# BAB IV

# ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA TANAH BENGKOK DI DESA TLOGOAGUNG KEC. BAURENO KAB. BOJONEGORO

## A. Analisis terhadap subjek dan objek dalam akad sewa menyewa tanah bengkok di desa Tlogoagung kec. Baureno kab. Bojonegoro

1. Analisis terhadap subjek sewa menyewa

Dalam bab II telah penulis paparkan tentang syarat-syarat orang yang melakukan akad, dalam hal ini adalah orang yang menyewakan dan orang yang menyewa.

Berdasarkan data yang telah penulis peroleh di lapangan bahwa kedua orang yang berakad (*Al-Muta'aqidaini*) dalam pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok pada dasarnya sudah sesuai dan memenuhi persyaratan dalam hukum Islam, diantaranya yaitu kedua belah pihak telah *baligh* dan berakal. Sesuai dengan syarat *al-in'iqād* dalam sewa menyewa yakni syarat yang berkaitan dengan *'āqid* atau orang yang berakad seperti *'āqid* harus berakal dan *mumayyiz*.

Disamping itu kedua belah pihak juga telah menyatakan kerelaan untuk melakukan akad sewa-menyewa.



digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Hal ini sesuai dengan firman Allah An-Nisa' ayat 29:

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا ٢٩

Artinya : *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*[1]

Selain itu para pihak, baik orang yang menyewakan maupun penyewa dalam pelaksanaan akad *Ijārah*, juga sudah memiliki kecakapan bertindak yang sempurna sehingga segala perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Merujuk dari kenyataan yang ada bahwa pada garis besarnya bila dianalisis dari segi subyek, maka perjanjian akad tersebut tidak bertentangan dengan hukum Islam karena kedua belah pihak yang melakukan akad telah memenuhi persyaratan yang ada dan sesuai dengan hukum Islam.

[1] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, 150

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Analisis terhadap objek sewa

Dalam bab sebelumnya telah dijelaskan bahwa dalam studi di desa Tlogoagung Bojonegoro tentang mekanisme sewa-menyewa tanah bengkok, yang dijadikan obyek sewa adalah bukan hak milik orang yang menyewakan tetapi hanya hak mengelola selama menjabat sebagai kepala desa atau perangkat desa.

Dari data yang telah penulis paparkan di bab sebelumnya bahwa pentingnya arti tanah pertanian bagi masyarakat pedesaan, maka bagi para petani yang tidak memiliki tanah sendiri, mereka berusaha mendapatkan sewaan dari orang lain.

Dari hal tersebut inilah para pihak saling membutuhkan yakni pihak kepala desa atau perangkat desa dan masyarakat setempat. Kepala desa atau perangkat desa yang mempunyai lahan tapi tidak mempunyai banyak waktu untuk mengelola dengan masyarakat yang memang butuh lahan untuk dikelola. Terjadilah akad sewa menyewa tanah bengkok.

Sesuai hasil data yang diperoleh dari lapangan bahwasanya tanah bengkok yang disewakan tetap berjalan sampai jangka waktu berakhir meskipun di tengan jangka waktu sewa menyewa tersebut pihak yang menyewakan (kepala desa) meninggal dunia, serta kepala desa yang baru sudah terpilih.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dari peristiwa ini timbul polemik di antara ahli waris kepala desa lama dengan kepala desa yang baru terpilih. Dikarenakan kepala desa yang baru merasa berhak atas tanah bengkok yang masih dikuasai oleh ahli waris kepala desa yang lama. Akhirnya seluruh perangkat desa dan tokoh agama desa tlogoagung berkumpul untuk mencari jalan keluar yang terbaik.

Pada akhirnya pihak kepala desa baru memberi izin berdasarkan kesepakatan yang diambil dari hasil musyawarah desa kepada ahli waris kepala desa lama untuk melanjutkan sisa jangka waktu sewa menyewa tersebut.

Dari keterangan diatas dapat disimpulkan bahwa objek sewa tersebut tidak bertentangan dengan syariat Islam. Sudah dijelaskan dalam Al-Qur'an surat Ali-Imron ayat 159 :

فَبِمَا رَحْمَةٍ مِّنَ ٱللَّهِ لِنتَ لَهُمْ ۖ وَلَوْ كُنتَ فَظًّا غَلِيظَ ٱلْقَلْبِ لَٱنفَضُّوا۟ مِنْ

حَوْلِكَ ۖ فَٱعْفُ عَنْهُمْ وَٱسْتَغْفِرْ لَهُمْ وَشَاوِرْهُمْ فِى ٱلْأَمْرِ ۖ فَإِذَا عَزَمْتَ

فَتَوَكَّلْ عَلَى ٱللَّهِ ۚ إِنَّ ٱللَّهَ يُحِبُّ ٱلْمُتَوَكِّلِينَ ﴿١٥٩﴾

*Artinya : Maka disebabkan rahmat dari Allah-lah kamu berlaku lemah Lembut terhadap mereka. sekiranya kamu bersikap keras lagi berhati kasar, tentulah mereka menjauhkan diri dari sekelilingmu. Karena itu ma'afkanlah mereka, mohonkanlah*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

*ampun bagi mereka, dan bermusyawaratlah dengan mereka dalam urusan itu. Kemudian apabila kamu Telah membulatkan tekad, Maka bertawakkallah kepada Allah. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertawakkal kepada-Nya.*

Serta selaras dengan rukun dan syarat sah sewa-menyewa dan telah dijelaskan bahwa obyek *Al-Ijārah* harus sesuatu yang dihalalkan oleh *syara'* dan manfaat barang (obyek) dalam hak yang mubah bukan keharaman (larangan).[2] Sementara itu dalam hukum Islam juga mengatur, Agar *ijārah* terlaksana, barang harus dimiliki oleh *'āqid* atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (*ahliah*).[3] Serta persetujuan si pemilik barang menurut ulama hanafiah dan malikiyah.[4]

## B. Analisis hukum Islam terhadap sewa menyewa tanah bengkok di desa Tlogoagung kec. Baureno kab. Bojonegoro

Dalam bab sebelumnya penulis telah memaparkan tentang mekanisme sewa menyewa tanah bengkok di desa Tlogoagung Baureno Bojonegoro. Dari data tersebut, maka perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok pada garis besarnya dapat dianalisis dari beberapa segi, diantaranya yaitu :

Sebagai langkah awal dalam menganalisa proses terjadinya pelaksanaan sewa-menyewa tanah bengkok yang dituangkan dalam hal tawar menawar

---

[2] Choiruman Pasaribu, Suhrowardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (jakarta : Sinar Grafika, 1994), 54

[3] Rachmat Syafe'i, *Fiqh Mu'amalah*, (Bandung : Pustaka Setia, cet. X, 2001), 125-126

[4] Alaudin Al-Kasani, *Badai' Ash-Shanai' Fi Tartib Asy-Syarai', juz 4, CD Room, Al-Fiqh ;Ala Al-Madzahib Al-Arba'ah, Silsilah Al-'ilm An-Nafi', Seri 9*, (Al-Ishdar Al-Awwal, 1426 H.), 20

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

harga sewa-menyewa, sebagaimana yang telah dijelaskan dalam bab III, bahwa mereka dalam menawarkan harga sewa tanah bengkok yang berupa lahan pertanian adalah permanen atau bisa dikatakan sudah ditetapkan. Adapun harga sewa tanah bengkok per hektar di desa Tlogoagung adalah 4 (empat) juta per tahun. Sudah menjadi keharusan bagi manusia untuk hidup bermusyawarah, supaya keperluan-keperluan yang tidak mampu dikerjakan sendiri dapat dikerjakan melalui tangan-tangan orang lain.

Dengan demikian di dalam masyarakat terdapat kegotongroyongan yang seolah-olah dipaksakan oleh keadaan, rela atau tidak rela namun tetap tercipta tolong menolong antar sesama manusia. Cara seperti ini sama sekali tidak bertentangan dengan ajaran agama Islam. Sebab pihak yang terkait tidak berkeberatan dengan harga yang ditawarkan dalam menjalani sebuah akad sewa menyewa.

Tuntutan semacam ini dijelaskan dalam Al-Qur'an surat Ali-Imron ayat 159 :

فَبِمَا رَحْمَةٍ مِّنَ ٱللَّهِ لِنتَ لَهُمْ ۖ وَلَوْ كُنتَ فَظًّا غَلِيظَ ٱلْقَلْبِ
لَٱنفَضُّوا۟ مِنْ حَوْلِكَ ۖ فَٱعْفُ عَنْهُمْ وَٱسْتَغْفِرْ لَهُمْ وَشَاوِرْهُمْ فِى ٱلْأَمْرِ
ۖ فَإِذَا عَزَمْتَ فَتَوَكَّلْ عَلَى ٱللَّهِ ۚ إِنَّ ٱللَّهَ يُحِبُّ ٱلْمُتَوَكِّلِينَ ﴿١٥٩﴾

*Artinya : Maka disebabkan rahmat dari Allah-lah kamu berlaku lemah Lembut terhadap mereka. sekiranya kamu bersikap keras lagi*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

*berhati kasar, tentulah mereka menjauhkan diri dari sekelilingmu. Karena itu ma'afkanlah mereka, mohonkanlah ampun bagi mereka, dan bermusyawaratlah dengan mereka dalam urusan itu. Kemudian apabila kamu Telah membulatkan tekad, Maka bertawakkallah kepada Allah. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertawakkal kepada-Nya.*[5]

Sedangkan mengenai penetapan harga sewa dalam hukum Islam tidak ada ketentuan yang pasti, masyarakat menggunakan kebiasaan yang berlaku dalam penetapan harga sewa tanah yang menjadi pedoman masing-masing pihak yang berkepentingan.

Mengenai penetapan istiadat sebagai hukum itu, kaidah fiqih menyatakan:

اَلْعَا دَةُ مُحْكَمَةٌ

Artinya : "Adat (dapat dijadikan pertimbangan) dalam penetapan hukum" [6]

Sumber kaidah tersebut diatas berdasarkan sabda Rosulullah SAW.

مَا رَآهُ اَلْمُسْلِمُوْنَ حَسَنًا فَهُوَ عِنْدَ اللهِ حَسَنٌ (رواه احمد عن ابن مسعود)

Artinya : "Apa yang dipandang baik oleh umat Islam, baik pula disisi Allah".[7] (HR. Ahmad dari Ibnu Mas'ud)

---

[5] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, 128
[6] Muchlis Usman, kaidah-*Kaidah Ushuliyah Dan Fiqhiyah Pedoman Dasar Dalam Istinbath Huku Islam*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, Cet. 4, 2002), 140
[7] *Ibid*, 141

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dari beberapa keterangan dan hadist tersebut diatas bahwa pada dasarnya kenyataan yang ada di lapangan, bila dianalisis dari segi tawar menawar harga tidak bertentangan dengan ajaran Islam.

Akad sewa menyewa tanah bengkok yang dilakukan oleh para petani yang beragama Islam di Desa Tlogoagung adalah dengan menggunakan bahasa sehari-hari, yaitu bahasa Jawa dan bahasa Indonesia dengan disaksikan oleh perangkat desa setempat.

Ungkapan akad tersebut misalnya "Saya sewakan tanah bengkok ini selama 3 tahun." Dengan demikian maka terwujudlah suatu akad serta memperoleh hukumnya di waktu itu juga.

Dalam hal ini berlaku kaidah :

اَلْعِبْرَةُ فِى الْعُقُوْدِ بِالْمَقَاصِدِوَالْمَعَانِى لَا بِالْأَ لْفَاظِ وَالْمَبَانِى

Artinya : "Yang menjadi patokan dasar dalam perikatan-perikatan adalah niat dan makna, bukan lafadz dan bentuk formal (ucapan)"[8]

Berdasarkan uraian tersebut di atas bahwa cara melakukan akad sewa menyewa tanah bengkok yang dilakukan oleh para petani di Desa Tlogoagung, tidaklah menyimpang dan tidak pula bertentangan dengan dasar dan prinsip hukum Islam.

Seperti yang telah penulis uraikan dalam bab III, bahwa pelaksanaan pembayaran sewa-menyewa tanah bengkok adalah dengan memberikan uang

[8] Rachmat Syafe'I, *Ilmu Ushul Fiqih*, (Bandung: Pustaka Setia, Cet. III, 2007), 138

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sebesar yang sesuai dengan seberapa luas dan seberapa lama jangka waktu sewa menyewa tersebut. Misalnya seseorang penyewa menyewa dengan jangka waktu 3 tahun maka otomatis penyewa membayar dengan harga 12 (dua belas) juta dikarenakan satu hektar pertahunnya adalah seharga 4 juta.

Dipandang dari hukum Islam, pembayaran sewa tersebut tidaklah bertentangan dengan syariat Islam, karena pemberian upah atau imbalan dalam *ijārah* haruslah sesuatu yang bernilai, baik berupa uang atau jasa yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.

Dalam akad sewa menyewa tanah bengkok antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa oleh pihak yang menyewakan dibuatkan bukti hitam di atas putih untuk arsip desa. Meskipun masyarakat tidak menuntut untuk dibuatkan bukti hitam di atas putih karena seiring dengan kuatnya hubungan saling mempercayai. Dan jika memang masyarakat minta dibuatkan maka sekertaris desa siap membuatkan.

Hal di atas dapat dipahami bahwa dengan adanya tulisan maka dapat dijadikan alat bukti jika suatu saat terjadi perselisihan antara pihak penyewa dan yang menyewakan. Dan dapat disimpulkan bahwa cara pembayaran yang dilakukan dalam proses sewa menyewa tanah bengkok tersebut sudah sesuai dengan hukum Islam.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam hal pengembalian barang sewa, sesuai dengan data lapangan yang penulis dapatkan bahwasanya masyarakat yang menyewa membersihkan apapun tanaman yang ditanamnya ketika masih disewa ketika masa sewa sudah habis atau berakhir.

Berdasar uraian tersebut dapat disimpulkan bahwasannya praktik pengembalian barang sewaan tersebut tidaklah menyimpang dan tidak pula bertentangan dengan dasar dan prinsip hukum Islam.

## C. Analisis terhadap syarat *an-nafādz*

Kita ketahui bahwasanya dalam bab II salah satu syarat ijarah adalah *an-nafādz* (pelaksanaan), Agar *ijārah* terlaksana, barang harus dimiliki oleh *'āqid* atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (*ahliah*). Dengan demikian, *ijārah al-fuḍul* (*ijārah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya *ijārah.*

Menurut Hanafiah dan Malikiyah *ijārah al-fuḍul* statusnya *mauquf* (ditangguhkan) menunggu persetujuan si pemilik barang. Akan tetapi, menurut syafi'iyah dan hanabilah hukumnya batal, seperti halnya jual beli.

Analisis syarat *an-nafādz* ini bertujuan untuk mengetahui apakah akad sewa menyewa tanah bengkok ini sah apa tidak.

Yang pertama, sewa menyewa harus dimiliki sempurna (*Al-Milk At-Tām*) *oleh 'aqid* atau dalam hal ini yang menyewakan maka sewa menyewa

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tersebut batal atau tidak sah. Dikarenakan objek sewa menyewa tersebut adalah tanah kas desa (milik Negara) seorang kepala desa hanya diberi hak untuk mengelola saja sebagai ganti gaji selama menjabat, sedangkan *Al-Milk At-Tām* adalah hak penuh yang memberikan kesempatan dan kewenangan kepada si pemilik untuk melakukan berbagai jenis *taṣarruf* yang dibenarkan oleh syara'.

Yang kedua, Memiliki kekuasaan penuh untuk akad (*ahliah*). Pada bab II diterangkan, *ahliyyah* adalah sifat yang menunjukkan bahwa seseorang telah sempurna jasmani akalnya, sehingga seluruh tindakannya dapat dinilai oleh syara', Orang yang telah mempunyai sifat tersebut dianggap telah sah melakukan suatu tindakan hukum. Dari keterangan tersebut dapat diketahui bahwasanya *ahliah* disini bukan kekuasaan karena diberi hak untuk mengelola tapi *ahliah* disini adalah sifat yang harus dimiliki seseorang agar segala tindakan hukumnya dianggap sah oleh syara'.

Yang digunakan penulis untuk menganalsis sewa menyewa tanah bengkok adalah syarat *an-nafādz* yakni Menurut Hanafiah dan Malikiyah *ijārah al-fuḍul* atau ijarah yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya, statusnya *mauquf* (ditangguhkan) menunggu persetujuan si pemilik barang. Jika hal ini dikaitkan dengan peristiwa praktik sewa menyewa tanah bengkok yang kepala desanya atau dalam hal ini adalah yang meyewakan meninggal dunia

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

serta kepala desa yang baru sudah terpilih, maka sewa menyewa yang dilakukan oleh kepala desa lama yang sudah dilanjutkan oleh ahli warisnya berhenti sampai kepala desa yang baru memberi ijin untuk melanjutkan sisa jangka waktu sewa menyewa tanah bengkok tersebut.

Dari semua itu bisa disimpulkan bahwasanya sewa menyewa tanah bengkok jika dianalisis dengan syarat *an-nafādz*, hukumnya boleh hal ini diwujudkan oleh pemberian ijin kepala desa yang baru untuk melanjutkan sisa jangka waktu sewa menyewa tanah bengkok tersebut.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id