

SEWA MENYEWA TANAH BENGKOK PERSPEKTIF AKAD *IJĀRAH*
(Studi Kasus di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan)

SKRIPSI

Diajukan Kepada

Fakultas Syari'ah

Universitas Islam Negeri (UIN) Surakarta

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh

Gelar Sarjana Hukum



Oleh :

MELYSA FITRI RAHMAWATI

NIM.17.21.1.1.358

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH & FILANTROPI ISLAM

FAKULTAS SYARI'AH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) SURAKARTA

2023

SEWA MENYEWA TANAH BENGKOK PERSPEKTIF AKAD *IJĀRAH*
(Studi Kasus di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Dalam Bidang Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Disusun Oleh :

MELYSY FITRI RAHMAWATI

NIM. 17.21.1.1.358

Surakarta, 11 Maret 2023

Disetujui dan disahkan Oleh:

Dosen Pembimbing Skripsi



Putu Widhi Iswari, SE., M.S.M

NIP. 19850319 201903 2 012

SURAT PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Yang bertanda tangan dibawah ini :

NAMA : MELYSA FITRI RAHMAWATI
NIM : 172111358
PROGRAM STUDI : HUKUM EKONOMI SYARI'AH (MUAMALAH)

Menyatakan bahwa penelitian skripsi yang berjudul, **“SEWA MENYEWA TANAH BENGKOK PERSPEKTIF AKAD *IJĀRAH* (Studi Kasus di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan)”**

Benar-benar bukan merupakan plagiasi dan belum pernah diteliti sebelumnya. Apabila dikemudian hari diketahui bahwa skripsi ini merupakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Demikian surat ini dibuat dengan sesungguhnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, 11 Maret 2023



MELYSA FITRI RAHMAWATI

NOTA DINAS

Hal : Skripsi

Sdr : Melysa Fitri Rahmawati

Kepada Yang Terhormat

Dekan Fakultas Syari'ah

Universitas Islam Negeri (UIN)

Surakarta

di Surakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan hormat, bersama ini kami sampaikan bahwa setelah menelaah dan mengadakan perbaikan seperlunya kami memutuskan bahwa skripsi saudara Melysa Fitri Rahmawati NIM : 17.21.11.358 yang berjudul:

**“SEWA MENYEWA TANAH BENGKOK PERSPEKTIF AKAD *IJĀRAH*
(Studi Kasus di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan)”**

Sudah dapat dimunaqosahkan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah.

Oleh karena itu, kami mohon agar skripsi tersebut diatas segera dimunaqosyahkan dalam waktu dekat.

Demikian, atas dikabulkannya permohonan ini disampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, 11 Maret 2023

Dosen Pembimbing,



Putu Widhi Iswari, SE., M.SM.

NIP. 19850319 201903 2 012

PENGESAHAN

SEWA MENYEWA TANAH BENGKOK PERSPEKTIF AKAD *IJĀRAH*
(Studi Kasus di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan)

Disusun Oleh :

Melysa Fitri Rahmawati

NIM: 17.21.1.1.358

Telah dinyatakan lulus dalam ujian munaqasyah

Pada hari Kamis tanggal 11 Mei 2023 / 20 Syawal 1444 H

Dan dinyatakan telah memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar

Sarjana Hukum dalam Bidang Hukum Ekonomi Syariah

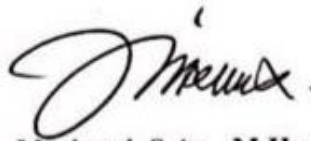
Penguji I



Sulhani Hermawan, M.Ag

NIP. 19750825 200312 1 001

Penguji II



Masiupri, S.Ag., M.Hum

NIP. 19701012 199903 1 002

Penguji III



Jaka Susita, M.H

NIP. 19661221 199403 1 003

Dekan Fakultas Syariah



Dr. Ismail Yahya, S.Ag., M.A

NIP. 19750409 199903 1 001

MOTTO

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: Wahai 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.”

(Al-Qashash [28] : 26)

PERSEMBAHAN SKRIPSI

Alhamdulillah, dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan kekuatan, kemudahan, keberkahan serta kesehatan sehingga saya mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini. Skripsi ini saya persembahkan bagi mereka yang tetap setia berada di ruang dan waktu kehidupan saya khususnya teruntuk:

1. Kedua orang tuaku tercinta Bapak Nur Ikhsan dan Ibu Sunarti yang telah mencurahkan kasih sayang, membimbing, mendoakan, memberikan semangat dan dorongan.
2. Kakak perempuan satu satunya Fika Nurmayanti yang telah menjadi support system terbaik setelah kedua orangtuaku
3. Dosen pembimbing, dan Dosen penguji, dan Dosen dosen lainnya yang telah membimbing dan mendidik selama kuliah.
4. Teman-teman seperjuangan Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2017 khususnya HES I selama ini sudah menemani dan berjuang bersama.

PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman transliterasi yang digunakan dalam penulisan skripsi di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Surakarta didasarkan pada Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543 b/U/1987 tanggal 22 Januari 1988. Pedoman transliterasi tersebut adalah:

1. Konsonan

Fenom konsonan Bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, sedangkan dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf serta tanda sekaligus. Daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin adalah sebagai berikut:

HURUF ARAB	NAMA	HURUF LATIN	NAMA
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	b	Be
ت	Ta	t	Te
ث	Śa	ś	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	j	Je
ح	Ḥa	ḥ	Ha (dengan titik diatas)
خ	kha	kh	Ka dan Ha
د	dal	d	De
ذ	Zal	z	Zet (dengan titik diatas)
ر	Ra	r	Er

ز	Zai	z	Zet
س	Sin	s	Es
ش	syin	sy	Es dan Ya
ص	ṣad	ṣ	Es (dengan titik dibawah)
ض	ḍad	ḍ	De (dengan titik dibawah)
ط	ṭa	ṭ	Te (dengan titik dibawah)
ظ	ẓa	ẓ	Zet (dengan titik dibawah)
ع	‘ain	...’....	Koma terbalik diatas
غ	gain	g	Ge
ف	Fa	f	Ef
ق	qaf	q	Ki
ك	kaf	k	Ka
ل	Lam	l	El
م	mim	m	Em
ن	nun	n	En
و	wau	w	We
هـ	Ha	h	Ha
ء	hamzah	...’...	Apostrop
ي	Ya	y	Ya

2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ	Fathah	a	A
◌ِ	Kasrah	i	I
◌ُ	Dammah	u	U

Contoh:

No	Tanda Bahasa Arab	Transiterasi
1.	كُتِبَ	Kataba
2.	ذُكِرَ	Zukira
3.	يَذْهَبُ	Yazhabu

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf maka transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
أ.....ى	Fathah dan ya	Ai	a dan i
أ.....و	Fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	كيف	Kaifa
2.	حول	Haula

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
أ ي	Fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis di atas
أ ي	Kasrah dan ya	ī	i dan garis diatas
أ و	Dammah dan wau	ū	u dan garis diatas

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	قال	Qāla
2.	قيل	Qīla
3.	يقول	Yaqūlu
4.	رمي	Ramā

4. Ta Marbutah

Transliterasi untuk Ta Marbutah ada dua (2), yaitu:

- a. Ta Marbutah hidup atau yang mendapatkan harakat fathah, kasrah, atau dhamah transliterasinya adalah /t/.
- b. Ta Marbutah mati atau mendapat harakat sukun transliterasinya adalah /h/.
- c. Apabila pada suatu kata yang di akhir katanya Ta Marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang /al/ serta bacaan kedua kata itu terpisah maka Ta Marbutah itu ditransliterasikan dengan /h/.

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	روضة الأطفال	Rauḍah al-atfāl/ rauḍayul atfāl
2.	طلحة	Ṭalḥah

5. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau Tasydid yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda yaitu tanda Syaddah atau Tasydid. Dalam transliterasi ini tanda Syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda Syaddah itu.

Contoh :

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	رَبَّنَا	Rabbana
2.	نَزَّلَ	Nazzala

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam bahasa Arab dilambangkan dengan huruf yaitu ل. Namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang

yang diikuti oleh huruf Syamsiyyah dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf Qamariyyah.

Kata sandang yang diikuti oleh huruf Syamsiyyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu. Sedangkan kata sandang yang diikuti oleh Huruf Qamariyyah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti dengan huruf Syamsiyyah atau Qamariyyah, kata sandang ditulis dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan kata sambung.

Contoh :

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	الرَّجُل	Ar-rajulu
2.	الجلال	Al-Jalālu

7. Hamzah

Sebagaimana yang telah disebutkan di depan bahwa Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof, namun itu hanya terletak di tengah dan di akhirat kata. Apabila terletak diawal kata maka tidak dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa huruf alif.

Perhatikan contoh berikut ini:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	أكل	Akala
2.	تأخذون	Ta'khuzuna
3.	النؤ	An-Nau'u

8. Huruf Kapital

Walaupun dalam sistem bahasa Arab tidak mengenal huruf kapital, tetapi dalam transliterasinya huruf kapital itu digunakan seperti yang berlaku dalam EYD yaitu digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu didahului oleh kata sandangan maka yang ditulis dengan huruf kapital adalah nama diri tersebut, bukan huruf awal atau kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan tersebut disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf kapital tidak digunakan.

Contoh:

No	Kalimat Bahasa Arab	Transliterasi
1.	وما محمد إلا رسول	Wa mā Muhammadun illa rasul
2.	الحمد لله رب العالمين	Al-hamdu lillhi rabbil'alamin

9. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata baik fi'il, isim, maupun huruf ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka penulisan kata tersebut dalam transliterasinya bisa dilakukan dengan cara yaitu bisa dipisahkan pada kata atau bisa dirangkai.

Contoh :

No	Kalimat Bahasa Arab	Trnsilterasi
1.	وإن الله لهو خير الرازقين	Wa innalāha lahuwa khair ar-rāziqīn/ Wa innallāha lahuwa khairur-rāziqin
2.	فأوفوا الكيل والميزان	Fa aufū al-Kaila wa al-mīzāna/ Fa aful-kaila wal mīzāna

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, karunia dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul yang **“SEWA MENYEWA TANAH BENGKOK PERSPEKTIF AKAD IJĀRAH (Studi Kasus di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan)”**. Skripsi ini disusun untuk menyelesaikan Studi Jenjang Strata 1 (S1) Program studi Hukum Ekonomi Syariah (Mu'amalah), Fakultas Syari'ah UIN Surakarta.

Dalam penyusunan tugas akhir ini, penulis telah banyak mendapat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak yang telah menyumbangkan pikiran, waktu, tenaga dan sebagainya. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan setulus hati penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Mudhofir, S.Ag., M.Pd., selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Surakarta
2. Bapak Dr. Ismail Yahya, S.Ag., M.A, selaku Dekan Fakultas Syariah.
3. Bapak Dr. Ah. Kholis Hayatudin, M.Ag., selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam, Fakultas Syari"ah.
4. Ibu Putu Widhi Iswari, SE., M.SM, selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini
5. Bapak Sholakhudin Sirizar, Dosen Pembimbing Akademik yang selalu memberikan pengarahan, bimbingan dan nasehat kepada penulis selama menempuh studi di Universitas Islam Negeri (UIN) Surakarta.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah UIN Surakarta yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
7. Bapak- Bapak Perangkat Desa Gunungsari yang telah memberikan ijin dan kesempatan serta membantu pelaksanaan penelitian.
8. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan oleh penulis satu persatu yang telah berjasa dan membantu baik moril maupun spiritnya dalam

penyusunan skripsi ini.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan memberikan inspirasi bagi pembaca. Amin.

Wassalamu 'alaikum Wr.Wb.

Surakarta, 11 Maret 2023

MELYSA FITRI RAHMAWATI

17.21.1.1.358

ABSTRAK

Melysa Fitri Rahmawati, NIM. 172111358 “**SEWA MENYEWAWA TANAH BENGKOK PERSPEKTIF AKAD *IJĀRAH* (Studi Kasus di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan)**”

Penelitian ini membahas mengenai bagaimana sistem sewa menyewa tanah bengkok ditinjau dengan hukum Islam. Sewa menyewa merupakan transaksi pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batasan waktu tertentu melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan hak kepemilikan atas barang. Salah satu kegiatan sewa menyewa yaitu sewa menyewa tanah bengkok di Desa Gunungsari, Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan. Sewa menyewa tanah bengkok bagian dari muamalah. Seperti terjadi sewa menyewa tanah bengkok oleh perangkat Desa dengan salah seorang masyarakat setempat. Tanah bengkok merupakan tanah Desa dan salah satu barang milik Desa. Hasil pengelolaan tanah bengkok atau sebutan lain dapat digunakan untuk tambahan tunjangan kepala desa dan perangkat desa selain penghasilan tetap. Ketentuan lebih lanjut mengenai hasil pengelolaan tanah bengkok

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (field research) yang bersifat deskriptif kualitatif, dengan mengambil lokasi penelitian di Desa Gunungsari, Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan. Adapun sumber data yang digunakan adalah sumber data primer yaitu sumber data yang diperoleh dari responden langsung yakni dari perangkat desa (panitia lelang) dan masyarakat yang melakukan akad sewa menyewa tanah bengkok dan sumber data sekunder yaitu diperoleh melalui sumber-sumber dari buku, hasil penelitian sebelumnya, dan internet untuk membahas dan menelaah mengenai status hukum akad sewa menyewa tanah bengkok apabila tidak dilakukan sesuai ketentuan akad di awal. Analisis data yang digunakan yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sewa menyewa tanah bengkok di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan menurut akadnya sudah sah karena sudah terpenuhi rukun dan syaratnya yakni adanya pelaku akad (penyewa dan yang menyewakan), objek akad, kompensasi atau uang sewa dan ijab qabul. Namun dalam pemanfaatan objek akadnya terjadi pengalihan fungsi sehingga hal ini tidak sesuai dengan perjanjian awal yang sudah disepakati. Dalam fiqh muamalah bahwa pengalihan fungsi pemanfaatan objek sewa dibolehkan apabila adanya izin dari pihak penyewa.

Kata Kunci: Hukum Islam, Sewa menyewa, Tanah Bengkok

ABSTRACT

Melysa Fitri Rahmawati, NIM. 172111358 "**RENT OF BENGKOK LAND PERSPECTIVE OF IJĀRAH ACADEMIC (Case Study in Gunungsari Village, Arjosari District, Pacitan Regency)**"

One of the renting activities is the rental of bengkok land in Gunungsari Village, Arjosari District, Pacitan Regency. Rent bent land part of muamalah. For example, renting crooked land by village officials and a local community member Bengkok land is Village land and one of the Village property. The results of crooked land management or other designations can be used for additional allowances for the village head and village officials in addition to regular income.

This research is a qualitative descriptive field research by taking the research location in Gunungsari Village, Arjosari District, Pacitan Regency. The data source used is the primary data source, namely the source of data obtained from direct respondents, namely from village officials (auction committee) and the community who conducts a lease contract for bent land and secondary data sources, namely obtained through sources from books, the results of previous research. , and the internet to discuss and examine the legal status of the bent land lease agreement if it is not carried out according to the provisions of the initial contract. The data analysis used was data reduction, data presentation, and conclusion drawing

Leases for renting bengkok land in Gunungsari Village, Arjosari District, Pacitan Regency, were found to have misused the use of the leased object that was not in accordance with what was agreed at the beginning where the land was only used for agriculture but in practice the land was taken for backfill which could change the object of the contract so there is a risk that must be borne by tenants. The lease agreement must be clear and accountable between the two. In Islam discussing muamalah in accordance with syara', so that the purpose of leasing is beneficial to mankind it needs to be viewed from the sharia economy.

Keywords: Islamic law, Rent, Land bengkok

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PERNYATAAN BUKAN PLAGIASI	iii
HALAMAN NOTA DINAS	iv
HALAMAN PENGESAHAN MUNAQASYAH	v
HALAMAN MOTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
HALAMAN PEDOMAN TRANSLITERASI	viii
KATA PENGANTAR	xvi
ABSTRAK	xviii
DAFTAR ISI	xx
DAFTAR TABEL	xxii
DAFTAR GAMBAR	xxiii
DAFTAR LAMPIRAN	xxiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan penelitian	3
D. Manfaat Penelitian	3
E. Kerangka Teori	4
F. Tinjauan Pustaka	8
G. Metodologi Penelitian	9
H. Sistematika Penulisan	13
BAB II KETENTUAN UMUM TENTANG AKAD SEWA MENYEWA (IJĀRAH)	16
A. Pengertian <i>Ijārah</i>	16
B. Dasar Hukum <i>Ijārah</i>	18
C. Rukum dan Syarat <i>Ijārah</i>	21
1. Rukun <i>Ijārah</i>	21

2. Syarat <i>Ijārah</i>	22
D. Bentuk – Bentuk <i>Ijārah</i>	25
E. Pemanfaatan Objek <i>Ijārah</i>	25
F. Ketentuan Tentang Kerusakan Objek <i>Ijārah</i>	26
G. Pembatalan dan Berakhirnya <i>Ijārah</i>	28
BAB III PRAKTIK SEWA MENYEWAKAN TANAH BENGKOK DI DESA GUNUNGSARI KECAMATAN ARJOSARI KABUPATEN PACITAN	
A. Gambaran Umum Wilayah Desa Gunungsari, Kecamatan Arjosari, Kabupaten Pacitan.....	30
1. Kondisi Geografis Desa Gunungsari.....	30
2. Keadaan Monografis dan Demografis Desa Gunungsari.....	30
3. Struktur Organisasi Desa Gunungsari.....	32
4. Visi dan Misi Desa Gunungsari	33
B. Praktik Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan.....	35
BAB IV ANALISIS PRAKTIK SEWA MENYEWAKAN TANAH BENGKOK DI DESA GUNUNGSARI KECAMATAN ARJOSARI KABUPATEN PACITAN PERSPEKTIF AKAD <i>IJĀRAH</i>	
A. Pelaksanaan Praktik Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan	37
B. Perspektif Akad <i>Ijārah</i> Terhadap Pelaksanaan Praktik Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Desa Gunungsari, Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan	39
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	44
B. Saran.....	45
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Jumlah Penduduk Desa Gunungsari	31
Tabel 2 : Penduduk Berdasarkan Umur	31
Tabel 3 : Mata Pencaharian Penduduk.....	32
Tabel 4 : Struktur Organisasi Desa Gunungsari	32
Tabel 5 : Alur Sewa Menyewa Tanah Bengkok Desa Gunungsari.....	35

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 : Foto Wawancara dengan warga selaku penyewa.....	57
Gambar 2 : Foto Wawancara dengan Perangkat Desa selaku Panitia.....	57
Gambar 3 : Foto observasi lahan yang dijadikan objek sewa	58
Gambar 4 : Surat legalitas kedua belah pihak.....	59

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Jadwal Penelitian	60
Lampiran 2: Transkrip hasil wawancara dengan pelaku sewa menyewa	51
Lampiran 3: Foto hasil wawancara	57

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam Islam terdapat sumber hukum utama yakni Al-Quran dan As-Sunnah untuk mengatur segala tingkah laku umatnya. Islam juga mengandung aspek penting yakni fiqih yang merupakan sebuah pegangan dalam menjalankan praktik ajaran Islam itu sendiri, baik dari sisi ibadah, muamalah, syariah, dan sebagainya. Manusia dalam memenuhi kebutuhannya tidak dapat bekerja sendiri, yakni bermasyarakat dengan orang lain, karena bagaimanapun 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. Kerjasama dapat memberikan manfaat bagi umat manusia dengan cara yang ditentukan oleh kedua belah pihak seperti mengadakan transaksi atau perjanjian. Maka diperlukan cara bermuamalah yang benar, yakni dengan memfungsikan nilai-nilai Islami dalam perilaku ekonomi agar manusia dapat mewujudkan kehidupan yang lebih adil.¹

Fiqh Muamalah yaitu hukum-hukum yang berkaitan dengan tindakan manusia dalam persoalan-persoalan keduniaan, misalnya dalam persoalan jual beli, utang piutang, kerjasama, perserikatan, dan sewa menyewa. Salah satu contohnya adalah adanya sewa menyewa tanah yang juga mendominasi kehidupan dan ini berkaitan dengan sistem pengelolaannya yang dalam Islam

¹ St. Saleha Madjid, "Prinsip-Prinsip (Asas-Asas) Muamalah", *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 2 No. 1, 2018, hlm.20

sewa-menyewa atau upah-mengupah disebut dengan *ijārah*.² Dimana rukun dan syaratnya pada umumnya terdiri dari dua orang yang berakad yang disyaratkan sudah dewasa, objek akad diketahui penjelasan waktu dan penjelasan manfaat, ijab qabul, dan harga sewa yang telah disepakati.

Adapun akad sewa tanah bengkok yang dilakukan di Desa Gunungsari ini beda dengan akad sewa pada umumnya. Dimana pada umumnya akad *ijārah* bahwa objek sewa (tanah bengkok) mempunyai fungsi awal hanya untuk ditanami palawija saja. Tetapi di Desa Gunungsari sewa tanah bengkok beralih fungsi dimanfaatkan untuk mengurug sehingga tanah tersebut menjadi berkurang atau berubah kondisinya. Padahal telah disebutkan diawal perjanjian bahwa pihak penyewa dilarang menggunakan barang sewaan untuk kepentingan lain yang dapat merubah kondisi barang dan dapat mengakibatkan kerusakan objek akad. Hal ini menarik untuk dikaji secara lebih lanjut dengan menggunakan perspektif akad *ijārah*.

Dari latar belakang masalah tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian lapangan dan sekaligus untuk dijadikan skripsi dengan judul: “SEWA MENYEWA TANAH BENGKOK PERSPEKTIF AKAD *IJĀRAH* (Studi Kasus di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan)”.

² Rachmat Syafe’I, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia. 2001), hlm. 13

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan fokus masalahnya sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelewengan pemanfaatan objek sewa tanah bengkok yang dilakukan di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan ?
2. Bagaimana perspektif akad *ijārah* terhadap praktik sewa tanah bengkok yang dilakukan di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan ?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Objektif

Untuk mengetahui penyelewengan pemanfaatan sewa tanah bengkok yang dilakukan di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan.

2. Tujuan Subjektif

Untuk mengetahui perspektif akad *ijārah* terhadap praktik sewa tanah bengkok yang dilakukan di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat adanya penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Sebagai sumbangan pemikiran dalam memperkaya khazanah ilmu pengetahuan, khususnya di bidang Fiqh Muamalah khususnya berkaitan dengan *ijārah*.

b. Penelitian ini diharapkan sebagai acuan dalam penelitian selanjutnya

2. Manfaat Praktis

a. Khususnya bagi peserta, penelitian ini diharapkan dapat menyadarkan bahwa bagaimana pemanfaatan tanah bengkok yang sesuai dengan Hukum Islam

b. Untuk mengetahui kepastian hukum mengenai akad sewa tanah bengkok yang dilakukan di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan.

E. Kerangka Teori

1. Pengertian *Ijārah*

Al- Ijārah berasal dari kata *al-ajru* yang arti menurut bahasanya ialah *al-wadh* yang artinya dalam bahasa Indonesia adalah ganti atau upah. Akad *ijārah* atau nama lainnya akad jual beli dalam *ijārah* kepemilikan barang dibatasi dengan waktu. Secara harfiah, *al-ijārah* bermakna jual beli manfaat yang merupakan makna syar'i *Al- ijārah* bisa diartikan sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batasan waktu tertentu, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang.

Menurut Hanafiyah, *ijārah* adalah akad atas manfaat dengan adanya kompensasi tertentu. Malikiyyah mengatakan bahwa *ijārah* adalah

perpindahan kepemilikan manfaat tertentu yang diperbolehkan dalam jangka tertentu, dengan kompensasi tertentu.³

Berdasarkan definisi-definisi tersebut dapat dipahami bahwa *ijārah* adalah menukar sesuatu dengan ada imbalannya, diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti sewa-menyewa dan upah-mengupah

2. Rukun dan Syarat *Ijārah*

Ulama mengajukan beberapa syarat terhadap rukun-rukun yang melekat dalam pembiayaan *ijārah*.

- a. Sighat akad *ijārah* harus berupa pernyataan kemauan dan niat dari dua pihak yang melakukan kontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang ekuivalen.
- b. Kedua pihak yang melakukan kontrak harus berakal sehat, baligh, ada kesepakatan ulama bahwa akad *ijārah* tidak sah kecuali dilakukan orang yang berkompeten, berkualifikasi untuk menggunakan uang, memiliki kewenangan untuk berkontrak, serta harus ada kerelaan dari masing-masing pihak
- c. Manfaat, kontrak harus terdiri dari penggunaan manfaat dari sebuah aset. Syaratnya, yang harus menjadi objek *ijārah* adalah manfaat penggunaan aset, bukan penggunaan aset itu sendiri. Manfaat harus bisa di nilai dan di niatkan untuk dipenuhi dalam kontrak, dan pemenuhan manfaat atau manfaat itu sendiri harus di perbolehkan

³ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), hlm. 153-158

secara syar'i, serta kemampuan untuk memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.

Adapun Syarat dalam akad *ijārah*.⁴

- a. Pihak yang Terlibat harus saling ridha
- b. Aset/objek sewa ada manfaatnya
- c. Manfaat tersebut dibenarkan agama/halal
- d. Manfaat tersebut dapat dinilai dan diukuri/ diperhitungkan
- e. Manfaatnya dapat dibenarkan kepada pihak yang menyewa
- f. Aset Objek sewa wajib dibeli pemilik objek sewa (*lessor*)

3. Sifat Akad *Ijārah*

Ulama fiqih berpendapat, apakah obyek *ijārah* bersifat mengikat atau tidak. Ulama Mazhab Hanafi berpendapat bahwa akad *ijārah* itu bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi dapat dibatalkan secara sepihak, apabila terdapat uzur seperti meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum seperti gila. Jumhur ulama berpendapat yang berbeda, bahwa akad *ijārah* itu bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak dapat dimanfaatkan. Sebagai akibat dari pendapat yang berbeda ini adalah kasus, salah seorang yang berakad meninggal dunia.

Menurut Mazhab Hanafi apabila salah seorang meninggal dunia, maka akad *ijārah* menjadi batal, karena manfaat tidak dapat diwariskan kepada ahli waris Menurut jumhur ulama akad itu tidak menjadi batal

⁴ *Ibid.*, hlm. 159

karena manfaat menurut mereka dapat diwariskan kepada ahli waris. Manfaat juga termasuk harta.⁵

4. Macam-macam *Ijārah*

Dilihat dari segi obyeknya *ijarah* dapat dibagi menjadi dua macam yaitu

- a. *Ijārah* yang bersifat manfaat, umpamanya sewa-menyewa rumah, tanah, toko, kendaraan, pakaian (pengantin) dan perhiasan.
- b. *Ijārah* yang bersifat pekerjaan, ialah dengan mempekerjakan seorang untuk melakukan suatu pekerjaan.
 - 1) *Ijārah* yang bersifat kelompok (serikat) ialah yang semacam ini dibolehkan seperti buruh bangunan, tukang jahit, dan lain-lain
 - 2) *Ijārah* yang bersifat pribadi juga dibenarkan seperti pembantu rumah, tukang kebun dan satpam

5. Akad *ijārah* berakhir

Suatu akad *ijārah* berakhir karena suatu hal, yaitu:

- a. Objek hilang atau musnah seperti rumah terbakar
- b. Habis tenggang waktu yang disepakati
- c. Menurut Mazhab Hanafi, akad berakhir apabila salah seorang meninggal dunia, karena manfaat tidak dapat diwariskan. Menurut Mazhab Hanafi, apabila ada *użur* seperti rumah disita maka akad berakhir. Sedangkan jumhur ulama melihat, bahwa *użur* yang

⁵ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Salam Islam (Fiqh Muamalat)*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 227

membatalkan *ijārah* itu apabila obyeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang seperti kebakaran dan dilanda banjir.⁶

F. Tinjauan Pustaka

Kajian pustaka adalah upaya untuk mencari atau memadukan penelitian terdahulu yang telah dilakukan sebelumnya. Peneliti mencoba mensejajarkan diri dengan penelitian-penelitian sebelumnya yang sudah membahas terlebih dahulu

Skripsi Siti Asfiah, yang berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Beli Motor Menurut Perspektif Hukum Islam” (Studi Kasus di Dealer Roda Mas Motor Purwokerto), di jelaskan bahwa proses pemindahan hak kepemilikan barang pada dealer Roda Mas Purwokerto adalah melalui penjualan diakhir masa sewa yang ditentukan harganya diawal masa sewa. Persamaannya dengan penelitian peneliti adalah sama sama membahas tentang bagaimana akad sewa. Sedangkan perbedaannya peneliti terdahulu tidak menjelaskan secara mendetail terkait mekanismenya⁷

Skripsi Rachman Wijaya Paulya, pada Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang yang berjudul “Perjanjian Sewa Tanah Pertanian Di Desa Sugihan Kecamatan Tengaran Kabupaten Semarang”. Persamaan dengan peneliti terdahulu adalah membahas tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian. Sedangkan pebedaannya, peneliti terdahulu

⁶ *Ibid.*, hlm.228

⁷ Siti Asfiah, “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Beli Motor Menurut Perspektif Hukum Islam” (Studi Kasus di Dealer Roda Mas Motor Purwokerto). *Skripsi*. Tidak Diterbitkan, Universitas Wahid Hasyim.

menambahkan menjelaskan tentang bagaimana penyelesaian problem jika terjadi di pertengahan sewa.⁸

Skripsi Juniati yang berjudul “Pengelolaan Tanah Desa di Desa Panca Jaya Kecamatan Muara Kaman Kabupaten Kutai Kartanegara”, Persamaan dengan peneliti terdahulu adalah sama sama membahas tentang pengelolaan tanah. Sedangkan perbedaannya peneliti terdahulu membahas mengenai solusi hukum untuk mengatasi masalah perjanjian antara pihak desa dengan kelompok tani.⁹

Skripsi Heni Mujiati, Tentang “ Pertanggungjawaban Sewa-menyewa Rumah menurut KUHPerdara dan Hukum Islam” yang membahas tentang perlindungan Pemilik dan Penyewa menurut KUHPer dan Penjelasan menurut Hukum Islam. Persamaannya dengan peneliti terdahulu adalah sama sama membahas tentang sewa menyewa menurut hukum islam. Sedangkan perbedaannya peneliti terdahulu tidak hanya membahas menurut hukum islam tetapi juga menurut KUHPer.

G. Metode Penelitian

Metode adalah cara yang tepat untuk melakukan sesuatu dengan menggunakan pemikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan. Sedangkan penelitian adalah pemikiran sistematis mengenai berbagai jenis

⁸ Rachman Wijaya Paulya, “Perjanjian Sewa Tanah Pertanian Di Desa Sugihan Kecamatan Tenganan Kabupaten Semarang”. *Skripsi*. Tidak Diterbitkan. Universitas Negeri Semarang.

⁹ Juniati, “Pengelolaan Tanah Desa di Desa Panca Jaya Kecamatan Muara Kaman Kabupaten Kutai Kartanegara”. *Skripsi*. Tidak Diterbitkan, Universitas Mulawarman Samarinda.

masalah yang pemahamannya memerlukan pengumpulan dan penafsiran fakta-fakta.¹⁰

Dalam rangka penyusunan proposal ini juga menggunakan metode untuk memudahkan dalam pengumpulan, pembahasan dan menganalisa data. Adapun dalam penulisan ini menggunakan metode penelitian sebagai berikut

1. Jenis dan Sifat Penelitian

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif yaitu, metode penelitian yang menggunakan pendekatan deskriptif dan induktif. Dilakukan dengan penelitian lapangan, selain itu juga didukung dengan penelitian pustaka, yang bertujuan untuk mengumpulkan data atau informasi dengan bantuan material, misalnya buku catatan, koran dokumen, jurnal, artikel dan referensi lainya yang berkaitan dengan data sistem sewa menyewa tanah bengkok ditinjau hukum islam.

b. Sifat Penelitian

Menurut sifatnya, penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu memberi gambaran yang secermat mungkin mengenai sesuatu, individu, gejala, keadaan, atau kelompok tertentu Dengan cara mengumpulkan data-data tentang bagaimana sistem sewa menyewa tanah bengkok lalu menganalisisnya agar mendapatkan sebuah kesimpulan tentang status akad sewa menyewa tanah bengkok.

¹⁰ Djunaidy Ghony . Fauzan Almanshur, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2017), hlm. 311

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut

- a. Data Primer yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan metode penelitian lapangan, yakni penelitian yang dilakukan dalam kehidupan yang sebenarnya. Penelitian ini diperoleh dari responden langsung yakni dari perangkat desa yaitu kepala desa dan kaur yang bertugas sebagai panitia lelang periode 2020-2025 dan 1 warga yang melakukan akad sewa menyewa tanah bengkok.
- b. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari sumber kedua atau sumber sekunder dari data yang kita butuhkan. Data sekunder diperoleh melalui sumber-sumber dari buku, hasil penelitian sebelumnya, dan internet untuk membahas dan menelaah mengenai status hukum akad sewa menyewa tanah bengkok apabila tidak dilakukan sesuai ketentuan akad di awal.
- c. Data tersier yaitu sejumlah tulisan yang berisi penjelasan yang menyimpan informasi secara komprehensif dan cepat dipahami serta dimengerti, bahan dari internet, bibliografi dan sebagainya.¹¹

3. Lokasi dan waktu penelitian

Penelitian ini dilakukan di wilayah Jawa Timur tepatnya berada di Dusun Krajan, Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan.

Waktu penelitian dimulai sejak Januari 2021.

¹¹ *Ibid.*, hlm 313

4. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data (TPD) yang digunakan penulis

a. Interview atau Wawancara¹²

Wawancara adalah penelitian yang berlangsung secara lisan antara dua orang atau lebih dalam bentuk tatap muka, mendengarkan secara langsung mengenai informasi-informasi atau keterangan dari yang diteliti. Wawancara dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mencari informasi mengenai sistem akad sewa menyewa tanah bengkok sehingga dapat digunakan untuk menganalisis dan mengetahui status hukumnya ditinjau dengan *ijarah*. Interview dilakukan kepada penyewa dan perangkat desa (panitia lelang).

b. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data melalui dokumentasi merupakan pelengkap dari penggunaan teknik observasi dan wawancara. Dokumentasi adalah cara mendapatkan data dengan mempelajari, mencatat isi buku, arsip atau dokumen dan hal-hal yang terkait dengan penelitian. Dokumentasi diperlukan untuk melakukan pengamatan secara langsung tentang latar belakang keadaan saat ini dan interaksi lingkungan suatu kelompok sosial, individu, dan lembaga masyarakat. Adapun yang dijadikan objek penelitian adalah Tanah bengkok.

¹² Suwartono, *Dasar-dasar Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: ANDI OFFSET, 2014), hlm 79

5. Teknik Analisis Data

Analisis data disebut juga pengolahan data dan penafsiran data. Analisis data adalah rangkaian kegiatan penelaahan, pengelompokan, sistematis, penafsiran dan verifikasi data agar sebuah fenomena memiliki nilai sosial akademis dan ilmiah.¹³

Menurut *Milles, Huberman*, tahap analisis data dalam penelitian kualitatif secara umum dimulai sejak pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan (verifikasi). Sedangkan metode yang dipakai adalah deduktif yaitu metode yang digunakan untuk mengemukakan hukum Islam atas fakta atau kenyataan dari hasil penelitian di lapangan sehingga ditemukan pemahaman terkait dengan status akad sewa menyewa tanah bengkok ditinjau dengan ijarah.

H. Sistematika Penulisan

Untuk memperoleh pembahasan yang sistematis maka penulis menyusun sistematika sedemikian rupa sehingga dapat menunjukkan hasil penelitian yang baik dan mudah dipahami Adapun sistematika penulisan adalah sebagai berikut:

Bab I : Sebagai pendahuluan, dalam bab ini penulis abstraksikan pokok-pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, sehingga dalam pembahasan selanjutnya dapat terarah sesuai dengan sistematika yang benar. Adapun hal yang disajikan adalah latar belakang masalah pemilihan judul sistem akad sewa menyewa tanah bengkok ditinjau dengan hukum

¹³ Djunaidy Ghony . Fauzan Almanshur, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2017), hlm 314

Islam tersebut. Selanjutnya, rumusan masalah yang berisi uraian dan latar belakang masalah dan dirumuskan secara lebih spesifik dalam bentuk pertanyaan mengenai bagaimana sistem sewa menyewa tanah bengkok ditinjau dengan hukum Islam. Sub bab selanjutnya tujuan penelitian yang mengacu pada isi dan rumusan masalah penelitian yang dituangkan dalam bentuk pernyataan yakni untuk mendeskripsikan dan mengulas mekanisme dan akadnya. Bentuknya, Manfaat Penelitian yang menguraikan manfaat secara umum dan khusus yang tentunya akan bermanfaat bagi pihak yang berkepentingan yakni memberikan pengetahuan dan wawasan lebih mengenai sistem sewa menyewa tanah bengkok dan bagaimana status akadnya ditinjau dengan akad *ijārah* . Metode Penelitian yang berisi tentang jenis penelitian yaitu penelitian kualitatif, sumber data terdapat data primer, sekunder dan tersier, teknik pengumpulan data dengan wawancara dan dokumentasi, teknik analisis menggunakan teknik miller & hubberman

Bab II : Berisi uraian tentang tinjauan hukum islam yang melandasi setiap permasalahan yang dimunculkan yakni mengenai penjelasan tentang Ijarah. Pada sub bab tinjauan pustaka berisi tinjauan dan penelitian dari buku yang relevan dengan pokok penelitian yang akan dibahas yaitu sistem akad sewa menyewa tanah bengkok Dan penelitian ini bersumber dari beberapa artikel jurnal yang terpercaya dan skripsi terdahulu

Bab III : Berisi uraian tentang jenis penelitian yang digunakan peneliti yaitu penelitian kualitatif, sumber data bersumber dari data primer yaitu dengan wawancara langsung dari narasumber, sekunder bersasal dari buku

dan jurnal-jurnal yang relevan dengan kajian yang dibahas dan tersier, teknik pengumpulan data dengan wawancara dan dokumentasi, teknik analisis menggunakan teknik *milles & hubbermen*.

Bab IV : Berisi analisis data yang diperoleh di lapangan mengenai bagaimana sistem sewa menyewa tanah bengkok dan bagaimana akad tersebut ditinjau dengan hukum islam

Bab V : Berisi kesimpulan dan saran secara umum dari permasalahan peneliti dan juga saran yang ditujukan kepada pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan tersebut.

BAB II

KETENTUAN UMUM TENTANG AKAD SEWA MENYEWA (*IJĀRAH*)

A. Pengertian *Ijārah*

Menurut bahasa kata *ijarah* berasal dari kata “*alajru*” yang berarti “*al-
iwadu*” (ganti) dan oleh sebab itu “*ath-thawab*” atau (pahala) dinamakan *ajru*
(upah).¹ Lafal *al-ijārah* dalam bahasa arab berarti upah, sewa, jasa, atau
imbalan. *Al-ijārah* merupakan salah satu bentuk muamalah dalam memenuhi
keperluan hidup manusia, seperti sewa-meyewa, kontrak, atau menjual jasa
perhotelan dan lain-lain.²

Ijārah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) suatu barang atau
jasa dalam waktu tertentu dengan adanya pembayaran upah (*ujrah*), tanpa
diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership*) atas barang itu sendiri.³

Ijārah menurut arti lughat adalah balasan, tebusan, atau pahala.
Menurut syara’ berarti melakukan akad mengambil manfaat sesuatu yang
diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian
yang telah ditentukan dengan syarat-syarat tertentu pula.⁴

Secara terminologi, ada beberapa defenisi *al-ijārah* yang dikemukakan
oleh para ulama fiqh. Pertama, ulama Hanafiyah mendefinisikannya dengan:
“transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan”. Kedua, ulama syafi’iyah
mendefinisikannya dengan “transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju,

¹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 13*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), hlm. 203

² Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 228

³ Dumaeri Nor, *Ekonomi Syariah Versi Salaf*, (Sidogiri: Pustaka Sidogiri. 2008), hlm. 118

⁴ Syaifullah Aziz, *Fiqh Islam Lengkap*, (Surabaya: Asy-syifa, 2005), hlm. 377

tertentu, bersifat mubah, dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu”. Ketiga, ulama Malikiyah dan Hanabilah mendefinisikannya dengan: “pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan”.⁵

Menurut Syafi’i Antonio, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.⁶

Menurut Ahmad Azhar Basyir dalam bukunya wakaf, *alijarah syirkah* mengemukakan, *ijārah* secara bahasa berarti balasan atau timbangan yang diberikan sebagai upah atas pekerjaan. Secara istilah *ijārah* berarti suatu perjanjian tentang pemakaian atau pemungutan hasil suatu benda, binatang atau tenaga manusia. Misalnya menyewa rumah untuk tinggal, menyewa kerbau untuk membajak sawah, menyewa manusia untuk mengerjakan suatu pekerjaan dan sebagainya.⁷

Menurut Gufron A.Mas’adi dalam bukunya Fiqh muamalah kontekstual mengemukakan, *ijārah* secara bahasa berarti upah dan sewa jasa atau imbalan. Sesungguhnya merupakan transaksi yang memperjualbelikan suatu harta benda.⁸

⁵Rosita Tehuayo, “Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam sistem Perbankan Syariah”, *Jurnal Tahkim* Vol. XIV, No. 1, Juni 2018, hlm. 87

⁶Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syari’ah Dari Teori ke Praktik*, (Gema Insani Press: Jakarta), hlm. 177

⁷Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam Tentang Wakaf, Ijarah Syirkah*, (Al-ma’rif, Bandung: 1995, hlm. 24

⁸Gufron A.Mas’adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,2002), hlm 181

B. Dasar Hukum *Ijārah*

Hukum *ijārah* dapat diketahui dengan mendasarkan pada teks-teks al-Qur'an, Hadist-hadist Rasulullah, dan Ijma' ulama fiqih sebagai berikut:

Dalil tentang kebolehan transaksi *al-ijārah* dapat dipahami dari nash Al-Qur'an diantaranya QS. Ath-Thalaq: 6

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا
عَلَيْهِنَّ ۖ وَإِنْ كُنَّ أَوْلَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ
فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۗ وَاتَّمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۗ وَإِنْ
تَعَاَسَرْتُمْ فَسْتَزِيعٌ لَهَا أُخْرَىٰ

“Tempatkanlah mereka (para istri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik, dan jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.”⁹

Yang menjadi dalil dari ayat tersebut adalah ungkapan “berikanlah kepada mereka upahnya, ungkapan tersebut menunjukkan adanya jasa yang diberikan sehingga berkewajiban membayar upah (fee) secara patut. Dalam hal ini termasuk di dalamnya jasa penyewaan atau leasing. Upah dalam ayat ini disebutkan dalam bentuk umum, mencakup semua jenis sewa-menyewa (*ijarah*).

Dalam ayat Al-Quran lainnya disebutkan dalam QS al-Baqarah:233

⁹ Departemen Agama RI, *Al-Quran Dan Terjemahannya*, (Bandung: PT Diponegoro, 2014).

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ ۗ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ
 الرَّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۗ لَا تُكَلَّفُ
 نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۗ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ ۗ وَعَلَى
 الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا
 جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ
 إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ وَعَلِمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا
 تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ۝ ٢٣٣

“Dan ibu-ibu hendaklah menyusui anak-anaknya selama dua tahun penuh, bagi yang ingin menyusui secara sempurna. Dan kewajiban ayah menanggung nafkah dan pakaian mereka dengan cara yang patut. Seseorang tidak dibebani lebih dari kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita karena anaknya dan jangan pula seorang ayah (menderita) karena anaknya. Ahli waris pun (berkewajiban) seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyapih dengan persetujuan dan permusyawaratan antara keduanya, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin menyusukan anakmu kepada orang lain, maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”¹⁰

Ayat tersebut menerangkan bahwa setelah seseorang memperkerjakan orang lain hendaknya memberikan upahnya. Dalam hal ini menyusui adalah pengambilan manfaat dari orang yang dikerjakan. Jadi, yang dibayar bukan harga air susunya melainkan orang yang dipekerjakannya

Dalam ayat Al-Quran lainnya disebutkan dalam Q.S. An-Nahl:97

مَنْ عَمِلَ صَالِحًا مِنْ ذَكَرٍ أَوْ أَنْشَىٰ وَهُوَ مُؤْمِنٌ فَلَنُحْيِيَنَّهٗ حَيَاتًا طَيِّبَةً ۗ
 وَلَنَجْزِيَنَّهُمْ أَجْرَهُمْ بِأَحْسَنِ مَا كَانُوا يَعْمَلُونَ ۝ ٩٧

¹⁰ Departemen Agama RI, *Al-Quran Dan Terjemahannya*, (Bandung: PT Diponegoro, 2014).

“Barangsiapa mengerjakan kebajikan, baik laki-laki maupun perempuan dalam keadaan beriman, maka pasti akan Kami berikan kepadanya kehidupan yang baik dan akan Kami beri balasan dengan pahala yang lebih baik dari apa yang telah mereka kerjakan.”

C. Rukun dan Syarat *Ijārah*

Menurut Hanafiyah, rukun dan syarat *ijārah* hanya ada satu, yaitu ijab dan qabul, yaitu pernyataan dari orang yang menyewa dan menyewakan. Sedangkan menurut jumhur ulama, Rukun-rukun dan syarat *ijarah* ada tiga, yaitu *āqid* (orang yang berakad), *ma'qūd 'alaih*, *sigat*. Ada beberapa rukun *ijarah* di atas akan di uraikan sebagai berikut:¹¹

1. Rukun *Ijārah*

Dalam *ijarah* terdapat 3 rukun yaitu:

- a. *Āqid*, mencakup *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (orang yang menyewa).
- b. *Ma'qūd 'alaih* (objek sewa), mencakup *ujrah* (upah) dan manfaat barang yang disewakan.
- c. *Sighat Ijab Qabul* (ucapan serah terima).

2. Syarat *Ijārah*

Rukun-rukun ini diperlukan syarat dan keabsahannya :

a. Syarat *Āqid*

- 1) Harus *Rusyid*, maksud dari *rusyid* adalah memiliki kredibilitas baik dalam urusan agama maupun harta dalam artian tidak melakukan perkara haram yang menurut syariat dapat

¹¹ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta:PT Raja Grafindo, 2003), hlm. 101

menggugurkan sifat keadilan, tidak melakukan dosa besar, atau terus menerus melakukan dosa kecil. Disamping itu juga harus memiliki kecakapan dalam mengelola harta, serta dapat menahan diri untuk membelanjakan hartanya pada hal-hal yang dilarang agama.

- 2) Tidak ada paksaan/ tekanan dari pihak lain
- 3) Kedua pihak yang memiliki kontrak harus memiliki kecakapan bertindak hukum, memiliki kewenangan untuk berkontrak. Jika salah seorang yang berakad itu gila atau anak kecil yang belum dapat membedakan baik ataupun buruk , maka akad menjadi tidak sah¹²
- 4) Bagi yang berakad ijarah di syartkan mengetahui manfaat barang yang di jadikan akad sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.

b. Syarat *Ma'qūd 'alaih* (Objek Sewa): ¹³

- 1) Bisa diserahterimakan. Maksudnya, objek sewa tersebut memang milik *mu'jir* sendiri dan apabila barang tersebut diminta pihak *musta'jir* (penyewa) secara langsung, *mu'jir* dapat menyerahkannya.
- 2) Objek *ijārah* itu dapat dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, ulama fiqih sepakat mengatakan

¹² Harun, *Fiqh Muamalah*, (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), hlm. 124

¹³ Ainul Yaqin, *Fiqh Muamalah (Kajian Komprehensif Ekonomi Islam)*, (Pamekasan: Dista Media Publishing, 2018), hlm. 57

bahwa tidak boleh menyewa sesuatu yang tidak dapat diserahkan, dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Umpamanya rumah atau toko harus siap pakai atau tentu saja sangat bergantung kepada penyewa apakah dia mau melanjutkan akad itu atau tidak, sekiranya rumah itu atau toko itu disewa oleh orang lain maka setelah itu habis sewanya baru dapat disewakan oleh orang lain.

- 3) Objek *ijārah* itu sesuatu yang diharamkan oleh syara. Oleh sebab itu ulama fikih sependapat bahwa tidak boleh menggaji tukang sihir, tidak boleh menyewa orang untuk membunuh (pembunuh bayaran), tidak boleh menyewakan rumah untuk tempat berjudi atau tempat prostitusi (pelacuran). Demikian juga tidak boleh menyewakan rumah kepada non-muslim untuk tempat mereka beribadat
- 4) Objek *ijārah* dan manfaatnya tidak bertentangan dengan Hukum Syara. Misalnya menyewakan VCD porno dan menyewakan rumah untuk kegiatan maksiat tidak sah.¹⁴
- 5) Objek yang disewakan manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya, sewa rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai, dan sebagainya. Tidak dibenarkan sewa-menyewa manfaat suatu benda yang sifatnya tidak langsung. Seperti, sewa pohon

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 58

- mangga untuk diambil buahnya, atau sewa-menyewa ternak untuk diambil keturunannya, telurnya, bulunya ataupun susunya.
- 6) Harta benda yang menjadi objek *ijārah* haruslah harta benda yang bersifat *isty'mali*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan zat dan pengurusan sifatnya. Sedangkan harta benda yang bersifat *istihlaki* adalah harta benda yang rusak atau berkurang sifatnya karena pemakaian. Seperti makanan, buku tulis, tidak sah *ijarah* di atasnya.
 - 7) Upahnya diketahui oleh kedua belah pihak. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa dari jenis yang sama dengan objek kontrak. Kelenturan dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.
 - 8) Pegawai khusus seperti hakim tidak boleh mengambil uang dari pekerjaannya, karena dia sudah mendapatkan gaji khusus dari pemerintah. Jika dia mengambil gaji dari pekerjaannya berarti dia mendapat gaji dua kali dengan hanya mengerjakan satu pekerjaan saja.
 - 9) Upah (uang) yang harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya harus lengkap.
- c. Shighat Ijab Qabul, ketentuan ijab qabul dalam *ijārah* sama dengan akad jual beli, kecuali ketentuan “tidak dibatasi dengan waktu”.

Sighat akad *ijārah* harus berupa pernyataan kemauan dan niat dua pihak yang melakukan kontrak, baik secara formal atau dalam bentuk lain yang ekuivalen. Dalam *ijārah* ada batasan waktu yang ditentukan. Karena *ijārah* adalah akad yang mengatur pemanfaatan hak guna tanpa terjadi memindahkan kepemilikan, maka banyak orang yang menyamakan akad *ijārah* ini dengan *leasing*.

D. Bentuk-Bentuk *Ijārah*

Ada dua jenis *ijārah* dalam hukum Islam, yaitu:¹⁵

1. *Ijārah* yang berhubungan dengan sewa jasa, yaitu memberikan upah atas imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut dengan *musta'jir*, pekerja disebut dengan *âjir*, upahnya disebut dengan *ujrah*.
Umpamanya dengan mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan seperti buruh pabrik, buruh bangunan, penjahit dll *ijarah* seperti ini ada 2 sifat:
 - a. Bersifat pribadi, seperti mengganji seorang pembantu rumah tangga
 - b. Bersifat serikat, yaitu seseorang atau sekelompok yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak, seperti tukang sepatu dll.
2. *Ijārah* yang berkaitan dengan sewa atas asset atau property. *ijārah* dalam kategori ini adalah pemindahan hak untuk memakai/memanfaatkan asset atau property tertentu kepada orang lain dengan biaya sewa. Pihak yang menyewa (*lessee*) disebut dengan *musta'jir*, yang menyewakan (*lessor*) disebut dengan *mu'jir/muajir* dan biaya sewa juga disebut dengan *ujrah*.

¹⁵ Syaifullah Aziz, *Fiqih Islam Lengkap*, (Ass-syifa: Surabaya, 2005), hlm. 378

Umpamanya adalah sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian, perhiasan.

Bentuk yang kedua ini juga banyak diaplikasikan di lembaga perbankan sebagai bentuk investasi atau pembiayaan.¹⁶

Ulama Malikiyah memiliki istilah yang berbeda tentang hal ini, jika sewa yang objeknya tenaga/jasa maka disebut dengan *al-ijārah*, sedangkan apabila sewa yang objeknya manfaat barang disebut dengan *al-kara*.

E. Pemanfaatan Objek *Ijārah*

Adapun ketentuan untuk manfaat *ijārah* maka Musthafa Dib al Bugha menyatakan bahwasanya:

1. Manfaat barang tersebut dapat ditaksir

Manfaat dari pada objek *ijārah* tersebut dapat ditetapkan dengan jelas, baik berdasarkan syariat atau kebiasaan yang berlaku di daerah tersebut (*'urf*).

2. Orang yang menyewakan sanggup menyerahkan objek *ijārah*

Misalnya menyewakan tanah untuk pertanian dimana disitu tidak ada irigasi, tidak cukup hujan, tandus dan bersalju maka ini tidak sah.

3. Ketiga; manfaat tersebut harus bisa dirasakan oleh orang yang menyewa, sehingga tidak sah menyewa orang untuk melakukan ibadah yang membutuhkan niat yang tidak bisa digantikan, seperti shalat dan puasa, karena manfaat pekerjaan itu merupakan pahala bagi orang yang

¹⁶ Ascara, *Akad dan Poduk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm.

menyewakan bukan untuk penyewa. Namun transaksi *ijārah* dibolehkan untuk amal dan ibadah yang boleh digantikan sekalipun itu memerlukan niat. Seperti menyewa orang untuk melakukan badal haji, bagi orang yang fisiknya lemah dan yang sudah meninggal, dan puasa bagi yang sudah meninggal.¹⁷

F. Ketentuan Tentang Kerusakan Objek *Ijārah*

Ketentuan apabila objek *ijārah* rusak bergantung pada jenis kontrak *ijārah* yang digunakan. Namun, secara umum, terdapat beberapa kemungkinan yang dapat terjadi:

1. Kontrak *ijārah* berakhir dengan pemulangan objek: Jika objek *ijārah* mengalami kerusakan yang tidak dapat diperbaiki, maka kontrak *ijārah* dapat berakhir dengan cara objek dikembalikan kepada pemiliknya.
2. Perbaikan objek oleh penyewa: Jika kerusakan terjadi karena kesalahan penyewa, maka penyewa bertanggung jawab untuk memperbaiki objek tersebut. Biaya perbaikan ditanggung oleh penyewa.
3. Perbaikan objek oleh pemilik: Jika kerusakan terjadi karena kegagalan alat atau kerusakan yang bukan disebabkan oleh kesalahan penyewa, maka pemilik bertanggung jawab untuk memperbaiki objek tersebut. Biaya perbaikan ditanggung oleh pemilik.
4. Pembebasan sebagian atau seluruh biaya sewa: Jika objek *ijarah* tidak dapat digunakan karena kerusakan, maka penyewa dapat menegosiasikan pembebasan sebagian atau seluruh biaya sewa dengan pemilik.

¹⁷ Musthafa Dib Al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syariah* (Jakarta: Hikmah, 2010), hlm. 145.

5. Dalam umumnya, kontrak sewa akan menentukan siapa yang bertanggung jawab atas perbaikan atau penggantian objek ijarah yang rusak. Jika kesepakatan tersebut memuat kewajiban penyewa untuk bertanggung jawab atas kerusakan tersebut, maka penyewa dapat dikenakan sanksi berupa denda atau potongan deposit.¹⁸
6. Namun, jika kesepakatan kontrak sewa tidak menentukan siapa yang bertanggung jawab atas kerusakan, maka hukum yang berlaku akan mengikuti prinsip bahwa pihak yang merusak objek tersebut bertanggung jawab atas perbaikannya. Oleh karena itu, dalam hal ini penyewa akan bertanggung jawab untuk memperbaiki atau mengganti objek ijarah yang rusak dan dapat dikenakan sanksi jika tidak memenuhi kewajibannya tersebut.

G. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijārah*

Para ulama fiqh meyakini bahwa akad *al-ijārah* akan berakhir apabila:

1. Objek hilang atau musnah, seperti rumah terbakar atau baju yang di jahitkan hilang.
2. Tenggang waktu yang di sepakati dalam akad *ijārah* telah berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya, dan apabila yang disewa itu adalah jasa seseorang maka ia berhak menerima upahnya. Kedua hal ini disepakati oleh seluruh ulama fiqh.¹⁹

¹⁸ Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 141

¹⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 114

3. Menurut ulama hanafiyah, wafatnya salah seorang yang berakad. Karena akad *ijārah* menurut mereka tidak boleh diwariskan. Sedangkan menurut jumhur ulama, akad *ijārah* tidak batal dengan afatnya salah seorang yang berakad. Karena manfaat, menurut mereka boleh diwariskan dan *al-ijārah* sama dengan jual beli, yaitu mengikat kedua belah pihak yang berakad.
4. Menurut ulama hanafiyah, apabila uzur dari salah satu pihak. Seperti rumah yang disewakan disita Negara karena terkait utang yang banyak, maka akad *ijārah* batal. *Uzur-uzur* yang dapat membatalkan akad *ijārah* itu, menurut ulama Hanafiyah adalah salah satu pihak muflis, dan berpindah tempat penyewa. Misalnya, seseorang digaji untuk menggali sumur di suatu desa, sebelum sumur itu selesai penduduk desa itu pindah ke desa lain. Akan tetapi menurut jumhur ulama, *uzur* yang boleh membatalkan akad *ijārah* itu hanyalah apabila objeknya mengandung cacat atas manfaat yang dituju dalam akal itu hilang, seperti kebakaran dan dilanda banjir.²⁰

²⁰ *Ibid.*, hlm. 114

BAB III

PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH BENGKOK DI DESA GUNUNGSARI KECAMATAN ARJOSARI KABUPATEN PACITAN

A. Gambaran Umum Wilayah Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan.

1. Keadaan Geografis Desa Gunungsari

Gunungsari merupakan salah satu dari 17 desa di wilayah Kecamatan Arjosari, yang terletak 2 Km ke arah barat dari kota Kecamatan. Desa Gunungsari merupakan penggabungan dari 2 Desa yaitu Desa Wangklu dan Desa Kauripan sejak tahun 1901, berdasarkan hasil musyawarah diberi nama DESA GUNUNGSARI yang terdiri dari 4 Dusun, yaitu Dusun Grunggung, Dusun Ganang, Dusun Tleken, sedangkan Dusun Kauripan menjadi Dusun Krajan yang sekaligus menjadi pusat pemerintahan pada saat itu.¹

Gunungsari mempunyai luas wilayah seluas 365,11 hektar. Adapun batas-batas wilayahnya sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara : Desa Tremas
- b. Sebelah Selatan : Desa Ketepung
- c. Sebelah Timur : Desa Pagutan
- d. Sebelah Barat : Desa Tambakrejo

2. Keadaan Monografis dan Demografis Desa Gunungsari

Iklim Desa Gunungsari, sebagaimana desa-desa lain di wilayah Indonesia mempunyai iklim kemarau dan penghujan, hal tersebut mempunyai pengaruh

¹ Dokumen Desa, *Profil Desa Gunungsari*: Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan ,2014.

langsung terhadap pola tanam yang ada di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari.

Gunungsari hanya terdiri dari 4 dusun saja dengan jumlah penduduk 2152 Jiwa atau 641 KK, dengan perincian sebagaimana tabel berikut :²

Tabel 3.1
Jumlah Penduduk Desa Gunungsari

No	Jenis Kelamin	Jumlah
1	Laki-Laki	1116 Orang
2	Perempuan	1036 Orang
3	Kepala Keluarga	641 KK

Tabel 3.2
Jumlah Penduduk Menurut Umur

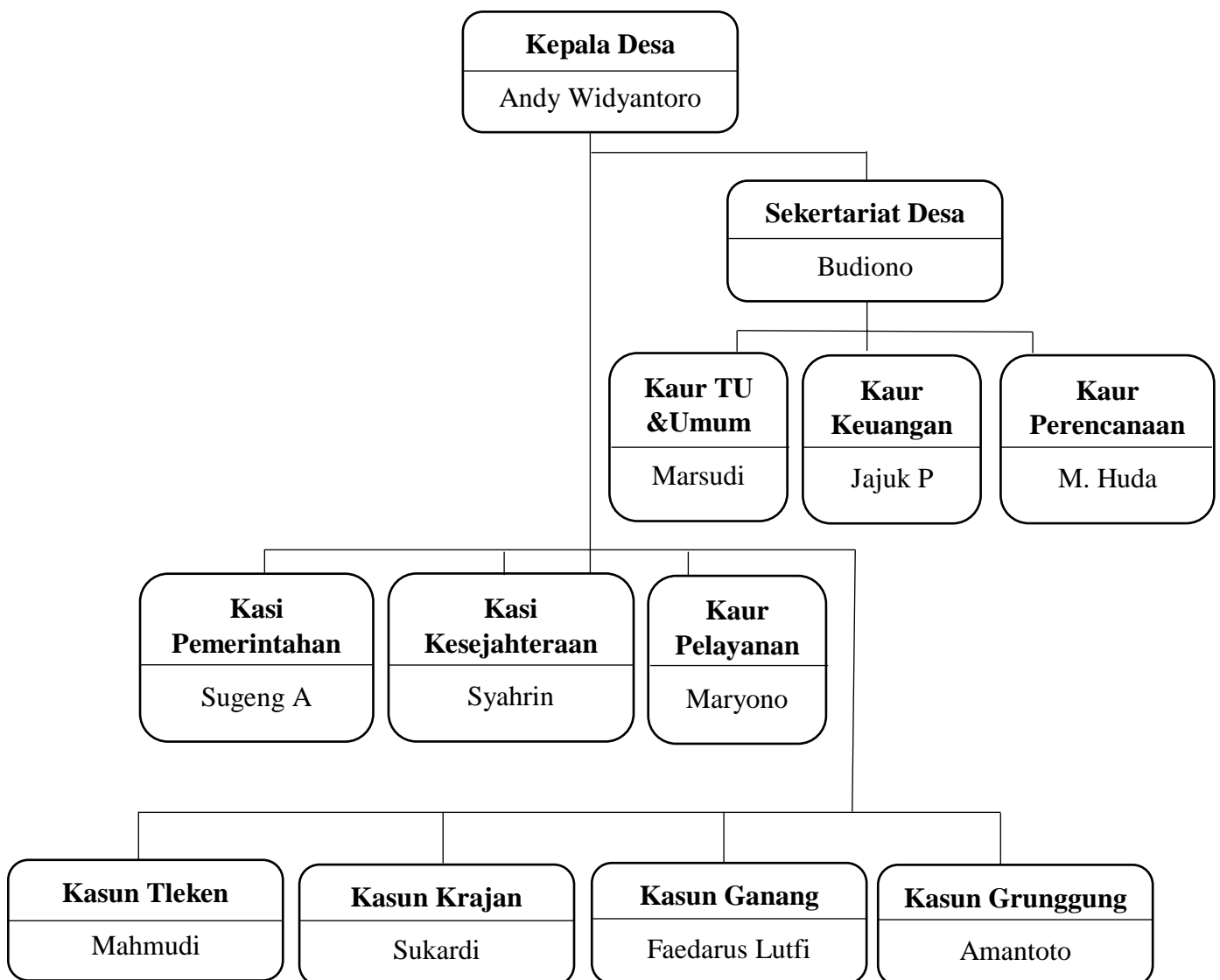
No	Jenis Kelamin	Jumlah
1	>65	175
2	60-65	97
3	55-60	108
4	50-55	124
5	45-50	124
6	40-45	123
7	35-40	133
8	30-35	186
9	25-30	137
10	20-25	219
11	15-20	212
12	10-15	163
13	5-10	128
14	<5	123
Jumlah		2156

² Dokumen Desa, *Profil Desa Gunungsari*: Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan

Tabel 3.3
Mata Pencaharian Penduduk

No	Jenis Pekerjaan	Jumlah
1	Petani	579 Orang
2	Pedagang	382 Orang
3	PNS	30 Orang
5	Tukang/Jasa	112 Orang
6	Lain-Lain	-

3. Struktur Organisasi Desa Gunungsari³



³ Dokumen Desa, *Struktur Desa Gunungsari: Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan*, 2020

4. Visi Misi Desa Gunungsari

Adapun visi dan misi Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan adalah: “Nyawiji Dadi Siji”⁴.

Adapun beberapa penjelasan terhadap visi tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Gunungsari, merupakan sebuah wilayah desa yang pada era Undang – undang desa diberi wewenang untuk mengelola segenap potensi dan kekayaan desa yang ada sesuai peraturan perundang – undangan yang berlaku serta.
- b. Nyawiji adalah nilai kebersamaan secara lahiriah yang kemudian didefinisikan dalam aktifitas kebersamaan dalam upaya mempertahankan budaya gotong royong di wilayah Desa Gunungsari. Gotong royong tersebut diharapkan mencakup segala aspek kehidupan, politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan dan keamanan.
- c. Manunggal, berarti nilai kebersamaan dan bersatu pada secara batiniah sebagai penyempurna kebersamaan secara lahiriah. Artinya warga Desa Gunungsari kedepan diharapkan dapat bersatu dalam nilai batiniah. Dinamisasi dalam segala aspek kehidupan yang terbangun adalah upaya untuk mendukung program pembangunan desa.

⁴ Dokumen Desa, *Profil Desa Gunungsari: Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan*, 2014.

- d. Maju, yang dimaksud maju adalah kondisi bahwa masyarakat Desa Gunungsari dapat tercukupi kebutuhan hidupnya secara adil dan merata, baik kebutuhan lahiriah yang meliputi: sandang, pangan, papan, dan kesehatan, maupun kebutuhan batiniah yang meliputi rasa aman, tentram, dan damai.⁵

Misi pembangunan pembangunan desa yang merupakan implementasi dari Visi Kepala Desa Gunungsari periode 2019 – 2025 yang dirumuskan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Desa Periode 2019 – 2025 adalah sebagai berikut:

- a. Menciptakan kehidupan bermasyarakat yang guyub dan rukun yang bersendikan pada agama.
- b. Membangun roda Pemerintah Desa yang transparan dan akuntabel sesuai dengan prinsip *good governance*.
- c. Membangun, menggali dan memberdayakan Potensi Sumber daya manusia dan alam dengan konsep pembangunan yang partisipatoris.
- d. Meningkatkan Kapasitas Sarana dan Prasarana Publik dan Penyediaan Kebutuhan Sarana Prasarana Dasar Sosial Masyarakat.

⁵ Dokumen Desa, *Profil Desa Gunungsari: Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan*, 2014

B. Praktik Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan

Berikut ini merupakan hasil wawancara yang dilakukan peneliti di Desa Gunungsari, Kecamatan Arjosari, Kabupaten Pacitan.

a. Alur lelang

Di dalam praktik sewa menyewa tanah bengkok di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan ini terdapat beberapa proses salah satunya dengan pelelangan.

“Ikut lelang yang dilakukan desa”⁶

Pernyataan dari Bapak Sunyoto juga dikuatkan oleh Bapak Maryono perangkat desa yang bertugas sebagai panitia lelang

“Saya melakukan lelang bersama warga yang ingin mengikuti dan dilakukan pemilihan siapa saja yang berhak mendapatkan lelang tanah bengkok tersebut”⁷

Sama halnya dengan pernyataan Bapak Andi selaku Kepala Desa

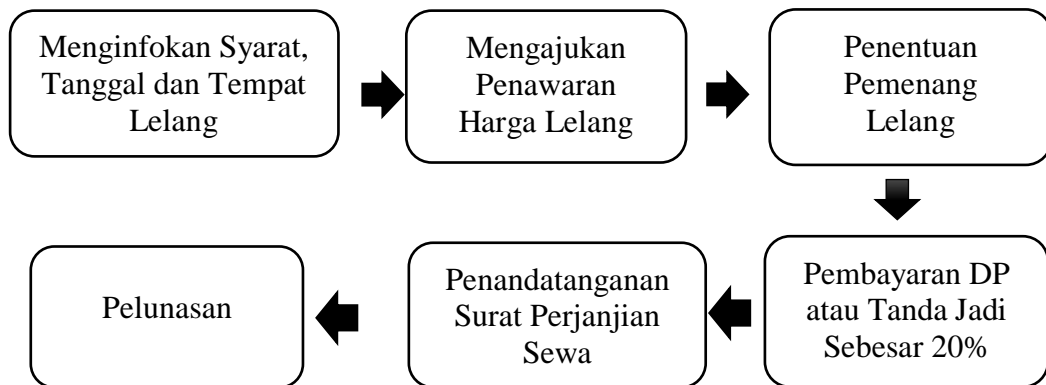
“Diadakan lelang terlebih dahulu, kemudian ditetapkan siapa pemenang lelang dan selanjutnya dilakukan persetujuan sewa menyewa yang dilakukan penyewa dengan panitia lelang”

⁶ Sunyoto. Pelaku Sewa Menyewa, *Wawancara Pribadi*, 12 Agustus 2022, 18.00-18.15 WIB

⁷ Maryono. Pelaku Sewa Menyewa, *Wawancara Pribadi*, 3 November 2022, 11.00-11.20 WIB

Adapun alur sewa menyewa tanah bengkok di Desa Gunungsari,

Kecamatan Arjosari, Kabupaten Pacitan sebagai berikut:



Tabel 3.4

Alur Sewa Menyewa Tanah Bengkok Desa Gunungsari

b. Pembayaran Sewa Tanah Bengkok

Setelah melakukan proses lelang langkah selanjutnya adalah melakukan transaksi pembayaran yang dilakukan melalui 2x pembayaran.

“Saya mencicil 2x”

Berikut yang disampaikan oleh Bapak Sunyoto dan dikuatkan dengan pernyataan yang disampaikan Bapak Maryono

“dibayarkan melalui dua tahap yaitu: pertama, pemenang lelang wajib membayar 20% (dua puluh persen) dari harga jadi lelang paling lambat 10 (sepuluh) hari dari pelaksanaan lelang, kedua, pelunasan pembayaran lelang oleh pemenang lelang kepada panitia lelang paling lambat 30 (tiga puluh) hari dari pelaksanaan lelang”⁸

⁸ Maryono. Pelaku Sewa Menyewa, *Wawancara Pribadi...*

c. Ketentuan Sewa Menyewa

Tahap selanjutnya setelah melakukan pembayaran adalah melakukan kesepakatan kedua belah pihak mengenai pemanfaatan objek sewa serta menandatangani perjanjian sewa yang sudah tertulis didalamnya.

Hal ini disampaikan oleh bapak Andi

“ada surat perjanjian sewa yang ditanda tangani saya dan penyewanya”⁹

d. Pemanfaatan Objek Sewa

Dalam praktik sewa menyewa tanah bengkok di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan sudah dijelaskan mengenai pemanfaatannya diperbolehkan untuk apa saja. Hal ini disampaikan oleh Bapak Maryono

“semua warga juga sudah tahu bahwa sewa tanah bengkok itu ya tanahnya digunakan untuk menanam padi atau kalau tidak ya menanam palawija”

Namun pada praktiknya penyewa tidak hanya menggunakan tanah tersebut untuk menanam melainkan juga menggunakan tanah tersebut untuk mengurug hal tersebut disampaikan sendiri oleh Bapak Sunyoto

“tanah bengkoknya saya olah untuk menanam palawija dan saya juga pernah mengambil tanah 3x untuk mengurug”

yang dimana hal tersebut dapat merusak objek akad.

⁹ Andi. Pelaku Sewa Menyewa, *Wawancara Pribadi*, 3 November 2022, 09.00-09.15 WIB

Mengenai penyelewengan pemanfaatan tanah bengkok yang dilakukan oleh penyewa juga sudah diketahui oleh perangkat desa, hal tersebut berdasarkan pernyataan Bapak Maryono

“Sudah tahu dan itu sudah ditegur oleh kepala desa beberapa kali”

e. Berakhirnya sewa menyewa

Masa sewa tanah bengkok di berakhir selama 2 tahun. Hal tersebut disampaikan oleh Bapak Sunyoto

“saya dapat hak sewanya selama 2tahun”

Bapak Maryono juga menyatakan mengenai berakhirnya masa sewa sebagai berikut

“setelah berakhirnya masa sewa, penyewa mengembalikan tanah berbentuk lahan kosong”¹⁰

¹⁰ Maryono. Pelaku Sewa Menyewa, *Wawancara Pribadi...*

BAB IV

ANALISIS PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH BENGKOK DI DESA GUNUNGSARI KECAMATAN ARJOSARI KABUPATEN PACITAN DITINJAU DARI FIQIH MUAMALAH

A. Pelaksanaan Praktik Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Desa Gunungsari, Kecamatan Arjosari, Kabupaten Pacitan

Permasalahan yang di kupas dalam penelitian ini tentang akad sewa menyewa tanah bengkok di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan. Praktik sewa menyewa ini terjadi atas kesepakatan kedua belah pihak, ada yang secara lisan dan juga tertulis. Cara pelaksanaan sewa menyewa tanah bengkok di Desa Gunungsari, Kecamatan Arjosari, Kabupaten Pacitan ini tidak jauh berbeda dengan pelaksanaan sewa tanah pada umumnya, dalam praktik ini penyewa mengolah tanah bengkok yang dijadikan objek sewa menyewa. Tetapi dalam praktiknya tanah yang dijadikan objek akad untuk akad tidak dimanfaatkan sesuai apa yang disebutkan¹. Padahal seharusnya pemanfaatan dilakukan sesuai apa yang telah disebutkan saat akad.

Peneliti melakukan wawancara kepada penyewa dan pihak yang menyewakan yang berada di Desa Gunungsari, Kecamatan Arjosari. Kabupaten Pacitan. Diantaranya adalah sebagai berikut:

Yang pertama, Bapak Sunyoto adalah warga dari Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan yang merupakan salah satu penyewa tanah bengkok yang telah mendapatkan hak sewa tanah seluas

¹ Nasrudin Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 252

1000 M². Dengan 2x pembayaran uang sewa. Transaksi sewa menyewa ini berjalan selama dua tahun dengan beberapa ketentuan bahwa penyewa tanah bengkok diberikan hak untuk memanfaatkan dan mengolah tanah bengkok tersebut untuk menanam Pertanian dan untuk mengurug.

Kedua, Bapak Maryono adalah salah satu perangkat desa Desa Gunungsari yang juga merupakan panitia lelang. Beliau yang melakukan pemilihan siapa saja yang berhak mendapatkan lelang tanah bengkok tersebut. Beliau juga yang melakukan akad dengan para penyewa. Pembayaran sewanya bisa dibayarkan melalui dua tahap yaitu: pertama, pemenang lelang wajib membayar 20% (dua puluh persen) dari harga jadi lelang paling lambat 10 (sepuluh) hari dari pelaksanaan lelang, kedua, pelunasan pembayaran lelang oleh pemenang lelang kepada panitia lelang paling lambat 30 (tiga puluh) hari dari pelaksanaan lelang. Apabila sampai batas waktu pembayaran tidak dilunasi uang muka yang 20% dan sawah dikuasai panitia lelang. Beliau mengatakan setelah berakhirnya masa sewa, penyewa mengembalikan objek sewa berbentuk lahan kosong.²

Ketiga, Bapak Andi, beliau merupakan Kepala Desa sekaligus penanggung jawab. Beliau yang menjelaskan bahwa sebelum menetapkan siapa yang berhak menjadi penyewa tanah bengkok, diadakan lelang terlebih dahulu, kemudian ditetapkan siapa pemenang lelang dan selanjutnya dilakukan persetujuan sewa menyewa yang dilakukan penyewa dengan panitia lelang.

² Maryono. Pelaku Sewa Menyewa, *Wawancara Pribadi*, 3 November 2022, 11.00-11.20 WIB

B. Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Pelaksanaan Praktik Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Desa Gunungsari, Kecamatan Arjosari, Kabupaten Pacitan

Sewa menyewa kepada seseorang petani yang mengolah sebidang tanah yang tersebut dilakukan pengolahan tanah sepanjang dia membayar sewa dan bertindak selayaknya sesuai syarat-syarat sewa-menyewa. Objek yang disewakan dalam hal ini adalah tanah. Walaupun tanah masuk kedalam unsur tidak bergerak, namun manfaat dan pengelolaan dari tanah tersebut dapat diserahkan. Manfaat dari transaksi sewa menyewa tanah ini yaitu untuk mencari penghasilan dalam bentuk pertanian. Hal ini merupakan niaga yang dibolehkan agama.

Berikut analisis dari sewa menyewa tanah bengkok di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan yang dihubungkan dengan rukun dan syarat akad:

1. Dari Segi Para Pihak.

Menurut Hukum Islam Para pihak yang berakad merupakan orang yang berakal, tidak gila atau orang yang tidak terganggu akalnya, sudah baliq sehingga sudah dapat membedakan mana yang baik dan yang buruk. Para pihak yang berakad menyatakan kerelaanya melakukan akad *ijārah* (sewa menyewa).³

³ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta:PT Raja Grafindo, 2003), hlm. 101

Dalam praktiknya yang melakukan akad sewa menyewa adalah Bapak Sunyoto dan Bapak Maryono kedua belah pihak baik penyewa dan yang menyewakan sudah baliq, berakal dan sudah memenuhi syarat akad.

2. Dari Segi Sighat Akad (Ijab Dan Qabul)

Sighat akad merupakan suatu ungkapan yang berupa ijab qabul dari para pihak yang berakad. Tujuan yang terkandung dalam akad harus jelas sehingga kedua belah pihak saling memahami akad yang diinginkan. Ijab yang dimaksud disini yaitu dari pihak yang menyewakan menyediakan objek sewa berupa tanah bengkok serta menerima pembayaran upah dan menyatakan secara lisan atau tulisan bahwa mu'ajir menyerahkan penggunaan tanah bengkok kepada petani untuk dimanfaatkan sebagai lahan pertanian.⁴ Sedangkan Qabul yaitu dari pihak penyewa membayar uang sewa kepada pihak yang menyewakan serta menyatakan secara lisan atau secara tertulis bahwa mustajir menerima objek sewa berupa tanah bengkok dan memanfaatkan barang yang disewakan sesuai dengan kesepakatan yaitu untuk lahan pertanian atau untuk bercocok tanam. Sighat dalam akad sewa menyewa tanah bengkok ini dilakukan secara lisan artinya dua belah pihak yang berakad dalam sewa menyewa didasari kepercayaan dari kedua belah pihak tanpa adanya bukti tertulis. Dalam praktiknya berdasarkan hasil wawancara dengan penyewa yaitu bapak Sunyoto beliau berkata bahwa "*Saya mencicil 2x*" artinya sighat dalam akad berupa qabul tersebut sudah memenuhi rukun *ijarah*.

⁴ *Ibid.*, hlm. 101

3. Dari Segi Objek Akad

Dalam hukum Islam manfaat dari penggunaan barang dan atau jasa.

Manfaat barang harus dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.

Objek sewa menyewa dalam akad ini sudah dijelaskan yaitu berupa tanah bengkok yang ada di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan. Sehingga dalam hal ini sudah sesuai dengan syarat *Ijarah*.⁵

4. Dari Segi Upah Atau Imbalan Upah

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

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Maryono sebagai berikut:

“...dibayarkan melalui dua tahap: pertama, pemenang lelang wajib membayar 20% (dua puluh persen) dari harga jadi lelang paling lambat 10 (sepuluh) hari dari pelaksanaan lelang, kedua, pelunasan pembayaran lelang paling lambat 30 (tiga puluh) hari dari pelaksanaan lelang”

Serta wawancara dengan Bapak Sunyoto bahwa beliau mengatakan

“Saya mencicil 2x”.

Berarti dalam segi upah berdasarkan apa yang diatur dalam akad *ijārah* sudah terpenuhi karena pihak penyewa sudah memenuhi kewajibannya.

⁵ *Ibid.*, hlm. 103

5. Dari Segi Manfaat

Bentuk *ijārah* dalam hal ini yang berkaitan dengan sewa atas asset atau property. Menurut Jumhur Ulama *ijārah* dalam kategori ini adalah pemindahan hak untuk memakai/memanfaatkan asset atau property tertentu kepada orang lain dengan biaya sewa.

Manfaat sewa menyewa disini berupa memanfaatkan asset yaitu tanah bengkok yang dapat dimanfaatkan sebagai lahan pertanian.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Sunyoto selaku penyewa adalah sebagai berikut:

“tanah bengkoknya saya olah untuk menanam palawija dan saya juga pernah mengambil tanah untuk mengurug 3x ”

Dilihat dari analisis pemanfaatannya ternyata ada penyelewengan yaitu memanfaatkan tanah bengkok untuk mengurug sehingga dalam hal ini menyebabkan objek akad berubah sehingga bisa menyebabkan berakhirnya akad. Dalam hukum islam apabila kerusakan objek sewa terjadi karena unsur kesengajaan pihak penyewa, maka pihak penyewa wajib mengganti rugi atas kerusakan barang.

Menurut pasal 1564 KUHPerdara juga dijelaskan bahwa penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan yang ditimbulkan pada barang yang disewakan selama waktu sewa, kecuali jika ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi di luar kesalahannya.⁶

⁶ Riskirullah, “Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Playstation”, *Jurnal Ilmiah Hukum Keperdataan*, (Banda Aceh) Vol.2 Nomor 1, 2018, hlm. 102

Oleh sebab itu selain bisa menyebabkan berakhirnya akad menurut hukum Islam pihak penyewa juga harus bertanggung jawab atas kerusakan objek tanah menurut KUHPerdota.

6. Hak dan kewajiban

a. Pihak yang menyewakan yaitu : telah menyediakan tanah bengkok sebagai objek sewa menyewa, telah menerima pembayaran atas sewa tanah bengkok yang disewakan sesuai dengan kesepakatan, telah menyerahkan tanah bengkok kepada petani yang menyewa untuk kegiatan pertanian.

b. Hak dan kewajiban dari pihak penyewa yaitu petani seperti: membayar uang sewa sesuai kesepakatan kepada pihak yang menyewakan tanah bengkok, memanfaatkan tanah bengkok yang disewa untuk pertanian dan kegiatan mengurug yang tidak ada dalam akad. Hal ini tidak memenuhi prinsip amanah dan prinsip keadilan, setelah masa sewa tanah bengkok berakhir petani yang menyewa berkewajiban mengembalikan tanah yang disewa kepada kepala desa dan perangkat desa dalam keadaan lahan kosong..

Berdasarkan uraian diatas bahwasanya praktik sewa menyewa tanah bengkok di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan tidak sepenuhnya memenuhi rukun *ijarah* yang tidak sesuai dengan Hukum Islam. Menurut peneliti untuk menghindari penggalan tanah yang berlebihan dari pemanfaatan objek akad dapat dilakukan pencegahan dengan melakukan

persyaratan tertentu serta memberikan sanksi pemberhentian masa sewa dan ganti rugi atas kerusakan pada objek akad sewa.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan mengenai akad sewa tanah bengkok di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Akad sewa tanah bengkok yang dilakukan di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan merupakan *ijarah* atas manfaat antara panitia lelang dengan petani yang dilakukan secara langsung dan terbuka dimana prosesnya dilakukan dengan lelang. Ijab dan qabul dilakukan secara lisan dan tulisan berkaitan dengan waktu dan manfaat, namun mengenai manfaatnya dibebaskan untuk pertanian apa saja. Selain itu dalam memanfaatkan tanah sewa tersebut petani tidak hanya memanfaatkan sesuai dengan yang diperuntukan saja tetapi juga untuk mengurug. Pembayaran sewanya dibayarkan melalui dua tahap yaitu: pertama, pemenang lelang wajib membayar 20% (dua puluh persen) dari harga jadi lelang paling lambat 10 (sepuluh) hari dari pelaksanaan lelang, kedua, pelunasan pembayaran lelang oleh pemenang lelang kepada panitia lelang paling lambat 30 (tiga puluh) hari dari pelaksanaan lelang. Apabila sampai batas waktu pembayaran tidak dilunasi uang muka yang 20% dan sawah dikuasai panitia lelang.

2. Dalam perspektif akad *ijārah* bahwa sewa menyewa tanah bengkok di Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan menurut akad *ijārah* sudah sah karena terpenuhinya rukun dan syaratnya yaitu adanya pelaku sewa (penyewa dan yang menyewakan), objek akad, uang sewa, dan ijab qabul. Namun dalam pemanfaatan barang sewa ternyata adanya penyelewengan pemanfaatan barang sewa. Hal ini menyalahi dari perjanjian awal. Dan pengalihan fungsi pemanfaatan objek sewa dalam islam sah apabila adanya izin dari pihak yang menyewakan. Apabila terjadi penyelewengan dan menyebabkan risiko maka pihak penyewa harus mengganti rugi.

B. Saran

1. Untuk mengantisipasi segala bentuk kerugian dan perselisihan dikemudian hari, maka ada baiknya setiap orang yang berakad untuk memahami dan mengerti tentang apa yang sedang mereka kerjakan.
2. Mengenai hak dan kewajiban kedua pihak sebaiknya dicantumkan dalam surat perjanjian secara rinci dan jelas.
3. Bagi panitia lelang untuk lebih memperhatikan mengenai sanksi terhadap petani (penyewa) yang melanggar perjanjian.
4. Bagi petani untuk dapat menjaga tanah yang disewa dengan baik dan menjalankan kewajibannya.
5. Bagi semua masyarakat, laksanakanlah hak dan kewajiban masing-masing, jangan mengambil sesuatu yang bukan haknya.

DAFTAR PUSTAKA

- Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Proyek Pengadaan Kitab Suci Al-Qur'an, Jakarta, 2003.
- Djuwaini, Dimyauddin, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015.
- M Hasan, Ali,. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2003.
- Asfiah, Siti, Pelaksanaan Perjanjian Sewa Beli Motor Menurut Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Dealer Roda Mas Motor Purwokerto). *Skripsi*. Tidak Diterbitkan, Universitas Wahid Hasyim.
- Ghony, Djunaidi, Fauzan Almanshur, *Metode Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2017.
- Koto, Alaidin, *Ilmu Fiqh dan Ushul Fiqh (Sebuah Pengantar)*, Jakarta: PT Grafindo Persada, 2004.
- Wijaya Paulya, Rachman, “*Perjanjian Sewa Tanah Pertanian Di Desa Sugihan Kecamatan Tengaran Kabupaten Semarang*”. *Skripsi*. Tidak Diterbitkan. Universitas Negeri Semarang.
- Juniati, “Pengelolaan Tanah Desa di Desa Panca Jaya Kecamatan Muara Kaman Kabupaten Kutai Kartanegara”, *Skripsi*. Tidak Diterbitkan, Universitas Mulawarman Samarinda.
- Heni Mujiati, “Pertanggungjawaban Sewa-menyewa Rumah menurut KUHPerdara dan Hukum Islam”, *Skripsi*, Tidak Diterbitkan.
- Syafe’I, Rachmat, *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.

- Abdurrahman bin Nashi Syaikh, *Tafsir al karim ar-Rahman*, Jakarta: Darul Haq, 2015.
- Suwartono, *Dasar- dasar Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: ANDI OFFSET. 2014.
- Sabiq, Sayyid, *Fiqih Sunnah 13*, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006.
- Haroen, Nasrun, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.
- Aziz, Syaifullah, *Fiqih Islam Lengkap*, Surabaya: Asy-syif, 2005.
- Rosita, Tehuayo, “SEWA MENYEWA (IJARAH) DALAM SISTEM PERBANKAN SYARIAH ”, *Jurnal Tahkim* Vol. XIV, No. 1, Juni 2018.
- Miko Polindi, “FILOSOFI DAN PERWUJUDAN PRINSIP TAUHÎDULLAH, DAN AL-‘ADÂLAH, DALAM IJARAH, DAN IJARAH MUNTAHIA BI-TAMLIK (IMBT)” , *Jurnal Ekonomi* Vol. 1, No. 1.
- Harun, *FIQH MUAMALAH*, Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017.
- Sa’diyah, Mahmudatus, *FIQH MUAMALAH II (Teori dan Praktik)*, Jepara: UNISNU PRESS, 2019.
- Nor, Dumaeri, *Ekonomi Syariah Versi Salaf*, Sidogiri: Pustaka Sidogiri, 2008.
- Aziz, Syaifullah, *Fiqih Islam Lengkap*, Surabaya: Ass-syifa, 2005.
- Suhendi, Hendi, *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.
- Yaqin, Ainul. *Fiqh Muamalah (Kajian Komprehensif Ekonomi Islam)*. Pamekasan: Dista Media Publishing, 2018.
- Ahmad, Azhar Basyir. *Hukum Islam Tentang Wakaf, Ijarah Syirkah*. Bandung: Al-ma“rif, 1995.

Dokumen Desa, *Profil Desa Gunungsari: Kecamatan Arjosari Kabupaten Pacitan*, 2014.

A.Mas'adi, Gufron, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.

Undang-undang Ketenagakerjaan Lengkap, cet 2. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Wawancara :

Sunyoto, Pelaku Sewa Menyewa, *Wawancara*, 10 Agustus 2022, Pukul 16.00-16.45 WIB

Maryono. Pelaku Sewa Menyewa, *Wawancara*, 3 November 2022, 11.00-11.20 WIB

Andi. Pelaku Sewa Menyewa, *Wawancara*, 3 November 2022, Pukul 09.00-09.15 WIB

LAMPIRAN

CATATAN HASIL WAWANCARA

Narasumber 1

Hari dan Tanggal : Jum'at, 12 Agustus 2022

Waktu : 18.00 – 18.15

Informan : Bp. Sunyoto

1. Apa yang anda ketahui tentang sewa menyewa?

Jawab: Meminjam tanah untuk diolah

2. Mengapa melakukan sewa menyewa tanah bengkok?

Jawab: Karena saya tidak mempunyai tanah

3. Bagaimana cara transaksi dalam akad ini?

Jawab: Ikut lelang yang dilakukan desa

4. Berapa luas tanah bengkok yang di sewa?

Jawab: 1000M²

5. Bagaimana proses pembayaran sewa menyewa tanah bengkok ini?

Jawab: Saya mencicil 2x

6. Apakah ada surat perjanjian akad sewa menyewa tersebut?

Jawab: Ada

7. Siapa saja yang menjadi saksi dalam perjanjian ini?

Jawab: warga yang ikut lelang, pak kaur, dan pak kades

8. Bagaimana pengambilan manfaat dari sewa tanah bengkok tersebut?

Jawab: tanah bengkoknya saya ola untuk menanam palawija dan saya juga pernah mengambil tanah 3x untuk mengurug.

9. Kapan akad ini berakhir?

Jawab: Saya dapat hak sewanya selama 2tahun

Narasumber 2

Hari dan Tanggal : Minggu, 14 Agustus 2022

Waktu : 11.00-11.20 WIB

Informan : Bp. Maryono

1. Apa yang anda ketahui tentang sewa menyewa?

Jawab: memberikan sewa tanah desa kepada warga untuk diolah

2. Siapa saja yang menjadi saksi dalam pelaksanaan akad?

Jawab: saya dan warga

3. Bagaimana mekanisme pelaksanaan akad ini?

Jawab: Saya melakukan lelang bersama warga yang ingin mengikuti dan dilakukan pemilihan siapa saja yang berhak mendapatkan lelang tanah bengkok tersebut.

4. Bagaimana pembayaran sewa menyewa?

Jawab: dibayarkan melalui dua tahap yaitu: pertama, pemenang lelang wajib membayar 20% (dua puluh persen) dari harga jadi lelang paling lambat 10 (sepuluh) hari dari pelaksanaan lelang, kedua, pelunasan pembayaran lelang oleh pemenang lelang kepada panitia lelang paling lambat 30 (tiga puluh) hari dari pelaksanaan lelang

5. Apakah ada konsekuensi apabila terjadi ketidaksesuaian dalam pelaksanaan akad?

Jawab: kalau sampai batas waktu pembayaran tidak dilunasi uang muka yang 20% hangus

6. Bagaimana berakhirnya sewa menyewa tanah bengkok tersebut?

Jawab : setelah berakhirnya masa sewa, penyewa mengembalikan tanah berbentuk lahan kosong

7. Apakah perangkat desa sudah mengetahui terkait pengambilan tanah yang digunakan untuk mengurug?

Jawab : Sudah tahu dan itu sudah ditegur oleh kepala desa beberapa kali

8. Apakah pihak penyewa yang melakukan pelanggaran itu sudah diberikan sanksi?

Jawab :

Narasumber 3

Hari dan Tanggal : Kamis, 3 November 2022

Waktu : 09.00-09.15 WIB

Informan : Bp. Andi

1. Apa yang anda ketahui tentang sewa menyewa tanah bengkok?

Jawab: menyewakan tanah bengkok desa untuk diolah warga desa dalam pertanian guna untuk memenuhi keperluan dan mata pencaharian warga

2. Siapa saja yang menjadi saksi dalam pelaksanaan akad?

Jawab: Saya, kaur dan warga

3. Bagaimana mekanisme pelaksanaan akad ini?

Jawab: diadakan lelang terlebih dahulu, kemudian ditetapkan siapa pemenang lelang dan selanjutnya dilakukan persetujuan sewa menyewa yang dilakukan penyewa dengan penitia lelang

4. Bagaimana sistem pembayaran akad?

Jawab: ditanyakan langsung saja pada pak kaur

5. Apakah peran bapak dalam akad tersebut?

Jawab: kepala Desa sekaligus penanggung jawab

6. Apa saja manfaat adanya akad tersebut?

Jawab: manfaat bagi penyewa tanah bengkok mendapatkan penghasilan yang lebih banyak, walaupun tidak mempunyai lahan sawah penyewa tetap bisa mengelola tanaman seperti padi, bayam dll. Manfaat bagi yang menyewakan yaitu dapat memperkecil pengangguran untuk penduduk setempat dan mengangkat ekonomi para petani.

7. Apa konsekuensi apabila terjadi penyimpangan dalam pelaksanaan akad tersebut?

Jawab: sebenarnya sebelumnya tidak pernah terjadi masalah dalam sewa menyewa tanah bengkok. Tetapi ada satu warga yang agak menyleweng yaitu mengambil tanahnya untuk mengurug konsekuensinya apabila warga tersebut tidak mendengarkan teguran maka akad tersebut bisa diberhentikan dan tanah diambil kembali oleh desa.

GAMBAR

WAWANCARA



OBSERVASI



SURAT SURAT LEGALITAS

**SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH KAS DESA
DESA GUNUNGSARI KECAMATAN ARJOSARI**

Nomor: 145/6/VII/2020

Pada hari ini, Jumat tanggal 8 Mei Tahun Dua Ribu Dua Puluh, yang bertanda tangan di bawah ini:

- | | |
|-----------------------|--|
| 1. - Nama | : Andi |
| - Pekerjaan / Jabatan | : Kepala Desa Gunungsari Kecamatan Arjosari
Kabupaten Pacitan
(Yang selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA) |
| 2. - Nama | : Sunyoto |
| - Pekerjaan / Jabatan | : Petani |
| - Alamat | : Dukuh Krajan, Desa Gunungsari
Kecamatan Arjosari, Kabupaten Pacitan
(Yang selanjutnya disebut PIHAK KEDUA) |

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Kas Desa Gunungsari, Kecamatan Arjosari, Kabupaten Pacitan sebagai berikut:

1. PIHAK PERTAMA menyerahkan Tanah Kas Desa Gunungsari, Kecamatan Arjosari tersebut seluas 1000 M², Kepada PIHAK KEDUA untuk dikelola sebagai lahan pertanian, selama 2 Tahun, terhitung mulai Jumat tgl 8 Mei 2020 sampai dengan 8 Mei 2022
2. PIHAK KEDUA menyerahkan uang sewa sesuai dengan keputusan harga lelang kepada PIHAK PERTAMA sebesar Rp. 2.600.000,00 (Dua Juta Enam Ratus Ribu Rupiah)
3. PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas kerusakan Tanah Kas Desa selama persewaan berlangsung dan PIHAK KEDUA tidak akan mengubah fungsi Tanah Kas Desa tersebut.
4. Apabila PIHAK KEDUA tidak memenuhi ketentuan sebagaimana tersebut angka 2 dan 3 diatas, maka PIHAK PERTAMA dapat menarik Tanah Kas Desa tanpa ganti rugi apapun.
5. Setelah masa Persewaan Tanah Kas Desa berakhir, PIHAK KEDUA wajib menyerahkan kembali pada PIHAK PERTAMA dalam keadaan kosong.
6. Hal-hal yang belum diatur dalam perjanjian ini akan diatur kemudian hari oleh Kedua Belah Pihak.

Demikian Surat Perjanjian ini dibuat, agar menjadi periksa dan dipergunakan sebagaimana mestinya bagi yang berkepentingan.

PIHAK KEDUA


METERAI
TEMPEL
2AAIX213908703

(SUNYOTO.....)

PIHAK PERTAMA



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Nama : Melysa Fitri Rahmawati
2. NIM : 172111358
3. Tempat, Tanggal lahir : Jakarta, 9 Januari 2000
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Alamat : Krajan, RT 02/08 Gunungsari, Arjosari, Pacitan
6. Nama Ayah : Nur Ikhsan
7. Nama Ibu : Sunarti
8. Riwayat Pendidikan
 - a. SD Negeri 01 Gunungsari lulus Tahun 2011
 - b. SMP Negeri 1 Arjosari lulus Tahun 2014
 - c. MAN Pacitan lulus Tahun 2017
 - d. Universitas Islam Negeri (UIN) Surakarta Masuk Tahun 2017

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya.

Surakarta, 11 Maret 2023

Melysa Fitri Rahmawati