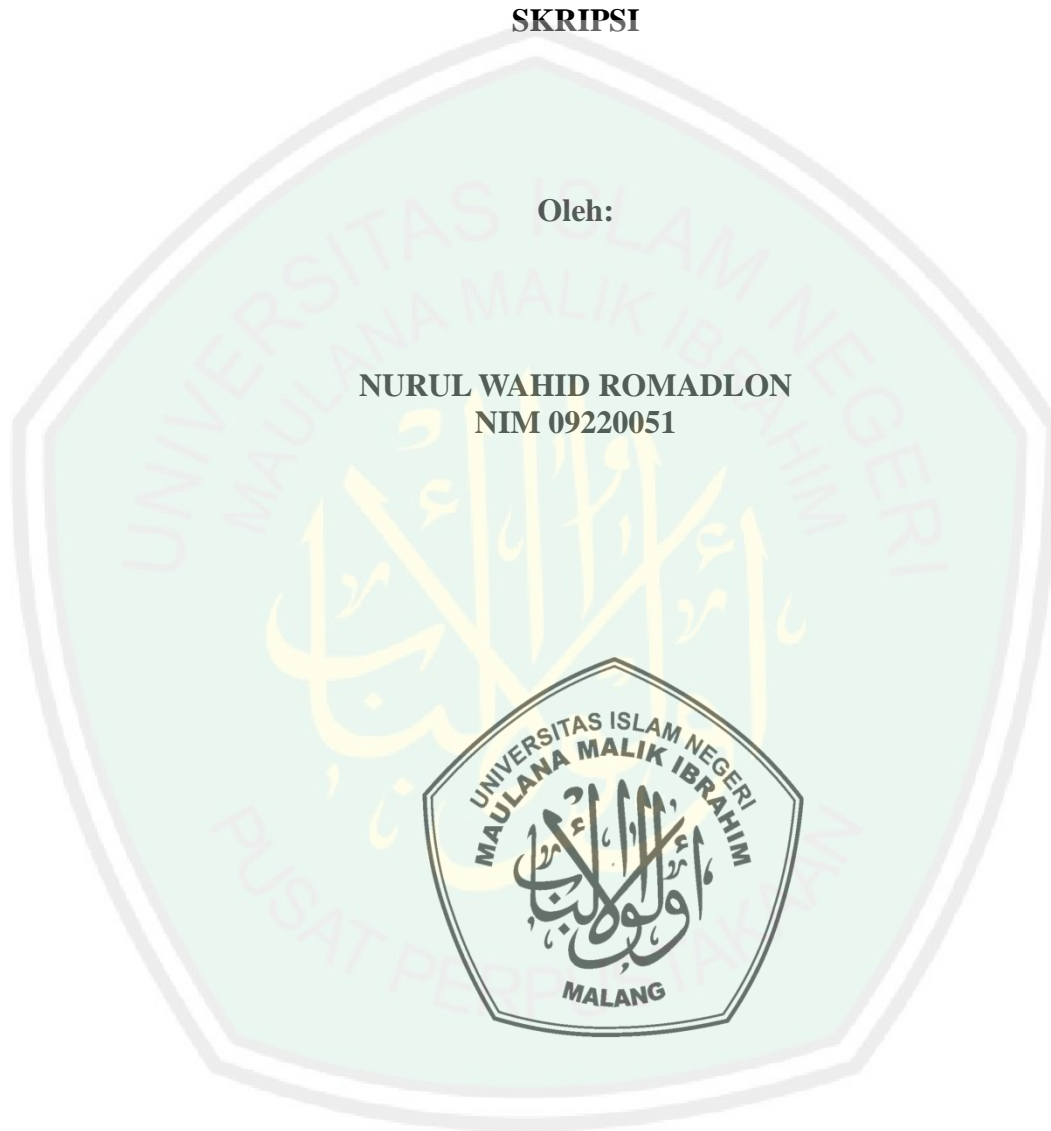


**SEWA TANAH DENGAN SISTEM LELANG PRESPEKTIF HUKUM ISLAM**  
( Studi Kasus di Desa Dewi, Bayan, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah)

**SKRIPSI**

Oleh:

**NURUL WAHID ROMADLON**  
**NIM 09220051**



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH**  
**FAKULTAS SYARIAH**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**  
**MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**  
**2013**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:


### **SEWA TANAH DENGAN SISTEM LELANG PRESPEKTIF HUKUM ISLAM**

( Studi Kasus di Desa Dewi, Bayan, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah)

Merupakan benar- benar karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan hasil duplikat atau memindahkan data milik orang lain. Jika dikemudian hari terbukti disusun orang lain, ada duplikasi, atau memindahkan data orang lain, maka skripsi dan gelar sarjana yang diperoleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 9 September 2013



  
Nurul Wahid Romadlon

NIM 09220051

## HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Nurul Wahid Romadlon, NIM 09220051, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

### **SEWA TANAH DENGAN SISTEM LELANG PRESPEKTIF HUKUM ISLAM**

( Studi Kasus di Desa Dewi, Bayan, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah)

maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji

Mengetahui

Malang, 10 September 2013

Ketua Jurusan  
Hukum Bisnis Syariah

Dosen Pembimbing



Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag

NIP 196910241995031003

Dr. Noer Yasin, M.H.I

NIP 196111182000031001



## MOTTO

**“Tanah yang digadaikan kapanpun juga akan kembali lebih berharga. Tetapi kejujuran yang digadaikan tidak akan tertebus kembali”**



## KATA PENGANTAR



Segala puji dan syukur kita haturkan kehadiran Allah swt atas limpahan rahmat, taufiq serta hidayah dan inayah-Nya kita semua dalam keadaan sehat khususnya penulis dapat menyelesaikan penelitian ini dengan judul "*Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang Prespektif Hukum Islam*" dengan tepat waktu. Shalawat beserta salam selalu kita haturkan kepada junjungan Muhammad saw yang telah membawa agama yang paling benar yaitu agama Islam. Semoga kita termasuk dalam golongan hamba yang *shalih* dan mendapatkan syafaat Rasulullah saw.

Dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis mengucapkan terima kasih atas dukungan, bimbingan, arahan, dan doa dari banyak pihak. Tanpa dukungan mereka penulis tidak dapat menyelesaikan skripsi ini, khususnya yang terhormat:

1. Prof. Dr. H. Mujia Raharjo, M.Si, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. H. Roibin, M.H.I, selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. H. Mohamad Nur Yasin, SH., M.Ag, selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah dan dosen wali penulis selama menempuh studi di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, saran, serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
4. Dr. Noer Yasin, M.H.I, selaku dosen pembimbing penulis. Penulis mengucapkan terima kasih atas waktu yang telah beliau luangkan untuk bimbingan, motivasi dan doa dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga beliau beserta seluruh keluarga besar selalu mendapatkan rahmat dan hidayah Allah swt serta selamat dunia dan akhirat.

5. Bapak Suparno, selaku Kepala Desa Dewi, yang sudah rela mengizinkan dan meluangkan waktunya bagi peneliti untuk meneliti praktik sewa yang ada di Desa Dewi.
6. Seluruh staf kantor Desa Dewi dan seluruh masyarakat Dewi yang telah banyak membantu dalam penelitian ini, untuk dijadikan sumber ketika melakukan transaksi sewa tanah.
7. Segenap dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat dan berguna bagi penulis untuk tugas dan tanggung jawab selanjutnya.
8. Seluruh staf administrasi Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah banyak membantu dalam pelayanan akademik selama menimba ilmu.
9. Sukses selalu kepada sahabat-sahabat HBS angkatan 2009, yang tekun dalam menuntut ilmu di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Akhirnya dengan segala kelebihan dan kekurangan pada skripsi ini, diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi khazanah ilmu pengetahuan, khususnya bagi pribadi penulis dan Fakultas Syariah Jurusan Hukum Bisnis Syariah, serta semua pihak yang memerlukan. Untuk itu penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya dan mengharapkan kritik serta saran dari para pembaca demi sempurnanya karya ilmiah selanjutnya.

Malang, 6 September 2013

Nurul Wahid Romadlon

NIM 09220051

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Buah karya ini ku persembahkan kepada “**Bapak Ahmad Ghofir dan Ibu Nur Janah**” Berkat do’a serta kasih sayangnya, saya dapat menyelesaikan dibangku perkuliahan dengan khusnul khatimah.

“**Adek- Adek ku Tercinta: Zaki Mubarak, Alfiyatus Sa’adah dan Khoirun Nisa** yang selalu menyanyangiku sepanjang waktu

Teman karibku ( **Suryanata, M. Fahmy F, Erwin Bastomi, Yusuf, Faizah Nurhayati**) dan **Adek Dwi Ayu Indrianingsih** yang selalu memotivasi dan do’a yang tiada henti

**Sahabatku- sahabatku “HBS B 09”** Seluruh sahabat senasib dan seperjuangan di Pondok Nurul Huda, Wabil Khusus Kamar Derajat ( **Cak Mad, A Cep, Mas Arsyad, Mas Syahrul, Farid**) yang selama ini selalu mendukung ananda dalam hal kebaikan apapun.



## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Konsonan

|   |   |                    |   |   |                            |
|---|---|--------------------|---|---|----------------------------|
| ا | = | tidak dilambangkan | ض | = | dl                         |
| ب | = | b                  | ط | = | th                         |
| ت | = | t                  | ظ | = | dh                         |
| ث | = | ts                 | ع | = | ' (koma menghadap ke atas) |
| ج | = | j                  | غ | = | gh                         |
| ح | = | h}                 | ف | = | f                          |
| خ | = | kh                 | ق | = | q                          |
| د | = | d                  | ك | = | k                          |
| ذ | = | dz                 | ل | = | l                          |
| ر | = | r                  | م | = | m                          |
| ز | = | z                  | ن | = | n                          |
| س | = | s                  | و | = | w                          |
| ش | = | sy                 | ه | = | h                          |
| ص | = | sh                 | ي | = | y                          |

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan. Namun apabila terletak di tengah atau akhir maka dilambangkan dengan tanda koma di atas ( ' ), berbalik dengan koma ( ` ) untuk pengganti lambang “ع”.

### B. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal (a) panjang = â misalnya قال menjadi qâla

Vokal (i) panjang = î misalnya قيل menjadi qîla

Vokal (u) panjang= û misalnya دون menjadi dûna

Khusus untuk *ya' nisbat*, maka tidak boleh digantikan dengan "i", melainkan tetap dirulis dengan "iy" agar dapat menggambarkan *ya' nisbat* di akhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, *wawu* dan *ya'* setelah *fathah* ditulis dengan "aw" da "ay" seperti berikut

Diftong (aw) = و misalnya قول menjadi qawlun

Diftong (ay) = ي misalnya خير menjadi khayrun

### C. Ta' Marbûthah (ة)

*Ta' marbûthah* ditransliterasikan dengan "t" jika berada di tengah-tengah kalimat, tetapi apabila *Ta' marbûthah* tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan "h" misalnya: الرسالة للمدرسة menjadi *al-risalat li al-mudarrisah*. Atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan *t* yang disambungkan dengan kalimat berikutnya.

## DAFTAR ISI

|   |             |
|---|-------------|
| <b>HALAMAN JUDUL .....</b>                      | <b>i</b>    |
| <b>HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....</b> | <b>ii</b>   |
| <b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>                | <b>iii</b>  |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....</b>          | <b>iv</b>   |
| <b>HALAMAN MOTTO .....</b>                      | <b>v</b>    |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                      | <b>vi</b>   |
| <b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>                | <b>viii</b> |
| <b>PEDOMAN TRANSLITERASI .....</b>              | <b>ix</b>   |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                          | <b>xi</b>   |
| <b>ABSTRAK .....</b>                            | <b>xiv</b>  |
| <b>ABSTRACT.....</b>                            | <b>xv</b>   |
| <b>ملخص البحث.....</b>                          | <b>xvi</b>  |
| <b>BAB I : PENDAHULUAN.....</b>                 | <b>1</b>    |
| A. Latar Belakang.....                          | 1           |
| B. Rumusan Masalah .....                        | 8           |
| C. Tujuan Penelitian.....                       | 9           |
| D. Manfaat Penelitian.....                      | 9           |
| E. Definisi Operasional.....                    | 10          |
| F. Penelitian Terdahulu.....                    | 12          |
| G. Sistematika Pembahasan .....                 | 16          |
| <b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA .....</b>          | <b>18</b>   |
| A. Konsep Akad .....                            | 18          |
| 1. Pengertian Akad .....                        | 18          |
| 2. Pembentukan Akad.....                        | 20          |
| 3. Macam- Macam Akad .....                      | 23          |
| 4. Berakhirnya Suatu Akad.....                  | 26          |

|   |           |
|---|-----------|
| 5. Asas dan Prinsip Dalam Akad.....                   | 27        |
| B. Sewa Menyewa Dalam Hukum Islam .....               | 28        |
| 1. Pengertian Sewa.....                               | 28        |
| 2. Dasar Hukum Sewa Menyewa.....                      | 29        |
| 3. Rukun Sewa Menyewa .....                           | 31        |
| 4. Syarat Sewa Menyewa.....                           | 32        |
| 5. Jenis- Jenis Akad Sewa.....                        | 35        |
| 6. Pengertian Uang Muka .....                         | 36        |
| C. Konsep Tanah.....                                  | 37        |
| 1. Pengertian Tanah .....                             | 37        |
| 2. Hak- Hak Atas Tanah .....                          | 39        |
| D. Konsep Lelang Dalam Hukum Islam .....              | 41        |
| 1. Pengertian Lelang .....                            | 41        |
| 2. Sistem Penawaran Lelang.....                       | 42        |
| 3. Dasar Hukum lelang .....                           | 44        |
| 4. Kelebihan Sistem Lelang.....                       | 45        |
| <b>BAB III : METODE PENELITIAN .....</b>              | <b>46</b> |
| A. Lokasi Penelitian .....                            | 47        |
| B. Jenis Penelitian .....                             | 47        |
| C. Sumber Data .....                                  | 48        |
| D. Teknik Pengumpulan Data .....                      | 49        |
| E. Pengujian Keabsahan Data.....                      | 49        |
| F. Teknik Analisis Data.....                          | 50        |
| <b>BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>   | <b>53</b> |
| <b>A. Gambaran Umum Di Desa Dewi</b>                  |           |
| 1. Profil Desa Dewi .....                             | 53        |
| 2. Stuktur Pemerintah Desa Dewi.....                  | 56        |
| <b>B. Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Desa Dewi</b> |           |
| 1. Profil Masyarakat Desa Dewi.....                   | 58        |
| 2. Mata Pencaharian Seluruh Masyarakat Desa Dewi..... | 60        |

|   |           |
|---|-----------|
| A. Praktek Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang Yang Dilakukan<br>Di Desa Dewi     |           |
| 1. Latar Belakang Di Adakannya Sewa Tanah.....                                | 63        |
| 2. Dasar Hukum dalam melaksanakan Praktek Sewa Tanah<br>Sistem Lelang .....   | 63        |
| 3. Struktur Kepanitian Lelang .....   | 64        |
| 4. Data Perolehan Sewa Tanah Pertahunnya.....                                 | 64        |
| 5. Subjek Dan Obyek Dalam Sewa Tanah .....                                    | 67        |
| a. Subjek Sewa Tanah .....  | 67        |
| b. Obyek Sewa Tanah.....  | 67        |
| 6. Proses Transaksi Akad Sewa Tanah Dengan Sistem<br>Lelang.....              | 68        |
| 7. Tata Tertib Sewa Tanah Sistem Lelang.....                                  | 71        |
| 8. Sistem Pembayaran Sewa Tanah.....  | 72        |
| 9. Faktor Yang Menimbulkan Perselisihan .....                                 | 73        |
| B. Analisis Tinjauan Hukum Islam Dalam Praktek Sewa Dengan<br>Sistem Lelang   |           |
| 1. Analisis Dari Segi Rukun Dan Syarat Sewa Tanah .....                       | 74        |
| 2. Analisis Dari Segi Akad.....   | 76        |
| 3. Analisis Terhadap Subyek atau ‘Aqid Sewa .....                             | 82        |
| 4. Analisis Terhadap Obyek atau Benda Yang Disewakan.....                     | 84        |
| 5. Analisis Tinjauan Hukum Islam Pada Sewa Tanah Dengan<br>Sistem Lelang..... | 85        |
| <b>BAB V: PENUTUP.....</b>  | <b>89</b> |
| A. Kesimpulan.....  | 89        |
| B. Saran .....  | 91        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>  | <b>92</b> |
| <b>LAMPIRAN</b>   |           |

## ABSTRAK

Nurul Wahid Romadlon, 09220051, **Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang Prespektif Hukum Islam**. Skripsi, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Dosen Pembimbing: Dr. Noer Yasin, M.H.I.

---

### **Kata Kunci: Sewa Tanah, Sistem Lelang, Hukum Islam**

Sewa menyewa merupakan salah satu bentuk transaksi dalam Islam yang diperbolehkan. Obyek dalam transaksi sewa yaitu manfaat dari benda yang disewakan. Salah satu transaksi sewa yang sudah muncul di Desa Dewi, Kecamatan Bayan, Purworejo adalah sewa tanah dengan sistem lelang. Dengan adanya pelaksanaan akad tersebut, perlu ditinjau ulang dari segi hukum Islam. Dimulai dari proses akad, subyek, obyek dan sistem lelang, karena sering terjadi perselisihan diantara para pihak yang mengakibatkan salah satu pihak ada yang dirugikan. Diantaranya sering terjadi adanya cidera janji antar pihak dan praktek makelar. Dalam penggunaan sistem lelang masih perlu ditinjau ulang kembali karena sistem lelang yang dikakukan Rasulullah merupakan sistem lelang dalam transaksi jual beli.

Dalam penelitian ini bertujuan untuk: 1) mengetahui praktek sewa tanah dengan sistem lelang yang terjadi di Desa Dewi, Kecamatan Bayan, Kabupaten Purworejo. 2) mendeskripsikan dan menganalisis hukum dari praktek sewa tanah dengan sistem lelang menurut hukum Islam.

Penelitian ini tergolong dalam penelitian empiris, dengan bukti adanya transaksi sewa tanah dengan sistem lelang yang dilakukan setiap tahun di Desa Dewi. Peneliti menggambarkan secara detail dari transaksi tersebut. Adapun jenis penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan Fenomenologi dengan tujuan untuk mendapatkan data- data yang dibutuhkan melalui wawancara kepada masyarakat dan pihak pihak yang terkait dalam transaksi. Selanjutnya peneliti menganalisis data yang sudah diperoleh untuk mendapatkan sebuah kesimpulan.

Dari hasil penelitian ini, peneliti dapat simpulkan bahwa menurut hukum Islam akad sewa tanah dengan sistem lelang di Desa Dewi hukumnya tidak sah. Karena dalam peraturan yang telah dibuat, masalah pembayaran terkait adanya uang muka belum sesuai dengan hukum Islam. Dalam hal makelar pada praktek sewa tanah hukumnya diperbolehkan.

Berdasarkan pada hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan koreksi bagi masyarakat Desa Dewi dan panitia agar selalu melakukan transaksi sesuai dengan hukum Islam. Agar tercipta suasana yang aman, tertib dan sejahtera.

## ABSTRACT

Romadlon, Nurul Wahid. 09220051. **The Land Lease Using Auction Systems from Islamic Law Perspective**. Thesis. Department of Islamic Business Law. Faculty of Sharia. Maulana Malik Ibrahim State Islamic University, Malang. Advisor: Dr. Noer Yasin, M.H.I.

---

**Keywords: Land Lease, Auction System, Islamic Law**

Lease is one of transaction forms allowed in Islam. The object of a lease transaction is the benefit of the leased item. One of the leases practice in Dewi Village, Bayan Sub-District, Purworejo is the land lease using auction system. The implementation of the agreement needs to be reviewed from Islamic law perspective. The review starts from the agreement process, subject, object and auction system. It is due to the frequent disputes among the parties resulting a loss in one of the parties. There are a lot of contract breaches between the parties and the brokers. The auction system needs to be reviewed because the auction system done by the Prophet is an auction system in buying and selling transaction.

This study aims to: 1) find out the practice of land lease using an auction system occurred in Dewi Village, Bayan Sub-District, Purworejo. 2) describe and analyze the law of land lease practice using an auction system according to Islamic law.

This study is an empirical research, with the evidence of land leases using an auction system conducted every year in Dewi Village. The researcher describes the transaction in detail. It is a qualitative research with phenomenology approach to obtain the required data through interviews to the society and the parties involved in the transaction. Furthermore, the researcher analyzes the data to draw a conclusion.

From the result, the researcher concludes that according to Islamic law, the land lease agreement using an auction system in Dewi Village is illegal. It is due to the existing regulations, the down payment system violates Islamic law. On the other hand, the land lease broker in the land lease practice is allowed.

Based on the results, it is expected that it can be a correction material for the society and committee of Dewi Village to do the transaction in accordance with Islamic law to create a safe, orderly, and prosperous environment.

## ملخص البحث

نور الواحد رمضان، 09220051. "استئجار الأرض بنظم المزاد نظرا إلى الشريعة الإسلامية". البحث العلمي. شعبة حكم التجارة الشرعية، كلية الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانج. المشرف: د. نور ياسين، الماجستير

الكلمة الرئيسية: استئجار الأرض، ونظم المزاد، الشريعة الإسلامية

عقد الاستئجار هو أحد المعاملة من المعاملات في الإسلام المسموحة. والموضوع في الاستئجار هو

فوائد كائن المؤجرة. وعقد الاستئجار الذي ظهر في قرية ديوي بايان فوروارجو هو استئجار الأرض بنظم المزاد. وتنفيذ هذا العقد تنبغي إليه إعادة النظر بالشريعة الإسلامية. يبدأ من عملية العقد والفاعل والموضوع ونظم المزاد، بسبب وجود الخلافات الكثيرة بين الشخصين التي تؤدي على خسارة الأحد منهما، المثال خرق العقد المبرم بين الشخصين وعملية الوسيط. في استخدام نظام المزاد يحتاج إلى إعادة النظر مرة أخرى لأن نظام المزاد الذي يفعل النبي هو نظام المزاد في المعاملة.

ويهدف هذا البحث إلى (1) لمعرفة عملية استئجار الأرض بنظم المزاد في قرية ديوي بايان فوروارجو (2) والصف والتحليل عن حكم عملية استئجار الأرض بنظم المزاد وفقا للشريعة الإسلامية.

ونوع هذا البحث هو البحث التجريبي، مع الأدلة من عقود استئجار الأرض بنظم المزاد الذي يجري كل عام في قرية ديوي. وصف الباحث وصفا عميقا عن تلك العملية. وهذا البحث هو البحث الكيفي اعتمادا بالظاهرة للحصول على البيانات المطلوبة بوسيلة المقابلة مع المجتمع والأشخاص المشتركة في العقد. ويقوم الباحث بتحليل البيانات للحصول على النتيجة المرجوة.

ومن هذه النتائج، يلخص الباحث اعتمادا على الشريعة الإسلامية أن عملية استئجار الأرض بنظم المزاد في قرية ديوي بايان فوروارجو فاسدة، بسبب شرط الدفعة المقدمة في العقد الذي لا يناسب بالشريعة الإسلامية. وأما من حيث وسيط استئجار الأرض مسموح له.

واستنادا إلى نتائج هذا البحث أن تكون مادة للتصحيح على المجتمع في قرية ديوي ولجنة الاستئجار أن تقوموا بالمعاملة مناسبة بالشريعة الإسلامية. أن تكون حياتهم آمنة ومنظمة، ومزدهرة.



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Manusia dilahirkan di muka bumi pada dasarnya untuk menjadi pemimpin umat. Dalam proses kepemimpinan manusia harus saling berinteraksi antar sesama agar terjalin kehidupan yang harmonis. Dari itulah manusia bisa dikatakan makhluk sosial yang saling tolong-menolong untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dimanapun kita berada. Seperti yang telah difirmankan Allah dalam Surat Al- Maidah ayat 2:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Artinya: Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran.

Dan bertakwalah kamu kepada Allah. Sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya. (Q.S Al- Maidah : 2)<sup>1</sup>

Untuk memenuhi kebutuhan perekonomiannya, manusia senantiasa dianjurkan untuk saling berhubungan dengan cara bertransaksi mua'malah yang saling menguntungkan dan sesuai dengan syariat Islam. Salah satu transaksi yang boleh dilakukan menurut syariat yaitu dengan melakukan transaksi jual beli, sewa menyewa dan lainnya.

Bertransaksi dengan sistem mua'malah akan senantiasa berusaha mewujudkan kemaslahatan, mereduksi permusuhan dan perselisihan diantara manusia. Allah SWT telah menurunkan syariah, kecuali dengan tujuan merealisasikan kemaslahatan hidup hamba-Nya, tidak bermaksud memberikan beban dan menyempitkan ruang gerak kehidupan manusia.

Dalam Al-quran dan Hadis, syariah mengajarkan umat Islam untuk berbuat baik terhadap sesama, dermawan, selalu berkata benar, menepati janji, jujur dalam semua urusan termasuk dalam bermuamalah. Keseluruhan etika Islam dalam bertransaksi pada tataran individual dan sosial, selalu kita hubungkan dengan syariah.

Sedangkan dalam kaitanya dengan alam sekitar, seseorang yang mempunyai akhlak akan memperlakukan alam sebagai sumber kehidupan ekonomi. Ia tidak mengeksploitasi alam sekitar hanya untuk memenuhi kepentingan material diri sendiri. Melainkan untuk kemakmuran di

---

<sup>1</sup> Departemen Agama RI, Al- Qura'an Dan Terjemahannya Al- Jumanatul 'Ali, (Bandung: CV Penerbit J-Art, 2005), 2.

sekelilingnya. Ia memperlakukan alam sebagai bagian dari kehidupannya yang saling membantu.

Tanah merupakan faktor produksi yang sangat penting. Karena tanah merupakan sumber mata pencaharian untuk meningkatkan perekonomian kehidupan keluarga. Tanah juga merupakan faktor produksi yang sangat khusus, sebab tanah tidak diciptakan oleh manusia. Melainkan manusia tinggal memelihara, melestarikan serta memanfaatkan yang sudah diciptakan oleh Allah SWT. Bahkan dalam kitab-kitab fiqih klasik para ulama membahas tentang pentingnya menghidupkan tanah yang mati (Ihyaul Mawaat) untuk dilestarikan dengan cara menamami serta mengolahnya.

Manusia akan hidup bahagia serba berkecukupan, jika mereka dapat menggunakan tanah yang dimiliki atau dikuasainya sesuai dengan hukum alam yang sudah berlaku. Manusia akan hidup tentram dan damai jika mereka dapat menggunakan hak-hak serta kewajibannya sesuai dengan batas tertentu. Dengan hukum yang berlaku untuk mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat sosial.

Dalam pandangan ekonomi konvensional, tanah merupakan faktor produksi yang bersifat tetap dalam penawarannya. Total penawaran ditentukan oleh kekuatan-kekuatan non ekonomi. Umumnya tanah tidak dapat diperluas meskipun harga lebih tinggi atau dipersempit meskipun harga rendah.

Para ekonom klasik menyebut tanah sebagai “hadiah alam yang orisinal dan tidak ada habis-habisnya”, yang menurut definisi penawaran totalnya tetap atau tidak elastis sempurna.<sup>2</sup> Sementara itu, dalam pandangan Islam, tanah merupakan anugerah Allah SWT yang harus dimanfaatkan secara optimal untuk mencapai kesejahteraan manusia. Tanah tidak boleh ditelantarkan dan dieksploitasi secara berlebihan. Karena akan menimbulkan kerusakan alam yang berakibat pada kita.

Di zaman yang semakin maju, serta transaksi muamalah yang semakin berkembang, manusia berusaha menggunakan akal pikirannya untuk melakukan berbagai macam transaksi. Dengan tujuan bisa digunakan untuk memperoleh sesuatu yang sesuai dengan keinginannya. Salah satu transaksi yang sudah dimunculkan yaitu transaksi sewa tanah kas bondo desa dengan sistem lelang. Dan sampai sekarang masih dilakukan di Desa Dewi, Kecamatan Bayan, Purworejo.

Tanah kas bondo desa adalah tanah hak milik yang dipunyai oleh desa atau sekelompok masyarakat, penggunaanya dapat bersama-sama atau bergiliran. Sedang hasilnya untuk kepentingan bersama.<sup>3</sup> Dalam arti lain bahwa tanah tersebut milik Negara yang diamanatkan atau diberikan kepada desa untuk membantu mensejahterakan desa.

---

<sup>2</sup> Paul A. Samuelson dan William D. Nordhaus, *Makro ekonomi (terjemahan)*, (edisi ke-14, Jakarta: Erlangga, 1999), 312.

<sup>3</sup> Mudjiono. *Politik Dan Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Liberty,1997).83.

Seperti yang telah diamanatkan oleh undang-undang dasar 1945 alinea keempat, sebagai tujuan dari Negara Indonesia untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur secara universal. Maka hasil dari perolehan lelang tanah kas desa digunakan untuk membantu pembangunan desa yang berwujud seperti perbaikan balai desa, jalan, irigasi, masjid, pasar desa dan infrastruktur desa lainnya yang sekiranya membantu dalam program kerja yang telah dibentuk dalam tahun lalu.

Tanah kas bondo desa disewakan setiap satu tahun sekali kepada masyarakat. Cara penyewaannya dengan sistem lelang, yang disitu terjadi tawar menawar harga antar masyarakat untuk mendapatkan tanah kas desa. Selanjutnya akan di gunakan sebagai mata pencaharian dalam jangka waktu satu tahun dengan cara bercocok tanam seperti menanam padi, jagung, kacang-kacangan. Biasanya dalam satu tahun ditanami dengan tiga kali masa (padi-polo wijo-padi) terserah orang yang sudah mendapatkan tanah lelangan.

Adanya praktek sewa menyewa tanah menggunakan sistem lelang yang dilakukan masih perlu ditinjau ulang lagi dari segi hukum fiqh muamalah. Dimulai dari proses akad sewa, pihak-pihak yang terkait dalam persewaan, dan sistem lelang. Karena pada kenyataanya masih banyak penyelewangan yang disitu menimbulkan perselisihan antar para pihak.

Diantaranya sering terjadi wanprestasi atau cidera janji antara para pihak. Ketika peraturan yang dibuat oleh panitia lelang dan sudah disetujui

oleh masyarakat, dilanggar oleh pihak penyewa.<sup>4</sup> Dari hal itu mengakibatkan kerugian ditanggung oleh pihak pemerintahan. Dan praktek seperti itu setiap tahunnya masih ada.

Selain itu sering terjadi perjanjian diluar kontrak dan pihak pemerintahan tidak mengetahui adanya perjanjian itu. Perjanjian dilakukan oleh pihak penyewa ke pihak ketiga. Jadi seakan akan pihak penyewa hanya sebagai makelar dalam praktek sewa tanah tersebut.<sup>5</sup> Dan sering terjadi setiap tahunnya dari pihak-pihak panitia sendiri boleh melakukan transaksi perjanjian sewa tanah.

Dalam masalah harga standar sewa tanah yang dibuat oleh panitia menurut masyarakat yang perekonomiannya menegah ke bawah masih terlalu tinggi. Dan mengakibatkan orang yang dalam kondisi perekonomiannya menegah ke bawah tidak bisa melakukan perjanjian sewa tanah dikarenakan harga yang semakin tinggi dan setiap tahunnya diikuti oleh masyarakat yang punya modal besar.

Dengan adanya praktek tersebut masyarakat banyak yang mengeluh tidak bisa ikut serta dalam transaksi sewa tanah. Disamping harga tanah yang semakin tinggi, kebutuhan yang dibutuhkan untuk penggarapan semakin naik misalnya harga pupuk, perairan, serta biaya untuk memelihara tanamannya dari awal tanam sampai panen.

---

<sup>4</sup> Wawancara oleh Bapak Muslih selaku Panitia sewa tanah dengan sistem lelang, tanggal 13 April 2013.

<sup>5</sup> Wawancara Bapak zaenudin selaku masyarakat. Tanggal 05 April 2013.

Bahkan dari data harga persewaan tanah dengan sistem lelang pertahunnya ada yang tanah seluas 420 m<sup>2</sup> harganya mencapai Rp 1.700.000, biasanya tanah seluas 420 m<sup>2</sup> disewakan dengan harga Rp 800.000-Rp 1.000.000 pertahun, luas 1.750 m<sup>2</sup> harganya mencapai Rp 4.350.000 biasanya disewakan dengan harga Rp 2.000.000-Rp 3.000.000 pertahun.

Secara perhitungan global dari proses awal penanaman sampai panen, tanah seluas 420 m<sup>2</sup> tidak bisa menghasilkan sesuai dengan harapan. Dan akibatnya orang tersebut mengalami kerugian dalam masa satu tahun.

Padahal dalam konsep bermuamalah dijelaskan bahwa ketika seseorang melakukan transaksi muamalah diharuskan menerapkan asas-asas yang sesuai dengan syariat Islam. Seperti asas Tabâdul al-Manafi yaitu bahwa segala sesuatu bentuk kegiatan muamalah harus memberi keuntungan dan manfaat bersama bagi pihak-pihak yang terlibat. Dan asas pemerataan dan keadilan yaitu asas berupa prinsip keadilan dalam bidang muamalah yang menghendaki agar harta tidak hanya dikuasai oleh segelintir orang. Sehingga harta itu harus didistribusikan secara merata.<sup>6</sup>

Dan seperti yang sudah tercantum dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 21 yang menjelaskan tentang macam-macam asas yang diwajibkan dalam bermu'amalah diantaranya asas Ikhiyari, Amanah,

---

<sup>6</sup> Abbas Arfan, *Kaidah kaidah Fiqh Muamalah dan Aplikasinya Dalam Ekonomi Islam & Perbankan Syariah.* (Malang: Fakultas Syariah Uin Malang, 2012), 88.

Ikhtiyati, Luzum, Saling menguntungkan, Taswiyah, Transparasi, Kemampuan, Taisir, I'tikad baik dan sebab yang halal.<sup>7</sup>

Dengan adanya praktek sewa menyewa tanah dengan sistem lelang yang telah terjadi di masyarakat daerah purworejo tepatnya di desa Dewi, maka perlu dilakukan penelitian yang lebih mendalam tentang praktek sewa tanah dengan sistem lelang yang sudah menjadi kebiasaan dan perlu mengetahui esensial serta hukum dari praktek tersebut.

Oleh karena itu untuk menjawab dari kasus di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul : “SEWA TANAH DENGAN SISTEM LELANG PRESPEKTIF HUKUM ISLAM” (Studi kasus di Desa Dewi, Kecamatan Bayan, Purworejo, Jawa Tengah).

## **B. Rumusan Masalah**

Dari adanya praktek sewa tanah dengan sistem lelang yang sedikit dijelaskan pada latar belakang, maka timbul suatu permasalahan. Sehingga penulis akan rumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana aplikasi sewa tanah desa dengan sistem lelang di desa Dewi, Kecamatan Bayan, Purworejo, Jawa tengah?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktek sewa tanah dengan sistem lelang di desa Dewi, Kecamatan Bayan, Purworejo, Jawa tengah ?

---

<sup>7</sup> Tim Redaksi Fokusmedia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Bandung: Fokusmedia, 2009), 19.



### **C. Tujuan Penelitian**

Dengan timbulnya suatu permasalahan dari praktek sewa tanah dengan sistem lelang, maka penulis memiliki tujuan penelitian atas masalah yang terjadi yaitu:

1. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis praktek sewa tanah dengan sistem lelang yang terjadi di desa Dewi, Kecamatan Bayan, Purworejo, Jawa Tengah.
2. Untuk mendeskripsikan dan menganalisis hukum dari praktek sewa tanah dengan sistem lelang menurut hukum Islam.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian merupakan hasil dari penelitian ini yang kemudian bisa digunakan oleh perorangan, masyarakat maupun pemerintah. Adapun manfaat penelitian yang bisa diperoleh diantaranya:

1. Manfaat Teoritis:

Penelitian ini diharapkan bisa menambah serta memperdalam khazanah keilmuan yang berguna untuk pengembangan hukum Islam yang terkait dengan transaksi sewa tanah dengan sistem lelang.

2. Manfaat Praktis:

- a. Bagi penulis

Penulis memperoleh gelar S-1 serta ilmu pengetahuan hukum Islam dari praktek sewa tanah dengan sistem lelang.

b. Bagi Pemerintah

Pemerintah mengetahui praktek yang sudah terjadi dimasyarakat tentang sewa tanah kas desa serta hukum dari praktek tersebut sesuai hukum Islam.

c. Bagi Masyarakat

Masyarakat akan mengetahui bagaimana seharusnya praktek sewa tanah yang disyariatkan Islam dan bisa melaksanakan sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku baik agama maupun Negara.

**E. Definisi Oprasional**

Definisi oprasional dibuat oleh peneliti yang bertujuan untuk memudahkan dalam memahami kosa- kata atau istilah-istilah asing yang ada dalam judul skripsi peneliti, adapun istilah-istilah tersebut yaitu:

1. Sewa menyewa:

Sewa menyewa dalam hukum Islam dinamakan dengan ijarah. Secara bahasa artinya pemakaian sesuatu dengan membayar uang. Dalam syariat ijarah adalah akad atas manfaat dengan imbalan.<sup>8</sup>

Sewa menyewa menurut Burgerlijk Wetboek (BW) yang terdapat pada pasal 1548.<sup>9</sup> Sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan

<sup>8</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, diterjemahkan Mujahidin Muhayan, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2012), 145.

<sup>9</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibo, *Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, Burgerlijk Wetboek*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), 381.

dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

## 2. Lelang:

Lelang menurut kamus ilmiah populer adalah penjualan di depan umum dengan harga menurut penawaran tertinggi.<sup>10</sup> Lelang dalam pandangan Islam disebut dengan bai' Al-muzayadah yang artinya ada tambahan.<sup>11</sup> Konsep muzayadah disini berbeda dengan konsep riba, meskipun kalau kita lihat sepintas mempunyai arti yang sama yaitu adanya tambahan dalam bertransaksi.

Lelang adalah proses membeli dan menjual barang atau jasa dengan cara menawarkan kepada penawar, menawarkan tawaran harga yang lebih tinggi dan kemudian menjual barang kepada penawar harga tinggi.<sup>12</sup>

## 3. Hukum Islam:

Yang peneliti maksud dalam menjelaskan pengertian hukum Islam ini adalah hukum Islam secara Madzhab Syafi'i. Hukum Islam merupakan hukum fiqih muamalah secara luas, yakni pengertian

---

<sup>10</sup> Pius A Partanto dan M. Dahlan Al- Barry, *Kamus Ilmiah Populer*, ( Surabaya: Arkola), 1994, 405.

<sup>11</sup> Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqih Islam jilid 5*, diterjemahkan Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani,2011), 172.

<sup>12</sup> Rafiqatul Hanniah, *Lelang Dalam Pandangan Islam*, <http://lelang-dalam-pandangan-Islam.html>. diakses tanggal 20 maret 2013.

manusia tentang kaidah-kaidah kemasyarakatan yang bersumber pada Al-quran, Hadis, Ijma' ulama dan Qiyas.<sup>13</sup>

#### **F. Penelitian Terdahulu**

Untuk mengetahui lebih lanjut tentang permasalahan “Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Lelang Prespektif Hukum Islam”, maka peneliti memberikan penelitian terdahulu yang dijadikan sebagai perbandingan untuk lebih mengeksplorasi pada penemuan baru yang tidak ada dalam penelitian sebelumnya. Dalam hal ini, peneliti akan membandingkan dari sisi penelitian yang berkaitan dengan sewa tanah dengan sistem lelang prespektif hukum Islam. Penelitian- penelitian yang berkaitan dengan hal ini diantaranya:

1. Penelitian yang berkaitan dengan sewa menyewa dilakukan oleh Promo Imanuel Hadi, Mahasiswa Jurusan Sosiologi dan Antropologi Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang pada tahun 2009, dengan judul “*Sistem Sewa Tanah Pertanian*” (Kasus Sewa Tanah Desa Karangrejo Kecamatan Grobogan Kabupaten Grobogan).<sup>14</sup> Metode pendekatan penelitian yang digunakan yaitu dengan pendekatan kualitatif. Metode pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan metode observasi partisipan, wawancara, dan dokumentasi. Teknik analisis data menggunakan teknik triangulasi. Hasil dari penelitiannya yaitu sewa tanah yang dilakukan di Desa

<sup>13</sup> A. Djazuli, *Ilmu Fiqih Penggalan, Perkembangan, dan Penerapan Hukum Islam*, (Jakarta: Prenada Media, revisi cetakan ke 5, 2005), 13.

<sup>14</sup> Promo Imanuel Hadi, *Sistem Sewa Tanah Pertanian, (Kasus Sewa Tanah Desa Karangrejo Kecamatan Grobogan Kabupaten Grobogan)*, Skripsi, Universitas Negeri Semarang, 2009.

Karangrejo menggunakan sistem lelang. Semua warganya berhak menyewa kecuali Pegawai Negeri Sipil, hasil pelelangan digunakan untuk kepentingan desa. Persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah sama- sama berobyek pada sewa tanah. Adapun perbedaanya, pada penelitian saudara Promo Imanuel Hadi hanya mencari sistem dalam sewa menyewa tanah di Desa Karangrejo. Sedangkan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti tidak hanya terfokus pada sistem sewa tanahnya saja namun peneliti mencari langkah pengambilan hukum dari sewa tanah dengan sistem lelang menurut hukum Islam.

2. Penelitian yang berkaitan dengan sewa tanah juga diteliti oleh Joko Susilo, Mahasiswa Jurusan Muamalah Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel pada tahun 2010, dengan judul *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Sewa Tanah Tegalan Yang Dikelola Kelompok Tani Di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo”*<sup>15</sup>. Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian kualitatif, metode pengumpulan datanya dengan cara wawancara dan dokumentasi yang selanjutnya disusun secara deskriptif verifikatif. Hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa sistem sewa tanah tegalan yang dikelola kelompok tani di desa Putat tidak sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Karena pelaksanaan sewa dilakukan dengan unsur pemaksaan. Persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan

---

<sup>15</sup> Joko Susilo, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Sewa Tanah Tegalan Yang Dikelola Kelompok Tani Di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo*, Skripsi, IAIN Sunan Ampel, 2010.

oleh peneliti adalah sama-sama berobyek pada sewa tanah. Adapun perbedaannya terdapat pada sistem sewa tanahnya dan hak milik atas tanah.

3. Penelitian yang selanjutnya dilakukan oleh Ainung Jariyah Nim: 072311019 Mahasiswa Jurusan Muamalah Fakultas Syariah IAIN Walisongo pada tahun 2012 dengan judul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemindahan Hak Sewa Tanah Bondo Deso Kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Sewa Lelang*" (Studi Kasus Perjanjian Sewa Lelang Tanah Bondo Deso di Desa Tanjungmojo Kangkung Kendal).<sup>16</sup> Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan metode kualitatif, pengambilan data diambil dari wawancara, observasi dan dokumentasi. Hasil dari penelitiannya dapat disimpulkan bahwa hukum pemindahan hak sewa tanah di Desa Tanjungmojo Kangkung batal demi hukum karena terjadi interpretasi hukum. Perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak tidak mencantumkan klausul tentang peraturan yang terkait dengan pemindahan kepada pihak ketiga. Akad yang tidak sah tidak mempunyai implikasi hukum berupa perpindahan kepemilikan manfaat oleh pihak ke tiga. Persamaan dengan penelitian yang diteliti oleh peneliti adalah sama- sama berobyek pada sewa tanah. Adapun perbedaan yang dikaji oleh saudara Ainung Jariyah yaitu hukum pemindahan hak sewa kepada pihak ketiga serta akibatnya. Sedangkan penelitian yang diteliti oleh peneliti, bersangkutan pada

---

<sup>16</sup> Ainung Jariyah, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemindahan Hak Sewa Tanah Bondo Deso Kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Sewa Lelang*" (Studi Kasus Perjanjian Sewa Lelang Tanah Bondo Deso di Desa Tanjungmojo Kangkung Kendal), Skripsi, IAIN Walisongo, 2012.

hukum sewa tanah dengan sistem lelang yang dikaji mulai dari awal akad sampai akhir akad sewa tanahnya.

4. Penelitian selanjutnya yang membahas tentang sewa tanah dilakukan oleh Herin Fitri Marlinda Jurusan Muamalah Fakultas Syariah STAIN Ponorogo pada tahun 2010 dengan judul “*Sewa Tanah Pertanian Menurut Yusuf Al- Qardhawi*”.<sup>17</sup> Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan metode kuantitatif, pengambilan data dari kajian pustaka. Hasil dari penelitiannya dapat disimpulkan bahwa Yusuf Al- Qardhawi berpendapat bahwa ia melarang sewa tanah dengan uang atau sewa tetap. Dalam mengemukakan pendapatnya Yusuf Al- Qardhawi mendasarkan argumennya pada dalil- dalil yang berkaitan dengan sewa tanah, dari dalil-dalil itu beliau berpendapat bahwa sewa tanah dengan sistem uang tidak boleh dan menganjurkan untuk menggunakan sistem bagihasil. Pelarangan sewa dengan uang didasarkan pada ketidakadilan dalam sistem sewa tanah dengan uang (manfaat tanah yang tidak pasti) karena keadilan merupakan asas pokok dalam Islam yang khususnya menyangkut bidang muamalah. Sehingga jika asas ini tidak ada, maka hukum sesuatu itu menjadi haram karena tidak sesuai dengan prinsip dasar Islam.

---

<sup>17</sup> Herin Marlinda, *Sewa Tanah Pertanian Menurut Yusuf Al- Qardhawi*, Skripsi, STAIN Ponorogo, 2010.

## G. Sistematika Pembahasan

Agar penyusunan penelitian ini sistematis, terarah dan saling berhubungan satu bab dengan bab yang lain, maka peneliti secara umum akan menggambarkan susunanya sebagai berikut:

**BAB I:** Merupakan Pendahuluan yang meliputi beberapa keterangan yang menjelaskan tentang latar belakang masalah sebagai penjabar tentang timbulnya ide suatu masalah. Selanjutnya dari latar belakang kemudian dirumuskan sebuah pertanyaan yang menjadi suatu rumusan masalah. Selanjutnya peneliti mencantumkan tujuan dan manfaat penelitian, kemudian penulis mencantumkan definisi operasional untuk memudahkan pemahaman bagi pembaca terhadap kosa kata asing yang terdapat pada judul skripsi, setelahnya untuk membedakan penelitian yang dilakukan penulis dengan penelitian orang lain penulis mencantumkan penelitian terdahulu, dan bagian terakhir dari bab I adalah sistematika pembahasan.

**BAB II:** Berisi tentang kajian pustaka yang merupakan kerangka teori tentang konsep sewa menyewa, yang menggunakan sistem lelang. Pemaparan dari bab II merupakan seluruh kajian dari berbagai literatur yang ada dan bermaksud untuk memberikan



penyajian teori tentang akad, sewa menyewa dan sistem lelang menurut hukum Islam.

**BAB III:** Membahasa tentang metode penelitian yang berbentuk metode- metode penelitian ilmiah dengan langkah- langkah tertentu mulai dari pengumpulan data sampai pengolahan dan analisi bahan hukum.

**BAB IV:** Merupakan hasil penelitian dan pembahasan, yang merupakan pembahasan secara menyeluruh dari laporan penelitian. Penulis memaparkan data secara lengkap tentang profil, gambaran umum obyek penelitian, penyajian data serta analisis data.

**BAB V:** Berisi tentang penutup. Dan merupakan bab terakhir yang meliputi kesimpulan dan saran. Kesimpulan dikembangkan berdasarka hasil penelitian serta penggabungan dari teori- teori yang ada. Sedangkan saran di peroleh dari hasil kesimpulan untuk melengkapi peristiwa hukum yang terjadi dimasyarakat yang menurut penulis kurang baik dimata hukum.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Konsep Akad

##### 1. Pengertian Akad

Dari segi etimologi, akad memiliki makna “al-rabthû” yang berarti menghubungkan atau mengikatkan. Selain itu, akad berasal dari kata al-‘aqdatu ( sambungan), al-‘ahdu (janji). Menurut terminologi ulama fiqih, akad dapat ditinjau dari dua segi yaitu secara umum dan secara khusus.

##### a. Pengertian umum

Secara umum, pengertian akad dalam arti luas hampir sama dengan pengertian akad dari segi bahasa menurut pendapat ulama Syafiiyah, Malikiyah dan Hanabilah yaitu:

كُلُّ مَا عَزَمَ الْمَرْءُ عَلَىٰ فِعْلِهِ سِوَاءَ صَدَرَ بِإِرَادَةٍ مُنْفَرِدَةٍ كَالْوَقْفِ وَالْإِبْرَاءِ وَالطَّلَاقِ وَالْيَمِينِ أَمْ  
إِحْتِيَاجَ إِلَىٰ أُرَادَتَيْنِ فِي أَنْشَائِهِ كَالْبَيْعِ وَالْإِجَارِ وَالنَّوْكَيْلِ وَالرَّهْنِ

“Segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan atau sesuatu yang pembetukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual-beli, perwakilan, dan gadai”.<sup>18</sup>

b. Pengertian khusus

Menurut ulama fiqh pengertian akad secara khusus yaitu:

الرِّبَاطُ إِجَابٌ يَقْبُولُ عَلَى وَجْهِ مَشْرُوعٍ يَثْبُتُ أَثْرُهُ فِي مَحَلِّهِ

“ Perikatan yang ditetapkan dengan ijab- qobul berdasarkan ketentuan syara’ yang berdampak pada obyeknya”<sup>19</sup>

Dengan ungkapan lain bahwa akad merupakan keterkaitan antara keinginan kedua belah pihak yang melakukan transaksi sesuai dengan ketentuan syara’ dan kejadian itu akan menimbulkan implikasi hukum tertentu yang mengikat keduanya.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.

Akad memiliki implikasi hukum tetentu seperti pindahnya kepemilikan lahan, hak sewa tanah dan lainnya. Dengan adanya akad akan menyebabkan pindah, awal dan berakhirnya suatu hak dan kewajiban dari kedua belah pihak atau lebih yang melakukan transaksi.

Akad ijarah termasuk bagian dari al-‘uqûd al-mûsâmâh yang sangat diperhatikan hukumnya secara khusus oleh syariat Islam dari sisi karakter akadnya. Akad ijarah berbeda dengan transaksi jual beli

<sup>18</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 44.

<sup>19</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 45.

karena sifatnya temporal, sedangkan jual beli bersifat permanen karena pengaruhnya dapat memindahkan kepemilikan suatu barang.<sup>20</sup>

## 2. Pembentukan Akad

Agar suatu akad dipandang terjadi menurut hukum maka harus diperhatikan rukun- rukun dan syarat- syaratnya. Rukun dan syarat akad sebagai berikut:

### a. Rukun Akad

Rukun adalah unsur yang mutlak harus ada dalam sesuatu hal, peristiwa atau tindakan.<sup>21</sup> Rukun merupakan perkara yang dijadikan sebagai landasan untuk wujudnya sesuatu dan merupakan bagian yang tidak bisa dipisahkan atas hakikat sesuatu itu. Misalnya dalam konteks jual beli, adanya penjual, pembeli, barang yang dijual dan ijab qobul merupakan satu kesatuan rukun yang tidak bisa dipisahkan dari jual beli. Suatu transaksi tidak bisa dikatakan jual beli jika tidak mengandung unsur- unsur di atas.

Menurut ulama Hanafiyah rukun akad adalah ijab dan qobul.<sup>22</sup> Adapun orang yang mengadakan akad atau hal lainnya yang menunjang terjadinya akad tidak dikategorikan sebagai rukun akad karena sebab keberadaanya sudah pasti ada.

<sup>20</sup> Wahbah Al- Zuhaili, *Fiqih Islam jilid 5*, diterjemahkan Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani,2011), 385.

<sup>21</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas- Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: UII Press,2000),66

<sup>22</sup> Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 45.

Berbeda dengan pendapat jumbuh ulama, rukun akad dijelaskan secara terperinci yang terdiri dari:

1) ‘Aqid (orang yang berakad)

Contoh: penjual dan pembeli. Syarat- syarat penjual dan pembeli harus memenuhi kriteria yang sesuai dengan syariat Islam, diantaranya: islam, baligh, merdeka, sehat jasmani dan rohani, ketika bertransaksi tidak dalam paksaan. Dan dalam KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah) pada pasal 23 disebutkan bahwa pihak-pihak yang berakad adalah orang, persekutuan, atau badan usaha yang memiliki kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum.<sup>23</sup>

2) Mauqud alaih (Obyek akad )

Contoh: harga dan barang yang dijual. Obyek akad merupakan sesuatu dimana transaksi dilakukan diatasnya, sehingga akan menunjukkan implikasi hukum tertentu tergantung pada akad yang ditentukan. Mauqud alaih harus memenuhi persyaratan yaitu: obyek transaksi harus ada ketika akad, obyek berupa harta yang diperbolehkan syara’ di transaksikan, adanya kejelasan tentang obyek transaksi, obyek transaksi harus suci.

3) Shighat ijab dan qobul.

Menurut ulama Hanafiyah ijab adalah penetapan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridhaan yang diucapkan oleh orang pertama<sup>24</sup>, baik menyerahkan maupun orang yang menerima, sedangkan qabul

<sup>23</sup> Tim Redaksi Fokusmedia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Bandung: Fokusmedia, 2009), .

<sup>24</sup> Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 45.

adalah orang yang berkata setelah orang yang mengucapkan ijab, yang menunjukkan keridhaan atas ucapan orang pertama.

#### 4) Maudhu (Tujuan Akad)

Maudhu akad adalah maksud utama disyariatkannya akad, dalam hukum Islam maudhu akad harus benar dan sesuai dengan ketentuan syara' untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing- masing pihak yang mengadakan akad. contohnya Maudhu akad dalam sewa menyewa yaitu pemindahan dalam pengambilan manfaat disertai pengganti.

##### b. Syarat umum Akad

Syarat umum yang menjadi syarat sahnya sesuatu perjanjian adalah:<sup>25</sup>

- 1) Tidak menyalahi hukum syari'ah yang disepakati adanya.
- 2) Harus sama ridha dan ada pilihan.
- 3) Harus jelas dan gamblang.

Secara rinci syarat- syarat akad terbagi menjadi 4 macam yaitu:

1) Syarat in'iqod (syarat terjadinya akad) adalah persyaratan yang berkenaan dengan berlangsung tidaknya sebuah akad. Persyaratan ini harus ada bagi keberlangsungan akad. Ketika tidak ada, maka akad akan menjadi batal. Persyaratan ini bersifat umum misalnya adanya 'Aqid, Mauqud Alaih dan sighat akad.

2) Syarat syihah (syarat sah akad), merupakan segala sesuatu yang ditentukan oleh syara' untuk menjamin keabsahan akad. Jika tidak

<sup>25</sup> Chairuman Pasaribu Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 2.

terpenuhi maka akan menimbulkan rusaknya suatu akad. Ulama Hanafiyah mensyaratkan agar terhindar dari 6 kecacatan yaitu kebodohan, paksaan, pembatasan waktu dalam hal jual beli, perkiraan, unsur kemadharatan, dan fasid.

### 3) Syarat pelaksanaan akad.

Pada pelaksanaan akad, ada dua unsur syarat yaitu kepemilikan dan kekuasaan. Kepemilikan adalah sesuatu yang sudah dimiliki oleh seseorang yang orang tersebut bebas untuk menggunakan apa yang dimilikinya yang sesuai dengan syara'. Sedangkan kekuasaan yaitu kemampuan seseorang dalam bertransaksi yang sesuai dengan ketentuan syara', baik dilakukan oleh diri sendiri maupun diwakilkan.

### 4) Syarat luzum (kepastian hukum)

Persyaratan yang ditetapkan oleh syara' yang berkenaan dengan sebuah akad. Sebuah akad belum dikatakan berlaku jika akad tersebut masih mengandung unsur-unsur yang tidak adanya kepastian dalam bertransaksi.<sup>26</sup>

## 3. Macam-Macam Akad

1. Ditinjau dari segi disyari'atkannya suatu akad. Maka akad dibedakan menjadi dua :

- a. Akad masru'ah yaitu akad- akad yang dibenarkan syara'dan diizinkan, misalnya jual beli, jual harta yang ada harganya dan termasuk juga hibah, atau rahn (gadai)

<sup>26</sup> Chairuman Pasaribu Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 4.

b. Akad mamnu'ah (ghairu masyrû'ah) yaitu akad-akad yang dilarang oleh syara' karena bertentangan dengan prinsip-prinsip syariat. Larangan tersebut berlaku karena adanya unsur keharaman yang dapat menimbulkan kemadharatan bagi kelangsungan hidup manusia baik di dunia maupun diakhirat. Contoh dari akad ini yaitu menjual anak binatang yang masih di dalam kandungan yang dalam bahasa arab dikatakan bai' mâlâqih yang dikenal pada masa jahiliah.

2. Ditinjau dari tingkat keabsahannya, akad terbagi menjadi shahih dan ghairu shahih.

a. Akad shahih adalah akad yang memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan oleh hukum syara'.<sup>27</sup> Akad shahih berlaku bagi seluruh akibat hukum yang ditimbulkan dan bersifat mengikat bagi masing- masing pihak yang menggunakan dalam penyusunan kontrak. Misalnya para pihak (aqidain) yang memenuhi syarat kecakapan untuk melakukan kontrak sewa menyewa terhadap objek tertentu (ma'qud alaih) maka hukumnya sah, setelah terjadi kesepakatan (ijab qobul)

b. Akad ghoiru shahih yaitu akad yang tidak sah karena belum memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan oleh hukum syara'.

---

<sup>27</sup> Burhanuddin S., *Hukum Kontrak Syariah* (Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2009), 15.



- 2) Akad fasid yaitu akad yang semula sesuai dengan rukun dan syarat yang telah ditetapkan namun karena adanya faktor perbuatan yang merusak keridhaan menyebabkan akad tersebut menjadi fasid.
3. Ditinjau dari kompensasi akad yang akan diperoleh, akad dapat dibedakan menjadi akad tijarah dan akad tabarru'<sup>28</sup>.
  - a. Akad tijarah ialah akad muamalah yang khusus disyariatkan dengan maksud untuk menjalankan usaha agar memperoleh keuntungan. Hukum asal akad ini yaitu untuk tujuan bisnis. Misalnya jual beli dengan dengan berbagi jenisnya seperti ijarah, musyarakah, mudhorobah dll.
  - b. Akad tabarru' yaitu akad yang disyariatkan untuk berbuat kebaikan (tolong menolong) tanpa mengharapkan sesuatu apapun.
4. Dilihat dari masa berlakunya, suatu akad dapat dibedakan menjadi fauriyah dan istimrar.
  - a. Akad fauriyah yaitu akad yang masa berlakunya terbatas (tidak memerlukan waktu lama). Misalnya akad jual beli dipandang selesai apabila yang telah menjadi tujuan jual beli tersebut dapat tercapai, terutama setelah para pihak menunaikan hak dan kewajibannya.
  - b. Akad istimrar yaitu akad yang pelaksanaannya memerlukan waktu yang lama. Lamanya proses pelaksanaan akad tersebut terkait dengan kesempurnaan tujuan yang hendak dicapai. Misalnya akad syirkah, ijarah, dan lain- lain yang membutuhkan jangka waktu tertentu untuk menyelesaikan atau mencapai tujuan akad.

---

<sup>28</sup> Burhanuddin S., *Hukum Kontrak Syariah* (Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2009), 18.

### 5) Berakhirnya Suatu Akad

Secara umum tentang pembatalan perjanjian atau akad tidak mungkin dilaksanakan, sebab dasar perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut. Namun demikian pembatalan perjanjian dapat dilakukan apabila:<sup>29</sup>

- a. Jangka waktu perjanjian telah berakhir.
- b. Salah satu pihak menyimpang dari apa yang diperjanjikan.
- c. Jika ada bukti kelancaran dan bukti pengkhianatan (penipuan).

Ulama fiqih menyatakan bahwa suatu akad dapat berakhir ketika terjadi hal- hal berikut ini:<sup>30</sup>

1. Masa berlaku akad sudah berakhir, apabila dalam akad itu mempunyai masa tenggang waktu.
2. Akadnya dibatalkan oleh para pihak yang berakad ketika akadnya bersifat mengikat.
3. Dalam suatu akad yang bersifat mengikat, maka akad dapat berakhir ketika:
  - a. Akad itu fasid (rusak)
  - b. Berlaku khiyar syarat dan khiyar 'aib
  - c. Tidak terlaksananya akad oleh salah satu pihak
  - d. Sudah mencapai tujuan akad secara sempurna.
4. Salah satu pihak yang berakad wafat

<sup>29</sup> Chairuman Pasaribu Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 4.

<sup>30</sup> M.Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), 112.

dalam hal ini ada pengecualian, ketika salah satu pihak wafat akad boleh diteruskan dengan melimpahkan kepada ahli warisnya. Seperti akad sewa menyewa, perserikatan, gadai. Dengan melimpahkan akad, menjadikan pihak- pihak yang berakad tidak saling dirugikan.

## 5. Asas Dan Prinsip Dalam Akad

Ketika kita melakukan transaksi tentunya mempunyai asas- asas yang digunakan agar dalam tidak menimbulkan perselisihan antar pihak. dalam KHES BAB II Pasal 21 disebutkan bahwa suatu akad dilakukan berdasarkan asas diantaranya:<sup>31</sup>

- a. Sukarela: setiap akad dilakukan atas kehendak para piha, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain.
- b. Menepati janji; setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cidera janji
- c. Kehati-hatian; setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang. Agar terlaksana dengan jelas.
- d. Tidak berubah; setiap dilakukan dengan tujuan yang jelas, tidak berubah ubah, sehingga terhindar dari praktek penipuan.
- e. Saling menguntungkan; akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktek manipulasi.
- f. Sebab-sebab yang halal; akad yang dilakukan tidak bertentangan dengan aturan-aturan hukum Islam.

---

<sup>31</sup> Tim Redaksi Fokusmedia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Bandung: Fokusmedia, 2009), 19.

Di dalam hukum muamalah Islam mempunyai 4 prinsip yang dapat menjadi dasar ketika kita melakukan transaksi yaitu:

- a. Pada dasarnya segala bentuk muamalah adalah mubah, kecuali yang ditentukan lain oleh al- quran dan sunnah. Dalam hal ini mengandung arti bahwa hukum Islam memberi kesempatan luas perkembangan bentuk dan macam muamalah baru yang sesuai dengan perkembangan kebutuhan hidup masyarakat.
- b. Muamalah dilakukan atas dasar suka rela, tanpa mengandung unsur- unsur paksaan. Pelanggaran terhadap kebebasan kehendak itu berakibat tidak dapat dibenarkannya sesuatu bentuk muamalah.
- c. Muamalah dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari madharat dalam hidup masyarakat. Dengan akibat bahwa segala bentuk muamalah yang merusak kehidupan masyarakat tidak dibenarkan.
- d. Muamalah dilaksanakan dengan memelihara nilai keadilan, menghindari unsur- unsur penganiayaan dan unsur pengambilan kesempatan dalam kesempatan. Ketika bermuamalah yang mengandung unsur penindasan, maka hal tersebut tidak dibenarkan.<sup>32</sup>

## **B. Sewa Menyewa Dalam Hukum Islam**

### **1. Pengertian Sewa Menyewa**

Sewa (ijarah) adalah akad atas manfaat dengan imbalan.<sup>33</sup> Dalam sewa kepemilikan barang dibatasi oleh waktu. Sewa atau ijarah bisa diartikan sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batasan waktu

---

<sup>32</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas- Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: UII Pres, 2009),15.

<sup>33</sup> Muslich Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalah*,( Jakarta: Amzah, 2010), 317.

tertentu, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas benda atau barang.<sup>34</sup>

Menurut syafi'iyah, defiisi dari akad ijarah atau sewa adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu. Menurut Hanafiah, ijarah atau sewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan berupa harta.<sup>35</sup>

Sedangkan menurut hukum agraria, sewa menyewa termasuk dalam Hak Sewa Tanah Pertanian. Dalam UUPA tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan Hak Sewa Tanah Pertanian. Dengan maksud yaitu suatu perbuatan hukum dalam bentuk penyerahan penguasaan tanah pertanian oleh pemilik tanah pertanian kepada pihak lain (penyewa) dalam jangka waktu tertentu dan sejumlah uang sebagai sewa yang ditetapkan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak.<sup>36</sup>

## 2. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Mayoritas ulama' ahli fiqih sepakat bahwa sewa menyewa disyariatkan dalam Islam. Adapun golongan yang tidak menyepakatinya seperti Abu Bakar Al-Asham, Ismâil Ibn Alih, Hasan Al-Bashr î, Al-Qasyânî, Nahrâwi, dan Ibn Kaisan.

Mereka melarang akad ini karena ijarah adalah menjual manfaat, padahal manfaat- manfaat tersebut tidak pernah ada saat melakukan akad, hanya

<sup>34</sup> Djuwaini Dimyauddin, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2008), 153.

<sup>35</sup> Muslich Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), 316.

<sup>36</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2007), 145.

dengan berjalannya waktu akan terpenuhi sedikit demi sedikit. Sesuatu yang tidak ada, tidak dapat dilakukan jual beli atasnya. Sebagaimana pula tidak diperbolehkan menggantungkan jual beli pada masa yang akan datang.<sup>37</sup>

Akan tetapi dalam menjawab pandangan ulama yang tidak menyepakati ijarah tersebut, Ibn Rusyd berpendapat bahwa kemanfaatan walaupun tidak berbentuk, dapat dijadikan alat pembayaran menurut kebiasaan.<sup>38</sup>

Sewa disyariatkan berdasarkan Al-Quran, Sunnah, dan Ijma

Diantaranya yaitu:

1. Al- Quran

- a. Allah SWT berfirman dalam Surat Az- Zukhruf ayat 32:

أَهْمَرُ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا  
وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا  
وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”<sup>39</sup>

- b. Dan dalam Al- Quran pada Surat Al- Baqarah ayat 233

disebutkan bahwa:

...وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ

<sup>37</sup> Wahbah Al- Zuhaili, *Fiqh Islam jilid 5*, diterjemahkan Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani,2011), 385.

<sup>38</sup> Syafei Rachmat, *Fiqh Muamalah*,( Bandung: Pustaka Setia, 2001), 123

<sup>39</sup> Departemen Agama RI, *Al- Qura'an Dan Terjemahannya Al- Jumanatul 'Ali*, (Bandung: CV Penerbit J-Art, 2005), 32.

إِذَا سَلَّمْتُمْ مَاءً تَيْمُّ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah, dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.”<sup>40</sup>

## 2. Dalil-Dalil Sunnah

### a. Rasulullah SAW bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ (رواه ابن ماجه عن ابن عمر)

“ Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering” (HR. Ibnu Majah dari Ibn Umar)<sup>41</sup>

### b. Said bin Abu Waqqash r.a berkata ,

كنا نكري الأرض بما على السواقي من الزرع وما سعد بالماء منها، رسول الله صلى الله عليه واله وسلم عن ذلك وامرنا أن نكريها بذهب أو فض

“Kami dulu menyewakan tanah dengan imbalan tanaman yang tumbuh diatas saluran- saluran air. Lalu Rasulullah SAW melarang itu dan memerintahkan kami agar menyewakan dengan imbalan emas atau uang.”<sup>42</sup>

## 3. Ijma’

Adapun dasar hukum ijarah dari ijma’ ialah bahwa semua ulama sepakat terhadap keberadaan praktek ijarah ini, meskipun mereka mengalami perbedaan dalam tataran teknisnya.<sup>43</sup>

## 3. Rukun Sewa Menyewa

Menurut ulama Hanafiyah, rukun sewa menyewa hanya terdiri atas Ijab dan Qobul. Karena itu akad sewa sudah dianggap sah dengan adanya ijab

<sup>40</sup> Departemen Agama RI, Al- Qura’an Dan Terjemahannya Al- Jumanatul ‘Ali, (Bandung: CV Penerbit J-Art, 2005), 233.

<sup>41</sup> Wahbah Al- Zuhaili, *Fiqh Islam jilid 5*, diterjemahkan Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani,2011), 386.

<sup>42</sup>Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, diterjemahkan Mujahidin Muhayan, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2012), 147.

<sup>43</sup>Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Penerbit Teras, 2011), 79.

qobul, baik menggunakan lafad sewa ataupun yang lainnya seperti al-isti'jar, al-iktira' dan al-ikra.<sup>44</sup> Akan tetapi menurut jumhur ulama' rukun sewa atau ijarah ada 4 yaitu:

- a. 'Aqid yaitu orang yang melakukan akad sewa menyewa, yang terdiri dari Mu'jir dan Musta'jir. Mu'jir adalah orang yang menerima upah dan yang menyewakan. Sedangkan Musta'jir adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu.
- b. Shighat Akad yang dilakukan oleh Mu'jir dan Musta'jir. Contohnya seperti perkataan Mu'jir : "Aku sewakan tanah ini kepadamu dengan harga Rp2.000.0000 setiap tahunnya", maka Musta'jir menjawab "Aku terima sewa tanah tersebut dengan harga demikian setiap tahun".
- c. Ujrah atau (upah), disyaratkan jumlahnya diketahui oleh kedua belah pihak, baik dalam sewa menyewa ataupun upah mengupah.
- d. Manfaat , dalam arti barang yang disewakan mempunyai manfaat.

#### 4. Syarat Sewa Menyewa

Syarat sewa menyewa terdiri dari 4 macam, sebagaimana syarat dalam jual beli yaitu syarat al- inqad (terjadinya akad), syarat an- nafadz (pelaksanaan akad), syarat sah dan syarat lazim.

##### a. Syarat terjadinya akad sewa

Syarat ini berkaitan dengan aqid, zat akad dan tempat akad.<sup>45</sup>

Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam hal jual beli, menurut ulama Hanafiyah, 'aqid (orang yang melakukan akad) disyaratkan harus berakal

<sup>44</sup> Syafei Rachmat, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 125.



dan mumayyiz, serta tidak disyaratkan harus baligh. Akad anak mumayyiz dipandang sah bila diizinkan oleh walinya.

Sedangkan menurut ulama malikiyah berpendapat bahwa tamyiz adalah syarat ijarah dan jual beli, sedangkan baligh itu syarat penyerahan. Dengan demikian akad anak mumayyiz dipandang sah tetapi tergantung oleh walinya.

Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah mensyaratkan orang yang akad harus mukalaf yaitu baligh dan berakal, artinya cakap untuk melakukan tindakan hukum.<sup>46</sup> sedangkan anak mumayyiz belum bisa dikategorikan ahli akad.

Jumhur ulama juga menetapkan syarat lain yang harus terpenuhi oleh para pihak yang melakukan akad yaitu: para pihak dalam berakad harus saling rela tanpa merasa adanya paksaan dari pihak lain dan kedua belah pihak harus mengetahui secara jelas tentang manfaat yang diakadkan guna menghindari kesalah pahaman, dengan cara melihat benda yang akan disewakan serta mengetahui masa mengerjakannya.<sup>47</sup>

b. Syarat pelaksanaan sewa

Agar ijarah terlaksana, maka barang harus dimiliki oleh 'aqid atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk melaksanakan akad. Dengan demikian ijarah al-fudhu (ijarah yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki

---

<sup>45</sup> Syafei Rachmat, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 125.

<sup>46</sup> Huda Qomarul, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Penerbit Teras, 2011), 80.

<sup>47</sup> Huda Qomarul, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Penerbit Teras, 2011), 81.

kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya tidak dapat menjadikan adanya ijarah.

c. Syarat sah sewa

Akad sewa bisa dikatakan sah apabila sudah memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Adanya keridhoan dari kedua belah pihak. Seperti yang sudah di firmankan oleh Allah SWT pada surat An- Nisa ayat 29:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ  
 اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ  
 اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”<sup>48</sup>

- 2) Barang yang menjadi obyek harus bermanfaat dengan jelas. Cara untuk mengetahui barang yang dijadikan obyek sewa diantaranya dengan menjelaskan manfaat dan pembatasan waktunya.

Menurut jumbuh ulama ada beberapa syarat yang harus dipenuhi berkaitan dengan manfaat atau obyek akad yaitu:<sup>49</sup>

- a) Manfaat yang akan dijadikan obyek harus diketahui dengan pasti, mulai dari bentuk, sifat, tempat hingga waktunya.

<sup>48</sup> Departemen Agama RI, *Al- Qura'an Dan Terjemahannya Al- Jumanatul 'Ali*, (Bandung: CV Penerbit J-Art, 2005), 29.

<sup>49</sup> Huda Qomarul, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Penerbit Teras, 2011), 82.

- b) Manfaat itu harus dipenuhi dalam arti yang sebenarnya. Karena itu, ulama' Hanafiyah berpendapat bahwa tidak boleh menyewakan benda milik bersama yang tidak dapat dibagi tanpa ada teman serikatnya. Sedangkan menurut jumbuh ulama membolehkan menyewakan benda milik bersama (serikat) dengan syarat benda tersebut mempunyai manfaat yang bisa diambil
- c) Manfaat benda yang disewakan bersifat mubah, dalam arti bahwa manfaat benda tersebut bisa dimiliki oleh setiap orang. Karena itu tidak boleh menyewakan benda yang dilarang oleh syariat Islam seperti menyewakan tanah untuk dibangun tempat perjudian.
- d. Syarat kelaziman sewa
- Syarat kelaziman terdiri atas dua hal yaitu
1. Barang sewaan terhindar dari cacat, jika terjadi cacat maka penyewa sebagaimana dalam hal jual beli, penyewa mempunyai masa khiyar (masa pemilihan) untuk melanjutkan atau memberhentikan akad sewanya.
  2. Tidak ada uzur yang padat membatalkan akad. Yang dimaksud uzur yaitu yang bisa meyebabkan kemadharatan antar kedua belah pihak.<sup>50</sup>

## 5. Jenis- Jenis Akad Ijarah

Dalam penjelasan yang telah disampaikan diawal, maka dapat disimpulkan bahwa akad ijarah merupakan sebuah transaksi atas suatu manfaat

<sup>50</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 129.

yang dilakukan oleh mu'jir dan musta'jir. Obyek transaksi dari ijarah adalah suatu manfaat, sehingga ijarah dapat terbagi menjadi 2 macam:

- a. Ijarah manfaat terhadap benda. Biasanya lazim disebut dengan sewa-menyewa. Dibolehkan ijarah barang mubah seperti rumah, kamar, dan lainnya, akan tetapi ijarah dilarang ketika benda-benda yang dijadikan manfaat merupakan benda yang diharamkan menurut syara'.
- b. Ijarah manfaat atas pekerjaan yang lazim disebut upah-mengupah atau ijarah 'ala al-'mal. Ijarah bentuk ini boleh dilakukan ketika mu'jir dan musta'jir tidak saling dirugikan. Mu'jir mendapat upah dari jasa atau keahliannya, sedangkan musta'jir mendapat tenaga dari mu'jir.

## 6. Pengertian Uang Muka

Dalam pandangan Islam uang muka dikenal dengan istilah 'urbûn. 'urbûn secara etimologis berarti sesuatu yang digunakan sebagai pengikat jual beli. Sedangkan 'urbûn secara terminologis adalah jika seorang membeli barang dagangan dan membayar sebagian harganya kepada penjual, dengan catatan jika ia mengambil barang dagangan maka ia melunasi harga barang, dan jika ia tidak mengambilnya maka barang itu milik penjual.<sup>51</sup> Bai' al-'urbûn ialah transaksi jual beli dengan prosedur pihak pembeli menyerahkan uang muka terlebih dahulu dengan kesepakatan.<sup>52</sup>

Para ahli fiqh berbeda pendapat menyangkut dengan hukum 'urban.

Mayoritas ahli fiqh mengatakan bahwa hukum jual beli 'urban adalah jual beli

<sup>51</sup> Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad Al-Muthlaq, dan Muhammad bin Ibrahim Al-Musa, Penerjemah Indonesia : Miftahul Khairi, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*, 42.

<sup>52</sup> Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqih Muamalah (Diskursus Metodologis Konsep Interaksi Sosial Ekonomi)*, (Kediri: Lirboyo Press, 2013), 16.

yang dilarang dan tidak sah. Dalam jual beli 'urban mengandung gharar dan termasuk memakan harta orang lain secara bathil. Dan mengandung dua syarat yang rusak yaitu syarat memberi uang muka kepada penjual dan syarat mengembalikan jual beli jika tidak suka.

Menurut pendapat Hanafi, jual beli urban hukumnya fasid.<sup>53</sup> Sedangkan ulama selain mazhab Hanafi mengatakan jual beli ini adalah jual beli yang batal. Berdasarkan larangan Nabi terhadap jual beli 'urban. Jual beli ini mengandung gharar, spekulasi dan termasuk memakan harta orang tanpa ada imbalan.

Menurut Imam Malik, Syafi'I dan kalangan rasionalis (Hanafiyah) sepakat bahwa, hukum bai' al-'urbun tidak sah. Dengan dalil hadis riwayat Ibn Majah yang melarang bai' al-'urbun.<sup>54</sup> Disamping itu, di dalam uang muka ada muatan syarat yang merugikan, yaitu hibbah dari pembeli ketika transaksi gagal, dan ada muatan khiyar majhul, berupa kewenangan mengembalikan barang sewaktu-waktu.

## C. Konsep Tanah

### 1. Pengertian Tanah

Dalam kamus besar bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Pengertian tanah diatur dalam pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut:

<sup>53</sup>Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqh Islam jilid 5*, diterjemahkan Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani,2011), 119.

<sup>54</sup>Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqih Muamalah (Diskursus Metodologis Konsep Interaksi Sosial Ekonomi)*, (Kediri: Lirboyo Press, 2013), 16.

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai mana yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam- macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang- orang, baik sendiri maupun bersama- sama dengan orang lain serta badan- badan hukum”.<sup>55</sup>

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut dengan permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur salah satu aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua yang mempunyai ukuran panjang dan lebar.<sup>56</sup>

Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dikehendakinya.

Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah dipergunakan untuk mengambil manfaat dari tanah misalnya untuk pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan.

Atas dasar ketentuan dari pasal 4 UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Effendi

---

<sup>55</sup> Supardi, *Hukum Agraria*,( Jakarta: Sinar Grafika, 2007), 3.

<sup>56</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak Hak Atas Tanah*,( Jakarta: Kencana, 2007),10.

Perangin mengatakan bahwa hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak- hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga- lembaga hukum dan hubungan- hubungan hukum yang kongrit.<sup>57</sup>

## 2. Hak- Hak Atas Tanah

Dasar hukum ketentuan hak- hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat 1 UUPA. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga Negara Indonesia maupun warga Negara asing, sekelompok orang secara bersama- sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak hak atas terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 yaitu:

### a. Wewenangan umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperkulan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas- batas menurut UUPA dan peraturan lain yang lebih tinggi.

### b. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan

---

<sup>57</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak Hak Atas Tanah*,(Jakarta: Kencana, 2007), 11

macam hak atas tanahnya misalnya wewenang pada tanah Hak Sewa Tanah Pertanian yang menggunakan tanahnya hanya untuk kepentingan dibidang pertanian.

Macam- macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi 3 bagian:

- 1) Hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu hak- hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang- undang yang baru.

Macam- macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

- 2) Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang- undang yaitu hak atas tanah yang lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang- undang. Hak atas tanah ini macamnya belum ada.
- 3) Hak atas tanah yang bersifat sementara

Hak atas tanah ini bersifat sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapus dikenakan mengandung sifat- sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, bertentangan dengan jiwa UUPA.

Macam dari hak atas tanah ini yaitu Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah pertanian.



Penyewaan tanah boleh dilakukan, didalamnya disyaratkan penjelasan tentang tujuan penyewaan tanah tersebut, apakah untuk pertanian atau pembagunan. Apabila penyewaan tanah adalah untuk pertanian maka harus dijelaskan apa yang akan ditanam, kecuali apabila pemilik tanah mengizinkan penyewa untuk menanam apa saja yang dikehendaki.<sup>58</sup>

Apabila syarat- syaratnya tidak terpenuhi maka penyewaannya menjadi batal. Karen manfaat tanah berbeda seiring dengan penggunaannya.

#### **D. Konsep Lelang**

##### **1. Pengertian Lelang**

Lelang menurut kamus Ilmiah Populer adalah penjualan di depan umum dengan harga menurut penawaran tertinggi.<sup>59</sup> Lelang adalah proses membeli dan menjual barang atau jasa dengan cara menawarkan kepada penawar, menawarkan tawaran harga yang lebih tinggi dan kemudian menjual barang kepada penawar harga tinggi.<sup>60</sup>

Lelang menurut transaksi mua'amalat kontemporer dikenal sebagai bai' muzayadah. Adapun jual beli muzayadah adalah menjual barang kepada orang

<sup>58</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, diterjemahkan Mujahidin Muhayan, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 157.

<sup>59</sup> Pius A Partanto dan M. Dahlan Al- Barry, *Kamus Ilmiah Populer*, ( Surabaya: Arkola, 1994), 405.

<sup>60</sup> Rafiqatul Hanniah, *Lelang Dalam Pandangan Islam*, <http://lelang-dalam-pandangan-Islam.html>. diakses tanggal 20 maret 2013.

yang memberikan tambahan harga.<sup>61</sup> Lelang berbentuk penjualan barang di depan umum kepada penawar tertinggi.

Lelang dapat berupa penawaran barang tertentu kepada penawar yang pada mulanya membuka lelang dengan harga rendah kemudian semakin naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga tertinggi.

Di samping itu lelang juga dapat berupa penawaran barang pada mulanya membuka lelang dengan harga tinggi, kemudian semakin menurun sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan tawaran tertinggi yang disepakati penjual melalui juru lelang (auctioneer) sebagai kuasa si penjual untuk melakukan lelang, dan biasanya ditandai dengan ketukan (disebut lelang turun).

## 2. Sistem Penawaran Lelang

Dalam segi cara penawaran dalam pelelangan, *lelang* terbagi atas 2 sistem penawaran yaitu:

### a. Sistem penawaran terbuka

Pada jenis ini, sistem penawaran terbuka disebut juga penawaran lisan yang terbagi lagi atas 2 macam yaitu: penawaran lisan harga berjenjang naik dan penawaran lisan harga berjenjang turun.<sup>62</sup> Pada jenis penawaran berjenjang naik, penawaran ini dimulai dengan harga yang rendah, yang dipandu oleh juru lelang yang menyebutkan harga dengan suara yang jelas

---

<sup>61</sup> Wahbah Al-Zuhaili, *Fiqh Islam jilid 5*, diterjemahkan Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 172.

<sup>62</sup> Zumrotul Malikhah, *Konsep Harga Lelang Dalam Prespektif Islam* (Semarang: IAIN Walisongo, 2012), 16.

kepada para pembeli. Setelah itu diadakan tawar-menawar harga, kemudian juru lelang menunjuk pembeli yang mengajukan penawaran tertinggi sebagai pemenang lelang.

Sedangkan dalam sistem penawaran berjenjang turun, diawali dengan juru lelang yang menyebutkan harga tinggi, ketika dengan harga yang tinggi para pembeli tidak ada peminat, maka juru lelang menurunkan harga dari harga awal, begitu seterusnya sampai ditemukan harga yang diminati pembeli.

b. Sistem penawaran tertutup

Sistem penawaran ini dilakukan dengan cara para pembeli menuliskan harga suatu barang yang dilelang, pertama tama juru lelang menyebutkan harga barang, kemudian pembeli menulis harga di potongan kertas kecil yang sudah disediakan oleh panitia, pembeli menuliskan nama, alamat dan harga.

Setelah kertas sudah terkumpul, juru lelang membacakan satu persatu dari kertas yang diisi oleh pembeli. Selanjutnya menunjuk kepada pembeli yang mengajukan harga tertinggi sebagai pemenangnya.

### 3. Dasar Hukum Lelang

Penjualan dengan cara lelang disebut bai' Muzayadah.<sup>63</sup> Penjualan seperti ini diperbolehkan oleh Islam sepanjang tidak ada tipu daya yang merugikan pihak pembeli. Hal ini sesuai dengan sabda Nabi SAW:

عن أنس بن مالك "أن رسول الله صلى الله عليه وسلم باع حلسا وقدحا ، وقال : "من يشتري هذا الحلس والقدح"؟ فقال رجل : أخذتهما بدرهم ، فقال النبي صلى الله عليه وسلم " من يزيد على درهم؟ من يزيد على درهم؟" فأعطاه رجل درهين . فباعهما منه.<sup>64</sup>

“ Dari Anas r.a, ia berkata, Rasulullah SAW menjual sebuah pelana dan sebuah mangkok air dengan berkata siapa yang mau membeli pelana mangkok ini? Seorang laki- laki menyahut: Aku bersedia membelinya seharga satu dirham. Lalu Nabi berkata lagi, siapa yang berani menambahi? Maka diberi dua dirham oleh seseorang laki- laki kepada beliau, lalu dijuallah kedua benda itu kepada laki- laki tadi” (Riwayat Tirmidzi)

Ijma' ulama berpendapat bahwa sistem lelang diperbolehkan. Akan tetapi ada ulama yang memakruhkan. Diantaranya Ibrahim an- Nakha'i, beliau berpendapat bahwa lelang dimakruhkan karena lantaran ada dalil hadis dari sufyan bin Wahab bahwa dia mengatakan

سمعت رسول الله صلى الله عليه وسلم نهى عن بيع المزايمة

Aku mendengar Rasulullah SAW melarang jual beli lelang (HR Al- Bazar)<sup>65</sup>

Ulama lainnya yaitu Ibnu Sirin, Al-Hasan, Al-Basri, Al-Auza'i, Ishaq

bin Rahawaih, mereka memakruhkan ketika benda yang dilelang bukan benda hasil rampasan perang dan warisan. Namun dikalangan ulama menganggap

<sup>63</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), 86.

<sup>64</sup> الجامع الصحيح للترمذيوكتاب البيوع/ باب ما جاء في بيع من يزيد. 9

<sup>65</sup> Zumrotul Malikhah, *Konsep Harga Lelang Dalam Prespektif Islam* ( Semarang: IAIN Walisongo, 2012), 21.

bahwa hadis yang dijadikan rujukan mereka kurang kuat. Karena terdapat perawi yang lemah (dha'if).<sup>66</sup>

Dari hal itu, jumbuh ulama menetapkan bahwa lelang diperbolehkan, asalkan transaksi lelang sama dengan yang dilakukan pada zaman Rasulullah SAW. Dan lelang yang dilakukan tidak bercampur dengan unsur manipulasi, gharar dan cara- cara yang dilarang dalam hukum Islam. Karena semua bentuk rekayasa untuk mendapatkan keuntungan yang lebih besar dengan cara kecurangan hukumnya tidak sah dan termasuk dalam kategori praktek najasy.

#### **4. Kelebihan Sistem Lelang**

Dengan menggunakan sistem lelang tentunya mempunyai kelebihan-kelebihan tersendiri diantaranya:

- a. Transaksi melalui lelang, aspek hukumnya dapat terjamin.
- b. Dilaksanakan dengan cepat dan ekonomis.
- c. Sistem lelang bersifat terbuka dan obyektif
- d. Dengan menggunakan sistem lelang, harga barang bisa optimal.

---

<sup>66</sup> Ahmad Sarwat, "Hukum Lelang Menurut Islam", <http://hukum-lelang-menurut-islam.html>, diakses tanggal 20 maret 2013.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan kontruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metode berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu<sup>67</sup>

Metode penelitian merupakan peranan penting dalam suatu penelitian. Metode penelitian yang dimaksud adalah cara-cara melaksanakan penelitian (yang meliputi kegiatan-kegiatan mencari, mencatat, merumuskan, menganalisis sampai

---

<sup>67</sup> Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet.3 (Jakarta: Universitas Indonesia, 1986), 42.

menyusun laporannya) berdasarkan fakta- fakta atau gejala- gejala secara ilmiah.<sup>68</sup> Dalam penyusunan skripsi ini penyusun menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

#### **A. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian merupakan suatu tempat dimana penelitian akan dilakukan. Dalam penelitian ini, peneliti mengambil lokasi di Desa Dewi, Kecamatan Bayan, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah. Peneliti memperoleh data-data terkait sewa tanah yang mendukung untuk dijadikan bahan dalam penelitian.

#### **B. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang dilakukan adalah kualitatif dengan pendekatan fenomenologi. Metode kualitatif adalah penelitian yang dilakukan pada kondisi obyek yang dialami.<sup>69</sup> Dalam hal ini terkait dengan adanya transaksi sewa tanah dengan sistem lelang yang sudah berjalan setiap tahunnya. Tehnik pengumpulan data dilakukan secara gabungan yang dimulai dari data administrasi desa, informan dan kepustakaan yang mendukung. Data yang dihasilkan bersifat deskriptif dan analisis data dilakukan secara induktif.

<sup>68</sup> Kholid Narbukoi dan Abu Achmadi. *Metodelogi Penelitian, Memberikan Bekal Teoritis Pada Mahasiswa Tentang Metode Penelitian Serta Diharapkan Dapat Melaksanakan Penelitian Dengan Langkah- Langkah Benar*, Cet. 9 (Jakarta: Bumi Aksara), 2.

<sup>69</sup>

.....kurang.....  
 .....

Tujuan dari penelitian ini adalah membuat gambaran secara sistematis, aktual dan akurat mengenai fakta-fakta, serta sifat hubungan antar fenomena yang dimiliki.<sup>70</sup>

Dalam penelitian ini, peneliti mendeskripsikan tentang pelaksanaan sewa tanah dengan sistem lelang yang terjadi di masyarakat dengan mengemukakan data-data yang akurat dan segala informasi terkait yang diperoleh dari informan.

### C. Sumber Data

Yang dimaksud dengan sumber data adalah subyek dari mana data diperoleh. Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah

#### 1. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya diamati dan dicatat untuk pertama.<sup>71</sup> Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari kepustakaan yang mendukung tentang sewa tanah dengan sistem lelang perspektif hukum Islam dan wawancara kepada pihak pegawai kantor di desa Dewi selaku panitia pelaksanaan lelang, kepada pihak masyarakat selaku peserta lelang dan kepada kepala desa selaku orang yang dituakan di desa tersebut.

---

<sup>70</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur penelitian suatu pendekatan praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1998), 309.

<sup>71</sup> Marzuki, *Metodologi Riset*, (Yogyakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1986), 55.



## 2. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang bukan diusahakan sendiri pengumpulannya oleh peneliti.<sup>72</sup> Data sekunder pada penelitian ini meliputi sejarah transaksi sewa tanah dengan sistem lelang, Lokasi tanah yang disewakan, perolehan sewa dari tahun ke tahun dan buku- buku hukum Islam tentang sewa yang mendukung dalam penelitian.

### D. Teknik Pengumpulan Data

Peneliti dalam melakukan proses pengumpulan data-data yang terkait menggunakan metode wawancara dan dokumentasi.

#### 1. Wawancara

Wawancara adalah kegiatan pengumpulan data primer yang bersumber langsung dari responden penelitian di lapangan.<sup>73</sup> Dalam penelitian ini wawancara ditujukan kepada kepala desa, pihak panitia lelang, masyarakat desa Dewi yang ikut serta dalam pelaksanaan lelang.

#### 2. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan suatu catatan peristiwa- peristiwa yang sudah berlalu yang dapat dijadikan bahan rujukan dalam penelitian. Dokumen yang diperoleh peneliti untuk mendukung dalam penelitian berbentuk data-data administrasi desa Dewi, gambar struktur pemerintahan, data profil desa.

### E. Pengujian Keabsahan Data

Untuk menetapkan keabsahan data diperlukan tehnik pemeriksaan. Tehnik pemeriksaan ini didasarkan atas sejumlah kriteria tertentu. Ada empat kriteria

<sup>72</sup> Marzuki, *Metodologi Riset*, (Yogyakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1986), 56.

<sup>73</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004), 86.

yang digunakan, yaitu derajat kepercayaan, keteralihan, ketergantungan, dan kepastian.<sup>74</sup> Dalam hal ini peneliti menggunakan ketergantungan dari data-data administrasi desa dan kepastian kepada pihak masyarakat dalam memperoleh data tentang transaksi sewa yang sudah berjalan.

#### F. Teknik Analisis Data

Teknik analisis pada dasarnya adalah analisis deskriptif, dimulai dengan mengelompokkan data dan informasi yang sama menurut sub aspek dan selanjutnya melakukan interpretasi untuk memberi makna terhadap tiap sub aspek dan hubungannya satu sama lain.<sup>75</sup>

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode analisis kualitatif deskriptif, yaitu untuk menggambarkan dan menganalisis suatu fenomena dengan cara mendeskripsikan fokus penelitian yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

Peneliti menggunakan metode pengolahan data dengan langkah langkah sebagai berikut:

##### 1. Pengecekan Data

Pengecekan data atau editing yaitu meneliti kembali catatan yang telah diperoleh peneliti dengan tujuan untuk mengetahui apakah catatan tersebut sudah cukup baik dan dapat segera dipersiapkan untuk proses selanjutnya<sup>76</sup>.

---

<sup>74</sup> Moleong, *Metode penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 1991), 324.

<sup>75</sup> Nasution Bahder Johan, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2008), 174.

<sup>76</sup> Koentjaraningrat, *Metode- Metode Penelitian Masyarakat* (Jakarta PT Gramedia Pustaka Utama 1997). 270.

Data yang diteliti harus ada kejelasan makna, serta korelasinya, kesesuaian dengan permasalahan yang diteliti. Sehingga dengan data- data tersebut peneliti bisa memperoleh hipotesa dan sekaligus dapat memecahkan permasalahan yang sedang diteliti.

## 2. Pengelompokan Data

Pengelompokan data ( Classifying) yaitu mengklasifikan data- data yang diperoleh agar lebih mudah dalam melakukan pembacaan data sesuai dengan kebutuhan yang diperlukan. Dilakukannya tahap ini karena untuk memilih data yang sesuai dengan pokok permasalahan dan sekaligus membatasi bebrapa data yang tidak terpakai atau pelengkap dalam penelitian.

## 3. Pemeriksaan Data

Setelah kedua tahap sudah dilakukan, peneliti akan melakukan pemeriksaan data (verifying). Verifying adalah langkah dan kegiatan yang dilakukan oleh peneliti untuk memperoleh data dan informasi dari lapangan, yang mana data dan informasi tersebut diperlukan uantuk menjawab masalah dalam penelitian.<sup>77</sup> Dan mempermudah untuk menganalisis data yang telah diperoleh.

## 4. Analisis Data

---

<sup>77</sup> Nana Sudjana dan Ahwal Kusumah, *Proposal Penelitian di Perguruan Tinggi* (Bandung: Sinar Baru Algasindo, 2000), 84.

Analisis yaitu menganalisis data mentah yang berasal dari informan- informan untuk dipaparkan kembali dengan kata, kalimat yang mudah dicerna dan dipahami.

#### 5. Kesimpulan

Tahap terakhir dari penelitian yaitu kesimpulan, dalam hal ini peneliti menarik beberapa poin- poin penting untuk memperoleh jawaban atas pertanyaan yang ada dalam rumusan masalah. Dan peneliti mengambil kesimpulan dari pertanyaan dalam penelitian.



## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Di Desa Dewi

##### 1. Profil Desa Dewi

Berdasarkan letak geografis wilayah, desa Dewi berada disebelah selatan ibu kota Purworejo. Dan merupakan salah satu desa di kecamatan Bayan kabupaten Purworejo. Dari kecamatan ke desa Dewi sekitar 3 km dan dari kecamatan ke ibu kota kabupaten sekitar 12 km. Sedangkan ke ibu Kota Propinsi berjarak 125 km. Jarak tempuh dengan kendaraan bermotor sekitar 3 jam.

Desa Dewi di sebelah utaranya berbatasan dengan desa Botorejo, di sebelah selatan berbatasan dengan desa Tanjungrejo, di sebelah timur

berbatasan dengan desa Golok, dan yang terakhir di sebelah barat berbatasan dengan desa Tangkisan. Dari keempat desa di atas yang masih satu kecamatan dengan kecamatan Bayan yaitu desa Botorejo, Tanjungrejo dan Tangkisan. Desa Golok sudah berbeda kecamatan yaitu kecamatan Banyu Urip.

Untuk data keseluruhan luas wilayah desa Dewi adalah 186.000 ha yang terbagi atas beberapa luas lahan di antaranya luas lahan pemukiman: 7.432 ha, luas lahan persawahan: 109.470 ha, luas lahan kuburan: 8.400 ha, luas lahan pekarangan: 50.998 ha, luas lahan perkantoran 700 ha dan luas lahan prasarana umum lainnya yaitu 6.400 ha.<sup>78</sup>

Iklim di daerah tersebut mempunyai 2 iklim yaitu 6 bulan beriklim kemarau dan 6 bulan beriklim penghujan. Adnya keberadaan iklim seperti itu maka mempengaruhi dalam kelembapan suatu tanah. Dari data table pertahun, rata- rata kelembapan tanah mencapai 40 % . Suhu untuk rata-rata perharinya mencapai 30 derajat. Dengan kondisi demikian, desa Dewi memiliki ketinggian 16 m dari permukaan air laut.

Kondisi tanah di desa Dewi termasuk dalam kategori tanah yang baik untuk bercocok tanam. Dari data di atas penggunaan tanah yang paling banyak digunakan untuk lahan pertanian. Tanah pertanian dibagi atas 2

---

<sup>78</sup> Sumber: *Data Daftar Isian Tingkat Perkembangan Desa dan Kelurahan.*

bagian yaitu tanah irigasi teknis seluas 52.923 ha dan tanah irigasi ½ teknis seluas 48 065 ha.<sup>79</sup>

Untuk luas tanaman pangan menurut komoditas pertahunnya berupa: tanaman jagung berjumlah 3 ha dengan hasil 25 ton/ha, kacang tanah seluas 3 ha dengan hasil 1,5 ton/ha, kacang panjang seluas 1 ha dengan hasil 5,5 ton/ha, tanaman padi seluas 110.000 ha dengan hasil 6 ton/ha, ubi kayu seluas 2 ha dengan hasil 30 ton/ha, ubi jalar seluas 0,5 ha dengan hasil 30 ton/ha, cabe 0,5 ha menghasilkan 3 ton/ha, sayuran terong 0,1 ha menghasilkan 15 ton/ha. Sayuran kangkung seluas 0,2 ha yang menghasilkan 20 ton/ha.

Dalam jenis tanaman buah- buahan yang dibudayakan dalam jangka 1 tahun yaitu berupa tanaman jeruk seluas 5 ha menghasilkan 10 ton/ha, buah mangga seluas 0,2 ha dengan hasil 7 ton/ha, buah rambutan 0,5 ha menghasilkan 7 ton/ha, buah pepaya seluas 0,1 ha menghasilkan 10 ton/ha, buah sawo 0,1 ha menghasilkan 8 ton/ha, jeruk nipis seluas 0,5 ha menghasilkan 1 ton/ha, buah jambu air seluas 0,1 ha menghasilkan 1 ton/ha, buah nagka seluas 0,5 ha menghasilkan 7 ton/ ha, buah sirsak seluas 0,1 ha menghasilkan 6 ton/ha, buah kedondong seluas 0,1 ha menghasilkan 5 ton/ha, tanaman melinjo seluas 0,5 ha menghasilkan 4 ton/ha, dan buah nanas seluas 0,3 ha dengan hasil 4 ton/ha.<sup>80</sup>

---

<sup>79</sup> Sumber: *Data Daftar Isian Tingkat Perkembangan Desa dan Kelurahan.*

<sup>80</sup> Sumber: *Data daftar isian tingkat perkembangan Desa dan Kelurahan.*

Dari hasil perolehan pertahun, masyarakat desa Dewi dalam memasarkan hasilnya dengan berbagai cara diantaranya dijual langsung ke konsumen, kepasar terdekat, melalui tengkulak dan ada juga melalui pengecer. Untuk potensi wisata diderah, memang tidak ada sama sekali karena memang letak geografis desa Dewi diapit oleh desa- desa yang potensinya di daerah pertanian.

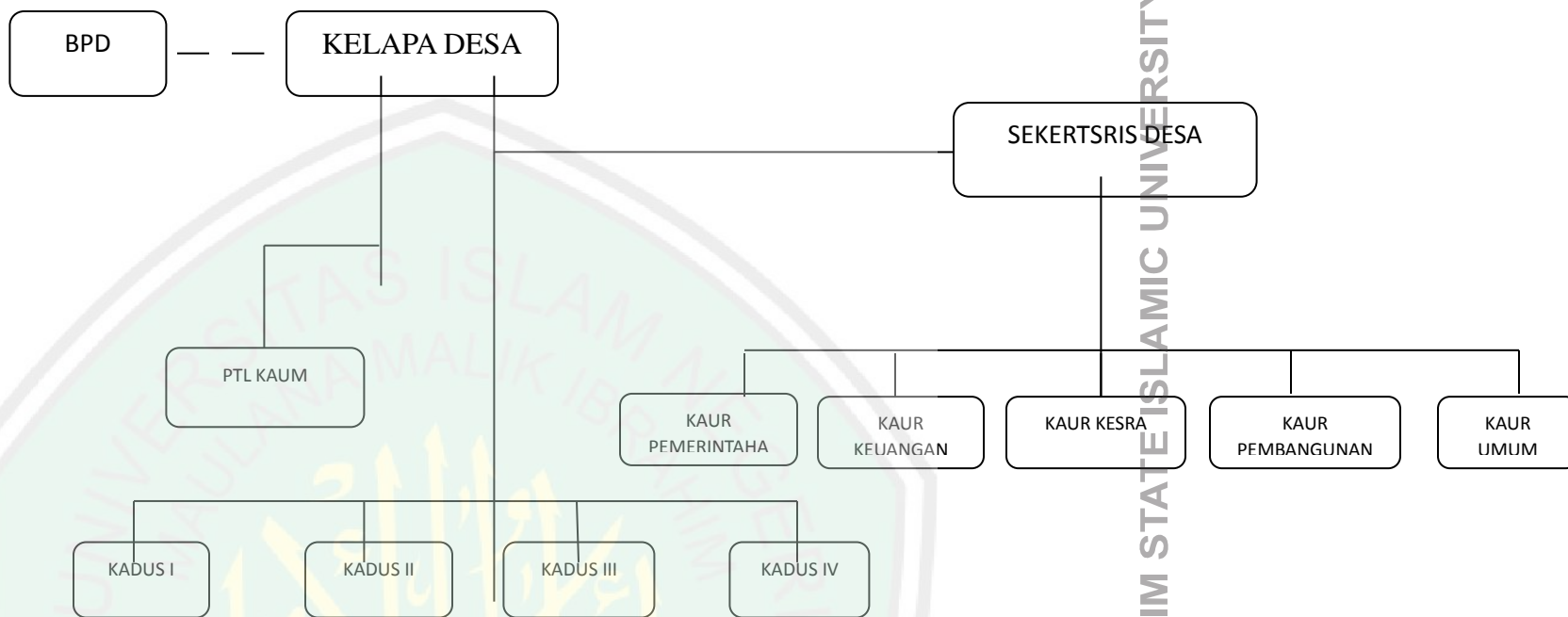
Tanah yang dijadikan obyek untuk sewa sebagian besar bertekstur lempungan. Tekstur seperti itu cocok digunakan untuk pertanian. Untuk warna tanah sebagian besar berwarna kuning kehitam- hitam. Dan tingkat kemiringan tanah sebesar 10 derajat.

## 2. **Stuktur Pemerintah Desa Dewi**

Karena desa memiliki pemerintahan tersendiri untuk mengatur masyarakat agar hidup aman dan sejahtera, maka terbentuklah Struktur Pemerintahan Desa. Dan dapat dilihat pada tabel berikut:



### STRUKTUR ORGANISASI PEMERINTAHAN DESA DEWI



Sumber: Data Profil Desa dan Kelurahan

Dalam struktur diatas terlihat bahwa sebuah pemerintahan harus ada yang memimpin dan staf- staf yang membantu dalam kegiatan pemerintahan. Dimulai dari Kepala Desa yang berwenang mengatur, membina dan memberikan kebijakan yang sesuai hukum kepada masyarakat dan staf- staf yang ada.

Staf- staf yang ada dalam pemerintahan Desa bertugas membantu untuk menjalankan roda pemerintahan serta menjalankan kebijakan-kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah pusat, daerah dan Kepala Desa. Misalnya dengan dikeluarknya peraturan tentang PBB ( Pajak Bumi dan Bangunan) oleh pemerintah pusat maka pemerintahan desa harus menjalankan kebijakan tersebut yang dibantu oleh Kaur Keuangan dengan mandat dari Kepala Desa. Lain dari itu, progam yang baru di lakukan yaitu pendataan ulang kependudukan dengan progam E KTP.

Dengan diadakannya transaksi sewa tanah kas desa dengan sistem lelang maka pemerintahan membuat kepanitian sewa tanah yang di buat oleh Kepala desa dibantu dengan BPD. Struktur kepanitiaan dapat dilihat di tabel berikut.

## **B. Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Desa Dewi**

### **1. Profil Masyarakat Desa Dewi**

Berdasarkan data administrasi Pemerintahan, jumlah penduduk yang tercatat secara sah berjumlah 1569 jiwa ditahun 2011. Dengan rincian penduduk berkelamin laki- laki berjumlah 735 jiwa dan perempuan berjumlah 834 jiwa. Di tahun 2012 terjadi peningkatan menjadi 1578 jiwa. Dengan

rincian penduduk yang berkelamin laki- laki berjumlah 737 dan 841 berkelamin perempuan.

**Tabel 1**

**Perkembangan Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin**

**Desa Dewi Dari Tahun 2011 sampai 2012**

| No     | Jenis Kelamin | Jumlah Penduduk |            |
|--------|---------------|-----------------|------------|
|        |               | Tahun 2011      | Tahun 2012 |
| 1      | Laki- laki    | 735             | 737        |
| 2      | Perempuan     | 839             | 841        |
| JUMLAH |               | 1574            | 1578       |

*Sumber: Data Profil Desa dan Kelurahan*

Dari tabel diatas bahwa setiap tahun penduduk selalu bertambah, dengan bertambahnya penduduk maka akan mempengaruhi tingkat ekonomi di daerah tersebut.

Jumlah penduduk yang sudah berkelurga pada tahun 2011 mencapai 417 kepala keluarga (KK), dengan rincian KK laki- laki berjumlah 325 KK dan perempuan berjumlah 92 KK. Pada tahun 2012 terjadi peningkatan Kepala Keluarga yang berjumlah 419 KK, dengan rincian KK laki- laki berjumlah 330 KK dan KK perempuan berjumlah 89 KK.

**Tabel 2**  
**Perkembangan Jumlah Kepala Keluarga (KK) Desa Dewi**  
**Dari Tahun 2011 sampai 2012**

| No            | Jenis Kelamin | Jumlah Kepala Keluarga |            |
|---------------|---------------|------------------------|------------|
|               |               | Tahun 2011             | Tahun 2012 |
| 1             | KK Laki- laki | 325                    | 330        |
| 2             | KK Perempuan  | 92                     | 89         |
| <b>JUMLAH</b> |               | <b>417</b>             | <b>419</b> |

*Sumber : Data Profil Desa dan Kelurahan*

Dari jumlah keluarga yang tercantum di atas, dalam masalah kesejahteraan keluarganya dapat diklarifikasikan dengan table sebagai berikut.

**Tabel 3**  
**Jumlah Kesejahteraan Keluarga di Desa Dewi**

| No                     | Jenis Keluarga            | Jumlah              |
|------------------------|---------------------------|---------------------|
| 1                      | Keluarga Prasejahtera     | 153 keluarga        |
| 2                      | Keluarga Sejahtera 1      | 116 keluarga        |
| 3                      | Keluarga Sejahtera 2      | 74 keluarga         |
| 4                      | Keluarga Sejahtera 3      | 61 keluarga         |
| 5                      | Keluarga Sejahtera 3 plus | 15 keluarga         |
| <b>Jumlah Keluarga</b> |                           | <b>417 keluarga</b> |

*Sumber: Data Profil Desa dan Kelurahan*

Dari keterangan data diatas menyebutkan bahwa kondisi keluarga yang paling banyak di desa Dewi merupakan keluarga prasejahtera yang berjumlah 153 keluarga. Keluarga prasejahtera merupakan keluarga yang kehidupannya kurang mampu dan rata- rata keluarga tersebut bekerjanya hanya sebai buruh.

## 2. Mata Pencarian Seluruh Masyarakat Desa Dewi.

Mata pencarian merupakan kunci pokok untuk melangsungkan hidup berkeluarga dan sangat membantu dalam kesejahteraan keluarga. Tanpa bekerja mustahil kehidupan keluarga akan tercukupi. Hasil dari pekerjaan yang dilakukan hanya untuk menghidupi keluarga contohnya seperti untuk

makan setiap hari, biaya kebutuhan peralatan rumah tangga, biaya sekolah anak dan lainnya.

Mata pencaharian masyarakat Desa Dewi terbagi atas beberapa sektor, yaitu disektor Pertanian, Peternakan, Industri kecil dan kerajinan rumah tangga, Industri menengah dan besar, Perdagangan, dan sektor Jasa. Dimasing- masing sektor terdapat jenis mata pencaharian masyarakat setiap harinya. Untuk memperjelas kami sajikan data dari table berikut:

**Tabel 4**  
**Jenis Mata Pencaharian Masyarakat Menurut Sektor**

| No                             | Jenis Sektor                              | Jenis Mata Pencaharian          | Jumlah Masyarakat           |
|--------------------------------|---|---------------------------------|-----------------------------|
| 1                              | Pertanian                                 | Petani                          | 356 orang                   |
|                                |   | Buruh tani                      | 489 orang                   |
|                                |   | Pemilik usaha pertanian         | 25 orang                    |
| 2                              | Peternakan                                | Pemilik usaha                   | 5 orang                     |
|                                |   | Buruh usaha                     | 15 orang                    |
| 3                              | Industri kecil dan kerajinan rumah tangga | Montir                          | 4 orang                     |
|                                |   | Tukang batu                     | 12 orang                    |
|                                |   | Tukang sumur                    | 10 orang                    |
|                                |   | Pemulung                        | 3 orang                     |
|                                |   | Tukang jahit                    | 5 orang                     |
|                                |   | Tukang kue                      | 3 orang                     |
|                                |   | Tukang rias                     | 4 orang                     |
|                                |   | Pengrajin rumah tangga lain     | 3 orang                     |
|                                |   | 4                               | Industri menengah dan besar |
| Karyawan perusahaan pemerintah | 27 orang                                  |                                 |                             |
| Pemilik perusahaan             | 3 orang                                   |                                 |                             |
| 5                              | Perdagangan                               | Pengusaha hasil bumi            | 10 orang                    |
|                                |   | Buruh jasa hasil bumi           | 7 orang                     |
| 6                              | Jasa                                      | Pemilik usaha jasa transportasi | 4 orang                     |
|                                |   | Buruh usaha jasa transportasi   | 6 orang                     |

|  |  |  |          |
|--|--|--|----------|
|  |  | Pemilik usaha informasi dan komunikasi | 1 orang  |
|  |  | Pemilik usaha warung, rumah makan      | 18 orang |
|  |  | Pegawai Negeri Sipil                   | 33 orang |
|  |  | TNI                                    | 2 orang  |
|  |  | POLRI                                  | 3 orang  |
|  |  | Perawat swasta                         | 1 orang  |
|  |  | Jasa pengobatan alternatif             | 1 orang  |
|  |  | Guru swasta                            | 5 orang  |
|  |  | Pensiunan TNI/POLRI                    | 5 orang  |
|  |  | Pensiunan PNS                          | 25 orang |
|  |  | Seniman                                | 2 orang  |
|  |  | Pembantu rumah tangga                  | 2 orang  |
|  |  | Sopir                                  | 8 orang  |
|  |  | Buruh migran perempuan                 | 3 orang  |
|  |  | Wiraswasta lainnya                     | 13 orang |
|  |  | Jasa penyewaan peralatan pesta         | 1 orang  |

*Sumber: Data profil Desa dan Kelurahan*

Dari tabel diatas terlihat bahwa masyarakat dalam mata pencahariannya paling banyak dan dominan untuk melakukan buruh pertanian kepada pemilik lahan pertanian. Karena masyarakat yang tidak memiliki tanah hanya bisa menjadi buruh. Masyarakat dalam memenuhi kehidupan keluarga mengandalkan pada pertanian. Dalam proses bercocok tanam masyarakat harus giat dalam merawat tanaman, dimuali dari mengaliri air, memupuk dan membersihkan rumput yang ada disekitar tanaman. Jika mereka tidak merawat tanaman dengan benar- benar maka hasil dari tanaman itu tidak bagus. Dan belum lagi ketika tanamannya terkena hama- hama seperti tikus, wereng, belalang dan lainnya.

## **A. Aplikasi Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang Yang Dilakukan Di Desa Dewi**

### **1. Latar Belakang Diadakannya Sewa Tanah.**

Tanah merupakan anugerah dari Allah SWT yang paling mulia. Karena manusia hanya diperintahkan untuk melestarikan dan memanfaatkan dengan baik. Salah satu cara dalam melestarikan yaitu dengan jalan pertanian, maka kondisi tanah tidak akan rusak dan bisa diambil manfaatnya setiap waktu.

Dengan melihat betapa pentingnya untuk melestarikan tanah, maka masyarakat desa Dewi banyak yang berprofesi sebagai petani yang setatusnya hanya sebagai penggarap dan buruh tani. Mereka para petani akan mencari tanah subur yang dapat digunakan untuk bercocok tanam dengan harga yang relatif murah. Tanah kas desa yang disewakan termasuk golongan tanah yang subur untuk pertanian.

Menurut wawancara Kepala Desa Dewi bahwa “latar belakang diadakannya sewa tanah merupakan praktek yang sudah turun temurun dari dulu. Dan untuk menjalankan roda pemerintahan tentunya desa memiliki APBD dan dana pemasukan APBD yang paling besar ya dari sewa tanah kas desa ini”<sup>81</sup>

### **2. Dasar Hukum Dalam Melaksanakan Praktek Sewa Tanah Sistem Lelang.**

Diadakannya sewa tanah di setiap daerah juga diatur dalam:

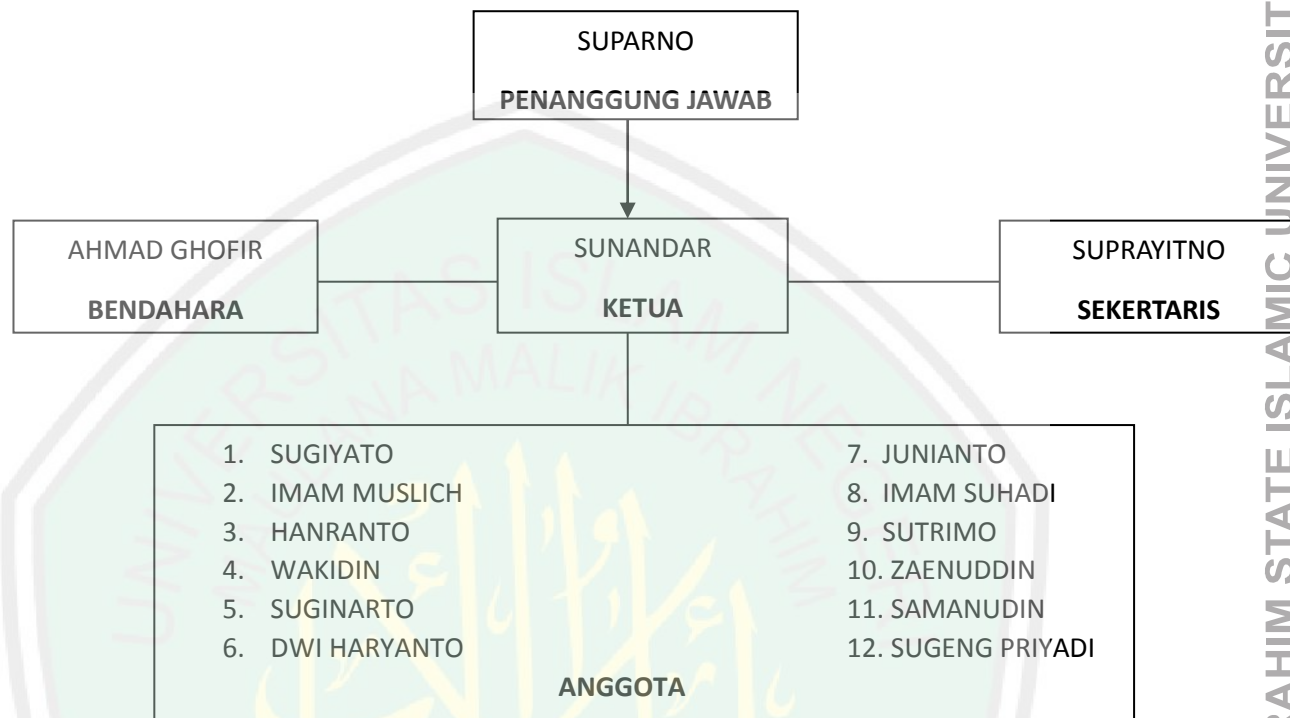
- a. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 64 Tahun 1999 Tentang Pedoman Umum Peraturan Mengenai Desa.
- b. Peraturan Daerah Kabupaten Purworejo Nomor 5 Tahun 2010 Tentang Sumber Pendapatan Desa.

---

<sup>81</sup> Wawancara Bapak Suparno selaku Kepala Desa Dewi, tanggal 11 April 2013.

### 3. Struktur Kepanitiaan Lelang

#### STRUKTUR KEPANITIAN SEWA TANAH DENGAN SISTEM LELANG



Sumber: Data Administrasi Desa

### 4. Data Perolehan Sewa Pertahunnya.

Dalam setiap tahun, ketika melakukan praktek sewa tanah tentunya mempunyai data perolehan sewa pertahun. Untuk memperjelas dalam penelitian ini maka penulis cantumkan data tersebut dalam bentuk tabel sebagai berikut:

**Table 5**  
**Data Hasil Perolehan Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang**  
**Tahun 2011**

| No | Lokasi       | Luas                 | Nama Pemenang | Harga        |
|----|--------------|----------------------|---------------|--------------|
| 1  | Lor gal weru | 1.120 m <sup>2</sup> | Waton         | 2,121,000.00 |
| 2  | Lor ketangi  | 1.400 m <sup>2</sup> | Zubaedi       | 2,050,000.00 |
| 3  | Lor ketangi  | 1.120 m <sup>2</sup> | Wawiyanto     | 1,750,000.00 |
| 4  | Kidul Dewi   | 1.120 m <sup>2</sup> | Djunarno      | 2,350,000.00 |



|               |                        |                      |               |                       |
|---------------|------------------------|----------------------|---------------|-----------------------|
| 5             | Lor ketangi            | 2.800 m <sup>2</sup> | Mulyadi Dewi  | 4,000,000.00          |
| 6             | Lor ketangi            | 1.750 m <sup>2</sup> | Mulyadi Dewi  | 2,750,000.00          |
| 7             | Wetan bugel            | 1.050 m <sup>2</sup> | Partono       | 2,500,000.00          |
| 8             | Wetan bugel            | 1.050 m <sup>2</sup> | Partono       | 2,500,000.00          |
| 9             | Lor sepur              | 840 m <sup>2</sup>   | Suwarto       | 1,600,000.00          |
| 10            | Lor sepur              | 1.260 m <sup>2</sup> | Zubaedi       | 2,500,000.00          |
| 11            | Lor sepur              | 1.120 m <sup>2</sup> | Ghofir        | 2,210,000.00          |
| 12            | Lor Dewi               | 1.750 m <sup>2</sup> | Roni          | 3,000,000.00          |
| 13            | Lor Dewi               | 1.750 m <sup>2</sup> | Ponidi        | 2,850,000.00          |
| 14            | Wetan ngaglik          | 3.500 m <sup>2</sup> | Pono          | 4,230,000.00          |
| 15            | Wetan ngaglik          | 1.750 m <sup>2</sup> | Mulyadi mbido | 2,756,000.00          |
| 16            | Sibulu                 | 4.200 m <sup>2</sup> | Mulyadi mbido | 4,256,000.00          |
| 17            | Boto daleman           | 5.600 m <sup>2</sup> | Ghofir        | 5,010,000.00          |
| 18            | Situgu wetan bugel     | 2.450 m <sup>2</sup> | Ali panto     | 5,330,000.00          |
| 19            | Wetan bugel            | 1.120 m <sup>2</sup> | Purwono       | 2,550,000.00          |
| 20            | Wetan bugel            | 1.750 m <sup>2</sup> | Zubaedi       | 4,350,000.00          |
| 21            | Wetan bugel            | 1.750 m <sup>2</sup> | Zubaedi       | 4,250,000.00          |
| 22            | Wetan bugel            | 1.400 m <sup>2</sup> | Waton         | 3,650,000.00          |
| 23            | Wetan bugel            | 1.750 m <sup>2</sup> | Heri wiyanto  | 3,750,000.00          |
| 24            | Wetan bugel            | 700 m <sup>2</sup>   | Pono          | 1,450,000.00          |
| 25            | Lor sepur wetan k      | 1.750 m <sup>2</sup> | Suwarto       | 3,250,000.00          |
| 26            | Lor sepur kulon k      | 2.100 m <sup>2</sup> | Zubaedi       | 4,500,000.00          |
| 27            | Lor sepur kulon kalen  | 1.750 m <sup>2</sup> | Suginarto     | 3,755,000.00          |
| 28            | Siombo                 | 1.400 m <sup>2</sup> | Sudarno       | 2,875,000.00          |
| 29            | Siombo                 | 1.750 m <sup>2</sup> | Ali panto     | 3,900,000.00          |
| 30            | Sikrapyak              | 1.260 m <sup>2</sup> | Heri wiyanto  | 2,300,000.00          |
| 31            | Ngewer                 | 1.400 m <sup>2</sup> | Mulyadi Dewi  | 3,250,000.00          |
| 32            | Lor sepur kulon kalen  | 560 m <sup>2</sup>   | Ghofir        | 800,000.00            |
| 33            | Sidukuh                | 840 m <sup>2</sup>   | Purwono       | 2,500,000.00          |
| 34            | Kulon bugel            | 420 m <sup>2</sup>   | Maryadi cip   | 1,000,000.00          |
| 35            | Kidul Dewi             | 1.540 m <sup>2</sup> | Suranto       | 3,650,000.00          |
| 36            | Kidul Dewi wetan dalam | 840 m <sup>2</sup>   | Djunarno      | 1,700,000.00          |
| <b>Jumlah</b> |                        |                      |               | <b>107,243,000.00</b> |

**Tabel 6**  
**Data Hasil Perolehan Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang Tahun 2012**

| No            | Lokasi                 | Luas                 | Nama Pemenang  | Harga                 |
|---------------|------------------------|----------------------|----------------|-----------------------|
| 1             | Lor gal weru           | 1.120 m <sup>2</sup> | Partono        | 2,350,000.00          |
| 2             | Lor ketangi            | 1.400 m <sup>2</sup> | Maryadi cip    | 2,300,000.00          |
| 3             | Lor ketangi            | 1.120 m <sup>2</sup> | Ali panto      | 2,150,000.00          |
| 4             | Kidul Dewi             | 1.120 m <sup>2</sup> | Banang         | 2,600,000.00          |
| 5             | Lor ketangi            | 2.800 m <sup>2</sup> | Mulyadi Dewi   | 4,250,000.00          |
| 6             | Lor ketangi            | 1.750 m <sup>2</sup> | Pono           | 2,600,000.00          |
| 7             | Wetan bugel kulon      | 1.120 m <sup>2</sup> | Suranto        | 2,750,000.00          |
| 8             | Wetan bugel            | 1.050 m <sup>2</sup> | Partono        | 2,700,000.00          |
| 9             | Lor sepur (2 petak)    | 840 m <sup>2</sup>   | Banang         | 1,850,000.00          |
| 10            | Lor sepur wetan        | 1.260 m <sup>2</sup> | Banang         | 2,780,000.00          |
| 11            | Lor sepur kulon        | 1.120 m <sup>2</sup> | Suwarto        | 2,490,000.00          |
| 12            | Lor Dewi kulon         | 1.750 m <sup>2</sup> | Soiman         | 3,255,000.00          |
| 13            | Lor Dewi wetan         | 1.680 m <sup>2</sup> | Widarno        | 3,325,000.00          |
| 14            | Watan ngaglik          | 3.500 m <sup>2</sup> | Mulyadi mbido  | 4,755,000.00          |
| 15            | Wetan ngaglik          | 1.750 m <sup>2</sup> | Hanranto       | 3,500,000.00          |
| 16            | Sibulu                 | 4.200 m <sup>2</sup> | Mulyadi mbido  | 4,050,000.00          |
| 17            | Boto daleman           | 5.600 m <sup>2</sup> | Pono           | 5,500,000.00          |
| 18            | Wetan bugel            | 1.120 m <sup>2</sup> | Purwono        | 3,000,000.00          |
| 19            | Wetan bugel            | 1.750 m <sup>2</sup> | Djunarno       | 4,750,000.00          |
| 20            | Wetan bugel            | 1.750 m <sup>2</sup> | Zubaedi        | 4,905,000.00          |
| 21            | Wetan bugel            | 1.400 m <sup>2</sup> | Suwarno        | 4,590,000.00          |
| 22            | Wetan bugel            | 1.750 m <sup>2</sup> | Waton          | 4,260,000.00          |
| 23            | Lor sepur wetan k      | 1.050 m <sup>2</sup> | Suginarto      | 2,205,000.00          |
| 24            | Lor sepur kulon kalen  | 1.400 m <sup>2</sup> | Mulyadi Dewi   | 3,500,000.00          |
| 25            | Lor sepur kulon kalen  | 1.750 m <sup>2</sup> | Mulyadi Dewi   | 4,005,000.00          |
| 26            | Siombo                 | 1.400 m <sup>2</sup> | Kundhori       | 3,500,000.00          |
| 27            | Siombo                 | 1.750 m <sup>2</sup> | Ali panto      | 4,250,000.00          |
| 28            | Sikrapyak              | 1.260 m <sup>2</sup> | Widarno        | 3,225,000.00          |
| 29            | Ngewer                 | 1.400 m <sup>2</sup> | Ponidi         | 3,500,000.00          |
| 30            | Lor sepur kulon kalen  | 560 m <sup>2</sup>   | Junianto       | 565,000.00            |
| 31            | Sidukuh                | 1.120 m <sup>2</sup> | Maryadi cip    | 3,250,000.00          |
| 32            | Kulon bugel            | 420 m <sup>2</sup>   | Maryadi cip    | 1,750,000.00          |
| 33            | Kidul Dewi             | 1.540 m <sup>2</sup> | Mulyadi mbidho | 3,960,000.00          |
| 34            | Kidul Dewi wetan dalam | 840 m <sup>2</sup>   | Soiman         | 2,000,000.00          |
| <b>Jumlah</b> |                        |                      |                | <b>110,395,000.00</b> |

Sumber: Data Administrasi Desa

## 5. Subyek Dan Obyek Dalam Sewa Tanah

### 1. Subyek Sewa Tanah.

Subyek merupakan para pihak yang melakukan perjanjian sewa tanah dengan sistem lelang, yang terdiri dari pemilik dan penyewa tanah. Masyarakat desa Dewi sebagai penyewa. Di pihak pemerintahan dalam melakukan suatu perjanjian diwakilkan pada panitia lelang. Panitia lelang dibentuk oleh Kepala Desa Dewi.

Menurut wawancara dari Sekertaris Desa, subyek yang akan melakukan transaksi sewa tanah itu harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. (Sedoyo warga teng dusun Dewi. warga teng jawi dusun Dewi mboten angsal ngelaksanaaken tumut). Seluruh masyarakat desa Dewi. Masyarakat di luar desa Dewi tidak boleh ikut.
2. (Sampun Ageng, sampun kiat nyambut damel).<sup>82</sup> Dewasa, sudah bisa bekerja.

### 2. Obyek Sewa Tanah.

Yang menjadi obyek dalam transaksi sewa tanah ini adalah tanah milik desa atau tanah bondo deso. Tanah tersebut merupakan tanah yang hak miliknya atas desa. Hasil dari sewa tanah akan dipergunakan untuk membangun roda pemerintahan desa dimulai dari biaya administrasi sampai pembangunan jalan, jembatan dan lainnya. Dengan tujuannya untuk mensejahterakan masyarakat.

---

<sup>82</sup> Wawancara dari Bapak Suprayitno selaku Carik atau Sekertaris Desa, tanggal 12 april 2013.

## 6. Proses Transaksi Akad Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang

Tanah kas desa merupakan jenis kekayaan desa yang dapat dimanfaatkan seluruhnya untuk kepentingan umum dalam menyelenggarakan roda pemerintahan. Pemanfaatan tanah kas desa ini dilakukan dengan cara sewa tanah dengan sistem lelang. Sistem lelang yang dimaksud adalah sistem lelang yang dilakukan didepan umum dan dipimpin langsung oleh kepala desa atau sekretaris desa yang dapat mandat langsung dari kepala desa untuk memimpin jalannya transaksi sewa tanah.

Sebelum melakukan transaksi sewa, Kepala Desa terlebih dahulu membentuk panitia agar transaksi berjalan dengan lancar. Kepanitiaan sewa tanah harus terdiri dari penanggung jawab yaitu Kepala Desa Dewi, Ketua, Sekertaris, Bendahara dan Anggota.

Setelah panitia dibentuk, kemudian panitia mengadakan rapat untuk menyusun waktu pelaksanaan dan tata tertib pelaksanaan lelang. Ketika panitia sudah selesai menentukan waktu pelaksanaan dan menyusun tata tertib, maka panitia menyusun dalam bentuk selebaran untuk disebarikan ke masyarakat dan ditempelkan dimuka- muka umum agar masyarakat mengetahui.

Ketika hari pelaksanaan sudah tiba, seluruh masyarakat yang ingin menyewa tanah berkumpul dibalai desa. Kemudian panitia membacakan tata tertib pelaksanaan sewa tanahnya. Hal tersebut dilakukan untuk mengesahkan aturan- aturan yang ada. Ketika masyarakat keberatan dengan aturan yang ada, maka bisa komplain ke pihak panitia untuk diperbaiki. Acara

sewa tanah ini dihadiri oleh perwakilan dari pihak kecamatan dan BPD desa Dewi

Setelah semua tata tertib disetujui oleh para pihak, maka segera dilangsungkan transaksi sewa. Sebelum pihak penyewa menawar tanah yang akan disewakan, pemimpin lelang membacakan jenis tanah, luas dan tempat dengan harga patokan yang sudah disetujui oleh panitia. Patokan harga yang disebutkan bisa berupa harga minimum dan maksimum tanah.

Praktek sewa tanah dengan sistem lelang di Desa Dewi selama 2 tahun terakhir menggunakan sistem penawaran tertutup. Sebelumnya praktek sewa tanah ini menggunakan sistem penawaran terbuka yaitu dengan cara penawaran langsung dengan lisan. Jadi para peminat langsung tawar-manawar harga tanah yang sudah disebutkan. Dan pemimpin memilih harga yang paling tinggi sebagai pemenang.

Menurut Bapak Muslih selaku panitia lelang menuturkan bahwa cara yang paling sesuai dengan transaksi ini adalah cara sistem tertutup. Karena dengan cara tertutup, peminat ketika menentukan harga yang sesuai kehendak hatinya dan tidak ugal-ugalan.<sup>83</sup>

Sistem tertutup disini merupakan sistem pelelangan dengan penawaran tertulis. Penyewa tanah dalam proses menawarnya cukup menuliskan nama penyewa serta harga yang sesuai dengan kehendak penyewa disepotong kertas yang sudah disediakan oleh panitia.

kemudian setelah semua penyewa yang berminat menulis harga, kertas tersebut dikumpulkan disebuah kotak dengan dibantu oleh panitia. Setelah itu

---

<sup>83</sup> Wawancara oleh Bapak Muslih selaku Panitia sewa tanah dengan sistem lelang, tanggal 13 April 2013.

panitia membacakan harga- harga yang sudah ditulis, dan memilih harga yang paling tinggi sebagai pemenang persewaan tanah tersebut.

Dalam prakteknya para pemenang, ketika sudah mendapatkan tanah yang diinginkan pemenang tersebut ikut lagi dalam menawar tanah berikutnya. Jadi orang tersebut bisa mendapatkan tanah yang banyak dan luas. Sehingga ketika masyarakat yang ingin mendapatkan tanah dengan modal sedikit harus bersaing harga.

Pelaksanaan transaksi biasanya membutuhkan waktu sekitar 3-4 jam. Pelaksanaan lelang berjalan dengan lancar serta harus mentaati peraturan yang sudah dibuat dan disetujui sebelum transaksi dimulai. Namun masih banyak masyarakat yang melanggar tata tertib tersebut.

Untuk biaya operasional panitia dan pelaksanaan lelang diambil dari dana anggaran pendapatan dan belanja desa (APBD). Setiap panitia mendapatkan uang sebesar 50.000,00 sebagai upah yang sudah membantu dalam pelaksanaan sewa tanah dari awal sampai akhir.

Setelah mendapatkan penyewa tanah, penyewa bisa membayar sewa dengan cara DP 10% dari harga atau bisa langsung tunai. Jangka waktu pembayaran selama 1 bulan. Dimuali dari waktu terjadinya akad sewa. Dalam transaksi sewa tanah, penyewa tidak mendapatkan surat perjanjian sewa. Mereka cukup dengan membayar sewa dan kemudian dicatat oleh pihak panitia.

## 7. Tata Tertib Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang

Tata tertib sewa tanah dengan sistem lelang yang sudah dibentuk oleh panitia dan disepakati oleh seluruh lapisan masyarakat pada tanggal 14 februari 2011 sebagai berikut:<sup>84</sup>

a. Lelang dipimpin oleh Sekertaris Desa

Pada dasarnya yang menjadi pemimpin pelaksanaan sewa tanah yaitu Kepala Desa. Akan tetapi boleh diwakilkan ke Sekertaris Desa, karena yang lebih mengetahui tentang jenis tanah dan letak tanah yang disewakan khususnya tanah kas desa.

b. Harga lelang maksimal

Harga yang diambil sebagai pemenang adalah harga penawaran tertinggi.

c. Lelang berikutnya setelah masa transaksi lelang

Ketika transaksi sudah dijalankan dan memperoleh pemenang dari persewaan tanah yang dilelang, maka manfaat kepemilikan tanah otomatis berpindah.

d. Pembayaran maksimal 1 bulan

Pembayaran sewa tanah paling lambat 1 bulan sejak ditetapkan sebagai pemanang lelang.

e. Apabila dalam 1 bulan belum bayar diberikan ke pelelang ke 2 dan uang muka hilang.

---

<sup>84</sup> Data Administrasi Desa Dewi tahun 2011.

- f. Hasil lelang tidak boleh lahan dari warga desa Dewi

Tanah yang disewakan merupakan tanah milik desa. Tidak boleh tanah dari warga setempat atau dari warga luar desa Dewi.

- g. Lelang tidak dibatasi

Penyewa yang mempunyai modal besar, bisa memperoleh tanah yang berlipat ganda. Dan tentunya dengan harga yang tinggi.

## 8. Sistem Pembayaran Sewa Tanah

- a. Cara pembayarannya setelah terjadi kesepakatan.

Setelah mendapat pemenang dari tanah yang dilelang, maka langkah selanjutnya yaitu pembayaran sewa. Pembayaran sewa menggunakan dua cara:

- 1) Pembayaran tunai

Cara pembayaran ini secara langsung ditempat pelaksanaan lelang.

- 2) Pembayaran DP

Pembayaran ini dilakukan dengan cara membayar DP 10% dari harga tanah yang diperoleh pemenang. “Pembayaran DP dilakukan langsung ditempat pelaksanaan. Dan sisa pembayaran dilakukan dalam jangka waktu 1 bulan”.<sup>85</sup>

- b. Sanksi yang diberikan ketika melanggar aturan- aturan yang ada.

Ketika melakukan transaksi harus mematuhi peraturan yang ada. karena aturan tersebut merupakan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing- masing pihak yang bertransaksi. Sanksi yang ada diantaranya:

<sup>85</sup> Wawancara Ahmad Ghofir, selaku Bendahara Desa, tanggal 30 maret 2013.



- 1) Ketika melanggar aturan yang ada, maka untuk tahun berikutnya tidak diperbolehkan ikut serta dalam pelelangan.
- 2) Ketika penyewa tidak segera membayar dalam jangka 1 bulan, maka penyewa pertama gugur serta uang muka hilang. Selanjutnya digantikan oleh penyewa urutan kedua.

Akan tetapi dari hasil wawancara kepala desa mengatakan bahwa “ aturan- aturan yang sudah dibuat dan disepakati oleh semua pihak, itu tidak dijalankan misalnya saja pada pembayaran itu sering terjadi kemoloran, bahkan pembayarannya sampai tiba waktu panen. Dan pihak pemerintah sendiri ketika ingin meminta pertanggung jawaban ke penyewa itu sungkan. Jadi sanksi- sanksi yang dibuat tidak dijalankan dengan semestinya”<sup>86</sup>

## 9. Faktor Yang Menimbulkan Perselisihan

Dalam hidup bermasyarakat khususnya mengenai transaksi sewa, tentunya tidak lepas dari hal perselisihan. Mereka melakukannya dengan unsur sengaja atau tidak sengaja. Dan akan menimbulkan kerugian disalah satu pihak diantaranya dalam masalah waktu, pembayaran, serta cidera janji (wanprstasi).

Dalam praktek dimasyarakat desa Dewi, faktor- faktor yang timbul akibat dari transaksi sewa tanah diantaranya:

---

<sup>86</sup> Wawancara Suparno, selaku Kepala Desa, tanggal 11 April 2013.

- a. Pembayaran sewa diberikan ketika masa panen dan pemerintah sendiri tidak ada tindakan untuk menegurnya.<sup>87</sup>
- b. Sering terjadi praktek makelar dalam sewa tanah kas desa.
- c. Dalam proses transaksi tidak menggunakan surat perjanjian hitam diatas putih. Akibatnya pihak penyewa sangat rentan untuk melakukan cidera janji.
- d. Panitia diperbolehkan ikut serta dalam sewa tanah.

## **B. Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang Desa Dewi**

### **1. Analisis Dari Segi Rukun Dan Syarat Sewa Tanah**

Agama Islam kaya akan tuntunan hidup bagi umatnya. Selain sumber hukum utama yaitu Al- Quran dan As- Sunnah, Islam juga mempunyai aturan yang sangat penting yang digunakan dalam kehidupan manusia dalam seluruh bidang yaitu fiqih. Fiqih merupakan pengetahuan tentang hukum syari'ah Islamiyah yang berkaitan dengan perbuatan manusia yang telah dewasa dan berakal sehat yang diambil dari dalil- dalil yang terperinci.

Salah satu bidang fiqih adalah muamalah. Menurut Rasyid Ridha “Muamalah adalah tukar menukar barang atau sesuatu yang bermanfaat dengan cara yang telah ditentukan”.<sup>88</sup> Muamalah juga menekankan keharusan untuk mantaati aturan- aturan Allah SWT yang telah ditetapkan untuk mengatur hubungan antara manusia, dengan cara memperoleh, mengatur, mengelola, dan mengembangkan harta.

<sup>87</sup> Wawancara Bapak zaenudin selaku masyarakat. Tanggal 05 April 2013.

<sup>88</sup> Syafei Rachmat, *Fiqh Muamalah*,( Bandung: Pustaka Setia, 2001), 17.

Bentuk dari cara perolehan harta dalam muamalah diantaranya dengan cara transaksi sewa menyewa. Dalam sewa menyewa sudah ditentukan syarat dan rukun yang sesuai dengan syariat Islam agar transaksi tersebut sah. Sehingga tidak ada pihak- pihak yang saling dirugikan.

Menurut jumhur ulama, ada 4 rukun sewa menyewa yaitu adanya 'aqid yang terdiri dari mu'jir dan musta'jir, Shighat akad sewa, ujarah atau upah dan manfaat dari barang yang disewakan. Akan tetapi menurut ulama Hanafiyah rukun sewa menyewa hanya terdiri dari ijab dan qobul. Karena itu akad ijarah dianggap sah dengan adanya ijab- qobul.<sup>89</sup>

Adapun syarat- syarat dari sewa terbagi atas 4 bidang yaitu *syarat terjadinya akad sewa*, syarat ini berkaitan dengan aqid, zat akad dan tempat akad. *Syarat pelaksanaan sewa*, agar ijarah terlaksana maka barang yang dimiliki oleh 'aqid harus memiliki kekuasaan penuh atas barang. *Syarat sah sewa*, syarat ini berkaitan dengan 'aqid, ma'qud alaih, ujarah dan zat akad. *Syarat kelaziman sewa*, kelaziman ijarah terdiri atas dua hal yaitu barang terhindar dari cacat dan tidak ada uzur yang dapat membatalkan akad.<sup>90</sup>

Praktek yang terjadi di desa Dewi dalam melakukan transaksi sewa dalam segi rukunnya secara umum sudah memenuhi aturan yang ditentukan syariat Islam yaitu adanya pemerintah yang diwakilkan kepada panitia selaku mu'jir, masyarakat selaku mus'tajir, shighat ketika terjadi transaksi, upah sewa tanah dan tanah yang dimanfaatkan untuk pertanian.

---

<sup>89</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Penerbit Teras, 80.

<sup>90</sup> Syafei Rachmat, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 129.

Dari 4 bidang syarat diatas terdapat kerancuan pada syarat kelazimannya. Yaitu adanya uzur yang dapat membatalkan akad. Uzur ini terletak pada masalah pembayaran sewa dengan uang muka hilang ketika jangka waktu satu bulan penyewa belum bisa membayar. Adanya uang muka menjadikan madharat. Karena pihak penyewa belum mengambil manfaat dari tanah yang disewa.

Jadi secara global syarat-syarat sewa menurut hukum Islam yang terjadi di desa Dewi belum sepenuhnya terpenuhi. Meskipun dari penyewa dalam melakukan transaksi sudah baligh dan berakal, kejelasan kepemilikan barang, saling ridha dan barang sewaan berupa tanah jelas dapat dimanfaatkan. Tapi masih ada syarat pendukung yang belum sesuai dengan hukum Islam.

## **2. Analisis Dari Segi Akad**

Akad merupakan suatu perikatan antara ijab dan kabul dengan cara yang dibenarkan oleh syara' yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada obyeknya.<sup>91</sup> Ijab dan Kabul diadakan dengan maksud untuk menunjukkan adanya sukarela timbal- balik terhadap perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersangkutan.

Dari pengertian diatas dapat diperoleh bahwa suatu akad akan terjadi apabila kedua belah pihak dalam melakukan transaksi harus suka rela tanpa ada paksaan dari orang lain. Sehingga akan menimbulkan adanya hak dan kewajiban diantara keduanya.

---

<sup>91</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas- Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: UII Press,2000),65.

Secara umum yang menjadi syarat sahnya suatu akad yaitu: Tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati adanya, harus saling ridha, harus jelas dan gamblang.<sup>92</sup> Masyarakat desa Dewi dalam melakukan transaksi sewa tanah tidak ada unsur paksaan. Masyarakat dan panitia saling suka sama suka dalam transaksi sewa. Akan tetapi pada peraturan yang menunjang sebuah akad, terdapat aturan yang belum sesuai dengan hukum Islam, terkait adanya pembayaran uang muka. Uang muka yang diberikan diawal transaksi sebesar 10% dari harga sewa hilang ketika dalam jangka waktu satu bulan pihak penyewa belum bayar. Padahal dalam firman Allah SWT dalam surat An-Nisa' ayat 29 dijelaskan bahwa:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۚ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”<sup>93</sup>

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pada pasal 21 menjelaskan tentang macam- macam asas yang diwajibkan dalam bermuamalah, diataranya asas Ikhiyari, Amanah, Ikhtiyati, Luzum, Saling menguntungkan, Taswiyah, Transparasi, Kemampuan, Taisir, I'tikad baik dan sebab yang halal.<sup>94</sup>

Dalam prinsip hukum muamalah sudah dirumuskan bahwa ketika kita melakukan transaksi harus dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan

<sup>92</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, diterjemahkan Mujahidin Muhayan, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 178.

<sup>93</sup> Departemen Agama RI, *Al- Qura'an Dan Terjemahannya Al- Jumanatul 'Ali*, (Bandung: CV Penerbit J-Art, 2005), 83.

<sup>94</sup> Tim Redaksi Fokusmedia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Bandung: Fokusmedia, 2009), 19.

manfaat dan menghindari madhurat dalam hidup bermasyarakat.<sup>95</sup> Dengan akibat bahwa segala bentuk transaksi muamalah yang tujuannya merusak kehidupan masyarakat dalam Islam tidak dibenarkan.

Dengan adanya unsur gharar (penipuan) terhadap penyewa yang belum bisa membayar dalam jangka waktu yang telah ditentukan maka hukum dari akad sewa tanah menjadi batal. Karena menyebabkan penyewa tanah mengalami kerugian dalam segi materiel yaitu berupa uang muka yang hilang dan panitia tidak mengembalikan uang muka tersebut.

Akan tetapi jika ada kerugian penyewa setelah akad transaksi dilakukan karena adanya hasil yang tidak memuaskan, maka tindakan tersebut termasuk resiko dari seorang penyewa. Seperti yang ada dalam kaidah fiqh muamalah:

الْغُرْمُ بِالْغُنْمِ

“Resiko itu menyertai (seimbang) dengan manfaat (Perolehan)

Maksud dari kaidah diatas adalah orang yang mendapatkan manfaat dari sesuatu berkewajiban menanggung beban dan biaya untuk keberlangsungan yang sebanding dengan manfaat atau keuntungan yang didapat.<sup>96</sup>

Ijab dan qobul merupakan unsur yang mutlak harus ada ketika melakukan akad. Agar ijab dan qobul benar- benar mempunyai akibat hukum, maka

<sup>95</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas- Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: UII Pres, 2009),15.

<sup>96</sup> Abbas Arfan, *Kaidah kaidah Fiqh Muamalah dan Aplikasinya Dalam Ekonomi Islam & Perbankan Syariah.*( Malang: Fakultas Syariah UIN Malang), 246.

diperlukan tiga syarat yaitu:<sup>97</sup> Pertama, ijab dan qobul harus dinyatakan oleh orang yang cakap melakukan tindakan- tindakan hukum. Kedua, ijab dan qobul harus tertuju pada suatu obyek yang merupakan obyek akad. Ketiga, ijab qobul harus berhubungan langsung dengan satu majelis apabila dua belah pihak sama- sama hadir. Atau sekurang- kurangnya dalam majelis diketahui ada ijab oleh pihak yang tidak hadir

Pada praktek di desa Dewi, ijab dan qobul dilakukan oleh orang yang sudah cakap hukum dan dilakukan disatu majlis yang bertempat dibalai desa Dewi. Masyarakat desa Dewi dalam melakukan akad sewa juga dilakukan atas dasar suka sama suka. Hal ini terbukti ketika melakukan transaksi dijelaskan tentang luas tanah, jenis tanah, harga dan jangka waktu sewa. Namun dalam masalah peraturan pembayaran harga terdapat unsur gharar. Dan menyebabkan salah satu pihak ada yang dirugikan.

Ketika ada persyaratan yang mendukung dari suatu akad yang tidak dijalankan seperti pembayaran sewa tidak sesuai waktu yang ditentukan, maka itu merupakan suatu wanprestasi atau cidera janji. Penyewa tidak menepati janji yang telah disepakati di awal akad. Maka pemerintah harus melaksanakan aturan yang ada. Seperti yang telah dijelaskan pada peraturan yang sudah dibuat bersama antara panitia dan masyarakat bahwa, ketika pembayaran dalam jangka satu bulan

---

<sup>97</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas- Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: UII Press,2000),66.

belum membayar maka tanah tersebut diberikan penyewa urutan ke dua. Dan uang muka hilang.<sup>98</sup>

Adanya sanksi yang diberikan kepada penyewa terkait uang muka hilang merupakan suatu permasalahan yang dapat menimbulkan akad sewa menjadi batal. Karena pada dasarnya hukum uang muka menurut mayoritas ulama ahli fiqih adalah dilarang dan tidak sah. Dan menjadikan akad sewanya batal. Akan tetapi menurut Hanafi transaksi yang pembayarannya menggunakan uang muka atau DP hukumnya fasid.

Cara pembayaran dengan uang muka mengandung unsur gharar (penipuan), termasuk memakan harta orang lain secara batil dan mengandung dua syarat yang rusak, yaitu syarat memberi uang muka kepada penjual dan syarat mengembalikan jual beli jika tidak suka.<sup>99</sup>

Dalam kaidah fiqih muamalah disebutkan bahwa:

لا ضرر ولا ضرار

“tidak boleh membahayakan diri atau orang lain”<sup>100</sup>

Dalam kaidah ini menerangkan bahwa tidak diperbolehkan bagi seseorang untuk membahayakan orang lain, baik pada jiwa, kehormatan dan juga hartanya. Karena membahayakan orang lain termasuk bentuk dari kezaliman dan zalim itu diharamkan oleh Islam.

<sup>98</sup> Data Administrasi Desa Dewi Tahun 2011.

<sup>99</sup> Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, Abdullah bin Muhammad Al-Muthlaq, dan Muhammad bin Ibrahim Al-Musa, Penerjemah Indonesia : Miftahul Khairi, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab*, 43.

<sup>100</sup> Abbas Arfan, *Kaidah kaidah Fiqh Muamalah dan Aplikasinya Dalam Ekonomi Islam & Perbankan Syariah*. (Malang: Fakultas Syariah UIN Malang), 152.



Dalam permasalahan peraturan pembayaran uang muka di desa Dewi merupakan salah satu bentuk dari kezaliman kepada penyewa. Dan dipandang dari segi keadilan, transaksi sewa tanah yang dilakukan belum mencapai keadilan. Karena ketika penyewa membayar uang muka tanah yang disewa, penyewa belum memanfaatkan tanah tersebut.

Pada prinsipnya beda sekali ketika kita menyewa sepeda motor atau kamar kos. Ketika penyewa membayar uang muka, maka penyewa langsung bisa memanfaatkan barang tersebut. Disini masa pembayaran uang muka merupakan masa kiyar untuk memilih barang.

Jadi peraturan dan sanksi yang disepakati bersama terkait dengan pembayaran sewa tanah belum sesuai dengan hukum Islam. Karena bisa menimbulkan kemadharatan antar pihak. Sehingga menyebabkan salah satu pihak ada yang dirugikan. Maka peneliti simpulkan bahwa akad sewa tanah di desa Dewi hukumnya batal. Karena terdapat unsur yang tidak sesuai dengan hukum Islam.

Terkait dengan adanya makelar sewa, maka hukumnya boleh. Karena makelar dalam hukum Islam tidak dilarang. Kecuali ketika pada proses pembuatan aturan- aturan sewa disebutkan bahwa penyewa tidak boleh menyewakan ke pihak ketiga. Apabila penyewa menyewakan kembali maka hukum dari akadnya boleh dibatalkan.

Penyewa boleh menyewakan barang sewaan setelah dia menerimanya, dengan sewa yang sama atau lebih besar dan lebih kecil dari pada sewa yang telah dibayarkan. Dan dia boleh mengambil apa yang dinamakan dengan persen.<sup>101</sup>

Pihak penyewa dapat mengulang kembali dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa harus sesuai dengan penggunaan pada akad pertama.<sup>102</sup> Dan seandainya penggunaan barang tersebut menyalahi aturan pada akad pertama, maka hukum sewanya tidak sah menurut hukum Islam.

### 3. Analisis Terhadap Subyek atau 'Aqid Sewa

Aqid merupakan para pihak yang berakad. 'Aqid dipandang sebagai rukun kontrak karena merupakan salah satu pilar utama tegaknya suatu akad. Tanpa adanya 'aqid sebagai subyek hukum, suatu transaksi tidak mungkin dapat terjadi.<sup>103</sup> 'aqid dalam sewa tanah ini terdiri mu'jir dan musta'jir.

Mu'jir ialah pemilik benda yang menerima uang (sewa) atas suatu manfaat, yang bertindak selaku mu'jir dalam sewa tanah didesa Dewi yaitu pemerintah yang diwakilkan kepada panitia sewa. Sedangkan musta'jir yaitu orang yang memberikan uang atau pihak yang menyewa, dalam hal ini masyarakat desa Dewi merupakan sebagai musta'jir.

Adapun syarat 'aqid yang harus dipenuhi dalam melakukan transaksi ijarah, itu sama dengan syarat pada akad-akad lainnya, seperti keduanya harus mempunyai akal yang sehat, sehat jasmani maupun rohani dan sudah dewasa (bisa bertindak hukum sendiri tanpa perwalian orang lain).

<sup>101</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, diterjemahkan Mujahidin Muhayan, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 158.

<sup>102</sup> Chairuman Pasaribu Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004),55.

<sup>103</sup> Burhanuddin S., *Hukum Kontrak Syariah* (Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2009), 23.

Akan tetapi kalangan ulama berbeda pendapat tentang kebolehan orang yang belum dewasa bertindak sebagai para pihak. Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah, bahwa seseorang yang belum dewasa dapat juga berperan sebagai para pihak yang melakukan akad ijarah dengan syarat ada izin dari walinya. Karena akad ijarah ini hukumnya masih ditanggungkan kepada walinya.<sup>104</sup>

Sedangkan ulama Syafiiyah dan Hanabilah berpendapat bahwa akad ijarah harus dilakukan oleh seseorang yang sudah cakap hukum. Menurut mereka akad anak kecil tidak sah meskipun dia sudah mumayiz.<sup>105</sup> Karena itu kecakapan seseorang dalam melakukan tindakan hukum menjadi unsur yang utama dalam akad ijarah dan menjadi syarat sah suatu perjanjian.

Orang yang sudah balig dipandang telah memiliki pertimbangan pikiran yang sempurna. Maka ia dipandang mempunyai kecakapan yang sempurna untuk melakukan perbuatan- perbuatan hukum. Ia dapat melakukan tindakan-tindakan tanpa bergantung pada adanya izin orang lain.<sup>106</sup> Kecakapan sempurna yang dimiliki orang balig itu ditekankan pada adanya pertimbangan akal yang sempurna, bukan pada umur.

Dalam prakteknya akad sewa di desa Dewi, para pihak yang berakad dapat dipastikan sudah berakal sehat dan cakap dalam melakukan tindakan hukum. Hal ini diperoleh dari perkataan bapak muslih selaku panitia sewa “ yang melakukan lelang di desa kami yaitu orang- orang dari desa sendiri yang

---

<sup>104</sup> Huda Qomarul, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Penerbit Teras, 2011), 81.

<sup>105</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 5*, diterjemahkan Mujahidin Muhayan, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 148.

<sup>106</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas- Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: UII Pres, 2009), 31.

kebanyakan yang sudah berkeluarga, dan ada juga remaja yang mampu untuk mengolah pertanian dengan baik”.<sup>107</sup>

Dari perkataan diatas, peneliti bisa simpulkan bahwa yang ikut serta dalam transaksi sewa tanah, baik panitia selaku wakil pemilik lahan dan masyarakat yang menyewa tanah, semuanya sudah memenuhi syarat dan rukun untuk melakukan akad sewa tanah kas desa.

#### 4. Analisis Terhadap Obyek atau Benda Yang Disewakan

Menurut istilah fiqih Islam, benda adalah segala sesuatu yang mungkin dimiliki seseorang dan dapat diambil manfaatnya dengan jalan biasa.<sup>108</sup> Maka segala sesuatu yang sudah menjadi milik seseorang, baik berupa tanah, rumah, binatang dan kendaraan itu termasuk benda.

Di dalam Islam telah disyaratkan bahwa benda atau barang yang disewakan bisa diambil manfaatnya secara sempurna dan dibenarkan oleh syara'. Menurut Abu Hanifah dan Zufar mensyaratkan barang tersebut harus bermanfaat secara mutlak dan tidak melanggar syar'i dan melarang penyewaan barang milik persekutuan kepada selain sekutu, karena kepemilikan barang sekutu tidak bisa diambil secara sempurna.<sup>109</sup>

Barang yang diperjanjikan dalam sewa menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh karena itu tanah yang hilang akibat dari terjadinya bencana alam tidak dapat dijadikan sebagai obyek sewa- menyewa,

<sup>107</sup> Wawancara oleh Bapak Muslih selaku Panitia sewa tanah dengan sistem lelang, tanggal 13 April 2013.

<sup>108</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas- Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: UII Pres, 2009), 41.

<sup>109</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah 5*, diterjemahkan Mujahidin Muhayan, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 148.

sebab barang yang demikian tidak mendatangkan kegunaan bagi pihak penyewa.<sup>110</sup>

Dalam praktek sewa yang dilakukan di desa Dewi, barang atau benda yang berupa tanah yang setatusnya milik desa dapat dimanfaatkan secara sempurna. Digunakan untuk usaha pertanian dan hasilnya untuk dimanfaatkan bagi keluarga. Tanah kas desa merupakan tanah yang status hak kepemilikannya dimiliki oleh desa.

Dalam hal ini, benda yang disewakan berupa tanah kas desa sudah sesuai dengan syarat- syarat benda yang boleh disewakan dalam hukum Islam.

## 5. Analisis Tinjauan Hukum Islam Pada Sewa Tanah Dengan Sistem

### Lelang

Perjanjian adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau beberapa orang dengan seorang atau beberapa orang lainnya untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu.<sup>111</sup> Ketika melakukan perjanjian, tentunya mempunyai akibat hukum. Perbuatan yang mempunyai akibat hukum diistilahkan dengan perbuatan hukum.

Perbuatan hukum merupakan segala perbuatan yang dilakukan oleh manusia secara sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Perbuatan hukum dibagi dua macam: *pertama*, Perbuatan hukum sepihak. Perbuatan hukum ini dilakukan oleh satu pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak. Contohnya pembuatan surat wasiat, pemberian hibah. *Kedua*, Perbuatan hukum dua pihak. Perbuatan hukum ini

<sup>110</sup> Chairuman Pasaribu Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 54.

<sup>111</sup> Chairuman Pasaribu Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 1.

dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Contohnya sewa- menyewa , jual beli dan lainnya.

Sewa menyewa termasuk perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak. Dan mempunyai hak dan kewajiban ketika melakukannya. Sewa menyewa merupakan perjanjian yang bersifat konsensual. Perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum pada saat sewa- menyewa berlangsung. Dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (mu'jir) berkewajiban untuk menyerahkan barang (Ma'jur) kepada pihak penyewa (Musta'jir). Dengan diserahkannya manfaat barang atau benda, maka pihak penyewa berkewajiban untuk menyerahkan uang sewa.<sup>112</sup>

Seperti halnya dengan jual beli. Jual beli merupakan perjanjian konsensual. Yang membedakan antara jual beli dan sewa menyewa terletak pada barang serta manfaat barang. Di dalam jual beli barang serta manfaatnya bersifat permanen. Akan tetapi ketika sewa menyewa mempunyai sifat temporal. Pada sewa, barang tidak bisa dimiliki dan hanya memperoleh manfaat barang dalam batas waktu tertentu.

Sistem lelang yang dilakukan pada zaman Rasulullah terjadi ketika melakukan transaksi jual beli. Dalam hadist riwayat Imam Tirmidzi disebutkan bahwa Rasulullah SAW menjual sebuah pelana dan sebuah mangkok air dengan berkata siapa yang mau membeli pelana mangkok ini? Seorang laki- laki menyahut: Aku bersedia membelinya seharga satu dirham. Lalu Nabi berkata lagi, siapa yang berani menambahi? Maka diberi dua

---

<sup>112</sup> Chairuman Pasaribu Suhrawardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004),52.

dirham oleh seseorang laki- laki kepada beliau, lalu dijuallah kedua benda itu kepada laki- laki tadi”Penjualan sistem lelang dalam fiqh kontemporer dinamakan dengan ba’i Muzzayadah.

Peneliti dapat simpulkan bahwa lelang merupakan suatu cara dalam menawarkan suatu benda atau barang dimuka umum. Yang pada mulanya dibuka dengan harga rendah atau tinggi dan diberikan pada penawar harga tinggi.

Lelang secara umum mempunyai dua sistem penawaran yaitu sistem penawaran terbuka dan penawaran tertutup. Praktek yang dilakukan di desa Dewi dalam sistem penawarannya menggunakan penawaran tetutup. Menggunakan sistem tertutup sangatlah efektif, karena penyewa dalam menawar harga tanah bisa maksimal.

Praktek sewa tanah menggunakan sistem lelang hukumnya boleh dilakukan karena pada dasarnya praktek sistem lelang sudah dilakukan pada zaman Rasulullah SAW. Sistem lelang yang dilakukan Rasulullah termasuk sistem lelang dengan penawaran terbuka. Dan didukung oleh kaidah fiqh Muamalah yaitu:

التَّحْرِيْنُ عَلَى الدَّلِيلِ يُدُلُّ حَتَّى الْإِبَاحَةِ الْأَشْيَاءِ فِي الْأَصْلِ

“Segala sesuatu pada dasarnya boleh, kecuali bila ada dalil

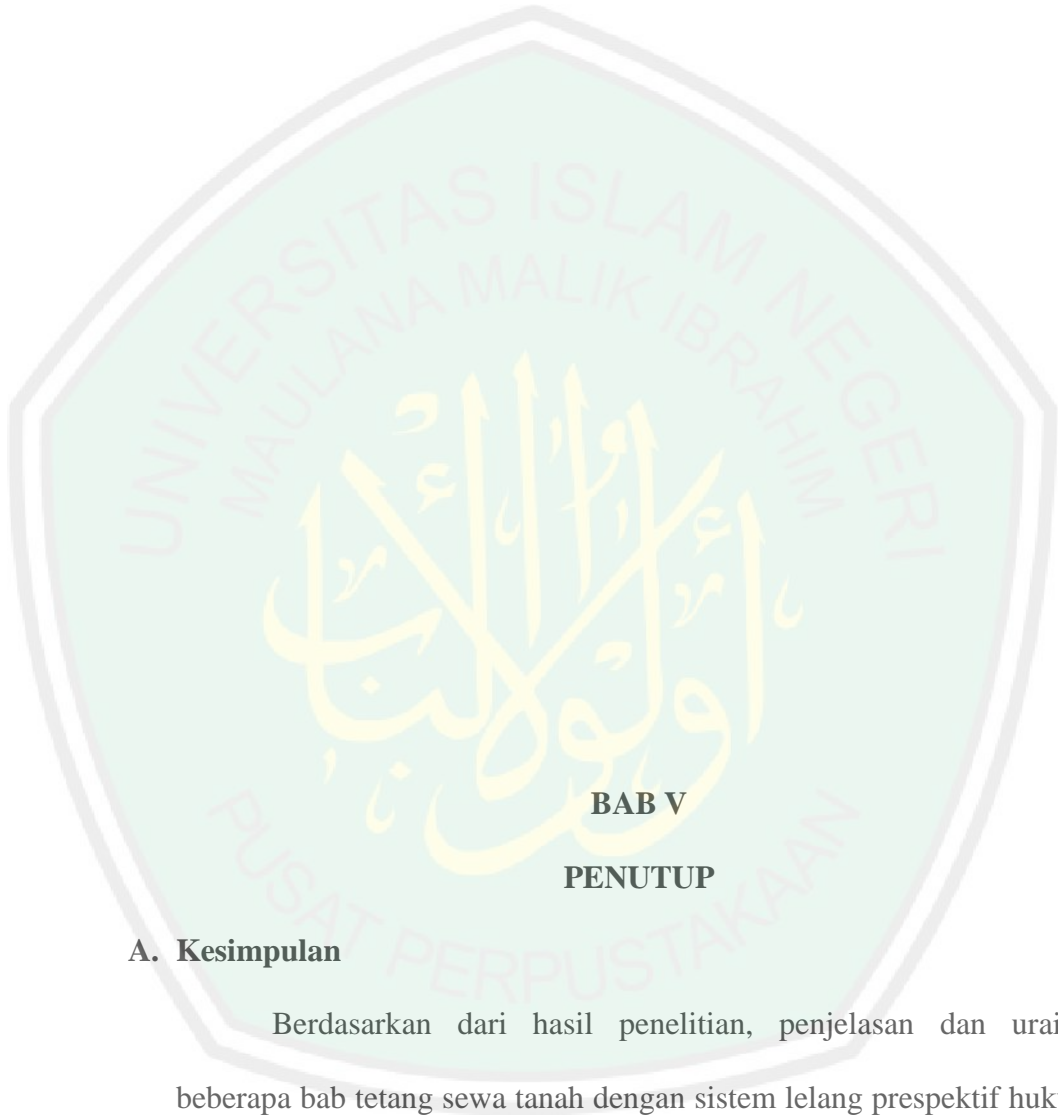
yang mengharamkannya

Sewa tanah dengan sistem lelang diqiyaskan pada jual beli lelang. Dan kita ketahui bahwa antara sewa menyewa dengan jual beli hampir sama dalam

segi rukun, syarat, sah nya suatu transaksi dan lainnya. Dari hal diatas maka, transaksi sewa tanah dengan sistem lelang yang sudah dilakukan di desa Dewi boleh dilakukan.







## BAB V PENUTUP

### A. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian, penjelasan dan uraian pada beberapa bab tentang sewa tanah dengan sistem lelang prespektif hukum Islam di desa Dewi, maka peneliti dapat simpulkan dari dua rumusan masalahnya yaitu:

1. Melihat betapa pentingnya penggunaan tanah pertanian, maka di desa Dewi setiap tahun melakukan transaksi sewa tanah dengan sistem lelang. Obyek yang dijadikan sewa adalah tanah kas desa. Masyarakat menyewa tanah kas desa

untuk dijadikan mata pencaharian mereka. Proses akad sewa dengan sistem lelang bertempat di balai desa. Transaksi dilakukan oleh kedua pihak yaitu panitia lelang dan masyarakat. Sebelum transaksi kedua pihak membuat aturan-aturan yang menyangkut dengan sewa. Namun dalam pembuatan aturan dan saksi yang telah disepakai masih terdapat unsur kemadharatan yang bisa menimbulkan perselisihan antar pihak. selain itu dalam masalah pembayaran sering terlambat, sering terjadi perjanjian yang dilakukan penyewa ke pihak ketiga, adanya panitia boleh ikut dalam transaksi dan panitia lelang dalam menindak lanjuti perselisihan yang terjadi. Untuk sistem lelang dalam dua tahun ini menggunakan penawaran tertutup.

2. Tinjauan hukum Islam terhadap praktek sewa tanah dengan sistem lelang di desa Dewi peneliti dapat simpulkan bahwa:

1. Dari segi rukun dan syarat.

Rukun sewa tanah yang dilakukan di desa Dewi sudah memenuhi aturan hukum Islam. Namun dalam segi syarat belum sepenuhnya mematuhi hukum Islam, masih ada persyaratan yang menyimpang yaitu terkait dengan masalah pembayaran uang muka.

2. Dari segi akad.

Akad sewa tanah di desa Dewi hukumnya tidak sah. Karena dalam persyaratan pembayaran uang muka masih ada unsur merugikan pada pihak masyarakat. Terkait dengan adanya makelar di luar perjanjian hukumnya boleh, karena makelar tidak dilarang dalam Islam.

3. Dari segi subyek sewa.

masyarakat dalam melakukan transaksi sudah cakap hukum dilihat dari segi umur dan akal.

4. Dari segi obyek, obyek sewa sudah jelas dan bisa dimanfaatkan.

5. Dari segi sistem lelang,

Sewa tanah dengan sistem lelang boleh dilakukan dengan menqiyaskan pada jual beli lelang yang dilakukan Rasulullah SAW.

Dari keseluruhan analisis di atas peneliti dapat simpulkan bahwa menurut hukum Islam, sewa tanah dengan sistem lelang di desa Dewi hukumnya tidak sah. Karena masih terdapat persyaratan yang tidak sesuai dengan hukum Islam. yang terkait adanya uang muka akan hilang ketika terjadi pembatalan transaksi.

#### **B. Saran**

Praktek transaksi sewa menyewa tanah kas desa sangatlah banyak dilakukan di masyarakat. Oleh karena itu untuk mencegah timbulnya perselisihan sebaiknya:

1. Panitia dalam membuat peraturan harus sesuai dengan asas-asas hukum Islam.
2. Panitia harus membuat surat perjanjian (hitam diatas putih)
3. Bagi penyewa, sekiranya terdapat syarat-syarat yang menyimpang dengan hukum Islam, hendaknya sewa menyewanya tidak usah diteruskan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Al-Zuhaili Wahbah, *Fiqh Islam jilid 5*, diterjemahkan Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Arfan Abbas, *Kaidah kaidah Fiqh Muamalah dan Aplikasinya Dalam Ekonomi Islam & Perbankan Syariah*. Malang: Fakultas Syariah UIN Malang, 2012
- Arikunto Suharsimi, *Prosedur penelitian suatu pendekatan praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 1998.
- Basyir Ahmad Azhar, *Asas- Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, Yogyakarta: UII Pres, 2009.
- Burhanuddin S., *Hukum Kontrak Syariah*, Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2009.
- Chairuman Pasaribu Suhwardi, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2008.
- Hadi Promo Imanuel, *Sistem Sewa Tanah Pertanian, (Kasus Sewa Tanah Desa Karangrejo Kecamatan Grobogan Kabupaten Grobogan)*, Skripsi, Universitas Negeri Semarang, 2009.
- Hasan M.Ali, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.
- Huda Qomarul, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Penerbit Teras, 2011.
- Jâmi' Shohîh al-tzirmidî, *Kitab bai' bab mâ jâa fi bai' min yâzîdu*, hal 9.
- Jariyah Ainung, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemindehan Hak Sewa Tanah Bondo Deso Kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Sewa Lelang” (Studi Kasus*

Perjanjian Sewa Lelang Tanah Bondo Deso di Desa Tanjungmojo Kangkung Kendal), Skripsi, IAIN Walisongo, 2012.

Kholid Narbukoi dan Abu Achmadi. *Metodelogi Penelitian, Memberikan Bekal Teoritis Pada Mahasiswa Tentang Metode Penelitian Serta Diharapkan Dapat Melaksanakan Penelitian Dengan Langkah- Langkah Benar*, Cet. 9. Jakarta: Bumi Aksara.

Koentjaraningrat, *Metode- Metode Penelitian Masyarakat*, Jakarta PT Gramedia Pustaka Utama 1997.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Malikah Zumrotul, *Konsep Harga Lelang Dalam Prespektif Islam*, Semarang: IAIN Walisongo, 2012.

Marlinda Herin, *Sewa Tanah Pertanian Menurut Yusuf Al- Qardhawi*, Skripsi, STAIN Ponorogo, 2010.

Marzuki, *Metodologi Riset*, Yogyakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1986.

Moleong, *Metode penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 1991.

Mudjiono. *Politik Dan Hukum Agraria*. Yogyakarta: Liberty, 1997.

Muhammad Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004.

Nana Sudjana dan Ahwal Kusumah, *Proposal Penelitian di Perguruan Tinggi*, Bandung: Sinar Baru Algasindo, 2000.

Nasution Bahder Johan, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2008.

Paul A. Samuelson dan William D. Nordhaus, *Makro ekonomi (terjemahan)*, edisi ke-14, Jakarta: Erlangga, 1999.

- Pius A Partanto dan M. Dahlan Al- Barry, *Kamus Ilmiah Populer*, Surabaya: Arkola, 1994.
- Rafiqatul Hanniah, *Lelang Dalam Pandangan Islam*, <http://lelang-dalam-pandangan-Islam.html>. diakses tanggal 20 maret 2013.
- Sabiq Sayyid, *Fiqh Sunnah*, diterjemahkan Mujahidin Muhayan, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2012.
- Santoso Urip, *Hukum Agraria & Hak Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2007.
- Soekanto Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet.3 Jakarta: Universitas Indonesia, 1986.
- Suhendi Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- Supardi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Susilo Joko, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Sewa Tanah Tegalan Yang Dikelola Kelompok Tani Di Desa Putat Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo*, Skripsi, IAIN Sunan Ampel, 2010.
- Syafei Rachmat, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqih Muamalah (Diskursus Metodologis Konsep Interaksi Sosial Ekonomi)*, Kediri: Lirboyo Press, 2013.
- Wardi Muslich Ahmad, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Amzah, 2010.



# LAMPIRAN

## WAWANCARA KEPALA DESA DEWI



## PROSES PEMBENTUKAN TATA TERTIB OLEH PANITIA





**PROSES PELAKSANAAN SEWA TANAH DENGAN SISTEM LELANG**



**PERTANYAAN- PERTANYAAN PADA PENELITIAN**

- **Proses Sewa Tanah Sistem Lelang yang Dilakukan di Desa Dewi**

1. Latar belakang diadakannya sewa tanah?
2. Dasar hukum dalam melaksanakan praktek tersebut?
3. Data perolehan sewa pertahunnya?
4. Bagaiman proses awal transaksi?
5. Bagaimana proses akhir transaksi?

- **Subyek dan Obyek Dalam Sewa Tanah**

1. Subyek sewa
  - a. Bagaimana spesifikasi panitia menurut peraturan yang ada?
  - b. Bagaimana spesifikasi penyewa menurut peraturan yang ada?
2. Obyek sewa
  - a. Bagaimana status tanah yang dijadikan obyek transaksi?

- **Sistem Pembayaran Sewa Tanah**

1. Bagaiman cara pembayarannya setelah terjadi kesepakatan?
2. Apakah sanksi yang diberikan ketika melanggar (telat membayar)?
3. Bagaimana sanksi yang diberikan ketika melanggar aturan- aturan yang ada?



**KEMENTERIAN AGAMA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK**  
**IBRAHIM MALANG**  
**FAKULTAS SYARIAH**

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor: 013  
/BAN-PT/Ak- X/S1/VI/2007

Jl. Gajayana No. 50 Malang 65144 Telp. 0341-551354 Fax. 0341-572533

**BUKTI KONSULTASI**

Nama : Nurul Wahid Romadlon  
Nim : 09220051  
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah  
Dosen Pembimbing : Dr. Noer Yasin, M.H.I  
Judul Skripsi : SEWA TANAH DENGAN SISTEM LELANG  
PRESPEKTIF HUKUM ISLAM  
( Studi kasus di Desa Dewi, Kecamatan Bayan, Purworejo, Jawa Tengah)

| No | Tanggal           | Materi Konsultasi              | Paraf |
|----|-------------------|--------------------------------|-------|
| 1  | 06 Februari 2013  | Proposal                       | 1. ✓  |
| 2  | 20 Februari 2013  | Revisi proposal pra sempro     | 2. ✓  |
| 3  | 15 Juni 2013      | BAB I, II, III                 | 3. ✓  |
| 4  | 03 Juli 2013      | Revisi BAB I,II,III            | 4. ✓  |
| 5  | 23 Agustus 2013   | BAB IV                         | 5. ✓  |
| 6  | 03 September 2013 | Revisi IV, Penyerahan abstrak  | 6. ✓  |
| 7  | 09 September 2013 | Acc BAB I-V dan Revisi abstrak | 7. ✓  |

Malang, 10 September 2013

Mengetahui,

a.n. Dekan

Ketua Jurusan

Hukum Bisnis Syariah

Dr. M. Nur Yasin, M.Ag

NIP195910205199531003

BUKU NOTULEN RAPAT PEMERINTAH DESA

MODEL F.4

| NO | WAKTU RAPAT                | TEMPAT RAPAT    | PESERTA / PIMPINAN RAPAT   | PEMBAHASAN  | HASIL / KESIMPULAN   | KETERANGAN |
|----|----------------------------|-----------------|--|---|--|------------|
| 1  | 2                          | 3               | 4  | 5   | 6  | 7          |
| 2  | 09 <sup>00</sup> - Selesai | Balai Desa Dewi | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kepala Desa</li> <li>- Perangin Desa</li> <li>- BPD</li> <li>- Masyarakat Desa Dewi.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- tentang Bando Desa</li> <li>- tentang Basyrah dsb. Sek. Des.</li> <li>- tentang bengkok dsb. Raur Klunggan.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>A. Pembahasan.</li> <li>B. Sumber Kepala Desa.</li> <li>C. tentang dipaparkan Sek. Des.</li> <li>- Hasil tentang maksimal.</li> <li>- tentang beubaranya sikel M.T. II</li> <li>- Pembahasan dsb. 1 bulan.</li> <li>- Apabila 1 bulan belum selesai Di berikan ke pahlawan ke 2 dan yang minta lanting.</li> <li>- Hasil tentang tidak di lanting bulan dsb. warga Desa Dewi.</li> <li>- tentang sudah di lanting.</li> </ul> <p>1. lot Galiseru ± 80 uban - H. watan Rp 2.121.000</p> <p>2. lot kumpang ± 100 - Zulardi Rp 2.090.000</p> |            |

Mengetahui,  
 Kepala Desa .....  
 KEPALA DESA .....  
 SUPA.RSD

Desa 14. Feb. 2011.  
 Sekretaris Desa .....  
 SUPRAYITNO


UNIVERSITY OF MALANG

BUKU NOTULEN RAPAT PEMERINTAH DESA

MODEL F.4

| NO | WAKTU RAPAT | TEMPAT RAPAT     | PESERTA / PIMPINAN RAPAT                       | PEMBAHASAN   | HASIL / KESIMPULAN  | KETERANGAN |
|----|-------------|------------------|--|--|---|------------|
| 1  | 2           | 3                | 4  | 5  | 6   | 7          |
|    | Eg - 00     | Batali Desa Dewi | Ka. Des -<br>Perangkat DS -<br>BPO -<br>100997 |  | 3. lor ketung ± 80 - Wawiyanto Rp. 1.750.000<br>4. Kidul Dewi ± 80 - Junaidi Rp. 2.350.000<br>5. lor ketung ± 200 - Mulyadi Rp. 4.000.000<br>6. " ± 125 - Mulyadi Rp. 2.750.000<br>7. Uluh Bngel ± 75 - Pantoro Rp. 2.500.000<br>8. " ± 75 - Pantoro Rp. 2.500.000<br>9. lor Sepu ± 60 - Sunarto Rp. 1.600.000<br>10. " ± 90 - Zukadi Rp. 2.500.000<br>11. " ± 60 - Gafar Rp. 2.210.000<br>12. lor Dewi ± 125 - Rani Rp. 3.000.000<br>13. " ± 125 - Ronidi Rp. 2.850.000<br>14. Uluh Ngagdel ± 250 - Pono Rp. 4.230.000<br>15. " ± 125 - Mulyadi (B) Rp. 2.750.000<br>16. Si-hulu ± 300 - Mulyadi (B) Rp. 4.250.000<br>17. Bt Dalem ± 400 - Gafar Rp. 5.010.000 |            |
|    |             |                  |  | → Uluh Bt Dalem<br>Yang digrap Wastan (sebu)<br>di kembalikan ± 50 Uluh. |   |            |

Mengetahui,  
Kepala Desa .....  
  
 KEPALA DESA  
DEWI  
 P.A.R.N.O

.....  
 Sekretaris Desa .....  


.....  
 SUPRAJITNO

MAULANA MALIK IBRAHIM STATE UNIVERSITY OF MALANG

BUKU NOTULEN RAPAT PEMERINTAH DESA

MODEL F.4

| NO | WAKTU RAPAT | TEMPAT RAPAT | PESERTA / PIMPINAN RAPAT                      | PEMBAHASAN | HASIL / KESIMPULAN   | KETERANGAN |
|----|-------------|--------------|---|------------|--|------------|
| 1  | 2           | 3            | 4   | 5          | 6  | 7          |
|    | 09.00       | Batal Desa   | Ka. Des.<br>Perangkat Des.<br>BPD<br>10 orang |            | 18. Si Tugu ± 170 - Panto Rp 5.330.000.<br>19. Wt Bngel ± 80 - Purnomo Rp 2.550.000.<br>20. " ± 25 - Zubaedi Rp 4.350.000.<br>21. " ± 25 - Zubaedi Rp 4.250.000.<br>22. " ± 100 - Wawan Rp 3.650.000.<br>23. " ± 125 - Haniw. Rp 3.750.000.<br>24. " ± 50 - Pano. Rp 1.450.000.<br>25. lor Sepuc ± 125 - Simandi Rp 3.250.000.<br>26. " ± 150 - Zubaedi Rp 4.500.000.<br>27. " ± 125 - Seginatri Rp 3.750.000.<br>28. Siduho ± 100 - Wadano Rp 2.875.000.<br>29. " ± 125 - Panto Rp 3.900.000.<br>30. Sekrapgat ± 90 - Haniw. Rp 2.300.000 |            |

Terdahului,  
Kepala Desa .....  
 KEPALA DESA  
 DEWI  
 SHARNO

14 Feb 2011  
 Sekretaris Desa .....  
 SUARAYITNO

PUSAT PERPUSTAKAAN MAULANA MALIK IBRAHIM NEGERI STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG

BUKU NOTULEN RAPAT PEMERINTAH DESA

MODEL F.4

| NO | WAKTU RAPAT | TEMPAT RAPAT | PESERTA / PIMPINAN RAPAT                   | PEMBAHASAN | HASIL / KESIMPULAN   | KETERANGAN    |
|----|-------------|--------------|--|------------|--|---------------|
| 1  | 2           | 3            | 4  | 5          | 6  | 7             |
|    | 09.00.      | Batari Desa  | Ka. des.<br>Perangkat DS.<br>BPD.<br>Warga |            | 31. Agerer ± 100. Mulyadi Rp. 3.250.000.<br>32. Lc Sepu ± 40. GOR. Rp. 800.000.<br>33. Si Duhub I 60. Kurno Rp. 2.500.000.<br>34. K. Bangel ± 30. Mangrabi Rp. 1.00.000.<br>35. Kcd Dewi ± 110. Suranti Rp. 3.650.000.<br>36. " " ± 60. Jurno Rp. 1.700.000.<br><br>Jumlah | 107.243.000,- |

Mengetahui,  
Kepala Desa Dewu

KEPALA DESA  
DEWU

CUPARNO

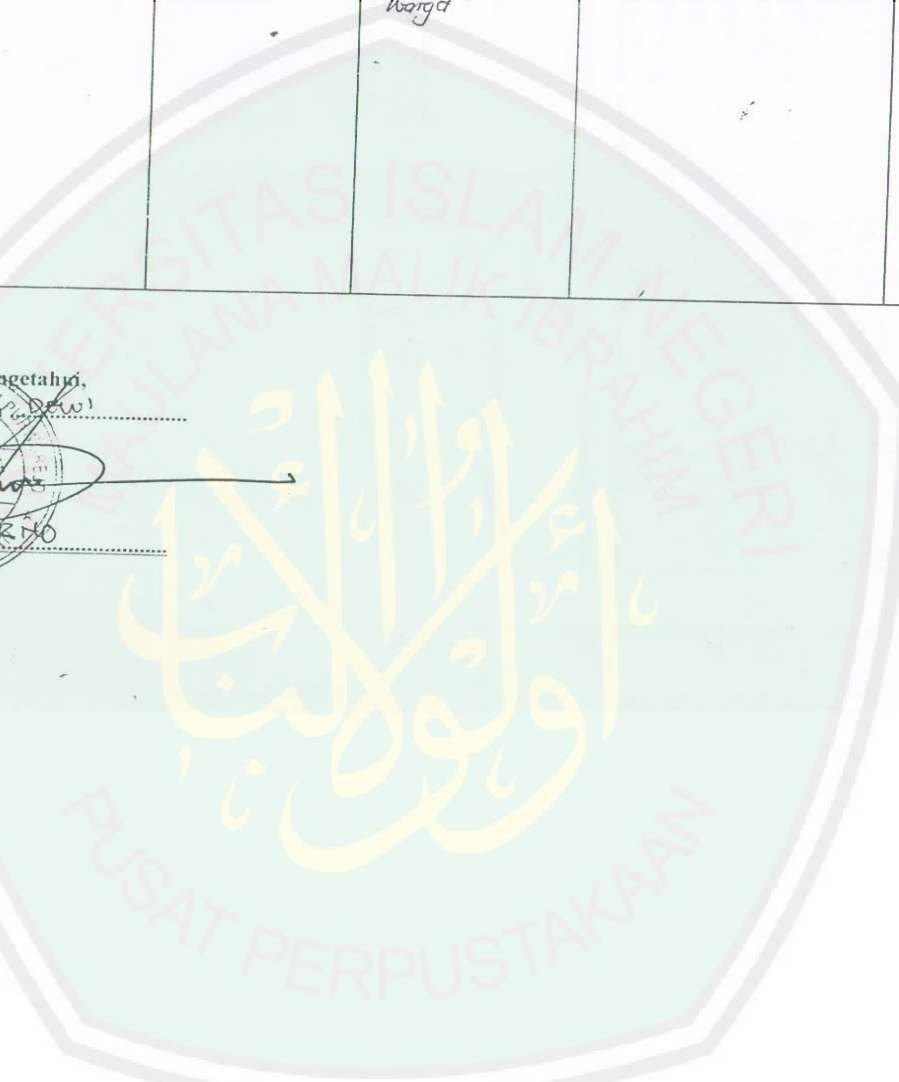
KECAMATAN B...

DEWU, 14 FEB 2011.

Sekretaris Desa DEWU

SUPRATITMO

MAULANA MALIK IBRAHIM STATE ISLAMIC UNIVERSITY OF MALANG



DAFTAR PENERIMAAN INSENTIF  
 PANITIA LELANG Eks BENGKOK KA.UR PEMBANGUNAN  
 DESA DEWI KECAMATAN BAYAN  
 TAHUN 2012

| NO     | NAMA           | JABATAN         | JUMLAH [RP] | TANDA TANGAN |
|--------|----------------|-----------------|-------------|--------------|
| 1      | Suparno        | Penanggungjawab | 150.000     | 1            |
| 2      | Sunandar       | Ketua           | 125.000     | 2            |
| 3      | Suprayitno     | Sekretaris      | 75.000      | 3            |
| 4      | Ahmad Ghofir   | Bendahara       | 50.000      | 4            |
| 5      | Sugiyato       | Anggota         | 50.000      | 5            |
| 6      | Iman Muslich   | Anggota         | 50.000      | 6            |
| 7      | Hanranto       | Anggota         | 50.000      | 7            |
| 8      | Wakidin        | Anggota         | 50.000      | 8            |
| 9      | Suginarto      | Anggota         | 50.000      | 9            |
| 10     | Dwi Haryanto   | Anggota         | 50.000      | 10           |
| 11     | Junianto       | Anggota         | 50.000      | 11           |
| 12     | Imam Suhadi    | Anggota         | 50.000      | 12           |
| 13     | Sutrimo        | Anggota         | 50.000      | 13           |
| 14     | Zaenuddin      | Anggota         | 50.000      | 14           |
| 15     | Samanudin      | Anggota         | 50.000      | 15           |
| 16     | Sugeng Priyadi | Anggota         | 50.000      | 16           |
| Jumlah |                |                 | 1.000.000   |              |

Mengetahui  
 Kepala Desa Dewi  
 DEWI  
 SUPARNO

Dewi,  
 Bendahara  
 AHMAD GHOFIR



TANGGAL 14 FEBRUARI 2011

| NO | LOKASI                 | LUAS | NAMA          | HARGA        | JUMLAH             |
|----|------------------------|------|---------------|--------------|--------------------|
| 1  | LOR GAL WERU           | 80   | WATON         | 2,121,000.00 | ✓                  |
| 2  | LOR KETANGI            | 100  | ZUBAEDI       | 2,050,000.00 | . h.               |
| 3  | LOR KETANGI            | 80   | WAWIYANTO     | 1,750,000.00 | h.                 |
| 4  | KIDUL DEWI             | 80   | DJUNARNO      | 2,350,000.00 | h.                 |
| 5  | LOR KETANGI            | 200  | MULYADI DEWI  | 4,000,000.00 | h.                 |
| 6  | LOR KETANGI            | 125  | MULYADI DEWI  | 2,750,000.00 | h.                 |
| 7  | WETAN BUGEL            | 75   | PARTONO       | 2,500,000.00 | .                  |
| 8  | WETAN BUGEL            | 75   | PARTONO       | 2,500,000.00 | .                  |
| 9  | LOR SEPUR              | 60   | SUWARTO       | 1,600,000.00 | h.                 |
| 10 | LOR SEPUR              | 90   | ZUBAEDI       | 2,500,000.00 | . h.               |
| 11 | LOR SEPUR              | 80   | GHO FIR       | 2,210,000.00 | h.                 |
| 12 | LOR DEWI               | 125  | RONI          | 3,000,000.00 | . h.               |
| 13 | LOR DEWI               | 125  | PONIDI        | 2,850,000.00 | . h.               |
| 14 | WETAN NGAGLIK          | 250  | PONO          | 4,230,000.00 | .                  |
| 15 | WETAN NGAGLIK          | 125  | MULYADI MBIDO | 2,756,000.00 | h.                 |
| 16 | SIBULU                 | 300  | MULYADI MBIDO | 4,256,000.00 | h.                 |
| 17 | BOTO DALEMAN           | 400  | GHO FIR       | 5,010,000.00 | . 48,433,000.00    |
| 18 | SITUGU WETAN BUGEL     | 175  | ALI PANTO     | 5,330,000.00 | h.                 |
| 19 | WETAN BUGEL            | 80   | PURWONO       | 2,550,000.00 | . h.               |
| 20 | WETAN BUGEL            | 125  | ZUBAEDI       | 4,350,000.00 | . h.               |
| 21 | WETAN BUGEL            | 125  | ZUBAEDI       | 4,250,000.00 | . h.               |
| 22 | WETAN BUGEL            | 100  | WATON         | 3,650,000.00 | . h.               |
| 23 | WETAN BUGEL            | 125  | HERI WIYANTO  | 3,750,000.00 | . h.               |
| 24 | WETAN BUGEL            | 50   | PONO          | 1,450,000.00 | .                  |
| 25 | LOR SEPUR WETAN KALEN  | 125  | SUWARTO       | 3,250,000.00 | h.                 |
| 26 | LOR SEPUR KULON KALEN  | 150  | ZUBAEDI       | 4,500,000.00 | . h.               |
| 27 | LOR SEPUR KULON KALEN  | 125  | SUGINARTO     | 3,755,000.00 | . h.               |
| 28 | SIOMBO                 | 100  | SUDARNO       | 2,875,000.00 | . h.               |
| 29 | SIOMBO                 | 125  | ALI PANTO     | 3,900,000.00 | h.                 |
| 30 | SIKRAPYAK              | 90   | HERI WIYANTO  | 2,300,000.00 | . h. 45,910,000.00 |
| 31 | NGEWER                 | 100  | MULYADI DEWI  | 3,250,000.00 | h.                 |
| 32 | LOR SEPUR KULON KALEN  | 40   | GHO FIR       | 800,000.00   | .                  |
| 33 | SIDUKUH                | 60   | PURWONO       | 2,500,000.00 | . h.               |
| 34 | KULON BUGEL            | 30   | MARYADI CIP   | 1,000,000.00 | . h.               |
| 35 | KIDUL DEWI             | 110  | SURANTO       | 3,650,000.00 | . h.               |
| 36 | KIDUL DEWI WETAN DALAN | 60   | DJUNARNO      | 1,700,000.00 | . h. 12,900,000.00 |
|    |                        |      |               |              | 107,243,000.00     |

DEWI, 14 FEBRUARI 2011  
KEPALA DESA DEWI

SUPARNO

LELANG BONDHO DESO DEWI  
RABO, TANGGAL 29 FEBRUARI 2012

| NO                                 | LOKASI                 | LUAS | NAMA PELELANG   | HARGA                 |
|------------------------------------|------------------------|------|-----------------|-----------------------|
| <b>BONDHO DESO</b>                 |                        |      |                 |                       |
| 1                                  | LOR GAL WERU           | 80   | PARTONO 1       | 2,350,000.00          |
| 2                                  | LOR KETANGI            | 100  | MARYADI CIP 2   | 2,300,000.00          |
| 3                                  | LOR KETANGI            | 80   | ALI PANTO 3     | 2,150,000.00          |
| 4                                  | KIDUL DEWI             | 80   | BANANG 4        | 2,600,000.00          |
| 5                                  | LOR KETANGI            | 200  | MULYADI DEWI 5  | 4,250,000.00          |
| 6                                  | LOR KETANGI            | 125  | PONO 7          | 2,600,000.00          |
| 7                                  | WETAN BUGEL KULON      | 80   | SURANTO         | 2,750,000.00          |
| 8                                  | WETAN BUGEL            | 75   | PARTONO 1       | 2,700,000.00          |
| 9                                  | LOR SEPUR (2 petak)    | 60   | BANANG 4        | 1,850,000.00          |
| 10                                 | LOR SEPUR WETAN        | 90   | BANANG 4        | 2,780,000.00          |
| 11                                 | LOR SEPUR KULON        | 80   | SUWARTO         | 2,490,000.00          |
| 12                                 | LOR DEWI KULON         | 125  | SOIMAN          | 3,255,000.00          |
| 13                                 | LOR DEWI WETAN         | 120  | WIDARNO 8       | 3,325,000.00          |
| 14                                 | WETAN NGAGLIK          | 250  | MULYADI BIDHO 6 | 4,755,000.00          |
| 15                                 | WETAN NGAGLIK          | 125  | HANRANTO        | 3,500,000.00          |
| 16                                 | SIBULU                 | 300  | MULYADI BIDHO 6 | 4,050,000.00          |
| 17                                 | BOTO DALEMAN           | 400  | PONO 7          | 5,500,000.00          |
|                                    |                        |      |                 | <b>53,205,000.00</b>  |
| <b>BENGGOK EKS SEKRETARIS DESA</b> |                        |      |                 |                       |
| 18                                 | WETAN BUGEL            | 80   | PURWONO         | 3,000,000.00          |
| 19                                 | WETAN BUGEL            | 125  | DJUNARNO        | 4,725,000.00          |
| 20                                 | WETAN BUGEL            | 125  | ZUBAEDI         | 4,905,000.00          |
| 21                                 | WETAN BUGEL            | 100  | SUWARNO         | 4,590,000.00          |
| 22                                 | WETAN BUGEL            | 125  | WATON           | 4,260,000.00          |
| 23                                 | LOR SEPUR WETAN KALEN  | 75   | SUGINARTO       | 2,205,000.00          |
| 24                                 | LOR SEPUR KULON KALEN  | 100  | MULYADI DEWI 5  | 3,500,000.00          |
| 25                                 | LOR SEPUR KULON KALEN  | 125  | MULYADI DEWI 5  | 4,005,000.00          |
| 26                                 | SIOMBO                 | 100  | KUNDHORI        | 3,500,000.00          |
| 27                                 | SIOMBO                 | 125  | ALI PANTO 3     | 4,250,000.00          |
| 28                                 | SIKRAPYAK              | 90   | WIDARNO 8       | 3,225,000.00          |
|                                    |                        |      |                 | <b>42,165,000.00</b>  |
| <b>BENGGOK EKS KAUR KEUANGAN</b>   |                        |      |                 |                       |
| 29                                 | NGEWER                 | 100  | PONIDI          | 3,500,000.00          |
| 30                                 | LOR SEPUR KULON KALEN  | 40   | JUNIANTO        | 565,000.00            |
| 31                                 | SIDUKUH                | 80   | MARYADI CIP 2   | 3,250,000.00          |
| 32                                 | KULON BUGEL            | 30   | MARYADI CIP 2   | 1,750,000.00          |
| 33                                 | KIDUL DEWI             | 110  | MULYADI BIDHO 6 | 3,960,000.00          |
| 34                                 | KIDUL DEWI WETAN DALAN | 60   | SOIMAN          | 2,000,000.00          |
|                                    |                        |      |                 | <b>15,025,000.00</b>  |
|                                    |                        |      |                 | <b>110,395,000.00</b> |





PEMERINTAH KABUPATEN PURWOREJO  
KECAMATAN BAYAN  
KEPALA DESA DEWI

Alamat Kantor : Desa Dewi RT 01/01 Kecamatan Bayan Kabupaten Purworejo 54152

SURAT KETERANGAN PENELITIAN

NOMOR : 116/013/IV/2013

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Suparno  
Jabatan : Kepala Desa Dewi  
Alamat : Desa Dewi Rt 02 Rw 01, Kecamatan Bayan Kabupaten Purworejo.

Menerangkan bahwa :

Nama : Nurul Wahid Romadlon  
Nim : 09220051  
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah  
Fakultas : Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang

Adalah benar- benar telah melakukan Penelitian di Desa Dewi, Kec Bayan, Kab Purworejo, Jawa Tengah. Dengan judul penelitiannya yaitu "Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang Prespektif Hukum Islam". Demikian surat keterangan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mastinya.

Purworejo, 20 April 2013  
Kepala Desa  
KEPALA DESA  
DEWI  
KECAMATAN BAYAN  
SUPARNO



**PEMERINTAH KABUPATEN PURWOREJO**  
**KANTOR PELAYANAN PERIZINAN TERPADU (KPPT)**  
Jl. Urip Sumoharjo No. 6 Telp. (0275) 325202 Fax. (0275) 321666  
**PURWOREJO 54111**

**IZIN RISET / SURVEY / PKL**

Nomor : 072 / 098 / 2013

- I. Dasar : 1. Peraturan Daerah Kabupaten Purworejo Nomor 14 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kabupaten Purworejo ( Lembaran Daerah Kabupaten Purworejo Tahun 2008 Nompur 11).
- II. Menunjuk : Surat Ijin Penelitian dari Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang Nomor Un.3.2/TL.01/65 / 2013 tanggal 5 Februari 2013
- III. Bupati Purworejo memberi Izin untuk melaksanakan Penelitian, PKL, Survey dalam wilayah Kabupaten Purworejo kepada :

- Nama : Nurul Wahid Romadlon
- Pekerjaan : Mahasiswa
- No.Mhs/NIP : 09220051
- Jurusan : Hukum Bisnis Syariah
- Program Studi : S 1
- Alamat : Desa Dewi Rt.01 Rw.02 Kec.Bayan Kab.Purworejo
- No. Telp : 08561285781
- Penanggung Jawab : Dr.Noer Yasin,M.H.I
- Maksud / Tujuan : Penelitian
- Judul : Siwa Tanah dengan Sistem Lelang Prespektif Hukum Islam di Desa Dewi Kecamatan Bayan. Purworejo.
- Lokasi : Desa Dewi Kec. Bayan
- Lama Penelitian : 1 ( satu) Bulan.
- Peserta : -

**Dengan Ketentuan – ketentuan sebagai berikut :**

- a. tidak disalahgunakan untuk tujuan tertentu yang dapat mengganggu stabilitas daerah.
  - b. Sebelum langsung kepada responden maka terlebih dahulu melapor kepada :
    1. Kepala Kant. Kesbangpolinmas Kabupaten Purworejo
    2. Kepala Pemerintahan setempat ( Camat, Kades / Lurah )
  - c. Sesudah selesai mengadakan Penelitian supaya melaporkan hasilnya Kepada Yth. Bupati Purworejo Cq. Kepala KPPT Kab. Purworejo ,dengan tembusan BAPPEDA Kab. Purworejo
- Surat Ijin ini berlaku sampai tanggal : 22 Maret 2013 s/d 22 April 2013

Dikeluarkan di : Purworejo  
Pada tanggal : 22 Maret 2013

Tembusan, dikirim kepada Yth :

1. Ka Bappeda Kab. Purworejo;
2. Ka.Kant.Kesbangpolinmas Kab.Purworejo.
3. Camat Bayan
4. Kades Dewi
5. Dekan Fak Syari'ah Bidang Akademik UINMM Malang

a.n. BUPATI PURWOREJO  
Kepala Kantor  
Pelayanan Perizinan Terpadu  
Kabupaten Purworejo

**TJATUR PRIYO UTOMO,S.SOS**  
Pembina  
NIP. 196440724 198611 1 001



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
FAKULTAS SYARIAH

Terakreditasi "A" SK BAN-PT. Dapodikas Nomor: 013/BAN-PT/AK-XIS/VI/2007 (Jatim) AI Syakhshiyah  
Terakreditasi "B" SK BAN-PT. Nomor: 021/BAN-PT/AK-XIS/VI/2011 (Hukum/Bisnis Syariah)  
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399  
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

Nomor : U.n.3.2/PP.01/45/2013  
Lampiran : 1 (Satu) Berkas  
Perihal : Bimbingan Judul Proposal Skripsi

21 Januari 2013

Yang Terhormat:

Bapak / Ibu Dr. Noer Yasin, M.H.I.  
Dosen Fakultas Syariah  
Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

*Assalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatur*

Mengharap kesediaan Bapak untuk memberikan bimbingan skripsi kepada mahasiswa:

Nama : Nurul Wahid Romadlon

NIM : 09220051

Prodi : Hukum Bisnis Syariah

Semester : VIII (Delapan)

Judul Skripsi : SEWA TANAH DENGAN SISTEM LELANG PERSPEKTIF  
HUKUM ISLAM (Studi Kasus di Desa Dewi, Kecamatan Bayan,  
Purworejo, Jawa Tengah)

Dalam hal penyempurnaan judul, pembuatan proposal dan penyelesaian skripsi, pembimbing diperkenankan merubah judul skripsi asalkan masih dalam satu tema dan apabila keberatan membimbing karena ketidaksesuaian bidang keilmuannya, maka dimohon untuk mengembalikannya kepada jurusan.

Demikian, atas kesediaan dan kerjasama Bapak, kami mengucapkan terima kasih.

*Wassalamualaikum wa Rahmatullah wa Barakatur*



Dr. Silvandi, M.H.  
NIP 196104152000031001

Keterangan:

1. Surat pengantar ini dibuat rangkap 3 (tiga) rangkap dengan rincian:
  - Satu berkas untuk dosen pembimbing.
  - Satu berkas untuk arsip jurusan atau program studi.
  - Satu berkas untuk mahasiswa yang bersangkutan.
2. Masing-masing berkas dilengkapi dengan outline dan proposal.
3. Apabila proses bimbingan skripsi melebihi enam bulan, maka judul akan ditinjau ulang.



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
FAKULTAS SYARIAH

Terakreditasi " A " SK BAN-PT Nomor : 013/BAN-PT/Ak-X/S1/VI/2007 (Al Ahwal Al Syakhshiyah)  
Terakreditasi " B " SK BAN-PT Nomor : 021/BAN-PT/Ak-XIV/S1/VIII/2011 (Hukum Bisnis Syariah)  
Jalan Gajayana 50 Malang 65144 Telepon 559399, Faksimile 559399  
Website: <http://svariah.uin-malang.ac.id> E-mail: [syariah@uin-malang.ac.id](mailto:syariah@uin-malang.ac.id)

Nomor : Un.3.2/TL.01/05/2013  
Lampiran : 1 eks  
Perihal : Penelitian

5 Februari 2013

Yth. Bupati Purworejo  
Cq. Kepala Kantor Kesatuan Bangsa, Politik dan Perlindungan Masyarakat  
Kabupaten Purworejo Jawa Tengah

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan hormat, kami mohon agar :

Nama : Nurul Wahid Komadlon  
NIM : 09220051  
Fakultas : Syariah  
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah

diperkenankan mengadakan penelitian (*research*) di daerah/lingkungan wewenang Kepala Desa Dewi Kecamatan Bayan Kabupaten Purworejo, guna menyelesaikan tugas akhir/skripsi, yang berjudul : **Sewa Tanah dengan Sistem Lelang Prespektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Dewi Kecamatan Bayan Purworejo Jawa Tengah)**, sebagaimana proposal skripsi terlampir.

Atas perhatian dan perkenan Bapak/Ibu kami sampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Dekan,  
Bantu Dekan Bidang Akademik.  
Dr. Hj. Lmi Sumbulah, M.Ag.  
19710826 199803 2 002

Tembusan :

1. Dekan.
2. Kepala Desa Dewi.
3. Camat Bayan.



**KEMENTERIAN AGAMA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG**  
**FAKULTAS SYARIAH**

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor: 013  
/BAN-PT/Ak- X/S1/VI/2007

Jl. Gajayana No. 50 Malang 65144 Telp. 0341-551354 Faksimile. 0341-572533

---

Nama : Nurul Wahid Romadlon

Tempat, Tanggal Lahir : Purworejo, 25 Februari 1992

Jenis Kelamin : Laki-Laki

Status : Belum Menikah

Agama : Islam

Alamat asli : RT.01/RW02 Desa Dewi. Kec Bayan-Purworejo

Tempat tinggal di malang : Jl. Kolonel Sugiono Gg. 3B Mergosono-Malang

No. Hp : 08561285781

E-mail : [romm1.noer@yahoo.com](mailto:romm1.noer@yahoo.com)



**RIWAYAT PENDIDIKAN**

1. SDN Dewi, Bayan, Purworejo 1998-2001
2. MI Imam Puro Sutoragan Purworejo 2001-2003
3. MTsN Keseneng Purworejo 2003-2006
4. SMA Takhassus Al- Quran Kalibeber Wonosobo 2006-2009

5. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang Tahun Angkatan 2009 lulus pada Tahun 2013.

#### PENDIDIKAN NON FORMAL

1. Pondok Pesantren Al Asy'ariah Tahfidzul Quran, Kalibeber Wonosobo 2006-2009
2. Pondok Pesantren Salafiyah Syafi'iyah Nurul Huda (PPSSNH), Mergosono Malang 2010-Sekarang

#### PENGALAMAN ORGANISASI

1. Pengurus OSIS SMA Takhasus Al-Quran Kalibeber Wonosobo pada tahun 2007-2009.
2. Pengurus Pencak Silat Perisai Diri (PD) SMA Takhasus Al-Quran pada tahun 2008-2009.
3. Pengurus Pergerakan Mahasiswa Islam Indonesia (PMII) pada tahun 2011-2012.
4. Pengurus Pondok Pesantren Safiiyah Syalafiyah Nurul Huda (PPSSNH) Mergosono, Malang pada tahun 2012-Sekarang.