

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK SEWA TANAH  
BENGKOK UNTUK DIJADIKAN PEMBIBITAN  
(STUDI KASUS DI DESA DAWUHAN KULON  
KECAMATAN KEDUNGBANTENG KABUPATEN BANYUMAS)**



**SKRIPSI**

**Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah  
Institut Agama Islam Negeri Purwokerto Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)**

**Oleh:  
NUR HASANAH  
NIM. 092322007**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH  
JURUSAN MUAMALAH  
FAKULTAS SYARI'AH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PURWOKERTO  
2017**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK SEWA TANAH  
BENGGOK UNTUK DI JADIKAN PEMBIBITAN  
(Studi Kasus di Desa Dawuhan Kulon Kecamatan Kedungbanteng  
Kabupaten Banyumas)**

**NUR HASANAH  
NIM 092322007**

**ABSTRAK**

Sewa tanah bengkok adalah suatu transaksi sewa- menyewa antara pihak penyewa dengan yang mempersewakan suatu harta atau barang untuk mengambil manfaat dengan harga yang ditentukan oleh pihak penyewa. Dan jasa mejual manfaat, Objek ini harus ada akad serah terima berikut segala manfaatnya, serta objek sewa tanah bengkok sawah ini ini harus bersifat mubah dan bukan sesuatu yang haram, Rumusan masalahnya adalah 1) bagaimanakah praktik sewa tanah bengkok untuk dijadikan pembibitan yang ada di Desa Dawuhan Kulon Kecamatan Kedungbanteng Kabupaten Banyumas, dan 2) bagaimanakah tinjauan Hukum Islam terhadap praktik sewa tanah bengkok untuk dijadikan pembibitan Kecamatan Kedungbanteng Kabupaten Banyumas, Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah: 1. Untuk mengetahui gambaran praktek sewa tanah bengkok untuk dijadikan pembibitan ini di Desa Dawuhan Kulon Kecamatan Kedungbanteng Kabupaten Banyumas. 2. Untuk mengetahui informasi secara aktual tentang praktek sewa tanah bengkok untuk dijadikan pembibitan tersebut apakah telah sesuai dengan hukum Islam. Metode penelitian menggunakan jenis peneitian lapangan (*field research*) dan penelitian kepustakaan (*library reseach*). Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data primer yaitu sumber data yang diperoleh langsung dari pemilik tanah, penyewa tanah dan sumber data primer yang berasal dari buku-buku tentang *ijarah* Sumber data sekunder antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan, dan catatan yang berkaitan dengan penelitian ini, Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara, observasi, dan dokumentasi, kemudian teknik analisis data yang digunakan yaitu analisis deskriptif kualitatif. serta mendatangi langsung objek guna mengambil gambar objek sewa, kemudian peneliti menganalisis hasil penelitian tersebut dengan sumber buku yang ada. Berdasarkan observasi yang penulis lakukan: bahwa Praktik sewa tanah bengkok di Desa Dawuhan Kulon Kecamatan Kedungbanteng Kabupaten Banyumas merupakan sewa tanah yang menggambarkan bahwa akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian, dalam sewa tanah bengkok ini, tidak dapat diperbolehkan untuk mengambil tanah karena dapat merusak zat pada objeknya tanah bengkok sawah ini diadakan pelelangan setiap 1 tahun sekali, sejak tahun 1990. Berdasarkan Analisis Hukum Islam menemukan bahwa akad suatu perjanjian sewa tanah bengkok untuk dijadikan pembibitan di Desa Dawuhan Kulon adanya syarat-syarat yang belum terpenuhi seperti kelaziman adanya uzur akibatnya pada objek sewa sehingga menimbulkan kerusakan.

Kata kunci : *ijārah*, hukum Islam dan Pembibitan

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	ii
<b>PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>NOTA DINAS PEMBIMBING</b> .....	iv
<b>MOTTO</b> .....	v
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	vii
<b>ABSTRAK</b> .....	viii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI</b> .....	xi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xv
<b>DAFTAR SINGKATAN</b> .....	xviii
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Definisi Operasional.....	6
C. Rumusan Masalah.....	7
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
E. Telaah Pustaka.....	8
F. Sistematika Pembahasan.....	12
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
A. Pengertian Sewa Tanah .....	14
B. Rukun dan syarat-syarat Sewa.....	16

C. Sifat dan Hukum Ijarah.....	21
D. Status Objek <i>Ijārah</i> .....	22
E. Berakhirnya Akad Ijarah.....	23
F. Pengembalian Sewa Tanah.....	24
G. Macam-macam <i>Ijārah</i> .....	25
H. Pembagian dan Hukum <i>Ijārah</i> .....	27
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Jenis Penelitian .....	28
B. Sifat Penelitian.....	28
C. Sumber Data .....	29
D. Metode Pengumpulan Data .....	29
E. Metode Dokumentasi.....	29
F. Metode Analisis Data .....	30
<b>BAB IV PEMBAHASAN HASIL PENLITIAN</b> .....	33
A. Gambaran Umum Mengenai Objek yang di teliti .....	34
1. Letak Geografis dan Gambaran Umum di Desa Dawuhan Kulon .....	34
2. Sejarah Singkat Desa Dawuhan Kulon.....	41
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Tanah Bengkok Sawah untuk dijadikan Pembibitan di Desa Dawuhan Kulon Kecamatan Kedungbanteng Kabupaten Banyumas.....	50
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan.....	58

B. Saran .....	59
----------------	----

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Muamalah adalah ruang lingkup yang sangat luas sebab dapat mengenai segala aspek kehidupan manusia. Pada zaman yang serba modern ini manusia telah mengenal berbagai macam akad karena pada kenyataannya hal ini menunjukkan bahwa berkehidupan kita tidak lepas dari apa yang namanya perjanjian atau akad yang memenuhi kepentingan kita<sup>1</sup>.

Perjanjian akad mempunyai arti penting dalam kehidupan masyarakat yang merupakan dasar dari sekian banyak aktifitas keseharian kita. Melalui akad seorang lelaki dapat dipersatukan dengan seorang wanita dalam suatu kehidupan bersama, dan melalui akad pula berbagai kegiatan bisnis dan usaha kita dapat dijalankan karena akad dapat memenuhi setiap orang dalam kebutuhan dan kepentingannya maupun jasa orang lain.

Manusia sejak lahir di dunia sudah memerlukan materi (harta) sebagai bekal hidup, karena manusia memerlukan makanan, pakaian, dan tempat tinggal (rumah untuk berlindung) yang merupakan kebutuhan pokok manusia.

Di samping kebutuhan pokok tersebut masih cukup banyak lagi jumlah keperluan hidup lain yang harus dipenuhi demi kebahagiaan hidup manusia. Dengan demikian mau tidak mau manusia harus memeras otak dan bekerja keras untuk memenuhi keperluan masing-masing. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut manusia harus bekerja, tanpa bekerja tidak mungkin kebutuhan akan terpenuhi,

---

<sup>1</sup> Masjfuk Zuhdi, *Studi Islam* (Jakarta:Raja Grafindo Persada,1993) hlm.2

namun perlu disadari bahwa manusia secara fitrah mempunyai keterbatasan dalam memenuhi kebutuhannya.<sup>2</sup> Oleh karena itu untuk memenuhi kebutuhan sandang dan pangan manusia berusaha dengan jerih payahnya mendayagunakan dan memanfaatkan alam sebagai anugrah Tuhan dengan sebaik-baiknya.

Sebagai perwujudan pemanfaatan sumber daya alam yang ada di dunia, manusia berusaha dengan berbagai macam cara untuk menggali kekayaan alam, ada yang menggali tanah sedalam - dalamnya untuk mendapatkan minyak dan gas, dan untuk memanfaatkan lahan pertanian. Di dunia ini tidak mungkin manusia hidup sendiri, karena setiap individu tidak mungkin dapat menyediakan dan mengadakan keperluannya tanpa melibatkan orang lain, ada orang yang memiliki suatu barang tetapi tidak memiliki barang lainnya.

Dengan demikian manusia harus saling berhubungan dan saling bertukar keperluan. Menurut Muhammad Syafi'i Antonio *Ijārah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>3</sup> Menurut kompilasi hukum Ekonomi Syari'ah, *ijārah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran. Sedangkan menurut kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Sewa-menyewa disyari'atkan berdasarkan al-Qur'an dan sunah, yaitu *ijārah* sebagai suatu transaksi

---

<sup>2</sup> Teungku Muhammad Hasbi, *As-sidiqiy Pengantar Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Pustaka Rizki Putra), hlm.27

<sup>3</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, cet. ke -1 (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 247.

yang sifatnya saling tolong-menolong. Menurut Firman Allah, yang menjadi landasan dari *ijarah* adalah sebagai berikut: QS. Adz-Dzukruf Ayat 32 yang berbunyi:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا  
وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ  
رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan,<sup>4</sup>

Untuk *ijarah* yang sah, ada unsur-unsur penting yang terdiri dari penyewa dan menyewakan, barang yang disewakan, harga sewa, persetujuan persewaan. Pihak-pihak yang melakukan perjanjian harus secara legal memenuhi syarat berpartisipasi dalam kontrak *ijarah* dan harus ada harga sewa pasti. Objek *ijarah* tidak boleh dijual kepada penyewa dengan harga yang ditetapkan sebelumnya saat kontrak belum berakhir dan boleh dijual apabila kontrak selesai. Adapun harta benda yang menjadi objek *ijarah* haruslah harta benda yang bersifat isti`maliy, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan zat dan pengurangan sifatnya, seperti rumah, tanah, mobil, dan lain sebagainya selain benda yang bersifat istihlaki. Objek *ijarah* yang disewakan harus bermanfaat langsung, Misalnya sewa-menyewa rumah yang ditempati, mobil untuk dikendarai, buku untuk dibaca, dan kebun atau ladang untuk ditanami. Akad

---

<sup>4</sup> Gufron. Amas'adi, *Fiqh muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002) hlm 188  
Istihlaki adalah



yang berkembang dalam masyarakat saat ini adalah akad jual beli dan akad sewa-menyewa. Adapun akad sewa-menyewa yang berkembang di tengah-tengah masyarakat saat ini adalah akad sewa-menyewa yang berkaitan dengan pertanian, perkebunan, perikanan, sewa guna usaha atau bangunan dan lain sebagainya.

Lahirnya sewa tanah ini, pada dasarnya untuk menampung kebutuhan ekonomi khususnya kaum buruh atau kaum kecil, yang pada awalnya memberikan kemudahan pada para pemilik tanah dalam memenuhi kebutuhannya dengan jalan menyewakan tanahnya per tahun kepada mereka yang membutuhkan. Dan penerima sewa tersebut bersedia untuk menyewa tanah selama tanah itu masih bisa digunakan. Akan tetapi, apabila tanah tersebut telah habis maka berakhirilah akad sewa-menyewa tanah tersebut. Dilihat dari segi sosial dan ekonomi, akad sewa-menyewa tanah pertanian atau tanah pekarangan ini sangat berkembang pesat. Karena keterbatasan lahan yang dimiliki masyarakat secara pribadi pada umumnya dan meningkatkan stabilitas masyarakat pada khususnya. Sewa-menyewa sawah bengkok ini diminati banyak orang khususnya di Desa Dawuhan Kulon Kecamatan Kedungbanteng ini, karena banyak masyarakat yang ingin mengubah pola hidup dengan menjadi wirausaha.

Sejak tahun 2004, masyarakat di Desa Dawuhan Kulon memulai usaha pembibitan, dan dari tahun itu pula praktek sewa-menyewa tanah bengkok desa mulai ramai dan marak dibicarakan karena menggunakan sistem lelang, dimana yang berani memberikan penawaran tertinggi itulah yang menang dan mendapatkan hak dari pada tanah bengkok dengan periode 1 tahun, (karena lelang berlaku untuk 1 tahun). Dan dari waktu itu pula praktek sewa-menyewa tanah

sudah mulai ramai dipraktikkan baik untuk pertanian, perikanan, maupun peternakan sehingga hasil atau uang dari hasil keputusan lelang masuk kepada pemerintah Desa untuk pembangunan dan untuk kegiatan lainnya. yang berkaitan dengan Desa. Dalam hal ini akad sewa-menyewa tanah bengkok pertanian untuk lahan pembibitan yang berkembang sangat pesat dari tahun ke tahun pada prakteknya tanah tersebut dimasukan di polibag atau plastik untuk penanaman bibit yang kemudian pada saat dijual tanah itu ikut diangkut dan terus- menerus seperti itu hingga tanah tersebut berkurang atau amblas setidaknya 2 meter sampai saat ini. Padahal secara umum, sewa tanah hanya mengambil manfaat tanpa mengurangi wujud dari barang itu sendiri atau menimbulkan kerusakan zat dan pengurangan objeknya. Sedangkan pada prakteknya sewa-menyewa tanah bengkok yang dilaksanakan di Desa Dawuhan Kulon tersebut tanahnya diambil untuk pembuatan atau penangkaran pembibitan hingga material itu berkurang banyak, yang tadinya tanah rata dengan jalan sekarang lebih rendah dari jalan antara 2-3 meter.

Melihat kenyataan yang terjadi dalam praktek sewa-menyewa tanah bengkok yang digunakan untuk penangkaran bibit tersebut, penulis tertarik untuk membahas bagaimana praktek sewa-menyewa tanah bengkok yang digunakan untuk penangkaran pembibitan dalam skripsi berjudul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Tanah Bengkok Sawah Dijadikan untuk Pembibitan (Studi Kasus di Desa Dawuhan Kulon Kecamatan Kedungbanteng Kabupaten Banyumas).

## B. Definisi Operasional

### 1. Sewa Tanah Bengkok

Tanah bengkok menurut istilah cukup populer dan dikenal oleh masyarakat kita, namun tidak semua orang mengerti secara tepat apa yang dimaksud dengan tanah bengkok itu baik dari sisi pengaturannya dan kepemilikannya dalam praktek di masyarakat

Tanah bengkok adalah tanah kas desa yang menjadi pengganti gaji bagi pamong desa yaitu: kepala desa dan perangkat desa dengan jabatan yang dipegang, atau bagian desa yang merupakan kas desa. Mereka mempunyai hak untuk memperoleh penghasilan dari tanah yang diberikan oleh desa untuk kehidupan keluarganya dengan cara mengerjakan hasilnya dari hasil tanah itu karena jabatannya.

Sewa-menyewa (*Al-ijārah*) adalah suatu transaksi sewa-menyewa antara pihak penyewa dengan yang mempersewakan sesuatu harta atau barang untuk mengambil manfaat dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu.<sup>5</sup>

Maksudnya adalah bahwa barang yang disewakan dapat diambil manfaatnya sesuai dengan harga dan waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak tanpa ada unsur paksaan.

Sewa-menyewa menurut obyeknya dibagi menjadi dua macam yaitu: *Ijārah Al'Ain* yaitu manfaat atau jasa dari suatu benda seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati seseorang, sedangkan *Ijārah az-Dzimah* yaitu manfaat atau jasa dari tenaga seseorang atau disebut juga upah

---

<sup>5</sup> Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*, cet. Ke-1 ( Jakarta:Kencana, 2010), hlm. 277

mengupah seperti upah mengetik dokumen, atau skripsi. Perjanjian sewa-menyewa yang dimaksud dalam skripsi ini adalah perjanjian sewa-menyewa yang berkaitan dengan manfaat dari obyek tertentu yaitu material bengkok sawah yang digunakan untuk dijadikan pembibitan yang berada di Desa Dawuhan Kulon Kecamatan Kedungbanteng Kabupaten Banyumas.

## 2. Hukum Islam

Hukum Islam adalah aturan, asas atau kaidah yang digunakan untuk mengendalikan masyarakat Islam baik berupa ayat Al-Qur'an dan hadis Nabi Muhammad S.A.W, pendapat sahabat dan tabi'in maupun pendapat yang berkembang di suatu masa dalam kehidupan umat islam.

### C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, permasalahan pokoknya adalah bagaimana praktek sewa tanah bengkok sawah yang digunakan untuk dijadikan pembibitan di desa tersebut sudah sesuai dengan arti ijarāh yang sebenarnya. Adapun masalah yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah:

1. Bagaimana praktek sewa tanah bengkok sawah untuk dijadikan pembibitan di Desa Dawuhan Kulon Kecamatan Kedungbanteng Kabupaten Banyumas ?
2. Bagaimana Tinjauan Hukum Islam terhadap praktek sewa tanah bengkok sawah untuk dijadikan pembibitan di Desa Dawuhan Kulon Kecamatan Kedungbanteng Kabupaten Banyumas ?

### D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui gambaran tentang praktek sewa tanah bengkok sawah yang dijadikan untuk pembibitan di Desa Dawuhan Kulon Kecamatan Kedungbanteng Kabupaten Banyumas.
2. Untuk mengetahui informasi secara aktual tentang praktek sewa tanah bengkok sawah dijadikan untuk pembibitan apakah telah sesuai Hukum Islam. Sedangkan kegunaan daripada penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah :
  1. Secara akademis untuk menambah khasanah ilmu pengetahuan dan pustaka keislaman terutama dalam bidang muamalah khususnya pengetahuan tentang praktek sewa tanah sawah dijadikan untuk pembibitan tersebut.
  2. Secara praktis sebagai masukan bagi pihak-pihak yang menjalankan akad sewa-menyewa tanah bengkok sawah tersebut. Bukan sekedar kesepakatan kedua belah pihak dan obyek yang telah ditentukan tetapi para pihak juga harus mengetahui apakah praktek sewa-menyewa tanah bengkok sawah tersebut telah sesuai dengan arti sewa yang sebenarnya atau tidak.

#### **E. Tinjauan Pustaka**

Dalam pembahasan skripsi ini, penulis akan menguraikan beberapa telaah pustaka pada bagian muamalah yang khususnya untuk mengatur bagaimana praktek sewa-menyewa tanah bengkok sawah menurut hukum Islam.

Dalam bukunya yang berjudul Abdul Rahman Ghazaly Fiqh Muamalah mengatakan bahwa *al-ijārah* adalah akad atau transaksi manfaat atau jasa seseorang dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi obyek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *Ijārah al'Ain* seperti sewa-menyewa rumah untuk ditempati. Dan apabila yang menjadi obyek transaksi manfaat atau

jasa dari tenaga seseorang disebut *ijārah ad-Dzimah* atau upah mengupah, seperti upah mengetik dokumen atau skripsi dan lain-lain.

Ahmad Dahlan dalam bukunya yang berjudul *Bank Syariah (Teoritik, Praktek, dan Kritik)* menyebutkan *ijārah* yaitu pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (milkiyah) atas barang tersebut. Dan Ongkos sewa (*Ujrāh*) berprinsip pada kelenturan (*flexibility*) sesuai dengan waktu, tempat dan jarak.<sup>6</sup>

Sri Nurhayati dan Wasilah dalam bukunya *Akuntansi Syariah di Indonesia* mengatakan *Ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu aset atau jasa sementara hak kepemilikan aset tetap pada pemberi sewa. Sebaliknya penyewa barang atau pengguna jasa memiliki kewajiban membayar sewa atau upah. Dan ketentuan syariah menyebutkan bahwa manfaat dari aset atau objek *Ijārah* dapat berfungsi sebagaimana mestinya dan tidak rusak dan dibolehkan secara syariah (tidak diharamkan) serta jangka waktu penggunaan manfaat ditentukan dengan jelas, misalnya 2 tahun.<sup>7</sup>

Zainuddin Ali, dalam bukunya berjudul *Hukum Perdata Islam di Indonesia* mengatakan bahwa pengertian *Ijārah* adalah suatu transaksi sewa-menyewa antara pihak penyewa dengan yang menyewakan sesuatu harta atau barang untuk mengambil manfaat dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu.

Dalam bukunya Helmi Karim *Fiqh Muamalah* menyebutkan bahwa objek yang menjadi sasaran transaksi dapat diserahkan, Manfaat dari sesuatu

---

<sup>6</sup> Ahmad Dahlan, *Bank Syariah, Teoritik, Praktik, Kritik* (Yogyakarta: Teras, 2012), hlm.117 dan 188.

<sup>7</sup> Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia* (Jakarta: Salemba Empat, 2012), hlm. 226

yang menjadi objek transaksi *ijārah* berupa sesuatu yang mubah, dan bukan sesuatu yang haram.<sup>8</sup>

Dalam bukunya Nasrun Haroen yang berjudul *Fiqh Muamalah* menyebutkan unsur-unsur penting dalam *ijārah* terdiri dari penyewa dan menyewakan, barang yang disewakan, harga sewa, persetujuan persewaan. Pihak-pihak melakukan perjanjian harus secara legal memenuhi syarat berpartisipasi dalam kontrak *ijārah* dan harus ada harga sewa yang pasti.<sup>9</sup>

Abdul Ghofur Anshori dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* menyebutkan unsur esensial dari sewa sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdara adalah kenikmatan/manfaat, uang sewa, dan jangka waktu. Salah satu rukun dan syarat sahnya perjanjian adalah objek sewa dapat diserahkan, kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan oleh agama serta harus ada kejelasan mengenai berapa lama suatu barang itu akan disewa dan harga sewa atas barang tersebut<sup>10</sup>

Perbedaan dalam buku diatas adalah bahwa upah sewa tempat yang dibayarkan tidak disesuaikan dengan seiringnya waktu melainkan telah ditetapkan sejak awal perjanjian hingga perjanjian itu selesai, adanya penggunaan objek sewa yang tidak lazim oleh penyewa tanah yaitu mengambil materi dari objek sewa tersebut sehingga mengalami kerusakan pada zatnya. Serta jangka waktu yang saat ini diteliti kurang jelas apakah jangka waktu sewa berakhir dalam waktu

---

<sup>8</sup>Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*,... hlm. 36.

<sup>9</sup>Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta : Gaya Medika Pratama, 2007), hlm. 229.

<sup>10</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* ( Yogyakarta:Gadjah Mada University Press, 2010), hlm.70.

yang telah ditentukan diawal suatu perjanjian ataukah jangka waktu sewa berakhir ketika menjadi kerusakan yang fatal pada objek sewa tersebut.

Skripsi yang ditulis oleh Heni Mujiati yang berjudul Pertanggungjawaban Sewa Menyewa Rumah Kos Menurut KUHPerdara dan Hukum Islam, bahwa penelitian tersebut menyebutkan apabila objek sewa rusak atau musnah, maka hal tersebut maka hal tersebut menjadi tanggung jawab , kecuali barang tersebut rusak atau musnah karena disengaja. Kemudian Skripsi yang ditulis oleh Hawa santika berjudul Tinjauan hukum Islam Terhadap Praktek Pembuatan Batu Bata Merah Menyatakan kehendak dari salah satu pihak yang mengadakan perjanjian sewa ( *ijārah* dan perjanjian yang sesuai dengan sepakat yang artinya sepakat harus ada *ijab kabul* terdapat syarat yaitu adanya persesuaian *ijab kabul* yang menandai adanya kata sepakat itu tercapai dalam satu majelis yang sama, dengan kata lain syarat kedua ini adalah adanya kesatuan majelis yaitu adanya suatu akad, dan Skripsi yang ditulis oleh Siti Asfiah *Tentang Pelaksanaan perjanjian Sewa Beli Tanah Menurut Persepktif Hukum Islam*, menyebutkan bahwa perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang terjadi dalam dua akad yaitu satu transaksi, perjanjian tersebut sesuai adat istiadat atau kebiasaan yang ada pada saat itu dan proses perpindahan hak milik barang diakhiri masa sewa tersebut,

Perbedaan Skripsi diatas adalah bahwa tanggungjawab yang terjadi tidaklah sepenuhnya ketika masa sewa berakhir padahal objek sewa tersebut rusak, dengan disengja oleh penyewa tersebut, kemudian objek sewa yang mempersewakan tanah tersebut merupakan benda tidak bergerak dan tidak adanya perpindahan kepemilikan diakhir masa sewa tersebut.



Dari berbagai literature yang telah penulis uraikan diatas, sepanjang pengetahuan penulis, penulis belum menemukan literatur yang secara khusus membahas tentang praktek sewa tanah (material) tersebut menurut pandangan hukum islam, khususnya dalam praktek sewa tanah bengkok sawah untuk dijadikan pembibitan di Desa Dawuhan Kulon Kecamatan Kedungbanteng Kabupaten Banyumas.

#### **F. Sistematika Pembahasan**

Untuk memahami penulisan, maksud dan tujuan penelitian ini secara garis besar, maka sistematika penulisan ini disusun menjadi beberapa bab dan masing-masing terdiri dari sub-sub bab, yang sistematika penulisannya sebagai berikut:

Pada bab pertama berisi latar belakang masalah, definisi operasional, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, dan sistematika penulisan.

Bab kedua berisi tentang konsep perjanjian dalam hukum islam yang membahas tentang praktek sewa apakah penelitian ini telah sesuai dengan arti sewa yang sebenarnya atau belum, yaitu terdiri dari pengertian *ijārah*, dasar hukum *ijārah*, rukun dan syarat-syarat *ijārah*, status obyek *ijārah*, macam-macam *ijārah* dan berakhirnya akad *ijārah*.

Bab ketiga berisi metode penelitian yang merupakan cara untuk menjawab bagaian dan seperti apa penelitian itu dilaksanakan yaitu meliputi jenis penelitian, sumber data teknik analisis data.

Bab keempat membahas tentang perjanjian sewa tanah untuk dijadikan pembibitan di Desa Dawuhan Kulon Kecamatan Kedungbanteng Kabupaten Banyumas, Terdiri dari dua pembahasan yaitu gambaran umum yang memuat tentang letak geografis dan sejarah singkat Desa Dawuhan Kulon Kecamatan Kedungbanteng Kabupaten Banyumas pembahasan selanjutnya tentang praktek sewa tanah bengkok untuk dijadikan pembibitan yang terdiri dari obyek peranian sewa, jangka waktu obyek sewa sistem dan tata cara pembayaran sewa, dan analisis hukum islam terhadap praktek sewa tanah bengkok untuk dijadikan pembibitan di Desa Dawuhan Kulon Kecamatan Kedungbanteng Kabupaten Banyumas.

Bab Kelima penutup, yang terdiri dari kesimpulan hasil penelitian serta saran-saran yang berguna untuk Desa Dawuhan Kulon Kecamatan Kedungbanteng Kabupaten Banyumas. Bagian akhir skripsi ini memuat daftar pustaka, lampiran-lampiran dan daftar riwayat hidup.

IAIN PURWOKERTO

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari beberapa pembahasan dan analisis yang telah diuraikan, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa suatu perjanjian sewa-menyewa yang terjadi di Desa Dawuhan Kulon Kecamatan Kedungbanteng Kabupaten Banyumas, adalah perjanjian yang didasari secara sukarela dan tidak terdapat unsur paksaan. Perjanjian tersebut terjadi sesuai dengan adat kebiasaan yang ada tanpa disertai bukti otentik seperti surat perjanjian diatas materai ataupun lainnya mereka hanya menggunakan rasa saling percaya satu sama lain. Perjanjian sewa ini dilakukan dengan menentukan harga sewa dan jangka waktu tempo sewa tersebut dan sampai kapan berakhirnya sewa tanah bengkok sawah tersebut. Perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak tersebut telah sesuai dengan rukun dan syarat-syarat sewa yang sesungguhnya. Namun, selama ini perjanjian tersebut berlangsung ternyata pemilik tanah merasa dirugikan karena sebelum masa berlangsung ternyata keadaan tanah sudah sangat rusak dan kemungkinan tidak bisa dijadikan sawah dan pemilik tanah tidak bisa berbuat apa-apa karena pemilik tanah tidak menyatakan perjanjian sewa akan berakhir ketika terjadi kemungkinan-kemungkinan yang tidak diinginkan keduanya dan pada awalnya mereka sepakat bahwa sewa tanah akan berakhir setelah waktu yang ditentukan bersama yaitu selama 3 tahun.

2. Berdasarkan analisis hukum Islam yang penulis temukan bahwa akad suatu perjanjian sewa tanah bengkok sawah yang dijadikan untuk pembibitan yang terjadi di Desa Dawuhan Kulon Kecamatan Kedungbanteng Kabupaten Banyumas ini tidak sesuai dengan syariat Islam. Karena adanya pengambilan materi pada objek sewa menyewa tersebut akhirnya mengalami kerusakan pada zatnya bukan mengalami kerusakan yang fatal. Adanya kerusakan yang ditimbulkan oleh penyewa tanah secara sengaja terhadap objek sewa tersebut yang tanpa adanya syarat-syarat yang belum terpenuhi seperti syari'at Islam. Dalam hal ini terdapat adanya syarat-syarat yang belum terpenuhi seperti syarat kelaziman pada barang yang dipersewakan bahwa adanya *uzur* pada objek sewa sehingga menimbulkan kerusakan pada akad yang ditimbulkan objek sewa selama masa perjanjian berlangsung bahkan masa sewa belum berakhir tetapi kerusakan sangatlah besar.

#### **B. Saran**

1. Bagi pemilik tanah, atau yang sedang menggarap tanah bengkok sawah sebelum melaksanakan perjanjian harus menyiapkan bukti tertulis guna untuk memperkuat perjanjian tersebut apabila terjadi sesuatu. Dalam melaksanakan perjanjian, pemilik tanah hendaknya curhat apa yang ada keganjalan atau keresahan selama ini dalam sewa tanah bengkok sawah agar tidak mengalami kerugian dan penyewa tanah juga mengerti apa yang diinginkan masyarakat Desa Dawuhan Kulon yang sebenarnya.
2. Bagi yang penyewa tanah, hendaknya sebelum melaksanakan perjanjian harus mengerti dahulu apa arti sesungguhnya suatu perjanjian akad sewa tersebut

sehingga tidak melenceng atau serong dari syariat Islam. Dalam melaksanakan suatu perjanjian sewa harus ada bukti otentik yang untuk memperkuat agar terhindar dari fitnah apabila terjadi sesuatu dari objek sewa yang dipersewakan perjanjian, kedua belah pihak harus mengetahui syarat kelaziman suatu akad pada objek sewa dan masing-masing pihak guna tercapai perjanjian yang diinginkan dan sesuai dengan syariat Islam.



## DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Zaenudin. 2006. *Hukum Perdata Islam Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Anshori, Abdul Ghofur. 2010. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Anwar, Syamsul. 2010. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Arikunto, Suharsimi. 1998. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, cet.ke-11. Jakarta : Rineka Cipta
- Azwar, Saifudin. 2007. *Metodologi Penelitian*, cet. Ke-6 Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- AZ-Zuailim, Wahbah. 1409. *Al-Fiqh Al-Islami Wa'adillatul* Jilid IV, Damaskus : Dar Al-Fikr.
- Buku induk penduduk Desa Dawuhan Kulon, per Januari 2013. Diambil hari senin tanggal 02 Januri 2016
- Dahlan, Ahmad. 2012. *Bank Syari'ah Antara Teoritik, Praktik dan Kritik*. Yogyakarta: Teras
- Damanuri, Aji. 2010. *Metodologi Penelitian Mu'amalah*. Yogyakarta: STAIN Po PRESS.
- Departemen Agama RI. 1996. *Al-Qur'an Al Karim dan Terjemahnya*. Semarang: Karya Toha Putra.
- Dewi, Gemala. 2005. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Djamil, Fathurahman. 2012 *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* cet ke-1. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ghazaly, Abdul Rahman, dkk. 2010. *Fiqh Muamalah* cet. ke-1. Jakarta: Kencana.
- Gunawan, Imam. 2014. *Metodologi Penelitian Kualitatif Teori dan Praktik* cet.ke-2 Jakarta : Bumi Aksara.
- Harun Nasroen. 2007. *Fiqh Muamalah* cet. Ke-2. Jakarta: Gaya Media Pratama
- Hasan,M. Ali. 2003. *Berbagai Macam Transakasi dalam Islam*, cet. Ke-1.Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Huda, Qomarul. 2011. *Fiqh Muamalah*, cet ke-1 Yogyakarta: Teras
- I Doi, A. Rahman. 2005. *Penjelasan Lengkap Hukum-hukum Allah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

- Imam Syafi'i. 2012, *Mengupas Masalah Fiqhiyah Berdasarkan Al- Qur'an dan Hadits*. Jakarta: Al-Mahira
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*, cet.ke-1. Jakarta: Kencana.
- Karim, Helmi.1997. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Mardani. 2012. *Fiqh Ekonomi Syari'ah*. Jakarta: Kencana
- Muhammad. tt. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN.
- Nurhayati, Sri dan Wasilah. 2012. *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat
- Rasjid, Sulaiman. 2003. *Fiqh Islam*. Jakarta: Sinar Baru Algesindo.
- Rusyd, Ibnu. tt. *Bidayatu'l Mujtahid* Jilid III, Semarang: CV Asyifa'.
- Sabiq, Sayyid. 2008. *Terjemahan Fiqh Sunnah* Jilid IV. Jakarta: Ikrar Mandiri Abadi
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa
- Suhendi, Hendi. 2002. *Fiqh Muamalah Membahas Ekonomi Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Waluyo, Bambang. 2002. *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Surachmad, Winarno. 2001. *Pengantar Penelitian Antara Dasar, Metode dan Teknik*. Bandung: Pustaka Setia
- Zuhdi, Masjifuk. 1993. *Studi Islam* . Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Hasil Refrensi Lain:

- Data Monografi Desa Dawuhan Kulon, per Desember 2015. Diambil pada hari kamis, tanggal 22 Novemmber 2016.
- Hasil wawancara dengan Bapak Sugis Saputra sebagai penyewa Tanah, tanggal 10 november 2016
- Hasil wawancara dengan Bapak Yuliarso sebagai Pemilik Tanah, tanggal 10 November 2016.

### DAFTAR PERTANYAAN UNTUK PENYEWA TANAH

1. Dengan siapakah anda melaksanakan perjanjian sewa tanah ?
2. Bagaimana proses perjanjian tersebut dilakukan, apakah secara tertulis atau lisan?
3. Sejak kapan anda melaksanakan perjanjian sewa-menyewa?
4. Apakah alasan anda memilih orang tersebut untuk diajak kerjasama?
5. Berapa lama waktu perjanjian yang ditentukan bersama penyewa?
6. Berapakah luas lahan yang dijadikan objek sewa tersebut?
7. Apakah kerugian dan keuntungan dari perjanjian tersebut?
8. Berapakah harga sewa lahan beserta sewa tanah untuk pembibitan tersebut?
9. Untuk apa anda menyewa tanah sawah tersebut?
10. Apakah yang dihasilkan dari tanah yang disewa tersebut?
11. Berapa banyak sesuatu yang dihasilkan dari tanah sawah bengkok tersebut ?
12. Apakah hasil sewa tersebut dibagi dua dengan pemilik tanah?

IAIN PURWOKERTO



## DAFTAR JAWABAN PENYEWA TANAH

1. Saya melaksanakan perjanjian sewa-menyewa dengan Bapak Arif Yuliarso
2. Proses perjanjian tersebut dilakukan dengan Sewa lisan tanpa bukti diatas materai
3. Kami melaksanakan perjanjian sewa-menyewa Sejak 2014
4. Alasan saya memilih beliau Orangnya enak diajak kerjasama
5. Lamanya waktu perjanjian Selama 3tahun
6. Luas tanah 25 sangga 1750m<sup>2</sup>
7. Tidak ada kerugian dari hasil sewa tanah tersebut
8. Harga sewa tanah tersebut sebesar Rp 4.500.000,00 selama 3 tahun
9. Yang dihasilkan dari tanah yang disewa tersebut berupa berbagai bibit pohon siap tanam
10. Jumlah bibit yang dihasilkan di objek tersebut adalah 500 ribu bibit pohon selama 1tahun
11. Hasil dari sewa tersebut tidak dibagi dengan pemilik tanah
12. Pemilik tanah sering komplain karena tanahnya dikeruk untuk penanaman bibit pohon

IAIN PURWOKERTO

Dawuhan Kulon, 23 Desember 2016

tt

Sugis Saputra  
Penyewa Tanah

## DAFTAR PERTANYAAN UNTUK PEMILIK TANAH

1. Dengan siapakah anda melaksanakan perjanjian sewa tanah ?
2. Bagaimana proses perjanjian tersebut dilakukan, apakah secara tertulis atau lisan?
3. Sejak kapan anda melaksanakan perjanjian sewa-menyewa?
4. Apakah alasan anda memilih orang tersebut untuk diajak kerjasama?
5. Berapa lama waktu perjanjian yang ditentukan bersama penyewa?
6. Berapakah luas lahan yang dijadikan objek sewa tersebut?
7. Apakah kerugian dan keuntungan dari perjanjian tersebut?
8. Berapakah harga sewa lahan beserta sewa tanah untuk pembibitan tersebut?
9. Untuk apa anda menyewa tanah sawah tersebut?
10. Apakah yang dihasilkan dari tanah yang disewa tersebut?
11. Berapa banyak sesuatu yang dihasilkan dari tanah sawah bengkok tersebut ?
12. Apakah hasil sewa tersebut dibagi dua dengan pemilik tanah?
13. Selama masa perjanjian berlangsung apakah pemilik tanah tidak mengajukan komplain pada anda?

IAIN PURWOKERTO

## DAFTAR JAWABAN PEMILIK TANAH

1. Dengan Bapak Arif Yuliarso.
2. Sewa lisan tanpa bukti diatas materai.
3. Sejak 2005.
4. Orangnya enak diajak kerjasama.
5. Selama 3 tahun.
6. Luas tanah 25 sangga 1750 m<sup>2</sup>.
7. Untuk dijadikan lahan pembibitan.
8. Tidak ada kerugian, keuntungan lahan bengkok sawah dipakai selama 3 tahun.
9. Harga sewa tanah keseluruhan Rp 4.500.000,00 selama 3 tahun.

Dawuhan Kulon, 23 desember 2016

tt  
IAIN PURWOKERTO

Yuliarso  
Pemilik tanah