

BAB I

TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN PERDA NO. 6 TAHUN 2006

TERHADAP SEWA TUNGGU TANAH BENGKOK DI DESA

NGLETIH KABUPATEN KEDIRI

A. Latar Belakang Masalah

Untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari manusia akan selalu mencari dan berusaha agar kebutuhannya terpenuhi. Hal itu dapat dilakukan dengan bekerja pada orang atau berusaha sendiri sesuai dengan kemampuan dan bakat yang dimiliki yaitu dengan bermuamalah. Muamalah adalah hukum yang mengatur hubungan antara sesama manusia. Hubungan itu bisa terjadi dalam segala bidang, termasuk perekonomian. Salah bentuk muamalah adalah sewa menyewa dan ini sering dilakukan di masyarakat.

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian atau kesepakatan di mana penyewa harus membayarkan atau memberikan imbalan atau manfaat dari benda atau barang yang dimiliki oleh pemilik barang yang dipinjamkan. Hukum dari sewa menyewa adalah mubah atau diperbolehkan. Contoh sewa menyewa dalam kehidupan sehari-hari misalnya seperti kontrak mengontrak gedung kantor, sewa lahan tanah untuk pertanian, menyewa atau carter kendaraan dan lain-lain.

Sewa menyewa dalam bahasa arab di istilahkan dengan *Al-ijārah*. Menurut pengertian hukum Islam, sewa menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Dari pengertian ini

dapat dilihat bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa adalah pengambilan manfaat sesuatu benda. Jadi, dalam hal ini bendanya sama sekali tidak berkurang. Dengan perkataan lain terjadinya sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut.

Didalam istilah hukum Islam, orang yang menyewakan disebut *mu'ajir*. Sedangkan orang yang menyewa disebut *mu'tajir*. Benda yang disewakan diistilahkan dengan *ma'jur*, dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang disebut *ajrah* atau *ujrah*.

Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensus (kesepakatan). Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung. Apabila akad sudah berlangsung, pihak yang menyewakan wajib menyerahkan barang kepada penyewa. Dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya.

Defenisi *ijārah* dalam syara' adalah akad atas manfaat yang dibolehkan, yang berasal dari benda tertentu atau yang disebutkan ciri-cirinya, dalam jangka waktu yang diketahui, atau akad atas pekerjaan yang diketahui dan dengan bayaran yang diketahui.

Sewa menyewa tanah dalam hukum perjanjian Islam dapat dibenarkan baik tanah untuk pertanian atau untuk bangunan atau kepentingan lainnya. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam hal perjanjian sewa menyewa tanah antara

lain sebagai berikut, “untuk apakah tanah tersebut digunakan ?” apabila tanah digunakan untuk lahan pertanian, maka harus diterapkan dalam perjanjian jenis apakah tanaman yang harus ditanam di tanah tersebut. Sebab jenis tanaman yang ditanam akan berpengaruh pula terhadap jumlah uang sewanya.

Keanekaragaman tanaman dapat juga dilakukan asal orang yang menyewa atau pemilik mengizinkan tanahnya ditanami apa saja yang dikehendaki penyewa, namun lazimnya bukan jenis tanaman tua atau keras. Apabila dalam sewa menyewa tanah tidak dijelaskan kegunaan tanah, maka sewa menyewa yang diadakan dinyatakan batal (*fásid*). Sebab kegunaan tanah perjanjian, dikhawatirkan akan melahirkan persepsi yang berbeda antara pemilik tanah dengan penyewa dan pada akhirnya akan menimbulkan persengketaan.

Desa Ngletih merupakan salah satu desa di kabupaten Kediri yang masyarakatnya mayoritas bekerja dibidang pertanian begitu juga dengan perangkat desanya yang sering disebut dengan nama *Pamong* (*Panutan Momong*). Tetapi kebutuhan akan lahan pertanian tidak di imbangi dengan luas kepemilikan lahan bagi penggarap tanah sehingga mereka mencari jalan agar kebutuhan untuk bercocok tanam terpenuhi, salah satu cara yang sering dilakukan adalah dengan menyewa tanah yang disewakan dan cocok untuk tanaman yang akan mereka tanam.

Namun terlepas dari itu semua setiap orang yang mendapat jabatan sebagai *pamong* harus dapat melaksanakan tugas dan tanggung jawab sesuai

dengan kapasitasnya. Dalam menjabat sebagai *pamong* mereka tidak mendapat gaji atau upah dari pemerintah pusat maupun daerah, mereka hanya mendapat jatah tanah *bengkok* dari desa berupa tanah sawah atau ladang yang luasnya disesuaikan dengan luas tanah kas desa serta jabatan masing-masing *pamong* desa tersebut, yang tempat letak tanahnya juga berbeda-beda tetapi masih dalam satu desa. Jika jabatan sebagai *pamong* sudah tidak disandang dikarenakan pensiun atau dicopot dari jabatan maka *bengkok* tersebut diambil oleh desa dan menjadi tanah kas desa. Tanah *bengkok* yang didapat oleh *pamong* setatusnya hanya sebagai hak memiliki manfaat atas tanah tersebut.

Dalam konteks hukum pertanahan, hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.¹

Tidak semua *pamong* dapat bercocok tanam dengan baik sehingga mereka lebih merasa untung jika *bengkoknya* disewakan. Namun dikarenakan menjabat sebagai *pamong* dan tanah *bengkok* bukan milik sendiri tentunya ada

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Edisi 1, Ctk Ketiga, Kencana, Jakarta, 2007, hlm 82

aturan- aturan dan tatacara menyewakan *bengkok* tersebut agar tidak disalagunakan. Peraturan-peraturan tersebut tecantum dalam PERDA yang setiap daerah berbeda dan PERDES yang tentunya merujuk pada peraturan diatasnya.

Jumlah *Pamong* di Desa Ngletih sebagai pelaku sewa tunggu tepatnya 5 orang dan itu dilakukan tanpa sepengetahuan kepala desa, sehingga hal tersebut tidak sesuai seperti yang diamanatkan di dalam PERDA No. 6 Tahun 2006 pasal 23 ayat 3 huruf a. Lama masa sewanya juga lebih dari 2 tahun dengan sistem pembayaran tunai setelah harga dan lama masa sewa disepakati maka uang diberikan. Namun didalam perjanjian tersebut tidak dijelaskan tanah tersebut akan ditanami tanaman apa saja dan si penyewa tidak bisa langsung mengerjakan tanah tersebut dikarenakan masih ada tanaman milik si penyewa pertama yang masih memiliki hak atas tanah tersebut. Inilah yang disebut penduduk desa sebagai sewa tunggu.

Salah satu faktor *pamong* desa menyewakan tanah *bengkoknya* adalah karena hasil yang didapat kurang mencukupi kebutuhan sehari-hari dan merasa kurang mampu untuk bercocok tanam. Dengan alasan itulah pemilik tanah mencari calon penyewa tanahnya dan menawarkan tanahnya untuk disewakan. selain itu kadang penyewa datang sendiri kepada pemilik tanah.

Sewa menyewa merupakan suatu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi kehidupan hidup manusia adapun yang dimaksud dengan sewa

menyewa adalah (*Al-Ijārah*) yaitu menyerahkan atau memberikan manfaat benda kepada orang lain dengan ganti pembayaran. Penyewa memiliki manfaat benda yang disewa berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam naskah perjanjian.²

Dalam hal ini, dipilihnya sewa tunggu tanah *bengkok* untuk dijadikan sebagai objek penelitian yang berdasarkan kenyataan yang ada, terlihat begitu pentingnya pembahasan permasalahan tersebut, sehingga menarik untuk diteliti. Dalam penelitian kali ini peneliti menggunakan, suatu penelitian dan pengamatan secara intensif terhadap praktek yang di jalankannya. Dengan tema: “Tinjauan Hukum Islam dan PERDA No.6 Tahun 2006 Terhadap Sewa Tunggu Tanah Bengkok di Desa Ngletih Kabupaten Kediri.

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Beragam masalah terdapat dalam latar belakang masalah diatas yang tentunya masih bersifat global. Oleh sebab itu, beberapa masalah tersebut dalam penelitian ini dapat diidentifikasi dalam unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Apa yang menyebabkan terjadinya transaksi sewa menyewa yang dilakukan oleh Perangkat Desa?
- 2) Bagaimanakah praktek sewa yang dilakukan oleh Perangkat Desa?
- 3) Bagaimanakah persepsi Perangkat Desa tentang Sewa Tunggu Tanah *Bengkok*?
- 4) Bagaimanakah konsep sewa dalam Islam?

² Masduha Abdur Rahman, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Perdata Islam*, (Surabaya, Central Media, 1995),97

- 5) Bagaimanakah tinjauan Hukum Islam terhadap praktek Sewa Tunggu Tanah *Bengkok*?
- 6) Bagaimanakah tinjauan PERDA No. 6 Tahun 2006 tentang Sumber Pendapatan Desa terhadap Sewa Tunggu Tanah *Bengkok*?

Untuk mempermudah pembahasan dalam tulisan ini, maka peneliti membatasi pada masalah-masalah tentang:

- 1) Bagaimana latar belakang terjadinya Sewa Tunggu Tanah *Bengkok*?
- 2) Bagaimana praktek Sewa Menyewa Tanah *Bengkok*?
- 3) Bagaimana tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Tunggu Tanah *Bengkok*?
- 4) Bagaimana pemanfaatan Tanah *Bengkok* dalam PERDA No.6 Tahun 2006?

C. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimanakah latar belakang praktek Sewa Tunggu Tanah *Bengkok* di Desa Ngletih Kabupaten Kediri?
- 2) Bagaimanakah tinjauan hukum Islam terhadap Sewa Tunggu Tanah *Bengkok* di Desa Ngletih Kabupaten Kediri?
- 3) Bagaimanakah tinjauan PERDA No. 6 Tahun 2006 tentang Sumber Pendapatan Desa terhadap Sewa Tunggu Tanah *Bengkok* di Desa Ngletih Kabupaten Kediri?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka ini pada intinya adalah untuk mendapatkan gambaran tentang hubungan topik yang akan diteliti dengan penelitian sejenis yang pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya,³ sehingga tidak ada pengulangan penelitian kali ini. Penelitian yang bertema “sewa” telah banyak dilakukan dan hasilnya cukup variatif.

Penelitian yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam dan UUPA Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Tanah Pertanian Di Kelurahan Cibodasari Kecamatan Jatiuwung Kota Madya Tangerang Jawa Barat”. Taufik Nur Hadi menyimpulkan bahwa praktek pelaksanaan sewa menyewa yang dilakukan masyarakat kelurahan Cibodasari Tangerang tidak bertentangan dengan hukum Islam karena ada sebuah perjanjian kedua belah pihak yang melakukan akada sewa. Islam memandang bahwa perjanjian itu adalah sebagai perbuatan mua'malah dimana setiap masalah dalam bermuamalah dipandang mubah. Sedangkan dalam UUPA secara garis besar dapat dibenarkan, walaupun pada kenyataannya ada ketentuan yang ditetapkan tidak dilaksanakan seperti mendaftarkan pada pejabat atau notaris, tetapi itu semua dipandang tidak bersifat prinsipil.⁴

Penelitian yang hampir sama juga dilakukan oleh Siti Nur Jannah dengan judul “ Sewa Menyewa Tanah Pertanian Di Desa Miru Kecamatan Sekaran

³ Abudin Nata, *Metodologi Studi Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), 135

⁴ Taufik Nur Hadi, *Tinjauan Hukum Islam dan UUPA Terhadap Praktek Sewa Menyewa Tanah Pertanian Di Kelurahan Cibodasari Kecamatan Jatiuwung Kota Madya Tangerang Jawa Barat*, (Surabaya: Skripsi IAIN Sunan Ampel, 1999), 83

Kabupaten Lamongan (Studi Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif). Dalam penelitian ini para penyewa memberikan harga yang lebih tinggi dari harga biasanya dan itu tidak bertentangan dengan Hukum Islam karena dalam melakukan sewa menyewa saling merelakan sehingga timbul sebuah kesepakatan keduabelah pihak. Sedangkan menurut KUH Perdata karena Perangkat Desa turut andil dalam pelaksanaan transaksi sewa dengan bukti dokumentasi tertulis sehingga jika terjadi perselisihan keduabelah pihak dapat diselesaikan dengan mudah.⁵

Penelitian yang berjudul “Studi Analisis Hukum Islam Tentang Hukum Sewa Menyewa Tanah Untuk Pertanian Menurut Taqiyudin An-Nabhani”, Elis Ermawati menyimpulkan bahwa menurut pemikiran Taqiyudin An-Nabhani tentang hukum sewa menyewa tanah pertanian hukumnya haram. Baik pemiliknya memiliki lahan dan kegunaanya atau hanya memiliki kegunaanya saja baik sewanya berupa uang maupun yang lain. Faktor yang melatar belakangi adalah kondisi masyarakat pada waktu itu, dimana banyak pemilik tanah (tuan tanah) yang menyia-nyiakan tanahnya dan juga mengeksploitasi para petani penggarap (penyewa tanah) dengan cara mengambil pembayaran sewa tanah

⁵ Siti Nur Jannah dengan judul “ *Sewa Menyewa Tanah Pertanian Di Desa Miru Kecamatan Sekaran Kabupaten Lamongan (Studi Analisis Hukum Islam dan Hukum Positif)*, (Surabaya: Skripsi IAIN Sunan Ampel, 1999),82

yang tinggi dari mereka (didalamnya terdapat unsur kesamaran dan penipuan serta ada pihak yang merasa dirugikan).⁶

Dari beberapa penelitian diatas, maka penelitian ini jelas berbeda dengan penelitian tersebut. Disini penulis lebih memfokuskan pada latar balakang dan praktek sewa tunggu tanah *bengkok* dalam tinjauan hukum Islam dan PERDA No. 6 Tahun 2006 yang didalamnya telah diatur mengenai proses tata cara pemanfaatan tanah *bengkok*. Sewa menyewa yang dilakukan ini subjeknya adalah *pamong* desa yang memilki tanah *bengkok*, namun dalam pemanfaatan tanahnya tidak dikerjakan sendiri melainkan dengan cara disewakan kepada masyarakat.

Didalam menyewakan tanah *bengkok* yang setatusnya hanya sebagai hak pakai selama menjabat sebagi *pamong* desa tentunya ada peraturan tersendiri dalam pemanfaatan tanahnya agar tidak terjadi penyalagunaan yang dilakukan oleh *pamong* desa.

E. Tujuan Penelitian

- 1) Untuk mengetahui penyebab terjadinya sewa menyewa yang dilakukan oleh *Pamong* di Desa Ngletih Kabupaten Kediri.
- 2) Untuk mengetahui tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Sewa Tunggu Tanah Bengkok di Desa Ngletih Kabupaten Kediri.

⁶ Elis Ermawati, “*Studi Analisis Hukum Islam Tentang Hukum Sewa Menyewa Tanah Untuk Pertanian Menurut Taqiyudin An-Nabhani*”, (Surabaya: Skripsi IAIN Sunan Ampel, 2006),70

- 3) Untuk mengetahui tinjauan PERDA No.6 Tahun 2006 terhadap Praktek Sewa Tunggu Tanah Bengkok di Desa Ngletih Kabupaten Kediri.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Dari hasil penelitian ini, diharapkan bermanfaat minimal dalam dua hal, yaitu:

- 1) Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk memperkaya pengetahuan tentang penyebab terjadinya sewa tunggu tanah *Bengkok* yang dilakukan *Pamong* Desa dalam tinjauan Hukum Islam dan dapat dijadikan perbandingan dalam penyusunan penelitian selanjutnya.
- 2) Secara Praktis, hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi *pamong* dan masyarakat dalam menjalin hubungan ekonomi agar tidak ada pihak yang dirugikan.

G. Definisi Operasional

Definisi operasional adalah suatu yang didasari pada karakteristik yang dapat diobservasikan dari apa yang sedang didefinisikan atau merubah konsep-

konsep yang berupa kontruk dengan kata-kata yang menggambarkan prilaku atau gejala yang diamati dan yang diuji dan ditentukan kebenarannya oleh orang lain.⁷

Untuk mempermudah pemahaman terhadap istilah dalam penelitian ini, maka disini dijelaskan maknanya sebagai berikut:

- 1) Hukum Islam : Peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan tentang sewa menyewa yang berkenaan dengan kehidupan berdasarkan al-Qur'an surat Al-Baqarah 233 dan Surat An-Nisaa' ayat 29, al-Hadis dan pendapat ulama' Fiqh.⁸

- 2) PERDA Kabupaten Kediri Tentang Sumber Pendapatan Desa : Peraturan Perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dengan persetujuan bersama Kepala Daerah (Bupati) tentang pendapatan dan pengelolaan kekayaan desa di daerah Kabupaten Kediri.

⁷ Jonathan Sarwono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2006),67

⁸ Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2002.), 169

- 3) Sewa Tunggu Tanah Tanah yang diberikan kepada pegawai desa Bengkok : sebagai ganti gaji⁹ dan disewakan dengan kesepakatan di mana penyewa harus membayarkan atau memberikan imbalan atas manfaat dari benda atau barang yang dimiliki oleh pemilik barang yang dipinjamkan namun benda atau barang tersebut tidak bisa langsung dimiliki oleh penyewa sedangkan uang sewa sudah diberikan diawal.

H. Metode Penelitian

Sebagai upaya untuk menjelaskan penulisan skripsi ini, maka pembahasannya menggunakan metode sebagai berikut:

1) Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*Field Research*), yaitu kegiatan penelitian dilakukan di lingkungan masyarakat tertentu.¹⁰Peneliti akan melakukan mengamati kejadian yang biasa maupun tidak biasa dalam kehidupan sehari-hari, terlibat langsung dilapangan selanjutnya menghimpun data melalui

⁹ Depdiknas, *Kamus Bahasa Indonesia Cetakan VII*, (Jakarta: PN Balai Pustaka,1984),120

¹⁰ Hermawan Wasito, *Pengantar Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1995), 10.

wawancara dan data lainnya sehingga menghasilkan data yang rinci dan akurat.

2) Data yang dihimpun

Macam penelitian dapat pula dibedakan dari bentuk datanya, diantaranya adalah data berupa data kuantitatif dan data kualitatif. Data kuantitatif diartikan sebagai data yang didasarkan pada jumlah yang terkumpul, biasanya dihitung berdasarkan statistik. Sedangkan kualitatif adalah data yang dapat menjadi bukti, tetapi bukan dalam hal jumlah (diperoleh dari pengamatan, wawancara, angket dan sebagainya).¹¹ Untuk itu dalam penyelesaian skripsi ini peneliti akan menggunakan data kualitatif, yaitu dengan mengumpulkan data-data sebagai berikut:

- a) Data tentang tatacara sewa tunggu tanah *bengkok* di Desa Ngletih Kabupaten Kediri.
- b) Data tentang penyebab terjadinya sewa dikalangan *pamong* desa.
- c) Hukum Islam yang berkaitan dengan sewa.
- d) Perda yang mengatur tentang tatacara sewa tanah Desa

3) Subyek Penelitian

- a) Kepala Desa Ngletih

¹¹ J.S. Badadu, Sutan Mohammad Zain, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996, hal.314

- b) *Pamong* Desa yang melakukan transaksi sewa menyewa
 - c) Masyarakat yang melakukan dan mengetahui transaksi sewa dengan *pamong*.
- 4) Obyek Penelitian dilakukan terhadap Sewa Tunggu Tanah Bengkok Di Desa Ngletih Kabupaten Kediri.
- 5) Populasi

Populasi adalah keseluruhan obyek penelitian.¹² Artinya keseluruhan hal akan diteliti atau daerah yang akan dijadikan obyek penelitian. Maka sebelum mengadakan penelitian, seorang peneliti harus menentukan wilayah penelitian terlebih dahulu untuk memperoleh data.

Dalam hal ini populasi yang akan dijadikan obyek penelitian adalah para *pamong* desa Ngletih Kabupaten Kediri yang masih aktif dalam pemerintahan desa. Para *pamong* sebagai pelaku sewa tunggu tanah *bengkok* ada 5 orang dan masyarakat penyewa tanah *bengkok* berjumlah 8 orang. Jumlah ini sekaligus menjadi responden bagi peneliti. Adapun yang menjadi informan berjumlah 20 orang.

6) Sumber Data

Sumber data adalah semua keterangan seseorang yang dijadikan responden maupun yang berasal dari dokumen-dokumen

¹² Suharmini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: rineka cipta, 2002), 130

baik dalam bentuk statistik atau dalam bentuk lainnya guna keperluan penelitian tersebut,¹³ meliputi:

a) Sumber primer:

Data primer yaitu sumber pertama melalui prosedur dan teknik pengambilan data yang tepat berupa interview, observasi, maupun penggunaan instrumen pengukuran yang khusus dirancang sesuai dengan tujuannya.¹⁴

b) Sumber sekunder

Data sekunder yaitu diperoleh dari sumber tidak langsung yang biasanya berupa data dokumentasi dan arsip-arsip resmi.¹⁵ Sumber data sekunder adalah sumber data yang dibutuhkan untuk mendukung sumber data primer, buku-buku yang diambil dan diperoleh dari sebagian bahan pustaka yang terkait dengan masalah yang diteliti.

7) Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data secara lengkap maka menggunakan teknik pengumpulan data. Teknik pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis dan standar untuk data yang diperlukan. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

¹³ Joko Subagyo, *Metode Penelitian (dalam teori dan praktek)*, (Jakarta: Rineka Cipta, Cet: V, 2006), 87

¹⁴ Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, Cet. IV, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset, 2003), 36.

¹⁵ *Ibid.*

- a. Observasi yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengamati (melihat, memperhatikan, mendengarkan dan mencatat secara sistematis obyek yang diteliti).¹⁶
- b. *Interview* (Wawancara) yaitu metode ilmiah yang dalam pengumpulan datanya dengan jalan berbicara atau berdialog langsung dengan sumber data (*responden*) obyek penelitian sebagaimana pendapat Sutrisno Hadi, wawancara sebagai alat pengumpul data dengan jalan tanya jawab sepihak yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan pada tujuan penelitian.¹⁷
- c. Dokumentasi yaitu mencari data atau informasi yang berupa benda-benda tertulis, seperti: buku, majalah, dokumen, peraturan-peraturan dan catatan harian lainnya.¹⁸

8) Teknik Pengolahan Data

Setelah data yang diperlukan dapat dikumpulkan, selanjutnya peneliti akan melakukan pengolahan data dengan melalui langkah-langkah sebagai berikut:

- a. *Editing* yaitu pemeriksaan kembali data atau informasi yang berupa benda-benda tertulis, seperti: buku, majalah, dokumen, peraturan-peraturan dan catatan harian lainnya secara cermat dari

¹⁶ Cholid Narbu dan Abu Acmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1999), 116.

¹⁷ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, (Yogyakarta: Andi Offset, 1991), 193.

¹⁸ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, 131.

segi kesesuaian, keselarasan, kelengkapan, mencari relevansi dan keseragaman dengan permasalahan.

- b. *Organizing* yaitu pengaturan dan penyusunan data yang diperoleh sedemikian rupa sehingga menghasilkan bahan untuk menyusun laporan skripsi dengan baik.
- c. *Analizing* yaitu memberikan analisa sebagai dasar penarikan suatu kesimpulan.

9) Analisis Data

Data yang berhasil dikumpulkan selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif analisis, yaitu dengan pola pikir induktif.

Teknik deskriptif, yaitu tehnik untuk menggambarkan atau menjelaskan data yang terkait atau yang berhubungan dengan praktek

Teknik induktif, yaitu dengan cara mengambil sumber data yang bersifat khusus yaitu dari hasil penelitian tentang sewa menyewa tanah *bengkok*. Kemudian dianalisis secara umum menurut hukum Islam dan PERDA yang berlaku.

I. Sistematika Pembahasan

Untuk lebih mengarah tercapainya tujuan pada pembahasan skripsi ini maka penulis membuat sistematika pembahasan tulisan skripsi ini yang terdiri dari lima bab yang masing-masing bab berisi pembahasan dibawah ini sebagai berikut:

Bab kesatu merupakan pendahuluan memuat uraian tentang: latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab kedua ini membahas tentang landasan teori tentang pengertian sewa menyewa, dasar hukum sewa menyewa, rukun dan syarat sewa menyewa, bentuk sewa menyewa dalam Islam yang diperbolehkan dan yang tidak diperbolehkan dan sewa menyewa tanah *bengkok* dalam PERDA.

Bab ketiga merupakan pembahasan dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis di desa Ngletih Kabupaten Kediri yang meliputi: gambaran umum tentang lokasi penelitaian, keadaan sosial, proses sewa menyewa tanah *bengkok* dengan sistem tunggu tersebut, argumentasi atau alasan-alasan dilakukan sewa menyewa oleh *pamong* desa dengan sistem tunggu.

Bab keempat merupakan analisis dari aplikasi praktek sewa tunggu tanah *bengkok* dengan sistem “tunggu”, analisis argumentasi atau alasan

dilakukan sewa tunggu tanah *bengkok* dan analisis hukum Islam dan PERDA No. 6 tahun 2006 tentang sewa tanah *bengkok* dengan sistem “tunggu”.

Bab kelima dalam bab ini merupakan penutup dari pembahasan skripsi yang mana di dalam pembahasan memuat kesimpulan dari uraian jawaban dalam rumusan masalah serta saran-saran dari pembahasan tersebut.

BAB II

SEWA MENYEWA

DALAM HUKUM ISLAM DAN PERDA No. 6 TAHUN 2006

A. Sewa Menyewa Dalam Islam

1. Pengertian Sewa Menyewa

Dalam fiqh muamalah, sewa-menyewa disebut dengan kata *al-ijārah*, sedangkan menurut istilah syara', *al-ijārah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.¹⁹ Penyewa memiliki manfaat benda yang disewa berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam naskah perjanjian.²⁰ Dalam arti yang luas, *al-ijārah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu.

Di dalam istilah hukum Islam, orang yang menyewakan disebut *mu'ajir*. Sedangkan orang yang menyewa disebut *musta'jir*. Benda yang disewakan diistilahkan dengan ma'jur, dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang disebut *ajrah* atau *ujrah*. Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat

¹⁹ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Jilid 13, hlm15.

²⁰ Masduha Abdur Rahman, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Perdata Islam*,(Surabaya: Central Media, 1995),97

kesepakatan. Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung. Apabila akad sudah berlangsung, pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) wajib menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada penyewa (*musta'jir*). Dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya.

Al-Ijārah (sewa menyewa) diambil dari kata *al-Ajr* yang artinya adalah pengganti atau upah. Allah berfirman yang artinya :

فَانْطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطَعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ
يُضَيِّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقَضَ فَأَقَامَهُ^ط قَالَ لَوْ
شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا ﴿٧٧﴾

Artinya : Maka keduanya berjalan hingga tatkala keduanya sampai kepada penduduk suatu negeri, mereka minta dijamu kepada penduduk negeri itu, tetapi penduduk negeri itu tidak mau menjamu mereka, Kemudian keduanya mendapatkan dalam negeri itu dinding rumah yang hampir roboh, Maka Khidhr menegakkan dinding itu. Musa berkata: "Jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu". (Qs. Al-Kahfi:77)²¹

Para ulama mazhab juga memberikan definisi terhadap *ijārah*. Kelompok Hanafiyah mengartikan *ijārah* dengan menggunakan akad yang berisi pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati.²² Definisi lain menurut ulama

²¹ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahannya*, 455.

²² Helmi Karim, *Fiqh Mu'amalah*, (Bandung: Al-Ma'arif, 1997), 73.

Hanafiyah yaitu transaksi terhadap suatu manfaat dengan imbalan.²³ Ulama Syafi'iyah mendefinisikan *ijārah* sebagai transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.²⁴ Sedangkan ulama Malikiyah dan Hanabilah mendefinisikannya dengan pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.²⁵

Dari pengertian di atas, dapat dipahami bahwa sewa menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda, dalam hal bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan perkataan lain, dalam praktik sewa-menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan, sedangkan kepemilikan tetap pada pemilik barang. Sebagai imbalan pengambilan manfaat dari suatu benda, penyewa berkewajiban memberikan bayaran. Dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa sewa menyewa merupakan suatu kesepakatan yang dilakukan oleh satu atau beberapa orang yang melaksanakan kesepakatan tertentu dan mengikat, yaitu dibuat oleh kedua belah pihak untuk dapat menimbulkan hak serta kewajiban antara keduanya.

2. Dasar Hukum Sewa Dalam Islam

²³ Al-Kasani, *Al-Bada'i ash-Shana'i*, Jilid IV, (Beirut: Dar al-Fikr, t.t.),174.

²⁴ Asy-Syarbaini al-Khathib, *Mughniy al-Muhtaj*, Jilid II, (Beirut: Dar al-Fikr, 1978), 233.

²⁵ Ibnu Qudamah, *Al- Mughniy*, Jilid V, (Mesir: Riyadh al-Haditsah, t.t.), 398.

Adapun dasar hukum dari sewa menyewa terdapat dalam Al-Qur'an dan sunnah Rasulullah SAW. Dalam Al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 233 Allah SWT berfirman:

Surat Al-Baqarah Ayat 233

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ
الرِّضَاعَةَ 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 مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ
فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ
عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا
تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴾

Artinya : “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi makan dan Pakaian kepada para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan Karena anaknya dan seorang ayah Karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut

yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan Ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan”²⁶

Dengan demikian surat al-Baqarah ayat 233 merupakan dasar yang dapat dijadikan landasan hukum dalam persoalan sewa-menyewa. Sebab pada ayat tersebut diterangkan bahwa memakai jasa juga merupakan suatu bentuk sewa menyewa, oleh karena itu harus diberikan upah atau pembayarannya sebagai ganti dari sewa terhadap jasa tersebut.²⁷

Surat An-Nisaa’ ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا
أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ
كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿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.²⁸

Ayat ini menerangkan bahwa kita dilarang berbuat jahat kepada sesama dalam mencari harta di dunia ini, kecuali dengan jalan perniagaan yaitu dengan saling kerjasama dengan dasar suka sama suka tanpa adanya paksaan dan niat untuk menipu.

²⁶Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahannya*, 57

²⁷ Ahmad Mustafa al-Maraghi, *Tafsir al-Maraghi*, 67

²⁸Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahannya*, 122.

Dari ayat-ayat diatas dapat diambil kesimpulan bahwa hukum sewa-menyewa dalam Islam diperbolehkan asal dilakukan dengan dasar suka-sama suka dan disertai dengan pemberian upah sesuai perjanjian pada waktu melakukan akad sewa.

Adapun dasar hukum dari hadits adalah:

عَنْ سَعْدِ بْنِ أَبِي وَقَّاصٍ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: كَانَ نَكْرَى الْأَرْضِ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ فَنَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نَكْرِئَهَا بِذَهَبٍ أَوْ وَرَقٍ. {رواه أحمد، أبو داود و النسائي}

Artinya: Dari Sa'ad bin Abi Waqqash sesungguhnya Rasul SAW bersabda: dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas dan perak. (HR. Ahmad, Abu Daud dan Nasa'i).²⁹

Hadits tersebut menerangkan bahwa pada zaman dahulu praktik sewa-menyewa tanah pembayarannya dilakukan dengan mengambil dari hasil tanaman yang ditanam di tanah yang disewa tersebut. Oleh Rasul SAW, cara seperti itu dilarang dan beliau memerintahkan agar membayarkan upah sewa tanah tersebut dengan uang emas dan perak.

Rasulullah SAW, bersabda:

²⁹ Imam Nasa'i, *Sunan Nasa'i*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1994), 271.

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ، عَنِ نَافِعٍ، أَنَّ عَبْدَ اللَّهِ بْنَ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَحْبَرَهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَامَلَ أَهْلَ خَيْبَرَ بِشَطْرِ عَلَى مَا يَخْرُجُ مِنْهَا مِنْ تَمْرٍ أَوْ زَرْعٍ (رواه البخاري)

Artinya: Dari Abdullah, dari Nafi' sesungguhnya Abdullah Ibnu Umar RA bahwasanya Rosululloh SAW pernah mempekerjakan penduduk khoibar dengan memperoleh setengah dari hasilnya berupa buah dan tanaman."(H.R Bukhari)³⁰

Hadits diatas menjelaskan bahwa Nabi pernah mempekerjakan penduduk khoibar dalam bidang pertanian namun dalam pemberian upah dilakukan setelah panen dengan memeberikan setengah dari hasil tanaman.

Dengan demikian, dalam sewa menyewa pihak pemilik lahan harus menyerahkan lahan yang disewakan tersebut kepada penyewa dalam jangka waktu tertentu dan penyewa harus membayar harga sewa yang telah mereka sepakati bersama. Dalam hal ini, sewa menyewa benar-benar merupakan suatu perbuatan yang sama-sama menguntungkan antara kedua pihak yang melakukan perjanjian (akad).

Sayyid Sabiq menambahkan landasan ijma' sebagai dasar hukum berlakunya sewa-menyewa dalam muamalah Islam. Menurutnya, dalam hal disyari'atkan *ijārah* semua umat bersepakat dan tidak seorang ulama pun yang membantah kesepakatan ini.³¹ Para ulama menyepakati kebolehan

³⁰ Al-Bukhârî, 1987, *Sah ih al-Bukhârî*, tahqiq oleh Mustafâ Dîb Al-Bagâ. Cet. 3, Beirût: Dâr Ibn Kasîr, II : hal. 821.

³¹ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Jilid 13, 18

sewa-menyewa karena terdapat manfaat dan kemaslahatan yang sangat besar bagi umat manusia.

3. Syarat dan Rukun Sewa Dalam Islam

a. Syarat Sewa-Menyewa

Sewa menyewa juga mempunyai syarat-syarat tertentu, yang apabila syarat-syarat ini tidak terpenuhi, maka akad sewa menjadi tidak sah.

Syarat-syarat tersebut adalah:

- 1) Adanya kerelaan para pihak dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa.

Maksudnya bila di dalam perjanjian sewa-menyewa itu terdapat unsur pemaksaan, maka sewa-menyewa itu tidak sah. Hal ini sesuai dengan firman Allah SWT dalam surat an-nisa' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ
إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿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.*³²

Berdasarkan ayat ini dapat dijelaskan bahwa sewa menyewa yang dilakukan secara paksaan ataupun dengan jalan yang batil, maka akad sewanya tersebut tidak sah, kecuali apabila dilakukannya secara suka sama suka di antara kedua belah pihak.

Imam Syafi'i berpendapat bahwa sewa-menyewa (*ijārah*) tidak sah menurut syari'at kecuali bila disertai dengan kata-kata yang menunjukkan persetujuan. Sedangkan Imam Malik, Hanafi dan Imam Ahmad cukup dengan serah terima barang yang bersangkutan karena sudah menandakan persetujuan dan suka sama suka.³³

- 2) Segala hal yang berhubungan dengan objek sewa-menyewa harus jelas dan transparan.

Layaknya suatu perjanjian, para pihak yang terlihat dalam perjanjian sewa-menyewa haruslah merundingkan segala sesuatu tentang objek sewa, sehingga dapat tercapai suatu kesepakatan. Mengenai objek haruslah jelas barangnya (jenis, sifat serta kadar) dan hendaknya si penyewa menyaksikan dan memilih sendiri barang yang hendak disewanya. Di samping itu, harus jelas tentang masa sewa dan saat lahirnya kesepakatan sampai saat berakhirnya. Besarnya uang

³²Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahannya*, 122.

³³ Salem Bahreisy dan Said Bahreisy, *Terjemahan Singkat Tafsir Ibnu Katsir*, Jilid II, (Surabaya: Bina Ilmu, 1989), 361

sewa sebagai imbalan pengambilan manfaat barang sewaan harus jelas diketahui oleh kedua belah pihak artinya bukan kesepakatan di satu pihak.

Di samping hal yang tersebut di atas tata cara pembayaran uang sewa haruslah jelas dan harus berdasarkan kesepakatan kedua pihak.

- 3) Hendaklah barang yang menjadi objek transaksi (akad) dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita dan syara'.

Sebagian di antara para ulama ahli fiqh ada yang membebaskan persyaratan ini. Menyewakan barang yang tidak dapat dibagi kecuali dalam keadaan lengkap (seperti kendaraan) hukumnya tidak boleh, sebab manfaat kegunaannya tidak dapat ditentukan. Pendapat ini adalah pendapat mazhab Abu Hanifah. Akan tetapi jumhur ulama (mayoritas para ulama ahli fiqh) menyatakan bahwa menyewakan barang yang tidak dapat dibagi dalam keadaan utuh secara mutlak diperbolehkan, apakah dari kelengkapan aslinya atau bukan. Sebab barang dalam keadaan tidak lengkap itu termasuk juga dapat dimanfaatkan dan penyerahan dilakukan dengan mempraktikkan atau dengan cara mempersiapkannya untuk kegunaan tertentu, sebagaimana hal ini juga diperbolehkan dalam masalah jual beli. Transaksi sewa-menyewa itu sendiri adalah salah satu di antara kedua jenis transaksi jual beli dan apabila manfaat barang tersebut masih

belum jelas kegunaannya, maka transaksi sewa-menyewa tidak sah atau batal.

- 4) Dapat diserahkan sesuatu yang disewakan berikut kegunaan atau manfaatnya.

Tidak sah penyewaan binatang buron dan tidak sah pula binatang yang lumpuh, karena tidak dapat diserahkan. Begitu juga tanah pertanian yang tandus dan binatang untuk pengangkutan yang lumpuh, karena tidak mendatangkan kegunaan yang menjadi objek dari akad itu.

- 5) Bahwa manfaat adalah hal yang mubah, bukan diharamkan.

Tidak sah sewa-menyewa dalam hal maksiat, karena maksiat wajib ditinggalkan. Orang yang menyewa seseorang untuk membunuh seseorang atau menyewakan rumah kepada orang yang menjual khamar atau digunakan untuk tempat main judi atau dijadikan gereja, maka ia termasuk *ijārah fāsīd* (rusak). Demikian juga memberi upah kepada tukang ramal atau tukang hitung-hitungan dan semua pemberian dalam rangka peramalan dan berhitung-hitungan, karena upah yang ia berikan adalah sebagai pengganti dari hal yang diharamkan dan termasuk dalam kategori memakan uang manusia dengan batil. Tidak

sah pula *ijārah* puasa dan shalat, karena ini termasuk *fardhu 'ain* yang wajib dikerjakan oleh orang yang terkena kewajiban.³⁴

b. Rukun Sewa

Rukun merupakan hal yang sangat esensial artinya bila rukun tidak terpenuhi atau salah satu di antaranya tidak sempurna, maka suatu perjanjian tidak sah atau batal.

Para ulama telah sepakat bahwa yang menjadi rukun sewa menyewa adalah:

- 1) *Aqid* (pihak yang melakukan perjanjian atau orang yang berakad)
- 2) *Ma'qud 'alaihi* (objek perjanjian atau sewa)
- 3) Manfaat
- 4) *Sighat*³⁵

Aqid adalah para pihak yang melakukan perjanjian, yaitu pihak yang menyewakan atau pemilik barang sewaan yang disebut "*mu'ajjir*" dan pihak penyewa yang disebut "*musta'jir*" yaitu pihak yang mengambil manfaat dari suatu benda.³⁶

Para pihak yang mengadakan perjanjian haruslah orang yang cakap hukum artinya mampu. Dengan kata lain, para pihak hendaklah yang

³⁴ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Jilid 13, 20

³⁵ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, hlm. 231.

³⁶ Abdul Rahman Al-Jaziry, *Al-Fiqh 'ala Mazahib al-Arba'ah*, Juz III, (Beirut: Dar al-Fikr, t.t.), hlm. 100.

berakal dan dapat membedakan mana yang baik dan mana yang tidak baik. Jika salah seorang yang berakal itu gila atau anak-anak yang belum dapat membedakan, maka akad itu tidak sah. Mazhab Imam Syafi'i dan Hanbali bahkan menambahkan satu syarat lagi yaitu, *baligh* (sampai umur dewasa). Menurut mereka, akad anak kecil sekalipun sudah dapat membedakan, dinyatakan tidak sah.³⁷

Ma'qud 'alaihi adalah barang yang dijadikan objek sewa, berupa barang tetap dan barang bergerak yang merupakan milik sah pihak *mu'ajjir*. Kriteria barang yang boleh disewakan adalah segala sesuatu yang dapat diambil manfaatnya secara agama dan keadaannya tetap utuh selama masa persewaan.³⁸

Rukun sewa menyewa yang terakhir adalah *sighat*. *Sighat* terdiri dari dua yaitu ijab dan qabul. Ijab merupakan pernyataan dari pihak yang menyewakan dan qabul adalah pernyataan penerimaan dari penyewa. Ijab dan qabul boleh dilakukan secara *sharih* (jelas) dan boleh pula secara kiasan (*kinayah*).³⁹

4. Syarat Barang Yang Disewakan

Tidak semua harta benda dapat diakadkan ijarah, benda benda tersebut haruslah memenuhi persyaratan berikut :

³⁷ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Jilid 13, hlm. 19.

³⁸ *Ibid.*

³⁹ *Ibid.*, hlm. 101.

- a) Manfaat dari objek harus diketahui secara jelas . hal ini dapat diketahui dari pemeriksaan, atau pemilik memberikan informasikan secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
- b) Objek ijarah dapat diserah terimakan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya. Tidak dibenarkan menyewakan barang yang masih ada pada pihak ketiga.
- c) Objek ijarah dan pemanfaatannya haruslah tidak bertentangan dengan hukum syara’.
- d) Objek yang disewakan adalah manfaat langsung dari benda tersebut, tidak dibenarkan menyewakan manfaat benda yng bersifat tidak langsung. Seperti menyewakan pohon untuk diambil buahnya, menyewakan ternak untuk diambil susunya, dan lain-lain.
- e) Harta yang menjadi objek haruslah harta yang bersifat *isti'maly*, yakni benda yang dapat dimanfaatkan berungkali tanpa merusak zatnya. Karenanya menyewakan benda yang bersifat *istihlaki* (harta yang berkurang atau rusak zatnya karena pemakaian) tidak sah melakukan sewa menyewa terhadapnya. Dalam hal ini terdapat sebuah kaidah :” setiap harta benda yang dimanfaatkan sedang zatnya tidak mengalami perubahan, boleh dijadikan objek sewa menyewa, jika sebaliknya maka tidak boleh “.

5. Sewa-Menyewa Tanah

Melihat betapa pentingnya keberadaan tanah, Islam sebagai agama yang luwes membolehkan persewaan tanah dengan prinsip kemaslahatan dan tidak merugikan para pihak, artinya antara penyewa yang menyewakan sama-sama diuntungkan dengan adanya persewaan tersebut. Sebagai agama yang mencintai perdamaian dan persatuan, Islam mengatur berbagai hal mengenai persewaan tanah agar terhindar dari kesalahpahaman dan perselisihan di antara para pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa.

Dalam suatu perjanjian persewaan tanah, haruslah disebutkan secara jelas tujuan persewaan tanah tersebut, apakah untuk pertanian, mendirikan tempat tinggal atau mendirikan bangunan lainnya yang dikehendaki penyewa.

Jika yang dimaksud adalah untuk pertanian, maka harus dijelaskan, jenis apa yang ditanam di tanah tersebut kecuali jika orang yang menyewakan mengizinkan ditanami apa saja yang dikehendaki. Jika syarat-syarat ini tidak dipenuhi, maka sewa menyewanya dinyatakan *fasid* (tidak sah) karena kegunaan tanah itu bermacam-macam.⁴⁰

Dengan tidak jelasnya penggunaan tanah dalam perjanjian dikhawatirkan akan melahirkan persepsi yang berbeda antara pemilik tanah dengan penyewa dan pada hakikatnya akan menimbulkan persengketaan antara kedua pihak. Di samping itu penyebutan jenis tanaman yang akan

⁴⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah 13*, (Bandung: PT. Alma'arif, 1987) hlm 24

ditanam akan berpengaruh terhadap waktu sewa dan dengan sendirinya berpengaruh pula terhadap jumlah uang sewa.

B. Sewa Menyewa Dalam PERDA No. 6 Tahun 2006

1. Pengertian Sewa Menyewa

Di dalam PERDA No.6 Tahun 2006 Pasal 22 huruf a telah diterangkan bahwa yang dimaksud dengan sewa adalah penyerahan hak penggunaan atau pemakaian kekayaan Desa kepada penyewa dalam hubungan sewa menyewa dengan ketentuan pihak penyewa harus memberikan imbalan kepada Desa.

Imbalan yang dimaksud adalah sejumlah uang yang disepakati antara pihak desa dengan penyewa ditambah dengan pajak sewa yang dibebankan kepada penyewa.

Pelaksanaan sewa yang dimaksud didalam PERDA No.6 Tahun 2006 Pasal 17 ayat 2 (dua) yaitu sewa menyewa yang dilakukam melalui sistem lelang dan diselenggarakan oleh Pemerintahan Desa yang bersangkutan. Tujuan dari lelang tersebut agar harga sewa yang diperoleh lebih mahal dari harga pasaran sehingga kas desa bertambah lebih banyak untuk pembangunan dan kesejahteraan rakyatnya.

2. Sumber-Sumber Pendapatan Desa

Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai mana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Desa yang masuk dalam kesatuan kekuasaan daerah memiliki batas-batas wilayah yang mempunyai wewenang untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem Pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Agar proses kegiatan penyelenggaraan Pemerintahan Desa berjalan secara efisien dan efektif sesuai dengan rencana maka dibentuklah sebuah peraturan perundang-undangan di setiap daerah dengan merujuk pada peraturan di atasnya dan tidak bertentangan dengan nilai-nilai agama.

Dalam Pemerintahan Desa tentunya mempunyai sumber pendapatan desa sebagai salah satu pemasukan desa untuk membangun daerahnya sendiri. Sumber pendapatan desa tersebut sesuai UU No.72 Tahun 2005 tentang desa salah satunya dari pengelolaan kekayaan desa yaitu terdiri dari :

- a) Tanah kas desa
- b) Pasar desa
- c) Pasar hewan
- d) Tambatan perahu

- e) Bangunan desa
- f) Pelelangan ikan yang dikelola oleh desa
- g) dan lain-lain kekayaan milik desa.

Di dalam mengelola kekayaan di sebuah desa, pemerintah pusat dan daerah memberikan sebuah peraturan ketentuan dalam mengambil, mengelola dan memanfaatkan hasil kekayaan desa tersebut. Hasil dari kekayaan tersebut dijadikan sebagai sumber pendapatan dan masuk dalam kas desa yang kegunaanya untuk penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan yang dituangkan dalam APBDes.

Salah satu sumber kekayaan yang paling banyak dimiliki oleh setiap desa adalah tanah yang sering disebut dengan Tanah Kas Desa. Tanah Kas Desa sendiri terbagi menjadi dua yaitu Tanah Kas Desa Murni dan Tanah Ganjaran (*bengkok*). Tanah Kas Desa Murni adalah tanah yang dimiliki dan dikelola oleh desa yang nantinya hasil dari pengelolaan tanah tersebut untuk pembangunan desa dan mensejahterakan masyarakat desa setempat. Tanah *Bengkok* adalah tanah yang diperuntukkan kepada Perangkat Desa atau *Pamong* sebagai gaji mereka atas pengabdianya kepada Pemerintah Desa.

3. Pemanfaatan Tanah Kas Desa

Dalam pengelolaan tanah kas Desa telah ditentukan tentang tata cara pemanfaatannya yaitu dengan sewa. Didalam PERDA No.6 Tahun 2006

Pasal 22 huruf a menerangkan bahwa Yang dimaksud dengan sewa adalah penyerahan hak penggunaan atau pemakaian kekayaan Desa kepada penyewa dalam hubungan sewa menyewa dengan ketentuan pihak penyewa harus memberikan imbalan kepada Desa.

Pelaksanaan sewa yang dimaksud didalam peraturan tersebut yaitu sewa-menyewa melalui sistem lelang yang diselenggarakan oleh desa tersebut. Tujuan dari lelang tersebut agar harga yang diperoleh lebih mahal dari harga pasaran tanah sewa. Tanah *bengkok* yang dimiliki oleh setiap *Pamong* dapat diikuti lelang dengan ketentuan *Pamong* tersebut datang sendiri kepanitia lelang dan mendaftarkan tanah *Bengkoknya* untuk ikut dilelangkan. Didalam PERDA No.6 Tahun 2006 BAB III TANAH KAS DESA tentang pengelolaan Pasal 17 Lelang sewa tanah tersebut dilakukan oleh panitia lelang yang dibentuk oleh Kepala Desa melalui rapat desa dengan susunan kepanitiaan terdiri dari:

- a. Ketua Lelang : Unsur Perangkat Desa
- b. Sekertaris : Unsur Perangkat Desa
- c. Bendahara : Bendahara Desa
- d. Anggota : Dua orang anggota LPMD dan/atau Tokoh Masyarakat

Para peserta lelang tanah kas desa adalah para warga desa setempat. Tanak Kas Desa yang dilelangkan masa sewanya tidak lebih dari 2 (dua)

tahun dan dituangkan dalam sebuah perjanjian yang ditandatangani oleh kepala desa dan penyewa mengetahui camat.

Di dalam surat perjanjian tersebut sedikitnya memuat tentang Dasar Hukum, Hak dan kewajiban masing-masing pihak, larangan dan sanksi bagi penyewa, jangka waktu sewa, hal-hal yang berkaitan dengan keadaan yang memaksa dan tata cara penyelesaian masalah yang timbul dari akibat sewa tersebut.

Dalam pemanfaatan kekayaan desa terutama tanah kas desa dilakukan dengan sewa dalam arti tanpa sistem lelang. Sewa tanah kas desa ini dapat dilakukan dengan ketentuan jangka waktu sewa paling lama 1-2 (satu sampai dua) tahun dan dituangkan dalam bentuk surat perjanjian. Bagi tanah ganjaran (*bengkok*) Perangkat Desa harus dilakukan oleh yang bersangkutan dengan penyewa dan diketahui oleh Kepala Desa. Bagi tanah ganjaran Kepala Desa dan tanah kas desa murni dilakukan oleh Kepala Desa dengan penyewa dan diketahui oleh Camat.

4. Syarat-syarat Pemanfaatan Tanah Kas Desa

Agar pemanfaatan tanah kas desa sesuai dengan yang diharapkan agar tidak terjadi permasalahan-permasalahan yang tidak di inginkan serta masyarakat dapat ikut memanfaatkan tanah kas desa, maka harus ada beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh calon penyewa tanah kas desa.

Dalam PERDA No.6 Tahun 2006 tentang Sumber Pendapatan Desa dijelaskan bahwa pemanfaatan tanah kas desa dengan sistem lelang maka peserta lelang atau calon penyewa tanah kas desa adalah warga desa setempat yang berdomisili dan menetap di desa tersebut baik dari kalangan masyarakat biasa atau aparat pemerintah desa tersebut.

5. Cara Pembayaran Sewa Dengan Sistem Lelang

Ada 2 (dua) cara dalam pembayaran uang sewa lelang tanah kas desa. Bagi pemenang sewa lelang tanah kas desa pembayaran dapat dilakukan langsung atau tunai kepanitia lelang yang telah ditunjuk pada saat itu juga setelah diumumkan pemenang lelang sewa tanah kas desa.

Cara kedua yaitu dengan pembayaran bertahab dengan ketentuan 25% dari harga lelang di bayar dengan jangka waktu 1 (satu) minggu setelah lelang dan 75% sisanya diberikan maksimal 1 (satu) bulan dari tanggal lelang uang sudah harus diberikan kepada panitia lelang.

6. Tata Cara Penyelesaian Masalah Yang Timbul

Dalam suatu perikatan perjanjian, baik itu jual beli atau sewa menyewa seringkali terjadi suatu permasalahan apalagi jika yang dijadikan obyek transaksi adalah tanah yang bukan milik sendiri. Dalam perjanjian sewa tanah *bengkok* tanah yang dijadikan obyek adalah tanah milik desa.

Apabila muncul suatu masalah tentunya penyelesaiannya adalah dengan melihat undang-undang yang berlaku pada saat itu tentang.

Dalam PERDA No.6 Tahun 2006 tentang Sumber Pendapatan Desa telah dinyatakan bahwa setiap permasalahan yang muncul akibat dari perjanjian sewa tanah kas desa maka haruslah diselesaikan melalui :

a) Musyawarah mufakat

Yaitu Pemerintah desa memanggil pihak yang bertikai dalam perjanjian sewa menyewa tanah bengkok, serta Kepala Desa dan *Pamong* setempat. Kemudian mererka berkumpul dibalai desa dan membicarakan bersama tentang permasalahan yang timbul dan mencari solusinya secara bersama-sama hingga didapat sebuah kesimpulan akhir yang disetujui oleh semua pihak.

b) Melalui mediator

Jika dengan musyawarah belum dapat memuaskan semua pihak maka pihak yang bertikai akan melakukan mediasi dengan mendatangkan mediator yang ditunjuk oleh Pemerintah Desa. Ini harus dilakukan agar permasalahan yang timbul dari sebuah perjanjian sewa menyewa tanah tidak semakin meluas, sehingga sulit mencari titik terang bagi keduabelah pihak.

c) Melalui jalur hokum

Ini adalah tahapan terakhir untuk menyelesaikan permasalahan dari sewa menyewa tanah *Bengkok*. Pihak yang merasa dirugikan melaporkan permasalahannya kepada pihak yang berwajib agar kasusnya diselesaikan sesuai Undang-undang dan peraturan yang berlaku dan membawanya ke Pengadilan.

Tahapan penyelesaian permasalahan tersebut diatas harus dilaksanakan oleh Pemerintahan Desa yang melaksanakan sewa tanah kas desa. Jika keadaan permasalahan sulit diatasi maka dengan terpaksa harus mengambil jalur hukum yang berlaku.

BAB III

APLIKASI SEWA TUNGGU TANAH BENGKOK

DI DESA NGLETIH KABUPATEN KEDIRI

A. Gabaran Umum Desa Ngletih

1. Letak Geografis

Wilayah Kabupaten Kediri diapit oleh 5 Kabupaten, yakni: sebelah barat berbatasan dengan Tulungagung dan Nganjuk, sebelah utara berbatasan dengan Nganjuk dan Jombang, sebelah timur berbatasan dengan Jombang dan Malang dan sebelah selatan berbatasan dengan Blitar dan Tulungagung.

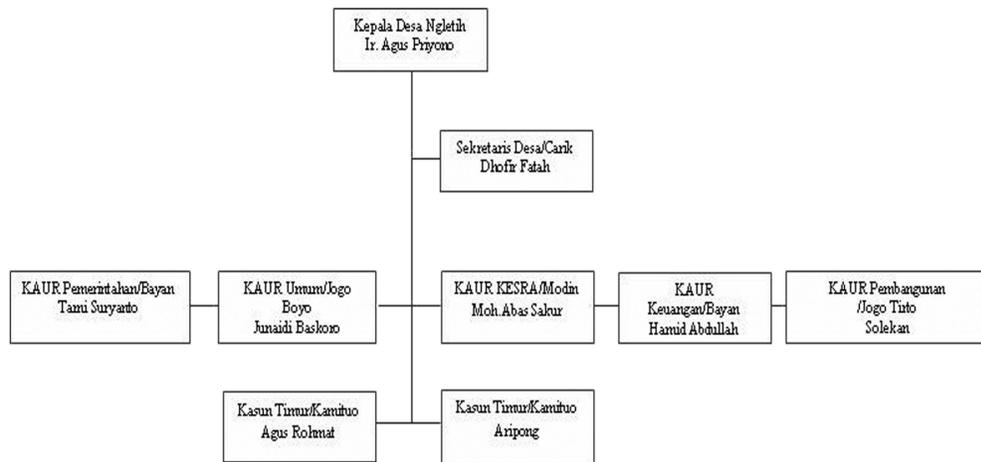
Wilayah Kabupaten Kediri diapit oleh dua gunung yang berbeda sifatnya, yaitu Gunung Kelud di sebelah Timur yang bersifat Vulkanik dan Gunung Wilis disebelah barat yang bersifat non vulkanik, sedangkan tepat di bagian tengah wilayah Kabupaten Kediri melintas sungai Brantas yang membelah Wilayah Kabupaten Kediri menjadi dua bagian, yaitu bagian Barat sungai Brantas: merupakan perbukitan lereng Gunung Wilis dan Gunung Klotok dan bagian timur Sungai Brantas. Oleh sebab itu sebagian besar tanah di kabupaten Kediri terutama di daerah pedesaan sangatlah subur untuk lahan pertanian.

Dengan kondisi alam yang seperti itu maka tidak mengherankan jika banyak masyarakat desa Ngletih yang berprofesi sebagai petani atau buruh tani yang menggantungkan hidup mereka pada lahan pertanian.

2. Struktur Pemerintahan Desa

Karena desa memiliki pemerintahan tersendiri untuk mengatur kesejahteraan desa dan masyarakatnya maka terbentuklah struktur Pemerintahan Desa yang dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 1.



Di situ dapat dilihat bahwa apa yang dibutuhkan dalam pemerintahan tingkat desa mulai dari Lurah yang berwenang mengatur, memberikan kebijakan-kebijakan kepada masyarakat dan desa sampai kepada staf pembantu Lurah untuk menjalankan roda pemerintahan desa.

Walaupun istilah-istilah jawa yang disandang oleh *Pamong* sudah tidak digunakan lagi, akan tetapi masyarakat tetap memanggil mereka sesuai dengan pangkat yang disandang dengan istilah jawa seperti *Jogo Boyo, Jogo*

Tirto, Bayan, Modin dan kamituo karena panggilan itu lebih akrab bagi masyarakat.

B. Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Desa Ngletih

Manusia sebagai makhluk sosial tidak bisa terlepas dari keharusan menghormati orang lain agar dalam kehidupan bermasyarakat harmonis. masing-masing individu dapat saling memenuhi hajat hidupnya dengan sebaik-baiknya tanpa merugikan orang lain sesuai dengan ajaran Islam. Dengan demikian hubungan dan pergaulan dalam masyarakat tidak menimbulkan kontradiksi antar individu. Seandainya ada kesalahan fahaman maka hal itu dapat mudah diatasi dengan cara musyawarah dan kekeluargaan.

Sebagaimana kondisi masyarakat Desa Ngletih adalah tergolong masyarakat yang memiliki kehidupan sosial yang kuat. Hal ini dibuktikan dalam kehidupan sehari-hari seperti adanya kehidupan yang rukun antar tetangga, adanya bantuan baik berwujud tenaga maupun harta benda yang diberikan kepada para tetangga yang memiliki hajat dengan suka rela, seperti membangun rumah, membersihkan jalan, membantu hajat pesta perkawinan, khitan, slametan 7 bulan kandungan, 7 hari kelahiran anak, slametan orang meninggal (tahlilan) dan lain sebagainya yang menurut mereka tidak dapat dikerjakan sendiri.

Setiap keluarga tidak dapat menolak permintaan bantuan orang lain, bagaimanapun juga karena mereka pernah ditolong dan sudah sewajarnya dan sudah sewajarnya keluarga yang satu membantu yang lain.

Pada umumnya masyarakat Desa Ngletih dalam mencukupi kebutuhan ekonominya pada hasil pertanian, buruh tani, perdagangan. Disamping itu juga ada yang bekerja sebagai guru, PNS, dan karyawan. Namun kebanyakan adalah sebagai petani oleh karena itu tanah merupakan kebutuhan yang sangat penting bagi masyarakat desa Ngletih.

C. Aplikasi Sewa Tanah Bengkulu

1. Latar Belakang Terjadinya Sewa Menyewa

Tanah merupakan kebutuhan yang penting dalam kehidupan manusia baik digunakan untuk pembangunan ataupun sebagai lahan pertanian. Karena Allah SWT tidak lagi menciptakan tanah dimuka bumi ini sedangkan manusia semakin bertambah oleh karena itu kebutuhan akan tanah sangatlah penting.

Masyarakat desa Ngletih yang berprofesi sebagai petani, penggarap tanah dan buruh tani maka kebutuhan tanah sebagai lahan pertanian sangat penting bagi mereka untuk bercocok tanam. Mereka para petani akan mencari-cari tanah yang subur dan dapat digunakan bercocok tanam dengan harga yang relative murah.

Tanah *bengkok* yang dimiliki oleh *Pamong* desa merupakan lahan pertanian yang subur dan dapat ditanami segala jenis tanaman pertanian baik yang musiman atau tahunan. Namun disamping itu tidak semua *Pamong* dapat bertani dengan baik untuk memperoleh hasil yang maksimal sedangkan kebutuhan semakin meningkat. Oleh karena itu tidak jarang tanah tersebut disewakan baik kepada masyarakat sekitar atau kepada sesama *Pamong*. Kesempatan inilah yang digunakan petani untuk memperluas lahan pertaniannya dengan menyewa tanah tersebut, apalagi jika disewakan dengan waktu yang lama maka harga sewa tanah tersebut semakin murah dan itu sangat menguntungkan bagi petani. Jika lahan pertanian yang dimiliki petani semakin luas dengan harga yang murah maka pendapatan yang diterima oleh petani akan naik terlepas dari resiko yang didapat dari menyewa tanah *bengkok* dengan jangka waktu yang lama.

2. Data *Pamong* Yang Melakukan Sewa Tanah Bengkulu

Tidak semua *pamong* yang ada di desa Ngletih menyewakan tanah *bengkoknya*. Namun sebagian besar mereka telah menyewakan walaupun tidak semua dari jatah tanah yang didapat disewakan. Dari penelitian yang dilakukan telah diperoleh data sebagai berikut :

No	Jabatan <i>Pamong</i>	Luas Lahan	Lahan yang disewakan	Lama Masa Sewa
1	Carik/SEKDES	5 Bahu	5 Bahu	7 tahun
2	Jogoboyo/KAUR UMUM	3,5 Bahu	2 Bahu	5 tahun

3	Modin/KAUR KESRA	2 Bahu	2 Bahu	5 tahun
4	Bayan/KAUR KEUANGAN	3 Bahu	2 Bahu	4 tahun
5	Kamitou/KASUN TIMUR	3,5 Bahu	2 Bahu	8 tahun

Dari data diatas dapat dilihat bahwa tanah *bengkok* yang di sewakan oleh masing-masing *pamong* luas lahan yang disewakan dan lama masa sewa berbeda-beda. Bahkan ada yang menyewakan semua jatah tanah *bengkok* yang diperolehnya dengan lama masa sewa lebih dari 2 (dua) tahun dan dapat dipastikan semua *pamong* yang menyewakan tanah *bengkoknya* dilakukan tanpa sepengetahuan Kepala Desa.

3. Subyek dan Obyek Dalam Sewa-menyewa Tanah Bengkulu

a) Subyek Sewa-menyewa

Yang dimaksud subyek disini adalah para pihak yang mengadakan perjanjian sewa tanah *bengkok* tersebut yaitu pemilik tanah dan penyewa tanah. Di Desa Ngletih jumlah *Pamong* yang menyewakan tanah *bengkoknya* ada 5 orang dengan luas lahan yang disewakan dan lama masa sewa yang bervariasi, tergantung dari *Pamong* itu sendiri. Tidak ada peraturan yang membatasi berapa luas lahan yang bisa disewakan dan berapa lama lahan tersebut bisa disewakan. Yang ada hanya peraturan yang menyatakan bahwa penyewa tanah kas desa/*bengkok* adalah warga desa setempat yang berdomisili didesa tersebut.

Subyek yang melaksanakan transaksi sewa tanah pertanian itu harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- a) Dewasa, sudah kuat gawe dan hidup terpisah dari orang tua.⁴¹
- b) Perorangan WNI tunggal dan bertempat tinggal di Indonesia.⁴²

Masyarakat desa Ngletih, didalam melakukan perjanjian sewa menyewa tanah *bengkok* yang terjadi antara masyarakat sebagai penyewa dan *Pamong* sebagai orang yang menyewakan tidak ada syarat khusus yang harus dipenuhi. Dalam melakukan perjanjian sewa *Pamong* hanya perlu mencari orang yang mau menyewa tanahnya dan mau menerima resiko yang ada jika sewaktu-waktu tanah bengkok tersebut diambil oleh pemerintah desa karena mungkin *Pamong* melakukan kesalahan sehingga dilepas jabatannya atau pensiun bahkan meninggal dunia. Namun itu tidak diberi tahukan oleh *Pamong* kepada penyewa karena mereka sudah dianggap tahu dan menjadi resiko bagi penyewa tanah *bengkok* dengan sistem tunggu dan uang sewa sudah dibayar dimuka.⁴³

Dalam praktik sewa menyewa tanah *bengkok* di masyarakat desa Ngletih, para *pamong* masih menyewakan tanah *bengkoknya* pada masyarakat sekitar yang masih dalam satu desa.

⁴¹ Soerojo wingjodipuro, *Pengantar Dan Asas-asas Hukum Adat*, (Cet VIII, Jakarta, Gunung Agung, 1992), hlm 36

⁴² Lilik Istikomah, *Hak Gadai Atas Tanah Sertelah Berlakuknya Hukum Agraria Nasional*, (Cet I, Surabaya, Usaha Nasional, 1982), hlm 36

⁴³ Nandir, *Wawancara*, Ngletih, 29 Oktober 2011

Menurut salah satu *pamong* yaitu Bayan mengatakan bahwa menyewakan tanah *bengkok* kepada masyarakat yang masih dalam satu desa lebih aman jika terjadi suatu masalah terutama dalam hal pembayaran sewa.⁴⁴

b) Obyek Sewa-menyewa

Yang dijadikan obyek dalam perjanjian sewa tanah *bengkok* ini adalah tanah milik desa atau tanah kas desa yang diberikan pada *pamong* sebagai gaji mereka selama menjabat di pemerintahan desa dan mereka hanya mempunyai hak untuk memanfaatkan tanah tersebut sebagai lahan pertanian.

Jadi yang memiliki tanah *bengkok* adalah pemerintahan desa dan *pamong* hanya sebagai orang yang memanfaatkan tanah tersebut dan hasil dari tanah tersebut menjadi milik mereka sebagai gaji karena mereka telah mengabdikan dirinya kepada Pemerintahan Desa.

4. Proses Transaksi atau Melakukan Akad

Untuk melaksanakan perjanjian sewa, penyewa hanya perlu datang kepada pemilik hak tanah, dalam hal ini tentunya para *Pamong* yang menyewakan tanahnya kepada masyarakat atau ke sesama *Pamong*. Namun

⁴⁴ Modin, *Wawancara*, Ngletih, 29 Oktober 2011

tidak jarang *Pamong* sendirilah yang datang sendiri dan menawarkan tanahnya ke penyewa.⁴⁵

Setelah keduanya bertemu maka dibicarakan tentang harga sewa tanah, berapa tahun lama masa sewanya, kapan uang sewa harus dibayar dan kapan penyewa memulai mengerjakan tanah tersebut. Disini tidak disebutkan bahwa tanah tersebut nanti akan ditanami jenis tanaman apa saja selama masa sewa.

Dalam melakukan transaksi ini Lurah sebagai Kepala Desa yang bertanggung jawab atas segala permasalahan didesanya tidak diberitahu oleh *Pamong* yang menyewakan tanahnya, sehingga Lurah tidak tahu siapa saja *Pamong* yang menyewakan tanah *bengkoknya*, berapa lama masa sewanya dan kepada siapa dia menyewakan. Maka jika suatu saat terjadi masalah dalam sewa tanahnya, Lurah tidak mau bertanggung jawab dalam masalah tersebut dan tanah yang disewakan akan diambil oleh Lurah untuk dikelola oleh Desa tersebut.⁴⁶

5. Penentuan Harga Sewa Tanah Bengkok

Hampir secara keseluruhan tanah *bengkok* yang disewakan lama masa sewanya lebih dari 1-2 (satu sampai dua) tahun. Lama masa sewa dan waktu untuk menunggu tanah tersebut agar bisa dikerjakan oleh penyewa sangatlah

⁴⁵ Maroto, *Wawancara*, Ngletih, 30 oktober 2011

⁴⁶ Ir. Agus Priyono, *Wawancara*, Ngletih, 30 Oktober 2011

mempengaruhi harga sewa yang diberikan. Jika tanah bisa langsung dikerjakan oleh penyewa dengan lama masa sewa 2 (Dua) tahun maka harga sewa tanah adalah Rp3.000.000,- per 100 ru (14M²) per tahun. Jadi uang yang harus diberikan kepada pemilik lahan adalah Rp6.000.000,-.⁴⁷

Jika Tanah tidak bisa langsung dikerjakan oleh penyewa dan harus menunggu 1 tahun bahkan lebih tetapi sudah ada kesepakatan sewa menyewa maka harga tanah per 100 ru (14M²) hanya laku Rp1.500.000 sampai Rp2.000.000 per tahun.⁴⁸

Menurut penuturan salah satu warga penyewa tanah *bengkok* jika tanah yang disewa belum habis waktu sewa dan uang sudah dibayar, *Pamong* teko maneh (datang lagi) dan minta tambah waktu sewanya maka akan langsung disanggupi dengan harga lebih murah lagi hanya Rp1.500.000 untuk tanah sawah jika ladang hanya Rp1.000.000,- per 100 ru (14M²).⁴⁹

6. Sistem Pembayaran

Setelah harga disepakati maka penyewa mempunyai kewajiban untuk memberikan sejumlah uang kepada *pamong* dengan sistem pembayaran tunai di muka. Jadi setelah terjadi kesepakatan maka uang harus segera diberikan kepada *pamong* walaupun tanah *bengkok* tersebut belum dapat dikerjakan oleh penyewa. Uang yang diberikan harus tunai dan pada waktu itu juga

⁴⁷ Solekan tirta, *Wawancara*, Ngletih, 29 oktober 2011

⁴⁸ Supono, *Wawancara*, Ngletih, 30 oktober 2011

⁴⁹ Sodik, *Wawancara*, Ngletih, 1 Novenber 2011

harus berikan. Jika penyewa meminta waktu tambahan untuk pembayaran sewa tanah maka akan diberikan waktu antara 1 (satu) sampai 2 (dua) minggu dengan syarat uang sewa tanah separuh harus dibayar pada waktu itu juga.⁵⁰

Dan itulah yang terjadi dimasyarakat yang melakukan perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok di Desa Ngletih Kabupaten Kediri.

7. Faktor yang Menimbulkan Perselisihan

Dalam kehidupan bermasyarakat terutama dalam hal perekonomian tentunya tidak akan pernah lepas dari sebuah perselisihan yang penyebabnya bisa karena sengaja atau tidak disengaja. Ini bisa timbul dari kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa atau dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian sewa tersebut.

Faktor yang timbul dari pihak yang menyewakan tanah *bengkok* antara lain adalah pemilik lahan meminta uang sewanya sebelum waktunya sesuai kesepakatan dan tanah disewakan lagi tanpa memberitahu sebelumnya, tidak mau bertanggung jawab jika terjadi masalah pada tanah sewanya dengan pihak desa.⁵¹

Faktor yang timbul dari penyewa tanah *Bengkok* adalah :

- a) Tanah *Bengkok* tidak disebutkan untuk apa

⁵⁰ Dirham, *Wawancara*, Ngletih, 2 November 2011

⁵¹ Sani, *Wawancara*, Ngletih, 4 November 2011

- b) Pembayaran uang sewa tidak sama dengan yang diperjanjikan
- c) Ketidak tepatan pembayaran
- d) Peralihan penyewa tanpa memberitahukan pemilik lahan⁵²

Selain itu ada permasalahan yang sering timbul dan merugikan penyewa yaitu permasalahan jika nanti suatu saat tanah *bengkok* yang disewa diambil oleh desa, penyewa tidak dapat mengambil uang yang sudah dibayarkan kepada *Pamong* yang menyewakan tanah. Misalnya tanah yang disewakan lamanya 5 (lima) tahun dengan harga 10 (sepuluh) juta dibayar dimuka, baru dikerjakan oleh penyewa 2 (dua) tahun tanah diambil oleh desa karena *Pamong* terlibat masalah dan harus dilepas jabatannya. Maka penyewa tidak dapat menuntut desa atas hak sewa tanahnya tersebut dan tidak dapat meminta kembali uang dari sisa sewa yang telah dilakukan.⁵³

D. Tata Cara Penyelesaian Permasalahan Yang Timbul

Karena yang menjadi objek adalah tanah milik desa jika terjadi suatu permasalahan baik dari pihak yang menyewakan dan penyewa maka ada beberapa cara penyelesaian yaitu :

- a) Penyelesaian masalah yang timbul diselesaikan dengan cara musyawarah
- b) Jika perjanjian sewa diketahui oleh Lurah dengan sistem lelang ataupun tidak maka *Pamong* dan penyewa hanya diberi pengarahan selama permasalahan tersebut tidak parah, jika parah maka perjanjian sewa menyewa dibatalkan

⁵² Kamituo Ipong, *Wawancara*, Ngletih, 7 November 2011

⁵³ Surawan, *Wawancara*, Ngletih, 8 November 2011

dan tanah *bengkok* yang disewakan diminta oleh Lurah dan dikelola oleh Desa.

- c) Jika tidak diketahui oleh Lurah maka setiap masalah yang timbul Lurah dan desa tidak mau terlibat dan tanah yang disewakan akan diminta oleh Lurah. Jika ada tanaman yang masih belum tua milik penyewa maka itu di tuakan setelah itu penyewa tidak berhak lagi mengerjakan tanah tersebut.⁵⁴

Permasalahan yang kaitannya dengan uang sewa yang telah dibayarkan sesuai perjanjian yang dilakukan diawal oleh penyewa dan *Pamong* yang bersangkutan, desa tidak bisa ikut campur dan harus diselesaikan sendiri oleh yang bersangkutan.

⁵⁴ Lurah Desa Ngletih, *Wawancara*, Rumah Kades, 10 November 2011

BAB IV

TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN PERDA NO.6 TAHUN 2006 TERHADAP APLIKASI SEWA TUNGGU TANAH BENGKOK

A. Analisis Hukum Islam Terhadap Syarat Dan Rukun Sewa Menyewa Tanah Bengkok

Islam merupakan agama yang sempurna yang dibawa oleh nabi besar Muhammad SAW. yang didalamnya telah mengatur tentang kehidupan manusia dalam segala bidang, salah satunya adalah muamalah. Al-Qur'an sebagai kitab umat Islam merupakan dasar hukum tertinggi dalam mencari sebuah ketentuan hukum yang terjadi dimasyarakat.

Dalam sewa menyewa Islam telah menentukan syarat dan rukun agar sewa menyewa tersebut sah dan tidak ada pihak yang dirugikan dalam perjanjian tersebut. Adapun syarat dan rukun tersebut telah dipaparkan dalam pembahasan bab sebelumnya. Walaupun telah dijelaskan dalam ayat al-qur'an sewa menyewa yang diperbolehkan, namun praktiknya dimasyarakat masih banyak yang melanggarnya dan tidak sesuai dengan ketentuan agama demi keuntungan salah satu pihak.

Telah digambarkan pada bab sebelumnya tentang aplikasi sewa menyewa yang terjadi dimasyarakat Desa Ngletih (sebagai penyewa tanah

bengkok) dengan *Pamong* (sebagai orang yang menyewakan). Disitu dapat dilihat bahwa ketentuan dari segi syarat secara global telah terpenuhi,itu dapat dilihat bahwa dalam melakukan perjanjian sewa menyewa kedua belah pihak tidak ada unsur paksaan dengan obyek yang jelas dapat dimanfaatkan sesuai dengan syara' dan dengan pembayaran yang telah disepakati.

Dilihat dari segi rukun dalam praktek sewa dimasyarakat desa Ngletih antara *Pamong* dengan masyarakat juga telah terpenuhi, walaupun dalam perjanjian tersebut tidak dijelaskan bahwa tanah tersebut akan ditanami jenis apa. Namun itu masih dalam batas kewajaran karena tanah oleh penyewa masih digunakan untuk pertanian bukan yang lain.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Bengkok

a) Analisis Dari Segi Akad Perjanjian

Telah dijelaskan dalam bab sebelumnya bahwa masyarakat desa Ngletih dalam melakukan sebuah akad perjanjian sewa tanpa ada unsur paksaan dan penipuan. Sesuai dengan firman Allah SWT dalam Surat An-Nisaa' ayat 29 :

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ
 إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ
 اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿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.⁵⁵

Dalam ayat tersebut dijelaskan bahwa dalam melakukan perniagaan haruslah didasari dengan suka sama-suka atau saling rela untuk melakukan akad tersebut.

Masyarakat desa Ngletih dalam melakukan akad sewa menyewa juga dilakukan dengan dasar sukarela. Ini terbukti dalam melakukan sewa dijelaskan tentang berapa luas tanah yang disewakan, harga sewa, lama waktu sewa dan cara pembayaran hanya jenis tanamannya saja yang tidak dijelaskan dalam akad tersebut dan itu tidak menjadi masalah bagi keduabelah pihak.

b) Analisis Terhadap Subyek atau Kedua Orang Yang Melakukan Perjanjian Sewa Menyewa

⁵⁵Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahannya*, 122.

Yang menjadi subyek dalam sewa tersebut adalah masyarakat sekitar yang menyewa tanah milik desa dan *Pamong* desa tersebut. Dari segi agama mereka sudah baligh dan dapat mempertanggung jawabkan apa yang telah mereka perbuat dan termasuk orang yang sehat jasmani dan rohani. Jadi subyek dalam sewa menyewa dilihat dari hukum Islam sudah memenuhi syarat.

c) Analisis Terhadap Obyek atau Benda Yang Disewakan

Dalam Islam di syaratkan bahwa obyek atau benda yang disewakan haruslah bermanfaat, tidak rusak jika dimanfaatkan dan barang tersebut milik sendiri. Dalam prakteknya sewa yang dilakukan oleh *Pamong* dan masyarakat, benda yang disewakan setatusnya milik desa yang diberikan kepada *Pamong* agar dapat dimanfaatkan dan hasilnya untuk mereka sendiri.

Tanah *bengkok* yang diberikan kepada *Pamong* statusnya adalah bukanlah hak milik yang dapat diambil sewaktu-waktu oleh desa. Oleh karena itu jika tanah tersebut oleh *Pamong* disewakan tanpa sepengetahuan KADES sebagai orang yang bertanggung jawab terhadap segala permasalahan baik dari *Pamong* atau masyarakat sendiri, maka sewa menyewa tersebut dalam hukum tidak sah atau disebut ijarah fasid (rusak).

C. Analisis Hukum Islam Terhadap Upaya Pemerintah Desa Dalam Mengatasi Permasalahan Yang Timbul

Nabi besar Muhammad SAW telah menyerukan dan banyak memberi contoh kepada kita umatnya agar selalu bermusyawarah dalam segala hal, karena dengan bermusyawarah semua permasalahan yang ada dapat dengan mudah diselesaikan. Hal inilah yang coba diterapkan oleh pemerintah baik pemerintah pusat, daerah ataupun pemerintah desa melalui peraturan-peraturan yang mengutamakan musyawarah jika terjadi permasalahan.

Didalam pemerintahan desa Ngletih telah menerapkan musyawarah sebagai cara pertama yang dilakukan jika ada perselisihan atau masalah lain yang terjadi antara masyarakat atau masyarakat dengan *Pamong*. Jika dengan musyawarah tidak menemukan jalan atau hasil yang memuaskan bagi kedua belah pihak maka jalur hukumlah yang akan ditempuh. Hal ini sesuai dengan ajaran Islam bahwa setiap permasalahan yang timbul dari akibat hubungan hukum baik antar masyarakat atau masyarakat dengan pemerintahan setempat harus dimusyawarahkan terlebih dahulu.

D. Analisis PERDA No.6 Tahun 2006 Terhadap Ketentuan Sewa Tanah Bengkulu

PERDA merupakan perangkat peraturan yang dibuat agar dalam menentukan sebuah kebijakan tidak bertentangan dengan UUD 1945 dan

PANCASILA. Ketentuan sewa menyewa tanah *Bengkok* yang diterapkan oleh Pemerintah Desa Ngletih dalam aplikasinya sudah sesuai dengan PERDA No.6 Tahun 2006 tentang Sumber Pendapatan Desa yang memberikan kesempatan kepada masyarakat sekitar untuk ikut mengelola tanah kas desa dengan kerjasama yang saling menguntungkan. Kerjasama yang dilakukan antara aparat Pemerintah Desa (*Pamong*) dengan masyarakat bertujuan agar masyarakat ikut merasa memiliki hasil kekayaan desanya sehingga jika suatu saat ada permasalahan dalam kerjasama tersebut maka dapat dengan mudah diselesaikan oleh keduabelah pihak secara kekeluargaan tanpa harus menempuh jalur hukum.

E. Analisis PERDA No.6 Tahun 2006 Terhadap Pelaksanaan Sewa Tanah Bengkok

Dalam pelaksanaan sewa tanah kas desa yang terjadi di Desa Ngletih banyak terjadi penyimpangan-penyimpangan. Penyimpangan tersebut antara lain yaitu: yang pertama tentang tanah *bengkok* milik Perangkat Desa yang seharusnya tidak dapat disewakan tanpa sepengetahuan Kepala Desa namun *Pamong* tetap menyewakan tanah tersebut.

Yang kedua yaitu jangka waktu atau lama masa sewa tanah yang melebihi dari batas yang telah diterapkan dalam PERDA No.6 Tahun 2006

Pasal 23 ayat 2 yang menyebutkan bahwa lama masa sewa yang diizinkan dan berlaku di Kabupaten Kediri adalah paling lama 1 (satu) tahun.

Yang ketiga adalah tentang surat perjanjian. Dalam pasal 23 Ayat 3 huruf a telah ditetapkan bahwa tanah ganjaran Perangkat Desa dalam melakukan sewa dilakukan oleh Perangkat Desa yang bersangkutan dengan penyewa diketahui oleh Kepala Desa. Namun dalam praktik yang terjadi dimasyarakat desa Ngletih hal itu tidak dilakukan oleh Perangkat Desa dan peneliti juga tidak menemukan adanya surat perjanjian sewa tanah *bengkok* yang dilakukan oleh *Pamong* Desa. Padahal jika terjadi permasalahan dengan sewa menyewanya pihak penyewalah yang sangat dirugikan karena tidak adanya kejelasan dan bukti tertulis dari sebuah perjanjian sewa menyewa.

F. Analisis PERDA No.6 Tahun 2006 Terhadap Upaya Pemerintah Desa Dalam Mengatasi Permasalahan Yang Timbul

Dalam bab sebelumnya telah diuraikan tentang upaya Pemerintah Desa dalam mengatasi masalah yang timbul dalam sebuah kerjasama sewa menyewa. Upaya tersebut sudah sesuai dan tidak ada masalah mengenai upaya-upaya yang dilakukan oleh Pemerintah desa Ngletih.

Memang tidak banyak yang dapat dilakukan oleh Pemerintah Desa jika kerjasama sewa menyewa antara *Pamong* dengan masyarakat sekitar dilakukan tanpa sepengetahuan Kepala Desa. Itu semua dilakukan agar kedua

belah pihak jera dan tidak melakukan pelanggaran lagi yang dapat merugikan tentunya dari pihak masyarakat sebagai penyewa, karena jika suatu saat terjadi masalah baik pemerintah desa atau *Pamong* yang bersangkutan tidak mau bertanggung jawab karena kerjasama tersebut sebenarnya sudah menyalahi aturan yang berlaku di Kabupaten Kediri.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Dalam hal sewa-menyewa tanah *Bengkok* sesuai urain dalam bab yang telah dibahas sebelumnya, penulis menyimpulkan bahwa :

1. Terjadinya sewa menyewa tanah *Bengkok* dikarenakan kurangnya kemampuan *Pamong* untuk mengolah lahan pertanian sehingga hasilnya kurang maksimal.
2. Kebutuhan hidup keluarga *Pamong* yang semakin meningkat namun hasil dari tanah *Bengkok* kurang memuaskan sehingga tanahnya disewakan.
3. Harga sewa tanahnya yang lebih murah sehingga masyarakat tertarik untuk menyewa tanahnya tanpa menghiraukan resiko-resiko yang ada.

4. Dalam tinjauan hukum Islam aplikasi sewa-menyewa tanah *Bengkok* di Desa Ngletih dalam tinjauan hukum Islam akad sewanya *fasid* (rusak) karena :
- 1) Tanah yang disewakan bukan milik sendiri tetapi milik Pemerintah Desa yang dapat diambil sewaktu-waktu oleh Pemerintah Desa.
 - 2) Akad sewanya dilakukan tanpa sepengetahuan Kepala Desa sebagai penanggung jawab desa.
 - 3) Ada unsur gharar atau ketidak jelasan dalam penentuan lama masa sewa.
5. Dalam tinjauan PERDA No.6 Tahun 2006 tentang Sumber Pendapatan Desa, praktek sewa yang dilakukan antara *Pamong* dengan masyarakat Desa Ngletih sangatlah menyalahi aturan karena dalam PERDA dijelaskan bahwa sewa harus dilakukan dengan sepengetahuan Kepala Desa dan dengan jangka waktu 1 (Satu) sampai 2 (dua) tahun. Namun itu tidak dilakukan oleh aparat *Pamong* Desa Ngletih.

B. Saran

Sewa-menyewa tanah *Bengkok* sangatlah marak dilakukan di masyarakat, oleh karena itu seharusnya Pemerintah Desa khususnya lebih mempertegas dalam permasalahan ini yaitu dengan memberikan pengawasan

yang lebih ketat terhadap para oknum Perangkat Desa dalam pengelolaan tanah *Bengkoknya*. Memberikan sosialisasi kepada masyarakat