

**AKAD SEWA TANAH BENGKOK  
DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM  
(Studi Kasus di Desa Grujugan Kecamatan Kemranjen  
Kabupaten Banyumas)**



**SKRIPSI**

**Diajukan kepada Fakultas Syariah  
IAIN Purwokerto untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Syari'ah**

**IAIN PURWOKERTO**

**Oleh:**

**ACHMAD MUFID SUNANI  
NIM. 102322010**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH  
JURUSAN MUAMALAH  
FAKULTAS SYARI'AH  
INSTITUT AGAMA ISLAN NEGERI (IAIN)  
PURWOKERTO  
2015**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini, saya:

Nama : Achmad Mufid Sunani

Nim : 102322010

Jenjang : S-1

Fakultas : Syari'ah

Jurusan : Muamalah

Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah

Menyatakan bahwa Naskah Skripsi berjudul “Akad Sewa Tanah Bengkok dalam Perspektif Hukum Islam (Stadi Kasus di Desa Grujugan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas)” ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/ karya saya sendiri. Hal-hal yang bukan karya saya, dalam skripsi ini, diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan skripsi dan gelar akademik yang saya peroleh.

Purwokerto, 04 Januari 2016  
Saya yang menyatakan,

METERAI  
TEMPEL

TGL. 20  
1D903ADF872937063

6000  
ENAM RIBU RUPIAH



**Achmad Mufid Sunani**  
**NIM. 102322010**

PENGESAHAN

Skripsi berjudul :

**AKAD SEWA TANAH BENGKOK DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM  
(Studi Kasus di Desa Grujugan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas)**

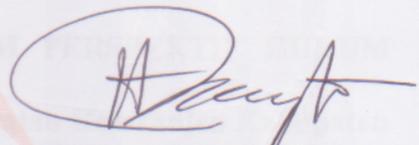
Yang disusun oleh Saudara/i **Achmad Mufid Sunani**, NIM. 102322010, Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah, Jurusan Muamalah, Fakultas Syari'ah IAIN Purwokerto, telah diujikan pada tanggal 25 Januari 2016 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Sarjana Syari'ah (S.Sy.)** oleh Sidang Dewan Penguji Skripsi.

Ketua Sidang/Penguji I,



Dr. H. Ridwan, M.Ag.  
NIP. 19720105 200003 1 003

Sekretaris Sidang/Penguji II,



Hariyanto, S.H.I., M.Hum.  
NIP. 19750707 200901 1 012

Pembimbing/Penguji III,



Marwadi, M.Ag.  
NIP. 19751224 200501 1 001

Purwokerto, 1 Februari 2016

Dekan Fakultas Syari'ah,



Dr. H. Syafa'at, M.Ag.  
NIP. 19630910 199203 1 005

## NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah

Di Purwokerto

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

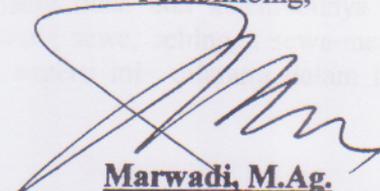
Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan, dan koreksi terhadap penulisan skripsi dari Achmad Mufid Sunani, NIM: 102322010 yang berjudul:

**AKAD SEWA TANAH BENGKOK DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM (Stadi Kasus di Desa Grujugan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas).**

Saya berpendapat bahwa skripsi tersebut sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas Syari'ah IAIN Purwokerto untuk diujikan dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Syari'ah (S.Sy.)

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Purwokerto, 04 Januari 2016  
Pembimbing,



**Marwadi, M.Ag.**  
NIP. 19751224 200501 1 001

**AKAD SEWA TANAH BENGKOKDALAM PERSPEKTIF  
HUKUM ISLAM  
(Studi Kasus di Desa Grujugan Kecamatan Kemranjen  
Kabupaten Bantumas)**

**ACHMAD MUFID SUNANI  
NIM: 102322010**

Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah, Jurusan Muamalah, Fakultas Syari'ah,  
Institut Agama Islam Negeri Purwokerto

**ABSTRAK**

Perjanjian sewa tanah bengkok yang dilakukan di Desa Grujugan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas merupakan bentuk *ijārah* manfaat, antara panitia lelang dengan petani Desa Grujugan (perjanjian antara lembaga dengan personal). Perjanjian sewa tanah bengkok tersebut hanya diperuntukan untuk pertanian. Pada prakteknya petani dalam memanfaatkan tanah bengkok tersebut tidak hanya untuk pertanian saja, tetapi juga ada enam orang yang memanfaatkan tanah bengkok tersebut untuk pembuatan batu bata dan untuk mengurug, yang semuanya itu dapat merusak atau mengurangi atau merubah fisik tanah bengkok tersebut. Melihat fenomena ini, penulis tertarik untuk menelitinya dengan mengacu pada pokok masalah sebagai berikut: “Bagaimana pelaksanaan sewa tanah bengkok yang dilakukan di Desa Grujugan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas, dan Bagaimana pelaksanaan sewa tanah bengkok yang dilakukan di Desa Grujugan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas dalam perspektif hukum Islam?”.

Adapun tujuan penelitian adalah untuk mengetahui pelaksanaan sewa tanah bengkok ini di perbolehkan atau tidak dalam pandangan hukum Islam. Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan atau *field research*, yaitu penelitian yang dalam pengumpulan data dilakukan secara langsung di lokasi penelitian. Tempat penelitian di Desa Grujugan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas. Adapun sumber data yang digunakan yaitu: data primer, data sekunder. Metode pengumpulan data berupa observasi, dokumentasi, dan wawancara. Selain itu dalam menganalisis data penulis menggunakan langkah-langkah, yaitu analisis sebelum dilapangan dan analisis data di lapangan.

Setelah melakukan penelitian dari berbagai sumber, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan sewa tanah bengkok di Desa Grujugan menurut hukum Islam adalah jika dilihat dari segi pelaku akad, pelaksanaan akad, *ujrah* (uang sewa), dan obyek sewa telah sesuai dengan hukum Islam. Tetapi untuk pemanfaatan barang sewa untuk pembuatan batu bata yang tidak ada ketentuannya dalam perjanjian yang mengakibatkan rusaknya barang sewa, sehingga sewa-menyewa tanah bengkok untuk pembuatan batu bata seperti ini dilarang dalam hukum Islam.

Kata Kunci: Akad, Sewa, Tanah Bengkok, dan Hukum Islam.

## MOTTO

لَئِنْ شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ وَلَئِنْ كَفَرْتُمْ إِنَّ عَذَابِي لَشَدِيدٌ

....."Sesungguhnya jika kamu bersyukur, pasti Kami akan menambah (nikmat) kepadamu, dan jika kamu mengingkari (nikmat-Ku), Maka Sesungguhnya azab-Ku sangat pedih". (Q.S. Ibrahim: 7)'



IAIN PURWOKERTO

## **PERSEMBAHAN**

Dengan segenap cinta dan ketulusan hati, skripsi ini penulis persembahkan kepada orang-orang yang penulis sayangi:

Bapak dan Ibu penulis (Bapak Soimun dan Ibu Rochimah) yang selalu memberikan kasih sayang yang tulus, motifasi dan do'a di setiap langkahku.

Kakakku (Efi Rufaiqoh Muhaimin) dan Adik-adiku (Nurul Hidayatullah dan Ma'rifatul Istiqomah).Terimakasih atas semua yang kalian berikan sehingga proses belajar dan penulisan skripsi dapat terselesaikan dengan baik.

**IAIN PURWOKERTO**

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata-kata arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada surat keputusan bersama antara menteri agama dan menteri pendidikan dan kebudayaan RI. Nomor: 158/1987 dan Nomor 0543b/U/1987.

### Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	ba'	b	be
ت	ta'	t	te
ث	Ša	š	es (dengan titik diatas)
ج	Jim	j	je
ح	Ḥ	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	kh	ka dan ha
د	Dal	d	de
ذ	Žal	ž	ze (dengan titik diatas)
ر	ra'	r	er
ز	Zai	z	zet
س	Sin	s	es
ش	Syin	sy	es dan ye
ص	Šad	š	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)

ط	ṭa'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ža'	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	Koma terbalik di atas

غ	Gain	g	ge
ف	fa'	f	ef
ق	Qaf	q	qi
ك	Kaf	k	ka
ل	Lam	l	'el
م	Mim	m	'em
ن	Nun	n	'en
و	Waw	w	w
ه	ha'	h	ha
ء	Hamzah	'	apostrof
ي	ya'	y	ye

Konsonan Rangkap karena *Syaddah* ditulis rangkap

متعددة	ditulis	<i>muta'addidah</i>
عدة	ditulis	<i>'iddah</i>

*Ta' Marbūṭah* di akhir kata Bila dimatikan tulis *h*

حكمة	ditulis	<i>ḥikmah</i>
جزية	ditulis	<i>jizyah</i>

(Ketentuan ini tidak diperlakukan pada kata-kata arab yang sudah terserap ke dalam bahasa indonesia, seperti zakat, salat dan sebagainya, kecuali jika dikehendaki lafal aslinya)

- a. Bila diikuti dengan kata sandang "*al'*" serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan *h*.

كرامة الأولياء	ditulis	<i>Karāmah al-auliyā</i>
----------------	---------	--------------------------

- b. Bila *ta' marbūṭah* hidup atau dengan harakat, fathah atau kasrah atau d'ammah ditulis dengan *t*.

زكاة الفطر	ditulis	<i>Zakāt al-ḥiṭr</i>
------------	---------	----------------------

### Vokal Pendek

اَ	fathāh	Ditulis	a
اِ	kasrah	Ditulis	i
اُ	d'ammah	Ditulis	u

### Vokal Panjang

1.	Fathāh + alif	Ditulis	ā
	جاهلية	Ditulis	<i>jāhiliyah</i>
2.	Fathāh + ya' mati	Ditulis	ā
	تنسى	Ditulis	<i>tansā</i>
3.	Kasrah + ya' mati	Ditulis	ī
	كريم	Ditulis	<i>kaīm</i>
4.	D'ammah + wawu mati	Ditulis	ū
	فروض	Ditulis	<i>fuūd'</i>

### Vokal Rangkap

1.	Fathāh + ya' mati	Ditulis	ai
	بينكم	Ditulis	<i>bainakum</i>
2.	Fathāh + wawu mati	Ditulis	au
	قول	Ditulis	<i>qaul</i>

### Vokal Pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أنتم	ditulis	<i>a'antum</i>
أعدت	ditulis	<i>u'iddat</i>
لئن شكرتم	ditulis	<i>la'in syakartum</i>

### Kata Sandang Alif + Lam

a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القرآن	ditulis	<i>al-Qur'ān</i>
القياس	ditulis	<i>al-Qiyās</i>

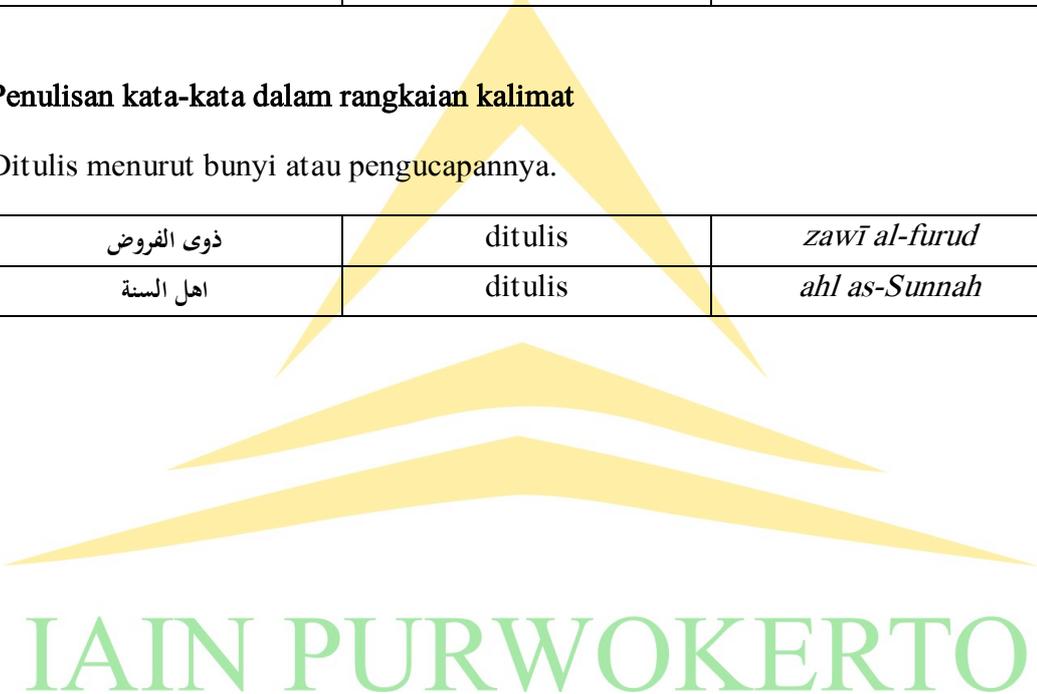
b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf *I*(el)nya.

السماء	ditulis	<i>as-Samā'</i>
الشمس	ditulis	<i>asy-Syams</i>

### Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya.

ذوى الفروض	ditulis	<i>zawī al-furud</i>
اهل السنة	ditulis	<i>ahl as-Sunnah</i>



IAIN PURWOKERTO

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Penyayang yang menguasai seluruh alam. Sholawat serta salam tetap selalu tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang telah membawa risalah pada jaman jahiliyyah menuju jaman seperti sekarang ini setra yang kita nantikan syafaatnya di yaumul kiyamah.

Dengan rahmat Allah SWT, alhamdulillah penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Akad Sewa Tanah Bengkok dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Grujugan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas)” yang penulis susun untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Syari’ah di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto.

Bersama dengan selesainya skripsi ini, penyusun mengucapkan rasa syukur dan terimakasih kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan moril, materil, dan sumbangan pemikiran serta saran, terutama kepada:

1. Dr. H. Syufa’at, M.Ag, Dekan Fakultas Syari’ah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
2. Dr. H. Ridwan, M.Ag, Wakil Dekan I Fakultas Syari’ah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
3. Marwadi, M.Ag, Ketua Jurusan Muamalah serta sebagai pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya untuk memberikan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.

4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto yang senantiasa berbagi ilmu.
5. Kedua orang tuaku Bapak Soimun dan Ibu Rochimah yang sudah memberikan segalanya untuk kebaikan penulis, Mba Efi Rufaiqoh Muhaimin, S.Pd.I, yang senantiasa memberikan semangat dan dukungan, adik-adiku Nurul Hidayattulloh, Ma'rifatul Istiqomah yang selalu mendo'akan dan menyemangati penulis.
6. Teman-teman Muamalah angkatan 2010, yang selalu memberikan semangat.
7. Seluruh pihak yang membantu kelancaran penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu.

Semoga Allah berkenan membalas semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis oleh pihak-pihak tersebut di atas. Dengan terselesaikannya skripsi ini, penyusun menyadari masih banyak kekurangan didalamnya. Oleh karena itu, besar harapan penulis untuk mendapatkan masukan guna perbaikan agar apa yang tertulis dalam skripsi ini bisa memberikan sumbangan pengetahuan dan mejadi bahan masukan serta memberikan manfaat bagi banyak pihak. Aamiin.

Purwokerto, 04 Januari 2016

**Achmad Mufid Sunani**  
**NIM. 102322010**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
PERNYATAAN KEASLIAN .....	ii
PENGESAHAN.....	iii
NOTA DINAS PEMBIMBING.....	iv
ABSTRAK .....	v
MOTTO .....	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
PEDOMAN TRANSLITRASI .....	viii
KATA PENGANTAR .....	xii
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xvi

### BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Penegasan Istilah .....	4
C. Rumusan Masalah .....	6
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	6
E. Telaah Pustaka .....	7
F. Sistematika Pembahasan .....	10

### BAB II : *IJĀRAH* (SEWA-MENYEWA) DALAM ISLAM

A. Pengertian dan Dasar Hukum <i>Ijārah</i> .....	12
---------------------------------------------------	----

B. Rukun dan Syarat <i>Ijārah</i> .....	20
C. Bentuk-bentuk <i>Ijārah</i> .....	34
D. Pembatalan dan Berakhirnya Akad <i>Ijārah</i> .....	36

### **BAB III : Metode Penelitian**

A. Jenis Penelitian .....	39
B. Lokasi Penelitian .....	39
C. Sumber Data .....	40
D. Metode Pengumpulan Data .....	40
E. Metode Analisis Data .....	42

### **BAB IV: PANDANGAN HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD SEWA TANAH BENGKOK DI DESA GRUJUGAN KECAMATAN KEMRANJEN KABUPATEN BANYUMAS**

A. Gambaran Umum Desa Grujugan.....	44
B. Praktek Akad Sewa Tanah Bengkok di Desa Grujugan.....	51
C. Analisis Akad Sewa Tanah Bengkok di Desa Grujugan.....	61

### **BAB V : PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	74
B. Saran-saran .....	75

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

### **DAFTAR RIWAYATHIDUP**

## Daftar Lampiran

- Lampiran 01: Foto copy rekomendasi munaqosah skripsi
- Lampiran 02: Foto copy biodata mahasiswa
- Lampiran 03: Foto copy surat keterangan lulus seminar
- Lampiran 04: Foto copy surat keterangan lulus ujian BTA dan PPI
- Lampiran 05: Foto copy sertifikat PPL
- Lampiran 06: Foto copy surat keterangan lulus ujian komprehensif
- Lampiran 07: Foto copy sertifikat KKN
- Lampiran 08: Foto copy sertifikat komputer
- Lampiran 09: Pedoman Wawancara
- Lampiran 10: Foto copy surat pertanggungjawaban lelang sawah kas Desa Grujugan
- Lampiran 11: Foto copy surat perjanjian sewa tanah kas desa
- Lampiran 12: Foto copy Peraturan Desa Grujugan Kec. Kemranjen Kab. Banyumas
- Lampiran 13: Foto copy surat izin penelitian
- Lampiran 14: Foto Dokumentasi
- Lampiran 15: Foto copy surat usulan menjadi pembimbing skripsi
- Lampiran 16: Foto copy surat bimbingan sekripsi
- Lampiran 17: Foto copy surat permohonan persetujuan judul skripsi
- Lampiran 18: Foto copy surat rekomendasi seminar proposal skripsi
- Lampiran 19: Foto copy surat keterangan mengikuti seminar proposal skripsi
- Lampiran 20: Foto copy sertifikat workshop advokasi dan kepengacaraan
- Lampiran 21: Foto copy sertifikat workshop manajemen organisasi dan koperasi
- Lampiran 22: Foto copy sertifikat workshop kewirausahaan
- Lampiran 23: Foto copy sertifikat workshop penulisan karya Ilmiah

Lampiran 24: Foto copy sertifikat Penulisan skripsi

Lampiran 25: Foto copy sertifikat workshop advokasi dan kepengacaraan

Lampiran 26: Foto copy sertifikat seminar kewirausahaan

Lampiran 27: Foto copy seminar uang palsu

Lampiran 28: Foto copy sertifikat Diklat Amtsilati

Lampiran 29: Foto copy sertifikat MAKRAB

Lampiran 30: Foto copy sertifikat Lomba Peradilan Semu Bidang Peradilan  
Agama Tingkat Nasional 2013

Lampiran 31: Foto copy sertifikat kunjungan kepengadilan Negeri Cilacap

Lampiran 32: Daftar Riwayat Hidup



## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### A. Identitas Diri

1. Nama Lengkap : Achmad Mufid Sunani
2. NIM : 102322010
3. Tempat/ Tgl. Lahir : Banyumas, 16 Desember 1991
4. Alamat Rumah : Grujugan Rt.02/ Rw.01
5. Nama Ayah : Soimun
6. Nama Ibu : Rochimah

### B. Riwayat Pendidikan

1. Pendidikan Formal
  - a. TK Bustanul Atfal Grujugan, Lulus tahun : 1998
  - b. MI Nurul Falah Grujugan, Lulus tahun : 2004
  - c. SMP Ma'arif NU 1 Sirau, Lulus tahun : 2007
  - d. MA Negeri Sumpiuh, Lulus tahun : 2010
  - e. S.1, Tahun masuk : 2010
2. Pendidikan Non-Formal
  1. Madrasah Diniyah Awaliyah Nururrohman Sirau
  2. ....

### C. Pengalaman Organisasi

1. OSIS
2. Pramuka
3. IPPNU
4. BEM-P Muamalah 2013

Purwokerto, 04 Januari 2016

**Achmad Mufid Sunani**

NIM. 102322010

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Agama Islam kaya akan tuntunan hidup bagi umatnya. Selain sumber hukum utama yakni Al-Quran dan As-Sunnah, Islam juga mengandung aspek penting yakni fiqih. Fiqih Islam sangat penting dan dibutuhkan oleh umat Islam, karena ia 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, ia harus bermasyarakat dengan orang lain.<sup>1</sup> Karena tidak dipungkiri, manusia adalah makhluk sosial. Oleh karena itu kerjasama antara satu pihak dengan pihak lainnya guna mementingkan taraf perekonomian dan kebutuhan hidup serta keperluan lain tidak bisa diabaikan. Kerjasama dapat memberikan manfaat bagi umat manusia serta kerabat-kerabat dengan cara yang ditentukan oleh kedua belah pihak seperti mengadakan transaksi atau perjanjian.<sup>2</sup> Maka diperlukan cara bermuamalah yang benar, yakni dengan memfungsikan nilai-nilai Islami dalam perilaku ekonomi agar manusia dapat mewujudkan kehidupan yang lebih adil.<sup>3</sup>

Fiqh Muamalah yaitu hukum-hukum yang berkaitan dengan tindakan manusia dalam persoalan-persoalan keduniaan, misalnya dalam persoalan jual

---

<sup>1</sup> Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam* (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2004), hlm.278.

<sup>2</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm.68.

<sup>3</sup> Al-Faruq an-Nabahan, *Sistem Ekonomi Islam* (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm. 1.

beli, utang piutang, kerjasama dagang, perserikatan, kerjasama dalam penggarapan tanah, dan sewa menyewa.<sup>4</sup>

Dalam kehidupan kita tidak lepas dari bantuan orang lain, karena manusia adalah makhluk sosial yang saling membutuhkan. Adanya sewa-menyewa tanah juga mendominasi kehidupan dan ini berkaitan dengan sistim pengelolaannya yang dalam Islam sewa-menyewa atau upah-mengupah disebut dengan *ijārah*. 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 Grujungan ini beda dengan akad sewa pada umumnya. Dimana pada umumnya akad sewa tanah bengkok hanya untuk ditanami saja. Tetapi di Desa Grujungan sewa tanah bengkok yang dilakukan antara panitia lelang degan petani tidak hanya untuk ditanami saja tetapi ada juga yang tanahnya digunakan untuk mengurug pekarangan dan adapula yang menjualnya dengan cara dikeruk, serta ada yang menggunakan untuk pembuatan batu bata 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.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, cet.2. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group,2012). hlm. 9.

<sup>5</sup> Observasi, pada hari Senin, 20 April 2015.

Dalam perjanjian sewa tanah bengkok antara panitia lelang dengan petani Desa Grujugan mengenai pemanfaatan tanah sewa adalah untuk pertanian. Yang dimaksud pertanian disini adalah untuk jenis saja yaitu jenis palawija apasaja dibolehkan. Perjanjian sewa-menyewa tanah bengkok antara panitia lelang dengan petani Desa Grujugan dilakukan secara langsung dan terbuka yang dilakukan di Pendopo Desa Grujugan. Waktu pemanfaatan tanah sewa yaitu selama 2 (dua) musim panen yaitu musim *sadon* (kemarau) dan musim *rendeng* (hujan) atau selama 1 (satu) tahun.

Petani atau penyewa tanah bengkok yang ada adalah 47 orang.<sup>6</sup> Tetapi dari 47 orang tersebut ada 6 orang yang memanfaatkan tanah sewa tidak hanya untuk pertanian saja tetapi juga untuk pembuatan batu bata. Hal ini diakibatkan karena setiap musim hasil panen tidak selalu bagus, terutama pada musim kemarau.

Musim kemarau hasil panen yang dihasilkan berbeda dengan musim penghujan terutama pada sawah yang berada di tepa lebih tinggi dan jauh dari sumber air. Selain itu pada musim kemarau biaya yang dikeluarkan lebih bayak sehingga 6 orang tersebut berinisiatif untuk memanfaatkan tanah sewa selain untuk pertanian juga untuk pembuatan batu bata. Karena dengan memanfaatkan tanah sewa untuk pembuatan batu bata akan menambah penghasilan yang lebih banyak. Bahkan aktifitas pembuatan batu bata tidak hanya dilakukan pada musim kemarau saja tetapi pada musim hujanpun mereka melakukan pembuatan batu bata. Dimana bahan untuk pembuatan

---

<sup>6</sup> Surat Pertanggungjawaban Lalang Sawah Kas Desa Grujugan Tahun 2015.

batau bata yaitu tanah sewa diambil dari sawah ketika musim kemarau lalu dikumpulkan di pekarangan rumah, ketika musim penghujan selain sawahnya ditanami mereka juga melakukan kegiatan pembuatan batu bata di pekarangan rumah dimana bahannya juga dari tanah sewa tersebut yang diambil pada musim kemarau. Padahal dalam perjanjian awal sudah jelas mengenai pemanfaatan tanah sewa yaitu untuk pertanian saja. Selain pemerintah desa juga telah memberikan surat peringatan yang disampaikan melalui setiap Rt yang ada di Desa Grujugan.<sup>7</sup> Tetapi penyewa tersebut tetap melakukan kegiatan pembuatan batu bata dengan menggunakan tanah sewa tersebut.

Dari latar belakang masalah tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian lapangan dan sekaligus untuk dijadikan skripsi dengan judul: **AKAD SEWA TANAH BENGKOK DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM (Studi Kasus di Desa Grujugan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas).**

## **B. Penegasan Istilah**

Agar tidak menimbulkan kesalahan dalam memahami skripsi yang berjudul “Akad Sewa Tanah Bengkok dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Grujugan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas)”, maka penulis memberikan penjelasan beberapa istilah yang berkaitan dengan judul, yaitu sebagai berikut:

---

<sup>7</sup> Wawancara dengan Bapak Ridwan, Kadus I Desa Grujugan, Rabu, 21 April 2015.

### 1. Akad

Adalah hubungan antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syari'at yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum pada objek perikatan.

### 2. Tanah Bengkok

adalah tanah desa, baik yang digunakan sebagai ganti gaji bagi pejabat desa ataupun tanah desa yang digunakan sebagai kas desa yang biasanya disewakan kepada masyarakat desa tersebut dengan proses lelang terlebih dahulu.

### 3. Perspektif

Adalah pandangan, pendapat, sesudah menyelidiki, mempelajari dan sebagainya.

### 4. Hukum Islam

Adalah kaidah, azaz, prinsip dan aturan yang digunakan untuk mengendalikan masyarakat Islam berdasarkan hukum Islam, sunnah Rasul maupun *ijtihad* para ulama.

IAIN PURWOKERTO

Jadi yang di maksud dengan judul skripsi ini adalah untuk mencari hukum sewa-menyewa tanah bengkok yang dilakukan di Desa Grujungan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas dibolehkan atau tidak dilihat dari sudut pandang hukum Islam.

### **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pemaparan latar belakang di atas, maka penulis dapat menarik rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan sewa tanah bengkok yang dilakukan di Desa Grujugan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas ?
2. Bagaimana pelaksanaan sewa tanah bengkok yang dilakukan di Desa Grujugan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas dalam perspektif hukum Islam

### **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### 1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan sewa bengkok yang dilakukan di Desa Grujugan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas.
- b. Untuk mengetahui pelaksanaan sewa tanah bengkok yang dilakukan di Desa Grujugan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas dalam perspektif hukum Islam.

#### 2. Manfaat Penelitian

- a. Memberikan informasi serta wawasan terhadap penulis dan pembaca mengenai akad sewa tanah bengkok yang dilakukan di Desa Grujugan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas.
- b. Untuk mengetahui kepastian hukum mengenai akad sewa tanah bengkok yang dilakukan di Desa Grujugan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas.

## E. Telaah Pustaka

Dalam pembahasan skripsi ini penulis akan menguraikan serangkaian telaah pustaka yang mendukung dan berhubungan dengan permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan akad sewa tanah tersebut antara lain:

Buku yang berjudul "*Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*" karangan Fathurrahman Djamil, yang mengatakan bahwa pemeliharaan terhadap aset yang di sewa, kedua belah pihak dapat merinci hak dan kewajiban masing-masing sesuai dengan kebiasaan dan kelaziman dalam masyarakat.

Buku yang berjudul "*Fiqh Islami Wā Adillatuhu*", jilid 5, karangan Wahbah az – Zuhaili di jelaskan bahwa cara memanfaatkan barang yang disewakan, apabila barang yang disewakan berupa tanah maka harus ada keterangan untuk apa tanah tersebut disewa, seperti pertanian, penanaman, membangun bangunan, dan sebagainya. Jika tidak ada keterangan maka sewanya rusak. Demikian juga jika sewa itu untuk pertanian, maka wajib ada keterangan pohon apa yang akan di tanam dalam tanah tersebut, atau dibolehkan baginya menanam apa saja yang dia inginkan dalam tanah tersebut. Jika tidak demikian, maka sewanya tidak sah karena manfaat tanah itu berbeda sesuai dengan tujuan penggunaan, seperti membangun, mengolah lahan, pertanian, dan jenis pohon yang ditanam, berbagai jenis tanaman memiliki pengaruh yang berbeda pada tanah.

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.

Skripsi Rachman Wijaya Paulya, pada Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang yang berjudul "*Perjanjian Sewa Tanah Pertanian Di Desa Sugihan Kecamatan Tengaran Kabupaten Semarang*".Dimana isinya adalah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian berbentuk lisan, pelaksanaannya dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Hal yang disepakati adalah tentang luas tanah yang disewakan yang mempunyai luas antara 1000 sampai dengan 2000, kemudian jangka waktu yang disepakati pada umumnya satu sampai dua tahun dengan harga sewa pertahun antara Rp.3.000.000,00 sampai dengan Rp.6.000.000,00. Dengan jangka waktu satu tahun penyewa dapat menanam lahan sewaan hingga tiga kali panen. Tanaman yang biasa ditanam adalah padi, jagung, terung dan kubis. Permasalahan yang terjadi adalah masa sewa yang telah habis namun penyewa belum bisa panen. Masalah yang timbul tersebut dapat diselesaikan dengan baik oleh para pihak dengan cara negosiasi dengan hasil penyewa diberi tambahan waktu sampai panen dengan menambah biaya sewa dan ada juga yang tidak memberi tambahan uang sewa. Saran yang diberikan oleh penulis adalah apabila membuat perjanjian masyarakat diharapkan untuk membuat perjanjian tersebut secara tertulis dan diharapkan untuk membuat perjanjian dihadapan saksi-saksi, hal ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum di kemudian hari apabila timbul persoalan yang tidak diharapkan.

Skripsi Juniati, Pada Universitas Mulawarman Samarinda yang berjudul “*Pengelolaan Tanah Desa di Desa Panca Jaya Kecamatan Muara Kaman Kabupaten Kutai Kartanegara*”, dijelaskan bahwa mengenai solusi hukum untuk mengatasi masalah perjanjian antara pihak desa dengan kelompok tani hanya secara lisan dan dalam pengelolaan ada pengklaiman tanah desa yang terdapat kios pasar oleh masyarakat yang dijadikan tempat tinggal.

Selain itu juga Skripsi Heni Mujiati, *Tentang “ Pertanggungjawaban Sewa-menyewa Rumah menurut KUHPerdata dan Hukum Islam”* yang menerangkan bahwa menurut Pasal 1583 KUHPerdata, untuk melindungi kedua pihak antara penyewa dan yang menyewakan yaitu apabila terjadi kerusakan pada barang sewa, maka reparasi kecil sebagai akibat kerusakan pemakaian normal atas barang yang disewa di bebankan kepada pihak penyewa, sedangkan reparasi berat dibebankan kepada pihak yang menyewakan. Pasal 1553 KUHPerdata yaitu bahwa jika selama waktu sewa barang yang disewakan musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja maka perjanjian sewa “gugur demi hukum”. Sedangkan menurut hukum Islam yaitu apabila terjadi kecelakaan atau kerusakan penyewa tidak berkewajiban menjaminnya, kecuali dengan sengaja atau karena pemeliharaan yang kurang dari biasanya.

Dari berbagai macam telaah pustaka yang ada sudah banyak yang membahas mengenai sewa-menyewa, tapi hanya pada perjanjiannya, hak sewa dan pertanggungjawabannya. Sedangkan penelitian ini akan meneliti tentang akad sewa tanah bengkok, yang meliputi akad, pelaku akad, hak penyewa, objek akad yang dilihat dari sudut pandang hukum Islam.

## F. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan penulisan dan pembahasan skripsi ini, maka penyusun menyusun dengan sistematis yang terdiri dari V bab, dengan uraian sebagai berikut:

Bab pertama memuat pendahuluan yang mencakup uraian tentang latar belakang masalah, penegasan istilah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, telaah pustaka, dan sistematika penelitian. Hal ini dimaksudkan sebagai alat yang dipergunakan dalam melakukan penelitian, tujuannya agar dapat menghasilkan suatu penelitian yang lebih akurat.

Bab kedua, memuat uraian mengenai *ijārah* (sewa-menyewa) dalam Islam yang meliputi pengertian dan dasar hukum *ijārah*, rukun dan syarat *ijārah*, bentuk-bentuk *ijārah*, serta pembatalan dan berakhirnya akad *ijārah*.

Bab ketiga memuat uraian mengenai metode penelitian yang meliputi jenis penelitian, lokasi penelitian, sumber data, metode pengumpulan data, dan metode analisis data.

Bab keempat merupakan pembahasan inti dari skripsi. Bab ini berisi tentang pandangan hukum Islam terhadap akad sewa tanah bengkok di Desa Grujugan, praktek sewa tanah bengkok yang dilakukan di Desa Grujugan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas, dan analisis akad sewa tanah bengkok. Uraian ini dimaksudkan untuk mengetahui pelaksanaan akad sewa itu sendiri dan perspektif hukum Islam.

Bab kelima, memuat kesimpulan yang berisi jawaban terhadap pertanyaan-pertanyaan yang diajukan dalam rumusan masalah dan saran-saran yang dimaksudkan sebagai rekomendasi untuk kajian lebih lanjut.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan mengenai akad sewa tanah bengkok di Desa Grujungan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Akad sewa tanah bengkok yang dilakukan di Desa Grujungan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas merupakan *ijārah* atas manfaat benda antara panitia lelang dengan petani yang dilakukan secara langsung dan terbuka. Dimana sewa tanah bengkok dilakukan dengan cara panitia lelang sebelum memulai lelang terlebih dahulu membacakan tata tertib lelang dan ketentuan umum setelah aturan tersebut di setuju langsung dilakukan tahap lelang dengan terlebih dahulu panitia lelang menjelaskan lokasi sawah setelah petani paham dan tau dimana lokasinya, panitia lelang dengan petani langsung melakukan tawar-menawar harga sampai menghasilkan kesepakatan. 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 pembuatan batu bata. 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. Obyek akad dapat ditentukan dan diketahui, namun penyerahannya tidak dilakukan secara langsung (tidak dapat dihadirkan) tetapi disini hak atas manfaat tanah tersebut sudah menjadi hak petani.

2. Adapun pelaksanaan sewa tanah bengkok di Desa Grujungan menurut hukum Islam adalah jika dilihat dari segi pelaku akad, pelaksanaan akad, *ujrah* (uang sewa), dan obyek sewa telah sesuai dengan hukum Islam. Tetapi untuk pemanfaatan barang sewa ternyata ada hal-hal yang di luar perjanjian atau tidak ada dalam perjanjian yang mengakibatkan rusaknya barang sewa, sehingga pelaksanaannya tidak sesuai dengan syara', hal seperti ini dilarang dalam hukum Islam dan akadnya menjadi batal.

## **B. Saran-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

- Ali, Zinuddin. *Hukum Perbankan Syari'ah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- An-Nabahan, al-Faruq. *Sistem Ekonomi Islam*. Yogyakarta: UII Press, 2000.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia "Konsep, Regulasi, dan Implementas"*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineke Cipta, 1993.
- Asfiah, Siti. *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Beli Motor Menurut Perspektif Hukum Islam di Dealer Roda Mas Motor Purwokerto, Skripsi*. Purwokerto: STAIN Purwokerto, 2006.
- Ashofa, Burhan. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineke Cipta, 1998.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *al-Fiqh al-Islamī Wādillatuhu*. IV. Beirut: Dār al-Fikr, 1989.
- Djamil, Fathurrahman. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Ghazaly, Abdul Rahman, dkk. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Huda, Qomarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras, 2011.
- Idri. *Hadis Ekonomi "Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi"*. Jakarta: Kencana, 2015.
- I Doi, Abdur Rahman. *Muamalah (Syari'ah III)*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1996.
- Juniati. *Pengelolaan Tanah Desa di Desa Panca Jaya Kecamatan Muara Kabupaten Kutai Kartanegara, Skripsi*. Samarinda: Universitas Mulawarman, 2013.
- Karim, Helmi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997.
- Kasiram, Moh. *Metodologi Penelitian Kualitatif-Kuantitatif*. Malang: UIN Maliki Press, 2008.

- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah “Fiqh Muamalah”*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Mas’ud, Ibnu dan Zainal Abidin. *Fiqh Muamalah (Edisi Lengkap), Buku 2: Muamalat, Munakahat, Jinayat*. Bandung: Pustaka Setia, 2007.
- Muhammad. *Audit dan Pengawasan Syari’ah Pada Bank Syari’ah*. Yogyakarta: UII Press, 2011.
- Mujiati. *Pertanggung Jawaban Sewa-menyewa Rumah Menurut KUHPerdara dan Hukum Islam*, 2010.
- Nawawi, Ismail. *Fiqh Muamalah “Klasik dan Kontemporer”*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.
- Paulyya, Rachman Wijaya. *Perjanjian Sewa Tanah Pertanian di Desa Sugihan Kecamatan Tenganan Kabupaten Semarang, Skripsi*. Semarang: Universitas Negeri Semarang, 2012.
- Ruslan, Rosady. *Metode Penelitian: Public Relations dan Komunikasi*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah*, III. Beirut: Dār al-Fikr, 1990.
- Saleh, Hasan. *Kajian Fiqh Nabawi dan Fiqh Kontemporer*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2010.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.
- Suprayogo, Imam dan Thobroni, *Metodologi Penelitian Sosial dan Agama*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2003.
- Suryabrata, Sumadi. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Syafe’i, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Tanzeh, Ahmad. *Metodologi Penelitian Praktis*. Yogyakarta: Teras, 2011.