرتو رقم 67 لعام 2012 في المادة 3 والمادة 6. ثم منظور الفقهاء الصافي الذي تتطلب فيه الإجارة رغبة الطرفين ، حتى لا يكون هناك حزب تشعر بالظلم

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Manusia di dalam kehidupannya sangatlah erat hubungannya dengan tanah. Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia tempat berpijak dan menggantungkan kehidupan selama kita bernafas hingga akhir hidup kita. Tanah juga merupakan tempat bagi manusia untuk mencari makanan dengan menanam tanaman yang dapat diolah sedemikian rupa guna kelangsungan hidup umat manusia.

Dalam kaitannya dengan ketersediaan tanah, dalam pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 disebutkan tentang hak setiap orang atas standar kehidupan yang layak bagi diri sendiri dan keluarganya, termasuk hak untuk memperoleh pangan, sandang dan perumahan dan atas perbaikan kondisi hidup secara terus menerus. Selanjutnya dalam ayat (2) ditegaskan tentang pengakuan terhadap hak mendasar bagi setiap orang untuk bebas dari kelaparan dan untuk mendukung hak itu negara harus mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk meningkatkan cara-cara produksi, konsumsi dan distribusi pangan sehingga mencapai perkembangan dan pemanfaatan sumber daya alam yang *efisien*.<sup>1</sup>

Sejak tanggal 24 September 1960 Pemerintah Republik Indonesia telah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Undang-Undang Pokok Agraria merupakan

---

<sup>1</sup>Maria S W Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Jakarta : Kompas, 2008) hal. 4

penjabaran dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Untuk melaksanakan fungsi pemerintah dalam mengatur penggunaan, penguasaan, dan kepemilikan tanah di Indonesia, pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa hak menguasai dari Negara tersebut memberi wewenang untuk :<sup>2</sup>

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Tanah sebagai hak dasar setiap orang, keberadaannya dijamin dalam Undang-Undang Dasar 1945. Sesuai dengan sifatnya yang multidimensi dan syarat dengan persoalan keadilan, permasalahan tentang dan seputar tanah tidak pernah surut. Seiring dengan hal itu, gagasan atau pemikiran tentang permasalahan pertanahan juga terus berkembang sesuai dengan dinamika perkembangan dibidang politik, ekonomi, sosial dan budaya. Masalah yang sering dibicarakan mengenai pertanahan salah satunya yakni tentang sewa-menyewa tanah. Manusia dalam

---

<sup>2</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2005) hal. 232

memenuhi kebutuhannya tidak dapat bekerja sendiri, ia harus bermasyarakat dengan orang lain.<sup>3</sup> Karena tidak dipungkiri, manusia adalah makhluk sosial. Oleh karena itu kerjasama antara satu pihak dengan pihak lainnya guna mementingkan taraf perekonomian dan kebutuhan hidup serta keperluan lain tidak bisa diabaikan.

Sewa-menyewa adalah perjanjian atas kesepakatan dimana penyewa membayarkan atau memberikan imbalan atau manfaat dari benda atau barang yang dimiliki oleh pemilik barang yang disewakan. Sewa menyewa pada umumnya diatur dalam banyak regulasi diantaranya pada kitab undang-undang hukum perdata pada buku ke III tentang perikatan bab ke VII bagian ke satu dalam ketentuan umum pasal 1549. Praktek sewa-menyewa juga merupakan salah satu bentuk kegiatan bermuamalah yang dalam hukum islam disebut dengan al-ijarah yang sering terjadi dikehidupan masyarakat. Menurut bahasa ijarah adalah berarti upah, ganti, atau alat imbalan yang dalam istilah umum dinamakan dengan sewa-menyewa., oleh karena itu al-ijarah mempunyai pengertian umum yang meliputi upah atau imbalan atas pemanfaatan barang atau suatu kegiatan.<sup>4</sup>

Desa Tempuran merupakan desa yang terletak di Kecamatan Pungging, kabupaten Mojokerto. Desa ini memiliki wilayah perswahan, tegalan, dan pemukiman penduduk. Di desa tempuran mayoritas penduduk bekerja dibidang pertanian. Tetapi kebutuhan akan lahan pertanian tidak diimbangi dengan luas kepemilikan lahan bagi penggarap taah sehingga mereka mencari jalan agar kebutuhan mereka terpenuhi. Salah satunya sengan cara menyewa tanah milik

---

<sup>3</sup>Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2004) hal. 278

<sup>4</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Rajawali Press, 1993) hal. 9

orang lain agar dapat dijadikan cocok untuk tanaman yang akan mereka tanam. Tidak semua kepala desa dapat mengelola atau merawat tanah hasil tunjangan yang diberikannya dengan baik sehingga banyak kepala desa yang lebih memilih untuk menyewakan tanah mereka daripada dibiarkan saja dan tidak membuahkan hasil.

Sewa tunggu sendiri diartikan penduduk desa Tempuran sebagai tidak adanya kejelasan dalam perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh Kepala Desa tentang akan ditanami apa tanah bengkok tersebut dan penyewa tidak bisa langsung mengerjakan tanah tersebut dikarenakan masih ada tanaman milik penyewa pertama yang belum di panen. Dengan adanya hal seperti itu maka pihak penyewa selanjutnya tidak bisa mengambil kemanfaatan dari tanah bengkok tersebut secara langsung dan harus menunggu sampai penyewa pertamamemanen padi atau tanamannya sekalipun dalam permasalahannya pihak penyewa selanjutnya sudah membayar secara tunai di awal perjanjian.

Beberapa faktor kepala Desa Tempuran menyewakan tanah bengkoknya adalah karena persolan hutang Kepala Desa kepada pihak penyewa, kemudian Kepala Desa merasa memiliki hak untuk pemanfaatan tanah bengkok maka Kepala desa mempunyai inisiatif untuk pelunasan hutangnya dengan cara memberikan hak pakai itu kepada pihak penyewa. Faktor lain Kepala Desa menyewakan tanah bengkoknya adalah karena hasil yang didapat kurang mencukupi untuk kebutuhan sehari-hari dan merasa kurang mampu untuk bercocok tanam. Dengan begitulah Kepala desa mencari calon penyewa tanahnya dan menawarkan tanahnya utuk disewakan.

Dalam Peraturan Walikota Mojokerto Nomor 67 tahun 2012 tentang Pengelolaan Eks Tanah Bengkok dijelaskan dalam pasal 3 tentang ketentuan tata cara pelaksanaan pengelolaan eks tanah bengkok dengan maksud dan tujuannya, ayat (3) yang berbunyi, “Memberikan jaminan kepastian administratif dan yuridis terhadap keberadaan eks tanah bengkok” dalam ayat (2) juga disebutkan untuk memperjelas tugas baik dari penyewa maupun Kepala Desa, kemudian mengenai Kepala Desa menyewakan tanahnya karena faktor individu seperti hutang yang sudah dijelaskan diatas, hal tersebut juga bertentangan dengan Peraturan Walikota Mojokerto Nomor 67 tahun 2012 tentang Eks Tanah Bengkok, dalam pasal 6 ayat (2) yang seharusnya sistem sewa tanah bengkok dilakukan kepada umum (secara terbuka). Sebagaimana dengan pemaparan tersebut sehingga hal itu tidak sesuai dengan yang diamanatkan Peraturan Walikota Mojokerto Nomor 67 tahun 2012 tentang Eks Tanah Bengkok, apalagi dalam hal ini perjanjian dengan sistem pembayaran tunai sehingga pihak penyewa tidak bisa mengira di kemudian hari akan terjadi beberapa permasalahan.

Maka dari itu sesuai dengan latar belakang yang telah peneliti uraikan diatas, peneliti merasa terarik untuk mempelajari dan mengangkat permasalahan sewa tunggu tersebut dalam skripsi dengan judul “Sewa Tunggu Tanah Bengkok Perspektif Peraturan Walikota Mojokerto Nomor 67 Tahun 2012 Tentang Pengolahan Eks. Tanah Bengkok Dan Fikih Syafi’iyah(Studi di Desa Tempuran, Kecamatan Pungging, Kabupaten Mojokerto)”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka perlu dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik sewa tunggu tanah bengkok oleh kepala desa kepada penyewa di Desa Tempuran Kabupaten Mojokerto?
2. Bagaimana sewa tunggu tanah bengkok ditinjau dari Peraturan Walikota Nomor 67 Tahun 2012 dan Fikih Syafi'iyah?

## **C. Tujuan Penelitian**

Suatu penelitian yang dilakukan harus memiliki tujuan yang ingin diperoleh dari hasil penelitian. Dalam merumuskan tujuan penelitian, penulis mengacu pada masalah yang telah dirumuskan di atas. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana dan seperti apa latar belakang praktik sewa tunggu tanah bengkok yang dilakukan oleh kepala desa kepada penyewa di desa Tempuran Kabupaten Mojokerto.
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum islam islam khususnya fikih syafi'iyah dan Peraturan Walikota Mojokerto Nomor 67 tahun 2012 terhadap sewa tunggu tanah bengkok yang dilakukan oleh kepala desa kepada penyewa di Desa Tempuran, Kabupaten Mojokerto.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ditinjau dari dua segi yang saling berkaitan yakni manfaat teoritis dan praktis. Dengan adanya penelitian ini, peneliti sangat berharap akan dapat memberikan manfaat :

1. Manfaat Teoritis
  - a. Sebagai referensi bagi pembaca dan semua pihak yang berhubungan dengan bidang keilmuan untuk mengetahui bagaimana tinjauan Peraturan Walikota Mojokerto Nomor 67 Tahun 2012 dan fikih syafi'iyah terhadap sewa tunggu tanah bengkok yang dilakukan oleh kepala desa kepada penyewa di Desa Tempuran, Kabupaten Mojokerto.
  - b. Sebagai sarana untuk mengembangkan pemahaman mengenai sewa tunggu tanah bengkok bagi pembaca maupun peneliti sendiri.
2. Manfaat Praktis
  - a. Hasil penelitian ini penulis harapkan dapat menjadi jawaban atas permasalahan -permasalahan mengenai sewa tunggu tanah bengkok bagi kepala desa maupun penyewa serta dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan ilmu hukum secara teoritis.

#### **E. Definisi Operasional**

##### 1. Sewa tunggu

Pengertian mengenai sewa tunggu memang tidak dijabarkan secara rinci maupun di kemukakan oleh pakar-pakar hukum perdata, sehingga

sewa tunggu tidak memiliki pengertian yang mengikat dan inti, namun penggunaan kata sewa tunggu bisa digunakan dalam penelitian ini yang penyebutannya berasal dari kebiasaan masyarakat atau warga yang mengetahui mengenai sewa tunggu tersebut. Sewa tunggu disini diartikan sebagai suatu perjanjian sewa-menyewa yang mana penyewa kehilangan kemanfaatan untuk langsung mengerjakan tanah yang disewa dikarenakan tidak adanya ketidakjelasan mengenai jangka waktu berakhirnya sewa dan jangka waktu kapan harusnya panen dilakukan, mengingat sudah ada penyewa selanjutnya yang membuat perjanjian dengan pemilik tanah dengan sistem bayar diawal.

## 2. Tanah bengkok

Tanah bengkok dalam sistem agraria di Pulau Jawa adalah garapan milik desa. Tanah bengkok tidak dapat diperjualbelikan tanpa persetujuan seluruh warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak mengelolanya.<sup>5</sup>

## 3. Fikih syafi'iyah

Dalam penelitian ini yang dimaksud dengan fikih syafi'iyah adalah kajian-kajian *mas'alah Fiqh* yang berdasarkan pada Imam Syafi'i, khususnya dibidang fikih muamalah yang membahas tentang sewa-menyewa tanah.

---

<sup>5</sup> Wikipedia, Diakses tanggal 1 maret 23.44 WIB

## **F. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan dalam skripsi ini disusun agar dengan mudah memperoleh gambaran yang jelas dan menyeluruh. Secara garis besar, sistematika pembahasandalam peneliian ini dibagi menjadi 5 (lima) bab denga beberapa sub bab pada setiap bab nya, dengan uraian sebagai berikut:

Bab I merupakan pendahuluan yang menguraikan latar belakang masalah yaitu fenomena permasalahan dalam lingkungan yang diamati dan rumusan masalah yang merupakan identifikasi dari latar belakang permasalahan. Bab ini juga menguraikan tujuan penelitian yaitu uraian tujuan dan hal yang ingin dicapai mengenai penulisan skripsi ini. Manfaat penelitian yang menguraikan tentang kegunaan penelitian baik untuk peneliti pribadi maupun masyarakat secara umum. Sedangkan definisi operasional merupakan penjelasan singkat mengenai permasalahan disertai analisis permasalahan. Serta menguraikan tentang sistematika pembahasan yaitu suatu penjabaran seera deskriptif tentang hal-hal yang akan ditulis.

Bab II tinjauan umum merupakan kumpulan teori yang digunakan dalam pembuatan skripsi ini membahas tentang sewa-menyewa tanah dalam Islam khususnya Fikih Syafi'iyah dan sewa dalam KUHPerdara ataupun peraturan lain yang berlaku di Indonesia. Bab ini akan menguraikan pengertian sewa-menyewa, dasar hukum, syarat sewa-menyewa dan rukun sewa-menyewa serta, hak dan kewajiban para pihak, serta berakhirnya perjanjian dalam pandangan hukum

Islam khususnya Fikih Syafi'iyah dan sewa menyewa tanah. Bab ini juga menguraikan penelitian terdahulu yang berkaitan dengan praktek sewa-menyewa tanah bengkok ataupun lahan pertanian dan berfungsi untuk mengetahui bangunan keilmuan yang sudah diletakkan orang lain sehingga penelitian yang akan dilakukan benar-benar baru dan belum diteliti oleh orang lain. selain ini juga terdapat kerangka pemikiran ari penelitian lain.

Bab III metode penelitian yang merupakan langkah-langkah yang akan digunakan untuk mempermudah jalannya penelitian diakhiri dengan sistematika pembahasan yang menginformasikan tentang urutan pembahasan. Pada bab ini terdiri dai jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data, dan metode pengolahan data.

Bab IV ini menguraikan dua hal. Yang pertama adalah transaksi atau praktik sewa tunggu tanah bengkok di Desa Tempuan, Kecamatan Pungging, Kabupaten Mojokerto. Dan yang kedua adalah Tujuan Hukum Islam khususnya Fikih Syafi'iyah dan Peraturan Walikota Mojokerto Nomor 67 Tahun 2012 terhadap sewa tunggu tanah bengkok di Desa Tempuran, Kecamatan Pungging, Kabupaten Mojokerto.

Bab V merupakan bab penutup. Bab ini berisi tentang kesimpulan dan pemaparan yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya, dan bab ini adalah dimaksudkan untk memberikan atau menunjukkan bahwa problem yang diajukan dalam penelitian ini bisa dijelaskan secara komprehensif dan diakhiri dengan saran-saran untuk pengembangan studi lebih lanjut.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Penelitian Terdahulu

Agar dapat melengkapi wacana yang berkaitan dengan penelitian, maka diperlukan beberapa penelitian terdahulu. Penelitian terdahulu yang dilakukan berkenaan dengan sewa-menyewa yang memiliki tema hampir sama dengan yang diangkat oleh penulis saat ini telah dilakukan oleh para peneliti sebelumnya, diantara penelitian tersebut adalah :

Pertama, skripsi yang berjudul ”*Tinjauan Hukum Islam Dan Peraturan Daerah Kabupaten Kediri Nomor 6 Tahun 2006 Terhadap Sewa Tunggu Tanah Bengkok Di Desa Ngeletih Kabupaten Kediri*” oleh Iqki Saifu Rizal (2012), mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel.<sup>6</sup>Skripsi ini membahas mengenai sewa tunggu yang dilakukan oleh Pamong Desa di Kabupaten Kediri dari pandangan hukum islam, dimana dalam hukum islam sudah dijelaskan mengenai syarat dan rukun sewa-menyewa namun apabila dalam praktiknya banyak terjadi pelanggaran ataupun ketentuan-ketentuan yang sudah dijelaskan tidak dilaksanakan dengan baik maka perjanjian sewa-menyewa tersebut menjadi tidak sah.

---

<sup>6</sup> Iqki Saifu Rizal, *Tinjauan Hukum Islam Dan Peraturan Daerah Kabupaten Kediri Nomor 6 Tahun 2006 Terhadap Sewa Tunggu Tanah Bengkok Di Desa Ngeletih Kabupaten Kediri*, Skripsi, (Surabaya, Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel, 2012).

Kedua, skripsi yang kedua berjudul “*akad sewa tanah bengkok dalam perspektif hukum islam*” oleh Achmad Mufid Sunani (2015), mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.<sup>7</sup>Skripsi ini membahas mengenai masalah yang muncul dalam perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok yang sebenarnya untuk pertanian. Perjanjian sewa tanah bengkok tersebut hanya diperuntukkan untuk pertanian, namun pada prakteknya petani dalam memanfaatkan anh bengkok tersebut untuk pembuatan batu bata dan untuk mengurug yang semua itu dapat merusak atau mengurangi atau merubah fisik tanah bengkok tersebut.

Ketiga, skripsi yang ketiga berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Tanah Bengkok Di Desa Danasari Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang*” oleh Syamsl Ma’arif, yang merupakan mahasiswa Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.<sup>8</sup>Skripsi ini membahas tentang sewa menyewa tanah bengkok di Desa Danasari merupakan praktek berdasarkan adat dan berlangsung secara turun temurun dan tetap dipertahankan masyarakat. Mulanya Perangkat Desa non aktif tesebut tidak mau memberikan ganti rugi karena dianggap penyewa sudah memperoleh untung yang lebih besar dari uang yang dikeluarkan untuk menyewa tanah bengkok tersebut. Tetapi perjanjian haruslah di tepati.

Perbedaan penelitian terdahulu pertama dengan yang akan teliti terletak pada subjek hingga objek penelitian. Pada penelitian terdahulu subjek yang dijadikan

---

<sup>7</sup> Achmad Mufid Sunani, *akad sewa tanah bengkok dalam perspektif hukum islam*, Skripsi, (Purwokerto, Institut Agama Islam Negeri, 2015).

<sup>8</sup> Syamsul Ma’arif, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Tanah Bengkok Di Desa Danasari Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang*, Skripsi, (Semarang, Universitas Islam Negeri Walisongo, 2016).

penelitian ialah *pamong* desa, dan objek yang digunakan yakni di Kabupaten Kediri. Permasalahan sewa tunggu dalam penelitian terdahulu yang pertama juga lebih banyak membahas tentang tinjauan hukum Islam ketimbang Perda yang dicantumkan dalam pembahasan dalam skripsi penelitian terdahulu yang pertama. Sedangkan persamaannya adalah sama-sama meninjau mengenai permasalahan sewa tunggu tanah bengkok di suatu daerah.

Perbedaan penelitian terdahulu kedua yaitu terletak pada fokus penelitian. Pada penelitian terdahulu yang kedua mengkaji tentang permasalahan sewa-menyewa tanah bengkok yang adanya pelanggaran dalam perjanjian sewa tersebut, sehingga dapat menimbulkan kerusakan maupun kerugian yang terjadi pada pihak yang menyewakan. Kemudian perbedaan yang lainnya adalah pembahasan dalam penelitian terdahulu hanya menggunakan perspektif hukum Islam saja. Persamaan dari penelitian terdahulu yang kedua adalah sama-sama meneliti tentang sewa-menyewa tanah bengkok.

Perbedaan penelitian terdahulu yang ketiga yaitu penelitian ini menitikberatkan tentang praktek sewa tanah bengkok dan alasan-alasan yang melatarbelakangi sewa –menyewa tersebut tanpa ada masalah yang lebih spesifik dan berhenti di tinjauan hukum Islam saja. Persamaan dari penelitian terdahulu yang ketiga adalah sama-sama membahas masalah tanah bengkok sebagai objek yang akan disewakan di desa tertentu.

Tabel 1.1  
Perbandingan penelitian-penelitian terdahulu dengan penelitian yang dilakukan

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Perbedaan	Persamaan
1.	Iqki Saifu Rizal (2012)	<i>“Tinjauan Hukum Islam Dan Peraturan Daerah Kabupaten Kediri Nomor 6 Tahun 2006 Terhadap Sewa Tunggu Tanah Bengkok Di Desa Ngeletih Kabupaten Kediri”</i>	Penelitian ini menitikberatkan mengenai sewa tunggu pada sewa tunggu yang dilakukan Pamong desa tanpa seizin kepala desa, kemudian dalam pembahasan lebih banyak meninjau tentang perspektif huku islamnya saja.	Penelitian ini sama-sama menjadikan tanah bengkok sebagai objek dan permasalahan mengenai sewa tunggu di suatu wilayah atau daerah.
2.	Achmad Mufid Sunani (2015)	<i>”Akad sewa tanah bengkok dalam perspektif hukum islam”</i>	Penelitian ini menitikberatkan mengenai sewa menyewa tanah bengkok yang mana dalama menjalankan perjanjian banyak pelanggaran yang dilakukan pihak penyewa. sedangkan peneit akan meniliti tentang sewa tunggu	Penelitian ini sama-sama menjadikan tanah bengko sebagai objek penelitian.

			tanah bengkok yang terjadi di satu daerah.	
3.	Syamsul Ma'arif (2016)	<i>“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Tanah Bengkok Di Desa Danasari Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang”</i>	Penelitian ini menitikberatkan tentang praktek sewa tanah bengkok dan alasan-alasan yang melatarbelkangi sewa –menyewa tersebut tanpa ada masalah ang lebih spesifik dan terhenti di tinjauan hukum islam saja.	Penelitian ini sama-sama membahas tanah bengkok sebagai objek yang akan disewakan di desa tertentu.

## B. Tinjauan umum

### 1. Ruang lingkup tentang sewa-menyewa

#### a. Pengertian sewa-menyewa

Menurut bahasa kata sewa-menyewa berasal dari kata “Sewa” dan “Menyewa”, kata “sewa” berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa. Sedangkan kata “menyewa” berarti memakai dengan membayar uang sewa.<sup>9</sup> Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent atau hire*. Dalam kamus besar bahasa Indonesia sewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayar uang yang dibayarkan karena memakai atau meminjam

<sup>9</sup> Hasan Alwi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi III, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005) hal. 1057

sesuatu yang boleh dipakai setelah dibayar dengan uang<sup>10</sup>. Sewa-menyewa mengandung perjanjian di dalamnya, perjanjian sendiri pada umumnya diatur dalam Bab II, ketentuan khusus diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVII ditambah Bab VIIA. Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Definisi perjanjian menurut Rutten adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada, tergantung dari persesuaian pernyataan kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik.<sup>11</sup> Sedangkan perjanjian menurut adat disini adalah perjanjian dimana pemilik tanah memberikan ijin kepada orang lain untuk mempergunakan tanahnya sebagai tempat bercocok tanam dengan pembayaran sewa di depan (atau juga dapat terjadi pembayaran dibelakang).

Definisi sewa menyewa yang disebutkan dalam kitab undang-undang hukum perdata pada buku ke III tentang perikatan pada bab ke VII tentang sewa menyewa bagian ke satu ketentuan umum diartikan sebagai suatu perjanjian yang dilakukan oleh satu pihak dengan cara mengikatkan

---

<sup>10</sup><https://kbbi.web.id/sewa>, diakses tanggal 7 Maret 2019 00.10 WIB

<sup>11</sup> Poerwahid Patrik, *Dasar – Dasar Hukum Perikatan*, (Bandung : Mandar Maju, 1994) hal. 46

dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya suatu kenikmatan atau manfaat barang maupun jasa, selama waktu tertentu dengan kesanggupan suatu pembayaran.<sup>12</sup> Sewa-menyewa juga diartikan sewa (*huur en verhuur*) merupakan suatu persetujuan antara pihak yg menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu.<sup>13</sup> Definisi selanjutnya mengenai sewa menyewa dapat dilihat pula pada definisi perjanjian sewa menyewa, yaitu suatu kesanggupan antara dua belah pihak untuk menyerahkan benda untuk dipakai selama waktu tertentu yang diikuti dengan kesanggupan pembayaran harga oleh pihak penyewa untuk pemakaian tersebut dalam waktu tertentu.<sup>14</sup>

Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja kepada pihak penyewa. Sedangkan benda yang disewakan tersebut bisa merupakan benda yang berstatus hak milik, hak guna usaha, hak menggunakan hasil, hak pakai, hak sewa (sewa kedua), dan hak guna bangunan. Pada perjanjian sewa menyewa yang dipentingkan adalah hak perorangan (*personenrecht*) dan bukan hak kebendaan (*zakelijkrecht*), mengingat sumber hak sewa adalah seperti yang telah disebutkan diatas.

---

<sup>12</sup>R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2008) hal. 381

<sup>13</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 220

<sup>14</sup> Subekti, *Pokok - Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Intermedia, 2008) hal. 106

Bentuk perjanjian sewa menyewa dalam praktek pada umumnya dibuat secara tertulis untuk mempermudah pembuktian hak dan kewajiban para pihak di kemudian hari, terutama pada perjanjian sewa menyewa barang yang nilainya besar dan dalam jangka waktu yang lama.

Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam sewa-menyewa sebagai berikut :

1. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.
2. Adanya konsensus antara kedua belah pihak.
3. Adanya objek sewa-menyewa, yaitu barang baik bergerak maupun tidak bergerak.
4. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda.
5. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

Dilihat dari pemaparan definisi diatas maka dapat diambil kesimpulan bahwasanya sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengangkat dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut disepakati pembayarannya.

b. Subjek dan objek sewa-menyewa

Dalam sewa menyewa terdapat beberapa unsur penting, yakni mengenai subjek dan objek yang antara lain dijelaskan sebagai berikut :

### 1. Subjek sewa-menyewa

Subyek sewa menyewa, adalah kedua belah pihak yang berikat atau mengikatkan diri dalam kegiatan sewa menyewa. Mereka adalah penyewa dan yang menyewakan. Penyewa merupakan pihak yang membutuhkan benda yang akan dinikmati manfaatnya dan membayar hak guna pakainya melalui perjanjian sewa menyewa. Sedangkan yang menyewakan adalah, mereka yang menyediakan barang yang akan disewakan dan membutuhkan uang hasil sewa tersebut. biasanya berbentuk instansi, perorangan, dan sebagainya.

### 2. Objek sewa-menyewa

Obyek sewa menyewa, adalah benda dan harga sewa. Benda ini dalam arti kepemilikan asli dari orang atau lembaga yang menyewakan, yang memiliki status yang sah dalam hukum. Benda ini juga dapat berwujud atau tidak berwujud, bergerak atau tidak bergerak, dan sebagainya. Kaitannya dengan objek Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi obyek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini diperkuat dengan adanya putusan Hoge Raad tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan.<sup>15</sup>

### c. Syarat dalam sewa-menyewa

---

<sup>15</sup> Wiryono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur Bandung, 1981), hal. 50

Syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi dalam perjanjian sewa-menyewa, Sedangkan Syarat sah perjanjian diatur dalam buku ketiga KUHPerdota. Pasal 1338 menyebutkan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Untuk sahnya perjanjian itu harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdota yaitu :<sup>16</sup>

1. Sepakat mereka untuk mengikat dirinya

Kesepakatan merupakan hal yang sangat penting karena terikatnya suatu perjanjian setelah tercapainya kata sepakat. Dalam suatu perjanjian diharuskan pertemuan kemauan yang dikehendaki oleh para pihak terhadap hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Sejak tercapainya kata sepakat tentang suatu hal yang diperjanjikan, maka sejak itu pula lahir hubungan hukum antara para pihak yang membuat perjanjian tersebut dan masing-masing pihak terikat satu sama lainnya, sehingga menimbulkan hak kewajiban bagi mereka.

2. Kecakapan para pihak untuk membuat perikatan

Pasal 1329 KUHPerdota menerangkan bahwa : “Setiap orang yang cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undangundang tidak dinyatakan tidak cakap”.semua perjanjian yang dibuat oleh orang yang cakap maka perjanjian tersebut akan melahirkan tanggung jawab yang besar. Orang-orang yang tidak cakap tersebut, tidak mengerti

---

<sup>16</sup> Abdul kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni,1980),hal 88.

akan hak tanggung jawab yang besar dikemudian hari akibat dari perjanjian yang dibuat itu.

### 3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu merupakan pokok dari perjanjian, yaitu prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan apa yang diperjanjikan harus cukup jelas. Mengenai suatu hal tertentu ini M. Yahya Harahap mengemukakan bahwa “Agar Perjanjian tertentu mempunyai kekuatan hukum yang sah, bernilai dan mempunyai kekuatan mengikat, prestasi yang menjadi onjek perjanjian harus tertentu sekurang-kurangnya objek yang diperjanjikan harus ditentukan jenisnya”. Dari penjelasan diatas dapat diketahui bahwa untuk sahnya suatu perjanjian paling tidak haruslah ditentukan objek yang diperjanjikan oleh para pihak. Jika objeknya tidak ditentukan terlebih dahulu maka perjanjian itu dianggap tidak mengikat sehingga dengan demikian tidak mempunyai kekuatan hukum.<sup>17</sup>

### 4. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal atau diperbolehkan undang-undang yang dimaksud disini adalah para pihak dalam membuat perjanjian harus dimaksud oleh sebab yang diperoleh sehingga isi dan tujuan dari

---

<sup>17</sup>M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 6

perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>18</sup>

d. Hak dan kewajiban dalam sewa-menyewa

Dalam perjanjian sewa-menyewa terdapat hak dan kewajiban para pihak, antara lain sebagai berikut :

1. Hak pihak penyewa
  - a. Menerima tanah atau barang yang disewakan dari pihak yang menyewakan
  - b. Memakai tanah ataupun barang yang disewakan tersebut dalam keadaan yang terpelihara untuk keperluan pihak penyewa.
2. Kewajiban pihak penyewa
  - a. Memakai tanah ataupun barang yang disewakan sebagai “Bapak tanah yang baik” sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada itu menurut perjanjian sewa-menyewa.
  - b. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.<sup>19</sup>

Kewajiban memakai sewaan sebagai “bapak tanah yang baik”. berarti kewajiban untuk memakai seakan-akan miliknya sendiri. Kewajiban kedua merupakan kewajiban utama yaitu pembayaran sewa, bentuk pembayarannya tidak diatur dalam Undang-Undang. Pembayaran uang sewa ditempat kresitur, yaitu pihak yang

<sup>18</sup>Abdul kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni,1980), hal. 89

<sup>19</sup>Subekti, *Aneka perjanjian*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995) hal. 54

menyewakan. Waktu pembayaranberlangsung selama waktu sewa berlangsung.

Tanggung jawab penyewa tanah meliputi juga perbuatan dan kesalahan seisi rumah serta orang lain yang mengambil alih atau oper penyewa dari pihak penyewa tanah. Pihak penyewa harus mengembalikan (sebagaimana keadaan tanah) pada waktu diterima penyewa dari pihak yang menyewakan.

3. Hak pihak yang menyewakan
  - a. Menerima pembayaran uang sewa pada waktu yang telah ditentukan.
  - b. Berhak menerima kembali rumah yang disewakan dari pihak penyewa.
4. Kewajiban pihak yang menyewakan
  - a. Menyerahkan tanah atau barang yang disewakan kepada pihak penyewa.
  - b. Memelihara yang disewakan hingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
  - c. Memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan tentram dari yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.
  - e. Berakhirnya sewa-menyewa

Perjanjian berakhir secara umum diatur di dalam undang-undang. Penentuan berakhirnya perjanjian sewa-menyewa terkait dengan bentuk perjanjian. Ketentuan hukum perjanjian sewa-menyewa di dalam KUH

Perdata membedakan antara perjanjian sewa-menyewa yang dibuat secara lisan dan tertulis. Berikut ini cara-cara berakhirnya perjanjian sewa-menyewa :

1. Berakhir sesuai dengan batas waktu yang ditentukan

a. Perjanjian sewa-menyewa tertulis

Diatur dalam pasal 1570 KUH Perdata yang berbunyi: “ jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa tersebut berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diperlukanya suatu pemberitahuan untuk itu”.

b. Perjanjian sewa menyewa lisan

Diatur dalam pasal 1571 KUH Perdata yang berbunyi: “jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa tersebut tidak berakhir pada waktu yang tidak ditentukan, melainkan jika pihak lain menyatakan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.”

2. Batas akhir waktu sewa yang tidak ditentukan

Penghentian atau berakhirnya waktu sewa dalam perjanjian sewa-menyewa seperti ini didasarkan pada pedoman bahwa berakhirnya sewa-menyewa pada saat yang dianggap pantas oleh para pihak. Undang-undang tidak mengatur berakhirnya perjanjian sewa-menyewa

tanpa batas waktu, sehingga penghentiannya diserahkan pada kesepakatan kedua belah pihak.<sup>20</sup>

3. Berakhirnya sewa-menyewa karena ketentuan khusus

a. Permohonan atau pernyataan salah satu pihak

Penghentian perjanjian sewa-menyewa hanya dapat dilakukan atas persetujuan dua belah pihak yaitu pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Penghentian karena kehendak para pihak ini bisa dilakukan tanpa putusan dari pengadilan. Di atur di dalam pasal 1579 KUH Perdata yang menyatakan bahwa pemilik barang tidak dapat menghentikan sewa dengan mengatakan bahwa ia akan menggunakan sendiri barangnya, kecuali apabila waktu membentuk perjanjian sewa-menyewa ini diperbolehkan.

b. Putusan pengadilan

Penghentian hubungan sewa-menyewa yang dikehendaki oleh salah satu pihak saja, hanya dapat dilakukan dengan putusan pengadilan seperti yang diatur di dalam pasal 10 ayat (3) PP No. 49 Tahun 1963 jo PP No. 55 Tahun 1981.

c. Benda atau objek yang disewaan musnah

Pasal 1553 KUH Perdata mengaur apabila benda sewaan musnah sama sekali bukan karena kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum. Dengan

---

<sup>20</sup>M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 240

demikian perjanjian berakhir bukan karena kehendak para pihak melainkan karena keadaan memaksa (*Overmacht*).

2. Ruang lingkup tentang sewa-menyewa perspektif fikih syafi'iyah
  - a. Pengertian sewa-menyewa (*Ijarah*)

Manusia dalam menjalankan kehidupannya dengan manusia lainnya tidak terlepas dari kegiatan *muamalah*. Menurut bahasa (lughawi) kata *muamalah* adalah bentuk masdar dari *amala* yang artinya bertindak, saling berbuat dan saling beramal. Secara istilah *muamalah* adalah beberapa hukum *syara'* yang berhubungan dengan keduniaan dengan ketentuan-ketentuan tertentu seperti jual beli dan lain-lain.<sup>21</sup>

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan *muamalah* adalah sewa-menyewa tau dalam fikih disebut dengan *ijarah*. *Ijarah* secara etimologis, berasal dari kata: *اجارة- اجرا - ياجر - اجر* *Al-ijarah* berasal dari kata *alajru* yang berarti *al'iwadu*(ganti). Oleh sebab itu, *al sawab*(pahala) dinamai *al ajru*(upah). *Ijarah* juga berarti upah, sewa, atau imbalan. Secara istilah pengertian *ijarah* adalah suatu kontrak pertukaran antara suatu manfaat dengan ganjaran atau bayaran tertentu.<sup>22</sup>

Menurut Moh. Anwar *ijarah* adalah suatu perakadan (perikatan) pemberian kema'nfatan (jasa) kepada orang lain dengan syarat memakai

<sup>21</sup>Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, (Bandung : PT. Sinar baru Algesindo, 1998) hal. 278

<sup>22</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta : Kencana, 2013) hal. 247

*iwadh* (penggantian/balas jasa) dengan uang atau barang yang ditentukan.<sup>23</sup> Dalam pemahaman lain, pandangan Abu Syuja' menyebutkan bahwa lafadz *ijarah* dengan dibaca kasrah hamzahnya, menurut *qaul* (perkataan, pemahaman) yang masyhur secara bahasa bermakna upah. Hendi Suhendi, menyatakan bahwa *al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang menurut bahasanya ialah *al-iwadi* yang secara bahasa berarti ganti dan upah.<sup>24</sup>

Sewa menyewa sesungguhnya merupakan suatu transaksi yang memperjual-belikan manfaat suatu harta benda.<sup>25</sup> Transaksi ini banyak sekali dilakukan oleh manusia, baik manusia jaman dahulu maupun manusia jaman sekarang, atau dapat diartikan bahwa semua barang yang mungkin diambil manfaatnya dengan tetap zatnya, sah untuk disewakan, apabila kemanfaatannya itu dapat ditentukan dengan salah satu dari dua perkara, yaitu dengan masa dan perbuatan. Sewa menyewa dengan mutlak (tidak memakai syarat) itu menetapkan pembayaran sewa dengan tunai, kecuali apabila dijanjikan pembayaran dengan ditangguhkan.<sup>26</sup>

Berikut ini, untuk lebih jelasnya akan dijelaskan beberapa pengertian tentang sewa menyewa menurut istilah, dari beberapa pandangan para ulama fiqh :

#### 1. Sayyid Sabiq, sewa-menyewa atau *ijarah* ialah :

<sup>23</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), h. 227

<sup>24</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1971) hal. 5

<sup>25</sup> A. Mas'adi Ghufroon, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Semarang : Rajawali Pers, 2002) hal. 181

<sup>26</sup> H. Moh. Rifa'i, *Ilmu Fiqih Islam Lengkap*, (Semarang: CV. Toha Putra, 1978) hal. 428

الإجارة مشتقة من الأجر وهو العواض، ومنه سمي الثواب أجرا

Artinya : “*Ijarah* diambil dari kata “*ajrun*” yaitu pergantian maka dari itu pahala juga dinamakan upah”

2. Abdurrahman Al-Jaziri, sewa-menyewa atau *ijarah* ialah :

الإجارة في اللغة هي مصدر سماعي لفعل أجر على وزن ضرب وقتل فمضارعها

يأجر وأجر بكسر الجيم وضمها ومعناها الجزاء على العمل

Artinya : “*Ijarah* menurut bahasa merupakan mashdar *sima*’i bagi fi’il “*ajara*” setimbang dengan kata “*dharaba*” dan “*qatala*”, maka mudhari’nya *ya’jiru dan ajir*(dengan kasrah jim dan dhammahnya) dan maknanya adalah imbalan atas suatu pekerjaan”.

3. Abi Yahya Zakaria, sewa-menyewa atau *ijarah* ialah :

الإجارة لغة اسم الأجر

Artinya : “*Ijarah* secara bahasa disebut upah”

4. Ulama Syafiiyah, sewa-menyewa atau *ijarah* ialah :

عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم

Artinya: “Akad atas suatu manfaat yang diketahui kebolehan nya dengan serah terima dan ganti yang diketahui manfaat kebolehan nya”.

Menurut Syafi’iyah bahwa maksud dari akad perjanjian adalah manfaat yang bisa diambil dari barang ataupun jasa yang dijual. Maksudnya hanya mengambil kemanfaatannya tidak untuk

dimiliki dengan penerima imblan sebagai ganti, transaksi ini dibolehkan menurut Syafi'iyah. Misalnya, seseorang menyewa gedung pernikahan selama 12 jam dengan biaya Rp. 8.000.000, maka setelah 12 jam telah habis, penyewa gedung tersebut harus menyelesaikan pada waktu yang telah disepakati dan pemilik gedung berhak meminta imbalan tersebut. Jadi si penyewa hanya mengambil kemanfaatan dari gedung tersebut dan memberi imbalan atas manfaat tersebut.

5. Ulama Hanafiyah, sewa-menyewa atau *ijarah* ialah :

عقد على المنافع بعوض

Artinya: "Akad terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti".

6. Ulama malikiyyah, sewa-menyewa atau *ijarah* ialah :

تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة

Artinya: "*Ijarah* adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu".

7. Muhamad Syafi' Antonio, sewa menyewa atau *ijarah* adalah pemindahan hak bangunan atas barang atau jasa melalui upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>27</sup>
8. Taqyuddin an-Nabhani juga menyebutkan dalam bukunya, bahwa sewa menyewa atau *ijarah* adalah pemilikan jasa dari seorang ajiir

<sup>27</sup> Muhamad Syafi' Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001) hal. 117

(orang yang dikontrak tenaganya) oleh *musta'jir* (orang yang mengontrak tenaga), serta pemilikan harta dari pihak *musta'jir* oleh seorang *ajiir*.<sup>28</sup>

Dari beberapa pendapat tentang sewa-menyewa tersebut dapat peneliti rumuskan bahwa *ijarah* adalah suatu akad untuk mengambil manfaat suatu benda baik itu benda bergerak maupun tidak bergerak yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar upah sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dan dengan syarat-syarat tertentu. Apabila akad sewa menyewa telah berlangsung, penyewa sudah berhak mengambil manfaat dari benda yang ia sewa, dan orang yang menyewakan berhak pula mengambil upah sesuai dengan kesepakatan awal yang telah disepakati, karena akad ini adalah *mu'awadhah* (penggantian).

#### b. Dasar hukum sewa-menyewa (*ijarah*)

Sebenarnya dalam Islam sendiri, khususnya al-Qur'an hanya membahas secara umum tentang *ijarah*. Hal ini bukan berarti konsep *ijarah* tidak diatur dalam konsep Syariah, akan tetapi pembahasan tersebut dalam al-Qur'an hanya membahas perihal sewa menyewa. Karena itu segala peraturan yang ada dalam hukum Islam mempunyai landasan dasar hukum masing-masing. Yang menjadi dasar hukum *ijarah* adalah sebagai berikut :

#### 1. Al – Quran

<sup>28</sup> Taqyuddin an-Nabhani, *Membangun System Ekonomi Alternative Perspektif Islam*, (Surabaya: Risalah Gusti, 1996) hal. 83

a. Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 233 :

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ

بِالْمَعْرُوفِ

Artinya: “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut kamu yang patut”.

b. Al – Quran surat al-Qishas ayat 26-27 :

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ قَالَ إِنِّي

أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَاجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ

عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَمْلِكَ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ

الصَّالِحِينَ ۝

Artinya : “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata:"Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". Berkatalah dia (Syu'aib):"Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati

kamu. Dan kamu insya Allah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik". (QS. Al-Qishas 28:26-27)<sup>29</sup>

c. Firman Allah SWT surat At Thalaq ayat 6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ...

Artinya : “Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya ...” (QS. At Thalaq 65 : 6)<sup>30</sup>

Dalam surat At Thalaq ayat 6 menerangkan bahwa Allah SWT telah memerintahkan kepada bekas suami untuk mengeluarkan biaya-biaya yang diperlukan bekas istrinya, untuk memungkinkan melakukan susunan yang baik bagi anak yang diperoleh dari bekas suaminya itu. Biaya-biaya yang diterima bekas istri itu dinamakan upah, karena hubungan perkawinan keduanya terputus, kapasitas mereka adalah orang lain.

Dari beberapa nash al-Qur'an tersebut dapat dipahami bahwa ijarah disyari'atkan dalam Islam. Oleh karena itu, manusia antara satu dengan yang lain selalu terlibat dan saling membutuhkan. Sewa-menyewa merupakan salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat, boleh dikatakan bahwa pada dasarnya ijarah itu

<sup>29</sup> Soenarjo, dkk, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, (Jakarta: Departemen Agama RI, 2001) hal. 613

<sup>30</sup> *Ibid*, 946

adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak yang saling meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan agama. *Ijarah* merupakan jalan untuk memenuhi hajat manusia. Oleh sebab itu, para ulama menilai bahwa *ijarah* merupakan suatu hal yang diperbolehkan.

## 2. Hadis

Selain dasar hukum dari al Qur'an, dalam hadits Rosulullah juga menerangkan dasar hukum sewa-menyewa antara lain :

### a. Hadis yang pertama,

عن عائشة رضي الله عنها: واستأجر النبي صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رجلا من بني الدليل، ثم من بني عبد بن عدي، هاديا خريتا الخريت: الماهر بالمهذابة قد غمس يمين حلف في آل العاص بن وائل، وهو على دين كفار قريش، فأمناه، فدفعا إليه راحلتيهما، ووعدها غار ثور بعد ثلاث ليال، فأتهما براحلتيهما صبيحة ليال ثلاث فارتحلا، وانطلق معهما عامرين فهيرة، والدليل الديلي، فأخذ بهم أسفل مكة، وهو

طريق الساحل (رواه البخاري)

Artinya: “Dari Aisyah R.A, ia menuturkan Nabi SAW dan Abu Bakar menyewa seorang laki-laki yang pintar sebagai penunjuk jalan dari dari bani Ad-Dil, kemudian dari Bani Abdi bin Adi. Dia pernah terjerumus dalam sumpah perjanjian dengan keluarga al-Ash bin Wail dan dia memeluk agama orang-orang kafir Quraisy. Dia pun memberi

jaminan keamanan kepada keduanya, maka keduanya menyerahkan hewan tunggangan miliknya, seraya menjanjikan bertemu di gua Tsur sesudah tiga malam/hari . Ia pun mendatangi keduanya dengan membawa hewan tunggangan mereka pada hari di malam ketiga, kemudian keduanya berangkat berangkat. Ikut bersama keduanya Amir bin Fuhairah dan penunjuk jalan dari bani Dil, dia membawa mereka menempuh bagian bawah Mekkah, yakni jalur pantai”(H.R. Bukhari).

Dalam hadits di atas di jelaskan bahwa Nabi menyewa orang musyrik saat darurat atau ketika tidak ditemukan orang Islam, dan Nabi mempekerjakan orang-orang Yahudi Khaibar selama tiga hari. Dalam hal ini Imam Bukhari, tidak membolehkan menyewa orang musyrik, baik yang memusuhi Islam (harbi) maupun yang tidak memusuhi Islam (dzimmi), kecuali kondisi mendesak seperti tidak didapatkan orang Islam yang ahli atau dapat melakukan perbuatan itu. Sedangkan Ibnu Baththa mengatakan bahwa mayoritas ahli fiqih membolehkan menyewa orang-orang musyrik saat darurat maupun tidak, sebab ini dapat merendahkan martabat mereka.<sup>31</sup>

b. Hadist yang kedua,

Kemudian hadist yang diriwayatkan dari Ibnu Abbas r.a ia berkata

:

<sup>31</sup> Al-Hafizh Ibnu Hajar al-‘Asqalani, *Fathul Baari Penjelasan Kitab Shahih al-Bukhari, Penerjemah, Amiruddin, Judul Asli, Fathul Baari Syarah Shahih Bukhari*, ( Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), Jilid 13, Cet. 2, h. 48-49

حدثنا ابن طاوس عن أبيه عن ابن عباس رضي الله عنهما قال: احتجم النبي صل  
الله عليه و سلم واعطى الحجام اجره (رواه البخاري)

Artinya: "Hadist dari Ibnu Thawus dari ayahnya dari Ibnu Abbas r.a dia berkata bahwa Nabi Saw pernah mengupah seorang tukang bekam kemudian membayar upahnya". (H.R.Bukhari)

Dari hadits di atas dapat dipahami bahwa Nabi menyuruh untuk membayar upah terhadap orang yang telah dipekerjakan. Dari hal ini juga dapat dipahami bahwa Nabi membolehkan untuk melakukan transaksi upah mengupah.

c. Hadist yang ketiga,

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ  
أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ (رواه ابن ماجه)

Artinya : "Dari Abdillah bin Umar ia berkata: Berkata Rasulullah SAW : Berikan upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering" ( H.R Ibnu Majah ).

Hadits di atas menjelaskan tentang ketentuan pembayaran upah terhadap orang yang dipekerjakan, yaitu Nabi sangat menganjurkan agar dalam pembayaran upah itu hendaknya sebelum keringatnya kering atau setelah pekerjaan itu selesai dilakukan.

3. Ijma'

Umat Islam pada masa sahabat telah beijma' bahwa *ijarah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi manusia.<sup>32</sup> Di samping al-Qur'an dan sunah, dasar hukum *ijarah* adalah ijma'. Sejak zaman sahabat sampai sekarang *ijarah* telah disepakati oleh para ahli hukum Islam. Dalam kenyataan kehidupan sehari-hari, ada orang kaya yang memiliki tempat tinggal, di sisi lain ada orang yang tidak memiliki tempat tinggal. Dengan dibolehkannya *ijarah* maka orang yang tidak memiliki tempat tinggal bisa menempati rumah orang lain yang tidak digunakan untuk beberapa waktu tertentu dengan memberikan imbalan berupa uang sewa yang disepakati bersama tanpa harus membeli rumah tersebut.

Mengenai disyari'atkan *ijarah*, semua ulama' bersepakat, tidak seorang ulama' pun yang membantah kesepakatan (ijma'") ini sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak dianggap.<sup>33</sup>

Para ulama' berpendapat bahwasannya *ijarah* itu disyari'atkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan, oleh karena itu manusia antara yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan, dan *ijarah* (sewa-menyewa) adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

---

<sup>32</sup>Rachmad Syafe'i, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2014), hal. 124

<sup>33</sup>Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1971) hal. 11

Melihat uraian tersebut di atas, sangat mustahil apabila manusia dapat mencukupi kebutuhan hidupnya tanpa berinteraksi (berijarah) dengan manusia lainnya, karena itu bisa dikatakan bahwa pada dasarnya *ijarah* adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak yang saling meringankan, serta salah satu bentuk aktivitas manusia yang berlandaskan asas tolong-menolong yang telah dianjurkan oleh agama. Selain itu juga merupakan salah satu jalan untuk memenuhi hajat manusia. Oleh sebab itu para ulama' menilai bahwa *ijarah* merupakan suatu hal yang diperbolehkan.

c. Macam-macam sewa-menyewa (*ijarah*)

Dilihat dari segi objeknya *ijarah* dapat dibagi menjadi dua macam, yakni *ijarah* yang bersifat manfaat dan yang bersifat pekerjaan.

1. *Ijarah* yang bersifat manfaat, umpamanya sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian (pengantin) dan perhiasan.
2. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan adalah dengan cara memperkerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan.

*Ijarah* semacam ini dibolehkan seperti buruh bangunan, tukang jahit, tukang sepatu, dan lain-lain.

Menurut sebagian ulama', *ijarah* dibagi menjadi 2 (dua) macam :

1. *Ijarah ain*, yaitu menyewa dengan memanfaatkan benda yang kelihatan dan dapat dirasa. Seperti menyewa sebagian tanah, atau sebuah rumah yang sudah jelas untuk ditempati dan lain-lain.

2. *Ijarah* atas pengakuan, yaitu mengupahkan benda untuk dikerjakan, menurut pengakuan si pekerja, bahwa barang itu akan diselesaikan dalam jangka waktu tertentu dan menurut upah yang ditentukan.<sup>34</sup>

d. Rukun sewa-menyewa (*ijarah*)

Rukun merupakan sesuatu yang mesti ada dalam sebuah akad atau transaksi. Tanpa rukun akad tidak akan sah. Rukun sebagaimana yang dijelaskan oleh Abdul Karim Zaidan dalam bukunya "al-Wajizu fi Ushul Fiqh" sebagai berikut :

الركن: جزء من حقيقة الشيء وماهيته

Artinya: "Rukun adalah bagian dari hakikat sesuatu dan zatnya".

Adapun rukun sewa-menyewa ada dua golongan yang berpendapat yaitu: yang pertama golongan Abu Hanifah sewa-menyewa / *ijarah* menjadi syah hanyalah dengan ijab dan qobul, yang kedua golongan Syafi'iyah, Malikiyah dan Hambaliyah berpendapat bahwa rukun *ijarah* itu sendiri dari *Mu'ajir* (pihak yang memberi upah), serta *musta'jir* (orang yang membayar *ijarah*), dan *al maqud alaih* (barang yang disewakan).<sup>35</sup>

e. Syarat sewa-menyewa (*ijarah*)

<sup>34</sup> Eka Fidayana, analisis hukum islam terhadap sewa tanah bondu desa dengan sistem malet (studi kasus desa menduran kecamatan Brati kabupaten grobongan), skripsi, (Yogyakarta, UIN Walisongo, 2016) hal. 45

<sup>35</sup> Sudarsono, *Sepuluh Aspek Agama Islam*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1994) hal. 149

Persyaratan yang harus dipenuhi dalam akad sewa menyewa adalah sebagai berikut :

1. Syarat terkait Aqid (orang yang berakad)

Aqid adalah orang yang melakukan aqad, yaitu orang yang menyewa (musta'jir) dan orang yang menyewakan (mu'ajir). Syarat-syarat orang yang berakad adalah :

- a. Syarat bagi kedua orang yang berakad, adalah telah baligh dan berakal (menurut madzhab Syafi'i dan Hambali). Dengan demikian, apabila orang itu belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila, menyewakan hartanya, atau diri mereka sebagai buruh, maka ijarahnya tidak syah. Berbeda dengan madzhab Hanafi dan Maliki mengatakan, bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah mumayyiz pun boleh melakukan akad ijarah dengan ketentuan, disetujui oleh walinya.
- b. Para pihak yang melakukan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan tanpa ada unsur paksaan, baik keterpaksaan itu datang dipihak-pihak yang berakad atau dari pihak lain.

2. Syarat terkait Ma'qud alaih (objek akad)

*Ma'qud alaih* yaitu barang yang dijadikan obyek sewa-menyewa. Syarat-syarat barang yang boleh dan syah dijadikan obyek sewa-menyewa adalah :

a. Objek dapat diserahkan

Maksudnya, barang yang diperjanjikan dalam sewa-menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh karena itu, kendaraan yang akan ada (baru rencana untuk dibeli) dan kendaraan yang rusak tidak dapat dijadikan sebagai obyek perjanjian sewa -menyewa.

a. Objek *ijarah* dapat digunakan sesuai kegunaan

Maksudnya, kegunaan barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan kegunaan barang tersebut. Seandainya barang itu tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan, maka perjanjian sewa-menyewa itu dapat dibatalkan.

b. Harus jelas dan terang mengenai objek perjanjian.

Harus jelas dan terang mengenai obyek sewa-menyewa, yaitu barang yang dipersewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa-menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.

c. Kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan dalam agama.

Perjanjian sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh hukum agama tidak syah dan wajib untuk ditinggalkan. Misalnya perjanjian sewa-menyewa rumah yang

digunakan untuk kegiatan prostitusi, atau menjual minuman keras serta tempat perjudian, demikian juga memberikan uang kepada tukang ramal. Selain itu, juga tidak syah perjanjian pemberian uang (*ijarah*) puasa atau shalat, sebab puasa dan shalat termasuk kewajiban individu yang mutlak dikerjakan oleh orang yang terkena kewajiban.<sup>36</sup>

f. Cara tercapainya akad *Ijarah*

Menurut ulama syafi'iyah hukum *ijarah* tercapai seketika ketika akad, adapun masa *ijarah* dianggap ada secara hukum, seakan-akan ia adalah barang yang berwujud. Dalam hal upah, syafi'iyah mengatakan upah itu ditetapkan kepemilikannya hanya dengan adanya akad. Jika akadnya dinyatakan secara mutlak (disebutkan tanpa ada batasan tertentu). Karena *ijarah* adalah akad *mu'awadhah* dan akad *mu'awadhah* jika dinyatakan secara mutlak dari syarat maka mengharuskan penetapan hak kepemilikan dalam dua barang yang dipertukarkan setelah akad.

Mengenai kebolehan manfaat, syafi'i mensyaratkan agar manfaat tersebut mempunyai nilai yang mandiri. Karena itu tidak boleh menawarkan buah apel untuk dicium atau makanan sebagai penghias toko karena manfaat ini tidak memiliki nilai secara mandiri.<sup>37</sup>

g. Berakhirnya perjanjian sewa-menyewa (*ijarah*)

<sup>36</sup> Gufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontektual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002) hal. 183

<sup>37</sup> Sisca Mega Prastica, *Praktek sewa menyewa lahan tanaman di desa tumpakrejo kecamatan kalipare kabupaten malang*, Skripsi, (Malang, UIN Maulana Malik Ibrahim, 2010) hal. 17

Sewa menyewa adalah jenis akad lazim yang salah satu pihak yang berakad itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian. Bahkan jika salah satu pihak yang menyewakan / yang menyewa meninggal, perjanjian sewa-menyewa tidak akan menjadi batal, asalkan saja yang menjadi obyek sewa-menyewa masih tetap ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal maka kedudukannya digantikan oleh ahli warisnya apakah dia sebagai pihak yang menyewakan / sebagai pihak penyewa.<sup>38</sup>

Menurut Chairuman Pasaribu dalam bukunya hukum perjanjian dalam Islam bahwa hal yang menyebabkan berakhirnya sewa-menyewa disebabkan karena :

1. Terjadi aib pada barang sewaan

Maksudnya bahwa barang yang menjadi obyek sewa ada kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu di akibatkan kelalaian penyewa sendiri. Misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan petunjuk penggunaan barang tersebut, dalam hal ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.

Segolongan fuqoha', Imam Malik, Syafi'i, Abu Sufyan, Abu Tsaur dan lainnya mengatakan bahwa sewa-menyewa tersebut tidak bisa batal, kecuali dengan hal-hal yang membatalkan akad-akad yang tetap, seperti akadnya cacat/hilangnya tempat mengambil manfaat itu.

---

<sup>38</sup> Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994) hal. 57

Dengan demikian dapatlah diketahui bahwa cacatnya barang yang tidak diketahui pada waktu akad berlangsung, akan dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa.

## 2. Rusaknya barang yang disewakan

Apalagi kalau yang menjadi obyek sewa-menyewa mengalami kerusakan / musnah sama sekali, sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misal yang menjadi obyek sewamenyewa adalah rumah, kemudian rumah tersebut terbakar, maka perjanjian tersebut batal.

Menurut madzhab Hanafi bahwa boleh memfasakh *ijarah* karena ada *udzur*, sekalipun disalah satu pihak. Seperti orang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian hartanya terbakar, dicuri/bangkrut, maka ia berhak *memfasakh ijarah*.

## 3. Sudah terpenuhinya manfaat yang diperjanjikan / sudah selesainya pekerjaan.

Dalam hal ini, yang dimaksudkan ialah tujuan perjanjian sewa-menyewa telah tercapai. Misalnya, perjanjian sewa-menyewa rumah selama satu tahun , penyewa telah memanfaatkan rumah selama satu tahun, maka perjanjian sewa-menyewa batal dengan sendirinya.

Hal senada juga diungkapkan oleh Muhammad Anwar dalam bukunya Fiqh Islam, bahwa hak untuk mengembalikan barang sewaan

itu bila telah habis tempatnya atau ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya perjanjian.

### 3. Ruang lingkup tentang tanah bengkok

#### a. Pengertian tanah bengkok

Pengertian tanah bengkok dalam sistem agraria di Pulau Jawa adalah lahan garapan milik desa. Tanah bengkok tidak dapat diperjualbelikan tanpa persetujuan seluruh warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak mengelolanya.<sup>39</sup>

Pengaturan mengenai tanah bengkok dapat ditemui dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa. Pada Pasal 1 angka 10 Permendagri No 4 Tahun 2007 disebutkan bahwa Tanah Desa adalah barang milik desa berupa tanah bengkok, kuburan, dan titisara. Jadi, tanah bengkok merupakan salah satu Tanah Desa. Tanah kas desa adalah kekayaan desa dan menjadi milik desa (lihat Pasal 2 ayat (1) jo Pasal 3 ayat (1) Permendagri 4/2007).

Sejak diundangkannya PP No 47 Tahun 2015 sebagai pengganti PP No 43 Tahun 2014 tanah bengkok menjadi hak sepenuhnya bagi Kepala Desa dan Perangkat Desa. hal tersebut diatur dalam Pasal 100 ayat (3) yang menentukan bahwa hasil pengelolaan tanah bengkok atau sebutan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat digunakan untuk tambahan

---

<sup>39</sup>Wikipedia, diakses tanggal 16 November 2018, Pukul 1.07 WIB

tunjangan kepala Desa dan perangkat Desa selain penghasilan tetap dan tunjangan kepala Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka

1. Berdasarkan adanya aturan tersebut maka masing-masing Kepala Desa dan perangkatnya memperoleh hak atas tanah bengkok yang dimiliki oleh desa. Hasil dari tanah bengkok menjadi tunjangan bagi Kepala Desa dan Perangkat Desa diluar dari penghasilan tetap dan tunjangan lainnya bagi kepala desa dan perangkatnya.<sup>40</sup>

Tanah bengkok merupakan tanah yang dimiliki oleh desa yang menjadi kekayaan desa. Dalam pasal 6 Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa dikelola oleh Pemerintah Desa dan dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat desa. Bentuk pemanfaatan kekayaan desa dapat dilakukan dengan cara :

1. Sewa – menyewa
2. Pinjam pakai
3. Kerjasama
4. Bangun serah guna dan bangun guna serah

Pengelolaan mengenai tanah bengkok bermacam-macam sesuai keadaan suatu wilayahnya ataupun ada yang berpatok pada hukum adat. Banyak tanah di daerah-daerah masih terdapat tanah-tanah dalam lingkungan masyarakat hukum adat yang pengurusan penguasaan, dan

<sup>40</sup> Diah Ayu Sekar Ningrum, *Pemanfaatan Tanah Bengkok Setelah Berlakunya PP Bomor 47 Tahun 2015 di Desa Tampir Wetan Kecamatan Candimulyo Kabupaten Magelang*, volume 6 no. 2, (2017), hal. 5

penggunaannya didasarkan pada ketentuan hukum adat setempat dan diakui oleh para warga masyarakat hukum adat yang bersangkutan sebagai tanah ulayatnya.<sup>41</sup> Sebagaimana tercantum dalam pasal 3 dalam UUPA dengan mengingat dalam pasal 1 dan pasal 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat0masyarakat hukum adat, sepanjang dalam kenyataannya masih ada harus sedemikian rupa sehingga dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan lainnya yang lebih tinggi.<sup>42</sup> Yang kemudian menurut Muchsin dan Imam Koeswahyono berdasarkan peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan, dan kepemilikan tanah, penguasaan hak-hak tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah serta lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan presiden.<sup>43</sup>

Bentuk dari tanah bengkok bermacam-macam, dapat berupa tanah persawahan, tanah kering atau tanah tegalan maupun berupa kolam ikan atau tambak. Penyerahan tanah bengkok kepada kepala desa dan perangkatnya, namun hal tersebut akan kembali menjadi hak desa jika Kepala Desa dan perangkatnya tidak menjabat lagi, sehingga tanah bengkok akan diserahkan kepada Kepala Desa dan perangkat Desa yang

---

<sup>41</sup> Rusmadi Murad, *Menyikap tabir Masalah pertanahan*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 2007) hal. 22

<sup>42</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Jakarta : Kompas, 2008) hal. 157

<sup>43</sup> Muchsin dan Imam Koeswahyono, *Aspek kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008) hal. 13

menggantikannya, dengan demikian tanah bengkok mempunyai unsur-unsur sebagai berikut :

1. Tanah tersebut merupakan tanah desa atau lazim disebut hak ulayat.
2. Tanah tersebut diberikan kepada warga desa yang menjabat sebagai pamong desa.
3. Pemberian tanah tersebut hanya sementara waktu, selama yang bersangkutan menjadi pamong desa.
4. Maksud pemberian tanah tersebut sebagai upah atau ganjaran untuk menghidupi diri dan keluarganya.

Tanah bengkok yang sekarang masih ada di Indonesia secara Yuridis telaah menjadi hak pakai tersebut diatur pada pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai hak pakai. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.<sup>44</sup>

Hak pakai atas tanah juga merupakan hak atas tanah yang bersifat primer. Hak pakai atas tanah memiliki ciri-ciri tersendiri yang tidak akan

---

<sup>44</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, ( Jakarta : Kencana, 2007) hal. 114

dijumpai pada hak-hak atas tanah lainnya.<sup>45</sup> Subjek hak pakai lebih rinci diatur di dalam pasal 39 PP No. 40 Tahun 1996 yang dapat mempunyai hak pakai, yaitu :

1. Warga negara Indonesia.
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
3. Departemen, Lembaga Pemerintahan Non Departemen, dan Pemerintahan Daerah.
4. Badan – badan keagamaan dan sosial.
5. Rang asing yang berkedudukan di Indonesia.
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Bagi pemegang hak pakai yang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak pakai, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak pakainya kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Hak pakai atas tanah negara yakni hak pakai ini diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Badan Pertanahan Nasional. Hak pakai ini terjadi sejak keputusan pemberian Hak Pakai didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

---

<sup>45</sup> Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah*, (Bogor : Ghalia Indonesia, 2010) hal. 88

b. Sewa tanah pertanian

Indonesia merupakan negara yang dijuluki negara agraris yang memiliki lahan pertanian yang sangat luas serta memiliki iklim yang tropis sehingga sangat cocok untuk bercocok tanam. Dengan adanya hal ini, Indonesia memiliki regulasi yang mengatur mengenai lahan pertanian, selain bertujuan menghindari diskriminasi juga bertujuan untuk terselenggaranya peningkatan taraf hidup masyarakat khususnya petani, dan tujuan-tujuan lainnya.

Lahan pertanian adalah lahan yang ditujukan atau cocok untuk dijadikan lahan usaha tani untuk memproduksi tanaman pertanian maupun hewan ternak. Lahan pertanian merupakan salah satu sumber daya utama pada usaha pertanian.<sup>46</sup> Kemudian yang dimaksud dengan hak sewa tanah pertanian adalah suatu perbuatan hukum dalam bentuk penyerahan penguasaan tanah pertanian oleh pemilik tanah pertanian kepada pihak lain (penyewa) dalam jangka waktu tertentu dan sejumlah uang sebagai sewa yang ditetapkan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak.<sup>47</sup>

Terjadinya sewa tanah pertanian yakni seseorang yang memiliki tanah pertanian karena membutuhkan sejumlah uang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, maka ia menyerahkan tanahnya dalam bentuk sewa dalam jangka waktu tertentu kepada pihak lain. pihak lain tersebut bisa

---

<sup>46</sup> Wikipedia, dikases tanggal 21 Maret 2019 pukul 23.49 WIB

<sup>47</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, ( Jakarta : Kencana, 2007) hal. 145

perseorangan atau pabrik.<sup>48</sup> Sewa tanah pertanian bisa terjadi dalam bentuk perjanjian yang tidak tertulis atau tertulis yang memuat unsur-unsur para pihak, objek, uang sewa, jangka waktu, hak dan kewajiban bagi pemilik tanah pertanian dan penyewa. Hak sewa tanah pertanian dinyatakan bersifat sementara sehubungan dengan pasal 10 ayat (1) UUPA yang menghendaki bahwa setiap orang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan. Sebab masih banyak kemungkinan orang-orang yang mempunyai hak atas tanah pertanian menyuruh orang lain untuk mengerjakan tanahnya.<sup>49</sup>

Selanjutnya melangkah pada pokok pembahasan mengenai regulasi sewa menyewa tanah pertanian, diawali dengan regulasi yang di dalamnya mengatur secara khusus yaitu pada kitab undang undang hukum perdata pada buku ke III tentang perikatan pada bagian ke IV tentang peraturan yang khusus berlaku pada sewa menyewa tanah. Dalam KUHPerdata ini diatur khusus mengenai sewa menyewa tanah tapi lebih kepada beberapa syarat dan ketentuan dalam melakukan perjanjian sewa menyewa tanah.

Kemudian mengenai faktor-faktor yang dapat enjadikan penyebab hapusnya hak sewa tanah pertanian, yakni :<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup>*ibid*

<sup>49</sup> Fia S. Aji, "Hak sewa tanah pertanian", <http://pertanahannasional.blogspot.com/2007/09/hak-sewa-tanah-pertanian.html>, diakses tanggal 8 november 2018 21.39

<sup>50</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, ( Jakarta : Kencana, 2007) hal. 146

1. Jangka waktunya berakhir.
2. Hak sewanya dialihkan kepada pihak lain tanpa persetujuan dari pemilik tanah kecuali hal itu diperkenankan oleh pemilik tanah.
3. Hak sewanya dilepaskan secara sukarela oleh penyewa.
4. Hak atas tanah tersebut dicabut untuk kepentingan umum.
5. Tanahnya musnah.



### BAB III

#### METODE PENELITIAN

Metode penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporan. Secara umum metode penelitian diartikan sebagai cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu.<sup>51</sup> Istilah metodologi yang berarti jalan, namun demikian menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan suatu tipe yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian.<sup>52</sup>

Metode penelitian hukum adalah sebagai cara kerja ilmuan yang salah satunya yang salah satunya ditandai dengan penggunaan metode. Secara harfiah mul-mula metode diartikan sebagai suatu jalan yang harus ditempuh menjadi penyelidikan atau penelitian berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Menurut Peter Mahmud, penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.<sup>53</sup>

Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

---

<sup>51</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung : CV. Alfabeta, 2009) hal. 3

<sup>52</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 2012) hal. 5

<sup>53</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2011) hal. 35

## A. Jenis Penelitian

Penentuan jenis penelitian dapat ditinjau dari beberapa aspek, seperti tujuan penelitian, pendekatan penelitian, bidang ilmu yang diteliti, tempat penelitian dan hadirnya *variable*<sup>54</sup>. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme, digunakan untuk meneliti kondisi objek yang alamiah,<sup>55</sup> berdasarkan rumusan masalah, maka penelitian ini merupakan penelitian empiris. Penelitian hukum empiris adalah metode penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data primer.<sup>56</sup> Penelitian ini termasuk penelitian empiris karena penelitian ini menggunakan data dari pandangan Kepala Desa Tempuran hingga masyarakat di Desa Tempuran Kecamatan Pungging Kabupaten Mojokerto.

## B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis, karena objek yang diteliti adalah hal-hal yang bersifat yuridis dan dalam praktek sehari-hari. Faktor yuridis disini adalah perjanjian mengenai hal-hal yang mengatur sewa-menyewa tanah pertanian. Faktor sosiologis yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah praktik mengenai perjanjian sewa-menyewa tanah pertanian.

Selanjutnya dengan pendekatan ini, peneliti mencari suatu gambaran atau menggambarkan data tentang pandangan terhadap Sewa Tunggu Tanah Bengkok

---

<sup>55</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung : CV. Alfabeta, 2009) hal. 15

<sup>56</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta : Rajawali Press, 2001) hal. 14

Perspektif Peraturan Walikota Mojokerto Nomor 67 Tahun 2012 Dan Fikih Syafi'i dengan mengadakan pengamatan langsung kepada Kepala Desa hingga masyarakat Desa tempuran untuk menelaah pemikiran dan gagasannya.

### **C. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Desa Tempuran Kecamatan Pungging Kabupaten Mojokerto. Penetapan lokasi penelitian merupakan tahap yang penting dalam penelitian kualitatif, karena dengan ditetapkannya lokasi penelitian berarti objek dan tujuan dari penelitian telah ditetapkan.

Peneliti memilih Desa Tempuran Kecamatan Pungging Kabupaten Mojokerto dengan alasan bahwa telah terjadi pelanggaran dalam pelaksanaan kegiatan sewa-menyewa yang kemudian menimbulkan dirugikannya salah satu pihak, dilakukannya penelitian di Desa Tempuran juga karena masalah yang sedang diteliti tidak muncul ataupun tidak muncul di Desa lain di kecamatan Pungging dan juga peneliti mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok dalam kehidupan di masyarakat Desa Tempuran Kecamatan Pungging Kabupaten Mojokerto.

### **D. Jenis dan Sumber Data**

Merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan.

Berkaitan dengan hal tersebut maka dalam penelitian ini peneliti menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dilapangan yang dalam hal ini diperoleh melalui wawancara yaitu suatu cara memperoleh informasi dengan serta bertanya langsung kepada pihak yang diwawancarai, yaitu Ispadi selaku kepala desa, Subandi selaku pihak penyewa kedua dan Agung selaku pihak penyewa pertama, Ngateman sebagai orang yang menggarap sawah tersebut, dan masyarakat setempat yang mengetahui.

b. Data Sekunder

Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, bahan sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.<sup>57</sup> Adapun pendukung dari buku dan literatur lain yang termasuk dalam data sekunder tersebut antara lain :

1. Bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan yang diurut berdasarkan hierarki perundang-undangan antara lain: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 2015, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016, Peraturan Daerah Mojokerto Nomor 15 Tahun 2006, Peraturan Bupati Mojokerto Nomor 48

---

<sup>57</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, ( Jakarta : Rineka Cipta, 1998) hal. 52

Tahun 2015, Peraturan Walikota Mojokerto Nomor 67 Tahun 2012 Tentang Eks Tanah Bengkok.

2. Kajian teoritis yang berupa pendapat hukum. Ajaran (doktrin) dan teori hukum sebagai penunjang bahan hukum primer dari beberapa buku-buku karya ilmiah, skripsi dan jurnal.
3. Bahan hukum yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berupa Kamus-kamus Bahasa Inggris, Kamus besar Bahasa Indonesia, kamus Hukum, dan Ensiklopedia.

#### **E. Metode Pengumpulan Data**

Sebagaimana yang telah berlaku dalam dunia penelitian. Alat dan prosedur pengukuran dikembangkan untuk mengumpulkan informasi tentang variabel yang diukur agar dapat diperoleh pengetahuan yang benar.<sup>58</sup> Akan tetapi kebenaran yang mutlak tidak pernah dicapai oleh manusia yang dapat diupayakan adalah mengembangkan pengukuran secermat mungkin agar dapat memperkecil kesalahan menjadi seminimum mungkin, maka didalam penelitian ini terdapat tiga jenis pengumpulan data, yaitu studi dokumen dan bahan pustaka, pengamatan atau observasi dan wawancara atau *interview*.

##### **a. Wawancara atau *Interview***

Metode wawancara yaitu proses tanya jawab antara dua orang atau lebih yang saling berhadapan secara fisik dengan ketentuan yang satu dapat

<sup>58</sup> Djunadi Ghony dan Fauzan Almansyur, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif*, (Malang, UIN Malang Press, 2009) hal.168

melihat wajah yang lain, juga dapat mendengarkan dengan telinga sendiri.<sup>59</sup>

Sistem wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.<sup>60</sup>

Adapun narasumber yang telah peneliti wawancarai yakni, antara lain :

1. Bapak Ispadi selaku kepala desa di Desa Tempuran Kecamatan Pungging Kabupaten Mojokerto, juga selaku pihak yang menyewakan ataupun pihak yang diberi hak pakai oleh pemerintah untuk mengelola tanah bengkok. Bapak kepala desa ini bertempat tinggal di Dusun Juwok Desa Tempuran.
2. Bapak Subandi selaku pihak penyewa yang bertempat tinggal di Dusun Bendungan Rt. 01 Rw. 01 Desa Tempuran Kecamatan Pungging Kabupaten Mojokerto.
3. Bapak Agung selaku pihak penyewa yang bertempat tinggal di Dusun Bendungan Rt. 03 Rw. 01 Desa Tempuran Kecamatan Pungging Kabupaten Mojokerto.

---

<sup>59</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, (Yogyakarta : Fak. Psikologi UGM) hal. 192

<sup>60</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, ( Jakarta : Rineka Cipta, 1996) hal. 145

4. Bapak Ngateman selaku penggarap tanah bengkok yang disewakan tersebut, bertempat tinggal di Dusun Bendungan Rt. 03 Rw. 01 Desa Tempuran Kecamatan Pungging Kabupaten Mojokerto.

b. Observasi

Metode observasi adalah dasar semua ilmu pengetahuan. Para ilmuwan hanya dapat bekerja berdasarkan data, yaitu fakta mengenai dunia kenyataan yang diperoleh melalui observasi. Data itu dikumpulkan dan sering dengan bantuan berbagai alat yang sangat canggih, sehingga benda-benda yang sangat kecil maupun yang sangat jauh dapat diobservasi dengan jelas.

Sistem observasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi terstruktur atau terencana yang artinya peneliti dalam melakukan pengumpulan data menyatakan terstruktur kepada sumber data mengenai hal yang ingin diteliti. Kemudian tahapan yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi terfokus yang artinya suatu observasi yang telah dipersempit untuk difokuskan pada aspek tertentu.<sup>61</sup>

## F. Metode Pengolahan Data

Data-data yang diperoleh dalam penelitian akan diolah dan dianalisis dengan tahapan sebagai berikut :

---

<sup>61</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung : CV. Alfabeta, 2009) hal. 316

a. *Editing* (Pemeriksaan Ulang)

Dilakukan untuk memeriksa kembali semua data terutama dalam aspek kelengkapan jawaban, keterbacaan tulisan, kejelasan makna, kesesuaian dan relevansinya dengan data yang lain. data yang telah dikumpulkan melalui catatan dan daftar pertanyaan dibaca kembali dan diperbaiki oleh peneliti, apabila masih ada kekeliruan atau ketidakjelasan.

b. *Classifying* (Pengelompokan Data)

Hasil wawancara diklasifikasikan berdasarkan kategori tertentu. Pengelompokan data bertujuan agar data yang diperoleh mudah dibaca, dipahami dan memberikan informasi objektif yang dibutuhkan oleh peneliti. Data-data tersebut dipilah ke dalam bagian-bagian yang memiliki persamaan berdasarkan data temuan pada saat wawancara dan data temuan dari berbagai referensi atau literatur yang digunakan.

c. *Analyzing* (Analisis Data)

Pemakaian pendekatan kualitatif dalam penelitian, menurut Soejono Soekanto menghasilkan dua deskriptif-analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh subjek penelitian secara tertulis atau perilaku nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh dan ungkap kebenarannya. Meskipun telah terungkap kebenarannya, data-data tersebut tidak dibarkan begitu saja, akan tetapi perlu dipahami makna dibalik kebenaran tersebut.<sup>62</sup>

d. *Concluding* (Penarikan Kesimpulan)

---

<sup>62</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, ( Jakarta : UI Press, 1986 ) hal. 250

Langkah terakhir adalah membuat sebuah kesimpulan penelitian yang merupakan hasil sekaligus jawaban dari penelitian ini. Kesimpulan merupakan sebuah sintesis yang diperoleh dari pengamatan terhadap data yang didapatkan dari kajian teori yang ada.



## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Praktik Sewa Tunggu Tanah Bengkok di Desa Tempuran, Kecamatan Pungging, Kabupaten Mojokerto.

##### 1. Gambaran Umum Desa Tempuran, Kecamatan Pungging, Kabupaten Mojokerto.

Masyarakat Desa Tempura Kecamatan Pungging Kabupaten Mojokerto memiliki sikap atau sifat saling membantu yang tinggi, sikap saling membantu dan keramahtamahan masyarakatnya dalam kehidupan sehari-hari. Solidaritas yang dimiliki oleh masyarakat Desa Tempuran tidak sebatas hanya dengan menyumbangkan tenaga saja, namun bisa juga berupa pertolongan materi.hal yang seperti ini tampak sangat jelas bagi masyarakat Desa tempuran apabila ada yang memiliki hajat ataupun yang terkena musibah seperti kematian, agar meringankan beban keluarga yang tertimpa musibah maka para tetangga akan datang dengan tangan ringan untuk saling membantu.

Seperti yang dikatakan Bapak Ispadi selaku kepala desa, Desa Tempuran dikategorikan sebagai desa yang berkembang dalam bidang perekonomian. Mayoritas masyarakat Desa Tempuran yang bekerja sebagai petani dan bekerja di pabrik-pabrik sekitar desa menjadi tolak ukur perkembangan perekonomian tersendiri bagi masyarakat sekitar.<sup>63</sup> Memiliki

<sup>63</sup> Ispadi, Wawancara (Desa Tempuran, 5 November 2018)

keadaan geografis yang tinggi untuk bercocok tanam sebagai penyebab banyaknya masyarakat Desa Tempuran yang bekerja sebagai Petani. Berawal dari potensi keadaan geografis desa yang tinggi untuk bercocok tanam dan mayoritas masyarakat bekerja sebagai petani, dari situ muncullah berbagai kegiatan antar masyarakat salah satunya yakni sewa-menyewa.

Di Desa Tempuran sewa-menyewa memiliki intensitas yang tinggi dan banyak dilakukan dilakukan masyarakat, dimana sewa-menyewa adalah salah satu sarana pemenuh kebutuhan antar individu dengan individu lainnya di Desa Tempuran. Pentingnya peran sewa-menyewa dalam kehidupan masyarakat sekitar menjadikan banyak orang yang menyadari bahwa mereka telah bergantung dan tidak bisa dari kegiatan ini seperti halnya sewa-menyewa tanah pertanian.

Umumnya tanah yang disewakan di masyarakat sekitar yang sedang dibahas saat ini ialah tanah bengkok yang dimiliki Pejabat Desa sekitar, kepala desa menyewakan pada penyewa untuk ditanami atau dikerjakan sesuai kesepakatan bersama. Tanah pertanian yang disewakan kepada masyarakat berupa tanah tegalan atau sawah yang harusnya sudah siap dikerjakan para penewa setelah mendiskusikan perjanjian sewa tersebut. Namun seiring berkembangnya keadaan Kepala Desa memiliki inisiatif-inisiatif dalam menyewakan tanahnya tidak hanya diumumkan atau di lelang seperti halnya yang diatur dalam Undang-Undang yang mengatur tentang tanah bengkok.

Dari situlah muncul kegiatan sewa-menyewa yang tidak sehat, seperti halnya Kepala Desa tidak begitu tau menau setelah tanah bengkok tersebut disewakan kepada pihak yang dia tawarkan dan kemudian apakah penyewa sebelumnya sudah selesai dengan garapan sawah tersebut ataupun belum, sehingga hal tersebut menimbulkan banyak pertanyaan dikalangan masyarakat khususnya pihak penyewa. selanjutnya akan dipaparkan secara rinci keadaan Desa Tempuran Kecamatan Pungging Kabupaten Mojokerto Provinsi Jawa Timur, sebagai berikut :

1. Gambaran Umum Desa Tempuran Kecamatan Pungging Kabupaten Mojokerto.

a. Kondisi geografis<sup>64</sup>

1. Letak desa Tempuran di ketinggian 450 DPL dan batas wilayah:

Sebelah utara Desa Banjar Tanggul

Sebelah Timur Desa Sekargadung

Sebelah Selatan Desa Mojorejo

Sebelah Barat Desa Jatilangkung

2. Luas Desa Tempuran : 200.375 Ha. Terdiri dari :

Tanah Sawah : 96 Ha.

Tanah Tegal : 12 Ha.

Tanah Pekarangan/ Pemukiman : 67 Ha.

Tanah Kas Desa : 13 Ha.

<sup>64</sup> Data Desa Tempuran Kecamatan Pungging Kabupaten Mojokerto

Lain-lain : 12,375 Ha.

3. Pembagian pemerintahan ada 4 Dusun :

Dusun Joho

Dusun Tempuran

Dusun Bakalan

Dusun Bendungan

b. Demografi

Tabel 1.2

Data demografi Desa Tempuran, Kecamatan Pungging, Kabupaten Mojokerto.

No.	Desa / Kelurahan	Jumlah KK	Penduduk Awal Bulan			Jumlah KK	Penduduk Akhir Bulan		
			L	P	L+P		L	P	L+P
1	Bakalan	185	348	339	687	185	348	338	686
2	Tempuran	124	324	202	526	124	322	202	524
3	Bendungan	126	195	200	395	126	198	200	398
4	Joho	184	280	273	553	184	282	272	552
Jumlah		619	1147	1014	2161	619	1150	1012	2162

c. Kondisi Ekonomi

Distribusi penduduk menurut lapangan kerja :

1. Petani : 159 Jiwa
2. Pedagang : 78 Jiwa
3. Wiraswasta : 150 Jiwa
4. Pegawai negeri sipil : 24 Jiwa
5. Buruh : 422 Jiwa

Lembaga keuangan yang ada :

1. Simpan pinjam perempuan
  2. PNPM
  3. PUEM
- d. Sumber Daya Alam

Dalam bidang pertanian Desa Tempuran merupakan daerah subur untuk pertanian, pada musim hujan sawah ditanami padi, pada musim kemarau ditanami kedelai, jagung, kacang hijau.

Dalam bidang pertambangan industri tidak ada, ada pertambangan serti sekarang ditutup namun pada setiap kesempatan bisa buka lagi.

Dalam idang peternakan di Desa Tempuran ada perusahaan PT. Japfa yang memproduksi peternakan ayam.

Sumber daya manusia di Desa tempuran mayoritas penduduknya sebagai petani, sebagai pekerja di perusahaan ayang ada di Desa Tempuran dan Ngoro.<sup>65</sup>

- e. Ideologi

Warga Desa Tempuran sudah banyak yang mengiuti penataran P4 yang dilaksanakan tahun lalu dan tidak ditemukan adanya ekstrikan maupun kiri serta kelompok Islam garis besar seperti Jat / Mujahidin dan lain-lain yang bertantangan dengan ideologi Pancasila dan tidak ada warga yang terlibat G30SPKI.

<sup>65</sup> Data Desa Tempuran, Kecamatan Pungging, Kabupaten Mojokerto.

f. Keagamaan

Penduduk Desa Tempuran semuanya beragama Islam dan giat keagamaan terpusat di TPQ / Pondok Pesantren sebagian mengadakan kumpulan yasinan istighosah secara bergilir. Kegiatan di Pondok Pesantren Darut Taqwa di Dusun Bendungan antara lain :

1. Setiap hari Selasa giat Istighosah.
2. Setiap hari Kamis giat Tahlilan.
3. Setiap hari Sabtu giat Diba'an khusus wanita.
4. Setiap hari Minggu giat Terbangan.

Pondok Pesantren Al Munawwiri di Dusun Joho :

1. Setiap hari Selasa giat istighosah.
2. Setiap hari Rabu giat Terbangan.
3. Setiap hari Kamis giat Tahlilan dan Yasinan.
4. Setiap hari Sabtu Giat Dibaan khusus wanita.

g. Keamanan

Penanganan masalah keamanan di Desa Tempuran telah terbentuk dengan keberadaan : FKPM, Babinkamtibnas, Babinsa, Linmas, dan Anggota TNI Polri yang berdomisili di Desa Tempuran.

Jumlah unsur keamanan :

- |           |             |
|-----------|-------------|
| 1. TNI    | : 2 orang.  |
| 2. Polri  | : 3 orang.  |
| 3. Linmas | : 17 orang. |

- 4. Sat Gas : -
- 5. FKPM : -
- 6. Pos Kamling Pam Swakarsa : 5 orang.

h. Struktur pemerintahan desa

Susunan organisasi dan tata kerja pemerintahan Desa tempuran Kec. Pungging Kab. Mojokerto, antara lain sebagai berikut :

Kepala Desa	: Ispadi
Sekretaris Desa	: M. Mustofa S.Kom
Kaur Umum dan Perencanaan	: Siti Rojannah
Kaur Keuangan	: Ismanto
Kasi Pemerintahan	: Suwati
Kasi Kesejahteraan	: Yudi Santoso
Kasi Pelayanan	: Abdul Hadi
Kadus Joho	: Bambang Sukoco
Kadus Bendugan	: Wuliyanto
Kadus Tempuran	: Zainal Anwar
Kadus Bakalan	: Isman

2. Praktik Sewa Tunggu Tanah Bengkok di Desa Tempuran, Kecamatan Pungging, Kabupaten Mojokerto.

Desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak

asasi usul dan/atau hak tradisional yang diakui dan dihormati.<sup>66</sup> Desa atau yang disebut dengan nama lain telah ada sebelum Negara Kesatuan Republik Indonesia terbentuk. Melalui perubahan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pengakuan terhadap kesatuan hukum adat dipertegas melalui ketentuan dalam pasal 18B ayat (2) yang berbunyi : “Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur di dalam Undang-Undang”. Dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa banyak mengatur seluk-beluk aturan tentang pemerintahan desa, salah satunya adalah pengelolaan aset desa atau tanah bengkok yang selama ini sebagian besar dikelola untuk gaji perangkat desa.<sup>67</sup>

Tanah bengkok adalah tanah yang dimiliki oleh adat-istiadat sendiri guna diberikan kepada kepala desa dan perangkat desa yang bersangkutan. Tanah bengkok dalam sistem agraria di Pulau Jawa adalah lahan garapan milik desa, tanah bengkok tidak dapat diperjualbelikan tanpa persetujuan seluruh warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak untuk mengelolanya. Menurut penggunaannya tanah bengkok dibedakan menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu :<sup>68</sup>

---

<sup>66</sup> Peraturan Menteri Dalam Negeri Noor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

<sup>67</sup> Dwiyana Achmad Hartanto, *Kedudukan Tanah Bengkok Sebagai Hak asal-Usul Pasca Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa*, Vol. 1 No. 2 (Desember, 2016), 3

<sup>68</sup> Miya Safitri, *Analisis Kebijakan Peraturan Daerah Kabupaten Malang Terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok Desa*, Vol. 1 No. 2, (Desember, 2016), 56

- a. Tanah lungguh, yaitu tanah yang menjadi hak perangkat/ pamong desa sebagai kompensasi gaji yang tidak mereka terima.
- b. Tanah kas desa, yaitu tanah yang dikelola oleh perangkat/ pamong desa aktif untuk mendanai pembangunan infrastruktur atau keperluan desa pada umumnya.
- c. Tanah pengarem-arem, yaitu tanah yang menjadi hak perangkat/ pamong desa yang telah purnabakti atau memasuki masa pensiun untuk digarap sebagai jaminan hari tua dan setelah meninggal dunia maka tanah tersebut dikembalikan pengelolaannya kepada pemerintah desa.

Bentuk dari tanah bengkok tersebut bermacam-macam, dapat berupa: tanah persawahan, tanah kering atau tanah tegalan maupun berupa kolam ikan atau tambak. Penyerahan tanah bengkok kepada kepala desa dan perangkatnya tidak menjabat lagi, sehingga tanah bengkok akan diserahkan kepada kepala desa dan perangkat desa yang menggantikannya.

Kepemilikan tanah bengkok berasal dari hak ulayat. Pasal 3 UUPA menyebutkan,<sup>69</sup> “Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang

---

<sup>69</sup> Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

lebih tinggi.” Setelah berlakunya UUPA, tanah-tanah milik desa yang salah satunya adalah tanah bengkok berdasarkan Pasal VI Ketentuan Konversi UUPA menyebutkan sebagai berikut : ”Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya Undangundang ini, yaitu: hak vruchtgebruik, gebruik, grant controleur, bruikleen, ganggam bauntuik, anggaduh, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga, yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41 ayat (1) yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini”.

Sesuai ketentuan-ketentuan Konversi Pasal VI Undang-undang Pokok Agraria menjadi "hak pakai" sesuai Pasal 41 (1) Undang-undang Pokok Agraria tersebut. Pengaturan hak pakai dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA menyebutkan sebagai berikut :

*“Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.”*

Pasal 41 ayat (2) UUPA menyebutkan, Hak pakai dapat diberikan:

- a. *selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu,*
- b. *dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.*

Pasal 42 UUPA menyebutkan, yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

- a. *Warga negara Indonesia,*
- b. *Orang asing yang berkedudukan di Indonesia,*
- c. *badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia,*
- d. *Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.*

Pasal 43 ayat (1) UUPA, sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Pada ayat (2), hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Tanah bengkok/ tanah aset desa ini merupakan kekayaan milik desa yang berupa tanah disertifikatkan atas nama Pemerintah Desa.<sup>70</sup> Sedangkan menurut pakar, tanah bengkok/tanah aset desa tentu tidak bisa dilepaskan dari tanah masyarakat adat setempat. Tanah ini merupakan hak ulayat yang dimiliki oleh masyarakat di tempat tersebut. Menurut Soerjono bagi masyarakat hukum adat, maka tanah mempunyai fungsi yang sangat penting.<sup>71</sup> Tanah merupakan tempat dimana warga masyarakat hukum adat bertempat tinggal, dan tanah juga memberikan penghidupan baginya.

<sup>70</sup> Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa.

<sup>71</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1983) hal. 11

Sejak diundangkannya PP No 47 Tahun 2015 sebagai pengganti PP No 43 Tahun 2014 tanah bengkok menjadi hak sepenuhnya bagi Kepala Desa dan Perangkat Desa. Hal tersebut diatur dalam Pasal 100 ayat (3) yang menentukan bahwa hasil pengelolaan tanah bengkok atau sebutan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat digunakan untuk tambahan tunjangan kepala desa dan perangkat desa selain penghasilan tetap dan tunjangan kepala Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 1.<sup>72</sup> Berdasarkan adanya aturan tersebut maka masing-masing Kepala Desa dan perangkatnya memperoleh hak atas tanah bengkok yang dimiliki oleh desa. Hasil dari tanah bengkok menjadi tunjangan bagi Kepala Desa dan Perangkat Desa diluar dari penghasilan tetap dan tunjangan lainnya bagi kepala desa dan perangkatnya.<sup>73</sup>

Hal itu serupa dengan tanah bengkok yang ada di Desa Tempuran, Kecamatan Pungging, Kabupaten Mojokerto, menurut Bapak Ispadi selaku kepala desa mengatakan bahwa tanah bengkok yang ada di Desa Tempuran sudah dikelola dengan baik, baik itu tanah bengkok dari beliau sendiri maupun tanah bengkok perangkat desa yang lain.<sup>74</sup>

Berdasarkan pemaparan dari kepala desa dan peneliti juga bertanya kepada beberapa perangkat desa yakni sekertaris desa dan kaur keuangan yang menjelaskan bahwa tanah bengkok yang sekarang jadi gaji tambahan

---

<sup>72</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 2015 Tentang Desa.

<sup>73</sup> Diah Ayu Sekar Ningrum, *Pemanfaatan Tanah Bengkok Setelah Berlakunya Pp No 47 Tahun 2015 Di Desa Tampir Wetan Kecamatan Candimulyo Kabupaten Magelang*, vol. 6 no. 2, (2017), 4

<sup>74</sup> Wawancara, Ispadi (Desa Tempuran, 5 November 2018).

bagi perangkat desa setelah di Undangkannya PP Nomor 47 Tahun 2015 Tentang Desa disambut gembira. Diundangkannya PP No 47 Tahun 2015 Kepala Desa dan Perangkat Desa memperoleh tunjangan yang lebih besar karena sudah tidak ada lagi potongan 30% dari hasil tanah bengkok untuk dimasukkan ke APB Desa sebagaimana mengacu pada peraturan sebelumnya, bahwa prosentase tunjangan yang diperoleh Kepala Desa dan Perangkat Desa dari hasil pengelolaan tanah bengkok adalah maksimal 70% sedangkan sisanya digunakan untuk pembangunan desa. Setelah itu mereka menjelaskan kepada peneliti bahwa tanah bengkok yang mereka kuasai di rawat dengan cara tetap melestarikannya entah itu dengan cara di sewakan atau diburuhkan.<sup>75</sup>

Desa Tempuran memiliki lahan yang cukup luas untuk pertanian sehingga mayoritas masyarakatnya bekerja sebagai petani, dalam hal itu menimbulkan dampak tersendiri dalam sewa-menyewa yang ada di Desa Tempuran. Hal tersebut tampak dari maraknya praktek sewa-menyewa tanah bengkok ini, yang salah satunya tidak diketahui kejelasan dari perjanjian tersebut.

Sewa menyewa atas tanah pada masa sekarang sudah merupakan sesuatu yang lumrah dilakukan dalam kehidupan sehari-hari yang erat kaitannya dengan keperluan bisnis ataupun kerjasama-kerjasama yang berkaitan dengan pengembangan /penggunaan tanah untuk tujuan lebih

---

<sup>75</sup> Wawancara, Mustofa (Desa Tempuran, 5 November 2018).

besar dan pastinya disertai kesepakatan yang memberi keuntungan bagi para pihak yang memperjanjikan.<sup>76</sup>

UUPA memuat ketentuan pokok mengenai hak sewa yang tercantum dalam pasal 44 dan 45 UUPA namun pasal tersebut hanya mengatur hak sewa tanah untuk bangunan sedang hak sewa untuk tanah pertanian diatur dalam pasal 53 UUPA, Pasal 53 UUPA ayat (1) menyatakan: "hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur guna membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat".<sup>77</sup> Dalam penjelasan pasal 53 UUPA disebutkan bahwa hak sewa tanah pertanian hanya mempunyai sifat sementara (pasal 16 jo pasal 53 UUPA) karena itu Negara tidak dapat menyewakan tanah, sebab Negara bukan pemilik tanah.

Hak sewa tanah pertanian dinyatakan bersifat sementara sehubungan dengan pasal 10 ayat (1) UUPA yang menghendaki bahwa setiap orang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan. Sebab masih banyak kemungkinan orang-orang yang mempunyai hak atas tanah pertanian menyuruh orang lain untuk mengerjakan tanahnya, sehingga praktek-

---

<sup>76</sup><https://ris.legal/perjanjian-sewa-menyewa-atas-tanah/>, diakses tanggal 8 November 2018 21.42

<sup>77</sup> Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

praktek pemerasan dalam hal ini bisa saja terjadi.<sup>78</sup> Dalam penjelasan pasal 10 UUPA dinyatakan bahwa mengusahakan sendiri bisa pula dengan cara menyewakannya kepada orang lain bila pemilik tidak bisa mengerjakan atau mengolahnya sendiri.

Dalam KUHPerdota ini diatur khusus mengenai sewa menyewa tanah tapi lebih kepada beberapa syarat dan ketentuan dalam melakukan perjanjian sewa menyewa tanah. Beberapa pasal menyebutkan beberapa ketentuan yang harus terpenuhi dalam sewa menyewa tanah, antara lain yaitu pada buku III bagian 4 pasal 1588-1599. Dalam KUHPerdota buku III bagian 4 pasal 1589 yang berbunyi :

*“Jika penyewa tanah tidak melengkapi tanah itu dengan ternak atau peralatan pertanian yang diperlukan untuk pengembalian atau penanaman; jika ia berhenti melakukan pengembalian atau penanaman. atau dalam hal itu tidak berlaku sebagai kepala rumah tangga yang baik, jika ia memakai barang yang disewa untuk suatu tujuan yang lain dengan tujuan yang dimaksudkan atau, pada umumnya, jika ia tidak memenuhi janji-janji yang dibuat dalam persetujuan sewa dan karena itu timbul suatu kerugian bagi pihak yang menyewakan. Maka pihak itu berhak untuk menuntut pembatalan sewa menurut keadaan, serta penggantian biaya, kerugian dan bunga”.*<sup>79</sup>

Pasal 1591 yang berbunyi :

*“Penyewa tanah diwajibkan, atas ancaman penggantian biaya, kerugian dan bunga, untuk melaporkan kepada pemilik tanah itu segala peristiwa yang dilakukan dalam mengerjakan tanah yang disewa”.*<sup>80</sup>

<sup>78</sup><http://pertanahannasional.blogspot.com/2007/09/hak-sewa-tanah-pertanian.html>, diakses tanggal 8 November 2018 21.39

<sup>79</sup> Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015) hal. 379

<sup>80</sup>*Ibid.*

Pasal 1592 yang berbunyi :

*“Jika dalam suatu sewa untuk beberapa tahun selama waktu sewa, seluruh atau separuh penghasilan setahun hilang karena kejadian-kejadian yang tak dapat dihindarkan, maka penyewa dapat menuntut suatu pengurangan uang sewa, kecuali jika ia telah memperoleh penggantian kerugian karena penghasilan tahun-tahun sebelumnya. Jika ia tidak mendapat ganti rugi, maka perkiraan tentang pengurangan uang sewa tidak dapat dibuat selain pada waktu berakhirnya sewa, bila kenikmatan dan semua tahun telah diperumpamakan satu sama lain. Walaupun demikian, Hakim dapat mengizinkan penyewa menahan sebagian dan uang sewa untuk sementara waktu, menurut kerugian yang telah diderita”.*<sup>81</sup>

Pasal 1593 yang berbunyi :

*“Jika sewa hanya dilakukan untuk satu tahun, sedangkan penghasilan telah hilang seluruhnya atau separuhnya, maka penyewa dibebaskan dari pembayaran seluruh harga sewa atau sebagian harga sewa menurut imbalan. Bila kerugian kurang dari separuh, maka Ia tidak berhak atas suatu pengurangan.”*<sup>82</sup>

Pasal 1594 yang berbunyi :

*“Penyewa tidak dapat menuntut pengurangan bila kerugian itu diderita setelah penghasilan dipisahkan dari tanah, kecuali jika dalam persetujuan sewa ditentukan bahwa pemilik harus memikul bagiannya dalam kerugian, asal penyewa tidak lalai menyerahkan kepada pemilik itu bagiannya dari penghasilan. Begitu pula penyewa tidak dapat menuntut suatu pengurangan, jika hal yang menyebabkan kerugian sudah ada dan sudah diketahui sewaktu persetujuan sewa dibuat”.*<sup>83</sup>

Pasal 1599 yang berbunyi :

*“Penyewa yang sewanya berakhir dan penggantinya, wajib saling membantu sedemikian rupa sehingga memudahkan keluarnya yang satu dan masuknya yang lain, baik mengenai penanaman untuk tahunan yang akan datang maupun mengenai pemungutan hasil-hasil*

---

<sup>81</sup> Ibid, hal. 379-380.

<sup>82</sup> Ibid, hal. 380.

<sup>83</sup> Ibid.

*yang masih berada di ladang, ataupun mengenai hal-hal lain: segala sesuatunya menurut kebiasaan setempat”.*<sup>84</sup>

Dalam praktik sewa-menyewa tanah bengkok di Desa tempuran, kepala desa masih menyewakan tanah bengkoknya pada masyarakat sekitar yang masih dalam satu desa. Menurut salah kepala desa mengatakan bahwa menyewakan tanah bengkok kepada masyarakat yang masih dalam satu desa lebih aman jika terjadi sesuatu masalah terutama dalam hal pembayaran sewa.<sup>85</sup>

Tanah bengkok yang dimiliki oleh Kepala Desa merupakan lahan pertanian yang subur dan dapat ditanami segala jenis tanaman pertanian baik yang musiman ataupun yang tahunan. Namun disamping itu tidak semua Pejabat Desa bertani dengan baik untuk memperoleh hasil yang maksimal yang dimana kebutuhan yang semakin meningkat. Oleh karena itu tanah tersebut tidak jarang disewakan kepada masyarakat sekitar. Kesempatan inilah yang dimanfaatkan oleh kepala desa untuk meningkatkan pendapatan dengan menyewakan tanah tersebut, apalagi apabila disewakan dengan waktu yang lama maka harga sewa juga bertambah dan itu jelas menguntungkan bagi kepala desa itu sendiri. Apabila lahan pertanian yang dimiliki oleh kepala desa itu luas maka itu lebih menguntungkan bagi kepala desa dan pendapatannya akan semakin tinggi.

Adanya hal-hal yang semacam itulah yang menginspirasi kepala desa maupun pejabat desa untuk menyewakan tanah ganjaran /bengkok

---

<sup>84</sup>*Ibid*, hal. 381

<sup>85</sup> Wawancara, Ispadi (Desa Tempuran, 5 November 2018)

tersebut. Dari praktek yang ada sepertinya sewa tanah ini memberikan dampak yang positif pula bagi penyewa tanah, karena para penyewa bisa diuntungkan apabila masa sewa yang lama dan tanah yang akan digarap merupakan tanah yang luas, sebab mereka beranggapan hal ini meringankan mereka baik disisi modal ataupun pengerjaan tanah tersebut. Seorang penyewa untuk mendapatkan keuntungan dari praktek sewa-menyewa ini para penyewa harus memiliki inisiatif yang untuk ditanami apa tanah tersebut, seperti halnya pada musim-musim tertentu harga jagung lebih tinggi daripada harga jual padi maka para penyewa akan menanam jagung sebagai gantinya. Namun sehubungan dengan karena itu lahan pertanian yang juga membutuhkan sinar matahari ataupun air yang cukup agar tanaman tersebut tumbuh dengan subur dan dapat di panen dengan hasil yang memuaskan, maka tidak semata-mata inisiatif tersebut juga langsung terealisasi. Para penyewa selalau mengusahakan untuk bisa memanfaatkan tanah tersebut sebaik mungkin terlepas dari resiko yang didapat dari menyewa tanah bengkok dengan jangka waktu yang lama.

Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara kepada beberapa tokoh terkait khususnya dalam praktik sewa-menyewa tanah bengkok yang terjadi di Desa Tempuran. Bapak Subandi selaku kepala desa bertutur kepada peneliti.

*“tanah bengkok saya yang ada di Dusun Bendungan itu saya sewakan kepada pak Subandi, kebetulan memang lokasi tanah bengkok saya yang ada di Dusun Bendungan teat berada di depan rumah pak Subandi. Karena memang dekat dengan rumah mungkin itu ya alasan beliau menyewa tanah bengkok saya, kan dari segi waktu untuk menuju ke*

*persawahannya ga butuh lama-lama dan saat merawatnya juga ya bisa selalu di awasi kalo ada hama-hama gitu. Dilihat dari kegiatan pak Suabandi juga kan banyak, dia juga pekerjaan sebagai pemborong. Itu saja yang saya tahu”.*<sup>86</sup>

Sehubungan dengan penuturan Bapak Ispadi yang disampaikan kepada peneliti, maka peneliti juga melakukan wawancara kepada pihak penyewa yang bernama Bapak Subandi yang tinggal di Dusun Bendungan, Desa Tempuran. Bapak Subandi selaku pihak penyewa menuturkan kepada peneliti tentang alasan menyewa tanah bengkok kepala desa, berikut pernyataanya:

*“tanah bengkok milik kepala desa saat ini memang saya sewa dan saat ini juga masih dalam masa sewa saya. Letak tanah bengkoknya strategis, ini di depan rumah. Kalau alasan kenapa saya menyewa tanah bengkok milik kepala desa ya karena saya mau mengerjakan sawah. Tidak selalu padi sih ya, kalau saat ini seperti yang mbaknya lihat kan itu tumbuhan sere, kalau menyewa lahan kan harus punya inisiatif-inisiatif biar lebih untung, tidak harus selalu padi, dilihat dari cuaca itu juga.”*<sup>87</sup>

Sesuai dengan pemaparan pihak-pihak terkait dalam perjanjian sewa-menyewa di Desa Tempuran, peneliti bisa memahami pelaksanaan sewa menyewa tanah pertanian di daerah pedesaan umumnya terjadi atas dasar adanya rasa saling percaya dan kejujuran antara penyewa dan pemberi sewa serta perjanjian sewa menyewa yang dilakukan berdasar pada hukum adat dan kebiasaan masyarakat setempat. Sekalipun peraturan tentang sewa tanah dalam UUPA berbunyi bahwa peraturan tentang sewa tanah pertanian ini masih bersifat sementara karena bertentangan dengan pasal lain dalam Undang-Undang yang sama, namun karena kaitannya dalam

<sup>86</sup> Wawancara, Ispadi, (Desa Tempuran, 5 November 2018).

<sup>87</sup> Wawancara, Subandi, (Desa Tempuran, 3 Maret 2018)

pembahasan yang dianalisis peneliti adalah mencakup ruang lingkup tentang tanah bengkok yang dalam bentuk pemanfaatannya berbagai macam sebagaimana disebutkan dalam pasal 6 Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa<sup>88</sup>, bahwa kekayaan desa dikelola oleh pemerintah desa dan dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat desa. Bentuk pemanfaatan kekayaan desa dapat dengan cara :

1. Sewa,
2. Pinjam pakai,
3. Kerjasama pemanfaatan,
4. Bangun serah guna dan bangun guna serah.

Kemudian sehubungan dengan proses perjanjian sewa-menyewa di Desa Tempuran, Kecamatan Pungging, Kabupaten Mojokerto yang dipaparkan oleh peneliti sebagai berikut :

1. Adanya subjek dan objek yang disewakan

Subyek sewa menyewa, adalah kedua belah pihak yang berikat atau mengikatkan diri dalam kegiatan sewa menyewa. Mereka adalah penyewa dan yang menyewakan. Penyewa merupakan pihak yang membutuhkan benda yang akan dinikmati manfaatnya dan membayar hak guna pakainya melalui perjanjian sewa menyewa. Sedangkan

---

<sup>88</sup> Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa.

yang menyewakan adalah, mereka yang menyediakan barang yang akan disewakan dan membutuhkan uang hasil sewa tersebut. biasanya berbentuk instansi, perorangan, dan sebagainya. Kemudian Obyek sewa menyewa, adalah benda dan harga sewa. Benda ini dalam arti kepemilikan asli dari orang atau lembaga yang menyewakan, yang memiliki status yang sah dalam hukum. Benda ini juga dapat berwujud atau tidak berwujud, bergerak atau tidak bergerak, dan sebagainya.

Yang dimaksud subjek disini ialah pihak yang terkait dalam perjanjian sewa menyewa yang mana subjek dalam peneitian ini ialah pihak penyewa yakni Bapak Subandi dan pihak yang menyewakan juga selaku kepala desa yakni Bapak Ispadi. Objek sewa dalam penelitian ini yakni tanah bengkok yang saat dalam kuasa ataupun hak pakai Bapak Ispadi yang disewakan kepada Bapak Subandi.

## 2. Proses transaksi sewa-menyewa tanah bengkok.

Proses transaksi sewa-menyewa tanah bengkok di Desa Tempuran biasa dilakukan dengan mencari penyewa atau terkadang penyewa yang datang sendiri ke rumah perangkat desa untuk menawarkan diri sebagai penyewa.<sup>89</sup> Proses transaksi dalam hal ini ataupun yang terjadi di Desa Tempuran sendiri tidak berlangsung lama karena dalam hal tersebut pihak penyewa atau yang menyewakan hanya melakukan akad secara lisan dan tidak ada hal-hal khusus yang dibicarakan.

---

<sup>89</sup> Wawancara, Mustofa, (Desa Tempuran, 5 November 2018).

Proses transaksi tanah bengkok yang terjadi antara Bapak Ispadi selaku pihak yang menyewakan dan Bapak Suabandi selaku pihak penyewa juga tidak membutuhkan atau tidak dibicarakan secara khusus sekalipun dalam prakteknya hal tersebut tidak dibenarkan dalam Peraturan Walikota Mojokerto Nomor 67 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Eks. Tanah Bengkok.

Proses transaksi sewa-menyewa yang didasarkan atas hutang pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa menjadi suatu perjanjian sewa-menyewa ini terkesan sedikit memaksa. Berikut penuturan pihak terkait yang disampaikan kepada peneliti:

*“bagian untuk tanah bengkok saya itu ada 4, duanya saya sewakan. Saya sewakan karena saya tidak ada waktu untuk mengerjakan tanah bengkok tersebut, sekalipun bisa diuruhkan lebih baik disewakan saja. Terus yang di sewa Subandi itu memang itu awalnya saya punya hutang sama dia. Saat itu saya hanya punya tanah bengkok dan saya berinisiatif untuk menyewakan tanah bengkok itu kepada subandi atas hutang saya itu, dan dia setuju. Sudah itu saja”.*

Pihak kedua yang peneliti temui adalah dari pihak penyewa, atau yang menyewa tanah bengkoknya kepala desa yaitu Bapak Subandi. Bapak Subandi adalah salah seorang warga di Dusun Bendungan, beliau termasuk pekerja keras dan memiliki beberapa usaha seperti mengelola bengkel dan menjadi seorang pemborong, tidak heran jika banyak warga sekitar apabila ada yang memiliki hajat mendadak biasanya meminjam uang kepada Bapak Subandi. Dan

tentang sewa tunggu tanah bengkok, sebagai pihak penyewa beliau mengatakan :

*“sebenarnya itu masalah individu saya dengan kepala desa. Ya, saya tidak bisa mentidakkan karena saya beranggapan mungkin pada saat itu kepala desa memang sedang punya uang, padahal saya sendiri sebenarnya sudah menyewa tanah Polo Bendungan dan sudah saya bayar lunas juga. Kemarin waktu penggarapan tanah bengkoknya kepala desa saya juga tidak bisa mengerjakan soalnya masih ada padi orang lain, saya tidak bisa menyalahkan karena memang musim tidak menentu. Cuman seperti kebiasaan di Desa Tempuran, saya penyewa terakhir (dalam periode kepala desa bapak Ispadi) nanti kalau kepala desanya ganti kan otomatis langsung diambil kepemilikan atas tanahnya itu. jadi saya sudah diawal tidak bisa mengerjakan secara langsung, nanti sebelum masa sewa habis sudah berhenti tanam. Sudah jadi kebiasaan penyewa akhir itu”.*

Sebagaimana pernyataan dari pihak yang terkait dalam hal yang sedang diteliti oleh peneliti. Maka peneliti bisa melihat dan menganalisisnya seperti yang akan dijelaskan disini, Setelah ada kesepakatan dari kedua belah pihak, selanjutnya kepala desa menyerahkan kewenangan atas tanah bengkok pada penyewa secara lisan. Tanah bengkok yang telah disewa oleh pihak penyewa akan dikelola dan diambil hasilnya tanpa ada campur tangan lagi dari kepala desa. Maka jika suatu saat terjadi masalah dalam sewa tanahnya, kepala desa tidak mau bertanggung jawab dalam masalah tersebut dan tanah yang disewakan akan diambil oleh kepala desa apabila masa sewa yang ditentukan sudah selesai, hal tersebut bertentangan dengan peraturan mengenai pengelolaan tanah bengkok yang sudah diatur di Kabupaten Mojokerto, dalam pasal 3 ayat Perwali Mojokerto

menyebutkan, tata cara pelaksanaan pengelolaan eks tanah bengkok ini dilaksanakan dengan maksud dan tujuan :

1. Menyeragamkan langkah-langkah dan tindakan dalam pengelolaan eks tanah bengkok
2. Memperjelas tugas dan tanggung jawab dalam pengelolaan eks tanah bengkok.
3. Memberikan jaminan kepastian administratif dan yuridis terhadap keberadaan eks tanah bengkok.
4. Mewujudkan akuntabilitas pengelolaan eks tanah bengkok yang dilaksanakan secara tertib, terbuka, transparan, efektif dan efisien.

Kemudian penyerahan tanah bengkok kepada pihak penyewa hanya dilakukan sekali pada saat ingin mengganti hutangnya dengan hak pakai atas bengkok tersebut dan tidak ada pembicaraan lagi setelah itu. bertentangan dengan pasal 6 ayat (1) PerWali Mojokerto Nomor 67 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Eks. Tanah Bengkok yang berbunyi, “pengelolaan eks tanah bengkok ditetapkan melalui sistem sewa dengan cara pelelangan terbuka yang pelaksanaannya dilakukan oleh panitia lelang yang ditetapkan dengan keputusan Walikota”.

3. Penentuan harga sewa tanah bengkok.

Masyarakat Desa Tempuran, didalam melakukan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok yang terjadi antara masyarakat sebagai penyewa dan Perangkat Desa sebagai orang yang menyewakan tidak

ada syarat khusus yang harus dipenuhi. Dalam melakukan perjanjian sewa Perangkat Desa hanya perlu mencari orang yang mau menyewa tanahnya dan mau menerima resiko yang ada jika sewaktu-waktu tanah bengkok tersebut diambil oleh pemerintah desa karena mungkin Perangkat Desa melakukan kesalahan sehingga dilepas jabatannya atau pensiun bahkan meninggal dunia. Namun itu tidak diberi tahu oleh Perangkat Desa kepada penyewa karena mereka sudah dianggap tahu dan menjadi resiko bagi penyewa tanah bengkok dengan sistem tunggu dan uang sewa sudah dibayar dimuka.

Pembayaran yang dilakukan oleh penyewa sudah diawal dan sebelum perjanjian sewa tersebut. Penentuan harga dalam sewa tanah bengkok disini tidak di perbincangkan kembali oleh kepala desa maupun pihak penyewa. Harga dalam sewa tersebut senilai dengan hutang kepala desa kepada pihak penyewa.

#### 4. Berakhirnya perjanjian sewa tanah bengkok.

Pengembalian tanah bengkok sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan, tanpa ada hitam diatas putih maka pihak penyewa hanya mengingat-ingat kapan tanah tersebut harus dikembalikan ke kepala desa.

Berdasarkan praktek sewa tanah bengkok yang terjadi di Desa Tempuran sesuai dengan yang sudah peneliti jabarkan diatas, maka peneliti bisa memberikan analisis bahwasanya dalam kehidupan

bermasyarakat terutama dalam hal perekonomian tentunya tidak akan pernah lepas dari sebuah perselisihan yang penyebabnya bisa karena sengaja atau tidak disengaja. Ini bisa timbul dari kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa atau dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian sewa tersebut. Faktor yang jadi permasalahan dalam perjanjian sewa tanah bengkok disini yakni Kepala Desa yang menyewakan tanah bengkoknya atas dasar hutang dan tidak ada pembicaraan lagi setelah itu, sehingga dalam transaksi yang dilakukan oleh penyewa dan pihak yang menyewakan dalam keadaan sadar namun tidak didasari saling rela. Karena dalam kaitannya kepala desa memiliki hutang ke pihak penyewa, yang seharusnya pihak penyewa mengharapkan dibayar dengan uang namun kepala desa memberikan hak pakai dalam pengelolaan tanah bengkok. Faktor lain yang melatarbelakangi pihak penyewa merasa memiliki masalah personal dengan kepala desa adalah tentang peralihan penyewa tanpa ada pemberitahuan dari pemilik lahan sehingga lahan tanah bengkok yang sudah jadi hak sewa pak Subandi tapi beliau tidak bisa mengerjakan lahannya langsung karena masih ada tanaman dari penyewa sebelumnya.

Tata cara penyelesaian masalah yang bisa dianalisis oleh peneliti sebagai berikut :

1. Penyelesaian masalah yang timbul diselesaikan dengan cara musyawarah.

2. Jika Perjanjian sewa yang dilakukan berdasarkan hutang tanpa adanya lelang sebagaimana yang diisyaratkan dalam Perwali Nomor 67 Tahun 2012 tentang Pengolahan Eks. Tanah Bengkok, maka kepala desa dan penyewa tersebut diberi pengarahan selagi masalah tidak parah, jika parah maka kepala desa bisa melunasi hutangnya dengan uang seperti yang dikehendaki penyewa.

3. Jika ada tanaman yang masih belum tua milik penyewa maka itu di tuakan setelah itu penyewa tidak berhak lagi mengerjakan tanah tersebut. Karena dalam pengerjaannya bapak Subandi telat daripada kesepakatan maka baiknya adanya penambahan waktu dari kepala desa sehubungan dengan berakhirnya sewa. Permasalahan yang kaitannya dengan uang sewa yang telah dibayarkan sesuai perjanjian yang dilakukan diawal oleh penyewa dan kepala desa yang bersangkutan, desa tidak bisa ikut campur dan harus diselesaikan sendiri oleh yang bersangkutan.

#### **B. Sewa Tunggu Tanah Bengkok di Desa Tempuran, Kecamatan Pungging, Kabupaten Mojokerto Perspektif Fikih Syafi'i.**

Islam merupakan agama yang sempurna yang dibawa oleh nabi besar Muhammad SAW. yang didalamnya telah mengatur tentang kehidupan manusia dalam segala bidang, salah satunya adalah muamalah. Al-Qur'an

sebagai kitab umat Islam merupakan dasar hukum tertinggi dalam mencari sebuah ketentuan hukum yang terjadi dimasyarakat.

Dalam sewa menyewa Islam telah menentukan syarat dan rukun agar sewa menyewa tersebut sah dan tidak ada pihak yang dirugikan dalam perjanjian tersebut. Adapun syarat dan rukun tersebut telah dipaparkan dalam pembahasan bab sebelumnya. Walaupun telah dijelaskan dalam ayat al- qur'an sewa menyewa yang diperbolehkan, namun praktanya dimasyarakat masih banyak yang melanggarnya dan tidak sesuai dengan ketentuan agama demi keuntungan salah satu pihak. Sewa-menyewa lahan pada umumnya dilakukan karena adanya kesepakatan kedua belah pihak yang berlanjut pada diserahkannya barang sewaan yang nantinya akan diambil manfaatnya oleh penyewa dan penyerahan uang sebagai bayaran atau imbalan. Adapun prakteknya, penyewa mendatangi pemilik lahan untuk menyewa lahannya yang kemudian penyewa berhak mengambil manfaat dari lahan yang telah disewa setelah terjadi akad.

Muhammad Najib al-Muthi'y dalam bukunya al-Majmu' Syarh al-Muhadzab berpendapat bahwa akad ijarah diperbolehkan jika mengandung manfaat.<sup>90</sup> Sesuai dengan firman Allah SWT:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ

<sup>90</sup> Muhammad Najib al-Muthi'y, *al-Majmu' Syarh al-muhadzab li al-Syairazi Juz ke-15*, (Jeddah: Maktabatu al-Irsyad), hal. 251

*Artinya: “kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya.”*

Kemudian berkenaan dengan sewa-menyewa tanah, terdapat pada kitab Majmu’ Syarah al-Muhadzab :

فان استأجر أرضاً مدة للزراعة فأراد أن يزرع مالا يستحصد في تلك المدة، فقد ذكر بعض أصحابنا أنو لا يجوز، وللمؤجر أن يدنوا من زراعتو فان بادر المستأجر و زر ع لم يجبر على قلعو قبل انقضاء المدة، ويحتمل عندي أنو لا يجوز منعو من الزراعة لأنو يستحق الزراعة إلى أن تنقضي المدة فلا يجوز منعو قبل انقضاء المدة، ولأنو لا خلاف أنو أن سبق وزرع لم يجبر على نقلو، فلا يجوز منعو من مزارعتو<sup>125</sup>

*Artinya: Jika seseorang menyewa tanah pada masa tertentu untuk pertanian atau perkebunan dan ingin menanam untuk dipanen pada masa tersebut. Menurut pendapat sebagian mazhab (Syafi’i), tidak diperbolehkan dan kepada pemilik tanah supaya melarangnya untuk melakukan pertanian. Jika penyewa sudah menanamkan sebelumnya, tidak memaksanya untuk mencabut tanamannya sebelum habis masanya. Menurut penulis tidak ada larangan untuknya melakukan pertanian, karena ia berhak melakukannya sebelum habis masanya, maka tidak diperbolehkan untuk melarangnya. Baik ia sudah menanam atau belum, tidak boleh memaksanya untuk memindahkannya.*

Menurut penjelasan di atas akad sewa-menyewa diperbolehkan dan tidak boleh mengandung unsur paksaan, karena dalam akad ini kedua belah pihak harus saling merelakan. Pihak penyewa memiliki hak atas pemanfaatan lahan sewa tersebut sampai masa atau waktu yang telah disepakati oleh kedua pihak. Disebutkan juga bahwa pemilik lahan tidak boleh memaksa atau mendesak penyewa untuk mencabut atau memindahkan tanaman yang telah ditanamnya selama masa sewa.

Jika kembali pada penjelasan kitab Majmuu Syarah al-Muhadzab yang mengatakan bahwa hukum sewa batal apabila penyewa tidak mencabutnya karena syarat tersebut bertentangan dengan maksud akad. Pada akhir masa sewa inilah yang muncul permasalahan terkait tanaman yang masih tumbuh pada lahan sewaan. Hal ini dijelaskan sesuai dengan pendapat ulama syafi'iyah Pada kitab Majmuu Syarah al-Muhadzab :<sup>91</sup>

قال الشافعي رضي الله عنو: وإذا تكارا سنة فزرعها فانقضت السنة والزرع فيها لم يبلغ أن يحصد- فان كانت السنة يدكنو أن يزرع فيها زرعا يحصد قبلها فالكراء جائز، وليس لرب الأرض أن يثبت زرعو وعليو أن ينقلو عن الأرض إلا أن يشاء رب الأرض تركو، وإذا شرط أن يزرعها صنفا من الزرع يستحصد أو يستقصل قبل السنة فأخره إلى وقت من السنة فانقضت السنة قبل بلوغو فكذلك أيضا وإن تكارى مدة أقل من سنة وشرط أن يزرعها شيئا بعينو ويتركو حتى يحصد فكان يعلم أنو لا يدكنو أن يستحصد في مثل هذه المدة تكارا فالكراء فاسد من قبل أن أثبت بينهما شرطهما ولم أثبت على رب الأرض أن يبقى زرعو فيها بعد انقضاء المدة أبطلت شرط الزراع أن يتركو حتى يستحصد، وإن أثبت لو زرعو حتى يستحصد أبطلت شرط رب الأرض فكان نذا كراء فاسدا ولرب الأرض كراء مثل أرضو إذا زرع وعليو تركو حتى يستحصد<sup>130</sup>

*Artinya: Imam syafi'i berkata: Apabila dua orang melakukan akad sewamenyewa dalam satu kurun waktu panen kemudian si penyewa menanaminya kemudian masa sewanya habis akan tetapi tanaman belum cukup usia untuk panen maka dibolehkan. Dan apabila sewa itu untuk kurun waktu yang kurang dari setahun, dan disyaratkan untuk menanaminya dengan sesuatu yang jelas kemudian membiarkannya sampai tiba panen padahal dia tahu bahwa dalam waktu tersebut tidak memungkinkan untuk panen selama kurun penyewaan, maka akad sewa ini fasid sebelum ditetapkan syarat diantara keduanya. Dan penyewa belum ditetapkan untuk menyisakan tanaman di lahan tersebut setelah habisnya masa sewa. Maka batalah syarat penyewa dan harus meninggalkan tanamannya hingga panen. Dan apabila*

<sup>91</sup> Ibid, hal. 314.

*tanamannya ditetapkan sampai panen dan dibatalakan syarat. Hal ini merupakan penyewa yang fasid dan bagi pemilik sewa sebagaimana lahannya ketika ditanamai. Dan dia harus membiarkan tanah tersebut hingga panennya. pemilik lahan tidak memiliki hak atas apa yang ditanam oleh penyewa dan bagi pemilik harus memindahkan tanaman yang ada dari tanahnya atau si pemilik membiarkan saja (tidak disewakan lagi).*

Sebagaimana sewa-menyewa tanah yang terjadi di Desa Tempuran, Dalam kasus ini jika dikembalikan pada aturan yang mengatakan bahwa kepala desa harusnya memindahkan tanaman sisa dari penyewa atau membiarkannya dengan tidak menyewakannya lagi, kepala desa ini sudah menyalahi aturan dengan merasa memiliki hak atas tanaman tersebut ditambah dengan menyewakannya kembali kepada penyewa baru. Namun jika kepala desa tidak memaksa penyewa untuk mencabut atau memindahkan tanaman yang telah ada pada lahannya, jika seperti itu seharusnya kepala desa memberikan perpanjangan waktu dengan mengambil uang sebagai upah perpanjangan sewa kepada penyewa. Namun, yang terjadi di desa Tempuran penyewa tidak memperpanjang masa sewanya sehingga secara terpaksa harus menghentikan proses bercocok tanamnya selang beberapa hari sebelum masa sewa habis. Namun apabila ditelaah kembali pada awal terjadinya akad ketika kepala desa menyewakan lahannya untuk ditanami sendiri oleh penyewa pertama, kepala desa mengaku tidak pernah mensyaratkan untuk menanam padi pada lahan yang mereka sewakan. Penentuan jenis tanaman padi ini karena keadaan geografis desa yang memang membuat lahan atau tanah di desa Tempuran ini sesuai dengan tanaman jenis padi.<sup>92</sup> Jika seperti ini maka akad ini tetap sah

---

<sup>92</sup> Wawancara, Ispadi, (Desa Tempuran, 5 November 2018).

karena bukan kepala desa yang sengaja agar tanaman yang ditanam memiliki masa panen yang lebih panjang dari masa sewa yang telah disepakati.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan dan setelah diadakan pengolahan serta analisa data sewa tunggu tanah bengkok di Desa Tempuran, Kecamatan Pungging, Kabupaten Mojokerto, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan, yakni :

1. Tanah bengkok dalam sistem agraria di Pulau Jawa adalah lahan garapan milik desa, tanah bengkok tidak dapat diperjualbelikan tanpa persetujuan seluruh warga desa namun boleh disewakan oleh mereka yang diberi hak untuk mengelolanya. Tanah bengkok yang sekarang masih ada di Indonesia secara Yuridis telah menjadi hak pakai tersebut diatur pada pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai hak pakai. Sewa menyewa atas tanah pada masa sekarang sudah merupakan sesuatu yang lumrah dilakukan dalam kehidupan sehari-hari yang erat kaitannya dengan keperluan bisnis ataupun kerjasama-kerjasama yang berkaitan dengan pengembangan /penggunaan tanah untuk tujuan lebih besar dan pastinya disertai kesepakatan yang memberi keuntungan bagi para pihak yang memperjanjikan. Dalam praktik sewa-menyewa tanah bengkok di Desa tempuran, Proses transaksi sewa-menyewa yang didasarkan atas hutang pihak yang menyewakan (kepala desa) kepada pihak penyewa menjadi suatu perjanjian sewa-menyewa ini terkesan sedikit memaksa, hal tersebut

dapat diartikan dengan sistem pembayaran dimuka yang mana apabila ada kerugian dikemudian hari maka resikonya sudah ditanggung penyewa sepenuhnya. Kemudian dalam praktiknya juga pihak penyewa yang bertepatan dengan waktu pengerjaan sawahnya tidak bisa mengerjakan secara langsung dikarenakan masih ada tanaman milik penyewa sebelumnya yang belum dipanen dengan begitu pihak penyewa kehilangan kemanfaatan secara langsung untuk mengolah tanah bengkok yang disewanya.

2. Dari pembahasan mengenai sewa tunggu tanah bengkok perspektif Peraturan Walikota Mojokerto Nomor 67 Tahun 2012 Tentang Pengelolaan Eks. Tanah Bengkok ini melanggar pasal 3 mengenai tata cara pelaksanaan Eks. tanah bengkok ayat (4) yang menyebutkan harusnya dalam pengelolaan tanah bengkok itu dilaksanakan secara tertib, terbuka, transparan, efektif dan efisien. Kemudian bertentangan pula dalam peraturan yang sama dalam pasal 6 ayat (1) yang menyebutkan, pengelolaan eks tanah bengkok ditetapkan melalui sistem sewa dengan cara terbuka. Dan ditinjau dari fikih syafi'i maka diambil kesimpulan pada awal terjadinya akad ketika kepala desa menyewakan lahannya untuk ditanami sendiri oleh penyewa pertama, kepala desa mengaku tidak pernah mensyaratkan untuk menanam padi pada lahan yang mereka sewakan. Penentuan jenis tanaman tebu ini karena keadaan geografis desa yang memang membuat lahan atau tanah di desa Tempuran ini sesuai dengan tanaman jenis padi. Jika seperti ini maka akad ini tetap sah karena bukan

kepala desa yang sengaja agar tanaman yang ditanam memiliki masa panen yang lebih panjang dari masa sewa yang telah disepakati. Namun sehubungan dengan sebab hutang yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan hal tersebut tidak sesuai dengan pendapat ulama' syafi'iyah yang mana memaparkan bahwasanya sewa-menyewa harus nya dapat memberi manfaat.

#### **B. Saran.**

Sebaiknya dilakukan musyawarah kembali tentang sistem sewanya dan Jika Perjanjian sewa yang dilakukan berdasarkan hutang tanpa adanya lelang sebagaimana yang diisyaratkan dalam PerWali Nomor 67 Tahun 2012 tentang Pengolahan Eks. Tanah Bengkok, maka kepala desa dan penyewa tersebut diberi pengarahannya selagi masalah tidak parah, jika parah maka kepala desa bisa melunasi hutangnya dengan uang seperti yang dikehendaki penyewa, kemudian jika kepala desa tidak memaksa penyewa untuk mencabut atau memindahkan tanaman yang telah ada pada lahannya, jika seperti itu seharusnya kepala desa memberikan perpanjangan waktu dengan mengambil uang sebagai upah perpanjangan sewa kepada penyewa.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Antonio, Syafi. 2001. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Arikunto, Suharsimi. 1998. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta : Rineka Cipta.
- Ghony, Djunadi. Almansyur, Fauzan. 2009. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif*. Malang, UIN Malang Press.
- Ghufron, Mas'adi. 2002. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Semarang : Rajawali Pers.
- Ginting, Darwin. 2010. *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Bogor : Ghalia Indonesia.
- Harahap, Yahya. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Hasan, Ali. 2003. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kadir, Abdul. 1980. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Karim, Helmi. 1993. *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Press.
- Mahmud, Peter. 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Mardani. 2013. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta : Kencana.
- Mas'adi, Gufon. 2002. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Muchsin. Koewahyono, Imam. 2008. *Aspek kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Murad, Rusmadi. 2007. *Menyikap tabir Masalah pertanahan*. Bandung : CV. Mandar Maju.
- Najib al-Muthi'y, Muhammad. *al-Majmu' Syarh al-muhadzab li al-Syairazi Juz ke-15*. Jeddah: Maktabatu al-Irsyad.

Patrik, Poerwahid. 1994. *Dasar – Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju.

Rasjid, Sulaiman. 1998. *Fiqh Islam*. Bandung : PT. Sinar baru Algesindo.

Santoso, Urip. 2007. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana.

Soekanto, Soerjono. 1983. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.

Soekanto, Soerjono. 2012. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : Universitas Indonesia Press.

Soimin, Soedharyo. 2015. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.

Subekti. 2008. *Pokok - Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermasa.

Sudarsono. 1994. *Sepuluh Aspek Agama Islam*. Jakarta: Rineka Cipta.

Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung : CV. Alfabeta.

Sumardjono, Maria. 2008. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas.

Syafe'i, Rachmad. 2014. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia.

### **Hasil Penelitian**

Achmad Hartanto, Dwiwana. 2016. *Kedudukan Tanah Bengkulu Sebagai Hak asal-Usul Pasca Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa*. Vol. 1 No. 2 Desember.

Fidayana, Eka. 2016. *Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Tanah Bondo Desa Dengan Sistem Malet (Studi Kasus Desa Menduran Kecamatan Brati Kabupaten Grobongan)*. Skripsi. Yogyakarta, UIN Walisongo.

Ma'arif, Syamsul. 2016. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Tanah Bengkulu Di Desa Danasari Kecamatan Pernalang*

*Kabupaten Pemalang. Skripsi. Semarang, Universitas Islam Negeri Walisongo.*

Mega Prastica, Sisca. 2010.*Praktek Sewa Menyewa Lahan Tanaman Di Desa Tumpakrejo Kecamatan Kalipare Kabupaten Malang. Skripsi. Malang, UIN Maulana Malik Ibrahim.*

Mufid Sunani, Achmad. 2015.*Akad Sewa Tanah Bengkok Dalam Perspektif Hukum Islam. Skripsi. Purwokerto, Institut Agama Islam Negeri.*

Safitri, Miya. 2016.*Analisis Kebijakan Peraturan Daerah Kabupaten Malang Terhadap Pengelolaan Tanah Bengkok Desa. Vol. 1 No. 2 Desember.*

Saifu, Iqki. 2012.*Tinjauan Hukum Islam Dan Peraturan Daerah Kabupaten Kediri Nomor 6 Tahun 2006 Terhadap Sewa Tunggu Tanah Bengkok Di Desa Ngeletih Kabupaten Kediri. Skripsi. Surabaya, Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel.*

## LAMPIRAN

### A. Pedoman wawancara

Apakah tanah bengkok itu?

Bagaimana status tanah bengkok di Desa Tempuran?

Kenapa tanah bengkoknya disewakan/ kenapa menyewa?

Bagaimana prosedur penyewaan di Desa Tempuran?

Apakah ada kewajiban atau syarat tertentu sebagai penyewa?

Biasanya menyewakan kepada siapa?

Adakah bukti dalam perjanjian sewa-menyewanya?

Lokasi tanah bengkok?

Ditanami apa tanah bengkoknya sekarang?

Bagaimana proses berakhirnya sewa-menyewa?

Apakah pihak penyewa menerima kerugian atas perjanjian sewa-menyewanya?

Apakah mau dibicarakan kalau ada permasalahan?

Bagaimana penyelesaian permasalahannya?





KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
**FAKULTAS SYARIAH**

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor : 157/BAN-PT/AK-XVI/S/III/2013 (Al Ahwal Al Syakhshiyah)  
Terakreditasi "B" SK BAN-PT Nomor : 021/BAN-PT/AK-XIV/S1/III/2011 (Hukum Bisnis Syariah)  
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399  
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

**BUKTI KONSULTASI**

Nama : Saaidah Hajjar  
Nim/Jurusan : 15220077 / Hukum Bisnis Syariah  
Dosen Pembimbing : Musleh Herry S.H., M.Hum  
Judul Skripsi : Sewa Tunggu Tanah Bangkok Perspektif  
Peraturan Walikota Mojokerto Nomor 67 Tahun  
2012 dan Fikih Syafi'iyah (Studi di Desa Tempuran,  
Kecamatan Pungging, Kabupaten Mojokerto)

No.	Hari / Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	21 Februari 2019	Proposal	
2.	22 Februari 2019	Bab I	
3.	27 Februari 2019	Revisi Bab I	
4.	28 Februari 2019	Bab II	
5.	6 Maret 2019	Revisi Bab II	
6.	7 Maret 2019	Bab III	
7.	20 Maret 2019	Bab IV, Revisi Bab III	
8.	21 Maret 2019	Revisi Bab IV	
9.	29 Maret 2019	Revisi Bab IV	
10.	4 April 2019	Abstrak dan ACC Skripsi	

Malang, 8 April 2019

Mengetahui,

a/n Dekan

Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah



Dr. Fachrudin, M.H.I.

NIP. 197408192000031002