

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PERHITUNGAN GANTI RUGI  
KELEBIHAN WAKTU DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA  
LAHAN PERTANIAN  
(Studi Kasus di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Melengkapi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1)



Oleh :  
**Ali Nur Huda**  
NIM. 102311012

**MUAMALAH FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG  
2015**

Drs. Sahidin, M.Si.

Jl. Merdeka Utara I/B.9 Ngaliyan Semarang

Sri Isnani Setiyaningsih, S.Ag.,M.Hum.

Graha Taman Bunga Jl. Bugenvil I Blok C2 No. 9 Perum BSB Kedungpane Mijen  
Semarang

---

### PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp. : 4 (empat) eks.  
Hal : Naskah Skripsi  
A.n. Sdr. Ali Nur Huda

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah

UIN Walisongo

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah saya memberikan bimbingan dan koreksi seperlunya, bersama ini saya kirim naskah skripsi saudara :

Nama : Ali Nur Huda

NIM : 102311012

Jurusan : Muamalah

Judul : ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP  
PERHITUNGAN GANTI RUGI KELEBIHAN  
WAKTU DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA  
LAHAN PERTANIAN (Studi Kasus di Desa Glagah  
Kulon, Dawe, Kudus)

Dengan ini, saya mohon kiranya skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

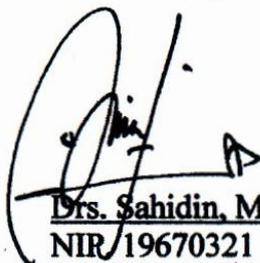
Demikian harap menjadi maklum.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Semarang, Juli 2015

Pembimbing I

Pembimbing II



Drs. Sahidin, M.Si.

NIR.19670321 199303 1 005



Sri Isnani Setiyaningsih, S.Ag.,M.Hum.

NIP. 19770330 200501 2 001



**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG  
FAKULTAS SYARIAH**

*Jl. Prof. DR. Hamka KM.2 Ngaliyan, Semarang, 50185 Telp/Fax. (024)7601291*

---

**PENGESAHAN**

Nama : **Ali Nur Huda**

Nim : 102311012

Jurusan : Muamalah

Judul Skripsi : **ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PERHITUNGAN  
GANTI RUGI KELEBIHAN WAKTU DALAM  
PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA LAHAN PERTANIAN  
(Studi Kasus di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus)**

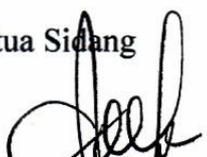
Telah dimunqasyahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang pada tanggal:

**KAMIS, 23 JULI 2015**

Dan dapat diterima sebagai kelengkapan ujian ahir dalam rangka menyelesaikan studi Progam Sarjana Strata 1 (S-1) Tahun Akademik 2015/2016 guna memperoleh gelar Sarjana dalam Ilmu Hukum Islam.

Semarang, 23 Juli 2015

Ketua Sidang

  
**Rustam Dahar KAH, M.Ag.**

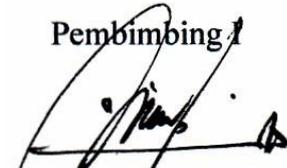
**NIP. 19690723 199803 1 005**

Penguji I

  
**Drs. H. Agus Nurhadi, MA.**

**NIP. 19660407 199103 1 004**

Pembimbing I

  
**Drs. Sahidin, M.Si.**

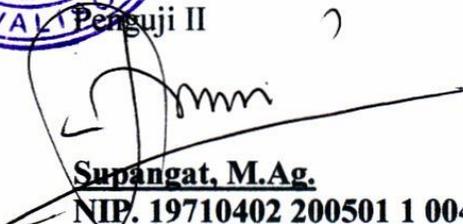
**NIP. 19670321 199303 1 005**

Sekretaris Sidang

  
**Drs. Sahidin, M.Si.**

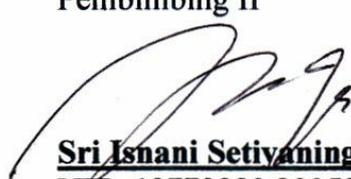
**NIP. 19670321 199303 1 005**

Penguji II

  
**Supangat, M.Ag.**

**NIP. 19710402 200501 1 004**

Pembimbing II

  
**Sri Isnani Setyaningsih, S.Ag., M.Hum.**

**NIP. 19770330 200501 2 001**

## MOTTO

فَإِذَا فَرَغْتَ فَانصَبْ . وَإِلَىٰ رَبِّكَ فَارْغَبْ . (الْم نَسْرَح : ٧ - ٦)

Artinya : “Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain”. (QS. Alam-Nasyrah 94 : 6-7)\*

---

\* Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Al Karim dan Terjemahannya*, Semarang: Karya Toha Putra, 2001, h. 1268.

## PERSEMBAHAN

Dalam perjuangan mengarungi samudra ilahi tanpa batas, dengan keringat dan air mata kupersembahkan karya tulis skripsi ini teruntuk orang-orang yang selalu hadir dan berharap keindahan-Nya. Kupersembahkan bagi mereka yang tetap setia berada di ruang dan waktu kehidupan khususnya buat:

Persembahan yang tertinggi hanyalah kepada Allah SWT,  
yang telah memberikan Rahmat dan HidayahNya  
Hingga pada Dia lah segalanya bergantung.  
Nabi Muhammad SAW  
Sang inspirator hidup

Almameterku tercinta, Fakultas Syari'ah  
UIN Walisongo Semarang

Ayahandaku tercinta Bapak *Thohari, S.Pd. I* dan Ibundaku tersayang Ibu *Warsiti*  
yang memberikan dorongan dan semangat serta do'a suci dengan setulus hati.

Adikku *Siti Aisyah* yang memberikan dukungan dan do'anya, belajar yang rajin  
supaya cepat khatam.

Istriku *Anis watin Hasanah* yang terindah yang bersedia menemaniku dengan  
penuh kesabaran, beserta kedua orang tuanya sekeluarga yang telah  
menumbuhkan semangat, keyakinan dan ketulusan dalam diriku untuk menggapai  
ridho-Nya.

Semoga Allah SWT selalu memberikan Rahman dan Rahim Nya, Amiin...

## DEKLARASI

Peneliti menyatakan dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 11 Agustus 2015

Deklator



Ali Nur Huda  
NIM. 102311012

## ABSTRAK

Proses sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon Dawe, Kudus, telah menjadi kegiatan yang berjalan bertahun-tahun lamanya, namun masalah timbul ketika masa panen yang di musim sekarang ini tidak menentu, mereka yang telah menyewa lahan pertanian atau sawah kepada seseorang dalam jangka waktu tertentu sedangkan masa sewa telah habis, hal inilah yang sampai sekarang masih menjadi permasalahan, ada beberapa pemilik lahan pertanian yang langsung meminta tambahan atau ganti rugi sepihak kepada penyewa atas kelebihan waktu tersebut, ada juga yang melakukan transaksi kembali sampai tanaman bisa di panen, Fenomena ini menjadi masalah yang terus terjadi pada masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus dan menarik untuk diteliti.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah 1) Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus? 2) Bagaimana praktek perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus? 3) Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Data di peroleh dengan menggunakan teknik observasi, interview, dokumentasi. Data yang telah terkumpul kemudian di analisis dengan menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif

Hasil penelitian menunjukkan: 1) Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus dilakukan dengan pemilik lahan pertanian menawarkan lahannya kepada penyewa atau sebaliknya penyewa mendatangi pemilik lahan pertanian untuk menyewa lahan pertanian dan kedua selanjutnya melakukan transaksi waktu sewa lahan pertanian baik secara tahunan maupun musiman atau *pecoan* kemudian terjadi kesepakatan harga. 2) Praktek perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus biasanya dilakukan dengan kesepakatan presentase pembagian antara pemilik lahan pertanian dan penyewa ketika ada kelebihan waktu dalam sewa tahunan sedangkan tanaman menunggu beberapa waktu untuk dipanen, namun ada juga yang menentukan adalah pemilik lahan pertanian karena ketidakberdayaan penyewa terhadap surat perjanjian yang telah ditandatangani, terkadang juga pemilik yang menentukan 10-30 ketika perjanjian dilakukan hanya secara lesan dan penyewa ngotot yang paling benar. Namun secara keseluruhan jumlah presentase pembagian banyak dilakukan dengan melakukan kesepakatan bersama. 3) Pandangan hukum Islam terhadap perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus tidak boleh jika ditentukan sepihak dan menjadi boleh apabila disepakati bersama.

Kata kunci: Perhitungan, Ganti Rugi, Kelebihan Waktu Sewa Menyewa, Lahan Pertanian

## KATA PENGANTAR

### *Bismillahirrahmanirrahim*

Alhamdulillah Wasyukurillah, senantiasa peneliti panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan nikmat kepada semua hambanya, sehingga sampai saat ini kita masih mendapatkan ketetapan Iman dan Islam.

Shalawat dan salam semoga tetap tercurah kepada junjungan kita Rasulullah Muhammad SAW pembawa rahmat bagi makhluk sekian alam, keluarga, sahabat dan para tabi'in serta kita umatnya, semoga kita senantiasa mendapat syafa'at dari beliau.

Pada penyusunan skripsi ini tentulah tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, baik dalam ide, kritik, saran maupun dalam bentuk lainnya. Oleh karena itu peneliti menyampaikan terima kasih sebagai penghargaan atau peran sertanya dalam penyusunan skripsi ini kepada:

1. Prof. Dr. Muhibbin, M.Ag. selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Dr. Akhmad Arif Junaidi, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syari'ah UIN Walisongo Semarang.
3. Afif Noor, S.Ag.,SH., M.Hum., selaku ketua Prodi Muamalah atas segala bimbingannya.
4. Drs. Sahidin, M.Si. selaku Dosen pembimbing I dan Sri Isnani Setiyaningsih, S.Ag.,M.Hum., yang telah banyak membantu, dengan meluangkan waktu dan tenaganya yang sangat berharga semata-mata demi mengarahkan dan membimbing peneliti selama penyusunan skripsi ini.
5. Segenap Dosen Fakultas Syari'ah yang telah banyak memberikan ilmunya kepada peneliti dan senantiasa mengarahkan serta memberi motivasi selama peneliti melaksanakan kuliah sehingga peneliti mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini.
6. H. Sukarwi selaku Kepala Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus beserta staf-stafnya yang telah memberikan izin untuk dapat melakukan penelitian, dan seluruh masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus yang telah bersedia untuk memberikan informasi atas data-data yang dibutuhkan.

7. Seluruh keluarga besar peneliti : Ayah, Ibu, Adik, Istri, dan semua keluargaku yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu, kalian semua adalah semangat hidup bagi peneliti yang telah memberikan do'a agar selalu melangkah dengan optimis.
8. Semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung membantu upaya penyelesaian skripsi ini.

Semoga penelitian ini dapat memberikan manfaat kepada banyak pihak.  
Amin Ya Rabbal Alamin.

Semarang, 11 Agustus 2015

Penulis



Ali Nur Huda

NIM. 102311012

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN DEKLARASI.....	vi
HALAMAN ABSTRAKSI.....	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI.....	x
<b>BAB I</b>	<b>PENDAHULUAN</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Telaah Pustaka .....	6
F. Metode Penelitian .....	9
G. Sistematika Penulisan Skripsi .....	13
<b>BAB II</b>	<b>LANDASAN TEORI SEWA MENYEWAWA</b>
A. Pengertian Sewa Menyewa .....	15
B. Dasar Hukum Sewa Menyewa.....	18
C. Syarat dan Rukun Sewa Menyewa.....	25
D. Sifat Akad dan Macam-Macam Sewa Menyewa.....	27
E. Hal-Hal yang Membatalkan Sewa Menyewa.....	33
<b>BAB III</b>	<b>PRAKTEK PERHITUNGAN GANTI RUGI KELEBIHAN WAKTU DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA LAHAN PERTANIAN DI DESA GLAGAH KULON, DAWE, KUDUS</b>
A. Gambaran Umum Tentang Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus .....	38

	1. Keadaan Geografis.....	38
	2. Kondisi Perekonomian Desa.....	39
	3. Sosial Budaya Desa dan keagamaan.....	39
	4. Prasarana dan Sarana Desa .....	44
	B. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus .....	50
	C. Praktek Perhitungan Ganti Rugi Kelebihan Waktu dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus .....	59
<b>BAB IV</b>	<b>ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PERHITUNGAN GANTI RUGI KELEBIHAN WAKTU DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA LAHAN PERTANIAN DI DESA GLAGAH KULON, DAWE, KUDUS</b>	
	A. Analisis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus.....	61
	B. Analisis Praktek Perhitungan Ganti Rugi Kelebihan Waktu dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian di Glagah Kulon, Dawe, Kudus.....	70
	C. Analisis Pandangan Hukum Islam terhadap Perhitungan Ganti Rugi Kelebihan Waktu dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus.....	73
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP</b>	
	A. Kesimpulan .....	80
	B. Saran-Saran .....	81
	C. Penutup .....	82

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN – LAMPIRAN**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Pertanian merupakan salah satu jalan untuk mendapatkan penghasilan yang diatur sedemikian rupa hingga menyusun satu usaha hidup, manusia mendapat hasil bersama untuk hidup di dalam masyarakat.<sup>1</sup> Pertanian pada mulanya merupakan satu usaha yang bebas, tetapi pada akhirnya merupakan satu usaha dagang yang terdapat bermacam tangan yang memanfaatkan hasil pertanian itu. Namun demikian, Islam tetap menjadikan pertanian itu sejak semula sebagai satu kerjasama untuk kepentingan bersama pula. Sebagian hasil pertanian merupakan makanan pokok manusia, seperti padi, kurma, gandum, dan sebagainya. Petani sangat berjasa bagi kehidupan manusia, tanpa makan, manusia tidak dapat berbuat apa-apa, akan kelaparan dan mati.<sup>2</sup> Bertani merupakan suatu pekerjaan berat, banyak menghabiskan tenaga dan waktu. Dalam masyarakat yang masih bertahan dengan sistem pertaniannya, hampir semua pekerjaan di atas lahan pertanian dikerjakan sendiri oleh kepala keluarga dan anggota keluarganya, terutama pada masa panen tiba.

Tidak semua masyarakat petani yang menanam di lahan pertanian (sawah sendiri), bagi sebagian petani menanam dengan menyewa lahan milik orang lain dengan durasi yang bervariasi dari setahun bahkan sampai puluhan tahun sesuai dengan kesepakatan antara pemilik lahan dengan penyewanya,

---

<sup>1</sup> Fuad M.Fachruddin, *Ekonomi Islam*, Jakarta: Penerbit Mutiara, 2003, h.106-107.

<sup>2</sup> Ali Sumanto al-Kindhi, *Bekerja Ibadah: Konsep Memberantas Kemiskinan, Kebodohan, dan Keterbelakangan Umat*, Solo: Aneka, 2007, h.82.

sebagaimana terjadi di Desa Glagah Kulon Dawe, Kudus, dimana sebagian petani menggarap tanamannya dengan menyewa lahan dari orang lain, baik itu berupa sawah, pekarangan maupun bengkok desa.

Proses sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon Dawe, Kudus, telah menjadi kegiatan yang berjalan bertahun-tahun lamanya, namun masalah timbul ketika masa panen yang di musim sekarang ini tidak menentu, mereka yang telah menyewa lahan atau sawah kepada seseorang dalam jangka waktu tertentu semisal setahun dan ternyata padi belum bisa di panen, sedangkan masa sewa telah habis, hal inilah yang sampai sekarang masih menjadi permasalahan, ada beberapa pemilik lahan pertanian yang langsung meminta tambahan atau ganti rugi sepihak kepada penyewa atas kelebihan waktu tersebut, ada juga yang melakukan transaksi kembali sampai padi bisa di panen, bahkan ada kebiasaan yang mengharuskan penyewa memberikan sebagian dari hasil panen kepada pemilik lahan pertanian tanpa perjanjian dan dianggap sudah menjadi kebiasaan, karena pemilik lahan pertanian menganggap ikut menanamkan modal dengan kelebihan waktu tersebut.<sup>3</sup>

Fenomena ini menjadi masalah yang terus terjadi pada masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus yang bahkan menjadi pertengkaran diantara penyewa dan yang menyewakan lahan pertanian. Berdasarkan pra penelitian yang dilakukan peneliti dengan melakukan wawancara dengan beberapa petani menunjukkan bahwa mereka mengalami kerugian dengan proses pembayaran bersyarat atau pemberian sebagian hasil panen kepada pemilik

---

<sup>3</sup> Wawancara dengan Kepala Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus (Sukarwi) pada tanggal 15 September 2014.

lahan pertanian, meskipun dari sudut ekonomi mereka diuntungkan dengan diberikan waktu untuk menikmati hasil panen, akan tetapi petani tidak bisa mendapatkan hasil lebih dari hasil panen yang di dapat.<sup>4</sup>

Dalam Islam dikenal berbagai macam akad (perikatan/perjanjian) diantaranya adalah jual beli dan sewa menyewa. Sewa menyewa dalam bahasa arab diistilahkan dengan *al-ijarah*. Menurut pengertian hukum Islam sewa menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>5</sup>

Syari'at Islam telah memberikan pokok-pokok aturan di dalam melaksanakan hubungan kerja yang baik, saling tolong menolong, saling menguntungkan dan tanpa merugikan antara satu dengan lainnya. Dengan demikian maka akad sewa-menyewa tanah harus berdasarkan atas asas saling rela antara kedua belah pihak yang melakukan transaksi, dalam hal ini tidak diperkenankan adanya unsur pemaksaan, dan penipuan, karena hal tersebut akan merugikan salah satu pihak.

Ibnu Rusyd mengemukakan, bahwa sebab dikeluarkannya larangan syara' dalam jual beli dan sewa menyewa ada dua macam yaitu: *Pertama*, sebab asli (intern), yakni sebab-sebab yang menimbulkan adanya larangan syara' terdapat jual belinya dan sewa menyewa itu sendiri sebab-sebab asli ini merupakan sebab-sebab kerusakan umum yang menjadi pangkal kerusakan dalam jual beli dan sewa menyewa, sebab-sebab tersebut ada empat macam, yaitu: larangan karena barang, larangan karena riba, larangan karena gharar,

---

<sup>4</sup> Wawancara dengan petani penyewa lahan pertanian Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus (Sukardi) Pada tanggal 15 September 2014.

<sup>5</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000, h. 144.

larangan karena syarat-syarat yang berasal dari salah satu dari dua perkara terakhir riba dan gharar atau dari keduanya bersama-sama. *kedua*, sebab-sebab *kharijiy* (ekstern), yakni sebab-sebab luar yang menimbulkan datangnya larangan dalam jual beli dan sewa menyewa. Di antaranya adalah: Penipuan atau curang dan gharar merugikan, Waktu yang lebih berhak atas sesuatu yang lebih penting dari pada jual beli.<sup>6</sup>

Kebanyakan problem sosial yang mengakibatkan pertentangan dan permusuhan adalah disebabkan tidak dijalankannya undang-undang syari'at yang telah ditetapkan oleh Allah Yang Maha Bijaksana dalam hal jual beli dan sewa menyewa.<sup>7</sup>

Selanjutnya Allah memerangi sistem riba dalam jual beli. Berapa banyak sistem riba telah meruntuhkan bangunan-bangunan yang berdiri kokoh, orang kaya menjadi hina, raja menjadi hamba sahaya, keluarga dekat yang terhormat dan mulia jatuh ke lembah kefakiran dan kemiskinan yang sebelumnya bergelimang kemuliaan dan kemewahan.

Berangkat dari latar belakang diatas peneliti ingin mengkaji lebih jauh tentang analisis hukum Islam terhadap perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus.

---

<sup>6</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid*, Juz II, Jakarta:Usaha Keluarga, t.th, h. 94.

<sup>7</sup> Ali Ahmad Jurjawi, *Hikmah Al-Tasyri' wa Falsafatuhu*, terj. *Falsafah dan Hikmah Hukum Islam*, Semarang, 1992, h. 375.

## **B. Rumusan Masalah**

Berpijak dari latar belakang masalah dan penegasan istilah di atas, maka permasalahan yang akan dikaji adalah

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
2. Bagaimana praktek perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
3. Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?

## **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah tersebut di atas, maka penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus.
2. Untuk mengetahui praktek perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus.
3. Untuk mengetahui pandangan hukum Islam terhadap perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat diantaranya

1. Dapat menambah wawasan dan khazanah dan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu muamalah.
2. Dapat memberi gambaran pada pembaca tentang kajian Pandangan Hukum Islam Terhadap Praktik Perhitungan Ganti Rugi Kelebihan Waktu Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus.

#### **E. Telaah Pustaka**

Kajian pustaka dilakukan untuk menggali penelitian terdahulu dan menghindari duplikasi atau pengulangan penulisan hasil penelitian. Beberapa penelitian yang mempunyai keterkaitan dengan penelitian yang peneliti lakukan diantaranya:

1. Penelitian yang dilakukan oleh M. Abdul Hamid (2007) yang berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa-Menyewa tanah Untuk Bangunan di Stasiun Alastuwo*.<sup>8</sup> Hasil dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa dalam hukum Islam sudah terdapat beberapa aturan yang mengatur tentang akad sewa-menyewa tanah, dan dalam praktek sewa-menyewa tanah untuk bangunan di Stasiun Alastuwo menurut segi perjanjian hal tersebut sudah sesuai dengan syarat dan rukunnya. Adapun dasar istibath hukum Islam tentang pelaksanaan akad sewa-menyewa

---

<sup>8</sup> M. Abdul Hamid, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa-Menyewa tanah Untuk Bangunan di Stasiun Alastuwo*, (Fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang, 2007)

tanah untuk bangunan di stasiun alastuwo menunjukkan bahwa adanya hukum kebolehan dalam pelaksanaan akad tersebut, karena akad yang berlangsung dapat diqiaskan dengan konsep ijarah yang terdapat hukum Islam.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Noor Afif Hasanah (2007) yang berjudul *Tinjauan Hukum Islam terhadap Sewa Menyewa Girik Tambak Norowito di Desa Guyangan Kecamatan Trangkil Kabupaten Pati*.<sup>9</sup> Hasil penelitian tersebut menunjukkan Girik tambak Norowito adalah selebar kertas yang merupakan bukti kepemilikan atas tanah Norowito. Girik tambak Norowito dapat ditukarkan dengan uang hasil lelangan tambak yang diadakan satu tahun sekali. Pada waktu terjadinya transaksi sewa menyewa girik tambak barangnya tidak dapat diserahterimakan karena masih disimpan di kantor desa dan akan di berikan besok pada waktu lelangan tambak tiba. Ditinjau dari segi syarat dan rukun sewa menyewa, maka praktek sewa menyewa girik tambak Norowito ini belum terpenuhi, karena girik tambaknya pada waktu *akad* tidak dapat diserahterimakan, Hal tersebut merupakan kebiasaan (adat) yang berlaku pada masyarakat Desa Guyangan, namun kebiasaan tersebut termasuk *urffasid* yang bertentangan dengan hukum Islam. Maka penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa sewa menyewa girik tambak Norowito yang dilakukan oleh masyarakat Desa Guyangan Kecamatan Trangkil Kabupaten Pati tidak diperbolehkan dan tidak syah menurut hukum Islam. Praktek sewa menyewa girik

---

<sup>9</sup> Noor Afif Hasanah, *Tinjauan Hukum Islam terhadap Sewa Menyewa Girik Tambak Norowito di Desa Guyangan Kecamatan Trangkil Kabupaten Pati*, (Fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang, 2007)

tambak Norowito yang dilakukan oleh masyarakat Desa Guyangan Kecamatan Trangkil Kabupaten Pati tidak diperbolehkan dan tidak syah menurut hukum Islam, meskipun sudah ada kata sepakat oleh kedua pihak, tetapi tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam hukum Islam.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Saeful Amar (2007) yang berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Sawah Eks Bengkok (Studi Kasus Di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal Kabupaten Kendal)*.<sup>10</sup> Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa Proses sewa menyewa sawah eks bengkok yang biasa berlaku di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal Kabupaten Kendal pada dasarnya telah sesuai dengan Peraturan Daerah yang berlaku, walaupun dalam prakteknya masih ada sedikit pelanggaran tapi masih dalam kewajaran. Sewa menyewa sawah eks bengkok yang biasa berlaku di Kelurahan Bugangin telah sesuai dengan hukum Islam. Karena rukun dan syarat yang ada dalam ketentuan ijarah telah terpenuhi dalam masalah sewa menyewa sawah eks bengkok tersebut. Status hukum sewa menyewa sawah eks bengkok milik Pemerintah Daerah Kabupaten Kendal adalah benar, karena mengandung norma kemaslahatan bersama.

Beberapa penelitian di atas terdapat kesamaan dengan penelitian yang sedang peneliti lakukan yaitu masalah sewa menyewa dari sudut hukum dan maslahatnya, akan tetapi penelitian yang peneliti lakukan lebih mengarah kepada analisis hukum Islam terhadap perhitungan ganti rugi kelebihan waktu

---

<sup>10</sup> Saeful Amar, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Sawah Eks Bengkok (Studi Kasus di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal Kabupaten Kendal)*, (Fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang, 2007)

dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian yang tentunya berbeda dengan penelitian diatas karena pada penelitian ini bentuk proses dan dampaknya berbeda dengan penelitian diatas.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) berbentuk kualitatif yaitu penelitian yang bersifat atau memiliki karakteristik, bahwa datanya dinyatakan dalam keadaan sewajarnya atau sebagaimana adanya dengan tidak merubah dalam bentuk simbol-simbol atau bilangan sehingga *natural setting* dalam penelitian ini peneliti menggambarkan peristiwa maupun kejadian yang ada di lapangan tanpa mengubahnya menjadi angka maupun simbol.<sup>11</sup>

### **2. Sumber Data**

Dalam penelitian ini terdapat dua sumber data, yaitu sumber data primer dan sumber data skunder. Adapun isi dari data tersebut adalah sebagai berikut:

#### **a. Sumber data primer**

Sumber data primer Yaitu data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian dengan menggunakan alat pengukuran atau alat pengambilan data langsung pada subjek sebagai sumber informasi yang

---

<sup>11</sup> Hadari Nawawi, dan Nini Martini, *Penelitian Terapan*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1996, h. 174.

dicari.<sup>12</sup> Sumber data primer dalam penelitian ini yaitu pemilik lahan dan penyewa lahan.

b. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh lewat pihak lain, tidak langsung diperoleh oleh peneliti dari subyek penelitiannya.<sup>13</sup> Sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu berupa data-data tertulis seperti data dari kepala desa, masyarakat, daftar inventaris, buku dan lain-lain.

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data digunakan untuk memperoleh data yang diperlukan, baik yang berhubungan dengan studi literatur maupun data yang dihasilkan dari data empiris. Adapun untuk data empirik, peneliti menggunakan beberapa metode, yaitu:

a. Observasi

Observasi yaitu metode yang digunakan melalui pengamatan yang meliputi kegiatan pemusatan perhatian terhadap suatu objek dengan menggunakan keseluruhan alat indra.<sup>14</sup> Data yang dihimpun dengan teknik ini adalah hasil pengamatan proses praktek sewa menyewa dan bentuk perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus.

---

<sup>12</sup> Saifudin Azwar, *Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1999, h. 91.

<sup>13</sup> Saifudin Azwar, *Metode ....*, h. 91.

<sup>14</sup> *Ibid*, h. 14.

b. Interview atau wawancara

Interview atau wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui komunikasi langsung antara pewawancara (*interviewer*) dengan responden (subjek yang diwawancarai atau *interviewee*).

Dalam penelitian ini dilakukan wawancara bebas terpimpin, yakni wawancara yang dilakukan secara bebas dalam arti responden diberi kebebasan menjawab akan tetapi dalam batas-batas tertentu agar tidak menyimpang dari panduan wawancara yang telah disusun.<sup>15</sup>

Peneliti menggunakan pedoman wawancara *semi structured*, karena bentuk wawancara ini tidak membuat peneliti kaku, melainkan lebih bebas dan luwes dalam melakukan wawancara.<sup>16</sup>

Metode interview ini dilakukan untuk mendapatkan informasi terhadap data-data yang berkaitan dengan segala sesuatu tentang praktek sewa menyewa dan bentuk perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus, sedangkan yang menjadi pihak yang diwawancarai peneliti adalah pemilik lahan pertanian, penyewa sebanyak 3 orang, kepala desa, masyarakat

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah salah satu metode yang digunakan untuk mencari data-data otentik yang bersifat dokumen, baik data itu berupa

---

<sup>15</sup> Hadari Nawawi dan Martini Hadari, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1995, h. 23.

<sup>16</sup> Syamsul Yusuf, *Psikologi Belajar Agama*, Bandung: Pustaka Bani Quraisy, 2003, h. 87.

catatan harian, memori atau catatan penting lainnya. Adapun yang dimaksud dengan dokumen di sini adalah data atau dokumen yang tertulis.<sup>17</sup> Teknik ini digunakan untuk mengungkap data tentang, perjanjian sewa menyewa lahan pertanian yang ada di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus.

#### 4. Analisis Data

Analisis data adalah mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam satu pola, kategori dan satuan uraian dasar. Sehingga dapat di temukan tema, dan dapat dirumuskan hipotesis (ide) kerja seperti yang disarankan data.<sup>18</sup> Untuk menganalisis data, penelitian ini, peneliti menggunakan metode analisis deskriptif yaitu menyajikan dan menganalisis fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan. Data yang dikumpulkan semata-mata bersifat deskriptif sehingga tidak bermaksud mencari penjelasan, menguji hipotesis, membuat prediksi maupun mempelajari implikasi.<sup>19</sup>

Metode deskriptif yang peneliti gunakan ini mengacu pada analisis data secara induktif, karena: 1). Proses induktif lebih dapat menemukan kenyataan-kenyataan jamak yang terdapat dalam data, 2). Lebih dapat membuat hubungan peneliti dengan responden menjadi eksplisit, dapat dikenal dan akuntabel, 3). Lebih dapat menguraikan latar belakang secara penuh dan dapat membuat keputusan-keputusan tentang dapat tidaknya

---

<sup>17</sup> Wirawan Sarlito, *Metode Penelitian Sosial*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2000, cet. IV, h. 71-73.

<sup>18</sup> *Ibid*, h. 103.

<sup>19</sup> Saifudin Azwar, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2001, h. 6-7.

pengalihan pada suatu latar lainnya, 4). Analisa induktif lebih dapat menemukan pengaruh bersama yang mempertajam hubungan-hubungan, 5). Analisis demikian dapat memperhitungkan nilai-nilai secara eksplisit sebagai bagian struktur analitik.<sup>20</sup>

Dalam hal ini peneliti menganalisis tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa dan perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus.

#### **G. Sistematika Penulisan Skripsi**

Secara garis besar penulisan penelitian ini terdiri atas 5 bab, di mana dalam setiap bab terdapat sub –sub pembahasan

##### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini meliputi latar belakang masalah, permasalahan, tujuan penulisan, telaah pustaka, metode penulisan dan sistematika penulisan.

##### **BAB II : LANDASAN TEORI SEWA MENYEWAWA**

Bab ini meliputi Pengertian Sewa Menyewa, Dasar Hukum Sewa Menyewa, Syarat dan Rukun Sewa Menyewa, Sifat Akad dan Macam-macam Sewa Menyewa dan Hal-hal yang Membatalkan Sewa Menyewa.

---

<sup>20</sup> Lexy. J. Moleong, *op. cit.*, h. 10.

**BAB III : PRAKTEK PERHITUNGAN GANTI RUGI KELEBIHAN WAKTU DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA LAHAN PERTANIAN DI DESA GLAGAH KULON, DAWE, KUDUS.**

Bab ini meliputi pertama, gambaran umum tentang Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus meliputi keadaan geografis, keadaan ekonomi dan keadaan sosial agama, kedua pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus dan ketiga praktek perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus.

**BAB IV : ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PERHITUNGAN GANTI RUGI KELEBIHAN WAKTU DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA LAHAN PERTANIAN DI DESA GLAGAH KULON, DAWE, KUDUS**

Bab ini merupakan pokok dari pembahasan yakni analisis pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Glagah Kulon, Dawe, Kudus, dan analisis pandangan hukum Islam terhadap perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Glagah Kulon, Dawe, Kudus.

**BAB V : PENUTUP**

Meliputi kesimpulan, saran dan kata penutup.

## BAB II

### LANDASAN TEORI SEWA MENYEWA

#### A. Pengertian Sewa Menyewa

Menurut bahasa kata sewa-menyewa berasal dari kata “sewa” dan “menyewa”, kata “sewa” berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa.<sup>1</sup> Sedangkan kata “menyewa” berarti memakai dengan membayar uang sewa.<sup>2</sup> Dalam Hukum Islam sewa-menyewa dinamakan *al-Ijarah* yang berasal dari bahasa arab *al-Ajru* yang berarti *al-‘Iwadhu* (ganti). Dari sebab itu *ats-Tsawab* (pahala) dinamai *ajru* (upah).<sup>3</sup>

Abdur Rahman al-Jaziry dalam kitabnya *al-Fiqh ala madzahib al arba’ah* menyebutkan bahwa *ijarah* menurut bahasa dengan dikasrohkan hamzahnya, didhomahkan hamzahnya, dan difathahkan hamzahnya. Adapun dikasrohkan hamzahnya adalah lebih tersohor dan dengan *dikasroh* jim *didhomah* jimnya, artinya adalah bahasan suatu pekerjaan atau amal perbuatan.<sup>4</sup>

Dalam hal ini, Ikhwan Abidin Basri menguatkan bahwa Ijarah secara bahasa, adalah menjual manfaat atau kegunaan. Adapun secara istilah, ijarah dipahami sebagai akad untuk mendapatkan manfaat dengan pembayaran.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Edisi III, Jakarta: Balai Pustaka, 2003, h. 1112.

<sup>2</sup> *Ibid.*

<sup>3</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 13*, Bandung : Al-Ma’arif, 1987, h. 7.

<sup>4</sup> Abdur Rahman al-Jaziry, *Fiqh ‘Ala Madzhabil Arba’ah, al Makkabah al-Bukhoiriyah al-Kubra*, Beirut : Dar al-Fikr, 1971, h. 94.

<sup>5</sup> Ikhwan Abidin Basri, MA, *Fiqh Maaliyah; Ijarah*, dalam tazqia.online.com, diakses pada senin 13 Nopember 2014.

Dalam pemahaman lain, pandangan Abu Syuja' menyebutkan bahwa lafadz *ijarah* dengan dibaca kasrah hamzahnya, menurut *qaul* (perkataan, pemahaman) yang masyhur secara bahasa bermakna upah.<sup>6</sup> Hendi Suhendi, menyatakan bahwa *al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang menurut bahasanya ialah *al- 'iwadi* yang secara bahasa berarti ganti dan upah.<sup>7</sup>

Berikut ini, untuk lebih jelasnya akan dijelaskan beberapa pengertian tentang sewa menyewa menurut istilah, dari beberapa pandangan para ulama fiqh:

1. Malikiyah, sewa menyewa atau *ijarah* ialah:

تَسْمِيَةُ التَّعَاقُدِ عَلَى مَنفَعَةٍ الْإِدْمِيِّ وَبَعْضِ الْمُنْقُولَانِ

Artinya : “Nama bagi akad-akad untuk kemanfaatan yang bersifat manusiawi dan untuk sebagian yang dapat dipindahkan”.

2. Hambaliah, sewa menyewa atau *ijarah* ialah:

الْإِحَارَةُ عَقْدٌ عَلَى مَنفَعَةٍ مُبَاحَةٍ مَعْلُومَةٍ تُؤْخَذُ شَيْئاً فَشَيْئاً مَدَّةَ مَعْلُومَةٍ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

Artinya : “*Ijarah* yaitu akad transaksi atau suatu kemanfaatan yang diperoleh dan telah diketahui yang diambil sedikit demi sedikit pada tempo waktu tertentu serta dengan ganti rugi tertentu”.<sup>8</sup>

3. Syafi'i dan Imam Taqiyuddin, sewa menyewa atau *ijarah* ialah:

عَقْدٌ عَلَى مَنفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

Artinya : “Transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan dengan suatu imbalan tertentu”.<sup>9</sup>

<sup>6</sup> Abu Syuja' *Fathul al-Qarib al-Mijib*, Semarang: Toha putra, t.th, h. 38.

<sup>7</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, Beirut: Dar al-Fikr, 1971, h. 5.

<sup>8</sup> Abdur Rahman al-Jaziry, *Op.cit.*, h. 94 – 98.

<sup>9</sup> Imam Taqiyuddin, *Kifayah al-Akhyar*, Semarang: Toha Putra, t.th., h. 309.

4. Syaikh Syihab ad-Din dan Syaikh Umairah, sewa menyewa atau *ijarah* ialah:

عَقْدٌ عَلَىٰ مَنفَعَةٍ مَّعْلُومَةٍ مَّقْصُودَةٍ قَابِلَةٌ لِلبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بَعْوَضٍ وَضَعًا

Artinya : “Akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu”.

5. Sayyid Sabiq bahwa sewa menyewa atau *ijarah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan perniagaan.<sup>10</sup>
6. Idris Ahmad bahwa sewa menyewa atau *ijarah* artinya mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan memberi ganti menurut syarat-syarat tertentu.
7. Syaikh al-Islam Abi Yahya Zakaria al-Anshori dalam kitab *Fath Al Wahab*, sewa menyewa atau *ijarah* ialah:

الْإِجَارَةُ وَهِيَ لُغَةً إِسْمٌ لِلْأَجْرَةِ وَشَرْعًا تَمَثِيلٌ مِّنْفَعَةٍ بَعْوَضٍ بِشُرُوطٍ تَأْتِي

Artinya : “*Ijarah* (sewa-menyewa) secara bahasa adalah nama untuk pengupahan sedang sewa-menyewa secara syara’ adalah memiliki atau mengambil manfaat suatu barang dengan pengambilan (imbalan) dengan syarat-syarat yang sudah ditentukan”.<sup>11</sup>

8. Muhamad Syafi’ Antonio, sewa menyewa atau *ijarah* adalah pemindahan hak bangunan atas barang atau jasa melalui upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>12</sup>
9. Taqyuddin an-Nabhani juga menyebutkan dalam bukunya, bahwa sewa menyewa atau *ijarah* adalah pemilikan jasa dari seorang *ajiir* (orang yang

<sup>10</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah Membahas Ekonomi Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Pusada, cet. – I, 2002, h. 114 – 115.

<sup>11</sup> Abi Yahya Zakaria, *Fath Al Wahab*, Juz I, Semarang: Toha Putra, t.th., h. 246.

<sup>12</sup> Muhamad Syafi’ Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, cet-I, 2001, h. 117.

dikontak tenaganya) oleh *musta'jir* (orang yang mengontrak tenaga), serta pemilikan harta dari pihak *musta'jir* oleh seorang *ajiir*.<sup>13</sup>

Dari beberapa pendapat tentang sewa-menyewa tersebut dapat penulis rumuskan bahwa *ijarah* adalah suatu akad untuk mengambil manfaat suatu benda baik itu benda bergerak maupun tidak bergerak yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar upah sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dan dengan syarat-syarat tertentu.

Dengan demikian untuk menjadikan suatu persewaan, sebelumnya harus ada akad yang mengikat kedua belah pihak untuk melakukan sewa-menyewa tersebut, karena akad tersebut merupakan dasar berlangsungnya sewa-menyewa atau dapat dikatakan sebagai ukuran ada atau tidak adanya sewa-menyewa.

## **B. Dasar Hukum Sewa Menyewa**

Sebagian ulama' berpendapat bahwa sewa-menyewa merupakan suatu kebutuhan yang sangat diperlukan, dan hal ini sangat dianjurkan, karena pada dasarnya sewa-menyewa tersebut terbukti mampu memberikan kemaslahatan bagi orang banyak, terutama bagi mereka yang membutuhkan, sedangkan keuntungan yang akan diperoleh bisa didapatkan oleh kedua belah pihak, yaitu pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan.

Akan tetapi perlu diketahui bahwa sewa-menyewa yang dimaksud disini adalah sewa-menyewa yang sesuai dengan ketentuan syari'at Islam, yakni ketentuan Syari'at Islam yang berdasarkan Al-Qur'an, Hadits, Ijma'.

---

<sup>13</sup> Taqyuddin an-Nabhani, *Membangun System Ekonomi Alternative Perspektif Islam*, Surabaya: Risalah Gusti, 1996, h. 83.

Untuk lebih jelasnya penulis akan menguraikan dasar hukum sewa-menyewa tersebut, adapun dasar hukum sewa-menyewa tersebut antara lain sebagai berikut :

## 1. Al-Qur'an

### a. Firman Allah SWT Surat al Baqarah 233 :

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ (البقرة : ٢٣٣)

Artinya : *"Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu bila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan"*. (QS. Al Baqarah 2 : 233)<sup>14</sup>

### b. Firman Allah SWT surat al-Qishas ayat 26-27:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ . قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حِجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ (القصص : ٢٦ - ٢٧)

Artinya : *"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". Berkatalah dia (Syu'aib):"Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu insya Allah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik". (QS. Al-Qishas 28:26-27)<sup>15</sup>*

<sup>14</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta: Proyek Pengadaan Kitab Suci Al-Qur'an, 2001, h. 56.

<sup>15</sup> *Ibid*, h. 613.

c. Firman Allah SWT surat At Thalaq ayat 6

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ..... (الطلاق : ٦)

*Artinya : “Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya ...” (QS. At Thalaq 65 : 6)*<sup>16</sup>

Dalam surat At Thalaq ayat 6 menerangkan bahwa Allah SWT telah memerintahkan kepada bekas suami untuk mengeluarkan biaya-biaya yang diperlukan bekas istrinya, untuk memungkinkan melakukan susunan yang baik bagi anak yang diperoleh dari bekas suaminya itu. Biaya-biaya yang diterima bekas istri itu dinamakan upah, karena hubungan perkawinan keduanya terputus, kapasitas mereka adalah orang lain.

Dari beberapa *nash* al-Qur’an tersebut dapat dipahami bahwa *ijarah* disyari’atkan dalam Islam. Oleh karena itu, manusia antara satu dengan yang lain selalu terlibat dan saling membutuhkan. Sewa-menyewa merupakan salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat, boleh dikatakan bahwa pada dasarnya *ijarah* itu adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak yang saling meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan agama. *Ijarah* merupakan jalan untuk memenuhi hajat manusia. Oleh sebab itu, para ulama menilai bahwa *ijarah* merupakan suatu hal yang diperbolehkan.

---

<sup>16</sup> *Ibid*, h. 946.

## 2. Hadits

Selain dasar hukum dari Al Qur'an, dalam hadits Rasulullah juga menerangkan dasar hukum sewa-menyewa antara lain:

### a. Hadits riwayat Bukhari dari Aisyah ra, ia berkata:

حدثنا إبراهيم بن موسى أخبرنا هشام عن معمر عن الزهري عن عروة بن الزبير عن عائشة رضي الله عنها قالت: واستأجر النبي صلى الله عليه وسلم وأبو بكر رجلاً من بني الدبلي هاديًا خريتا وهو على دين كفار قريش فدفعنا إليه راحلتيهما ووعداه غار ثور بعد ثلاث ليالٍ براحلتيهما صبيحة ليالٍ ثلاث (رواه البخاري)<sup>17</sup>

Artinya : "Diriwayatkan dari Ibrahim bin Musa, mengabarkan kepada kita Hisyam dari Ma'marin dari Zuhri dari 'Urwah bin Zubair dari 'Aisyah, ra. berkata : "Rasulullah SAW. Dan Abu Bakar mengupah seorang laki-laki yang pintar sebagai petunjuk jalan. Laki-laki itu berasal dari bani ad-Dil, termasuk kafir Quraisy. Beliau berdua menyerahkan kendaraannya kepada laki-laki itu (sebagai upah), dan keduanya berjanji kepadanya akan bermalam di gua Tsaur selama tiga malam Pada pagi yang ketiga, keduanya menerima kendaraannya." (HR. Bukhari)

### b. Hadits yang diriwayatkan oleh Imam Muslim

حدثنا اسحق أخبرنا عيسى بن يونس حدثنا الأوزاعي عن ربيعة بن أبي عبدالرحمن حدثني حنظلة بن قيس الأنصاري قال سألت رافع بن خديج عن كرى الأرض بالذهب والورق فقال لا بأس به إنما الناس يؤاجرون في عهد رسول الله صلى الله عليه وسلم بما على المأذيات وأقبال الجدوال وأشيا ع من الزرع فيهلك هذا ويسلم هذا.

<sup>17</sup> Imam Bukhari, *Sahih Bukhari*, Juz III, Beirut: Daar Al-Kitab Al-Ilmiah, 1992, h. 68.

وَيَهْلِكُ هَذَا وَلَمْ يُكُنْ لِلنَّاسِ كَرِيًّا إِلَّا هَذَا فَلِذَلِكَ زُجِرَ عَنْهُ (رواه مسلم)<sup>18</sup>

Artinya : “Diriwayatkan dari Ishaq bahwa Isa bin Yunus mengabarkan kepada kita, diriwayatkan dari Auza’I dari Rabi’ah bin Abi Abdurrahman, meriwayatkan kepada saya Hanzalah bin Qais Al-Anshari, ia berkata : saya bertanya kepada Rafi’ bin Hadij tentang menyewakan bumi dengan emas dan perak, maka ia berkata tidak salah, adalah orang-orang pada zaman Rasulullah SAW., menyewakan tanah yang dekat dengan sumber dan yang berhadap-hadapan dengan parit-parit dan beberapa macam tanaman, maka yang ini rusak dan yang itu selamat, yang ini selamat dan yang itu rusak, sedangkan orang-orang tidak melakukan penyewaan tanah kecuali demikian, oleh karena itu kemudian dilarangnya. “(HR. Muslim)

c. Hadits yang diriwayatkan oleh Imam Abu Daud

حدثنا عثمان بن أبي شيبة حدثنا يزيد بن هارون أخبرنا إبراهيم بن سعد عن محمد بن عكرمة بن عبدالرحمن بن الحارث بن هشام عن محمد بن عبدالرحمن بن أبي لبيبة عن سعيد بن المسيب عن سعيد بن أبي وقاص رضي الله عنه قال: كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوْاقِي مِنَ الزَّرْعِ فَنَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِذَهَبٍ أَوْ وَرَقٍ (رواه ابو داوود)<sup>19</sup>

Artinya : “Diriwayatkan dari Usman bin Abi Saibah, diriwayatkan dari Yazid bin Harun, mengabarkan kepada kita Ibrahim bin Said dari Muhammad bin Ikrimah bin Abdurrahman bin Al-Haris bin Hisyam dari Muhammad bin bin Abdurrahman bin Abi Laibah dari Said bin Al-Musayyab dari Said bin Abi Waqas ra. ia berkata : dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah SAW melarang kami cara

<sup>18</sup> Imam Muslim, *Shahih Muslim*, Juz I, Bandung : Dahlan, t.th. . h. 675-676.

<sup>19</sup> Imam Abu Daud, *Sunan Abu Daud*, Juz II, Beirut : Daar Al-Kutub Al-Ilmiah, 1996, h.

*itu dan memerintahkan kami agar membayar dengan uang emas atau perak.” (HR. Abu Daud)*

Dalil di atas dapat dipahami bahwa sewa menyewa itu tidak hanya terhadap manfaat suatu barang/benda, akan tetapi dapat dilakukan terhadap keahlian/profesi seseorang.

Ulama berbeda pendapat tentang upah tukang bekam, menurut pendapat jumhur ulama bahwa upah tukang bekam itu halal. Menurut Imam Ahmad bahwa bekam itu makruh bagi orang merdeka pekerjaan pembekam itu dan bagi tukang bekam itu membelanjakan upahnya untuk dirinya sendiri, tetapi boleh membelanjakannya untuk hamba sahaya dan hewan. Argumentasi mereka ialah hadits yang diriwayatkan oleh Malik, Ahmad dan para ulama penyusun kitab sunan dengan sanad yang terdiri dari orang-orang yang terpercaya dari *mahishah*: Bahwa dia pernah menanyakan Rasulullah SAW. tentang usaha pembekaman itu, lalu beliau melarangnya.<sup>20</sup>

Berdasarkan dalil-dalil di atas, maka Jumhur Ulama pada prinsipnya telah sepakat tentang kebolehan sewa menyewa. Para ahli fiqih yang melarang sewa-menyewa beralasan, bahwa dalam urusan tukar-menukar harus terjadi penyerahan harga dengan penyerahan barang, seperti halnya pada barang-barang nyata, sedang manfaat sewa-menyewa pada saat terjadinya akad tidak ada.

---

<sup>20</sup> Abu Bakar Muhammad, *terjemahan Subulussalam*, cet – I, Surabaya: Al Ikhlas, 1995, h. 286 – 287.

### 3. Ijma'

Mengenai disyari'atkan *ijarah*, semua ulama' bersepakat, tidak seorang ulama' pun yang membantah kesepakatan (*ijma'*) ini sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak dianggap.<sup>21</sup>

Para ulama' berpendapat bahwasannya *ijarah* itu disyari'atkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan, oleh karena itu manusia antara yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan, dan *ijarah* (sewa-menyewa) adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

Melihat uraian tersebut di atas, sangat mustahil apabila manusia dapat mencukupi kebutuhan hidupnya tanpa beriteraksi (*berijarah*) dengan manusia lainnya, karena itu bisa dikatakan bahwa pada dasarnya *ijarah* adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak yang saling meringankan, serta salah satu bentuk aktivitas manusia yang berlandaskan asas tolong-menolong yang telah dianjurkan oleh agama. Selain itu juga merupakan salah satu jalan untuk memenuhi hajat manusia. Oleh sebab itu para ulama' menilai bahwa *ijarah* merupakan suatu hal yang diperbolehkan.

---

<sup>21</sup> Sayyid Sabiq, *op. cit.*, h. 11.

### C. Syarat dan Rukun Sewa Menyewa

Untuk sahnya akad sewa menyewa, pertama kali harus dilihat terlebih dahulu orang yang melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut. Apakah kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya atau tidak, penting juga untuk diperhatikan bahwa kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum yaitu punya kemampuan dapat membedakan yang baik dan yang buruk. golongan Syafi'iyah, Malikiyah dan Hambaliyah berpendapat bahwa rukun *ijarah* itu sendiri dari *mu'ajir* (pihak yang memberi upah), serta *musta'jir* (orang yang membayar *ijarah*), dan *al ma'kud 'alaih* (barang yang disewakan).<sup>22</sup> Hal yang berbeda yang dikemukakan oleh Sayyid Sabiq bahwa *ijarah* Menjadi syah dengan ijab qabul sewa yang berhubungan dengannya, serta lafal apa saja yang menunjukkan hal tersebut.<sup>23</sup>

Adapun syarat sahnya perjanjian sewa menyewa harus terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

Pertama, kedua belah pihak yang melakukan persetujuan sewa menyewa haruslah berakal (waras). Maka tidak sah akadnya yang gila atau anak kecil yang belum memayyiz.

Syafi'iyah dan Hanabilah mengemukakan syarat yang lebih ketat lagi, yaitu: kedua belah pihak haruslah mencapai usia dewasa (balig). Menurut mereka tidak sah akadnya anak-anak, meskipun mereka telah dapat membedakan yang baik dan yang buruk (mumayyiz).

---

<sup>22</sup> Sudarsono, *Sepuluh Aspek Agama Islam*, Jakarta: Rineka Cipta, 2005, h. 149.

<sup>23</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Juz III, Bairut : Daar al-Kitab, 1996, h. 285.

Kedua Ridha kedua belah pihak, apabila salah satu pihak dipaksa menyewakan barangnya, maka sewa menyewa itu tidak sah, berdasarkan firman Allah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ. (النساء : ٢٩)

Artinya: *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kalian saling memakan harta sesama kalian dengan jalan yang batil, melainkan dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kalian. (Q.S. An-Nisa’: 29)*

Ketiga, Obyek sewa menyewa haruslah jelas manfaatnya. Hal ini perlu untuk menghindari pertengkaran dikemudian hari. Barang yang akan disewa itu perlu diketahui mutu dan keadaannya. Demikian juga mengenai jangka waktunya, misalnya sebulan, setahun atau lebih. Persyaratan ini dikemukakan oleh fuqaha berlandaskan kepada masalahat, karena tidak sedikit terjadi pertengkaran akibat dari suatu yang samar.<sup>24</sup>

Keempat, Obyek sewa menyewa dapat diserahkan. Maksudnya, barang yang diperjanjikan dalam sewa menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh karena itu, kendaraan yang akan ada (baru rencana untuk disewa) dan kendaraan yang rusak tidak dapat dijadikan sebagai obyek perjanjian sewa menyewa. Sebab barang yang demikian tidak dapat digunakan oleh penyewa.

Kelima, Kemanfaatan obyek yang diperjanjikan adalah yang dibolehkan dalam agama. Perjanjian sewa menyewa barang yang

---

<sup>24</sup> Hamzah Ya’qub, *Kode Etik dagang Menurut Islam Pola Pembinaan Hidup dalam berekonomi*, Bandung: Diponegoro, Cet. I, 1984, h. 321.

kemanfaatannya tidak dibolehkan oleh hukum agama tidak sah dan wajib untuk ditinggalkan. Misalnya, perjanjian sewa menyewa rumah yang digunakan untuk kegiatan prostitusi. Atau tempat berjudi, serta menjual minuman-minuman keras. Selain itu juga, tidak sah perjanjian atau pemberian uang (Ijarah) puasa atau shalat, sebab puasa dan shalat termasuk kewajiban individu yang mutlak dikerjakan oleh orang yang terkena kewajiban.

Rukun sewa menyewa , menurut mazhab Hanafi hanya satu yaitu Ijab dan Qabul (ungkapan penyerahan dan persetujuan sewa menyewa). Sedangkan menurut jumhur ulama' rukun sewa menyewa adalah sebagai berikut:

1. Orang yang berakad
2. Sewa atau Imbalan
3. Manfaat
4. Sighad (ijab dan qabul)<sup>25</sup>

Jadi perkataan *ijab* dan *qobul* itu harus jelas pengertiannya menurut “urf” dan haruslah *ijab* itu masalah sewa menyewa, maka *qobulnya* juga masalah sewa menyewa. Demikian juga misalnya jika *ijab qobul* dalam sewa menyewa dengan harga Rp. 500,- maka *Qobulnya* juga harus Rp. 500,- tidak boleh yang lain.

#### **D. Sifat Akad dan Macam-Macam Sewa Menyewa**

Ulama' fiqih berbeda pendapat tentang sifat akad *Ijarah* (sewa menyewa), apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama' mazhab Hanafi berpendirian bahwa akad *Ijarah* itu bersifat mengikat, tetapi

---

<sup>25</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam Fiqih Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Cet. I, 2003, h. 231.

bisa dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad. Seperti salah satu pihak wafat atau kehilangan kecakapan bertindak hukum.<sup>26</sup> Akan tetapi, jumbuh ulama' mengatakan bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak bisa dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini terlihat dalam kasus apabila salah seorang meninggal dunia. Menurut ulama' mazhab Hanafi, apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia, maka akad *Ijarah* batal, karena manfaat tidak bisa diwariskan, itu merupakan harta (al- Mal). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *Ijarah*.<sup>27</sup>

Dilihat dari segi obyeknya, akad *Ijarah* (sewa-menyewa) dibagi oleh ulama' fiqih menjadi dua macam, yaitu:

1. Bersifat Manfaat.
2. Dan bersifat pekerjaan.

*Ijarah* yang bersifat manfaat, umpamanya adalah sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka ulama' fiqih sepakat menyatakan boleh dijadikan obyek sewa menyewa.

*Ijarah* yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan, *Ijarah* (sewa menyewa) semacam ini dibolehkan seperti: buruh bangunan, tukang jahit, tukang sepatu, dan lain-lain, semua itu merupakan *Ijarah* yang bersifat kelompok (serikat). *Ijarah*

---

<sup>26</sup> D. Sirrojuddin Ar, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, Cet. VI, 2003, h. 662.

<sup>27</sup> *Ibid*, h. 663.

yang bersifat pribadi juga dibenarkan, seperti mengaji, pembantu rumah tangga, tukang kebun dan satpam.<sup>28</sup>

1. Barang yang boleh disewakan dalam perjanjian sewa menyewa

Barang sebagai obyek sewa menyewa harus diketahui oleh penyewa secara nyata tentang jenis bentuk, jumlah, waktu sewa sifat dan cacat-cacatnya. Hal ini dimaksudkan supaya sebelum penyewa menikmati barang itu tidak dibebani perasaan kurang tentram, karena adanya hal-hal yang tidak atau kurang jelas ketika terjadi perikatan. Dan selain itu saat mengembalikan barang sewaan tidak terjadi kerugian penyewa yang seolah-olah ditimbulkan olehnya ketika masa sewa berlangsung. Jadi untuk menghindarkan beban mengganti kerugian penyewa karena tidak diketahui lebih dahulu barang sewanya, maka kejadian itu harus dijauhkan.

Barang sewaan selain harus diketahui lebih dahulu juga tidak dilarang oleh agama. Bahkan ada sebagian ulama' berpendapat bahwa pohon yang menghasilkan dapat dijadikan obyek sewa menyewa, karena tidak dilarang oleh agama. Tetapi menyewa pohon itu hanya untuk diambil buahnya untuk diambil buahnya saja. Hal ini disamakan dengan kendaraan, atau angkutan yang pemanfaatan hanya sebatas menaiki sampai jangka waktunya habis. Kedua peristiwa hukum sewa menyewa (pohon dan kendaraan) ini sebagai atas firman Allah yang dicantumkan dalam surah (65) Al-Thalaq ayat 6.

---

<sup>28</sup> M. Ali Hasan, *op.cit.*, h.236.

## 2. Manfaat Barang Sewaan

Barang yang akan disewakan harus mempunyai kegunaan (manfa'at) yang dapat dinikmati oleh penyewa. Karena itu para pihak harus mengetahui bahwa barang yang disewakan mempunyai kegunaan sesuai sifatnya.

Ada tiga syarat kegunaan (manfa'at) barang sewaan adalah:

### a. Kegunaan yang berharga.

Setiap barang sebagai alat mempunyai sifat dalam kegunaan masing-masing. Pemakai akan dapat menikmati barang itu sesuai sifat kegunaannya. Dan menikmati barang sesuai sifat berarti merupakan kegunaan yang berharga. Tidak dibenarkan dalam sewa menyewa kalau seorang menyewa suatu barang yang dipakai tidak sesuai sifat kegunaan bendanya. Misal menyewa pakaian untuk diletakkan di lemari, sedang sifat kegunaan pakaian untuk dipakai. Dan tidak dibenarkan juga kalau digunakan untuk kejahatan, Seperti menyewa sepeda motor untuk mencuri, merampok dan sebagainya.

### b. Orang Yang menyewakan harus memberitahukan terlebih dahulu kegunaan barang yang akan disewa kepada calon penyewa.

Pemberitahuan itu dilakukan untuk menghindarkan jangan sampai terjadi kesalahan dalam pemakaiannya. Dan kalau terjadi kesalahan menimbulkan akibat penyewaan yang sia-sia.

- c. Barang yang disewakan harus diketahui batas-batas kegunaannya.

Hal ini dimaksudkan supaya tidak terjadi salah paham dari penyewa yang akan dapat menimbulkan konflik, Seperti:

- 1) Penyewaan jangka waktu, misalnya menyewa sepeda motor dalam waktu 6 bulan, 1 tahun, 2 tahun, dan seterusnya.
- 2) Penyewaan dalam daya kerja, misalnya menyewa mobil yang akan digunakan dari Bandung sampai Jakarta. Kalau daya kerja kurang jelas hendaknya diterangkan dulu melalui sifat kerjanya yang dapat menghasilkan.

Prinsip sewa menyewa adalah transaksi *ijarah* yang dilandasi adanya perpindahan manfaat. Jadi pada dasarnya prinsip *ijarah* sama dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada obyek transaksinya. Bila dalam jual beli transaksinya adalah barang, pada *ijarah* obyek transaksinya adalah manfaat, barang dan jasa.<sup>29</sup>

### 3. Pengembalian Obyek Sewa Menyewa

Apabila masa yang telah ditetapkan berakhir maka penyewa berkewajiban untuk mengembalikan barang yang disewanya kepada pemilik semula (yang menyewakan).

Adapun ketentuan pengembalian barang obyek sewa menyewa adalah sebagai berikut:

---

<sup>29</sup> Adiwarmanto Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Cet. II, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004, h. 127.

- a. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang bergerak, maka penyewa harus mengembalikan barang itu kepada yang menyewakan atau pemilik yang menyerahkan langsung bendanya, misalnya sewa menyewa kendaraan.
- b. Apabila obyek sewa menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka penyewa wajib mengembalikan kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong misalnya: kursi, meja dan sebagainya.
- c. Jika yang menjadi obyek sewa menyewa adalah barang yang berwujud, maka penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.<sup>30</sup>

Terkadang sebuah obyek persewaan tidak dilengkapi sarana yang banyak untuk menunjang sewanya. Seperti rumah yang tidak dilengkapi dengan saluran air, tidak berjendela gentingnya pecah- pecah dan sebagainya. Maka semua bentuk perbaikan fisik rumah yang berkenaan dengan fungsi utamanya sebagai tempat tinggal pada prinsipnya menjadi kewajiban pemilik rumah. Sekalipun demikian pihak penyewa tidak berhak menuntut perbaikan fasilitas rumah. Sebab pihak pemilik menyewakan rumah dengan segala kekurangan yang ada. Dan kesepakatan pihak penyewa tentunya dilakukan setelah mempertimbangkan segala kekurangan yang ada, dan pihak penyewa tentunya dilakukan setelah mempertimbangkan segala kekurangan yang ada. Kecuali perbaikan fasilitas tersebut dinyatakan dalam akad.

Adapun kewajiban pihak penyewa sebatas pada perawatan, seperti menjaga kebersihan dan tidak merusak. Sebab di tangan pihak penyewa barang sewaan sesungguhnya merupakan amanat.

---

<sup>30</sup> Suhrawardi K. Lubis, *op.cit.*, h. 150-151.

Akad *ijarah* dapat dikatakan sebagai akad yang menjual belikan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa (*ujrah*). Dengan demikian tujuan *ijarah* dari pihak penyewa adalah pemanfaatan fungsi barang secara optimal. Sedangkan dari pihak pemilik, *ijarah* bertujuan untuk mendapatkan keuntungan dari ongkos sewa.<sup>31</sup>

Apabila Obyek sewa menyewa rusak sebelum terjadi penyerahan maka akad *Ijarah* batal. Apabila kerusakan tersebut terjadi setelah penyerahan maka harus dipertimbangkan faktor penyebab kerusakan tersebut. Kalau kerusakan tersebut tidak disebabkan karena kelalaian atau kecerobohan pihak penyewa dalam memanfaatkan barang sewaan, maka pihak penyewa berhak membatalkan sewa dan menuntut ganti rugi atas tidak terpenuhinya haknya manfaat barang secara optimal. Sebaliknya jika kerusakan tersebut disebabkan kesalahan atau kecerobohan pihak penyewa, maka pihak pemilik tidak berhak membatalkan akad sewa, tetapi ia berhak menuntut perbaikan atas kerusakan barangnya.

Demikian juga bila barang tersebut hilang atau musnah, maka segala bentuk kecerobohan menimbulkan kewajiban atau tanggung jawab atas pelakunya, dan pada sisi lain mendatangkan hak menuntut ganti rugi bagi pihak yang dirugikan.<sup>32</sup>

#### **E. Hal-Hal yang Membatalkan Sewa Menyewa**

Sewa menyewa adalah jenis akad lazim yang salah satu pihak yang berakad itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian. Bahkan jika

---

<sup>31</sup> Ghufron A. Mas'adi, *op.cit.*, h. 188.

<sup>32</sup> *Ibid.*, h. 189.

salah satu pihak yang menyewakan / yang menyewa meninggal, perjanjian sewa-menyewa tidak akan menjadi batal, asalkan saja yang menjadi obyek sewa-menyewa masih tetap ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal maka kedudukannya digantikan oleh ahli warisnya apakah dia sebagai pihak yang menyewakan / sebagai pihak penyewa.<sup>33</sup>

Namun tidak tertutup kemungkinan pembatalan perjanjian (*Fasakh*) oleh salah satu pihak jika alasan /dasar yang kuat untuk itu, adapun hal yang menyebabkan batal/berakhirnya sewa-menyewa menurut Sayyid Sabiq adalah disebabkan hal-hal sebagai berikut:<sup>34</sup>

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan, terjadinya cacat itu karena kesalahan penyewa.
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan kebakaran.
3. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya suatu pekerjaan.
4. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur 'alaih*) seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan.
5. Menurut madzhab Hanafi apabila ada uzur seperti rumah disita, maka akad berakhir. Sedangkan menurut jumhur ulama, bahwa uzur yang membatalkan *ijarah* itu apabila obyeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang seperti kebakaran dan dilanda banjir.

Menurut Chairuman Pasaribu dalam bukunya hukum perjanjian dalam Islam bahwa hal yang menyebabkan berakhirnya sewa-menyewa disebabkan karena:<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994, h. 57.

<sup>34</sup> Sebab-sebab berakhirnya perjanjian sewa-menyewa juga sama dengan yang dikemukakan oleh M. Ali Hasan dalam bukunya *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, h. 238, Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, h. 122, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, h. 149.

<sup>35</sup> Chairuman Pasaribu, *Op.cit.*, h. 57 – 58.

1. Terjadi *aib* pada barang sewaan.

Maksudnya bahwa barang yang menjadi obyek sewa ada kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu di akibatkan kelalaian penyewa sendiri. Misalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan petunjuk penggunaan barang tersebut, dalam hal ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.

Segolongan fuqoha', Imam Malik, Syafi'i, Abu Sufyan, Abu Tsaur dan lainnya mengatakan bahwa sewa-menyewa tersebut tidak bisa batal, kecuali dengan hal-hal yang membatalkan aqad-aqad yang tetap, seperti akadnya cacat/hilangnya tempat mengambil manfaat itu.

Dengan demikian dapatlah diketahui bahwa cacatnya barang yang tidak diketahui pada waktu akad berlangsung, akan dapat membatalkan perjanjian sewa-menyewa.

2. Rusaknya barang yang disewakan.

Apalagi kalau yang menjadi obyek sewa-menyewa mengalami kerusakan / musnah sama sekali, sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misal yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah rumah, kemudian rumah tersebut terbakar, maka perjanjian tersebut batal.

Menurut madzhab Hanafi bahwa boleh memfasakh *ijarah* karena ada udzur, sekalipun di salah satu pihak. Seperti orang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian hartanya terbakar, dicuri/bangkrut, maka ia berhak memfasakh *ijarah*.

3. Sudah terpenuhinya manfaat yang diperjanjikan / sudah selesainya pekerjaan.

Dalam hal ini, yang dimaksudkan ialah tujuan perjanjian sewa-menyewa telah tercapai. Misalnya, perjanjian sewa-menyewa rumah selama satu tahun, penyewa telah memanfaatkan rumah selama satu tahun, maka perjanjian sewa-menyewa batal dengan sendirinya.

Hal senada juga diungkapkan oleh H. Muhammad Anwar dalam bukunya *Fiqh Islam*, bahwa hak untuk mengembalikan barang sewaan itu bila telah habis tempatnya atau ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya perjanjian.

Adapun hal-hal yang membatalkan atau terhentinya ijarah, menurut Dr. H. Hamzah Ya'qub dalam bukunya Yang berjudul "Kode Etik Dagang Menurut Islam" adalah sebagai berikut :

- a. Terjadinya cacat baru pada barang sewaan ditangan penyewa atau timbulnya cacat lama pada barang itu. Cacat yang dimaksud disini adalah suatu kekurangan atau kelemahan pada barang yang menyebabkan terhalangnya penarikan manfaat daripadanya.
- b. Rusaknya barang sewaan menurut jadwal waktu yang telah ditentukan.
- c. terpenuhinya manfaat persetujuan sewa menyewa menurut jadwal waktu yang telah ditentukan.<sup>36</sup>

Apabila masa yang telah ditetapkan dalam perjanjian telah berakhir, maka penyewa berkewajiban untuk mengembalikan barang yang disewakannya kepada pemilik semula (yang menyewakan). Adapun

---

<sup>36</sup> Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, Bandung: Diponegoro, 1985, h. 334.

ketentuan pengembalian barang obyek sewa-menyewa adalah sebagai berikut.<sup>37</sup>

- a. Apabila barang yang menjadi obyek perjanjian merupakan barang bergerak, maka penyewa harus mengembalikan barang itu kepada yang menyewakan / pemilik dengan menyerahkan langsung bendanya, misalnya sewa-menyewa kendaraan
- b. Apabila obyek sewa-menyewakan dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka penyewa wajib mengembalikan kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong. Maksudnya, tidak ada harta pihak penyewa di dalamnya, misalnya dalam perjanjian sewa-menyewa rumah.
- c. Jika yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah barang yang berwujud tanah, maka penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman penyewa di atasnya.
- d. Menurut madzhab Hambali, manakala *ijarah* telah berakhir, penyewa harus mengangkat tangannya, dan tidak ada kemestian untuk mengembalikan atau menyerahkan terimaknya, seperti barang titipan, karena ia merupakan akad yang menuntut jaminan sehingga tidak mesti mengembalikan dan menyerahkannya.

Pendapat madzhab Hambali di atas dapat diterima, sebab dengan berakhirnya jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa-menyewa, maka dengan sendiri perjanjian sewa-menyewa yang telah diikat sebelumnya telah berakhir. Dengan demikian, tidak diperlukan lagi suatu perbuatan hukum untuk memutuskan hubungan sewa-menyewa. Dengan terlewatnya jangka waktu yang diperjanjikan, otomatis hak untuk menikmati kemanfaatan atas benda itu kembali kepada pihak pemilik (yang menyewakan).

---

<sup>37</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta : Sinar Grafika, 2000, h. 150 – 151.

**BAB III**

**PRAKTEK PERHITUNGAN GANTI RUGI KELEBIHAN WAKTU  
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN PERTANIAN DI  
DESA GLAGAH KULON, DAWE, KUDUS.**

**A. Gambaran Umum Tentang Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus**

1. Keadaan Geografis.

Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus terletak di lereng gunung Muria yang merupakan Desa paling ujung timur Kecamatan Dawe Kabupaten Kudus, berbatasan dengan wilayah Kabupaten Pati. Luas wilayah 151,715 hektar, terbagi menjadi dua Dusun :

- a. Dusun Krajan.
- b. Dusun Tengger – Gilan.

Jumlah RW ada 4, Jumlah RT ada 14, Jumlah KK ada 615 dan Jumlah penduduk per oktober 2015 : 2,022. Batas-batas wilayah Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus

- a. Sebelah Utara : Desa Dukuh Waringin, Dawe, Kudus.
- b. Sebelah Timur : Desa Gembong, Gembong, Pati.
- c. Sebelah Selatan : Desa Bermi, Gembong, Pati.
- d. Sebelah Barat : Desa Tergo, Dawe, Kudus.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Dokumentasi Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus yang di kutip pada tanggal 24 Nopember 2014.

## 2. Kondisi Perekonomian Desa.

Pertanian adalah sebagai salah satu pilar penyangga perekonomian masyarakat desa, sumber pendapatan asli desa yang cukup besar setiap tahunnya adalah dari hasil lelang tanah kas desa yang sebagian besar merupakan lahan pertanian produktif. Usaha perekonomian yang paling menonjol di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus adalah produk-produk unggulan yang dihasilkan dari sebagian masyarakat melalui industri Pakaian jadi, Bandeng Presto, Besi Tua dan industri rumah tangga lainnya yang banyak dikembangkan dan mempunyai andil besar dalam pengembangan ekonomi desa.

Meningkatnya usaha ekonomi produktif tidak lepas dari adanya pelayanan desa dibidang ekonomi seperti Badan Keswadayaan Masyarakat (BKM). Adanya program PNPM P2KP MANDIRI yang sarannya adalah masyarakat miskin menjadikan pelayanan desa bidang ekonomi lebih meningkat.<sup>2</sup>

## 3. Sosial Budaya Desa dan keagamaan.

Berbicara tentang sosial budaya, mungkin sosial budaya Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus tidak berbeda dengan desa-desa lainnya, sebagai daerah yang menempati wilayah pedesaan kondisi sosial budayanya masih sederhana, meskipun ada diantaranya mereka yang terpengaruh kebudayaan kota pada umumnya bagi para pemudanya yang merantau untuk bekerja, akan tetapi Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus

---

<sup>2</sup> Wawancara dengan Kepala Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus (Sukarwi) pada tanggal 25 Nopember 2014.

masih memiliki nilai sosial yang tinggi sebagai tradisi di pedesaan. Hal ini terbukti dengan adanya aktivitas-aktivitas yang dilakukan antara lain gotong-royong atau kerja bakti. Hal ini sering dilakukan oleh masyarakat seperti, memperbaiki jembatan, tempat-tempat ibadah (masjid dan mushola), tanpa pamrih. Hal tersebut bertujuan untuk kepentingan bersama dan kemasyarakatan untuk kemaslahatan umat sehingga mereka bekerja dengan senang hati. Bagi yang mempunyai iman kuat maka mereka akan ikhlas menyumbang tenaga dan waktunya untuk kesejahteraan tersebut, biasanya pelaksanaannya dijatuhkan pada hari-hari libur supaya pengikutnya banyak.

Selain itu masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus juga mempunyai solidaritas yang tinggi, bila melihat tetangga maupun kerabat yang tertimpa musibah atau kesusahan, maka mereka bersegera untuk menengok atau menolongnya, bahkan juga ikut berbela sungkawa atas musibah yang diterimanya mereka ikut menghibur serta mendo'akan agar musibah yang diterimanya akan berkurang kesedihannya.<sup>3</sup>

Dalam bentuk lain masyarakat Desa Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus mempunyai tradisi yang biasanya dilaksanakan pada saat-saat tertentu seperti:

- a. Tradisi tujuh bulan atau empat bulan untuk ibu hamil. Ibu hamil tersebut dimandikan dengan air yang sudah diberi bermacam-macam

---

<sup>3</sup> *Ibid*,

bunga, ini dimasukkan agar si ibu dan anak dalam kandungan selamat sampai melahirkan.

- b. Tradisi populasi, tradisi semacam ini hampir ada di setiap desa yaitu upacara pemberian nama kepada si bayi yang baru lahir di dalam acara tersebut biasanya diisi dengan membaca al-Barjanji atau Ziba'an sebagai doa untuk si bayi dan keluarganya. Bagi keluarga yang ekonomi mapan, maka acara-acara tersebut dilangsungkan dengan aqidah yaitu menyembelih kambing.
- c. Tradisi mangunan atau selamatan desa, yang dilaksanakan sehabis waktu panen, yaitu sebagai rasa terima kasih dan bersyukur kepada Allah atas rizki yang telah di anugerahkan, karena mereka berhasil dalam usahanya memanen padi di sawah dan tidak terkena hama atau penyakit. Dalam acara ini orang-orang membawa makanan ke makam atau ke sawah dan mereka melanjutkan dengan acara pengajian yang diisi oleh kyai setempat.<sup>4</sup>

Sedangkan agama yang dipeluk penduduk Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus sebagian besar memeluk agama Islam, akan tetapi ada juga memeluk agama selain Islam, walaupun berbeda agama namun hubungan antara warga negara yang satu dengan yang lainnya tetap terjalin akrab dan harmonis.

Agama bagi masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus merupakan sebuah keyakinan dan pegangan hidup, karena agama mampu

---

<sup>4</sup> *Ibid.*,

menyebabkan kehidupan masyarakat akan berkembang baik kehidupan duniawi maupun ukrowi.

Mereka merupakan penganut-penganut yang secara murni menerima dan menjalankan Syari'at-syariat Islam berdasarkan al-Qur'an dan hadits. Hal ini dapat dilihat dalam kehidupan mereka yang selalu diwarnai oleh nuansa keagamaan.<sup>5</sup>

Masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus sebagai masyarakat yang beretnis Jawa mempunyai corak kehidupan sosial sebagaimana masyarakat Jawa lainnya. Namun keadaan sosial budaya masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus hampir sebagian besar dipengaruhi oleh agama Islam. Adapun budaya tersebut antara lain:

a. Barzanji.

Kegiatan ini dilaksanakan oleh masyarakat pada hari minggu malam senin dengan membaca kitab Al Barzanji dan bertempat di Musalla dan Masjid.

b. Yasinan dan Tahlilan.

Kegiatan ini dilaksanakan seminggu sekali setiap hari kamis malam jum'at oleh masyarakat di Masjid-masjid dan Mushalla sesudah melaksanakan shalat maghrib. Acara dimulai dengan pembacaan Surat Yasin secara bersama-sama dan dilanjutkan dengan pembacaan tahlil. Untuk para ibu kegiatan ini biasanya dilaksanakan di rumah warga secara bergiliran. Bagi para remaja kegiatan ini biasa disertai dengan

---

<sup>5</sup> *Ibid.*,

ceramah agama, hal ini dilakukan untuk memupuk pengetahuan keagamaan para remaja dan menjaga mereka agar tidak terjerumus dalam kegiatan yang bertentangan dengan agama. Kegiatan tahlilan juga biasa diadakan pada saat seorang penduduk mempunyai hajatan, baik hajatan pernikahan, khitanan, syukuran, kematian, dan lain sebagainya.

c. Rebana.

Rebana merupakan salah satu budaya Islami yang masih dipertahankan oleh masyarakat di berbagai wilayah, karena merupakan salah satu peninggalan budaya Islam. Kelompok rebana biasa melaksanakan kegiatannya seminggu sekali yaitu malam Kamis dan setiap bulan malam 15 Hijriyah.

d. Manaqiban.

Manaqiban adalah kegiatan membaca kitab Manaqib yang biasanya dilaksanakan oleh - secara bergantian di rumah anggotanya.

e. Pengajian Selapanan.

Pengajian ini biasanya dilakukan setiap selapan sekali oleh masyarakat setempat. Pengajian selapanan biasanya juga diadakan untuk memperingati hari-hari besar agama Islam.<sup>6</sup>

Kegiatan-kegiatan umat Islam yang lain melakukan kerja sama secara gotong royong dalam memperingati hari besar agama Islam seperti, Maulid Nabi, Isra' Mi'raj, Nuzulul Qur'an, dan sebagainya,

---

<sup>6</sup> *Ibid*,

setiap kegiatan dibentuk kepanitiaan yang dilakukan berdasarkan musyawarah mufakat.<sup>7</sup>

Karena mayoritas agama masyarakat adalah Islam maka upacara adat yang ada di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus sangat dipengaruhi oleh nilai-nilai ajaran Islam, misalnya acara selamatan, upacara pernikahan, upacara sedekah desa dan lain sebagainya. Dalam acara tersebut pasti tidak akan ketinggalan akan bacaan Al Qur'an dan bacaan kalimah tayyibah serta doa-doa yang sesuai dengan ajaran Islam. Jadi nilai-nilai Islam telah meresap dalam setiap aktivitas kehidupan sosial budaya masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus.<sup>8</sup>

#### 4. Prasarana dan Sarana Desa.

Ketersediaan prasarana dan sarana yang ada di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus selain dilakukan oleh pemerintah desa juga diupayakan secara bersama-sama oleh pemerintah desa dan masyarakat. Untuk lebih jelasnya akan kami uraikan prasarana dan sarana yang telah ada Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus sebagai berikut:

##### a. Bidang Sosial Ekonomi.

Adanya Badan Keswadayaan Masyarakat (BKM) Rukun Sejahtera yang turut membantu dalam meningkatkan perekonomian masyarakat, khususnya dalam membantu program pengentasan masyarakat miskin.

---

<sup>7</sup> *Ibid.*,

<sup>8</sup> *Ibid.*,

b. Bidang Sosial Budaya.

Banyak terdapat tempat-tempat pendidikan seperti TK/RA, TPA, SD/MI. Adanya tempat ibadah seperti mushalla dan Masjid. Bidang budaya yang menonjol adalah Masjid. Selain itu juga terdapat sarana kesehatan yaitu Puskesmas pembantu Polindesa, dokter umum dan para medis lainnya termasuk Bidan.<sup>9</sup>

c. Pemerintah Umum.

Secara umum pelayanan kepada masyarakat yang meliputi bidang pemerintahan, pembangunan dan pembinaan masyarakat telah dilaksanakan melalui mekanisme yang ada. Di bidang kependudukan, adanya mutasi penduduk baik yang datang maupun pergi telah dicatat dan dilaporkan dengan tertib sesuai dengan peraturan yang ada. Keamanan dan ketertiban masyarakat diupayakan melalui pemberdayaan pos kamling yang ada di setiap wilayah RT/RW.

Partisipasi masyarakat dibidang pembangunan cukup tinggi sehingga pelaksanaan pembangunan di lingkungan dapat berjalan. Pembinaan kemasyarakatan dilakukan melalui pertemuan di lembaga desa (RT/RW dan PKK) serta organisasi sosial keagamaan.<sup>10</sup>

d. Bidang Pemerintahan.

Kegiatan bidang pemerintahan diantaranya:

---

<sup>9</sup> *Ibid.*,

<sup>10</sup> *Ibid.*,

- 1) Untuk melaksanakan program kerja kemudahan dalam pelayanan administrasi kependudukan KTP/KK dan Akte Kelahiran ditempuh kegiatan pelayanan KTP/KK dan Akte Kelahiran.
- 2) Untuk melaksanakan program kerja kemudahan dan pelayanan legalisasi surat-surat keterangan, izin dan berbagai keperluan yang membutuhkan legalisasi pemerintah desa ditempuh kegiatan pelayanan legalisasi surat-surat keterangan, izin dan berbagai keperluan.
- 3) Untuk melaksanakan program kerja peningkatan sumber pendapatan dari polorogo, legalisasi surat-surat keterangan, pemanfaatan aset-aset desa maupun peningkatan pupa dalam menggalang sumber pendapatan dari pemerintah dan pihak ketiga ditempuh kegiatan:
  - a) Intensifikasi pendapatan asli Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus, legalisasi surat-surat keterangan, pemanfaatan aset-aset desa.
  - b) Penggalangan sumber pendapatan desa dari luar pendapatan asli desa.
  - c) Untuk melaksanakan program kerja peningkatan kompetensi aparat pemerintahan desa ditempuh kegiatan.
  - d) Sosialisasi, bimbingan teknis, penyuluhan kepada Anggota Badan Permusyawaratan Desa dan Aparat Pemerintah Desa

yang dilaksanakan oleh pemerintah desa maupun pemerintah tingkat Perangkat Desa.

- e) Pelaksanaan pengisian lowongan jabatan Perangkat Desa.
- 4) Untuk melaksanakan program kerja pembinaan rutin aparat pemerintahan desa ditempuh kegiatan rapat koordinasi rutin aparat pemerintahan desa setiap bulan.
- 5) Untuk melaksanakan program kerja peningkatan kesejahteraan aparat pemerintahan desa ditempuh kegiatan pemberian tambahan penghasilan dan tunjangan yang berasal dari pemerintah desa maupun pemerintah tingkat atasan.
- 6) Untuk melaksanakan program kerja pembangunan dan rehabilitasi sarana dan prasarana pelayanan pemerintah desa dilaksanakan kegiatan pembangunan rehabilitasi kantor, aula dan fasilitas pendukung penyelenggaraan pemerintah desa.
- 7) Untuk melaksanakan program kerja Intensifikasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dilakukan kegiatan intensifikasi pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kepada wajib pajak.
- 8) Untuk melaksanakan program kerja fasilitasi Pemilihan Umum dan Pemilihan Kepala Daerah dilakukan kegiatan fasilitasi tahapan penyelenggaraan Pemilihan Umum dan Pemilihan Kepala Daerah.
- 9) Untuk melaksanakan program kerja fasilitasi Beras untuk Masyarakat Miskin dilakukan kegiatan penyaluran beras untuk masyarakat miskin setiap bulan.

10) Untuk melaksanakan program kerja peningkatan ketenteraman dan ketertiban masyarakat dilakukan kegiatan pelaksanaan siskamling.

11) Untuk melaksanakan program kerja peningkatan perlindungan masyarakat dilakukan kegiatan optimalisasi peran LINMAS Desa dalam penanganan bencana dan perlindungan masyarakat.<sup>11</sup>

e. Bidang Pembangunan.

Kegiatan:

1) Untuk melaksanakan program kerja pembangunan dan rehabilitasi sarana dan prasarana pendidikan dilakukan pengadaan peralatan, pembangunan dan rehabilitasi TK Pertiwi, Madrasah, TPQ, PAUD dan sarana prasarana pendidikan lainnya dalam wewenang Pemerintah Desa.

2) Untuk melaksanakan program kerja pembangunan dan rehabilitasi sarana dan prasarana perhubungan dilakukan kegiatan:

a) Pembangunan dan pengaspalan jalan desa/dusun/gang

b) Pembangunan dan rehabilitasi jembatan desa

c) Pembangunan dan rehabilitasi saluran air

d) Pavingisasi

e) Penerangan jalan desa

3) Untuk melaksanakan program kerja pembangunan dan rehabilitasi sarana dan prasarana kesehatan dilakukan kegiatan:

a) Pembangunan dan rehabilitasi ruang bidang desa, posyandu.

---

<sup>11</sup> *Ibid.*,

- b) Pembuatan tempat pembuangan sampah
  - 4) Untuk melaksanakan program kerja pembangunan dan rehabilitasi sarana dan prasarana sosial keagamaan dilakukan kegiatan pembangunan dan rehabilitasi masjid, mushollah dan madrasah.
  - 5) Untuk melaksanakan program kerja pemenuhan sarana dan prasarana olahraga dilakukan dengan kegiatan pengadaan sarana alat olahraga dan prasarana lapangan olahraga.<sup>12</sup>
- f. Bidang Kemasyarakatan.

Kegiatan bidang kemasyarakatan diantaranya:

- 1) Untuk melaksanakan Program Kerja pembinaan RT dan RW dilakukan kegiatan sosialisasi peningkatan peran RT dan RW dengan bantuan operasional.
- 2) Untuk melaksanakan Program kerja Pembinaan Jam'iyah dan kelompok-kelompok pengajian dilakukan kegiatan pengajian dan bantuan stimulan pada Jam'iyah dan kelompok-kelompok pengajian.
- 3) Untuk melaksanakan program kerja Rapat Koordinasi dan komunikasi intensif dengan pemerintah atas dilakukan kegiatan Rapat Koordinasi Rutin maupun insidental dengan Pemerintah Kabupaten maupun Pemerintah Kecamatan.

---

<sup>12</sup> *Ibid.,*

- 4) Untuk melaksanakan program kerja Pembinaan PKK dan Posyandu ditempuh kegiatan Pembinaan 10 Program Pokok PKK dan kegiatan Posyandu sampai di tingkat RT.
- 5) Untuk melaksanakan Program kerja Pembinaan Karang Taruna dilakukan kegiatan pembinaan dan pemberian bantuan operasional pada kegiatan Karang Taruna.<sup>13</sup>

## **B. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus**

Sebagai makhluk sosial, manusia tidak akan dapat memenuhi kebutuhan hidupnya tanpa bantuan orang lain. Seringkali manusia memiliki suatu keinginan untuk mendapatkan sesuatu, tapi tidak memiliki kemampuan dan uang yang cukup, padahal kebutuhan tersebut bersifat pokok dan mendesak. Salah satu contoh kebutuhan primer tersebut adalah rumah sebagai tempat tinggal disamping makanan dan pakaian (sandang, pangan, papan). Sehingga seseorang akan melakukan berbagai cara untuk dapat memenuhi kebutuhannya.

Salah satu bentuk memenuhi kebutuhan diantara warga masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus proses sewa menyewa lahan pertanian baik berupa persawahan maupun perkebunan, proses sewa menyewa tersebut dilakukan dengan kedua belah pihak yaitu pemilik lahan pertanian dan penyewa bertemu untuk menyepakati proses sewa menyewa lahan pertanian, bentuk sewa menyewa selanjutnya ditulis dalam surat perjanjian di atas materai yang ditandatangani kedua belah pihak, namun ada juga bentuk kesepakatan

---

<sup>13</sup> *Ibid.*,

yang saling percaya tanpa adanya surat perjanjian karena dianggap sudah menjadi kebiasaan dalam masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus.<sup>14</sup>

Waktu lama sewa menyewa dilakukan dalam dua bentuk yaitu tahunan dan musiman atau dalam bahasa masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus disebut "*pecoan*". Jika waktu yang ditentukan bersama antara pemilik lahan pertanian dan penyewa adalah tahunan maka berakhirnya proses sewa menyewa tersebut adalah pada tahun yang telah disepakati, seperti Sukardi menyewa lahan pertanian dalam jangka waktu tiga tahun per tanggal 16 Oktober 2011, maka sewa menyewa tersebut akan berakhir pada tanggal 16 Oktober 2014. Beda lagi ketika perjanjian dilakukan permusim atau *pecoan* seperti dua kali *pecoan* atau tiga kali *pecoan* maka setelah panen dalam dua masa *pecoan* atau tiga *pecoan* tersebut perjanjian sewa menyewa tersebut berakhir.<sup>15</sup>

Kedua bentuk perjanjian tersebut ada kelebihan dan kelemahan masing-masing, jika perjanjian dilakukan berbentuk tahunan maka akan menjadikan penyewa punya kemungkinan mendapat panennya kembali ketika dalam satu tahun tersebut tidak panen atau merugi, namun ketika dalam tahun tersebut belum masuk panen sedangkan akhir dari perjanjian tanggal berakhir maka penyewa menjadi rugi karena terkadang harus memberikan bagian kepada pemilik lahan pertanian melalui kesepakatan bersama maupun terkadang sesuai kemauan pemilik lahan pertanian karena penyewa secara hukum kalah dengan surat perjanjian yang dibuat. Jika perjanjian dilakukan permusim panen atau

---

<sup>14</sup> *Ibid.*

<sup>15</sup> Wawancara dengan penyewa lahan pertanian. (Sukardi) pada tanggal 27 Nopember 2014.

*pecoan* maka pemilik lahan pertanian dan penyewa jelas waktu berakhirnya, namun ketika dalam satu panen tersebut gagal maka penyewa akan mengalami kerugian.<sup>16</sup>

Meskipun pada dasarnya pihak penyewa lahan pertanian telah sedikit banyak mengetahui sifat-sifat lahan pertanian yang menjadi obyek sewa, namun untuk lebih memahami kondisi obyek sewanya maka pihak penyewa tetap mengadakan peninjauan. Tahap peninjauan dilakukan untuk mengetahui kondisi tanaman serta lokasinya, terutama untuk mengetahui kebiasaan lahan pertanian tersebut. Hal ini juga dapat menghindarkan dari kesalahpahaman antara orang yang menyewakan lahan pertanian dan penyewa lahan pertanian.<sup>17</sup>

Akad sewa menyewa lahan pertanian antara penyewa dan orang yang menyewakan merupakan faktor penting dalam pelaksanaan sewa menyewa. Akad sewa menyewa lahan pertanian dapat diwujudkan dalam bentuk *ijab qabul* atau kesepakatan, karena ini merupakan rukun *ijarah*. Pada waktu akad sewa-menyewa lahan pertanian, sebagaimana aqad sewa-menyewa benda lain yaitu harus ada penyewa (*musta'jir*), orang yang menyewakan (*mu'ajir*), *Shigot* (kata-kata), Uang sewa (*ujrah*) dan barang yang dijadikan obyek sewa-menyewa.

Proses sewa menyewa pihak yang menyewakan menghubungi pihak penyewa untuk menawarkan lahan pertanian yang akan disewakan sekaligus menjelaskan sifat lahan pertanian tersebut, atau sebaliknya penyewa lahan pertanian mendatangi pemilik lahan pertanian untuk menyewa lahannya dalam

---

<sup>16</sup> *Ibid.*,

<sup>17</sup> *Ibid.*,

beberapa tahun atau berapa musim, kedua belah pihak. Biasanya saling mengetahui satu sama lain lahan pertanian yang akan dijadikan obyek sewa. Dengan demikian orang yang menyewa pada dasarnya telah mengetahui seluk beluk obyek sewa sehingga orang yang menyewakan tidak terlalu rumit menjelaskan obyek sewanya. Orang yang menyewa biasanya adalah orang-orang yang biasa membeli lahan-lahan pertanian tersebut sehingga ia benar-benar tahu sifat-sifat dari lahan pertanian tersebut.<sup>18</sup>

Setelah kedua belah pihak mengadakan penawaran maka ditetapkan harga melalui proses tawar menawar antara kedua belah pihak. Dalam prakteknya, penetapan harga sewa disamakan dengan harga dari hasil tanaman pada waktu tersebut, jika komoditas tanaman dari lahan pertanian yang disewakan tersebut lagi naik maka sewa lahan pertanian harganya tinggi dan begitu sebaliknya. Harga sewa biasa diserahkan saat transaksi sebagai panjar dan selebihnya diberikan maksimal sampai musim berbuah di tahun terjadinya akad habis atau sesuai kesepakatan.<sup>19</sup>

Proses selanjutnya adalah kesepakatan atau *ijab qabul* yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis dan secara lisan dengan menggunakan kata-kata yang terang, jelas dan dapat dimengerti oleh kedua belah pihak namun juga hanya dengan menggunakan ucapan ini diadakan setelah terjadinya kesepakatan harga antara kedua belah pihak.

Akad sewa menyewa langsung ini, pihak penyewa datang ke rumah pemilik tanah jauh-jauh hari sebelum musim tanam datang. Ketika penyewa

---

<sup>18</sup> Wawancara dengan pemilik lahan pertanian, (Suwono) pada tanggal 28 Nopember 2014.

<sup>19</sup> *Ibid.*,

lahan pertanian datang kepada pemilik lahan pertanian, dia bisa melakukan penawaran yang menurut dia mampu menguntungkan kedua belah pihak.<sup>20</sup>

Transaksi langsung antara pihak penyewa dan pemilik lahan pertanian biasanya tidak menggunakan bukti resmi yang diketahui oleh pihak pemerintahan desa. Akad yang disepakati antara kedua belah pihak hanya menekankan pada kesepakatan mereka yang saling menjaga kepercayaan. Namun sebagian mereka yang melakukan akad langsung juga ada yang menggunakan bukti tertulis meskipun hanya sekedar kwitansi pembayaran saja. sehingga jika ada kasus yang terjadi ini sulit diadakan penyelesaian, karena bukti perjanjian sewa menyewa tidak ada.<sup>21</sup>

Adapun hak dari penyewa adalah dapat menggarap lahan pertanian yang disewa sesuai dengan jangka waktu kesepakatan, setelah terjadinya kesepakatan, maka orang yang menyewakan tidak berhak menarik kembali lahan pertanian yang disewakan. Demikian juga pihak penyewa tidak berhak menarik kembali uang sewanya sedangkan kewajiban dari penyewa adalah menanam lahan pertanian dan mengembalikan lahan pertanian kepada pemilik ketika batas waktu perjanjian berakhir.

Sedangkan hak dari pemilik lahan pertanian adalah mendapatkan uang sewa dari lahan pertanian sesuai kesepakatan dan meminta kembali lahan pertanian setelah masa perjanjian berakhir, sedangkan kewajiban pemilik lahan pertanian adalah memberikan lahan pertanian kepada penyewa untuk digarap atau ditanam sesuai jangka waktu yang ditentukan dengan tidak menarik

---

<sup>20</sup> *Ibid.*,

<sup>21</sup> *Ibid.*,

kembali lahan pertanian tersebut sebelum masa berakhir, dan ketika sebelum masa akhir waktu perjanjian sewa menyewa lahan pertanian berakhir dan lahan pertanian itu dijual maka pemilik lahan pertanian harus menjelaskan kepada pembeli bahwa sewa lahan pertanian masih di sewa dan pembeli memiliki lahan pertanian tersebut sesuai akhir tanggal atau musim yang disepakati, jika terjadi setelah jatuh tempo sewa dan tanaman belum dipanen maka kesepakatan terjadi pada pembeli lahan pertanian dan penyewa.

Menurut kebiasaan, hak dan kewajiban ini hanya dinyatakan secara lisan saja dan tidak ada kesepakatan secara tertulis. Para pelaku mendasarkan kesepakatannya pada rasa saling percaya antara satu dengan yang lain. Dalam tahap ini juga disepakati jangka waktu sewa serta kesepakatan-kesepakatan lain yang bertujuan menghindari perselisihan antara kedua belah pihak.<sup>22</sup>

Akad sewa menyewa menjadi batal atau berakhir disebabkan berakhirnya masa sewa menyewa lahan pertanian yang telah disepakati kedua belah pihak. Apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, seperti terjadi bencana yang menyebabkan kerusakan tanaman atau tanaman yang menjadi obyek sewa tidak panen, maka hal ini tidak dapat menyebabkan batalnya akad sewa menyewa sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Kerugian yang rentan terjadi menjadi tanggung jawab penyewa lahan pertanian tanpa berhak meminta ganti rugi kepada orang yang menyewakan lahan pertanian. Sebagaimana jika pihak penyewa memperoleh keuntungan besar yang disebabkan kenaikan frekuensi buah maupun kenaikan harganya, maka pihak

---

<sup>22</sup> Wawancara dengan Kepala Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus (Sukarwi) pada tanggal 25 Nopember 2014.

yang menyewakan tidak berhak meminta tambahan uang sewa ataupun pembagian keuntungan. Meski demikian jika ada ganti rugi maupun pembagian keuntungan, hal itu merupakan kemurahan hati dari para pihak berdasar inisiatif dan kerelaan dari masing-masing pihak.

Ada banyak motivasi ketika masyarakat di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus melakukan proses sewa menyewa lahan pertanian baik dari pemilik lahan pertanian atau penyewa diantaranya:

1. Pemilik lahan pertanian

- a. Memenuhi kebutuhan yang mendadak

Ketika pemilik lahan pertanian membutuhkan dana yang mendadak maka jalan terbaik dan yang tidak memberatkan pemilik lahan pertanian adalah menyewakan lahan pertanian, dari pada harus berhutang ke bank yang berbunga tinggi

- b. Memenuhi kebutuhan sehari-hari

Menurut orang yang menyewakan, uang hasil sewa lahan pertanian biasa ditabung untuk diambil sedikit demi sedikit guna memenuhi kebutuhannya sehari-hari. Dengan demikian mereka merasa tenang karena setidaknya ada simpanan yang dapat mereka gunakan sewaktu-waktu mereka membutuhkan.

- c. Sebagai modal usaha

Uang hasil sewa dapat digunakan sebagai modal usaha yang lumayan jumlahnya. Dengan menyewakan lahannya tidak akan kesulitan mencari uang untuk modal usaha dari pada harus

menggadaikan barang yang mereka punya atau berhutang dari tetangga. Namun terkadang mereka menemui kendala akibat berbelitnya administrasi dalam sistem gadai di pegadaian atau sulitnya mencari pinjaman dari tetangga. Selain itu mereka memilih menyewakan lahannya karena terhindar dari pembayaran bunga, tidak seperti kalau menggadaikan barang yang mewajibkan adanya bunga.

d. Memenuhi biaya sekolah anak

Tingginya biaya sekolah terutama di tahun ajaran baru membuat masyarakat harus bersusah payah untuk memenuhinya dengan berbagai cara, salah satunya dengan menyewakan lahan pertanian mereka karena itulah satu-satunya harta yang dapat mereka andalkan untuk memperoleh uang. Misalnya untuk membayar uang gedung sekolah yang relatif mahal, membeli perlengkapan sekolah serta membayar uang SPP dan lain-lain.<sup>23</sup>

Selain beberapa motivasi pokok di atas, ada beberapa motivasi lain misalnya, untuk modal memperbaiki rumah, untuk menambah perabot rumah atau untuk membeli kendaraan baru, bahkan ada yang hanya untuk mengikuti tren masyarakat saja. Hal ini terutama dilakukan oleh pemilik lahan pertanian yang telah memiliki keamanan perekonomian.

---

<sup>23</sup> Wawancara dengan pemilik lahan pertanian, (Suwono dan Ismail) pada tanggal 29 Nopember 2014.

## 2. Penyewa

### a. Untuk memperoleh keuntungan

Menyewa lahan pertanian itu bisa untuk kebutuhan hidup, jika gadai maka malah tambah rugi, tapi kalau menyewa lahan pertanian maka akan mendapatkan keuntungan. Bagi para penyewa lahan pertanian, praktek sewa menyewa lahan pertanian cukup menjanjikan bagi mereka untuk memperoleh keuntungan jika nasib mereka cukup baik. Dengan harga sewa yang telah disepakati diawal akad.

### b. Dorongan sosial

Selain untuk mencari keuntungan, dalam keadaan tertentu para penyewa bersedia menyewa lahan pertanian karena ingin menolong orang-orang yang menyewakan lahan pertanian untuk kebutuhan mendadak. Dalam hal ini biasanya antara orang yang menyewakan dan penyewa telah memiliki kedekatan tersendiri.

Pada dasarnya para penyewa sadar akan kemungkinan besar terjadinya kerugian pada pelaksanaan sewa menyewa lahan pertanian seperti ini. Namun bagi mereka untung rugi dalam bisnis adalah hal biasa, spekulasi membutuhkan keberanian, jika tidak berani bertaruh bagaimana bisa untung. Meski terkadang rugi, mereka tidak jera karena disaat untung keuntungan yang mereka raih cukup besar.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Wawancara dengan penyewa lahan pertanian (Sukardi dan Ghazali) pada tanggal 27 Nopember 2014.

### **C. Praktek Perhitungan Ganti Rugi Kelebihan Waktu dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus**

Praktek perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus pada dasarnya adalah kesepakatan bersama, hal ini terjadi ketika bentuk perjanjian berupa tahunan, seperti yang terjadi pada Sukardi yang menyewa lahan pertanian dalam jangka waktu tiga tahun yaitu tanggal 16 Oktober 2011 sampai 16 Oktober 2014 sedangkan pada panen tanaman akan dilakukan bulan Desember 2014 maka Sukardi melakukan kesepakatan kembali untuk pembagian hasil dari kelebihan waktu tersebut dengan memberikan 20% dari penghasilan panen kepada pemilik lahan pertanian, begitu juga pada tahun 2011 Ghazali Pernah menyewa lahan pertanian dan lahan pertanian tersebut dijual kepada orang lain sedangkan masa panen belum terlaksana ketika waktu sewa telah berakhir maka Ghazali menghubungi pembeli lahan pertanian atau pemilik lahan pertanian baru untuk melakukan transaksi kelebihan waktu tersebut dan disepakati pemberian 15% dari hasil panen.<sup>25</sup>

Namun terkadang penyewa tidak bisa berbuat banyak ketika terjadi perselisihan kelebihan waktu sewa sedangkan pemilik lahan pertanian memaksa ingin mengambil lahannya karena ada perjanjian tertulis maka ketentuan prosentase pembagian hasil panen didasarkan pada pemilik lahan pertanian dan penyewa tidak bisa berbuat banyak, sebagaimana yang pernah terjadi pada Suparno yang harus memberikan 30% dari hasil panennya

---

<sup>25</sup> Wawancara dengan penyewa lahan pertanian (Ghazali) pada tanggal 27 Nopember 2014.

padahal hanya dua bulan kelebihannya, tetapi karena penyewa dalam posisi lahan pertanian bukan miliknya maka Suparno menerima dengan berat hati.<sup>26</sup>

Berbeda lagi dengan kasus yang di alami Suwono yang merelakan kelebihan sewa lahan pertaniannya karena dulunya hanya saling percaya dengan lesan saja ketika akad, dan penyewa membantah ada kelebihan waktu, dan penyewa hanya mau memberikan 10% dari hasil panen dengan terpaksa Suwono mengiyakan.<sup>27</sup>

Namun sebagian besar warga Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus melakukan kesepakatan terhadap perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa dengan musyawarah mufakat, kedua belah pihak antara pemilik lahan pertanian dan penyewa menyepakati bersama besaran ganti rugi tersebut.<sup>28</sup>

Proses perhitungan ganti rugi sewa menyewa lahan di Glagah Kulon, Dawe, Kudus lebih didasarkan pada proses saling memahami keadaan satu sama lain dengan lebih mengutamakan kesepakatan bersama dibanding menguntungkan salah satu pihak.

---

<sup>26</sup> Wawancara dengan penyewa lahan pertanian (Suparno) pada tanggal 30 Nopember 2014.

<sup>27</sup> Wawancara dengan pemilik lahan pertanian (Suwono) pada tanggal 28 Nopember 2014.

<sup>28</sup> Wawancara dengan Kepala Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus (Sukarwi) pada tanggal 25 Nopember 2014.

## **BAB IV**

### **ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PERHITUNGAN GANTI RUGI KELEBIHAN WAKTU DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA LAHAN PERTANIAN DI DESA GLAGAH KULON, DAWE, KUDUS**

#### **A. Analisis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus**

Era globalisasi yang berusaha menghadirkan perbaikan dan kemajuan di berbagai bidang, ternyata baik secara langsung atau tidak telah melunturkan dan memudarkan nilai-nilai luhur dan sikap-sikap kebersamaan dalam masyarakat. Sikap gotong royong, kekeluargaan dan persaudaraan berangsur-angsur berganti menjadi sikap individualis, egois, dan materialis.

Masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus secara perlahan tapi pasti ikut mengalami kemunduran dalam kebersamaan dan persaudaraan. Sifat dan karakteristik yang menjadi simbol dan kebanggaan masyarakat pedesaan berangsur memudar. Di saat masyarakat sudah berkurang kesadarannya untuk saling membantu, maka praktek sewa menyewa lahan pertanian merupakan salah satu cara yang diterapkan oleh masyarakat untuk tetap menjaga kekerabatan dan persaudaraan dalam kehidupan bermasyarakat. Praktek ini dilandasi oleh sikap saling percaya dan kasih sayang terhadap sesama, walaupun dalam bentuk sewa menyewa.

Praktek pinjaman sewa menyewa lahan pertanian yang dijalankan masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus juga membantu seseorang

mewujudkan keinginannya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya ketika membutuhkan uang dan menyewakan lahannya, sedangkan penyewa mendapat keuntungan dari menyewa lahan pertanian untuk ditanami.

Hikmah disyari'atkannya ijarah (sewa-menyewa) cukup besar, karena didalamnya mengandung manfaat bagi manusia, perbuatan yang bisa dikerjakan oleh satu orang belum tentu bisa dikerjakan oleh dua atau tiga orang. Apabila sewa itu berupa barang, disyari'atkan agar barang itu disebutkan dalam akad sewa. Syarat-syarat yang lain disebutkan dalam kitab fiqh. Syarat disebutkannya barang dalam akad sewa, dimaksudkan untuk menolak terjadinya perselisihan dan pertentangan, seperti halnya tidak boleh menyewa barang dengan manfaat yang tidak jelas yang dinilai secara kira-kira, sebab dikhawatirkan barang tersebut tidak mempunyai faedah (manfaat).

Dari semua penjelasan di atas, di samping muamalah jual beli maka muamalah sewa menyewa ini mempunyai peranan penting dalam kehidupan sehari-hari sejak zaman dulu hingga kini. Tidak dapat dibayangkan betapa kesulitan akan timbul dalam kehidupan sehari-hari, seandainya sewa-menyewa ini tidak dibenarkan oleh Islam. Karena itu, sewa-menyewa dibolehkan dengan keterangan syara' yang jelas, dan merupakan bentuk dari pada keluwesan dan keluasan hukum Islam. Setiap orang berhak untuk melakukan sewa-menyewa berdasarkan prinsip-prinsip yang telah diatur dalam syari'at Islam.

Pendeknya, praktek sewa menyewa yang dijalankan masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus akan dapat melestarikan nilai-nilai kebersamaan,

saling menolong dan membantu program pemerintah, yaitu setiap warga negara berhak mendapat penghidupan yang layak bagi kemanusiaan yang salah satunya adalah mendapat penghidupan yang layak.

Bentuk kesepakatan di awal ketika melakukan proses perjanjian sewa menyewa antara pemilik lahan pertanian dan penyewa yang jelas dengan hak dan kewajiban masing-masing telah menjadikan proses sewa menyewa di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus sesuai dengan aturan yang berlaku baik dari segi agama yaitu melengkapi syarat dan rukunnya dan aturan masyarakat sekitar. Hal ini berdasarkan pendapat jumhur ulama klasik seperti al-Syafi'i, membolehkan menyewakan tanah untuk pertanian asalkan dengan pembayaran yang jelas, misalnya dengan uang, emas atau perak diperbolehkan. Yang dilarang ialah yang tidak berketentuan.<sup>1</sup>

Para ulama' berpendapat bahwasannya *ijarah* itu disyari'atkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan, oleh karena itu manusia antara yang satu dengan yang lainnya selalu terikat dan saling membutuhkan, dan *ijarah* (sewa-menyewa) adalah salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

Kalau dilihat dari awal terjadinya akad yang dilakukan oleh pemilik lahan pertanian dan penyewa, ada bentuk sebuah kesepakatan yang arahnya adalah kerelaan antara kedua belah pihak dalam melakukan transaksi jual beli,

---

<sup>1</sup> Ibn Rusyd, *Bidayatal-Mujtahid*, terj. M.A. Abdurrahman dan A.Haris Abdullah, Semarang: Asy-Syifa', 1991, h. 201-202.

yaitu pemilik lahan pertanian menentukan harga sewa lahan pertanian dan penyewa menerimanya harga tersebut, atau sebaliknya.

Islam mengajarkan unsur-unsur sewa menyewa adalah sebagai berikut:

1. Orang yang berakad
2. Sewa atau Imbalan
3. Manfaat
4. Sighad (ijab dan qabul)<sup>2</sup>

Pada kasus sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus, unsur-unsur yang ada dalam sewa menyewa sudah sesuai dengan ketentuan hukum Islam, karena keempat unsur tersebut sudah ditepati.

Akad diperlukan dalam proses sewa menyewa untuk menguatkan sewa menyewa, antara pemilik lahan pertanian dan penyewa agar tidak ada kesalahpahaman antara keduanya dan agar akad sewa menyewa bisa berjalan lancar dan mempermudah pemilik lahan pertanian. Barang sebelum diberikan kepada penyewa harus ada akadnya terlebih dahulu. Supaya penyewa tidak merasa dirugikan atau tertipu dan barang yang akan disewa harus dijelaskan terlebih dahulu kepada penyewa mulai dari kebaikan atau keburukan barang itu.<sup>3</sup>

Lebih jauh disebutkan dalam akad harus ada syarat, ada kesepakatan ijab dan qabul pada barang dan kerelaan berupa barang dan harga sewa lahan pertanian, dan ini dilakukan oleh kedua belah pihak pemilik lahan pertanian dan penyewa di awal, selain itu jenis lahan pertanian yang disewakan

---

<sup>2</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam Fiqih Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Cet. I, 2003, h. 231.

<sup>3</sup> Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Jakarta: Bulan Bintang, 1974, h. 21.

merupakan barang bermanfaat terutama bagi penyewa dan tidak ada unsur najis dan mudharat sebagaimana yang disyaratkan dalam hukum Islam.

Kesesuaian ini dikarenakan proses sewa menyewa yang dilakukan dalam sewa menyewa dilakukan secara transparan (ada pemilik lahan pertanian dan penyewa, dan keduanya melakukan akad) barang atau harta yang disewakan berupa lahan pertanian untuk ditanami.

Menurut Ahmad Hasan, sewa menyewa menurut hukum Islam diperbolehkan asalkan akadnya adalah akad sewa, dan adanya persetujuan dari kedua belah pihak. Sebab, semua urusan seperti sewa menyewa, beri-memberi dan hal-hal lain yang berhubungan dengan masalah keduniaan pada dasarnya halal, kecuali ada dalil yang mengharamkannya. Dalam perjanjian sewa menyewa tidak ada satu dalil pun yang mengharamkannya. Ketiadaan dalil yang mengharamkannya sudah cukup dijadikan sebagai dasar bahwa sewa menyewa dengan uang kembali itu halal.

Proses akad yang dilakukan secara tidak tertulis pada sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus seharusnya mulai ditinggalkan untuk mengurangi dampak negatif dari bentuk kecurangan atau ketidaksesuaian dengan akad awal. Dalam hukum Islam ada beberapa asas yang sangat penting yang terdapat di dalam akad jual beli, yaitu:

1. Asas *Al-Ridha'iyah* (*Konsensualisme*)

Asas ini menekankan adanya kesempatan yang sama bagi para pihak untuk menyatakan keinginannya (*willsverklaaring*) dalam mengadakan transaksi. Dalam hukum Islam, suatu akad baru lahir setelah

dilaksanakan ijab dan kabul. Ijab adalah pernyataan kehendak penawaran, sedangkan kabul adalah pernyataan kehendak penerimaan. Dalam hal ini diperlukan kejelasan pernyataan kehendak dan harus adanya kesesuaian antara penawaran dan penerimaan.

Selain itu harus ada komunikasi antara para pihak yang bertransaksi, dan segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar suka sama suka atau kerelaan antara masing-masing pihak, tidak boleh ada tekanan, paksaan, penipuan dan kesalahan dalam akad.<sup>4</sup>

Mengenai kerelaan (*concent*) ini, harus terwujud dengan adanya kebebasan berkehendak dari masing-masing pihak yang bersangkutan dalam transaksi tersebut. Pada asas *al-ridha'iyah* ini, kebebasan berkehendak dari para pihak harus selalu diperhatikan. Pelanggaran terhadap kebebasan kehendak itu berakibat tidak dapat dibenarkannya akad tersebut. Misalnya, seseorang dipaksa menyewakan rumah kediamannya, padahal ia masih ingin menempatnya dan tidak ada hal yang mengharuskan ia menjual dengan kekuatan hukum. Sewa menyewa yang terjadi dengan cara paksaan tersebut dipandang tidak sah.<sup>5</sup>

## 2. Asas *Al-Musawah* (Persamaan Hukum)

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak membeda-bedakan walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Asas ini berpangkal dari kesetaraan

---

<sup>4</sup> Gemala Dewi dan Widyaningsih, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Prenada Media Grop, 2005, h. 36.

<sup>5</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta: Bag Penerbit Fak Hukum UII, 2000, h. 116.

kedudukan para pihak yang bertransaksi. Apabila ada kondisi yang menimbulkan ketidakseimbangan atau ketidaksetaraan, maka UU dapat mengatur batasan hak dan kewajiban dan meluruskan kedudukan para pihak melalui pengaturan klausula dalam akad. Dalam hukum Islam, apabila salah satu pihak memiliki kelemahan (*Safih*) maka boleh diwakilkan oleh pengampunya atau orang yang ahli atau memiliki kemampuan dalam pemahaman permasalahan, seperti notaris atau akuntan.<sup>6</sup>

### 3. Asas *Al-Adalah* (Keadilan)

Perkataan adil adalah termasuk kata yang paling banyak disebut dalam Al-Qur'an, Adil adalah salah satu sifat Allah Swt dan Al-Qur'an menekankan agar manusia menjadikannya sebagai ideal moral. Pada pelaksanaannya, asas ini menuntut para pihak yang berakad untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya.<sup>7</sup>

Asas keadilan ini juga berarti bahwa segala bentuk transaksi yang mengundang unsur penindasan tidak dibenarkan. Misalnya, dalam utang piutang dengan tanggungan barang. Untuk jumlah utang yang jauh lebih kecil dari pada harga barang tanggungannya diadakan ketentuan jika dalam jangka waktu tertentu utang tidak dibayar, barang tanggungan menjadi lebur, menjadi milik yang berpiutang. Contoh lain, bersewa menyewa barang jauh di bawah harga pantas karena pemilik lahannya

---

<sup>6</sup> *Ibid*,

<sup>7</sup> Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, dalam Miriam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2001, h. 250.

amat memerlukan uang untuk menutup kebutuhan hidup yang primer. Demikian pula sebaliknya, menjual barang di atas harga yang semestinya karena penyewanya amat memerlukan barang itu untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yang primer. Ke semua transaksi ini bertentangan dengan asas keadilan (*al-adalah*).

#### 4. Asas *Ash-Shidq* (Kejujuran dan Kebenaran)

Kejujuran adalah satu nilai etika mendasar dalam Islam. Islam adalah nama lain dari kebenaran. Allah berbicara benar dan memerintahkan semua muslim untuk jujur dalam segala urusan dan perkataan. Islam dengan tegas melarang kebohongan dan penipuan dalam bentuk apapun. Nilai kebenaran ini memberikan pengaruh pada pihak-pihak yang melakukan perjanjian (akad) untuk tidak berdusta, menipu dan melakukan pemalsuan. Pada saat asas ini tidak dijalankan, maka akan merusak legalitas akad yang dibuat. Di mana pihak yang merasa dirugikan karena pada saat perjanjian (akad) dilakukan pihak lainnya tidak mendasarkan pada asas ini, dalam menghentikan proses perjanjian tersebut.

#### 5. Asas Manfaat

Asas ini memperingatkan bahwa sesuatu bentuk transaksi dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari madharat dalam hidup masyarakat. Dalam suatu akad, objek dari apa yang diakadkan pada tiap akad yang diadakan haruslah mengandung manfaat bagi kedua pihak. Dalam pengertian manfaat di sini

jelas dikaitkan dengan ketentuan mengenai benda-benda yang nilainya dipandang dari pandangan hukum Islam. Islam mengharamkan akad yang berkenaan dengan hal-hal yang bersifat mudharat seperti sewa menyewa benda-benda yang tidak bermanfaat apalagi yang membahayakan. Barang-barang yang jelas-jelas dilarang (diharamkan) dalam hukum Islam tidaklah dipandang bermanfaat sama sekali. Mengenai penggunaan barang najis sebagai objek akad, tergantung penggunaannya, misalnya menjual kotoran binatang untuk pupuk dibolehkan. Dari asas ini juga dapat disimpulkan bahwa segala bentuk muamalah yang merusak kehidupan masyarakat tidak dibenarkan. Misalnya, berdagang narkoba dan ganja, perjudian, dan prostitusi.

6. Asas *al-Ta'awun* (Saling Menguntungkan)

Setiap akad yang dilakukan haruslah bersifat saling menguntungkan semua pihak yang berakad. Dalam kaitan dengan hal ini suatu akad juga harus memperhatikan kebersamaan dan rasa tanggung jawab terhadap sesama merupakan kewajiban setiap muslim. Rasa tanggung jawab ini tentu lahir dari sifat saling menyayangi mencintai, saling membantu dan merasa mementingkan kebersamaan untuk mendapatkan kemakmuran bersama dalam mewujudkan masyarakat yang beriman, takwa dan harmonis.

7. Asas *Al-Kitabah* (Tertulis)

Prinsip lain yang tidak kalah pentingnya dalam melakukan akad yaitu agar akad yang dilakukan benar-benar berada dalam kebaikan bagi

semua pihak yang melakukan akad, maka akad itu harus dilakukan dengan melakukan *kitabah* (penulisan perjanjian, terutama transaksi dalam bentuk kredit). Di samping itu, juga diperlukan adanya saksi-saksi (*syahadah*), seperti pada *rahn* (gadai), atau untuk kasus tertentu dan prinsip tanggung jawab individu.<sup>8</sup>

Asas-asas di atas akan menjadikan proses perjanjian sewa menyewa lahan pertanian pada masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus akan berjalan dengan lancar dan tidak ada yang dirugikan diantaranya keduanya.

#### **B. Analisis Praktek Perhitungan Ganti Rugi Kelebihan Waktu dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian di Glagah Kulon, Dawe, Kudus**

Perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus biasanya dilakukan dengan kesepakatan presentase pembagian antara pemilik lahan pertanian dan penyewa ketika ada kelebihan waktu dalam sewa tahunan sedangkan tanaman menunggu beberapa waktu untuk dipanen, namun ada juga yang menentukan adalah pemilik lahan pertanian karena ketidakberdayaan penyewa lahan pertanian terhadap surat perjanjian yang telah ditandatangani, terkadang juga penyewa yang menentukan presentase ketika perjanjian dilakukan hanya secara lisan dan penyewa lahan pertanian memaksa yang paling benar. Namun secara keseluruhan jumlah presentase pembagian banyak dilakukan dengan melakukan kesepakatan bersama.

---

<sup>8</sup> *Ibid.*

Proses memberikan ganti rugi yang tidak disepakati bersama dalam bentuk tambahan merupakan satu bentuk proses muamalah yang merugikan salah satu pihak dan menghilangkan tujuan awal dari konsep muamalah. Maka jelaslah sewa menyewanya tidak syah.

Tidak terlaksananya kesepakatan yang dilakukan oleh penyewa lahan pertanian itu disebabkan oleh hal-hal yang sama sekali tidak dapat di duga, dan dimana dia tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan musim panen yang belum datang sedangkan sewa lahan pertanian sudah berakhir. Dengan perkataan lain, tidak terlaksananya perjanjian atau kelambatan dalam pelaksanaan itu, bukanlah karena disebabkan kelalaiannya. Ia tidak dapat dikatakan salah atau alpa dan orang-orang yang tidak salah tidak boleh dijatuhi sanksi-sanksi.

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dapat diartikan dengan: harus adanya kesepakatan antara orang yang hendak berakad sewa menyewa, baik itu orang dengan orang, orang dengan badan hukum atau badan hukum dengan badan hukum. Dengan demikian tidak ada paksaan atau penipuan, sebagaimana pasal 1321 KUHPer yang berbunyi :

”Tiada yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”<sup>9</sup>

Oleh karena itu barang sebagai obyek sewa menyewa harus diketahui oleh penyewa secara nyata tentang jenis, bentuk jumlah dan waktu sewa, serta sifat dan cacatnya. Hal ini dimaksudkan supaya sebelum penyewa menikmati

---

<sup>9</sup> Subekti.,, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradya Paramita, 1990, h. 283

barang itu tidak dibebani perasaan kurang tentram, karena adanya hal-hal yang tidak kurang ketika terjadi perikatan. Dan selain itu saat mengembalikan barang sewaan tidak terjadi kerugian penyewa yang seolah-olah ditimbulkan olehnya ketika masa sewa berlangsung. Jadi untuk menghindarkan beban mengganti kerugian penyewa karena tidak diketahui lebih dahulu barang sewaan, maka kejadian itu harus dihindarkan. Barang sewaan selain harus diketahui lebih dahulu juga tidak dilarang oleh agama.<sup>10</sup>

Dengan demikian secara tidak langsung pihak pemilik lahan pertanian berperan aktif dalam fungsi sosialnya, karena pada hakikatnya lahan pertanian juga memiliki fungsi sosial. Dengan memberikan kemudahan bagi penyewa untuk menggarap lahan pertanian yang disewa dalam usahanya mensejahterakan sebagian masyarakat.

Selanjutnya dalam melakukan akad sewa menyewa, sebaiknya disertai dengan bukti tertulis. Walaupun ini tidak diwajibkan dalam perjanjian akad, tetapi agar jika terjadi kesalahpahaman dikemudian hari dapat menjadi acuan yang sah. Proses ganti kelebihan waktu sewa seharusnya tidak menjadikan pemilik lahan pertanian menentukan tambahan yang berlebihan, perlu mempertimbangkan batas-batas kewajaran dan dapat dijangkau oleh kalangan penyewa lahan pertanian yang mayoritas adalah masyarakat yang berekonomi lemah.

---

<sup>10</sup> Abu Bakar Jabir El-Jazairi, *Pola Hidup Muslim*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 1991, h. 85-86.

### **C. Analisis Pandangan Hukum Islam terhadap Perhitungan Ganti Rugi Kelebihan Waktu dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus**

Dalam perjanjian, keuntungan sewa menyewa ini dibutuhkan dalam kehidupan manusia, karena itulah maka syari'at Islam membenarkannya. Seseorang terkadang dapat memenuhi salah satu kebutuhan hidupnya tanpa melakukan pembelian lahan pertanian, karena jumlah uangnya yang terbatas, misalnya menyewa lahan pertanian, sementara pihak yang lainnya memiliki kelebihan lahan pertanian dan dapat menyewakannya untuk memperoleh uang dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan lainnya. Tidak semua orang dapat membeli lahan pertanian, karena harganya yang tak terjangkau. Namun demikian setiap orang dapat menikmati lahan pertanian tersebut dengan jalan menyewa. Lahan pertanian adalah kebutuhan Vital dalam kehidupan sehari-hari. Namun proses perjanjian tersebut tidak selamanya berjalan lancar karena terkadang ada tidak kesesuaian antara kesepakatan awal dengan perjalanan yang terjadi, seperti yang terjadi pada sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus yang melakukan sewa menyewa tahunan, dimana sewa tahunan sudah habis akan tetapi masa panen masih beberapa bulan, hal ini menjadikan permasalahan tersendiri dalam sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus. Ganti rugi menjadi salah satu alternatif yang dilakukan pada permasalahan ini.

Proses perhitungan ganti rugi atas kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus pada

dasarnya adalah kesepakatan bersama, hal ini terjadi ketika bentuk perjanjian berupa tahunan penyewa lahan pertanian belum bisa memanen lahan pertanian yang disewanya sedangkan masa berlaku dari sewa menyewa tersebut sudah habis.

Agama Islam bukan agama yang kaku, agama Islam pun mempunyai hukum, dan pada hakeketnya diciptakan oleh Allah dengan tujuan untuk merealisasikan kemaslahatan umum, memberi kemanfaatan dan menghindari kemafsadatan bagi umat manusia. Oleh karena itu Allah selaku sang Penguasa alam semesta ini melakukan suatu landasan peraturan sebagai berometer sirkulasi kegiatan muamalah yang dilakukan oleh manusia. Hal ini dilakukan agar manusia tidak mengambil hak-hak yang dimiliki oleh orang lain dengan cara-cara yang tidak direstui oleh Islam.

Dengan demikian diharapkan keadaan manusia akan lurus dengan rambu-rambu agama, serta hak yang dimiliki manusia akan tidak sia-sia dan tidak mudah hilang begitu saja, juga dengan kehadiran landasan hukum yang terlahir dalam Islam akan memotivasi manusia untuk saling mengambil manfaat yang ada diantara mereka melalui jalan yang terbaik dan diridloi oleh Allah. Sebagaimana firman Allah SWT yang termaktub dalam surat An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِنْكُمْز (النساء: ٢٩)

Artinya : *“Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan*

*perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu*” (QS. An-Nisa :29)<sup>11</sup>

Dari ungkapan di atas menunjukkan adanya larangan dalam pelaksanaan sewa menyewa yang dilakukan secara bathil, melanggar ketentuan yang terdapat dalam syari’at Islam. Dan selain itu pula Islam dalam pedomannya yakni Al-Qur’an dan Hadits, memerintahkan kepada kaum muslimin yang beriman untuk tidak mencari kekayaan dengan cara yang tidak benar, baik bisnis ataupun perdagangan harus sah (Hukum Islam) berdasarkan Al-Qur’an Al-Hadits dan adanya kesepakatan bersama antara yang melakukan transaksi (Kedua belah pihak).

Transaksi ijarah dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip ijarah sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada obyek transaksinya, bila pada jual beli obyek transaksinya barang, pada sewa menyewa obyek transaksinya adalah barang maupun jasa.

Pada dasarnya, sewa menyewa (ijarah) didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan barang/ jasa dengan membayar imbalan tertentu.<sup>12</sup> Menurut fatwa dewan syari’ah nasional, sewa-menyewa (ijarah) adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti oleh pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian, dalam akad ijarah tidak ada

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, h. 76.

<sup>12</sup> Adiwarmanto Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004, h. 128.

perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Kewajiban pihak yang menyewakan yaitu mempersiapkan barang yang disewakan untuk dapat digunakan secara optimal oleh penyewa. Misalnya, sepeda motor yang disewa ternyata tidak dapat digunakan karena akinya lemah, maka yang menyewakan wajib menggantinya. Bila pihak menyewakan tidak dapat memperbaikinya, penyewa mempunyai pilihan untuk membatalkan akad atau tidak membatalkan akad, harga sewa harus dibayar penuh. Sebagian ulama' berpendapat harga sewa dapat dikurangkan dulu dengan biaya untuk perbaikan kerusakan.

Sedangkan kewajiban penyewa yaitu wajib menggunakan barang yang disewakan menurut syarat-syarat akad atau menurut kelaziman penggunaannya. Penyewa juga wajib menjaga barang yang disewakan agar tetap utuh. Dalam prinsipnya tidak boleh dinyatakan dalam akad bahwa penyewa bertanggung jawab atas perawatan karena ini berarti penyewa bertanggung jawab atas jumlah yang tidak pasti (*gharar*). Karena itu, ulama' berpendapat bahwa bila penyewa diminta untuk melakukan perawatan, ia berhak untuk mendapatkan upah dan biaya yang wajar untuk pekerjaannya itu. Bila penyewa melakukan perawatan atas kehendaknya sendiri, ini dianggap sebagai hadiah dari penyewa dan ia tidak dapat meminta pembayaran apapun.

Kesepakatan mengenai harga sewa, misalnya; saya menyewakan lahan pertanian ini selama tiga tahun dengan harga sewa Rp X, jika si penyewa ingin memperpanjang masa sewanya, dapat saja harga sewanya berubah,

bahkan yang menyewakan dapat saja meminta harga sewa dua kali lipat dari sebelumnya. Sebaliknya, si penyewa dapat saja menawar setengah harga sewa sebelumnya, semuanya tergantung kesepakatan antara kedua belah pihak (si penyewa dan yang menyewakan). Namun dalam periode pertama yang telah disepakati harga sewanya, itulah kesepakatannya. Mayoritas ulama mengatakan, “syarat-syarat yang berlaku bagi harga jual berlaku pula bagi harga sewa”.

Dalam Islam, hubungan sewa menyewa tidak dilarang bahkan dianjurkan agar terjadi hubungan saling menguntungkan. Yang pada gilirannya berakibat kepada hubungan persaudaraan.

Sewa menyewa lahan pertanian pada dasarnya syah menurut hukum Islam karena telah memenuhi syarat dan rukun sewa menyewa, akan tetapi jika sewa menyewa itu merugikan salah satu pihak dalam hal ini pihak pemilik lahan pertanian atau penyewa karena merasa dibohongi maka sewa menyewa itu menjadi tidak syah dan tidak bermanfaat.

Dan Islam pula mengajarkan dan menganjurkan agar sesama umat manusia hidup saling bergotong royong, tolong menolong, bantu membantu terhadap sesamanya atas dasar rasa tanggung jawab bersama, sebagaimana yang diperintahkan Allah dalam Al-Qur'an surat Al Maidah ayat 2 sebagai berikut:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ (المائدة : ٢)

Artinya: *Dan tolong-menolonglah kamu dalam mengerjakan kebajikan dan taqwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. (Al Maidah 2)*<sup>13</sup>

Dan karena itu Islam menganjurkan pula agar hubungan kehidupan dalam satu individu dengan individu yang lain dapat ditegakkan atas dasar nilai-nilai keadilan, supaya dapat terhindar dari tindakan pemerasan yang tidak terpuji. Salah satu hal yang mencerminkan demikian itu adalah tidak ada proses pembohongan diantara pemilik lahan pertanian dan penyewa, meskipun pemilik lahan pertanian punya hak untuk pengambil lahannya kembali ketika perjanjian telah selesai dan boleh menentukan harga namun asas kesepakatan bersama lebih dipentingkan dalam Islam.

Masalah ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus sewa dapat peneliti simpulkan adalah sah ketika pemilik lahan pertanian memintanya dengan bagian yang ditentukan pemilik lahan pertanian, namun yang boleh dan lebih baik adalah melalui kesepakatan bersama, karena ada unsur saling rela dan menguntungkan kedua belah pihak. Keharusan ketiadaan saling merugikan dalam hal ini nelayan dan tidak ada unsur riba dari proses kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus diluar kesepakatan.

Syariat Islam juga memberikan kebebasan kepada setiap orang untuk melakukan akad sesuai yang diinginkannya, sebaliknya apabila ada unsur pemaksaan atau pemasangan kebebasan akan menyebabkan legalitas kontrak

---

<sup>13</sup> *Ibid*, h. 25.

yang dihasilkan batal atau tidak sah. Asas ini menggambarkan prinsip dasar bidang muamalah yaitu kebolehan (*mubah*) yang mengandung arti bahwa hukum Islam memberi kesempatan luas perkembangan bentuk dan macam muamalah baru sesuai dengan perkembangan kebutuhan hidup masyarakat.

Banyak bidang-bidang usaha yang telah diisyaratkan dalam Al-Qur'an, misalnya: pertanian (*thariq al-zira'ah*), peternakan, industri (*thariq shina'ah*), baik industri pakaian, industri besi ataupun industri bangunan, perdagangan (*thariq tijarah*), industri kelautan, dan jasa.<sup>14</sup>

Namun kebebasan berkontrak tersebut memiliki limitasi terhadap hal yang sudah jelas dilarang dalam syariat. Tujuan dari limitasi tersebut adalah untuk menjaga agar tidak terjadi penganiayaan antara sesama manusia melalui kontrak yang dibuatnya.<sup>15</sup>

Dapat peneliti tarik kesimpulan bahwa penundaan pembayaran bisa dilakukan dengan kesepakatan yang jelas dan tidak ada unsur saling membohongi dan merugikan salah satu pihak, yang terpenting dari itu adalah penundaan itu tidak ada unsur merugikan di dalamnya.

---

<sup>14</sup> Gemala Dewi, *Op.Cit*, h. 193-194.

<sup>15</sup> *Ibid.*

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari pembahasan di atas, ada beberapa kesimpulan yang dapat diambil:

1. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus dilakukan dengan pemilik lahan pertanian menawarkan lahannya kepada penyewa atau sebaliknya penyewa mendatangi pemilik lahan pertanian untuk menyewa lahan pertanian dan kedua selanjutnya melakukan transaksi waktu sewa lahan pertanian baik secara tahunan maupun musiman atau *pecoan* kemudian terjadi kesepakatan harga.
2. Praktek perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus biasanya dilakukan dengan kesepakatan presentase pembagian antara pemilik lahan pertanian dan penyewa lahan pertanian ketika ada kelebihan waktu dalam sewa tahunan sedangkan tanaman menunggu beberapa waktu untuk dipanen, namun ada juga yang menentukan adalah pemilik lahan pertanian karena ketidakberdayaan penyewa terhadap surat perjanjian yang telah ditandatangani, terkadang juga penyewa yang menentukan presentase ketika perjanjian dilakukan hanya secara lisan dan penyewa ngotot yang paling benar. Namun secara keseluruhan jumlah presentase pembagian banyak dilakukan dengan melakukan kesepakatan bersama.

3. Pandangan hukum Islam terhadap perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus terletak pada terpenuhinya syarat dan rukun sewa menyewa, perjanjian yang telah dilakukan harus dipatuhi bersama, maka ketika terjadi kelebihan waktu menyewa maka pemilik lahan pertanian mempunyai hak untuk menentukan pembagian karena dialah yang memiliki lahan pertanian, namun Islam lebih mengarahkan perlunya dilakukan kesepakatan bersama sehingga tidak ada pihak yang dirugikan dan diuntungkan.

## **B. Saran-Saran**

Berdasarkan permasalahan yang peneliti bahas dalam skripsi ini, maka peneliti hendak menyampaikan saran sebagai berikut:

1. Bagi semua muslim yang melakukan proses sewa menyewa lahan pertanian harus mengutamakan kejujuran dan menghindari kemadzaran bagi orang lain dan mendahulukan asas kemaslahatan dan saling menguntungkan.
2. Bagi pihak pemilik lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus, untuk tidak memaksakan kehendak dalam pembagian kelebihan waktu menyewa, kelebihan tersebut terjadi karena musim panen yang belum tiba dan penyewa sudah menanam dengan sungguh-sungguh maka pemilik lahan pertanian lebih mementingkan asas kekeluargaan dalam menyelesaikan masalah, sehingga pembagian perlu disepakati bersama dan saling menguntungkan.

3. Bagi pihak penyewa untuk bertanggung jawab atas lahan pertanian yang disewanya, berlaku jujur dan menyelesaikan segala masalah dengan penyewa dengan asas kekeluargaan.

### **C. Penutup**

Demikian penyusunan skripsi ini. Disadari bahwa skripsi yang berada di tangan pembaca ini masih jauh dari kesempurnaan. Sehingga perlu adanya perbaikan dan pembenahan. Oleh karena itu, Dengan kerendahan hati saran konstruktif diharapkan demi melengkapi berbagai kekurangan yang ada. Semoga hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat kepada banyak pihak.

## DAFTAR PUSTAKA

- al-Jaziry, Abdur Rahman, *Fiqh 'Ala Madzhabil Arba'ah, al Makkabah al-Bukhoiriyah al-Kubra*, Beirut : Dar al-Fikr, 1971
- al-Kindhi, Ali Sumanto, *Bekerja Ibadah: Konsep Memberantas Kemiskinan, Kebodohan, dan Keterbelakangan Umat*, Solo: Aneka, 2007
- an-Nabhani, Taquuddin, *Membangun System Ekonomi Alternative Perspektif Islam*, Surabaya: Risalah Gusti, 1996
- Antonio, Muhamad Syafi', *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, cet-I, 2001
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 1996
- Azwar, Saifudin, *Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1999
- Basri, Ikhwan Abidin, MA, *Fiqh Maaliyah; Ijarah*, dalam tazqia.online.com
- Basyir, Ahmad Azhar, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta: Bag Penerbit Fak Hukum UII, 2000
- Bukhori, Abi Abdullah Muhammad bin Ismail Al, *Shoheh Bukhori*, Juz III, Bandung: Indonesia, t.th.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Al Karim dan Terjemahannya*, Semarang: Karya Toha Putra, t.th.
- Dewi, Gemala, *Aspek-aspek Hukum Dalam Perbankan & Perasuransian Syari'ah Di Indonesia*, Jakarta: Prenada Media, 2004
- Djamil, Fathurrahman, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, dalam Miriam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2001
- Fachruddin, Fuad M., *Ekonomi Islam*, Jakarta: Penerbit Mutiara, 2003
- Hadi, Sutrisno, *Statistik Jilid II*, Yogyakarta: Andi, 2001
- Hasan, M. Ali, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam Fiqih Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Cet. I, 2003
- Jurjawi, Syeikh Ali Ahmad, *Hikmah Al-Tasyri' wa Falsafatuhu, terj. Falsafah dan Hikmah Hukum Islam*, Semarang, 1992

- Karim, Adiwarmarman, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Cet. II, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004
- Lubis, Suhrawardi K., *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta : Sinar Grafika, 2000
- Moleong, Lexy J. M., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002
- Muhammad, Abu Bakar, *Terjemahan Subulussalam*, cet – I, Surabaya: Al Ikhlas, 1995
- Nawawi, Hadari dan Martini Hadari, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1995
- , *Penelitian Terapan*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1996
- Pasaribu, Chairuman, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Edisi III, Jakarta: Balai Pustaka, 2003
- Rusyd, Ibn, *Bidayatal-Mujtahid*, terj. M.A. Abdurrahman dan A.Haris Abdullah, Semarang: Asy-Syifa', 1991
- Rusyd, Ibnu, *Terj. Bidayatul Mujtahid*, cet. – I, Semarang: Asy Syifa', 1990
- Sabiq, Sayyid, *Fiqih Sunnah*, Beirut: Dar al-Fikr, 1971
- , *Fiqh Sunnah 13*, Bandung : Al-Ma'arif, 1987
- , *Fiqh Sunnah ,Juz III*, Bairut : Daar al-Kitab, 1996
- Sarlito, Wirawan, *Metode Penelitian Sosial*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2000
- Shiddieqy, Hasbi Ash, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Jakarta: Bulan Bintang, 1974
- Sirrojuddin, D. Ar, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jakarta: Ihtiar Baru Van Hoeve, Cet. VI, 2003
- Subagyo, P. Joko, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 2004
- Sudarsono, *Sepuluh Aspek Agama Islam*, Jakarta: Rineka Cipta, 2005
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah Membahas Ekonomi Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Pusada, cet. – I, 2002
- Syuja', Abu, *Fathul al-Qarib al-Mijib*, Semarang: Toha putra, t.th

Taqiyuddin, Imam, *Kifayah al-Akhyar*, Semarang: Toha Putra, t.th

Ya'cub, Hamzah, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, Diponegoro, Bandung, 1985

Ya'qub, Hamzah, *Kode Etik dagang Menurut Islam Pola Pembinaan Hidup dalam berekonomi*, Bandung: Diponegoro, Cet. I, 1984

Yusuf, Syamsul, *Psikologi Belajar Agama*, Bandung: Pustaka Bani Quraisy, 2003

Zakaria, Abi Yahya, *Fath Al Wahab*, Juz I, Semarang: Toha Putra, t.th

## **TRANSKRIP HASIL WAWANCARA**

Responden : Kepala Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus  
Sukarwi

Waktu : 25 Nopember 2014

Peneliti : Bagaimanakah kehidupan keagamaan masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?

Responden : Agama yang dipeluk penduduk Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus sebagian besar memeluk agama Islam, akan tetapi ada juga yang memeluk agama selain Islam, walaupun berbeda agama namun hubungan antara warga desa yang satu dengan yang lainnya tetap terjalin akrab dan harmonis.

Agama bagi masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus merupakan sebuah keyakinan dan pegangan hidup, karena agama mampu menyebabkan kehidupan masyarakat akan berkembang baik kehidupan duniawi maupun ukrowi.

Mereka merupakan penganut-penganut yang secara murni menerima dan menjalankan Syari'at-syariat Islam berdasarkan Al-Qur'an dan Hadits. Hal ini dapat dilihat dalam kehidupan mereka yang selalu diwarnai oleh nuansa keagamaan.

Masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus sebagai masyarakat yang beretnis Jawa mempunyai corak kehidupan sosial sebagaimana masyarakat jawa lainnya. Namun keadaan sosial budaya masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus hampir sebagian besar memeluk agama Islam. Adapun budaya tersebut antara lain:

#### 1) Barzanji

Kegiatan ini dilaksanakan oleh masyarakat pada hari minggu malam senin dengan membaca kitab Al Barzanji dan bertempat di Musalla dan Masjid.

#### 2) Yasinan dan Tahlilan

Kegiatan ini dilaksanakan seminggu sekali setiap hari kamis malam jum'at oleh masyarakat di Masjid-masjid dan Mushalla sesudah melaksanakan shalat maghrib. Acara dimulai dengan pembacaan Surat Yasin secara bersama-sama dan dilanjutkan dengan pembacaan tahlil. Untuk para ibu kegiatan ini biasanya dilaksanakan di rumah warga secara bergiliran. Bagi para remaja kegiatan ini biasa disertai dengan ceramah agama, hal ini dilakukan untuk memupuk pengetahuan keagamaan para remaja dan menjaga mereka agar tidak terjerumus dalam kegiatan yang bertentangan dengan agama. Kegiatan tahlilan juga biasa diadakan pada saat seorang penduduk mempunyai hajatan, baik hajatan pernikahan, khitanan, syukuran, kematian, dan lain sebagainya.

#### 3) Rebana

Rebana merupakan salah satu budaya Islami yang masih dipertahankan oleh masyarakat di berbagai wilayah, karena merupakan salah satu peninggalan budaya Islam. Kelompok rebana biasa melaksanakan kegiatannya seminggu sekali yaitu malam kamis dan setiap bulan malam 15 Hijriyah.

#### 4) Manaqiban

Manaqiban adalah kegiatan membaca kitab Manaqib yang biasanya dilaksanakan oleh - secara bergantian di rumah anggotanya.

## 5) Pengajian Selapanan

Pengajian ini biasanya dilakukan setiap selapan sekali oleh masyarakat setempat. Pengajian selapanan biasanya juga diadakan untuk memperingati hari-hari besar agama Islam.

Kegiatan-kegiatan umat Islam yang lain melakukan kerja sama secara gotong royong dalam memperingati hari besar agama Islam seperti, Maulid Nabi, Isra' Mi'raj, Nuzulul Qur'an, dan sebagainya, setiap kegiatan dibentuk kepanitiaan yang dilakukan berdasarkan musyawarah mufakat.

Karena mayoritas agama masyarakat adalah Islam maka upacara adat yang ada di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus sangat dipengaruhi oleh nilai-nilai ajaran Islam, misalnya acara selamatan, upacara pernikahan, upacara sedekah desa dan lain sebagainya. Dalam acara tersebut pasti tidak akan ketinggalan akan bacaan Al Qur'an dan bacaan kalimah tayyibah serta doa-doa yang sesuai dengan ajaran Islam. Jadi nilai-nilai Islam telah meresap dalam setiap aktivitas kehidupan sosial budaya masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus

Peneliti : Bagaimanakah kehidupan sosial budaya masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?

Responden : Sosial budaya Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus tidak berbeda dengan desa-desa lainnya, sebagai daerah yang menempati wilayah pedesaan kondisi sosial budayanya masih sederhana, meskipun ada diantaranya mereka yang terpengaruh kebudayaan kota pada umumnya bagi para pemudanya yang merantau untuk bekerja, akan tetapi Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus masih memiliki nilai sosial yang tinggi sebagai tradisi di pedesaan. Hal ini terbukti dengan adanya aktivitas-aktivitas yang dilakukan antara lain gotong-royong atau kerja bakti. Hal ini sering dilakukan oleh masyarakat seperti, memperbaiki jembatan, tempat-tempat ibadah (masjid dan mushola), tanpa pamrih. Hal

tersebut bertujuan untuk kepentingan bersama dan kemasyarakatan untuk kemaslahatan umat sehingga mereka bekerja dengan senang hati. Bagi yang mempunyai iman kuat maka mereka akan ikhlas menyumbang tenaga dan waktunya untuk kesejahteraan tersebut, biasanya pelaksanaannya diatuhkan pada hari-hari libur supaya pengikutnya banyak.

Selain itu masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus juga mempunyai solidaritas yang tinggi, bila melihat tetangga maupun kerabat yang tertimpa musibah atau kesusahan, maka mereka bersegera untuk menengok atau menolongnya, bahkan juga ikut berbela sungkawa atas musibah yang diterimanya mereka ikut menghibur serta mendo'akan agar musibah yang diterimanya akan berkurang kesedihannya.

Dalam bentuk lain masyarakat Desa Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus mempunyai tradisi yang biasanya dilaksanakan pada saat-saat tertentu seperti:

- 1) Tradisi tujuh bulan atau empat bulan untuk ibu hamil. Ibu hamil tersebut dimandikan dengan air yang sudah diberi bermacam-macam bunga, ini dimasukkan agar si ibu dan anak dalam kandungan selamat sampai melahirkan.
- 2) Tradisi populasi, tradisi semacam ini hampir ada di setiap desa yaitu upacara pemberian nama kepada si bayi yang baru lahir di dalam acara tersebut biasanya diisi dengan membaca al-barjanji atau dziba'an sebagai doa untuk si bayi dan keluarganya. Bagi keluarga yang ekonomi mapan, maka acara-acara tersebut dilangsungkan dengan aqidah yaitu menyembelih kambing.
- 3) Tradisi mangunan atau selamatan desa, yang dilaksanakan sehabis waktu panen, yaitu sebagai rasa terima kasih dan bersyukur kepada Allah atas rizki yang telah di anugerahkan, karena mereka berhasil dalam usahanya memanen padi di

sawah dan tidak terkena hama atau penyakit. Dalam acara ini orang-orang membawa makanan ke makam atau ke sawah dan mereka melanjutkan dengan acara pengajian yang diisi oleh kyai setempat.

Peneliti : Bagaimanakah kehidupan sosial ekonomi masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?

Responden : Pertanian adalah sebagai salah satu pilar penyangga perekonomian masyarakat desa, sumber pendapatan asli desa yang cukup besar setiap tahunnya adalah dari hasil lelang tanah kas desa yang sebagian besar merupakan lahan pertanian produktif. Usaha perekonomian yang paling menonjol di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus adalah produk-produk unggulan yang dihasilkan dari sebagian masyarakat melalui industri Tas, Pakaian jadi, Bandeng Presto, Besi Tua dan industri rumah tangga lainnya yang banyak dikembangkan dan mempunyai andil besar dalam pengembangan ekonomi desa.

Meningkatnya usaha ekonomi produktif tidak lepas dari adanya pelayanan desa dibidang ekonomi seperti Badan Keswadayaan Masyarakat (BKM). Adanya program PNPM P2KP MANDIRI yang sasarannya adalah masyarakat miskin menjadikan pelayanan desa bidang ekonomi lebih meningkat.

Peneliti : Apa yang anda mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus? Bagaimana prosesnya?

Responden : Salah satu bentuk memenuhi kebutuhan diantara warga masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus proses sewa menyewa lahan pertanian baik berupa persawahan maupun perkebunan, proses sewa menyewa tersebut dilakukan dengan kedua belah pihak yaitu pemilik lahan pertanian dan penyewa bertemu untuk menyepakati proses sewa menyewa lahan pertanian, bentuk sewa menyewa selanjutnya di tulis dalam surat

perjanjian di atas materai yang ditandatangani kedua belah pihak, namun ada juga bentuk kesepakatan yang saling percaya tanpa adanya surat perjanjian karena dianggap sudah menjadi kebiasaan dalam masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus.

Peneliti : Apa yang anda mengetahui praktek perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus? Bagaimana prosesnya?

Responden : Hak dari penyewa adalah dapat menggarap lahan pertanian yang di sewa sesuai dengan jangka waktu kesepakatan, setelah terjadinya kesepakatan, maka orang yang menyewakan tidak berhak menarik kembali lahan pertanian yang disewakan. Demikian juga pihak penyewa tidak berhak menarik kembali uang sewanya sedangkan kewajiban dari penggarap adalah menanam lahan pertanian dan mengembalikan lahan pertanian kepada pemilik ketika batas waktu perjanjian berakhir.

Sedangkan hak dari pemilik lahan pertanian adalah mendapatkan uang sewa dari lahan pertanian sesuai kesepakatan dan meminta kembali lahan pertanian setelah masa perjanjian berakhir, sedangkan kewajiban pemilik lahan pertanian adalah memberikan lahan pertanian kepada penyewa untuk di garap atau ditanam sesuai jangka waktu yang ditentukan dengan tidak menarik kembali lahan pertanian tersebut sebelum masa berakhir, dan ketika sebelum masa akhir waktu perjanjian sewa menyewa lahan pertanian berakhir dan lahan pertanian itu di jual maka pemilik lahan pertanian harus menjelaskan kepada pembeli bahwa sewa lahan pertanian masih di sewa dan pembeli memiliki lahan pertanian tersebut sesuai akhir tanggal atau musim yang disepakati, jika terjadi setelah jatuh tempo sewa dan tanaman belum di panen maka kesepakatan terjadi pada pembeli lahan pertanian dan penyewa.

Menurut kebiasaan, hak dan kewajiban ini hanya dinyatakan secara lisan saja dan tidak ada kesepakatan secara tertulis. Para pelaku mendasarkan kesepakatannya pada rasa saling percaya antara satu dengan yang lain. Dalam tahap ini juga disepakati jangka waktu sewa serta kesepakatan-kesepakatan lain yang bertujuan menghindari perselisihan antara kedua belah pihak.

Namun sebagian besar warga Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus melakukan kesepakatan terhadap perhitungan ganti rugi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa dengan musyawarah mufakat, kedua belah pihak antara pemilik lahan pertanian dan penyewa menyepakati bersama besaran ganti rugi tersebut

Semarang,  
Responden

Sukarwi

## **TRANSKRIP HASIL WAWANCARA**

- Responden : Penyewa Lahan Pertanian Desa Glagah Kulon, Dawe,  
Kudus  
Ghazali
- Waktu : 27 Nopember 2014
- 
- Peneliti : Apa yang dimaksud dengan praktek perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
- Responden : Menyewakan lahan pertanian yang dimiliki kepada penggarap.
- Peneliti : Bagaimanakah proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
- Responden : ya bertemu antara saya dan pemilik lahan pertanian terus menyepakati bersama
- Peneliti : Bagaimanakah cara penentuan harga pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
- Responden : Ditentukan sesuai kesepakatan bersama.
- Peneliti : Apa alasan yang mendorong anda untuk melaksanakan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
- Responden : Alasan saya yang mendorong saya melaksanakan perjanjian sewa menyewa lahan adalah sebagai nafkah hidup dari keuntungan menggarap sawah karena keahlian yang saya miliki hanya menggarap lahan pertanian.
- Peneliti : Adakah bentuk perjanjian ketika terjadi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
- Responden : biasaya dilakukan sesuai kesepakatan bersama

Peneliti : Apakah anda diuntungkan atau dirugikan ketika terjadi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?

Responden : ya diuntungkan karena yang selama ini saya alami terjadi kesepakatan bersama lagi antara saya dan pemilik lahan pertanian

Peneliti : Bagaimana bentuk perhitungan kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?

Responden : melalui kesepakatan bersama

Kudus, 27 Nopember 2014

Responden

Ghazali

## TRANSKRIP HASIL WAWANCARA

- Responden : Pemilik Lahan Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus  
Ismail
- Waktu : 28 Nopember 2014
- Peneliti : Apa yang dimaksud dengan praktek perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
- Responden : Ya saya menyewakan lahan pertanian kepada orang yang kepingan menggarap.
- Peneliti : Bagaimanakah proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
- Responden : Proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian dilakukan dengan saling bertemu untuk menyepakati sewa menyewa lahan pertanian.
- Peneliti : Bagaimanakah cara penentuan harga pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
- Responden : Cara penentuan harga yang disepakati bersama antara saya dan penyewa lahan pertanian.
- Peneliti : Apa alasan yang mendorong anda untuk melaksanakan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
- Responden : alasan saya yang mendorong anda untuk melaksanakan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian.
- 1) Memenuhi kebutuhan yang mendadak
  - 2) Memenuhi kebutuhan sehari-hari
  - 3) Sebagai modal usaha
  - 4) Memenuhi biaya sekolah anak

- Peneliti : Adakah bentuk perjanjian ketika terjadi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
- Responden : ya disepakati lagi ketika terjadi kelebihan waktu antara saya dan penyewa lahan pertanian, yang penting tidak salaing merugikan.
- Peneliti : Apakah anda merasa dirugikan ketika terjadi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
- Responden : tidak karena selama ini ada kesepakatan lagi antara saya dan penyewa.
- Peneliti : Bagaimana bentuk perhitungan kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
- Responden : bentuk perhitungan kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian dilakukan melalui kesepakatan bersama.

Semarang, 28 Nopember 2014

Responden

Ismail

## **TRANSKRIP HASIL WAWANCARA**

- Responden : Pemilik Lahan Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus  
Suwono
- Waktu : 28 Nopember 2014
- 
- Peneliti : Apa yang dimaksud dengan praktek perjanjian sewa menyewa lahan di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
- Responden : Sewa menyewa lahan yaitu pemilik lahan menyewakan lahan kepada yang membutuhkan untuk menggarap lahan.
- Peneliti : Bagaimanakah proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
- Responden : Proses sewa menyewa pihak yang menyewakan menghubungi pihak penyewa untuk menawarkan lahan pertanian yang akan disewakan sekaligus menjelaskan sifat lahan pertanian tersebut, atau sebaliknya penyewa lahan pertanian mendatangi pemilik lahan pertanian untuk menyewa lahannya dalam beberapa tahun atau berapa musim, kedua belah pihak. Biasanya saling mengetahui satu sama lain lahan pertanian yang akan dijadikan obyek sewa. Dengan demikian orang yang menyewa pada dasarnya telah mengetahui seluk beluk obyek sewa sehingga orang yang menyewakan tidak terlalu rumit menjelaskan obyek sewanya. Orang yang menyewa biasanya adalah orang-orang yang biasa membeli lahan-lahan pertanian tersebut sehingga ia benar-benar tahu sifat-sifat dari lahan pertanian tersebut.
- Peneliti : Bagaimanakah cara penentuan harga pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
- Responden : Setelah kedua belah pihak mengadakan penawaran maka ditetapkan harga melalui proses tawar menawar antara kedua belah pihak. Dalam prakteknya, penetapan harga sewa disamakan

dengan harga dari hasil tanaman pada waktu tersebut, jika komoditas tanaman dari lahan pertanian yang disewakan tersebut lagi naik maka sewa lahan pertanian harganya tinggi dan begitu sebaliknya. Harga sewa biasa diserahkan saat transaksi sebagai panjar dan selebihnya diberikan maksimal sampai musim berbuah di tahun terjadinya akad habis atau sesuai kesepakatan.

Proses selanjutnya adalah kesepakatan atau *ijab qabul* yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis dan secara lisan dengan menggunakan kata-kata yang terang, jelas dan dapat dimengerti oleh kedua belah pihak namun juga hanya dengan menggunakan ucapan ini diadakan setelah terjadinya kesepakatan harga antara kedua belah pihak.

Akad sewa menyewa langsung ini, pihak penyewa datang ke rumah pemilik tanah jauh-jauh hari sebelum musim tanam datang. Ketika penyewa tanah datang kepada pemilik tanah, dia bisa melakukan penawaran yang menurut dia mampu menguntungkan kedua belah pihak.

Transaksi langsung antara pihak penyewa dan pemilik lahan pertanian biasanya tidak menggunakan bukti resmi yang diketahui oleh pihak pemerintahan desa. Akad yang disepakati antara kedua belah pihak hanya menekankan pada kesepakatan mereka yang saling menjaga kepercayaan. Namun sebagian mereka yang melakukan akad langsung juga ada yang menggunakan bukti tertulis meskipun hanya sekedar kwitansi pembayaran saja. sehingga jika ada kasus yang terjadi ini sulit diadakan penyelesaian, karena bukti perjanjian sewa menyewa tidak ada

.Peneliti : Apa alasan yang mendorong anda untuk melaksanakan perjanjian sewa menyewa lahan di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?

Responden : alasan saya yang mendorong anda untuk melaksanakan perjanjian sewa menyewa lahan

5) Memenuhi kebutuhan yang mendadak

Ketika pemilik lahan pertanian membutuhkan dana yang mendadak maka jalan terbaik dan yang tidak memberatkan pemilik lahan pertanian adalah menyewakan lahan pertanian, dari pada harus berhutang ke bank yang berbunga tinggi

6) Memenuhi kebutuhan sehari-hari

Menurut orang yang menyewakan, uang hasil sewa lahan pertanian biasa ditabung untuk diambil sedikit demi sedikit guna memenuhi kebutuhannya sehari-hari. Dengan demikian mereka merasa tenang karena setidaknya ada simpanan yang dapat mereka gunakan sewaktu-waktu mereka membutuhkan.

7) Sebagai modal usaha

Uang hasil sewa dapat digunakan sebagai modal usaha yang lumayan jumlahnya. Dengan menyewakan lahannya tidak akan kesulitan mencari uang untuk modal usaha dari pada harus menggadaikan barang yang mereka punya atau berhutang dari tetangga. Namun terkadang mereka menemui kendala akibat berbelitnya administrasi dalam sistem gadai di pegadaian atau sulitnya mencari pinjaman dari tetangga. Selain itu mereka memilih menyewakan lahannya karena terhindar dari pembayaran bunga, tidak seperti kalau menggadaikan barang yang mewajibkan adanya bunga.

8) Memenuhi biaya sekolah anak

Tingginya biaya sekolah terutama di tahun ajaran baru membuat masyarakat harus bersusah payah untuk memenuhinya dengan berbagai cara, salah satunya dengan menyewakan lahan pertanian mereka karena itulah satu-satunya harta yang dapat mereka andalkan untuk memperoleh uang. Misalnya untuk membayar uang gedung sekolah yang

relatif mahal, membeli perlengkapan sekolah serta membayar uang SPP dan lain-lain

Peneliti : Adakah bentuk perjanjian ketika terjadi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?

Responden : Akad sewa menyewa menjadi batal atau berakhir disebabkan berakhirnya masa sewa menyewa lahan pertanian yang telah disepakati kedua belah pihak. Apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, seperti terjadi bencana yang menyebabkan kerusakan tanaman atau tanaman yang menjadi obyek sewa tidak panen, maka hal ini tidak dapat menyebabkan batalnya akad sewa menyewa sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Kerugian yang rentan terjadi menjadi tanggung jawab penyewa lahan pertanian tanpa berhak meminta ganti rugi kepada orang yang menyewakan lahan pertanian. Sebagaimana jika pihak penyewa memperoleh keuntungan besar yang disebabkan kenaikan frekuensi buah maupun kenaikan harganya, maka pihak yang menyewakan tidak berhak meminta tambahan uang sewa ataupun pembagian keuntungan. Meski demikian jika ada ganti rugi maupun pembagian keuntungan, hal itu merupakan kemurahan hati dari para pihak berdasar inisiatif dan kerelaan dari masing-masing pihak

Peneliti : Apakah anda merasa dirugikan ketika terjadi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?

Responden : saya merelakan kelebihan sewa lahan pertanian saya karena dulunya hanya saling percaya dengan lesan saja ketika akad, dan penyewa membantah ada kelebihan waktu, dan penyewa hanya mau memberikan 10% dari hasil panen dengan terpaksa sayamengiyakan

Peneliti : Bagaimana bentuk perhitungan kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?

Responden : Bentuk perhitungan yang disepakati bersama ketika terjadi kelebihan waktu

Kudus, 28 Nopember 2014

Responden

Suwono

## TRANSKRIP HASIL WAWANCARA

- Responden : Penyewa Lahan Pertanian Desa Glagah Kulon, Dawe,  
Kudus  
Sukardi
- Waktu : 27 Nopember 2014
- Peneliti : Apa yang dimaksud dengan praktek perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
- Responden : Ya proses penyewakan lahan pertanian antara pemilik lahan pertanian dan penyewa.
- Peneliti : Bagaimanakah proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
- Responden : Saya melihat lahan pertanian yang akan, peninjauan dilakukan untuk mengetahui kondisi tanaman serta lokasinya, terutama untuk mengetahui kebiasaan lahan pertanian tersebut tersebut. Hal ini juga dapat menghindarkan dari kesalahpahaman antara orang yang menyewakan lahan pertanian dan penyewa lahan pertanian, baru kedua belah pihak bertemu untuk melakukan transaksi sewa menyewa lahan pertanian.
- Peneliti : Bagaimanakah cara penentuan harga pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
- Responden : Waktu lama sewa menyewa dilakukan dalam dua bentuk yaitu tahunan dan musiman atau dalam bahasa masyarakat Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus di sebut "*pecoan*". Jika waktu yang ditentukan bersama antara pemilik lahan pertanian dan penyewa adalah tahunan maka berakhirnya proses sewa menyewa tersebut adalah pada tahun yang telah disepakati, seperti Sumadi menyewa lahan pertanian dalam jangka waktu tiga tahun per

tanggal 16 Oktober 2011, maka sewa menyewa tersebut akan berakhir pada tanggal 16 Oktober 2014. Beda lagi ketika perjanjian dilakukan permusiam atau *pecoan* seperti dua kali *pecoan* atau tiga kali *pecoan* maka setelah panen dalam dua masa *pecoan* atau tiga *pecoan* tersebut perjanjian sewa menyewa tersebut berakhir.

Kedua bentuk perjanjian tersebut ada kelebihan dan kelemahan masing - masing, jika perjanjian dilakukan berbentuk tahunan maka akan menjadikan penyewa punya kemungkinan mendapat panennya kembali ketika dalam satu tahun tersebut tidak panen atau merugi, namun ketika dalam tahun tersebut belum masuk panen sedangkan akhir dari perjanjian tanggal berakhir maka penyewa menjadi rugi karena terkadang harus memberikan bagian kepada pemilik lahan pertanian melalui kesepakatan bersama maupun terkadang sesuai kemauan pemilik lahan pertanian karena penyewa secara hukum kalah dengan surat perjanjian yang di buat. Jika perjanjian dilakukan permusim panen atau *pecoan* maka pemilik lahan pertanian dan penyewa jelas waktu berakhirnya, namun ketika dalam satu panen tersebut gagal maka penyewa akan mengalami kerugian.

Peneliti : Apa alasan yang mendorong anda untuk melaksanakan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?

Responden : Alasan saya yang mendorong saya melaksanakan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian

1) Untuk memperoleh keuntungan

Menyewa lahan pertanian itu bisa untuk kebutuhan hidup, jika gadai maka malah tambah rugi, tapi kalau menyewa lahan pertanian maka akan mendapatkan keuntungan. Bagi para penyewa lahan pertanian, praktek sewa menyewa lahan

pertanian cukup menjanjikan bagi mereka untuk memperoleh keuntungan jika nasib mereka cukup baik. Dengan harga sewa yang telah disepakati diawal akad.

## 2) Dorongan sosial

Selain untuk mencari keuntungan, dalam keadaan tertentu para penyewa bersedia menyewa lahan pertanian karena ingin menolong orang-orang yang menyewakan lahan pertanian untuk kebutuhan mendadak. Dalam hal ini biasanya antara orang yang menyewakan dan penyewa telah memiliki kedekatan tersendiri.

Pada dasarnya para penyewa sadar akan kemungkinan besar terjadinya kerugian pada pelaksanaan sewa menyewa lahan pertanian seperti ini. Namun bagi mereka untung rugi dalam bisnis adalah hal biasa, spekulasi membutuhkan keberanian, jika tidak berani bertaruh bagaimana bisa untung. Meski terkadang rugi, mereka tidak jera karena disaat untung keuntungan yang mereka raih cukup besar

Peneliti : Adakah bentuk perjanjian ketika terjadi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?

Responden : pada dasarnya adalah kesepakatan bersama, hal ini terjadi ketika bentuk perjanjian berupa tahunan, seperti saya menyewa lahan pertanian dalam jangka waktu tiga tahun yaitu tanggal 16 Oktober 2011 sampai 16 Oktober 2014 sedangkan pada panen tanaman akan dilakukan bulan Desember 2014 maka saya melakukan kesepakatan kembali untuk pembagian hasil dari kelebihan waktu tersebut dengan memberikan 20 % dari penghasilan panen kepada pemilik lahan pertanian, begitu juga pada tahun 2011

saya pernah menyewa lahan pertanian dan lahan pertanian tersebut di jual kepada orang lain sedangkan masa panen belum terlaksana ketika waktu sewa telah berakhir maka saya menghubungi pembeli lahan pertanian atau pemilik lahan pertanian baru untuk melakukan transaksi kelebihan waktu tersebut dan disepakati pemberian 15% dari hasil panen

Peneliti : Apakah anda diuntungkan atau dirugikan ketika terjadi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?

Responden : diuntungkan jika terjadi kesepakatan bersama, namun saya diragukan jika hanya pihak pemilik lahan pertanian yang menentukan.

Peneliti : Bagaimana bentuk perhitungan kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?

Responden : ya kesepakatan bersama biasaya

Kudus, 27 Nopember 2014

Responden

Sukardi

## TRANSKRIP HASIL WAWANCARA

- Responden : Penyewa Lahan Pertanian Desa Glagah Kulon, Dawe,  
Kudus  
Suparno
- Waktu : 30 Nopember 2014
- Peneliti : Apa yang dimaksud dengan praktek perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
- Responden : sewa menyewa lahan pertanian antara pemilik lahan pertanian dan orang yang penggarap.
- Peneliti : Bagaimanakah proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
- Responden : kami bertemu untuk membicarakan lahan pertanian yang akan disewakan dan disepakati harga baik musiman maupun tahunan
- Peneliti : Bagaimanakah cara penentuan harga pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
- Responden : penentuan harga dilakukan biasanya melalui kesepakatan bersama.
- Peneliti : Apa alasan yang mendorong anda untuk melaksanakan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
- Responden : alasan ekonomi untuk kebutuhan hidup.
- Peneliti : Adakah bentuk perjanjian ketika terjadi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?
- Responden : biasanya dilakukan sesuai kesepakatan bersama, namun ada kejadian yang pernah saya alami, saya tidak bisa berbuat banyak ketika terjadi perselisihan kelebihan waktu sewa sedangkan

pemilik lahan pertanian memaksa ingin mengambil lahannya karena ada perjanjian tertulis maka ketentuan prosentase pembagian hasil panen didasarkan pada pemilik lahan pertanian dan penyewa tidak bisa berbuat banyak, dan saya harus memberikan 30% dari hasil panennya padahal hanya dua bulan kelebihannya, tetapi karena saya dalam posisi lahan pertanian bukan miliknya maka Suparno menerima dengan berat hati.

Peneliti : Apakah anda diuntungkan atau dirugikan ketika terjadi kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?

Responden : ya ketika ada kesepakatan bersama saya diuntungkan, tap kalau sepihak pemilik lahan pertanian saya merasa rugi, namun saya ya harus nuruti dari pada tidak bisa panene karena lahan pertanian di minta pemiliknya.

Peneliti : Bagaimana bentuk perhitungan kelebihan waktu dalam perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus?

Responden : bisa ya disepakati bersama dan ada juga yang ditentukan pemilik lahan pertanian.

Kudus, 30 Nopember 2014

Responden

Suparno

Lampiran-lampiran



Lahan Pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus



Kepala Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus (Sukarwi)



Penyewa lahan pertanian (Sukardi)



Pemilik lahan pertanian (Suwono)



Penyewa lahan pertanian (Suparno)



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS SYARI'AH

Jl. Prof. DR. Hamka Kampus III Ngaliyan, Telp/Fax. (024) 7601291, 7624691, Semarang  
50185

**SURAT KETERANGAN**  
Nomor : In.06.2/D/PP.00.9/781/2015

Dengan ini, Wakil Dekan I Fakultas Syari'ah UIN Walisongo Semarang, menerangkan bahwa mahasiswa di bawah ini:

Nama : Ali Nur Huda

NIM : 102311012

Jurusan/Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah

Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam terhadap Perhitungan Ganti Rugi Kelebihan Waktu dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian

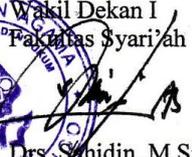
Telah mengikuti Ujian Munaqasyah yang dilaksanakan pada tanggal: 23 Juli 2015

dan dinyatakan : =====LULUS===== dengan memperoleh nilai kumulatif:

JUMLAH	SIMBOL	ANGKA
74	B	3,4

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 26 Juli 2015

Wakil Dekan I  
Fakultas Syari'ah  
  
Drs. Sahidin, M.Si  
NIP. 19670321 199303 1 005

Tembusan:

1. Lembar Pertama yang Bersangkutan
2. Lembar Kedua Arsip



**HIMPUNAN MAHASISWA JURUSAN (HMJ)  
HUKUM EKONOMI ISLAM (MUAMALAH)  
Fakultas Syari'ah UIN Walisongo Semarang**

Office : Gedung Student Centre Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III UIN Walisongo Semarang, CP : 085641348683

**TRANSKRIP KO KORIKULER**

Nama : Ali Nur Huda

NIM : 102311012

Jurusan : Hukum Ekonomi Islam (Muamalah)

NO	ASPEK KEGIATAN	JUMLAH KEGIATAN	NILAI
1	Keagamaan dan kebangsaan	1	2
2	Penalaran dan Idealis	17	49
3	Kepemimpinan dan Loyalitas	8	27
4	Pemenuhan Bakat dan Minat	0	0
5	Pengabdian Masyarakat	1	2
	<b>Jumlah</b>	<b>27</b>	<b>80</b>

Jumlah : 80

Predikat : B (Baik)

Semarang, 7 Juli 2015

Telah diteliti dan koreksi oleh:

HMI MUAMALAH Fakultas Syari'ah

Ketua Umum



**Dodik Setiawan Aji**  
NIM 122311038

Mengetahui,  
WAKIL DEKAN III  
Fakultas Syari'ah

**Moh. Arifin, S.Ag, M.Hum**  
NIP.19711012 199703 1002



**KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
WALISONGO**

Jl. Walisongo no. 3 Telp. (024) 7604554, 7624334, Fax. 7601293 Semarang 50185

**SERTIFIKAT**

Nomor : In. 06.0/R.3/PP.03.1/3010/2010

Diberikan kepada :

N a m a : **ALI NUR HUDA**

N I M : **102311012**

Fak./Jur./Prodi : **Syariah / Muamalah**

telah mengikuti Orientasi Pengenalan Akademik (OPAK) Tahun Akademik 2010/2011 dengan tema  
"MENEKUNAKAN KARAKTER MAHASISWA YANG ILMIAH, RELIGIUS DAN BERAKHLAQUL KARIMAH"

yang diselenggarakan oleh

IAIN Walisongo Semarang pada tanggal 23,24 dan 28 September 2010, sebagai "PESERTA" dan dinyatakan :

**LULUS**

Demikian sertifikat ini dibuat untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 28 September 2010

An. Rektor

Pembantu Rektor III

Prof. Dr. H. Moh. Erfan Soebahar, MA.

NIP. 19560624 198703 1002



Ketua Panitia

PANITIA OPAK MAHASISWA BARU  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
(IAIN) WALISONGO  
SEMARANG

Dr. H. Nur Khoirin, M.Ag  
NIP. 19630801 199203 1001





KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO  
LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN  
KEPADA MASYARAKAT (LP2M)

Jl. Walisongo No. 3-5 Semarang 50185 telp/fax. (024) 7615923 email: lppm.walisongo@yahoo.com

# PIAGAM

Nomor : In.06.0/L.1/PP.06/1152/2014

Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (LP2M) Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Walisongo Semarang, menerangkan bahwa:

Nama : ALI NUR HUDA

NIM : 102311012

Fakultas : Syari'ah

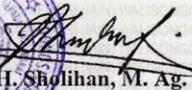
Telah melaksanakan kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) Angkatan ke-63 tahun 2014 di Kabupaten Batang dengan nilai :

.....85..... ( .....4,0 / A..... )

Semarang, 2 Desember 2014

A.n. Rektor,

Ketua

  
Dr. H. Sholihan, M. Ag.  
NIP. 19600604 199403 1 004



## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

### **Pas Photo**



### **Data Pribadi**

Nama : Ali Nur Huda  
N I M : 102311012  
Jurusan : Muamalah  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum  
Jenis kelamin : Laki-laki  
Tempat, tanggal lahir : Kudus, 21 Desember 1988  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Status perkawinan : Sudah Menikah  
Kesehatan : Baik  
Tinggi Badan : 165 cm  
Berat Badan : 45 kg  
Agama : Islam  
Alamat Rumah : Desa Tergo Krajan Rt. 02, Rw. 03, Kec. Dawe, Kab. Kudus  
Alamat Kos : Jl. Wahyu Asri, RT. 02 / RW. 06, Kel. Tambakaji, Kec.  
Ngaliyan  
No. HP/ e-mail : 085 878 212 383 / alinurhuda88@gmail.com

### **Pendidikan Formal**

1994-2000 : MI NU Tsamrotul Huda Tergo Krajan, Dawe, Kudus  
2000-2003 : MTs NU Tsamrotul Huda Tergo Krajan, Dawe, Kudus  
2003-2006 : MA NU NurulUlum, Jekulo, Kudus  
2010-2015 : UIN Walisongo Semarang Jurusan Hukum Ekonomi Islam

### **Pengalaman Kerja**

2007-2008 : Toko Emas Bintang Gajah Gembong, Pati  
2008-2009 : Bengkel Sepeda Motor Gembong Pati  
2009-2010 : Jualan Sembako Pasar Kedung Mundu, Semarang  
2010-2012 : Casual Patra Jasa Convention Hotel Semarang, Candi Baru, Jawa Tengah  
2012-2013 : Bengkel Sofia Motor Ringin Wok, Ngaliyan  
2014 : Madani Tour & Travel Wonotingal, Candisari, Semarang  
2014 Sampai Sekarang : Koperasi Madani Mitra Mulia Wonotingal, Candisari, Semarang.

Pembimbing I

**Drs. Sahidin, M.Si.**

NIP. 19670321 199303 1 005

Pembimbing II

**Sri Isnani Setyaningsih, S.Ag.,M.Hum.**

NIP. 19770330 200501 2 001

Semarang, 9 Juli 2015



**Ali Nur Huda**