

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH
DALAM PRESPEKTIF HUKUM ISLAM**
(Studi Kasus Sewa Tanah Bengkok di Desa Parang Kecamatan Banyakan
Kabupaten Kediri)

SKRIPSI

Ditulis Guna Memenuhi Persyaratan Dalam Pembuatan Skripsi Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Ekonomi Syariah (SH)



Oleh:

BENI ZAKARIYA

9312.022.14

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) KEDIRI
2020**

HALAMAN PERSETUJUAN

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH
DALAM PRESPEKTIF HUKUM ISLAM
(Studi Kasus Sewa Tanah Bengkok di Desa Parang Kecamatan Banyakan
Kabupaten Kediri)**

BENI ZAKARIYA

9312.022.14

Disetujui oleh:

Pembimbing I,

Pembimbing II,

**Dr. Muhammad Muhaimin, M.Ag
NIP. 19740401 200312 1 005**

**Pandi Rais, M.Pd
NIDN. 2010068302**

NOTA DINAS

Kediri, 4 Agustus 2020

Lampiran : 4 (empat) berkas
Hal : Bimbingan Skripsi

Kepada

Yth. Bapak Dekan Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kediri
Di
Jl. Sunan Ampel No. 07 - Ngronggo
Kediri

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Memenuhi permintaan Bapak Dekan untuk membimbing penyusunan skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : BENI ZAKARIYA

NIM : 9312.022.14

Judul : PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH DALAM PRESPEKTIF HUKUM ISLAM (Studi Kasus Sewa Tanah Bengkok di Desa Parang Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri)

Setelah diperbaiki materi dan susunannya, kami berpendapat bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan ujian akhir Sarjana Strata Satu (S-I).

Bersama ini kami lampirkan berkas naskah skripsinya, dengan harapan dapat segera diujikan dalam Sidang Munaqasah.

Demikian agar maklum dan atas kesediaan Bapak kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Dr. Muhammad Muhaimin, M.Ag
NIP. 19740401 200312 1 005

Pandi Rais, M.Pd
NIDN. 2010068302

HALAMAN MOTTO

إِنَّ الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ كَانَتْ لَهُمْ جَنَّاتُ الْفِرْدَوْسِ نُزُلًا (١٠٧)

“Sesungguhnya orang-orang yang beriman dan beramal shaleh, bagi mereka adalah surga firdaus menjadi tempat tinggal” (Q.S. Al- Kahfi 18 : 107)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan menghaturkan puji syukur kehadirat Allah SWT, karya sederhana ini peneliti persembahkan kepada:

1. Kedua orang tuaku tercinta, yang memberikan dukungan, semangat, motivasi, dan do'anya kepada saya. Tidak mungkin saya dapat menyelesaikan tanpa senyum yang selalu membuat saya segera menyelesaikan penelitian ini.
2. Istriku tercinta yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini sampai dinyatakan lulus dari kampus IAIN Kediri.
3. Sahabat-sahabat saya dan teman-teman seperjuanganku yang tidak dapat kusebutkan satu persatu.
4. Civitas Akademika dan Almamaterku IAIN Kediri.
5. Dosen Pembimbing skripsi dan dosen mata kuliah yang pernah saya tempuh selama belajar di kampus.

ABSTRAK

Zakariya, Beni. 2020. *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dalam Prespektif Hukum Islam (Studi Kasus Sewa Tanah Bengkok di Desa Parang Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri)*. Dosen Pembimbing: Dr. Muhammad Muhaimin, M.Ag dan Pandi Rais, M.Pd. Hukum Ekonomi Syariah. Syariah. IAIN Kediri.

Kata Kunci: Sewa, Tanah, Hukum Islam

Tanah bengkok adalah tanah yang dipergunakan untuk tambahan penghasilan bagi Kepala Desa dan Perangkat Desa. Pemanfaatan tanah bengkok bisa dengan cara digarap sendiri maupun disewakan. di Desa Parang Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri tanah bengkok disewakan kepada orang lain dan dimanfaatkan untuk warung kopi. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok di Desa Parang Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri dan pandangan hukum Islam terhadap perjanjian sewa menyewa tanah bengkok di Desa Parang Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan atau (*field research*) dengan mencari data secara langsung ke lapangan di wilayah padukuhan Desa Parang Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri melalui cara pengumpulan data dan wawancara dengan pihak terkait untuk melihat proses perjanjian sewa menyewa tanah bengkok milik kepala dukuh dengan pemilik warung kopi.

Hasil penelitian ini menerangkan bahwa: 1. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah bengkok yang terjadi di desa Parang kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri adalah usaha yang sudah berjalan sebagai alih fungsi tanah bengkok yang disewa yaitu warung kopi milik Bapak Sumadi. Praktik sewa menyewa yang terjadi antara perangkat desa Desa Parang Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri dengan pemilik warung kopi ini menggunakan perjanjian tertulis di bawah tangan yang dibuat oleh pihak penyewa. 2. Pandangan hukum Islam dalam perjanjian sewa menyewa tanah bengkok yang terjadi di Desa Parang Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri adalah, dalam hal akad yang terjadi sudah memenuhi rukun dan syarat terbentuknya akad. Tetapi, terdapat ketidakjelasan (*gharar*) mengenai masa sewa, luas tanah, serta harga sewa yang menyebabkan kebingungan para pihak. Jadi, akad ini merupakan akad *fasid*. Mengenai berakhirnya perjanjian sewa menyewa ini nantinya pihak yang menyewakan harus memberitahukan kepada pihak penyewa bahwa sewa menyewa akan berakhir. Pemberitahuan pemberhentian ini harus dengan mengindahkan jangka waktu menurut kebiasaan setempat.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillahirabbil'alamin, kami panjatkan puji syukur atas kehadiran Allah SWT atas rahmat, karunia dan hidayah-Nya, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

Penyusunan skripsi ini merupakan kajian singkat tentang *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dalam Prespektif Hukum Islam (Studi Kasus Sewa Tanah Bengkok di Desa Parang Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri)*. Peneliti menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan, dukungan, dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini dengan kerendahan hati peneliti mengucapkan terimakasih sebanyak-banyaknya kepada berbagai pihak yang memberi dukungan kepada peneliti. Ucapan terimakasih peneliti sampaikan kepada:

1. Dr. H. Nur Chamid, MM selaku Rektor IAIN Kediri.
2. Dr. Khamim, M.Ag. Selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Kediri.
3. Dr. Muhammad Muhaimin, M.Ag dan Pandi Rais, M.Pd, selaku pembimbing peneliti dalam penyelesaian skripsi ini. Pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu dan pikiran yang sangat berharga, semata-mata demi mengarahkan dan membimbing peneliti selama dalam penyusunan skripsi.
4. Segenap dosen Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah IAIN Kediri yang telah berdedikasi ilmu bagi peneliti.

5. Seluruh keluarga besar peneliti yang selalu memberi kan dukungan berupa materi, do'a dan semangat sehingga peneliti dapat menyelesaikan proses perkuliahan ini.
6. Seluruh teman-teman keluarga besar Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2014 yang telah banyak memberikan ilmu dan dukungan kepada peneliti dalam setiap proses belajar di bangku perkuliahan ini. Terima kasih semuanya telah menjadi teman dan sahabat hebat, kuat, tangguh dan menginspirasi di IAIN Kediri.
7. Untuk semua pihak yang telah banyak membantu peneliti dalam menyelesaikan penelitian ini, yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Peneliti hanya dapat mengucapkan terima kasih dan semoga segala bantuan yang telah diberikan menjadi amal ibadah dan mendapat balasan dari Yang Maha Kuasa. Peneliti menyadari bahwa penelitian ini masih jauh dari kesempurnaan. Untuk itu saran dan tegur sapa yang membangun selalu peneliti nantikan demi perbaikan di masan mendatang.

Kediri, 4 Agustus 2020

PENELITI

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
NOTA DINAS	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I: PENDAHULUAN	
A. Konteks Penelitian.....	1
B. Fokus Penelitian	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian	8
E. Telaah Pustaka.....	9
F. Sistematika Pembahasan.....	12
BAB II: KAJIAN TEORITIK	
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah Kas Desa.....	13
B. Tinjauan tentang Tanah Bengkok.....	14
C. Akad Menurut Hukum Islam	15
D. Sewa Menyewa Dalam Tinjauan Hukum Islam	20

BAB III:	METODE PENELITIAN	
	A. Jenis Penelitian	26
	B. Lokasi Penelitian.....	27
	C. Sumber Data	27
	D. Teknik Pengumpulan Data.....	28
	E. Analisis Data.....	30
	F. Pengecekan Keabsahan Data	31
BAB IV:	PAPARAN DAN TEMUAN PENELITIAN	
	A. Gambaran Umum Obyek Penelitian	32
	B. Paparan Data	37
	C. Temuan Penelitian	44
BAB V:	PEMBAHASAN	
	A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Desa Parang Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri	46
	B. Pandangan Hukum Islam Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Desa Parang Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri	50
BAB VI:	PENUTUP	
	A. Kesimpulan	55
	B. Saran	56
	DAFTAR PUSTAKA	
	LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Instrument.....	
Lampiran 2: Surat Penelitian.....	
Lampiran 3: Hasil Data dan Analisis	
Lampiran 4: Foto Dokumentasi	
Lampiran 5: Daftar Konsultasi Skripsi	
Lampiran 6: Daftar Riwayat Hidup.....	