

## BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Gambaran Objek Penelitian

#### 1. Profil Desa

Desa Kepohkencono merupakan salah satu Desa di Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati. Desa Kepohkencono memiliki 6 Dukuh terdiri dari 6 RW dan 24 RT dengan Kode Pos 59183. Nama-nama Dukuh yang ada di Desa Kepohkencono yaitu Dukuh Dangklik, Dukuh Jatikebo, Dukuh Manding, Dukuh Prahu, Dukuh Jatikebo, Dukuh Kepoh, dan Dukuh Panggang.

#### 2. Lokasi Geografis dan Batas Desa

Desa Kepohkencono adalah salah satu Desa di Kabupaten Pati yang terletak di Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati. Desa Kepohkencono merupakan dataran yang digunakan untuk pertanian, sebagian besar masyarakatnya mayoritas bekerja sebagai petani.

Adapun batas-batas wilayah desa, sebagai berikut :<sup>1</sup>

- a. Sebelah Utara : Desa Karang Wotan
- b. Sebelah Selatan : Desa Dayu
- c. Sebelah Timur : Desa Mbalong
- d. Sebelah Barat : Desa Bodeh

#### 3. Luas Wilayah Desa

Luas wilayah Desa Kepohkencono keseluruhannya yaitu 1277.00 Ha dengan rincian sebagai berikut:<sup>2</sup>

- a. Lahan sawah : 581.84 Ha
- b. Lahan pemukiman warga : 55.34 Ha
- c. Lain-lain : 639.06 Ha

Memiliki lahan persawahan yang cukup luas, masyarakat di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati menjadikan sektor pertanian menjadi salah satu penghasilan utama untuk memenuhi kebutuhan hidup. Mayoritas pekerjaan masyarakat di Desa Kepohkencono bekerja sebagai petani. Terhitung ada sekitar hampir 2.000 orang yang bekerja sebagai petani. Masyarakat yang

---

<sup>1</sup> Arsip Data Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati pada Tahun 2021.

<sup>2</sup> Arsip Data Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati pada Tahun 2021.

memiliki tanah ataupun tidak hampir semua menjadikan petani sebagai sektor penghasil mereka.

Masyarakat di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati merupakan masyarakat agraris, karena pekerjaan masyarakat Desa Kepohkencono sebagian besar adalah bertani serta memiliki lahan pertanian yang cukup luas. Masyarakat Desa Kepohkencono menjadikan tanah menjadi sesuatu yang sangat penting, serta mayoritas masyarakatnya menggantungkan biaya hidupnya secara ekonomi dan pemenuhan kebutuhan hidup pada bidang pertanian. Tanaman yang biasa ditanam oleh warga Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati adalah padi, jagung, kacang hijau, kacang panjang, dan beberapa palawija lainnya.

Jenis tanah di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati adalah tanah gromosol dan tanah hidromer. Tanah gromosol adalah tanah yang berbentuk dari material halus berlempung, tanah jenis ini berwarna kelabu hitam dan bersifat subur. Sedangkan tanah hidromer, tanah yang berwarna kelabu, coklat dan hitam, terbentuk akibat pelapukan batuan cocok digunakan untuk pertambakan, pertanian padi dan palawija serta permukiman.

#### 4. Keadaan Penduduk

Keadaan penduduk menurut jenis kelamin, sebagai berikut:<sup>3</sup>

- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| a. Jumlah KK          | : 1.353 KK    |
| b. Jumlah Laki-laki   | : 2.032 Orang |
| c. Jumlah Perempuan   | : 2.039 Orang |
| d. Jumlah Keseluruhan | : 4.071 Orang |

Kegiatan sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati merupakan sesuatu hal wajar dan sering dilakukan, termasuk bagi masyarakat yang tidak memiliki tanah sawah yang bisa digunakan untuk menanam tanaman. Bagi masyarakat desa yang tidak memiliki tanah sawah yang digunakan untuk menggarap tanaman mereka akan menyewa kepada orang yang memiliki sawah yang memang tidak garap ataupun memang tanah sawah yang biasanya disewakan.

Sebenarnya hampir semua masyarakat di Desa Kepohkencono memiliki tanah sawah untuk digarap dan

---

<sup>3</sup> Arsip Data Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati pada Tahun 2021.

ditanami tanaman, namun hasil panen dari tanah sawah yang digarap tersebut tidaklah cukup untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka. Sehingga kebanyakan masyarakat memilih menyewa tanah untuk alternatif lain selain membeli tanah.

Jika harus membeli tanah mereka tidak memiliki cukup uang karena harga tanah yang mahal. Sedangkan jika menyewa tanah harga yang dikeluarkan jauh lebih murah dan juga menguntungkan. Harga sewa tanah sawah di Desa Kepohkencono tergolong lebih murah dari harga sewa desa lainnya. Karena memang orang yang menyewa tanah merupakan warga asli Desa Kepohkencono dan memang dalam kegiatan sewa menyewa ini ingin menerapkan sikap saling tolong menolong antar masyarakat desa.

Luas tanah sawah yang dimiliki masyarakat di Desa Kepohkencono berbeda-beda, ada yang memiliki tanah sawah hingga 5 hektar ada juga yang hanya beberapa ratus meter saja. Di Desa Kepohkencono ada sekitar 10 orang yang memilih melakukan sewa daripada membeli tanah. Harga sewa setiap sawah berbeda tergantung dari luas serta berapa lama waktu sewa. Tidak ada harga pasti berapa banyak harga yang dikeluarkan dari setiap sewa karena warga dalam menetapkan harga sewa sesuai dengan tanah yang akan disewakan.

Dalam menyewa tanah juga tidak ada hitungan pasti berapa luas yang di sewakan karena masyarakat desa kebanyakan hanya menggunakan sistem kira-kira dari hasil yang biasanya didapat saat panen. Harga sewa tanah sawah yang dilakukan masyarakat Desa Kepohkencono pertahunnya sekitar 2-5 juta/ hektar tergantung dari luas tanah. Sedangkan harga sewa dari desa lainnya sekitar 4-10 juta/ hektar. Harga jual tanah jauh lebih mahal dari sewa tanah, di Desa Kepohkencono harga tanah sekitar 200-500 juta/ hektar. Sedangkan harga jual tanah dari desa lainnya sekitar 300-800 juta/ hektar. Harga tersebut juga tergantung dari seberapa strategis dari tanah yang akan di sewa ataupun dijual.

*Sumber : Data Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati<sup>4</sup>*

---

<sup>4</sup> Hasil Observasi di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati, pada Tanggal 10 Juli 2023 sampai 20 Juli 2023.

## B. Deskripsi Data Penelitian

### 1. Praktik Sewa Menyewa Tanah di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati

#### a. Praktik Sewa Menyewa Tanah di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati

Mayoritas pekerjaan masyarakat di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati adalah sebagai petani. Kegiatan sewa menyewa tanah sawah merupakan hal wajar yang memang sering dilakukan oleh masyarakat setempat. Bagi masyarakat di Desa Kepohkencono yang tidak memiliki lahan persawahan untuk ditanami, maka kemudian mereka akan melakukan kegiatan sewa menyewa pada pihak yang memiliki tanah yang tidak digarap atau memang tanah tersebut biasa disewakan.

Berdasarkan dari hasil penelitian, dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa tanah ini, telah diadakan perundingan terlebih dahulu antara pemilik tanah dan penyewa tanah. Dalam membuat kesepakatan akad perjanjian sewa menyewa antara pemilik tanah dengan penyewa tanah, keduanya saling terlibat dalam perjanjian tersebut. Tidak ada perantara dalam pembuatan akad perjanjian sewa menyewa ini, hanya pemilik tanah dan penyewa tanah saja. Jenis tanaman yang biasanya akan ditanam adalah padi, jagung, dan kacang.<sup>5</sup>

Isi perjanjian yang harus disepakati kedua belah pihak antara lain :

- 1) Harga dari tanah yang disewa harus jelas dari awal.
- 2) Jangka waktu sewa menyewa harus disepakati kedua belah pihak, disewakan dengan sistem tahunan.
- 3) Lokasi tanah dan luas tanah yang akan disewa harus jelas sehingga pihak penyewa mengetahui keadaan tanah yang akan disewa.
- 4) Pada sistem pembayaran harus disepakati kedua belah pihak, dengan pembayaran dilakukan pada awal perjanjian setelah semua telah disepakati

---

<sup>5</sup> Hasil wawancara dengan Bapak ME, Pihak yang menyewakan (pemilik) tanah di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati, pada Tanggal 13 Juli 2023.

sebelum pihak penyewa mulai menggunakan tanah yang disewa.<sup>6</sup>

Pihak pertama (pemilik tanah) yaitu Bapak ME sedangkan pihak kedua (penyewa tanah) yaitu Bapak HS. Bapak ME menyewakan tanah sawahnya karena tanah tersebut dibiarkan terbengkalai tidak ada yang menggarap dan juga beliau sedang ada keperluan mendesak dan membutuhkan biaya. Bapak ME bekerja sebagai petani dan pedagang, beliau memiliki beberapa tanah sawah yang tidak ditanami dikarenakan kesibukannya. Sehingga beliau tidak sanggup jika harus menggarap semua tanah yang dimilikinya. Beliau menyewakan tanah sawahnya kepada Bapak HS untuk ditanami dengan perjanjian sewa selama 5 tahun.<sup>7</sup>

Bapak HS bekerja sebagai buruh tani di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati menyewa tanah sawah milik Bapak ME. Alasan dari Bapak HS menyewa tanah karena beliau ingin menggarap sawah akan tetapi tidak memiliki tanah sawah sehingga pada akhirnya beliau menyewa sawah untuk digarapnya. Bapak HS ingin membeli tanah sawah akan tetapi tidak memiliki cukup uang untuk membelinya. Beliau juga berharap agar bisa memperbaiki perekonomian keluarganya. Beliau diberi tahu oleh tetangganya bahwa Bapak ME memiliki tanah sawah yang tidak digarap dan rencananya akan disewakan. Kemudian Bapak HS menemui Bapak ME dan menyampaikan bahwa beliau ingin menyewa tanah sawah yang dimiliki oleh Bapak ME.<sup>8</sup>

Bapak ME menyewakan tanah sawah miliknya kepada Bapak HS pada tahun 2020 yang lalu, dengan jangka waktu sewa selama 5 tahun. Harga sewanya Rp. 10.000.000,- cara pembayarannya yaitu dengan dilunasi pada awal perjanjian setelah semua perjanjian disepakati sebelum Bapak HS mulai menggarap tanah sawah milik

---

<sup>6</sup> Hasil wawancara dengan Bapak ME dan Bapak Hadi selaku pihak yang melakukan sewa menyewa di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati.

<sup>7</sup> Hasil wawancara dengan Bapak ME, Pihak yang menyewakan (pemilik) tanah di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati, pada Tanggal 13 Juli 2023.

<sup>8</sup> Hasil wawancara dengan Bapak HS, Pihak yang menyewa tanah di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati, pada Tanggal 13 Juli 2023.

Bapak ME. Mereka melakukan akad secara lisan dengan cara salah satu pihak datang ke rumah membahas hal-hal terkait sewa. Bapak HS selaku pihak yang menyewa tanah datang ke rumah Bapak ME dengan maksud bahwa beliau ingin menyewa tanah yang dimiliki oleh Bapak ME. Tidak ada bukti tertulis atau kwitansi ataupun saksi karena memang pada saat itu masyarakat hanya mengandalkan kepercayaan satu sama lain. Dan jika terjadi yang yang tidak diinginkan atau wanprestasi mereka akan melakukan musyawarah untuk menemukan solusi dari permasalahan tersebut.<sup>9</sup>

Pemilik tanah dan penyewa tanah membuat kesepakatan secara lisan tanpa bukti tertulis, hanya berdasarkan saling kepercayaan pada awal kerjasama sewa menyewa. Ketika perjanjian sewa menyewa dilangsungkan, mereka menyetujui lokasi tanah, biaya sewa, dan waktu penyewaan. Kegiatan sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati merupakan akad sewa menyewa yang berupa hak kepemilikan manfaat atas tanah untuk diambil manfaatnya bukan atas kepemilikan tanah (hak milik). Karena, konsep dari sewa menyewa (ijarah) ialah akad yang dilakukan hanya peralihan hak manfaat, berbeda dengan jual beli yang sifatnya permanen yang merupakan pemindahan hak kepemilikan dari suatu barang.

Setelah semua sudah ditetapkan sesuai dengan kesepakatan kedua pihak, penyewa akan membayar sesuai dengan harga yang telah disepakati dan akan memulai untuk menanam lahan sawah tersebut. Penyewa hak untuk memanfaatkan tanah tersebut secara penuh sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan, tetapi hak milik dari tanah tersebut masih milik dari pemilik tanah. Dan penyewa tidak memiliki hak untuk menjual atau untuk memiliki secara mutlak tanah tersebut.

Namun pada tahun 2022 terjadi permasalahan antara Bapak ME dan Bapak HS. Bapak ME selaku yang menyewakan (pemilik tanah) melakukan ingkar janji (wanprestasi) atas apa yang telah beliau sepakati bersama

---

<sup>9</sup> Hasil wawancara dengan Bapak ME, Pihak yang menyewakan (pemilik) tanah di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati, pada Tanggal 13 Juli 2023.

Bapak HS. Bapak ME secara sepihak membatalkan sewa menyewa yang telah kedua belah pihak sepakati. Bapak ME membatalkan sewa menyewa dengan alasan ingin menjual tanah yang sudah disewakan kepada Bapak HS. Dalam kasus ini Bapak HS selaku yang menyewa tanah tidak dapat melakukan apa-apa karena dalam perjanjian tidak ada bukti tertulis ataupun saksi. Beliau hanya bisa pasrah dengan apa yang telah dilakukan oleh Bapak ME.

Bapak HS selaku pihak yang menyewa sebenarnya merasa dirugikan atas apa yang dilakukan Bapak Edi, karena beliau baru menyewa selama 2,5 tahun padahal sebenarnya jangka waktu sewa yang disepakati selama 5 tahun. Pada tahun pertama sewa Bapak HS juga mengalami gagal panen karena tanah yang disewa tidak subur dan perubahan cuaca yang tidak menentu sehingga Beliau belum bisa mengembalikan modal yang dikeluarkan.<sup>10</sup>

Praktik sewa menyewa yang dilakukan masyarakat di desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati memang sangat sering dilakukan. Mereka melakukan perjanjian secara lisan tanpa memikirkan akibat yang terjadi jika terjadi masalah pada kemudian hari. Mereka juga kebanyakan melakukan pembayaran dengan melunasi pada awal perjanjian.

**b. Pendapat Tokoh Agama terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah dengan Sistem Tahunan di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati**

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti kepada para tokoh agama yang ada di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati, maka diperolehnya pendapat tentang praktik sewa menyewa tanah sawah sebagai berikut:

1. Kyai Nur Said, S.Pdi

Menurut Kyai Nur Said, sewa menyewa tanah itu diperbolehkan dan sesuai dengan syariat. Asal sewa menyewa dilakukan suka sama suka tidak masalah jika dilakukan dalam akadnya dilakukan secara lisan karena kebanyakan perjanjian yang

---

<sup>10</sup> Hasil wawancara dengan Bapak HS, Pihak yang menyewa tanah di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati, pada Tanggal 13 Juli 2023.

terjadi di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati memang menggunakan akad secara lisan. Jika terjadi hal yang tidak diinginkan harus dimusyawarahkan secara baik-baik untuk mendapatkan solusi yang terbaik.

Berdasarkan hasil wawancara dari Bapak Kyai Nur Said, beliau menyampaikan bahwa sewa menyewa tanah yang dilakukan masyarakat desa Kepohkencono itu tidak boleh karena bertentangan dengan hukum Islam karena dalam akadnya menurut beliau tidak sah. Menurut beliau manfaat dari tanah tersebut masih samar tidak ada kejelasan dari tanah tersebut yang mengakibatkan pihak yang menyewa merasa dirugikan karena tanaman yang ditanam gagal panen.

Beliau juga berpendapat hal tersebut seperti membeli hewan yang masih dalam kandungan, tidak ada kejelasan jenis kelamis serta apakah hewan yang akan dilahirkan cacat atau tidak. Perbuatan tersebut harusnya dihindari karena salah satu pihak akan merasa dirugikan dan perbuatan yang merugikan orang lain atau diri sendiri merupakan perbuatan yang dilarang dalam syariat Islam.

Beliau juga berpendapat bahwa sewa menyewa yang dilakukan oleh Bapak ME (pemilik tanah) memang tidak diperbolehkan karena itu termasuk melanggar kesepakatan yang telah dibuat, dalam syarat akad juga sudah dijelaskan bahwa Ijab harus berjalan terus, maka ijab tidak sah apabila ijab tersebut dibatalkan sebelum adanya qabul. Beliau juga memberikan solusi apabila melakukan perjanjian sebaiknya dilakukan secara tertulis agar jika terjadi masalah dikemudian hari bisa dipertanggungjawabkan.<sup>11</sup>

## 2. Kyai Markum Abdullah

Menurut Kyai Markum Abdullah, ia mendukung penyewaan tanah untuk pertanian dengan dasar asas tolong-menolong untuk membantu kebutuhan sesama Muslim. Kesepakatan sewa-

---

<sup>11</sup> Hasil wawancara dengan Kyai Nur Said, Tokoh Agama di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati, pada Tanggal 18 Juli 2023.



menyewa sawah dalam masyarakat didasarkan pada kesepakatan sukarela dan semangat tolong-menolong. Beliau mengatakan bahwa sewa-menyewa yang terjadi di Desa Kepohkencono, Kecamatan Pucakwangi, Kabupaten Pati, tidak sesuai dengan prinsip yang dianjurkan. Hal ini disebabkan oleh persyaratan akad yang mengharuskan Ijab (penawaran) berlangsung terus sesuai dengan waktu yang disepakati, sehingga Ijab menjadi tidak sah jika dibatalkan sebelum ada Qabul (penerimaan). Pembatalan sepihak seperti ini juga dapat merugikan salah satu pihak.

Beliau juga memberikan solusi jika pada saat menyewa terjadi permasalahan, atau salah satu pihak melanggar perjanjian yang telah disepakati pada awal perjanjian dibuat, maka itu harus dirundinkan kembali antara penyewa dan yang menyewakan untuk mencari solusi terbaik. Sebaiknya juga dalam melakukan perjanjian harus disertakan saksi agar jika terjadi masalah ada yang dijadikan untuk membuktikan kebenarannya.<sup>12</sup>

### 3. Kyai Ahmad Jumari

Menurut Kyai Ahmad Jumari Sewa menyewa adalah akad yang dilakukan hanya untuk peralihan hak manfaat dari suatu barang. Kegiatan sewa menyewa sudah dijelaskan dalam syariat Islam tentang rukun serta syarat-syaratnya serta diperbolehkan atau dilarang. Beliau juga berpendapat bahwa, dalam perjanjian juga terdapat beberapa aturan yaitu tidak mengandung gharar. Karena dikhawatirkan dapat menyebabkan perselisihan dan akan menimbulkan kerugian dari salah satu pihak, bahkan dapat merugikan kedua belah pihak.

Menurut beliau sewa menyewa tanah yang dilakukan masyarakat desa Kepohkencono itu tidak boleh karena bertentangan dengan hukum Islam karena dalam akadnya menurut beliau tidak sah. Sama halnya pendapat dari Kyai Nur Said, Kyai Ahmad Jumari juga memiliki pendapat yang sama.

---

<sup>12</sup> Hasil wawancara dengan Kyai Markum Abdullah, Tokoh Agama di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati, pada Tanggal 18 Juli 2023.

Menurut beliau manfaat dari tanah tersebut masih samar tidak ada kejelasan dari tanah tersebut yang mengakibatkan pihak yang menyewa merasa dirugikan karena tanaman yang ditanam gagal panen. Sebaiknya pihak yang menyewakan menjelaskan secara detail dari manfaat tanah yang akan disewakan.

Beliau juga mengatakan bahwa apa saja akad yang mengandung ketidakjelasan objek maka akad itu tidak sah oleh hukum Islam. Akad yang didalamnya terdapat ketentuan yang belum jelas maka akan merusak akad tersebut dan tidak sah. Dalam perjanjian ini ada unsur ingkar janji karena ada kesepakatan kedua belah pihak yang dilanggar oleh pihak yang menyewakan tanah, yang menjadikan pihak yang menyewa merasa rugi. Beliau memberikan solusi apabila melakukan perjanjian sebaiknya dilakukan secara tertulis dan disertakan saksi agar jika terjadi masalah dikemudian hari bisa dipertanggungjawabkan.<sup>13</sup>

### **C. Analisis Data Penelitian**

#### **1. Analisis Praktik Sewa Menyewa Tanah di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati**

Mayoritas pekerjaan penduduk Desa Kepohkencono, Kecamatan Pucakwangi, Kabupaten Pati, adalah petani, dan kegiatan sewa menyewa tanah sawah adalah praktik umum di kalangan mereka. Bagi warga desa yang tidak memiliki lahan pertanian sendiri, mereka akan menyewa tanah dari individu lain yang tidak menggarapnya atau yang secara rutin menyewakannya.

Menurut hasil penelitian, sebelum melakukan perjanjian sewa-menyewa tanah, pemilik tanah dan penyewa tanah telah melakukan tahap perundingan awal. Dalam proses pembentukan kesepakatan akad sewa-menyewa antara keduanya, keterlibatan dari pemilik tanah dan penyewa tanah sangat penting. Tidak ada pihak perantara yang terlibat dalam proses pembuatan akad sewa-menyewa ini, hanya pemilik tanah dan penyewa tanah yang terlibat langsung.

---

<sup>13</sup> Hasil wawancara dengan Kyai Ahmad Jumari, Tokoh Agama di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati, pada Tanggal 18 Juli 2023.

Terjadinya konflik ingkar janji (wanprestasi) pihak Bapak ME (pemilik tanah) sebelum jatuh tempo waktu sewa selama 5 tahun, beliau meminta tanah yang telah disewakan kepada Bapak HS (pihak penyewa). Dimana Bapak HS (pihak penyewa) dalam pembayaran sudah dilunasi pada saat perjanjian akan tetapi berjalan baru berjalan 2,5 Tahun Bapak ME selaku pemilik tanah memintanya kembali. Dalam perjanjianya kepada kedua pihak tanpa adanya saksi dan dilaksanakan dengan cara lisan.

Dalam perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, terdapat situasi di mana salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban atau melakukan wanprestasi. Wanprestasi, merujuk pada situasi di mana seseorang tidak menjalankan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan, melaksanakan janji namun tidak sesuai dengan persetujuan, melaksanakan namun terlambat, atau melakukan tindakan yang seharusnya dilarang dalam perjanjian.<sup>14</sup> Dalam Pasal 1243 KUHPer menyatakan bahwa penggantian biaya kerugian karena tidak terpenuhi suatu perjanjian diwajibkan, bagi pihak yang dinyatakan lalai wajib memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan jika melakukan sesuatu yang tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Dari pelaksanaan yang telah terjadi antara Bapak ME selaku pemilik tanah dan Bapak HS selaku orang yang menyewa tanah. Dalam pelaksanaan dari Bapak HS (pihak penyewa) sudah sesuai karena telah memenuhi perjanjian awal dengan melakukan pembayaran dalam kontan. Sedangkan dari pihak Bapak ME (pemilik tanah) tindakan yang dilakukan tidak benar karena dalam syarat akad juga sudah dijelaskan bahwa dalam melakukan perjanjian Ijab harus berjalan terus, maka ijab tidak sah apabila ijab tersebut dibatalkan sebelum adanya qabul. Akibat dari pembatal sepihak itu juga mengakibatkan salah satu pihak menjadi rugi.

## **2. Analisis Hukum Islam terhadap Sewa Menyewa Tanah di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati**

Berdasarkan wawancara dengan pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa, yaitu pemilik tanah

---

<sup>14</sup> Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*, (Jakarta: Kencana, 2011), 48.

dan penyewa tanah, peneliti akan melakukan analisis atas perjanjian sewa-menyewa lahan ini dengan berlandaskan pada prinsip-prinsip Hukum Islam.

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, Ijarah adalah perjanjian untuk mengalihkan manfaat atau hak penggunaan barang atau layanan dalam jangka waktu tertentu dengan membayar biaya sewa atau upah, tanpa melibatkan peralihan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>15</sup>

Menurut Syekh Muhammad Nawawi bin Umar al-Jawi al-Bantani ulama Mazhab Syafi'i berpendapat dalam kitab Nihayatussain,

Artinya: “Akad sewa menyewa hanya sah dan boleh pada sesuatu yang siap manfaat (sesuatu yang punya manfaat tapi di masa yang akan datang tidak boleh, harus siap manfaat) begitu juga tidak sah menyewa kebun karena buahnya saja atau kambing karena susunya atau bulunya atau anaknya dan kolam karena ikannya begitu juga dengan anak keledai. Semua itu disebabkan bahwa penyewaan dilakukan dengan tujuan manfaat yang ada/ siap”.<sup>16</sup>

Seperti yang diuraikan oleh Syekh Muhammad Nawawi bin Umar al-Jawi al-Bantani, dalam sewa-menyewa hanya dianggap sah dan diperbolehkan jika manfaatnya sudah jelas dan pasti. Sebaliknya, dalam jenis persewaan lainnya, tidak diperkenankan menyewa sesuatu yang telah memiliki manfaat tersendiri, seperti menyewa kebun untuk hasil buahnya, menyewa kolam untuk ikan di dalamnya, atau menyewa kambing untuk susunya, karena semua itu bukan manfaat yang dapat diperoleh melalui perjanjian sewa-menyewa.

Imam Syafi'i juga menjelaskan dalam kitabnya Al-Umm, sebagai berikut:

عَقْدٌ عَلَى مَنفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ قَابِلَةٌ لِلتَّبَدُّلِ وَالْأَبَاحَةِ بِعَوَاضٍ وَضَعًا

<sup>15</sup> Fichia Melina dan Diah Mestika, ‘Praktik Sewa Menyewa Sawah Perspektif Ekonomi Islam’, *Islamic Business and Finance (IBF)*, 3.2 (2022), 109.

<sup>16</sup> Syekh Muhammad Nawawi bin Umar al-Jawi al-Bantani, *Nihayatussain Fi Irsyadil Muhtadi'in*, (Beirut-Lebanon: Darul Kutub Al-Ilmiyah, 2002), 253.

Artinya: “Akad terhadap manfaat yang diketahui dan disengaja harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu”.<sup>17</sup>

Menurut Imam Hanafi, akad ijarah dianggap sebagai kewajiban yang mengikat kedua pihak, namun dapat dibatalkan oleh satu pihak jika ada alasan tertentu, seperti kematian atau ketidakmampuan hukum. Di sisi lain, mayoritas ulama berpendapat bahwa akad ijarah adalah mengikat, kecuali jika terdapat cacat atau barang yang disewa tidak dapat dimanfaatkan. Menurut Madzab Hanafi, kematian salah satu pihak akan mengakibatkan pembatalan akad ijarah karena manfaat tidak dapat diwariskan kepada ahli waris. Namun, pandangan mayoritas ulama menyatakan bahwa akad tetap berlaku meskipun terjadi kematian, karena manfaat dapat diwariskan kepada ahli waris, dan manfaat tersebut dianggap sebagai bagian dari harta.<sup>18</sup>

Menurut penelitian, akad ijarah mengikat kedua pihak dan tidak akan batal jika salah satu pihak meninggal dunia, karena manfaat dari akad tersebut masih dapat diteruskan kepada ahli waris, dan manfaat tersebut dianggap sebagai harta yang akan dibagi sesuai dengan hukum waris atau melalui musyawarah ahli waris. Selain itu, perjanjian sewa menyewa tidak dapat diputuskan secara sepihak jika barang yang disewakan berpindah kepemilikan melalui jual beli, kecuali jika sudah diatur dalam perjanjian sebelumnya.

Imam Syafi'i setuju bahwa dalam perjanjian sewa-menyewa atau ijarah, ada beberapa aspek yang perlu diperhatikan. Dalam konteks Islam, sewa-menyewa dianggap sah jika mematuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan. Menurut jumhur ulama Rukun sewa menyewa (ijarah) adalah sebagai berikut :

1) Pelaku akad (al-mu'jir dan al-musta'jir)

Al-mu'jir, yang juga bisa disebut al-ajir, mengacu pada pemberi sewa, yaitu orang yang menyewakan barang melalui akad ijarah. Istilah al-ajir juga merujuk kepada orang yang menyewakan dirinya

---

<sup>17</sup> Syaqqani dan Mulkan Tarida Tua Tampubolon, 'Sewa Menyewa Menurut Pesrpektif Imam Syafi'i', *Jurnal Ekonomi Syariah*, 2.2 (2021), 107.

<sup>18</sup> Syaqqani dan Mulkan Tarida Tua Tampubolon, 'Sewa Menyewa Menurut Pesrpektif Imam Syafi'i', *Jurnal Ekonomi Syariah*, 2.2 (2021), 110.

atau jasanya, sedangkan yang dimaksud dengan al-musta'jir adalah orang yang menyewa (penyewa).

2) Shighat

Persyaratan shighat dalam akad ijarah sama dengan persyaratan shighat dalam transaksi jual beli, yang berarti akad ijarah tidak akan sah jika ijab dan qabul tidak sesuai, termasuk kesesuaian antara objek akad dan jangka waktu sewa. Ijab harus mencakup maksud dan isi yang jelas, baik dalam bentuk lisan, tulisan, isyarat, atau metode lain, dan jenis akad yang diinginkan harus terdefinisi dengan baik. Demikian pula, qabul harus mencakup maksud dan isi akad yang jelas.

3) Objek akad sewa/ manfaat dan sewa/ upah (ma'qud 'alaih).

Dalam akad ijarah, terdapat dua unsur penting yang merupakan objek akad, yaitu yang satu adalah barang atau manfaat yang disewakan atau pekerjaan yang dilakukan, dan yang lain adalah uang sewa atau upah yang harus dibayar.<sup>19</sup>

Syarat-syarat sewa menyewa (ijarah) menurut M. Ali Hasan, diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Syarat untuk kedua pihak yang terlibat dalam akad adalah sebagai berikut: mereka harus telah mencapai usia baligh dan memiliki akal yang sehat (menurut Mazhab Syafi'i dan Hambali). Oleh karena itu, jika seseorang yang belum mencapai usia baligh atau tidak memiliki akal yang sehat, seperti anak kecil atau seseorang yang tidak waras, menyewakan harta mereka atau diri mereka sebagai buruh (tenaga dan pengetahuan), maka akad Ijarah mereka dianggap tidak sah. Namun, Mazhab Hanafi dan Maliki memiliki pandangan yang berbeda, di mana seseorang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh. Anak yang sudah mumayiz (dapat memahami) juga diizinkan melakukan akad ijarah dengan syarat persetujuan dari wali mereka.
- 2) Kedua pihak yang terlibat dalam akad ijarah harus dengan sukarela menyatakan kesepakatan untuk melaksanakan akad tersebut, jika salah satu dari mereka terpaksa, maka akad tersebut tidak sah.

---

<sup>19</sup> Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 128.

- 3) Manfaat yang menjadi fokus ijarah harus dijelaskan dengan baik, sehingga tidak ada ketidakpastian di masa depan yang dapat menimbulkan perselisihan. Oleh karena itu, jika manfaatnya tidak dijelaskan secara tegas, maka akad tersebut dianggap tidak sah.
- 4) Objek ijarah harus dapat diserahkan dan digunakan dengan langsung tanpa cacat. Oleh karena itu, ulama fiqh sepakat bahwa tidak boleh menyewa sesuatu yang tidak dapat diserahkan dan digunakan secara langsung oleh penyewa. Contohnya, sebuah rumah harus dalam kondisi siap pakai dan tentu saja, apakah akad itu dilanjutkan atau tidak sangat tergantung pada penyewa jika rumah atau toko tersebut disewakan kepada orang lain. Setelah masa sewa berakhir, baru bisa disewakan kepada orang lain.
- 5) Objek Ijarah harus sesuai dengan ketentuan syariah. Oleh karena itu, para ulama fikih sepakat bahwa tidak boleh memberi upah kepada tukang sihir, tidak boleh menyewa seseorang untuk melakukan pembunuhan (pembunuh bayaran), tidak boleh menyewakan rumah untuk kegiatan judi atau prostitusi (pelacuran). Demikian pula, tidak boleh menyewakan rumah kepada non-muslim untuk digunakan sebagai tempat ibadah mereka.<sup>20</sup>

Dari penjelasan di atas, terlihat bahwa rukun-rukun dan syarat-syarat yang digunakan dalam praktik sewa-menyewa tanah sistem tahunan oleh pihak yang terlibat tidak sesuai dengan pandangan Hukum Islam. Dalam praktik sewa-menyewa ini, perjanjian dilakukan secara lisan, pemilik tanah tidak memberikan penjelasan rinci mengenai manfaat objek yang disewakan, serta tidak menginformasikan tentang kerusakan atau cacat yang mungkin ada, seperti tanah tandus atau hal serupa. Hal ini bisa menyebabkan potensi konflik antara pemilik tanah dan penyewa tanah.

Dari hal tersebut masyarakat di Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati melakukan sewa menyewa untuk mengambil manfaat dari tanah yang akan disewa karena menurut masyarakat dengan menyewa tanah sawah merupakan hal bermanfaat untuk mendapatkan hasil

---

<sup>20</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), 227-230.

untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dan keluarga. Maka dari itu masyarakat Desa Kepohkencono memilih melakukan sewa menyewa tanah, akan tetapi kerja sama tersebut tidak didasari atas perjanjian yang jelas, namun dilakukan secara lisan semata-mata hanya saling percaya satu sama lain tanpa adanya bukti dan saksi.

Sewa-menyewa (ijarah) adalah perjanjian yang dilakukan untuk memperoleh manfaat dari sesuatu yang disewakan oleh orang lain dengan membayar sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Berdasarkan definisi ini, objek ijarah sepenuhnya dikuasai oleh penyewa untuk memanfaatkan barang yang disewa. Oleh karena itu, praktik sewa-menyewa yang telah dijelaskan di atas menggunakan akad ijarah.

Ayat dalam Al-Quran yang menjelaskan tentang sewa menyewa adalah QS. Al-Qashas ayat 26:

قَالَتْ اِحْدُهُمَا يَا بَتَّ اسْتَأْجِرْهُ <sup>ص</sup> اِنَّ خَيْرَ مَن اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ  
(٢٦)

Artinya: “Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya”. (QS. Al-Qashas: 26).<sup>21</sup>

Arti dari ayat tersebut adalah bahwa dalam konteks kerja sama antara dua pihak yang sepakat untuk saling membantu atau memberikan bantuan, ini sesuai dengan prinsip agama.<sup>22</sup> Seseorang memiliki hak untuk menerima tugas dan menjadi pelaksana pekerjaan. Sebagai ganti dari pekerjaan yang telah dilakukan, pekerja berhak menerima bayaran. Di sisi lain, pemberi tugas memiliki tanggung jawab untuk memberikan bayaran kepada pekerja tersebut.<sup>23</sup>

Dalam menjalankan praktik sewa-menyewa, kedua belah pihak diharapkan mengedepankan prinsip tanggung jawab, yang merupakan aspek penting dalam menjaga kerja sama ini. Prinsip tanggung jawab ini ketika diterapkan oleh

<sup>21</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemah*, (Jakarta: PT Mumtaz Madya Islami, 2007), 388.

<sup>22</sup> Helmi Karim, *Fiqh Mu'amalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 29.

<sup>23</sup> Dwi Suwiknyo, *Kompilasi Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Islam*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2010), 112.



kedua pihak yang terlibat dalam sewa-menyewa, akan berdampak positif pada kelangsungan praktik sewa-menyewa tanah mereka. Selain itu, prinsip kejujuran juga memiliki peran penting dalam pelaksanaan sewa-menyewa, agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan, dan ini dapat mencegah timbulnya potensi konflik di masa depan.

Praktik sewa-menyewa tanah yang terjadi di Desa Kepohkencono, Kecamatan Pucakwangi, Kabupaten Pati, adalah sesuatu yang umum di kalangan masyarakat karena sebagian besar penduduk adalah petani dan sebagian besar pendapatan mereka berasal dari pertanian. Perjanjian untuk sewa-menyewa ini biasanya dilakukan secara lisan dan tindakan ini seringkali menimbulkan perselisihan di antara kedua pihak, karena tidak ada bukti tertulis yang bisa digunakan sebagai bukti jika terjadi wanprestasi (ingkar janji) dalam perjanjian sewa-menyewa.

Akad sewa-menyewa akan berlaku hingga masa sewa menyewa selesai.<sup>24</sup> Terkait peristiwa yang terjadi di Desa Kepohkencono, Kecamatan Pucakwangi, Kabupaten Pati, terdapat ketidaksesuaian antara kesepakatan awal kedua belah pihak dengan adanya pelanggaran atau wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa. Ini disebabkan oleh permintaan dari pemilik tanah, yaitu Bapak ME, untuk mengambil kembali tanah yang telah disewakan kepada Bapak HS.

Kyai Nur Said berpendapat bahwa jika telah melakukan akad (perjanjian) harus diselesaikan sampai waktu yang sudah disepakati. Karena itu termasuk melanggar kesepakatan yang telah dibuat, dalam syarat akad juga sudah dijelaskan bahwa Ijab harus berjalan terus, maka ijab tidak sah apabila ijab tersebut dibatalkan sebelum adanya qabul. Seperti yang telah dijelaskan dalam Al-Quran Surat Al-Maidah ayat 1 sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ (١)

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu.....” (QS. Al-Maidah : 1).<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> D. Sirrojuddin Ar, *Ensiklopedia Hukum Islam*, Cet. 4, (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2003), 663.

<sup>25</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemah*, (Jakarta: PT Mumtaz Madya Islami, 2007), 159.

Kyai Nur Said juga berpendapat bahwa mencari rezeki dengan melakukan ingkar janji (wanprestasi) perjanjian sewa menyewa tanah sawah itu tidak diperbolehkan menurut Hukum Islam karena merupakan sesuatu yang batil. Sesuai dengan yang dijelaskan dalam Al-Quran Surat An-Nisa ayat 29, sebagai berikut :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (٢٩)

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali da lam perdagangan yang berlaku atas suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh Allah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisa : 29).<sup>26</sup>

Pelanggaran tersebut telah dikuatkan oleh tokoh masyarakat Desa Kepohkencono Kecamatan Pucakwangi Kabupaten Pati yaitu Kyai Nur Said, Kyai Markum Abdullah dan Kyai Ahmad Jumari. apabila terjadi perselisihan dapat dilakukan musyawarah untuk mencapai mufakat. Mengenai pembatalan perjanjian atau wanprestasi sewa menyewa tanah garapan beliau juga berpendapat apabila terjadi pelanggaran atau salah satu pihak yang dirugikan seperti halnya Bapak HS dapat meminta ganti rugi dengan cara musyawarah kepada bapak ME agar menemukan titik tengah yang baik, dan sesuai apa yang di harapkan.

Di dalam ayat Al-Quran juga sudah dijelaskan secara langsung tentang tututan dari ganti rugi yaitu QS. Al-Baqarah ayat 194:

الشَّهْرُ الْحَرَامِ بِالشَّهْرِ الْحَرَامِ وَالْحُرُمَتُ قِصَاصٌ فَمَنْ اعْتَدَى عَلَيْكُمْ فَاعْتَدُوا عَلَيْهِ  
بِمِثْلِ مَا اعْتَدَى عَلَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ مَعَ الْمُتَّقِينَ (١٩٤)

Artinya: “Bulan haram dengan bulan haram dan (terhadap) sesuatu yang dihormati berlaku (hukum) qishas. Oleh sebab itu, barangsiapa menyerang kamu, maka seranglah dia setimpal dengan serangannya terhadap kamu. Bertakwalah kepada Allah dan

<sup>26</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemah*, (Jakarta: PT Mumtaz Madya Islami, 2007), 65.

ketahuilah bahwa Allah beserta orang-orang yang bertakwa”. (QS. Al-Baqarah : 194).<sup>27</sup>

Ayat di atas menggambarkan situasi di mana dua pihak berada dalam konflik. Jika salah satu pihak melakukan pelanggaran terhadap yang lain, maka perlawanan yang diberikan harus setara dengan tingkat pelanggaran yang dilakukan. Dalam konteks hukum Islam yang realistis, di luar situasi perang, perlawanan ini dapat diartikan sebagai kompensasi, denda, diyat, atau tindakan sejenis, yang disesuaikan dengan jenis pelanggaran dan dampaknya. Poin pentingnya adalah bahwa dalam ajaran Islam, tindakan yang menyebabkan kerugian pada diri sendiri atau orang lain tidak diperbolehkan.



---

<sup>27</sup> Kementerian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemah*, (Jakarta: PT Mumtaz Madya Islami, 2007), 28.