

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA  
MENYEWA SAWAH EKS BENGKOK  
(Studi Kasus di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal Kabupaten Kendal)**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi  
Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1  
Dalam Ilmu Syari'ah**



**Disusun Oleh :**

**SAEFUL AMAR**

**NIM : 2101024**

**JURUSAN MUAMALAH**

**FAKULTAS SYARI'AH**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO**

**SEMARANG**

**2007**

**DEPARTEMEN AGAMA RI**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO**  
**FAKULTAS SYARI'AH SEMARANG**

Jl. Raya Ngaliyan – Boja Km. 02 Semarang Telp. / Fax. (024) 7601291

---

**PENGESAHAN**

Skripsi Saudara : Saeful Amar  
Nomor Induk : 2101024  
Judul : **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Sawah Eks Bengkok (Studi Kasus Di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal Kabupaten Kendal)”**

Telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat Cumlaude / Baik / Cukup, pada tanggal :

17 Januari 2007

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar sarjana strata 1, tahun akademik 2006/2007.

Ketua Sidang,

Semarang, 17 Januari 2007  
Sekretaris Sidang,

**Drs. Maksun, M.Ag.**

NIP. 150 263 040

Penguji I,

**Ali Murtadlo, M.Ag.**

NIP. 150 289 379

Penguji II,

**Dra. Hj. Endang Rumaningsih, M.Hum.**

NIP. 150 218 489

**A. Arif Junaidi, M.Ag.**

NIP. 150 276 119

## MOTTO

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ

*“Tolong menolonglah kamu dalam kebajikan dan bertaqwa, serta janganlah tolong menolong dalam hal dosa dan kejahatan”.*

**(QS. Al-Maidah : 2)\***

---

\* Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, Semarang : Karya Toha Putra, 1998, hlm. 105

*Skripsi ini saya persembahkan buat :*

1. *Ayahanda : Suwardi (Alm) dan ibunda tercinta : Sholekhatun, yang selalu memberikan Do'a dan dukungannya baik moril maupun materiil dengan tulus dan ikhlas.*
2. *Istriku tersayang : Eka Wahyuningsih yang selalu memberikan support scara penuh sehingga skripsi ini dapat saya selesaikan secara baik.*
3. *Kakak-kakak saya yang telah memberikan masukan dan motivasinya sehingga skripsi ini dapat selesai.*
4. *Mas Sunaryo sekeluarga yang telah memberikan dukungan baik moril maupun materiil sehingga skripsi ini dapat selesai*
5. *Dosen pembimbing saya yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing saya, sehingga skripsi ini dapat selesai.*
6. *Dan ucapan terimakasih kepada pihak-pihak yang telah membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini.*

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Nota Pembimbing .....	ii
Halaman Pengesahan .....	iii
Motto .....	iv
Deklarasi .....	v
Persembahan .....	vi
Abstrak .....	vii
Kata Pengantar .....	Viii
Daftar Isi .....	x
<b>BAB I       PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Penegasan Judul.....	6
D. Tujuan Pembahasan Skripsi.....	8
E. Telaah Pustaka .....	8
F. Metode Penelitian .....	10
G. Sistematika Penulisan Skripsi.....	13
<b>BAB II       TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA MENYEWA</b>	
A. Pengertian Sewa Menyewa .....	15
B. Dasar Hukum Sewa Menyewa .....	17
C. Rukun Dan Syarat Sahnya Sewa Menyewa.....	17
D. Hal-hal Yang Membatalkan Sewa Menyewa.....	22

BABA III	SEWA MENYEWA SAWAH EKS BENGKOK DI KELURAHAN BUGANGIN KECAMATAN KOTA KENDAL KABUPATEN KENDAL	
	A. Keadaan Geografis, Monografis dan Demografis	
	Kelurahan Bugangin .....	23
	B. Pelaksanaan dan Motivasi Sewa Menyewa Sawah Eks Bengkok.....	30
	C. Manfaat Sewa Menyewa Sawah EKs Bengkulu.....	38
BAB IV	TINJAUAN HUKUM TERHADAP PRAKTEK SEWA MENYEWA SAWAH EKS BENGKOK	
	A. Analisis terhadap Praktek Sewa Menyewa Sawah Eks Bengkok.....	40
	B. Analisis Terhadap Praktek Sewa Menyewa Sawah Eks Bengkok Ditinjau Dari Hukum Islam.....	44
BAB V	PENUTUP	
	A. Simpulan.....	55
	B. Saran-saran.....	55
	C. Penutup .....	57

Daftar Pustaka

Daftar Riwayat Hidup

Lampiran-lampiran

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim

Segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq dan hidayahnya, sehingga tersusunlah skripsi ini meskipun dalam bentuk yang relatif sederhana. Sholawat serta salam semoga tetap dilimpahkan kepada nabi Muhammad SAW, para keluarga, dan pengikutnya.

Skripsi ini diajukan guna memenuhi tugas dan syarat untuk memperoleh gelar sarjana di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Walisongo Semarang Jawa Tengah.

Dalam penyusunan skripsi ini tidak lupa penulis sampaikan terima kasih dan penghormatan kepada yang terhormat :

1. Bapak Dekan Fakultas syari'ah IAIN Walisongo Semarang Jawa Tengah.
2. Bapak Ali Murtadho, M.Ag selaku dosen pembimbing serta bapak Dosen atau asisten Dosen Fakultas Syari'ah IAIN Walisongo Semarang Jawa Tengah yang telah memberikan kuliah kepada penulis selama ini..
3. Kepada Ayahanda Suwardi (Alm) dan ibunda Solekhatun tercinta yang selalu setia memberikan saran dan motivasinya dari awal hingga selesainya skripsi ini.
4. Kepada Istriku tercinta Eka wahyuningsih yang selalu setia mendampingi penulis dari awal hingga akhir penulisan skripsi ini.
5. Kepada kakak-kakakku : Mbak Saodah sekeluarga, Mbak Muslikhah sekeluarga, Mas Imron Mashadi sekeluarga yang selalu memberikan saran dan bimbingan sehingga skripsi ini selesai.
6. Bapak Sunaryo sekeluarga yang telah membantu baik moril maupun materiil kepada penulis sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.

7. Bapak Kepala Kelurahan Bugangin dan semua stafnya serta masyarakat yang telah membantu penulis untuk meneliti obyek pembahasan dalam skripsi ini.
8. Semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung membantu selama penulisan skripsi ini.

Semoga kebaikan beliau diterima Allah SWT dan mendapat balasan yang berlipat ganda, Amien.

Penulis menyadari bahwa penulis skripsi ini banyak mengalami kekurangan, untuk itu kami memohon kepada para pembaca untuk menginsafi dan memberikan saran-saran yang bersifat membangun agar menjadi pertimbangan-pertimbangan dalam penulisan selanjutnya.

Akhirnya penulis berharap mudah-mudahan tulisan yang telah tersusun dengan sederhana ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi umat Islam pada umumnya.

Kepada Allah SWT penulis berdo'a semoga apa yang menjadi harapan penulis terkabulkan. Amien.

Semarang, Januari 2007

Penulis

( Saeful Amar )

## ABSTRAK

Sewa menyewa sawah eks bengkok secara lelang adalah suatu bentuk ijarah dengan konsep baru dan belum ada dalam literature fiqh Islam, sehingga hukumnya tidak dapat ditemukan dalam kitab-kitab fiqh yang ada selama ini. Oleh karena itu penulis bermaksud mengkaji lebih dalam masalah tersebut dengan melakukan penelitian di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal Kabupaten Kendal, dengan mengambil judul permasalahan, bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktek sewa menyewa sawah eks bengkok.

Metode yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian deskriptif analisis. Metode ini bermaksud menggambarkan, memaparkan keadaan obyek penelitian pada saat sekarang yaitu menggambarkan tentang praktek sewa menyewa sawah eks bengkok. Data yang ada dikumpulkan, disusun, dijelaskan dan selanjutnya dilakukan analisis, dengan maksud untuk mengetahui hakekat sesuatu dan berusaha mencari pemecahan melalui penelitian pada factor-faktor tertentu yang berhubungan dengan fenomena yang sedang diteliti.

Dari praktek yang ada penulis melihat bahwa dalam praktek sewa menyewa sawah eks bengkok milik pemerintah Daerah Kabupaten Kendal ini hampir mirip dengan sewa menyewa biasa, hanya saja saat pelaksanaan sewa menyewa dengan menggunakan sistem lelang. Peserta lelang yang mampu memenangkan lelanglah yang berhak menggarap sawah eks bengkok. Akan tetapi peserta lelang sewa sawah eks bengkok di Kelurahan Bugangin berbeda dengan lelang sewa sawah eks bengkok di kelurahan lainnya. Petani tidak boleh ikut langsung dalam lelang yang diadakan oleh juru lelang dari Kecamatan tetapi diwakili oleh pengurus kelompok tani “Ngudi Rahayu” sehingga lelang selalu dimenangkan oleh pengurus kelompok tani “Ngudi Rahayu”. Setelah itu Sawah eks bengkok baru disewakan kembali kepada anggotanya.

Melihat praktek yang terjadi di lapangan penulis dapat menyimpulkan bahwa apabila dalam prakteknya penyewa dan yang menyewakan tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan syariat Islam mengenai sewa menyewa tentunya praktek sewa menyewa seperti ini diperbolehkan.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Allah SWT menciptakan semua makhluk di muka bumi ini untuk saling bantu membantu satu sama lain. Tidak heran apabila kehidupan dalam masyarakat sangatlah dibutuhkan, karena bagaimanapun juga satu orang (individu) atau satu kelompok membutuhkan individu lain atau kelompok lain. Untuk memenuhi hajat hidup, seseorang akan membantu orang lain. Seperti menyerahkan sesuatu yang bisa diambil manfaat dengan jalan penggantian.

Banyaknya kegiatan masyarakat seperti jual beli, hiwalah (pemindahan hutang), Rahn (pinjaman dengan jaminan) dan lain-lain harus saling melengkapi satu sama lain, ketika ada penjual maka harus ada pembeli, ada orang yang menggadaikan maka harus ada yang menerima gadai dan begitu seterusnya. Hal ini selalu terkait erat dan tidak dapat dipisahkan lagi, misalkan saja sewa menyewa, dalam masyarakat itu sendiri sangat tidak asing untuk didengar dan bahkan sewa menyewa ini sudah sering dilakukan oleh masyarakat. Menurut A. Djazuli dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Islam menyatakan bahwa adanya persetujuan (keridhoan) dari kedua belah pihak yang melakukan *aqad*

tersebut di atas jelas bahwa sewa menyewa sangat membantu masyarakat untuk memenuhi hajat hidup mereka.

Dari sini dapat disimpulkan bahwa disamping mu'amalah jual beli maka mu'amalah sewa menyewa ini mempunyai peranan penting dalam kehidupan sehari-hari sejak zaman dahulu hingga kini. Kita tidak dapat membayangkan betapa kesulitan akan timbul dalam kehidupan sehari-hari, seandainya sewa menyewa ini tidak dibenarkan oleh hukum.<sup>1</sup>

Menurut pendapat A.Djazuli dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Islam pasal 454 menerangkan :“Jika yang akan disewakan itu berupa tanah, lamanya waktu penyewaan harus jelas, demikian pula maksudnya, untuk apa tanah itu akan digunakan, jika akan digunakan untuk pertanian, jenis tanaman apa yang akan ditanam; atau jika orang yang akan menyewa lahan itu menginginkannya, bisa pula dinyatakan bahwa agar bisa menanam apa saja yang ia sukai.”<sup>2</sup>

Perbuatan sewa-menyewa pada dasarnya menyangkut beberapa hal diantaranya :

1. Aqid (penyewa dan orang yang menyewa)
2. Barang yang disewakan
3. Cara melakukan sewa-menyewa dan lain-lain.

Islam mencintai manusia yang dapat berkembang dan kemakmuran, sehingga tercapailah kemakmuran dan kekuatan mereka.

---

<sup>1</sup> Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, Bandung : CV. Diponegoro, 1992, hlm.320

<sup>2</sup>.A. Djazuli,*Ibid* hlm 90.

Lantaran itulah Islam memberikan rasa kecintaan kepada pemeluknya agar mereka memanfaatkan atau menyuburkan tanah sehingga dapat diambil keberkahannya.<sup>3</sup>

Sabda Rasulullah SAW

من احيا ارض فله فيها اجر وما اكله العواض فهو له صدقة

*Artinya : “Siapa yang menyuburkan tanah tandus, maka ia mendapatkan pahala dan apa-apa yang dimakan oleh binatang kecil merupakan sedekahnya”.*<sup>4</sup>

Indonesia adalah satu negara yang terletak digaris katulistiwa, maka sering juga disebut negara agraris, yaitu mayoritas mata pencaharian penduduk Indonesia adalah petani.

Menyimak dari kenyataan itu rupanya ada salah satu dari peninggalan zaman dahulu yang berupa sawah / tanah / ladang (bengkok) yang khusus diperuntukkan kepada para pemimpin di desa. Dengan berubahnya status Desa menjadi Kelurahan otomatis sawah / tanah / ladang bengkok berubah menjadi sawah / tanah / ladang eks bengkok yang di kuasai penuh oleh Pemerintah Daerah, sehingga perangkat / pegawai kelurahan tidak lagi mendapat sawah bengkok tetapi diganti dengan upah / gaji.

---

<sup>3</sup> Kamaluddin A. Marzuki, *Terj. Fiqih Sunnah*, Bandung : Pustaka, Cet. Ke-2, 1997, hlm. 150.

<sup>4</sup>*Ibid.* 149

Tanah / sawah eks bengkok oleh pemerintah daerah ternyata tidak ditelantarkan begitu saja, tetapi disewakan kepada petani yang berada di kelurahan masing-masing. Sewa menyewa sawah eks bengkok ini telah lama dilakukan di kelurahan se Kecamatan Kota Kendal, sehingga diperlukan aturan dan prosedur yang jelas yang berguna untuk kepentingan kedua belah pihak (penyewa dan yang menyewakan). Adapun sistem yang digunakan dalam sewa-menyewa yaitu dengan sistem lelang.<sup>5</sup> Panitia lelang (juru lelang) menawarkan harga dasar lelang kepada para pelelang. Para pelelang dalam setiap menawar tanah eks bengkok dan bondo desa yang ditawarkan juru lelang harus ada kenaikan minimal sebesar Rp. 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) per Hektar. Keputusan penetapan pemenang lelang dilakukan oleh panitia lelang ditandai dengan ketokan palu.<sup>6</sup>

Sewaan dengan syarat untuk dibayar segera, tidak dapat dibatalkan, artinya, jika disyaratkan bahwa sewaan harus dibayar lebih dulu, maka orang yang mengambil barang untuk disewa menjadi terikat dan pertama-tama ia harus menyerahkan uang sewa, baik *aqad* persewaan itu berhubungan dengan penggunaan barang tertentu atau suatu pekerjaan tertentu. Dalam hal pertama, orang yang menyewakan barang bisa menolak untuk menyerahkan barang sampai uang sewa dibayar penuh. Dalam hal kedua, orang yang diupah bisa menolak untuk melakukan pekerjaannya

---

<sup>5</sup> Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kendal Nomor : 191, hlm. 8

<sup>6</sup> *Ibid*, Lamp. III, hlm 8.

sampai gajinya dibayar. Dalam kedua kasus tersebut, jika orang yang menyewakan barang meminta pembayaran kontan dan orang yang akan menyewa menolaknya, maka *aqad* persewaan itu batal.<sup>7</sup> Didalam Perda juga dijelaskan masalah ini, yaitu pemenang lelang diwajibkan :

- a. Membayar sejumlah harga yang telah dimenangkan.
- b. Membayar uang muka lelang minimal 20 % dari sejumlah harga yang dimenangkan.
- c. Untuk sisanya harus sudah dilunasi selambat-lambatnya 15 hari kerja sejak tanggal pelaksanaan lelang.

Kenyataan yang terjadi di Kelurahan Bugangin berbeda dimana petani tidak mengetahui aturan yang berlaku dalam acara lelang. Petani hanya pasrah kepada pengurus kelompok tani yang ada. Petani hanya tahu kalau dia harus membayar sewa sawah eks bengkok dengan sejumlah uang yang lebih tinggi harganya dari harga standar yang ada di Perda tersebut.

Dengan adanya beberapa hal tersebut di atas, maka penulis terdorong untuk mengadakan kajian tentang masalah sewa menyewa tanah eks bengkok yang terjadi di kelurahan Bugangin. Penulis akan sajikan dalam bentuk skripsi dengan judul “TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWAWA SAWAH EKS BENGKOK (STUDI KASUS DI KELURAHAN BUGANGIN KECAMATAN KOTA KENDAL KABUPATEN KENDAL)”.

---

<sup>7</sup> A. Djazuli, *Op. Cit.*, hlm. 93.

## B. Perumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah penulis kemukakan di atas, maka ada beberapa pokok permasalahan yang akan dijadikan arah pembahasan bagi penulis dalam melaksanakan penelitian kasus ini. Adapun pokok masalah ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan/praktek sewa menyewa sawah eks bengkok di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal Kabupaten Kendal
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam tentang sewa menyewa sawah eks bengkok

## C. Penegasan Judul

Sebagaimana telah ditulis di atas, bahwa skripsi ini berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Sawah Eks Bengkok di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal Kabupaten Kendal”. Sebelm penulis melangkah lebih jauh dalam pembahasan skripsi ini, untuk lebih memudahkan pemahaman serta menyelaraskan presepsi, maka terlebih dahulu perkenankanlah penulis menegaskan mengenai arti kata dari rangkaian kalimat judul di atas, yakni:

- Tinjauan : Pandangan, pendapat, ( setelah mempelajari atau menyelidiki ), perbuatan meninjau.<sup>8</sup>
- Hukum Islam : Hukum Islam menurut ahli ushul fiqh yaitu :  
“Firman Allah yang ditujukan kepada orang-

---

<sup>8</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta :PN. Balai Pustaka, 2002, hlm. 1198

orang mukallaf yaitu orang-orang yang sudah cakap bertanggung jawab hukum, berupa perintah, larangan, atau kewenangan memili yang bersangkutan dengan perbuatannya”.<sup>9</sup>

Sedangkan hukum Islam menurut ahli fiqh, adalah : “ Hukum yang erat hubungannya atau bertalian dengan perbuatan orang mukallaf yang terdiri atas tuntunan, pembolehan dan penentuan sesuatu terhadap yang lain.”<sup>10</sup>

- Sewa Menyewa : Menjual manfa’at yang diketahui dengan suatu imbalan yang diketahui.<sup>11</sup>
- Sawah : Tanah yang digarap dan diairi untuk tempat menanam padi.<sup>12</sup>
- Eks : Bekas; mantan.<sup>13</sup>
- Bengkok : Tanah milik desa yang dipinjamkan kepada pamong desa untuk digarap dan dipetik hasilnya sebagai pengganti gaji.<sup>14</sup>

Dengan penjelasan tersebut maka dapat ditegaskan bahwa skripsi ini nantinya diharapkan akan menguraikan secara mendalam tentang sewa

---

<sup>9</sup> Ahmad Sudjono *Filsafat Hukum Dalam Islam*, Bandung : PT. Al Ma’arif, t.th., hlm 33

<sup>10</sup> Nazar Bakry, *Fiqh dan Ushul Fiqh*, Jakarta: CV. Rajawali Pers,t.th., hlm.146

<sup>11</sup> A. Djazuli, *Op. Cit.*, hlm. 81

<sup>12</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Op. Cit.*, hlm. 1004

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm. 288

<sup>14</sup> *Ibid.*, hlm. 133

menyewa sawah eks bengkok yang banyak terjadi di Kecamatan Kota Kendal dipandang dari sudut kaca mata hukum Islam yang bersumberkan dari Al Qur'an dan Al Hadits dan juga mengetengahkan beberapa pendapat para Ulama dari berbagai kitab fiqh dan dari buku-buku pengetahuan kontemporer yang terkait lainnya.

#### **D. Tujuan Pembahasan Skripsi**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui praktek sewa menyewa sawah eks bengkok yang biasa berlaku di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap praktek sewa menyewa sawah eks bengkok di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal
3. Untuk mengembangkan pemikiran dalam rangka pengembangan wawasan hukum dibidang mu'amalah tentang sewa menyewa dalam Islam, khususnya tentang praktek sewa menyewa sawah eks bengkok di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal.

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

Bertitik tolak dari permasalahan di atas, sepanjang pengetahuan penulis, belum ada yang membahasnya secara lebih spesifik. Hanya saja penulis menemukan beberapa tulisan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan masalah tersebut di dalam buku-buku maupun kitab.

Dalam buku “ Kode Etik Dagang Menurut Islam” cetakan II karangan DR. H. Hamzah Ya’cob menerangkan bahwa segolongan fuqaha tidak membenarkan sewa menyewa tanah dalam bentuk apapun, karena dalam perbuatan tersebut terdapat kesamaran. Pemilik tanah memperoleh keuntungan pasti dari hasil sewa tanahnya, sementara penyewa berada dalam keadaan untung-untungan. Fuqaha yang tidak membolehkan sama sekali sewa menyewa tanah antara lain Thawus dan Abu Bakar bin Abdurrahman. Adapun Jumhur fuqaha membolehkan sewa menyewa tanah asalkan dengan pembayaran yang jelas misalkan dengan uang, emas atau perak.<sup>15</sup>

Menurut pendapat A. Djazuli dalam “Kitab Undang-undang Hukum Perdata Islam” pasal 454 menerangkan : “Jika yang akan disewakan itu berupa tanah, lamanya waktu penyewaan harus jelas, demikian pula maksudnya, untuk apa tanah itu akan digunakan, jika akan digunakan untuk pertanian, jenis tanaman apa yang akan ditanami, atau jika orang yang akan

---

<sup>15</sup>Hamzah Ya’qub, *Op. Cit.* , hlm 322

menyewa lahan itu menginginkannya, bisa pula dinyatakan bahwa agar bisa menanam apa saja yang ia sukai”.<sup>16</sup>

Dalam buku “ Hukum-hukum Fiqh Islam Tinjauan Antar Mazhab” karangan Tengku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy mengatakan bahwa apabila seseorang menyewakan suatu benda dalam tempo yang sudah diketahui, kemudian dijualnya kembali kepada orang lain, maka penjualan itu sah, demikian pendapat Asy Syafi’y dalam salah satu pendapatnya. Dalam pendapat yang lain, sah penjualan tersebut kalau kepada yang menyewakan itu sendiri. Kata Abu Hanifah : tidak sah penjualan itu dan yang menyewa boleh memilih antara menyetujui penjualan, membatalkan penyewaan, atau menolak penjualan dan meneruskan persewaan itu.

Kata Malik dan Ahmad : boleh dijual benda yang disewakan. Ini semuanya mengenai penjualan kepada orang lain. Adapun penjualan kepada yang menyewa sendiri, tidak diperselisihkan tentang kebolehan.

“ Apabila seseorang menyewa tanah selama setahun buat menanam suatu tanaman yang bertahan lama, pada saat berakhirnya kontrak, tidak boleh yang menyewakan menyuruh penyewa mencabut pohonnya. Kata Abu Hanifah : kalau pencabutan itu merusakkan tanah, maka tidak boleh yang menyewakan itu memaksa yang menanam mencabutnya. Kata Malik : yang

---

<sup>16</sup> A. Djazuli, *Loc. Ci.*, hlm. 89.t

menyewakan boleh memilih antara membayar harga dan sesudah itu mencabut atau menyuruh cabut.<sup>17</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis kualitatif dan dengan menggunakan metode deskriptif analisis. Metode ini bermaksud menggambarkan, memaparkan keadaan obyek penelitian pada saat sekarang yaitu menggambarkan tentang praktek sewa menyewa sawah eks bengkok di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal Kabupaten Kendal. Dalam penelitian ini bertujuan mengembangkan teori berdasarkan data pengembangan pemahaman. Data yang ada dikumpulkan, disusun, dijelaskan, dan selanjutnya dilakukan analisis, dengan maksud untuk mengetahui hakekat sesuatu dan berusaha mencari pemecahan melalui penelitian pada faktor-faktor tertentu yang berhubungan dengan fenomena yang sedang diteliti.<sup>18</sup>

### **2. Sumber Data**

Sesuai dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini, maka sumber data yang diperlukan adalah subyek dari mana data itu diperoleh. Seperti dari pihak yang menyewakan, penyewa, pegawai

---

<sup>17</sup> Teungku Muhammad Hasbi Asy Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqh Islam Tinjauan Antar Mazhab.*, Semarang : PT Pustaka Riski Putra, 2001, hlm. 433.

<sup>18</sup> Wasty Soemanto, *Pedoman Teknik Penulisan Skripsi*, Jakarta : Bumi Aksara, 1999, hlm 15.

Kelurahan, tokoh masyarakat, pengurus kelompok tani dan lain sebagainya.

### 3. Teknik Pengumpulan Data.

Data yang diperlukan dalam penelitian ini dikumpulkan melalui beberapa instrumen, :

#### 1) Interview

Suatu metode yang dipergunakan untuk tujuan suatu tugas tetapi mencoba mendapatkan keterangan atau pendirian secara lisan dari seorang responden, dengan bercakap-cakap berhadapan muka dengan orang itu.<sup>19</sup> Dalam melaksanakannya, penulis mengadakan interview berencana, tak berencana (wawancara tak berstruktur) kepada pihak yang dipandang berkompeten untuk diwawancarai adalah :

- (a) Pegawai Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal
- (b) Para Ulama' dan tokoh masyarakat di Kelurahan Bugangin dan sekitarnya.
- (c) Para pelaku ekonomi (penyewa) sawah eks bengkok di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal.
- (d) Pengurus Kelompok Tani "Ngudi Rahayu" Kelurahan Bugangin.

#### 2) Dokumentasi

---

<sup>19</sup> Koentjoroningrat, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, Jakarta : PT.Gramedia, 1983, hlm. 8

Suatu metode yang penulis gunakan untuk mencari data mengenai hal-hal atau variable yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, legger agenda dan sebagainya<sup>20</sup>. Dalam hal ini penulis gunakan untuk melihat dokumen-dokmen, baik yang ada di setiap perangkat desa atau secara kelembagaan maupun peraturan khusus mengenai sawah eks bengkok.

#### 4. Analisis Data

Penulis menganalisis data yang ada dengan tahap-tahap sebagai berikut :

- a. Menginventarisir data yaitu pengumpulan data penelitian.
- b. Klasifikasi data yaitu melakukan kualifikasi sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian.
- c. Menyimpulkan data yaitu membuat kesimpulan dari hasil penelitian.

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

Sistematika berpikir penulis dalam menghantarkan pembahasan Skripsi ini akan disajikan dalam lima bab, yaitu antara lain :

Bab I : Pendahuluan

---

<sup>20</sup> Suhartini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*, Jakarta : PT. Rineka Cipta, hlm. 188

Meliputi : Alasan pemilihan judul, penegasan judul, permasalahan, tujuan penulisan Skripsi, Metode penulisan Skripsi, dan sistematika penulisan Skripsi.

Bab II : Bebarapa ketentuan umum sewa menyewa

Meliputi : Pengertian sewa menyewa (Ijarah), dasar hukum sewa menyewa, rukun dan syarat sahnya sewa menyewa, hal-hal yang membatalkan sewa menyewa.

Bab III : Tentang pelaksanaan sewa menyewa sawah eks bengkok

Meliputi : keadaan geografis, monografis dan demografis Kelurahan Bugangin, pelaksanaan sewa menyewa sawah eks bengkok di Kelurahan Bugangin, Manfaat sewa menyewa sawah eks bengkok di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal Kabupaten Kendal.

Bab IV : Tinjauan hukum Islam terhadap praktek sewa menyewa sawah eks bengkok.

Meliputi : Analisis terhadap praktek sewa menyewa sawah eks bengkok di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal Kabupaten Kendal, Analisis terhadap praktek sewa menyewa sawah eks bengkok di tinjau dari hukum Islam

Bab V : Penutup

Merupakan bagian akhir dari penulisan skripsi yang berisi simpulan dan saran-saran.



## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA MENYEWA

#### A. PENGERTIAN SEWA MENYEWA (IJARAH)

Dalam konsep hukum Islam istilah sewa menyewa terkenal dengan sebutan istilah (ijarah) yang bahasa arabnya adalah ( الإجر )

1. Pengertian ijarah menurut bahasa (*etimologi*) adalah :

a. Kata ijarah yang berasal dari bentuk masdar dari :

اجر - يؤجر - ايجار

yang mengandung maksud :<sup>1</sup> الجزاء على العمل

Artinya : “Upah atas suatu perbuatan”.

b. Kata “Sewa” mempunyai arti ; “pemakaian sesuatu dengan membayar uang”.

Sedangkan “*menyewa*” berasal dari kata dasar “*sewa*” yang mendapat awalan “*me*” sehingga menjadi sebuah kata “*menyewa*” yang berarti “memakai (meminjam, menampung) dengan membayar uang sewa”.<sup>2</sup>

c. Dalam arti bahasa *al ijarah* sama artinya dengan upah (ujrah) dan diartikan juga dengan sewa.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Abd. Al-Rahman Al-Jaziri, *Kitab Al Fiqh 'Ala Al-Mazahibal-Arba'ah*, Juz III, Mesir : At-Tijariyah, t.th, hlm. 94

<sup>2</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi ke III, Jakarta : Balai Pustaka, 2002, hlm. 1057

<sup>3</sup>.A. Djazuli, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Islam*, Bandung : Kiblat Umat Press, 2002, hlm. 81

2. Pengertian ijarah menurut istilah (*terminologi*) adalah banyak sekali ta'rif (pengertian) nya , antara lain :

a. Menurut Hanafiyah dalam kitab Al-fiqh 'ala Al-Mazahib Al-Arba'ah, mendefinisikan ijarah sebagai berikut :

الإجارة عقد يفيد تملك منفعة معلومة مصودة من العين

المستأجرة بعوض

*Artinya : "Ijarah adalah suatu bentuk akad yang memberikan faedah pemilikan manfaat yang diketahui, dimaksud dari benda yang disewakan dengan imbalan."*<sup>4</sup>

b. Dalam Kitab Fathul Qarib menjelaskan bahwa : Ijarah adalah "suatu bentuk akad atas kemanfaatan yang telah dimaklumi, disengaja, dan menerima penyerahan, serta diperbolehkannya dengan penggantian yang jelas."<sup>5</sup>

c. Menurut A. Djazuli, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Islam , Ijarah adalah menjual manfaat yang diketahui dengan suatu imbalan yang diketahui.

Dengan berbagai definisi ijarah yang dibebankan oleh beberapa ulama fiqh di atas, penulis kiranya dapat menarik suatu kesimpulan pengertian ijarah sebagai berikut : Ijarah adalah suatu akad perjanjian tentang pemakaian dan pengambilan suatu manfaat (hasil) benda, binatang dan atau tenaga manusia disertai dengan suatu imbalan. Misalnya menyewa rumah untuk tempat tinggal, kerbau untuk membajak sawah/ tanah, menyewa tenaga manusia beserta seluruh kemampuannya untuk bekerja dan sebagainya.

<sup>4</sup> Abd. Al-Rahman Al-Jazuri, *Op. Cit.*, hlm. 94

<sup>5</sup> Imron Abu Amar, *Terjemahan Fathul Qarib Jilid I*, Kudus : Menara Kudus, .t.th., hlm 297

## B. DASAR HUKUM SEWA MENYEWA

### 1. Al Qur'an

Dalam Q.S Al Talaq ayat 6 diterangkan :

فَأَنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجْرَهُنَّ

Artinya: “Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anakmu) untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya”<sup>6</sup>

### 2. Al Hadis

اعطوا الأجير أجره قبل ان يجف عرقه (رواه ابنى ماجه)

Artinya : “Bayarlah buruh itu sebelum keringngatnya kering”  
(H.R. Ibnu Majah)<sup>7</sup>

### 3. Landasan Ijma'iyah

Mengenai disyari'atkannya ijarah, semua umat bersepakat, tak seorangpun yang membantah kesepakatan (ijma') ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat.<sup>8</sup>

## C. RUKUN DAN SYARAT SAHNYA IJARAH

Ijarah atau sewa menyewa dalam Islam dianggap sah apabila memenuhi rukun dan syarat-syaratnya. Adapun rukun ijarah atau sewa menyewa adalah sebagaimana yang termaktub dalam jual beli, yaitu antara lain :

<sup>6</sup> *Ibid.*, hal. 1145

<sup>7</sup> Hamzah Ya'cub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, CV. Diponegoro, Bandung, 1985, hal. 319

<sup>8</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah XIII*, Alih bahasa Kamaludin A. Marzuki, Bandung : Al maarif, t.th., hlm 18

1. Ijab dan Qabul (akad)
2. Penyewa dan yang menyewakan /Akid
3. Adanya obyek (ma'qud 'alaihi)

ad.1. Ijab dan qabul.

Ijab dan qabul artinya ikatan antara si penyewa dengan yang menyewakan, dalam hal ini baik akad munajjaz maupun qhairu munajjaz. Yaitu akad yang diucapkan seseorang, tanpa memberi ketentuan/batasan dengan sesuatu kaidah tanpa mensyaratkan dengan suatu syarat.<sup>9</sup> Serta syarat itu diucapkan seseorang dengan diqoidkan suatu qoid, dalam arti apabila qoid itu tidak ada, maka akadpun tidak ada atau tidak jadi.

Firman Allah yang menunjukkan syarat ijab dan qabul :

الا ان تكون تجارة عن تراض منكم

*Artinya : "...Kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu"*<sup>10</sup>

ad.2. Penyewa dan yang menyewakan/Akid

Yang dimaksud dengan penyewa dan yang menyewakan atau akid ialah seseorang atau lebih yang mengadakan suatu akad, disini dapat berperan sebagai penyewa atau yang menyewakan (yang mengerjakan akad).

Adapun syarat sewa menyewa antara penyewa dan yang menyewakan antara lain :

<sup>9</sup> TM. Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Mu'amalah*, Bulan Bintang, Jakarta, 1984, hlm.

<sup>10</sup> Departemen Agama RI, *Op. Cit.*, hlm. 153

- a. Kedua belah pihak yang melakukan akad persetujuan sewa menyewa haruslah berakal. Maka tidak sah akadnya orang gila atau anak kecil yang belum mumayyiz.
- b. Ridho dari kedua belah pihak. Apabila salah satu pihak dipaksa menyewakan barangnya, maka sewa menyewa itu tidak sah.
- c. Obyek sewa menyewa haruslah jelas manfaatnya. Hal ini perlu, untuk menghindari pertengkaran di kemudian hari. Barang yang akan disewakan itu perlu diketahui mutu dan keadaannya. Demikian pula mengenai jangka waktunya, misalkan sebulan, setahun atau lebih. Persyaratan ini disampaikan fuqaha berdasarkan maslahat karena tidak sedikit terjadi pertengkaran akibat dari sesuatu yang samar.
- d. Obyek sewa menyewa haruslah dapat dipenuhi (dilaksanakan) baik secara riil sekalipun. Karena itu, segolongan fuqaha tidak membenarkan penyewaan barang-barang pengikut tanpa induknya, karena hal itu tidak dapat dipenuhi. Demikian pandangan mazhab Abu Hanifah, adapun Jumhur fuqaha membenarkan penyewaan barang-barang pengikut, justru menurut mereka, barang-barang pengikut itu bermanfaat dan dapat dipisahkan (dibagi) dari induknya, sebagaimana dalam jual beli. Tetapi jika manfaatnya itu kabur, maka sewa menyewa itu rusak.
- e. Barang sewaan haruslah dapat diserahkan dan dapat dimanfaatkan. Maka tidak sah menyewakan binatang yang lari (terlepas), tanah

gersang untuk pertanian dan lain-lain yang pada pokoknya barang-barang itu tidak dapat dipergunakan sesuai dengan bunyi persetujuan (akad), untuk keperluan apa barang itu disewa. Sungguhpun tidak ada dalil naqli yang terperinci mengenai hal ini, namun perumusan fuqaha ini logis berdasarkan kenyataan dan maslahat bagi kedua belah pihak yang melakukan persetujuan.

- f. Obyek sewa menyewa itu haruslah barang yang halal bukan yang diharamkan dan bukan pula ibadah. Yang haram misalnya menyewa tukang pukul untuk menganiaya seseorang dan lain-lain perbuatan mungkar. Dengan demikian juga menyewa orang untuk mengerjakan solat atau puasa, sewa menyewa semacam ini batal, karena ibadah tersebut merupakan fardlu ain yang harus dikerjakan sendiri dan tidak boleh digantikan oleh orang lain.
- g. Pembayaran (upah) sewa menyewa haruslah bernilai dan jelas. Jumlah pembayaran uang sewa hendaklah dirundingkan terlebih dahulu atau kedua belah pihak mengembalikan kepada adat kebiasaan yang berlaku, misalnya sewa mobil, sewa kapal dan sebagainya, yang menurut kebiasaan sudah tertentu jumlahnya.<sup>11</sup>

### ad.3. Adanya Obyek (Ma'qud 'alaihi)

Ma'qud 'Alaihi yakni sesuatu atau barang yang dijadikan obyek dari pada akad, ia dijadikan rukun karena kedua belah pihak agar mengetahui wujudnya, sifat serta keadaannya dan juga harganya.

---

<sup>11</sup> Hamzah Ya'cub, *Op. Cit*, hal. 320-322

Sesuatu disini mempunyai makna yang banyak, bisa berupa barang, juga bisa berupa tenaga ataupun jasa, semata-mata disesuaikan dengan lapangan yang akan dijadikan obyek, sehingga akan selalu mengikuti arus lapangan obyek yang akan dikerjakan. Satu rambu penting harus selalu diperhatikan yakni segala jenis akad, tidak diperkenankan terhadap sesuatu yang samar dan penipuan, sehingga menjadi keharusan bahwa dalam setiap aktivitas persetujuan atau akad-akad termasuk juga sewa menyewa, haruslah transparan tanpa harus ada yang ditutup-tutupi.

Dalam jual beli (sewa menyewa) benda yang dipinjamkan dari orang lain pada nilainya adalah boleh dengan catatan harus ada ijinnya dari pihak pertama (yang mempunyai benda tersebut) ini sesuai dengan Al Qur'an surat Al-Ahzab ayat 46 :

و داعيا الى الله بأذنه وسراجا منيرا

*Artinya: "Dan untuk jadi penyeru kepada agama Allah dengan ijinnya dan untuk jadi cahaya yang meneranginya".<sup>12</sup>*

Berdasarkan ayat tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa sawah eks bengkok itu diperbolehkan tetapi dengan syarat akad antara penyewa dan yang menyewakan disepakati oleh keduanya, serta obyek yang disewakan jelas manfaatnya.

---

<sup>12</sup> Departemen Agama RI., *Op. Cit., hlm . 89*

#### **D. HAL-HAL YANG MEMBATALKAN IJARAH**

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 :

1. 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.
2. Rusaknya barang sewaan menurut jadwal waktu yang telah ditentukan.
3. terpenuhinya manfaat persetujuan sewa menyewa menurut jadwal waktu yang telah ditentukan.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Hamzah Ya'qub, *OP. Cit.*, hlm334

**BAB III**

**PELAKSANAAN SEWA MENYEWA**

**SAWAH EKS BENGKOK DI KELURAHAN BUGANGIN**

**KECAMATAN KOTA KENDAL**

**A. Keadaan Geografis, Monografis Dan Demografis Kelurahan Bugangin**

a. Keadaan Geografis Kelurahan Bugangin

Kelurahan Bugangin merupakan salah satu bagian dari wilayah Kecamatan Kota Kendal Kabupaten Kendal. Kelurahan Bugangin adalah suatu kelurahan yang terdiri dari 2 Rukun Warga (RW) dan 10 Rukun Tetangga (RT). Kelurahan ini terletak di sebelah barat Kota Kendal  $\pm$  2 Km dari pusat pemerintahan Kabupaten Tingkat II Kendal. Adapun batas-batas wilayahnya adalah sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara : Desa Bangunrejo Kecamatan Patebon
- b. Sebelah Selatan : Kelurahan Jetis Kecamatan Kota Kendal
- c. Sebelah Timur : Kelurahan Langenharjo Kecamatan Kota Kendal
- d. Sebelah Barat : Desa Jambearum Kecamatan Patebon.<sup>1</sup>

b. Monografi dan Demografi Kelurahan Bugangin

1. Luas daerah (wilayah) Kelurahan Bugangin

Adapun luas wilayah Kelurahan Bugangin  $\pm$  60 ha, yang diantaranya adalah Sawah Eks Bengkok  $\pm$  12,266 ha, sedangkan tanah bersertifikat berjumlah 355 buah dengan luas  $\pm$  46 ha.<sup>2</sup>

2. Kependudukan

---

<sup>1</sup> Laporan Monografi Keadaan Bulan Nopember 2005 Data dari Kantor Kelurahan Bugangin

<sup>2</sup> Ibid

Menurut catatan laporan demografi Kelurahan Bugangin bahwa jumlah penduduknya  $\pm$  1.535 jiwa.

1. Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin

a. Laki-laki : 761 jiwa

b. Perempuan : 774 jiwa

2. Jumlah Penduduk Menurut Usia :

Usia	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
0 – 4 th	90	95	185
5 – 9 th	51	45	96
10 –14 th	103	110	213
15 – 19 th	99	94	193
20 – 24 th	103	88	91
25 – 29 th	67	95	162
30 – 39 th	103	107	210
40 – 49 th	76	86	162
50 – 59 th	34	42	76
60 th keatas	35	10	45
<b>Jumlah</b>	<b>761</b>	<b>774</b>	<b>1.535</b>

3

---

<sup>3</sup> Laporan Demografi Keadaan Bulan Nopember 2005 Data dari Kantor Kelurahan Bugangin

### 3. Mata Pencaharian Penduduk

Penduduk Kelurahan Bugangin sebagian besar ata pencahariannya adalah wira swasta, sebagian bertani, karyawan, buruh tani, pertukangan dan lain sebagainya.

Dari jumlah penduduk sebanyak 1.535 jiwa maka yang sudah memproduksi/bermata pencaharian adalah sebanyak 401 orang yang terdiri dari :

No.	Mata Pencaharian	Jumlah
a.	Karyawan	91 orang
b.	Wira swasta	126 orang
c.	Tani	78 orang
d.	Buruh Tani	42 orang
e.	Pertukangan	10 orang
f.	Pensiunan	38 orang
g.	Nelayan	4 orang
h.	Jasa	12 orang
Jumlah		401 orang <sup>4</sup>

### 4. Ekonomi Masyarakat

Sebagian besar penduduk Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal sudah bermata pencaharian tetap, walaupun sebagian kecil masih ada yang belum mapan tetapi hal ini dapat diantisipasi dengan adanya tenaga buruh yang selalu dibutuhkan orang banyak.

---

<sup>4</sup> Ibid



Jumlah sarana pendidikan khusus :

1. Madrasah Ibtidaiyah Negeri : 1 buah
2. Madrasah Tsanawiyah Negeri : 1 buah
3. Madrasah Aliyah Negeri : 1 buah
4. Taman Pendidikan Al qur'an : 1 buah
5. Lembaga Keterampilan Komputer : 2 buah<sup>6</sup>

Mengenai penduduk Kelurahan Bugangin yang sudah selesai studinya, tidak tamat sekolah, maupun belum sekolah tercatat sebagai berikut :

1. Tamat Akademi / Perguruan Tinggi : 32 orang
2. Tamat SLTA / MAN : 83 orang
3. Tamat SLTP / MTs N : 166 orang
4. Tamat SD / MIN : 128 orang
5. Tidak tamat SD : 45 orang
6. Belum tamat SD : 48 orang
7. Tidak sekolah : 150 orang<sup>7</sup>

#### 6. Kehidupan Beragama

Berkat perjuangan para pemuka masyarakat terdahulu masyarakat Kelurahan Bugangin termasuk penduduk yang banyak memeluk agama Islam.

Adapun banyaknya pemeluk agama di Kelurahan Bugangin yang tercatat di Balai Kelurahan setempat sebagai berikut :

- a. Islam : 1.522 orang
- b. Kristen : 9 orang

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan Bapak Ludijono, Sekretaris Kelurahan Bugangin, Rabu, 15 Februari 2006

<sup>7</sup> Data dari Kantor Kelurahan Bugangin, Bulan Nopember 2005

- c. Katholik : 4 orang
- d. Hindu : - orang
- e. Budha : - orang<sup>8</sup>

Mengenai tempat-tempat peribadatan yang terdapat di Kelurahan Bugangi tercatat sebagai berikut :

- 1. Masjid : 2 buah
- 2. Mushola : 6 buah
- 3. Gereja : - buah
- 4. Kuil : - buah<sup>9</sup>

Kemajuan agama Islam di Kelurahan Bugangin terbukti adanya kegiatan-kegiatan keagamaan yang berupa pengajian-pengajian antara lain :

a. Pengajian Harian

Yaitu pengajian yang dilakukan oleh umat Islam Kelurahan Bugangin tiap-tiap hari di daerah setempat. Kegiatan ini oleh masyarakat biasanya dilakukan oleh anak-anak baik yang belum dewasa maupun yang sudah dewasa. Kegiatan ini kebanyakan dilakukan di mushola-mushola atau masjid bahkan ada yang di rumah pemuka agama setempat.

b. Pengajian Mingguan

Yaitu pengajian yang dilakukan oleh umat Islam Kelurahan Bugangin setiap minggu sekali. Kegiatan ini oleh masyarakat biasanya dilakukan oleh para remaja maupun ibu-ibu yang berbentuk “Yasinan”

---

<sup>8</sup> Data dari Kantor Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal, Bulan Nopember 2005

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

yang didalamnya berisi pembacaan surat Yasin, Tahlil, ceramah keagamaan dan sebagainya. Biasanya kegiatan ini dilakukan pada malam hari yaitu hari Kamis dan Malam Jum'at. Untuk ibu-ibu juga ada kegiatan Mauludan yang dilakukan pada hari Minggu siang, kegiatan ini dilaksanakan secara bergilir di rumah-rumah anggotanya.

c. Pengajian Selapanan

Pengajian ini biasanya dilakukan setiap selapan sekali oleh masyarakat setempat. Kegiatan ini didalamnya berupa *jama'ah manaqib*, *jama'ah qur'anan*, *jama'ah Kliwonan*, *jama'ah terbangun* dan sebagainya. Kegiatan ini dilakukan oleh para bapak, ibu bahkan para remaja.<sup>10</sup>

7. Kesehatan

Adapun sarana kesehatan yang ada di Kelurahan Bugangin antara lain :

- a. Posyandu : 2 buah
- b. Puskesmas Pembantu : 1 buah

## **B. Pelaksanaan Dan Motivasi Sewa Menyewa Sawah Eks Bengkok**

Sebelum penulis menjabarkan lebih lanjut mengenai sewa menyewa sawah eks bengkok yang ada di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal, maka kembali penulis akan mengetengahkan arti dari sawah eks bengkok itu sendiri, yakni tanah atau sawah milik Pemerintah Daerah yang berasal dari tanah atau sawah bengkok desa. Oleh karena perubahan status Desa menjadi Kelurahan maka sawah atau tanah

---

<sup>10</sup> Wawancara dengan Ustad Taman Syarif, Pemuka Agama Kelurahan Bugangin, Kamis, 16 Pebruari 2006



Eks Bengkok. Tugas Panitia Pelelangan Sawah Eks Bengkok adalah melaksanakan pelelangan tanah Sawah Eks Bengkok pada bulan September setiap tahun.<sup>12</sup>

Sebelum acara lelang dimulai maka juru lelang membacakan tata tertib lelang sawah eks bengkok sebagai berikut :

1. Lelang dilaksanakan di masing-masing Kelurahan secara terbuka dan bersifat umum (dalam satu kecamatan).
2. Peserta lelang diutamakan warga Kelurahan setempat, apabila pelelang tidak memenuhi harga dasar, maka akan dilakukan pelelangan kembali dengan mengikutsertakan pelelang dari luar Wilayah Kelurahan yang bersangkutan.
3. Peserta lelang tidak mempunyai tanggungan hutang kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Kendal.
4. Peserta lelang diwajibkan untuk mengisi daftar hadir yang telah disediakan oleh panitia lelang sawah eks bengkok.
5. Sebelum pelaksanaan, panitia lelang menyampaikan tata tertib lelang, harga dasar lelang dan menetapkan peserta lelang.
6. Peserta lelang dalam setiap menawar tanah sawah eks bengkok harus ada kenaikan minimal sebesar Rp. 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) per hektar.
7. Apabila penawar telah sampai pada titik optimal maka perlu ditunggu dengan hitungan 1 sampai 5 kali dan apabila sebelum hitungan ke-5 terjadi penawaran lagi maka hitungan diulang lagi dari awal.
8. Keputusan penetapan pemenang lelang dilakukan oleh panitia lelang ditandai dengan ketukan palu.

---

<sup>12</sup> Keputusan Bupati Kendal Nomor 43/106.a/2005

9. Pemenang lelang diwajibkan membayar seluruh harga yang telah dimenangkan dengan ketentuan :
  - a. Membayar uang muka lelang minimal 20 % dari harga yang dimenangkan dan dibayarkan pada saat lelang selesai dilaksanakan.
  - b. Melunasi sisa pembayaran harga sewa tanah yang dimenangkan paling lambat 15 (lima belas) hari sejak tanggal pelaksanaan lelang.
  - c. Apabila dalam waktu 15 (lima belas) hari, ternyata pemenang lelang tidak bisa melunasi kekurangannya, maka haknya sebagai pemenang lelang dinyatakan gugur dan uang muka sebesar 20 % menjadi hak Pemerintah Daerah Kabupaten Kendal dan tanah tersebut akan dilelangkan kembali kepada pelelang yang lain.
10. Bagi pemenang lelang diwajibkan untuk menandatangani surat perjanjian sewa menyewa hak atas tanah sawah eks bengkok di Kelurahan yang dimenangkan, yang telah disediakan oleh panitia lelang tanah eks bengkok.
11. Pemenang lelang setiap akan meggarap harus memberitahu kepada Lurah yang bersangkutan.
12. Para pemenag lelang wajib membudidayakan tanaman sesuai dengan Paket Teknologi Anjuran dan kewajiban-kewajiban lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
13. Pemenang lelang tidak dibebani Pajak Bumi dan Bangunan.
14. Apabila pelaksanaan lelang mengalami kegagalan, karena tidak tercapai harga dasar yang ditetapkan dan lain-lain, maka lelang akan diulang dengan waktu

dan tempat yang ditentukan oleh panitia lelang, yang dapat diikuti oleh masyarakat dalam lingkup Kecamatan Kota Kendal.<sup>12</sup>

Di Kelurahan Bugangin, peserta lelang yang hadir hanya dari pengurus Kelompok Tani. Karena peserta lelang tunggal maka acara lelangpun berjalan dengan lancar. Setelah pengurus kelompok tani memenangkan lelang, maka Sawah Eks Bengkok akan disewakan kembali kepada para anggotanya tersebut.

Adapun cara-cara pelaksanaan sewa menyewa Sawah Eks Bengkok sebagai berikut :

1. Mendaftarkan kepada pengurus kelompok tani

Untuk bisa menggarap Sawah Eks Bengkok petani harus mendaftar terlebih dahulu kepada pengurus kelompok tani. Karena letaknya yang terpisah-pisah maka Sawah Eks bengkok dibagi dalam tiga blok, dan setiap blok akan dipimpin oleh salah satu anggota pengurus yang ditunjuk. Hal ini untuk memudahkan dalam pembagian sawah yang akan disewa para petani. Setelah penyewa mendaftar kepada pengurus dan memilih blok mana yang akan disewa, maka pengurus kelompok tanilah yang menentukan apakah sudah disewa atau belum. Apabila sawah blok I sudah ada yang menyewa maka penyewa harus mencari ke blok II atau blok III.<sup>13</sup> Misalnya : Bapak Sukoco ingin menyewa Sawah Eks Bengkok. Jika Bapak Sukoco memilih blok I maka ia harus mendaftar ke Bapak Rubi selaku ketua kelompok blok I. Apabila sawah yang didaftar masih ada, maka Bapak Sukoco boleh menyewa sawah tersebut, tetapi jika sudah penuh (sudah disewa

---

<sup>12</sup> Keputusan Bupati Kendal, Nomor : 141/336.a/2005

<sup>13</sup> Wawancara dengan Bapak Supriyadi, Senin, 10 April 2006

petani lain) maka Bapak Sukoco harus mencari sawah ke blok lain yang belum disewa.

Adapun harga sewa sawah ini bervariasi, hal itu disebabkan karena melihat kondisi tanah. Ada yang harganya Rp. 900.000,00 per seperempat ha, ada juga yang Rp. 1.300.000,00 per seperempat ha. Pengurus kelompok tani sengaja membagi 4 bagian tiap 1 hektarnya. Hal ini dilakukan agar semua petani di Kelurahan Bugangin mendapat bagian Sawah Eks Bengkok tersebut.

Pembayaran sewa dilakukan setelah penyewa mendapat kejelasan bagian sawah yang akan disewa. Petani boleh membayar uang sewa secara tunai tetapi juga boleh diangsur sesuai kemampuan penyewa tetapi dengan uang muka 50%, ditambah Rp. 50.000,00 untuk simpanan Koperasi Kelompok Tani, dan Rp. 50.000,00 lagi untuk kas pemeliharaan saluran irigasi.<sup>14</sup>

## 2. Penggarapan Sawah

Setelah penyewa melaksanakan ketentuan-ketentuan yang telah diuraikan diatas, maka petani harus menunggu musim tanam tiba. Karena di Kelurahan Bugangin sistem pengairannya masih kurang lancar, maka sebelum menggarap sawah tadi petani harus bergotong royong bersih-bersih sungai atau selokan. Hal ini dilakukan agar air yang mengalir ke saluran persawahan tidak terhambat oleh sampah.

Adapun jenis tanaman yang ditanam oleh petani adalah bebas, artinya pengurus kelompok tani tidak memaksa untuk menanam tanaman tertentu. Tapi

---

<sup>14</sup> Ibid

biasanya petani menanaminya dengan padi, karena tanahnya cocok juga hasilnya memuaskan.

Jangka waktu penggunaan Sawah Eks Bengkok ini selama 1 (satu) tahun atau 2 musim terhitung mulai terjadi kesepakatan sewa menyewa sawah tersebut. Apabila masa 2 musim ini telah habis maka petani menyerahkan kembali hak penggunaan sawah tersebut kepada pengurus kelompok tani dan kelompok tani menyerahkan kembali kepada panitia lelang Pemerintah Daerah Kabupaten Kendal.

### 3. Harga lebih murah

Dalam hal ini penyewa lebih memilih harga yang lebih murah dan terjangkau. Karena bagaimana juga harga pembayaran sewa merupakan hal penting.

Apabila harga terjangkau secara otomatis mereka tidak akan merasa terbebani. Perbandingan disini merupakan perbandingan antara harga sewa tanah sawah milik pribadi dengan sawah eks bengkok. Bagi penyewa sawah eks bengkok biasanya karena mereka tidak bisa atau tidak mampu untuk menyewa tanah pribadi yang harganya tinggi dan tidak bisa diangsur, sehingga penyewa disini termotivasi untuk menyewa sawah eks bengkok karena harga yang murah dan terjangkau oleh mereka.

Kemudian untuk hasil panen biasanya sangat memuaskan seperti sawah-sawah pribadi disekitarnya, tetapi kalau sawah kekeringan air atau terjadi banjir maka petani harus menanggung sendiri kerugian tersebut.

Sedangkan jumlah penyewa sawah eks bengkok di Kelurahan Bugangin ± 58 orang, dan dibagi dalam tiga blok/kelompok. Pembagian Blok ini biasanya terjadi rebutan dalam pelaksanaan sewa. Sering juga terjadi dari pengurus tidak mau bergilir bagian sawahnya, sehingga tak sedikit dari petani yang iri atau cemburu. Setiap kelompok diketuai oleh seorang yang ditunjuk. Ketua ini bertugas memantau anggotanya dalam kerja bakti membersihkan saluran irigasi dan pemberantasan hama tikus. Berikut ini penulis sertakan contoh :

No	Nama Penyewa	Kelompok	Ketua Kelompok
1.	Damiri	I	Rubi
2.	Sukoco	I	Rubi
3	Nur Khamid	II	Supardi
4.	Rokhamin	II	Supardi
5.	M. Sodik	III	Kusnadi
6.	Munawi	III	Kusnadi

Berikut ini penulis mengambil sampel beberapa orang yang melaksanakan sewa menyewa sawah eks bengkok. Yang di dalamnya didaftar nama responden, pekerjaan, luas tanah yang digarap serta harga tanah.

No	Nama	Pekerjaan	Luas Sawah	Harga
1.	Sukoco	Tani	Seperempat ha	Rp. 900.000,-
2.	Nur Khamid	Tani	Seperempat ha	Rp. 1.300.000,-
3	Sodik	Tani	Seperempat ha	Rp. 1.300.000,-
4.	Sasman	Tani	Seperempat ha	Rp. 900.000,-

Dari contoh di atas merupakan hasil interview kepada pihak-pihak yang melaksanakan sewa menyewa tersebut. Kalau kita teliti antara yang satu dengan yang lainnya berbeda. Hal itu dikarenakan kondisi dan letak tanah (mudah/sulit mendapatkan air), serta hasil panen yang biasanya berbeda.

### C. Manfaat Sewa Menyewa Sawah Eks Bengkok

Bagi Pemerintah Daerah ( selaku pihak yang menyewakan ) sewa menyewa sawah eks bengkok ini sangat bermanfaat, diantaranya :

1. Dari hasil yang diperoleh melalui lelang sewa sawah eks bengkok ini secara otomatis menambah pendapatan Pemerintah Daerah.
2. Sawah eks bengkok tidak terlantar begitu saja, sehingga dengan adanya sewa eks bengkok maka kesuburan tanah tetap terjaga.
3. Secara tidak langsung mengurangi jumlah pengangguran dan mengangkat ekonomi para petani.

Bagi para penyewa hal ini juga bermanfaat antara lain :

- a. Dari hasil tambahan yang diperoleh maka kebutuhan yang selama ini belum tercukupi dapat ditopang dengan hasil panen yang berlimpah. Aspek

ekonomi yang sering mereka resahkan sedikit banyak akan terpenuhi dan bergeser kearah yang lebih baik.

- b. Dari harga yang murah dibanding menyewa tanah milik pribadi, maka penyewa lebih memilih untuk menyewa sawah eks bengkok, sehingga mereka akan merasa ringan untuk menyewa sawah eks bengkok.
- c. Letak sawah eks bengkok yang relatif dekat dengan perkampungan berkibat memudahkan penyewa dalam menjaga/memantau tanaman padinya dari serangan hama.

Bagi kelompok tani “Ngudi Rahayu” juga membawa manfaat sebagai berikut :

1. Dengan adanya lelang sewa sawah eks bengkok maka kas yang dimiliki kelompok tani juga bertambah. Dengan bertambahnya kas maka program-program yang dibuat pengurus akan berjalan dengan lancar.
2. Meningkatkan silaturrohmi antar petani serta memudahkan koordinasi diantara petani dalam kerja bakti.
3. Memudahkan dalam pemberian informasi masalah pertanian.

**BAB IV**  
**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PRAKTEK SEWA MENYEWA**  
**SAWAH EKS BENGKOK**

**A. Analisis Terhadap Praktek Sewa Menyewa Sawah Eks Bengkok**

Kalau dilihat dari keterangan dari halaman sebelumnya, maka sewa menyewa sawah eks bengkok yang terjadi di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal merupakan hal yang baru penulis temui, dimana dalam pelaksanaannya berbeda dengan yang lain.

Sewa menyewa di Kelurahan Bugangin merupakan salah satu dari sekian banyak bentuk sewa menyewa dalam masyarakat yang mana hal ini menurut penulis perlu membahas tersendiri guna mendapatkan ketentuan hukum yang pasti, sehingga nantinya tidak akan terjadi pelanggaran-pelanggaran hukum dalam kehidupan masyarakat.

Dalam pelaksanaan sewa menyewa sawah eks bengkok akan penulis analisis sebagai berikut :

Sewa menyewa sawah eks bengkok yang dilakukan oleh pemerintah Daerah pada dasarnya telah sesuai dengan prosedur. Pemerintah Daerah sebagai pihak yang menyewakan mengadakan lelang sewa di Kelurahan setempat secara terbuka dan bersifat umum (dalam satu Kecamatan), sehingga yang memenangkan lelang tersebut menjadi pihak yang menyewa dan yang berhak mengolah sawah eks bengkok. Sedangkan obyek sewaan juga telah dijelaskan letak dan luas tanahnya sehingga penyewa tidak merasa ditipu.

Tentu saja ketika peserta lelang memenangkan lelang maka pemenang akan menyerahkan uang sesuai kesepakatan awal, hal ini jelas ketika akad sewa menyewa yaitu penyewa memberikan uang sewa dan orang yang menyewakan memberikan obyek sewaan.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan mengenai dasar syahnya perjanjian (sewa menyewa) pasal 1320 adalah sebagai berikut :

1. sepakat mereka yang mengikat dirinya.
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang halal. <sup>1</sup>

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>2</sup>

Sedangkan di Kelurahan Bugangin lelang sewa sawah eks bengkok selalu dimenangkan oleh pengurus kelompok tani "Ngudi Rahayu". Setelah memenangkan maka pengurus kelompok tani "Ngudi Rahayu" menyewakan kembali sawah eks bengkok kepada petani.

---

<sup>1</sup> Prof. R. Subekti, SH., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradya Paramita, Jakarta, 1990, hal. 283

<sup>2</sup> *Ibid*

Penulis juga akan menganalisis praktek sewa menyewa antara pengurus kelompok tani "Ngudi Rahayu" Kelurahan Bugangin dengan petani yaitu sebagai berikut :

Bahwa secara teori, praktek sewa menyewa yang dilakukan pengurus tani "Ngudi Rahayu"(pihak yang menyewakan) dengan petani (pihak penyewa) telah sesuai dengan ketentuan sewa menyewa. Dimana untuk bisa menggarap sawah penyewa harus mendaftar/ijin terlebih dahulu kepada pengurus kelompok tani"Ngudi Rahayu". Hal ini dilakukan guna mengetahui apakah sawah itu sudah disewa atau belum. Jika ada sawah yang belum disewa maka penyewa boleh menyewa sawah itu begitu juga sebaliknya. Setelah jelas ada sawah yang bisa disewa maka penyewa membayar uang sewa sesuai harga yang telah ditentukan oleh pengurus kelompok tani "Ngudi Rahayu".

Para petani lebih berminat memilih sewa menyewa dengan Pengurus kelompok tani dari pada mengikuti lelang secara langsung dengan pemerintah dikarenakan motivasi sebagai berikut :

1. Harga yang murah, dalam pembayaran sewa boleh diangsur sehingga sedikit banyak dapat meringankan penyewa.
2. Penyewa bisa memilih letak sawah sesuai yang diinginkan.
3. Dalam proses sewa menyewa mudah, tidak rumit dan tidak berbelit-belit.

Dengan motivasi yang ada di atas maka dapat disimpulkan bahwa dengan kehadiran kelompok tani "Ngudi Rahayu" di Kelurahan Bugangin membawa angin segar khususnya bagi para petani (selaku pihak penyewa) serta memberi dampak yang positif bagi kemaslahatan bersama.

Tetapi dalam kenyataannya di lapangan bahwa praktek sewa menyewa sawah eks bengkok setelah berjalan beberapa tahun kemudian pengurus kelompok tani "Ngudi Rahayu" sudah sedikit berubah sehingga tidak sedikit dari para petani yang keluar dari anggota kelompok tani "Ngudi Rahayu" tersebut. Ini dilakukan petani karena mereka merasa kecewa dan sering dirugikan oleh pengurus. Misalnya pengurus selalu memilih letak sawah yang strategis. Padahal dalam sewa menyewa sawah eks bengkok, hak anggota dengan pengurus adalah sama. Disamping itu, pengurus tidak mau mendengarkan aspirasi para anggotanya untuk tidak mematok harga sewa yang terus naik. Padahal dalam sewa menyewa sawah eks bengkok kebanyakan para petani banyak yang berspekulasi terhadap hasil sawah yang akan digarap.

Melihat uraian di atas penulis dapat menganalisa dengan memberikan solusi sebagai berikut :

Supaya terjadi suasana yang kondusif dimasyarakat maka pengurus kelompok tani "Ngudi Rahayu" seharusnya kembali kepada kesepakatan bersama yaitu lebih memperhatikan aspirasi anggotanya, sehingga dapat menciptakan kemaslahatan bersama. Pengurus juga tidak boleh sewenang-wenang dengan mengedepankan kepentingan pribadinya sehingga mengorbankan kepentingan umum.

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.

Bagi pihak penyewa (petani) sebaiknya juga introspeksi diri, jika harga dasar sewa sawah dari pemerintah naik, apakah salahnya jika pengurus juga menaikkan harganya. Tetapi penulis menambahkan bahwa sah-sah saja pengurus kelompok tani "Ngudi Rahayu" menaikkan harga sewa sawah eks bengkok, asalkan masih dalam batas-batas kewajaran dan dapat dijangkau oleh kalangan petani yang mayoritas adalah masyarakat yang berekonomi lemah.

#### **B. Analisis Terhadap Praktek Sewa Menyewa Sawah Eks Bengkok diTinjau Dari Hukum Islam**

Sesungguhnya Allah SWT telah melapangkan bumi dan menyediakan banyak fasilitas agar manusia dapat mencari kebahagiaan rizki yang disediakan-Nya bagi keperluan umat manusia.

Berkenaan dengan itu maka kesempatan yang ada tidak patut disia-siakan, melainkan harus dipergunakan untuk berusaha untuk kepentingan dunia, disamping persiapan untuk hari akhirat.

Dalam ketentuan syariat mengenai tindakan hukum pada seseorang menyangkut hukum mu'amalah telah diformulasikan oleh para ulama melalui ijtihad mereka, dari adanya kewajiban dan larangan dalam nash (Al-qur'an dan Al-hadist) dalam bentuk persyaratan-persyaratan tertentu yang harus dipenuhi dalam perbuatan hukum, dalam hal ini adalah sewa menyewa.

Tindakan hukum dapat dikatakan sesuai dengan hukum Islam apabila terdapat persesuaian dengan yang dituntut dan dengan yang disyariatkan oleh syari', misalnya telah terealisasi rukun-rukunnya dan telah terpenuhi syarat-syarat pelaksanaannya, maka perbuatan tersebut adalah sah,

dan jika terpenuhi karena terdapat cacat pada salah satu rukun atau syarat pelaksanaannya maka perbuatan itu adalah batal.<sup>4</sup>

Para fuqaha merumuskan rukun sewa menyewa itu terjadi dan sah apabila ada ijab qobul, baik dalam bentuk perkataan maupun dalam bentuk pernyataan lainnya yang menunjukkns adanya persetujuan keduabelah pihak dalam melakukan sewa menyewa.

Adapun syarat-syarat sewa menyewa meliputi hal sebagai berikut :

1. Kedua belah pihak yang melakukan persetujuan sewa menyewa haruslah berakal (waras). Maka tidak sah akadnya orang gila atau anak kecil yang belum mumayyiz.

Dalam prakteknya sewa menyewa sawah eks bengkok di Kelurahan Bugangin dilakukan oleh orang-orang yang berakal dan sudah dewasa. Ini berarti dalam berakad memang dilakukan oleh orang-orang yang secara umum sudah cakap untuk membuat suatu persetujuan sewa menyewa, yakni dilakukan instansi pemerintah yang notabene dengan orang yang berilmu dan penyewa yang mengerti akan situasi dan kondisi sehingga kecil kemungkinan untuk tertipu.

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

2. Ridha kedua belah pihak. Apabila salah satu pihak dipaksa menyewakan barangnya, atau sebaliknya maka sewa menyewa itu tidak sah.

---

<sup>4</sup>. Muchtar Yahya dan Fathurrahman, *Dasar-Dasar Pembinaan Hukum Fiqih*, Al-Ma'arif, Bandung, 1986, hal. 153

3. Obyek sewaan sewa menyewa haruslah jelas manfaatnya. Hal ini untuk menghindari pertengkaran di kemudian hari. Barang yang disewa itu perlu diketahui mutu dan keadaan. Demikian juga mengenai jangka waktunya, misalnya sebulan, setahun atau lebih.

Menyimak tentang obyek sewa menyewa sawah eks bengkok di kelurahan Bugangin kecamatan Kota Kendal adalah sudah pasti yakni sebidang/beberapa bidang sawah eks bengkok dalam suatu areal tertentu, jelas satuan sawah eks bengkoknya dan tampak barangnya serta pasti ada hasilnya pada waktu panen kelak.

3. Obyek sewa menyewa haruslah dapat dipenuhi (dilaksanakan) baik secara ri'il maupun formal.
4. Barang sewaan haruslah dapat diserahkan dan dapat dimanfaatkan. Maka tidak sah menyewakan tanah gersang untuk pertanian karena barang itu tidak dapat dipergunakan sesuai dengan persetujuan (akad). Menyimak tentang obyek sewa menyewa sawah eks bengkok di kelurahan Bugangin kecamatan Kota Kendal adalah sudah pasti yakni sebidang/beberapa bidang sawah eks bengkok dalam suatu areal tertentu, jelas satuan sawah eks bengkoknya dan tampak barangnya serta pasti ada hasilnya pada waktu panen kelak
5. Obyek sewa menyewa itu haruslah barang yang halal, bukan yang diharamkan dan bukan pula ibadah.
6. Pembayaran (uang) sewa itu haruslah yang bernilai dan jelas.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Hamzah Ya'cob, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, CV. Diponegoro, Bandung, 1992., hal. 320-322

Dari keterangan di atas dapat penulis analisa praktek sewa menyewa sawah eks bengkok menurut hukum Islam sebagai berikut :

Dalam proses sewa menyewa sawah eks bengkok yang dilakukan antara pemerintah dengan calon para penyewa sawah eks bengkok yang berlaku di kelurahan Bugangin kecamatan Kota Kendal pada hakekatnya telah memenuhi rukun dan syarat sewa menyewa yang telah ditentukan sedemikian rupa oleh syara', walaupun masih ada sedikit perbedaan pendapat dikalangan para fuqaha.

Abd. al-Rahman al-jaziri dalam *Al-Fiqh ala Mazahib al-arba'ah* lebih lanjut menerangkan berkenaan dengan masalah orang yang melakukan akad (penyewa dan yang menyewakan) adalah sebagai berikut :

”Adapun orang yang berakad disyaratkan harus tamyis, maka tidak sah akadnya anak kecil yang belum tamyis dan begitu juga orang gila, adapun orang gila/kurang akal/sinting keduanya mengerti jual beli serta prinsip-prinsipnya termasuk akibatnya dan memahami pembicaraannya mengenai maksud dan tujuan pembicaraannya serta dapat membuat jawaban yang bagus atasnya, maka jual beli mereka sah, tetapi tidak dapat diluluskan, kecuali mendapat ijin dari wali pada sesuatu barang yang dijual atau dibekali secara khusus.<sup>6</sup>

Dilihat dari segi manfaat, sawah eks bengkok yang bergantung pada air hujan ini masih samar. Karena pada musim kemarau sawah kering, dan kalau hujan berkepanjangan terjadi banjir.

---

<sup>6</sup> Abd Ar-Rahman Al-Jaziri, *Fiqh Ala Mazahib Al-Arba'ah*, Juz II, dar Al-Ikhyia Al-Arabi, Beirut, Libanon, t.th, hal 100

Ada segolongan para fuqaha yang tidak membenarkan sewa menyewa tanah/sawah ini dalam bentuk apapun, karena dalam perbuatan tersebut terdapat kesamaran. Pemilik tanah memperoleh keuntungan pasti dari hasil sewa tanahnya, sementara pihak penyewa berada dalam keadaan untung-untungan, boleh jadi berhasil atau gagal karena tertimpa bencana.<sup>7</sup>

Mengenai sewa menyewa sawah atau tanah tadah hujan, jika musim kemarau menghalangi sawah tersebut atau dapat ditanami tetapi tanaman tersebut tidak dapat tumbuh karena terjadi kemarau itu, maka Imam Malik berpendapat bahwa akad sewa menyewa menjadi batal karenanya. Begitu pula halnya apabila tanah atau sawah tersebut terhalang oleh hujan (yang berkepanjangan) sehingga musim menanam habis dan penyewa tidak dapat menanaminya, disamping bencana-bencana lain yang menimpa tanaman, maka sewanya itu tidak dikurangi sedikit pun.<sup>8</sup>

Seperti halnya mengenai sewa menyewa sawah eks bengkok ini terkadang memang menimbulkan perselisihan. Misalkan pada suatu saat akan memulai menggarap sawah bagi pihak penyewa tiba-tiba ada banjir atau bencana alam lainnya sehingga menyebabkan pada saat penyewa mulai menggarap sawahnya kondisi sawah tidak memungkinkan untuk ditanami tanaman padi, bukanlah ini akan menyebabkan kekecewaan dan yang semisalnya? Akan tetapi apabila tidak sampai menimbulkan sinyalemen di atas, maka proses sewa menyewa tersebut dapat dibenarkan.

Demikian pula terhadap praktek sewa menyewa sawah bengkok yang terjadi di kelurahan Bugangin kecamatan Kota Kendal, kalau misalkan

---

<sup>7</sup> Hamzah Ya'cob, *Opcit.*, hlm 320.

<sup>8</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, CV. Asy Syifa, Semarang, 1990, hlm.221.

sesuatu hal yang disinyalir oleh penulis itu benar-benar terjadi maka ada satu sikap yang simpatik yang dimiliki oleh para penyewa yakni sikap saling pengertian, saling merelakan, penuh rasa teposeliro sehingga kekhawatiran akan terjadi pertengkaran, perselisihan dan percekocokan serta kekecewaan akan dapat dihindarkan yang berarti pula akan berlalu begitu saja.

Dalam praktek Sewa menyewa antara pengurus kelompok tani “Ngudi Rahayu” dengan petani (penyewa) seperti yang telah diuraikan di atas, perlu juga penulis bahas masalah status pengurus kelompok tani tersebut sebagai apa? Apakah sebagai wakil para petani atukah kesepakatan bersama?

Dalam Islam masalah wakil mewakilkan disebut wakalah. Menurut istilah wakalah adalah mewakilkan atau menyerahkan sesuatu pekerjaan atau urusan kepada orang lain agar bertindak atas nama orang yang mewakilkan dalam masalah dan waktu yang ditentukan.<sup>8</sup>

Adapun rukun wakalah antara lain :

1. Orang / pihak yang memberikan wewenang.
2. Orang / pihak yang diberi wewenang.
3. Urusan atau hal-hal yang dikuasakan oleh yang memberi wewenang kepada yang diberi wewenang.
4. Shighat.

Sedangkan syarat-syarat wakalah adalah:

- a. Orang yang memberi harus orang yang mempunyai wewenang terhadap urusan yang akan dikuasakan.

---

<sup>8</sup> Moh. Saifulloh Al Azis S., *Fiqh Islam Lengkap*, Terbit Terang, Surabaya, t.th., hlm412

- b. Orang yang diberi wewenang hendaknya orang sudah baligh dan berakal sehat.
- c. Urusan atau masalah yang akan dikuasakan hendaknya diketahui serta dipahami oleh orang yang diberi wewenang.
- d. Aqad yang dilakukan oleh kedua belah pihak hendaknya dilakukan dalam bentuk perkataan dan perbuatan yang menunjukkan kepada pendelegasian wewenang.<sup>9</sup>

Melihat syarat dan rukun wakalah diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa jika memang petani benar-benar mewakilkan kepada pengurus kelompok tani untuk menjadi wakil dalam acara lelang sewa sawah eks bengkok dengan Pemerintah Daerah, maka konsekuensinya yaitu pihak yang diberi wewenang (pengurus kelompok tani) bertugas sesuai perjanjian awal serta memberitahukan dan melaporkan hasil-hasilnya kepada yang diwakilinya (pihak yang memberi wewenang).

Sedangkan jika para petani dan pengurus kelompok tani membuat kesepakatan untuk saling bekerja sama dalam melaksanakan lelang, maka harus bertujuan untuk kepentingan bersama sehingga terjadi kemaslahatan bersama (kemaslahata umat).

Kemaslahatan manusia itu tidak terbatas macam dan jumlahnya. Ia selalu berkembang mengikuti situasi dan kondisi serta ekologi masyarakat. Penetapan hukum itu terkadang memberi manfaat bagi suatu kelompok dan terkadang membawa kemadloratan bagi kelompok yang lain.

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm 413

Dalam menciptakan kemaslahatan-kemaslahatan pada masyarakat diantaranya dalam penetapan hukum syari' adalah dengan menggunakan metode masalah mursalah yaitu suatu kemaslahatan yang tidak ditetapkan oleh syara' suatu hukum untuk mewujudkan dan tidak pula terdapat dalil syara' yang melimpahkannya untuk memperhatikan atau mengabaikannya.<sup>11</sup>

Adapun nilai dari kemaslahatan dalam "masalah mursalah" sebagai hujjah hukum ada beberapa syarat antara lain :

- 1) Masalah tersebut haruslah maslahat yang hakiki (sejati) bukan hanya sekedar dasar wahm (perkiraan) saja. Artinya bahwa membina hukum berdasarkan kemaslahatan itu harus benar-benar dapat memberikan atau membawa kemanfaatan dan menolak kemadloratan. Akan tetapi kalau hanya sekedar berdasarkan perkiraan akan adanya kemanfaatan dengan tidak mempertimbangkan kemadloratan yang timbul, maka pembinaan hukum yang semacam ini adalah berdasarkan wahm saja dan tidak dibenarkan oleh syari'at.
- 2) Kemaslahatan itu hendaklah kemaslahatan yang umum, bukan kemaslahatan yang khusus untuk perorangan, karena itu harus dapat dimanfaatkan oleh orang banyak atau dapat menolak kemadloratan dan yang menimpa orang banyak.
- 3) Kemanfaatan tidak boleh bertentangan dengan dasar-dasar yang telah digariskan oleh nash atau ijma'.<sup>12</sup>

Pada pelaksanaan hukum sewa menyewa sawah eks bengkok di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal ini secara kajian hukum taklifi

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, hal 84

<sup>12</sup> Muhtar Yahya, Fatchurrahman, *Op. Cit*, hal. 108-109

dapat digolongkan dalam analisa masalah masalah mursalah ini. Dengan demikian yang diharapkan dalam masalah sewa menyewa dalam masalah Islam adalah adanya keterbukaan.

Dari keterangan di atas maka dapatlah diambil suatu benang merah bahwa Islam memandang masalah sewa menyewa itu boleh asalkan dengan jalan keterbukaan tanpa ada yang harus disembunyikan sekalipun, jadi semuanya harus transparan.

Pada hakekatnya prinsip-prinsip peraturan mu'amalah adalah menyangkut empat hal, yaitu :

- a. Dilaksanakan dengan rela sama rela
- b. Mengenai suatu yang suci dan halal
- c. Tidak ada unsur-unsur penipuan atau merugikan pihak lain serta tidak menyempitkan peredaran ekonomi masyarakat.
- d. Untuk tujuan yang dibenarkan syara'.<sup>13</sup>

Melihat empat prinsip mu'amalah tersebut diatas nampaknya secara garis besar, sewa menyewa (sawah eks bengkok) tidak ada masalah. Ini sesuai definisi sewa menyewayaitu ”menyerahkan atau memberikan manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran, penyewa memiliki manfaat benda yang disewakan berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam masalah perjanjian.<sup>14</sup>

Pada hakekatnya manusia adalah makhluk sosial yang harus berhubungan dengan orang lain, sebagai makhluk sosial manusia tidak dapat

---

<sup>13</sup> Masduha Abdurrahman, *Pengantar dan Azas-azas Hukum Perdata Islam*, Central Media, Surabaya, 1992, hal. 41

<sup>14</sup> *Ibid*, hal. 97

hidup secara sendiri, manusia akan selalu berhubungan dan tergantung dengan lingkungan yang melingkupinya. Untuk itu hubungan yang lebih sempurna adalah pertukaran, seseorang memberikan apa yang ia miliki untuk kemudian ia memperoleh sesuatu yang berguna dari orang lain sesuai kebutuhan masing-masing, begitu juga halnya dengan menyewakan sawah eks bengkok yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan alasan tersebut di atas juga dengan alasan pendapatan kas pemerintah. Dengan menyewakan sawah eks bengkok lebih mengandung manfaat yang jelas baik bagi pemerintah dan juga para penyewa sawah eks bengkok tersebut.

Disamping itu juga alasan untuk kemaslahatan, bahwa tugas dari para pegawai pemerintah yang begitu banyak sehingga tidak memungkinkan baginya menggarap tanah eks bengkok tersebut secara total. Untuk menjembatani hal ini salah satu cara yang efektif adalah menyewakan kepada warga masyarakat, dengan penyewaan ini dapat diambil manfaat yang cukup luas, yakni, satu pihak tugas dari pegawai pemerintah daerah tidak terganggu dan dipihak lain para penyewa tanah eks bengkok tersebut dapat bekerja dan menambah penghasilan.

Disinilah letak kemaslahatan yang dapat dilihat dari penyewaan tanah eks bengkok. Untuk itu maka menyewakan tanah eks bengkok pada umumnya adalah boleh karena hal ini dapat dikatakan sesuai dengan konsep dan kaidah-kaidah hukum Islam yang lebih mengutamakan kemaslahatan bagi masyarakat.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Dari uraian pembahasan Skripsi ini dapatlah diambil suatu simpulan sebagai berikut :

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.

#### **B. Saran-Saran**

Untuk mendapatkan hasil yang maksimal dalam proses pelaksanaan sewa menyewa sawah eks bengkok di Kelurahan Bugangin Kecamatan Kota Kendal ini kiranya penulis mencoba memberikan masukan sebagai berikut :

1. Saran untuk Pemerintah Daerah

- Dalam penetapan tata tertib lelang serta harga dasar sewa sawah eks bengkok sebaiknya sesuai dengan kondisi sawah yang akan di sewakan sehingga penyewa tidak terlalu banyak menanggung kerugian apabila terjadi bencana alam yang tidak diinginkan.
  - Walaupun Pemerintah Daerah telah menyewakan tanah eks bengkok kepada masyarakat dan menghasilkan pemasukan yang besar, penulis menghimbau agar pemerintah mau mendengar keluhan-keluhan maupun masukan dari penyewa (petani) yang menggarap sawah tersebut, sehingga terjalin hubungan yang saling menguntungkan.
2. Pesan untuk penyewa sawah eks bengkok
- Hendaknya dalam proses sewa menyewa sawah eks bengkok lebih diperjelas lagi, dimaksudkan untuk menghindari beberapa kekurangan dalam proses sewa menyewa sawah eks bengkok yang dilakukan secara perwakilan kepada pengurus Kelompok Tani "Ngudi Rahayu" yang banyak mengandung unsur saling percaya dan saling suka rela, bukannya itu semua kurang baik tapi semata-mata untuk menjaga nilai kemaslahatan umat . Yakni dengan menggunakan perjanjian tertulis, sehingga akan memudahkan jika kelak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan..
3. Saran untuk pengurus Kelompok Tani "Ngudi Rahayu" Kelurahan Bugangin
- Sebaiknya pengurus bekerja secara maksimal dan profesional serta tidak terlalu banyak membebani petani dengan iuran-iuran yang kurang bermanfaat, serta menghilangkan sikap mementingkan diri sendiri.

- Sebaiknya selalu berhubungan dengan Pemerintah Daerah khususnya dalam masalah pengairan sawah eks bengkok sehingga petani tidak kesulitan dalam masalah air yang kadang kekeringan dan sering juga banjir.

### **C. Penutup**

Syukur Al-hamdulillah kami panjatkan kepada yang Agung, berkat rahmat dan hidayah yang diberikan-Nyalah penulis dapat merampungkan Skripsi ini hingga tuntas.

Manusia berusaha sebagai kewajiban menyandang sebagai khalifah di muka bumi dan Allah SWT semata yang menentukannya demikian pula dengan hasil yang ditorehkan dalam Skripsi ini, kebenaran itu semata-mata hanya milik Allah Rabby yang diberikan kepada hambanya yang mau berusaha tapi kekhilafan dan kekurangan adalah semata-mata karena keterbatasan ilmu yang dimiliki penulis. Untuk itu sumbangan saran dan kritik yang konstruktif dan yang bersifat demi kebenaran ilmu, tentu sangatlah penulis harapkan semata demi untuk kesempurnaan penulisan ini atau berikutnya.

Akhirnya, penulis mohon maaf yang sedalam-dalamnya bila ada kejanggalan dan kekurangan, lain dari itu penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses penulisan hingga selesainya penulisan Skripsi ini.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, Masduha, Drs, *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Perdata*, ( Surabaya : Central Media, 1992 )
- Abi Bakar bin Muhammad Al-husny, Imam Taqiyuddin, *Kifayatul Al-Ahyar juz I*, (Nur Asia, t.th)
- A. Djazuli, Prof. H., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Islam*, ( Bandung : Kiblat Umat Press, 2002 )
- Al-‘Assal, Ahmad Muhammad, Dr., Abdul Karim, Fathi Ahmad, Dr., *Sistem, Prinsip dan Tujuan Ekonomi Islam*, ( Bandung : Pustaka Setia, 1999 )
- Al- Jaziri, Abdurrahman,*Kitab Alfiqh ‘Ala Al-Mazahibul-Arba’ah Juz III*, ( Mesir : At- Tijarah, t.th. )
- Arikunto Suharsimi, Prof, Dr. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Jaya,2002)
- Ash Shiddieqy, TM. Hasbi,Prof. DR. *Pengantar Fiqh Muamalat*,( Jakarta : Bulan Bintang, 1984 )
- Azhar Basyir, Ahmad, KH.,M.A., *Hukum Islam Tentang Wakaf, Ijarah, Syirkah*, ( Bandung : Al Ma’arif, 1987 )
- Bakry, Nazar, *Fiqh dan Usul Fiqh*,(Jakarta: Rajawali,1993)
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi III*, ( Jakarta : Balai Pustaka, 2002 )
- Departemen Agama RI., *Al-Qur’an dan Terjemah*, ( Semarang : Karya Toha Putra, 1998 )

Keputusan Bupati Kendal, Nomor : 141/336.a/2005, Tentang Penetapan Luas Sawah Eks Bengkok, Harga Dasar dan Tata Tertib Lelang.

Kartono, Kartini, *Pengantar Metodologi Research Sosial*, (Bandung : Mandar Maju, 1990)

Koentjoroningrat, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, (Jakarta: Gramedia, 1983)

K. Lubis, Suhrawardi, *Hukum Ekonomi Islam*, ( Jakarta : Sinar Grafika, 2000 )

Muslim, Imam, *Sahih Muslim, Terjemahan KH. Adib Bisri Musthofa*, ( Semarang : Asy Syifa, 1987 )

Mahmassani, Sobhi, *Fulsafat Dalam Islam*, (Bandung : Al Maarif, t.th.)

Muhammad, Abu Bakar, *Terjemahan Subulussalam*, ( Surabaya: Al-Ikhlas, 1995)

Moleong, Lexy J., Dr., M.A. *Metode Penelitian Kualitatif*, ( Bandung : Rosdakarya, 2000)

Rusyd, Ibnu, *Bidayah Al- Mujtahid juz 3*, ( Semarang : Asy Syifa, 1990. )

Subekti, R. Prof., SH., Tjitrosudibio, R., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, ( Jakarta : Pradya Paramita, 1990 )

Ya'cob, Hamzah, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, ( Bandung : Diponegoro, 1985 )

Yahya, Muhtar, Prof. Dr., Fatchurrahman, Prof. Drs., *Dasar- Dasar Pembinaan Hukum Fiqih*, ( Bandung : Al Ma'arif, 1986 )

Yazid Al Qazwini, Muhammad Ibnu, *Sunan Ibnu Majah Juz II*, ( Beirut : Dar Al- Fikr, t.th )