

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK  
SEWA MENYEWA TANAH NEGARA DI KELURAHAN  
SLEROK KOTA TEGAL**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Melengkapi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S.1)  
Dalam Ilmu Syari'ah



*Oleh:*

**RIZKI NURCHAMAMI**

**122311099**

**JURUSAN MUAMALAH  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG  
2016**



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
SEMARANG

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus 3 Ngaliyan Telp. 7601295 Fax. 7615387  
Semarang 50185

NOTA PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eks.  
Hal : Naskah Skripsi  
A.n. Sdr. RIZKI NURCHAMAMI

Kepada Yth.  
Dekan Fak. Syari'ah dan Hukum  
UIN Walisongo Semarang  
Di Semarang

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah skripsi saudara:

Nama : Rizki Nurchamami  
NIM : 122311099  
Jurusan : Muamalah  
Judul : **Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal.**

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasahkan.

Demikian harap menjadi maklum.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Pembimbing I

Pembimbing II

  
H. Tolkah, MA.  
NIP. 19690507 1996031 001

  
M. Hafid Noor, S.Ag., SH., M.Hum  
NIP. 19760615 2005011 005





KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III UIN Walisongo Semarang 50185

PENGESAHAN

Skripsi Saudara : Rizki Nurchamami  
NIM : 122311099  
Jurusan : Hukum Ekonomi Islam (Muamalah)  
Judul : **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK  
SEWA MENYEWAKAN TANAH NEGARA DI KELURAHAN  
SLEROK KOTA TEGAL.**

Telah dimunaqasahkan pada Dewan Penguji Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat Cumlaude/Baik/Cukup, pada tanggal :


**16 JUNI 2016**

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) tahun akademik 2015/2016.

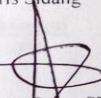
Semarang, 16 Juni 2016

Ketua Sidang

Sekretaris Sidang

  
Dr. H. Ja'far Baehaqi, S.Ag., M.H.

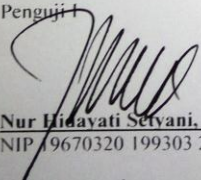
NIP. 19730821 200003 1 002

  
Atif Noor, S.Ag., SH., M.Hum.

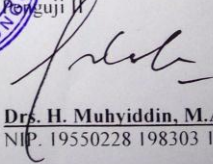
NIP. 19760615 200501 1 005

Penguji I

Penguji II

  
Nur Hidayati Setyani, SH., MH.

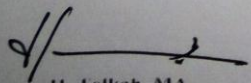
NIP. 19670320 199303 2 001

  
Drs. H. Muhyiddin, M.Ag.

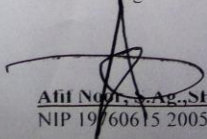
NIP. 19550228 198303 1 003

Pembimbing I

Pembimbing II

  
H. Folkah, MA.

NIP. 19590606 198903 1 002

  
Atif Noor, S.Ag., SH., M.Hum.

NIP. 19760615 200501 1 005

## MOTTO

حدثنا العباس بن الوليد الدمشقي ثنا وهب بن سعيد بن عطية السلمي ثنا  
عبد الرحمن بن زيد بن اسلم عن ابيه عن عبد الله بن عمر قال: قال رسول  
الله صلى الله عليه و سلم : أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه.

*“Bercerita kepada kami Abbas Ibnu Walid Damaskus  
bercerita kepada Wahab Ibnu Said Ibnu Athiyatas Salam  
dan bercerita kepada Abdurrahman Ibnu Zaid bin Aslam, dari  
ayahnya Abdullah Ibnu Umar berkata. Rasulullah SAW  
bersabda : Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya  
kering”. (HR.Ibnu Majah)<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup>Al Hafidz Abi Abdillah, *Sunan Ibnu Majah*, Juz 2, (Beirut : Daarul Kutub al-Ilmiah, 1930), hlm. 817.

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

- Ayahku Ahmad Dimiyati dan ibunda R. Yudaningsih tercinta, yang selama ini telah mencurahkan perhatian, kasih sayang dan doanya, yang tak mungkin dapat kubalas dengan apapun.
- Kakakku Nurul Resti yang tidak pernah lelah memberikan motivasi.
- Adikku Nurma Zulfi Afiati dan M. Faiz Nur Maulana yang senantiasa mendo'akan dan mendukung dengan kasih sayangnya.
- Seseorang yang selalu memberi semangat dengan ketulusannya, membantu dalam keikhlasannya (Ahmad Rifai), sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.
- Temanku (Nurul Tazkiyatun Nafsiyah, Esti Lestari, Diyah Umi Kulsum, Fatiyatuzziyan, Asyl Choerul Umam, Syukron Makmoen, Ragil Catur Nugroho) yang telah setia menemani perjalanan dibangku perkuliahan.
- Keluarga Besar UKM JQHeL-Fasya dan eL-Febi's.
- Teman-teman Jurusan Muamalah angkatan 2012.
- Semua teman-temanku yang tidak bias aku sebut satu persatu.

## DEKLARASI

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

Semarang, 7 Juni 2016

Deklarator



**Rizki Nurhamami**

NIM. 122311099

## ABSTRAK

Di lingkungan Kelurahan Slerok Kota Tegal terjadi salah satu kegiatan muamalah yaitu sewa menyewa. Dalam hal ini obyek sewa menyewa tersebut adalah bangunan di atas tanah milik negara. Pemanfaatan tanah tersebut didasarkan pada keinginan individual orang ataupun golongan tertentu yang tanpa izin dari pihak yang berwenang. Pemanfaatan tanah tersebut berupa bangunan permanen dan semi permanen yang oleh pihak penyewa digunakan sebagai warung. Kompensasi dari sewa menyewa warung tersebut untuk keuntungan perseorangan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktik sewa menyewa tanah milik negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal, serta untuk mengetahui pandangan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa tanah milik negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal.

Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Adapun pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara, observasi dan dokumentasi. penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif. Maksudnya adalah proses analisis yang akan didasarkan pada kaidah deskriptif.

Sewa menyewa tanah milik negara yang terjadi di Kelurahan Slerok Kota Tegal sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 dalam Pasal 5 ayat (1) menyatakan bahwa pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah adalah Gubernur/Bupati/Walikota, barang milik negara tersebut termasuk pula tanah, oleh sebab itu sewa menyewa tanah milik negara tidak sah di laksanakan karena pihak yang menyewakan tidak memiliki kewenangan untuk menyewakan tanah tersebut. Kemudian Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 dalam Pasal 57 ayat (1) menyebutkan bahwa “Setiap orang yang akan melakukan kegiatan pada ruang sungai wajib memperoleh izin”. Kegiatan yang dimaksud dalam ayat tersebut adalah pelaksanaan konstruksi pada ruang sungai. Sedangkan perizinan tersebut diberikan oleh menteri, gubernur, atau bupati/walikota sesuai dengan kewenangannya dengan rekomendasi dari Pengelola Sumber Daya Air pada wilayah sungai yang bersangkutan, sedangkan pihak yang menyewakan tidak mempunyai izin dari gubernur maupun walikota. Praktik sewa menyewa yang terjadi tidak sesuai dengan hukum Islam,

karena dalam pelaksanaan akad *al ijarah* tanah milik negara tersebut terdapat salah satu rukun yang tidak terpenuhi, yaitu *ujrah* (upah) yang seharusnya diberikan kepada pihak yang berwenang atau pihak pengelola tanah milik negara. Upah sewa menyewa tanah milik negara tersebut diberikan kepada individual maupun golongan tertentu. Hak kepemilikan tanah milik Pemerintah Daerah Kota Tegal adalah hak dari Pemerintah Daerah Kota Tegal. Tanah irigasi yang menjadi obyek sewa menyewa tersebut adalah hak kekuasaan Pengelola Sumber Daya Air, sedangkan dalam praktiknya yang menjadi *mu'jir* bukan dari Pengelola Sumber Daya Air, melainkan individual maupun golongan tertentu. Selain itu, *mu'jir* juga tidak menyebutkan sifat dari obyek manfaat yang diperoleh *musta'jir*. Para pihak yang menjadi *mu'jir* tidak menjelaskan bahwa tanah yang mereka sewakan adalah tanah milik negara.

*Keyword: Sewa Menyewa Tanah Negara*



## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmanirrahim*

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT atas limpahan nikmat, taufiq dan hidayah-Nya, yang telah diberikan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik Negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal”.

Penulis menyadari bahwa tersusunnya skripsi ini tidak lepas dari adanya bantuan berbagai pihak. Maka kiranya tiada kata yang paling indah yang dapat penulis ucapkan selain ucapan terima kasih terutama kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag, selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Bapak Dr. H. Akhmad Arif Junaidi, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang.
3. Bapak H. Tolkah, MA, dan Afif Noor, S.Ag., SH., M.Hum, selaku pembimbing I dan II, yang telah bersedia memberikan bimbingan dan arahan dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak Ifanul Joni, S.IP, selaku Kepala Kelurahan Slerok Kota Tegal yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan riset.
5. Kepada para Informan yang telah bersedia memberikan informasi dengan jujur kepada penulis.

6. Keluarga besar Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo Semarang serta seluruh dosen yang telah memberi ilmu dan bimbingan sehingga terciptanya karya ini.
7. Semua pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu.

Dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dari mereka semua mustahil skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Tiada yang bisa penulis balas kecuali dengan seuntai do'a. Semoga amal baik mereka dibalas oleh Allah Swt dengan kebaikan yang berlipat ganda. Amin.

Semarang, 7 Juni 2016

Penulis,

**RIZKI NURCHAMAMI**

## DAFTAR ISI

Halaman Cover .....	i
Halaman Persetujuan Pembimbing .....	ii
Halaman Pengesahan .....	iii
Halaman Motto .....	iv
Halaman Persembahan .....	v
Halaman Deklarasi .....	vi
Halaman Abstrak .....	vii
Halaman Kata Pengantar.....	ix
Daftar Isi .....	xi

### **BAB I        PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Tinjauan Pustaka .....	9
E. Metode Penelitian .....	13
F. Sistematika Penulisan .....	18

### **BAB II        TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA MENYEWA DAN HAK ATAS TANAH**

#### **A. Sewa Menyewa**

1. Pengertian Sewa Menyewa .....	20
2. Dasar Hukum Sewa Menyewa .....	24
3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa .....	28

	4. Macam-Macam Sewa Menyewa .....	36
	5. Berakhirnya Akad Sewa Menyewa .....	37
	<b>B. Hak Penguasaan Atas Tanah</b>	
	1. Hak Penguasaan Atas Tanah Sebagai Lembaga Hukum .....	42
	2. Hak Penguasaan Tanah Sebagai Hukum Yang Konkrit.....	43
	3. Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah ..	66
<b>BAB III</b>	<b>PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH NEGARA DI KELURAHAN SLEROK KOTA TEGAL</b>	
	A. Profil Kelurahan Slerok Kota Tegal .....	70
	B. Praktik Sewa Menyewa Tanah Negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal .....	77
<b>BAB IV</b>	<b>TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH NEGARA DI KELURAHAN SLEROK KOTA TEGAL</b>	
	A. Analsis Praktik Sewa menyewa Tanah negara Di Kelurahan Slerok .....	90

B. Tinjauan hukum Islam terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal .....	97
---	----

**BAB V      PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	106
B. Saran-Saran.....	108
C. Penutup .....	109

**DAFTAR PUSTAKA**

**DAFTAR LAMPIRAN**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia sebagai negara berkembang di mana struktur kehidupan masyarakat dan perekonomian masih bercorak agraris atau pertanian. Maka tanah dalam hal ini sangat penting bagi kehidupan dan penghidupan bangsa sebagai sarana pokok dalam pembangunan. Hal ini ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3 yang berbunyi: *“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”*.<sup>1</sup> Berdasarkan pasal tersebut, kekayaan alam yang ada, baik didalam permukaan bumi maupun didalam bumi, penguasaannya ada pada negara. Hal ini telah diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Dalam kehidupan sehari-hari manusia memiliki hubungan kebutuhan erat dengan tanah disamping *kebutuhan* mendasar lain yang mempengaruhi kelangsungan hidupnya. Hampir tak satupun benda di muka bumi ini tidak membutuhkan tanah sebagai tempat untuk keberadaannya. Manusia, rumah, kantor, gedung, lapangan sepak bola, mobil,

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

pemukaman, lahan pertanian dan lain- lain, kesemuanya menguntungkan eksistensinya dengan keberadaan tanah untuk berpijak. Persoalan sewa menyewa tanah, merupakan permasalahan menarik, karena kebutuhan tanah semakin meningkat, sedangkan jumlah tanah tetap, dilain pihak masyarakat yang membutuhkan tanah bertambah banyak. Masalah kepemilikan tanah merupakan hal penting, maka dalam sewa menyewa tanah harus bersikap hati-hati, luwes, dan bijaksana dalam penyelesaiannya.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.<sup>2</sup> Yahya Harahap berpendapat bahwa yang dinamakan sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.<sup>3</sup> Sedangkan menurut Wiryono Projodikoro, sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari

---

<sup>2</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2005, hlm. 833.

<sup>3</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 220.

barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.<sup>4</sup>

Perjanjian sewa menyewa dalam fiqh Islam disebut dengan *ijarah*. Akad *ijarah* adalah akad yang penting dalam kehidupan praktis. Akad *ijarah* termasuk salah satu dari transaksi yang banyak dilakukan oleh manusia untuk memenuhi kebutuhan melalui praktik sewa menyewa barang, pekerjaan dan usaha di sektor jasa.<sup>5</sup> Akad *ijarah* seperti juga akad jual beli, termasuk bagian dari *al-'uquud al-musammaah* yang sangat diperhatikan hukumnya secara khusus oleh syariat Islam dari sisi karakter akadnya. Akad *ijarah* berbeda dengan transaksi jual beli karena sifatnya temporal, sedangkan jual beli bersifat permanen karena pengaruhnya dapat memindahkan kepemilikan suatu barang.<sup>6</sup>

Kata *ijarah* merupakan derivasi dari kata *al-ajr*, yang berarti upah (ganti). Oleh karena itu, *pahala* juga disebut dengan istilah *al-ajr*. Adapun dalam istilah syari'at, *ijarah* adalah transaksi atas suatu manfaat dengan adanya ganti (upah). Adakalanya manfaat tersebut berupa barang, seperti menempati rumah atau menaiki mobil, adakalanya berupa keterampilan (jasa), seperti arsitek dan tukang bangunan, dan adakalanya

---

<sup>4</sup> Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Jakarta: Sinar Grafika, 1990, hlm. 190.

<sup>5</sup> Ghufron Ajib, *Fiqh Muamalah II Kontemporer Indonesia*, hlm. 127.

<sup>6</sup> Wahbah al Zuhaili, *Fiqh al Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5, Terjemah Abdul Hayyie al-Kattani, Jakarta: Gema Insani Pres, 2011, hlm. 385.



berupa tenaga orang, seperti pelayan dan kuli. Selama transaksi *ijarah* masih berlaku dan sah, *musta'jir* (penyewa) memiliki hak atas manfaat, dan *mu'jir* yang menyewakan memiliki hak atas upah. Sebab, *ijarah* adalah transaksi pertukaran.<sup>7</sup>

Dewan Syari'ah Nasional menjelaskan pengertian *ijarah* sebagai “ akad pemindahan hak guna (manfaat) atas *suatu* barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri”. *Ijarah* dalam bentuk sewa menyewa maupun upah mengupah merupakan muamalah yang disyariatkan dalam Islam. Hukum asalnya menurut Jumah Ulama adalah mubah atau boleh bila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh syara' berdasarkan ayat al-Qur'an, hadis-hadis Nabi, dan ketetapan Ijma' Ulama.<sup>8</sup> Allah swt berfirman:

قَالَتْ إِحَدَهُمَا يَتَأْبَتِ أَشْتَعَجِرُهُ<sup>ط</sup> إِبْنٌ خَيْرٌ مِّنْ أَشْتَعَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٦٠﴾

*“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: “Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk*

---

<sup>7</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Terjemah Tirmidzi, Jakarta: Pustaka al Kautsar, 2013, hlm. 802.

<sup>8</sup> Abdul Rahman Ghazaly dkk., *Fiqh Muamalat*, cet.1, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010, hlm. 277.

*bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".*  
(QS. al Qashas: 26)<sup>9</sup>

Tujuan disyariatkan *ijarah* itu adalah untuk memberi keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup. Banyak orang yang mempunyai uang, tetapi tidak dapat bekerja. Dipihak lain banyak orang yang mempunyai tenaga atau keahlian yang membutuhkan uang. Dengan adanya *ijarah* keduanya saling mendapatkan keuntungan dan kedua belah pihak saling mendapatkan manfaat.<sup>10</sup>

Dalam akad *ijarah* ada empat macam syarat sebagaimana dalam akad jual beli, yaitu syarat wujud (*syarth al-in'iqaad*), syarat berlaku (*syarth an-nafaadz*), syarat sah (*syarth ash-sihhah*), syarat kelaziman (*syarth al-luzuum*).

Syarat berlakunya akad *ijarah* adalah adanya hak kepemilikan atau kekuasaan (*al-wilaayah*). Akad *ijarah* yang dilakukan oleh seorang *fudhuli* (orang yang membelanjakan harta orang lain tanpa izin) adalah tidak sah karena tidak adanya kepemilikan atau hak kuasa.<sup>11</sup>

Dalam teori kepemilikan didefinisikan sebagai kekhususan terdapat pemilik suatu barang menurut syari'ah untuk bertindak secara bebas yang bertujuan mengambil manfaatnya

---

<sup>9</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, hlm. 385.

<sup>10</sup> Abdul Rahman Ghazaly, dkk., *Fiqh Muamalat*, cet.1, hlm. 278.

<sup>11</sup> Wahbah al Zuhaili, *op. cit.*, hlm. 389.

selama tidak ada penghalang syar'i.<sup>12</sup> Barang yang disewa harus barang yang dapat diserahkan dan dapat dipinjamkan.<sup>13</sup>

Hukum tanah nasional yang dimuat dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diatur hak penguasaan atas tanah. Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi *kriterium* atau tolok ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>14</sup>

Lanjutan dari UUPA tersebut, Pemerintah mengeluarkan beberapa Peraturan Pemerintah atau disebut dengan PP. Salah satu Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang pengelolaan barang milik negara atau daerah adalah Peraturan Pemerintah No. 6 tahun 2006, dalam salah satu pasalnya, yaitu Pasal 5 ayat (1)

---

<sup>12</sup> Nawawi Ismail, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, Bogor: Galia Indonesia, 2012, hlm. 57.

<sup>13</sup> Ahmad Isa 'Asyur, *Fiqh al Muyassar fi al Muamalat*, CV Pustaka Mantiq, hlm. 99.

<sup>14</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2007, hlm. 24.

menyatakan bahwa pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah adalah Gubernur/Bupati/Walikota, barang milik negara tersebut tidak terkecuali tanah.

Peraturan Pemerintah No. 6 tahun 2006 juga mengatur tentang bentuk-bentuk pemanfaatan barang milik negara/daerah yaitu dalam Pasal 20, menyebutkan bahwa bentuk-bentuk pemanfaatan tersebut meliputi sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna. Dalam pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 2006 dijelaskan bahwa barang milik negara/daerah dapat disewakan kepada pihak lain sepanjang menguntungkan negara/daerah. Praktek sewa menyewa barang milik negara harus dengan surat perjanjian sewa menyewa yang sekurang-kurangnya memuat pihak-pihak yang terikat perjanjian (pasal 22 ayat (4)).

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 dalam Pasal 57 ayat (1) menyebutkan bahwa “Setiap orang yang akan melakukan kegiatan pada ruang sungai wajib memperoleh izin.” Kegiatan yang dimaksud dalam ayat tersebut dijelaskan dalam ayat (2), salah satunya adalah pelaksanaan konstruksi pada ruang sungai. Sedangkan perizinan tersebut tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2008 dalam Pasal 96 ayat 1 dan 2 menjelaskan bahwa izin tersebut diberikan oleh Menteri, Gubernur, atau Bupati/Walikota sesuai dengan kewenangannya

dengan rekomendasi dari Pengelola Sumber Daya Air pada wilayah sungai yang bersangkutan.

Di Kelurahan Slerok Kota Tegal terjadi sewa menyewa di mana yang menjadi obyek sewa menyewa tersebut adalah bangunan di atas tanah negara. Pemanfaatan tanah tersebut didasarkan pada keinginan individual orang yang menyewakan tanpa ada izin dari pihak yang berwenang. Pemanfaatan tanah tersebut berupa bangunan yang oleh pihak penyewa digunakan sebagai warung. Kompensasi dari sewa menyewa warung tersebut masuk kantong pribadi.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk membahas permasalahan tersebut dalam bentuk skripsi dengan tema **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah negara di Kelurahan Slerok Kabupaten Tegal.”**

## **B. Rumusan Masalah**

Dari latar belakang tersebut diatas, peneliti membuat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik sewa menyewa tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal?
2. Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui praktik sewa menyewa tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal.
2. Untuk mengetahui pandangan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal.

### **D. Tinjauan Pustaka**

Penelitian ini adalah penelitian lapangan yang mengambil lokasi di Kelurahan Slerok Kota Tegal. Obyek kajian penelitian adalah tentang sewa menyewa yang difokuskan pada praktik sewa menyewa tanah negara.

Pada tahapan ini peneliti berusaha memberi informasi tentang penelitian atau karya-karya ilmiah lain yang berhubungan dengan permasalahan sewa menyewa (*ijarah*). Sejauh penelusuran peneliti, belum ditemukan tulisan yang lebih spesifik dan mendetail yang membahas tentang masalah Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal. Namun demikian ada beberapa tulisan yang relevan dengan Sewa Menyewa (*Ijarah*), antara lain:

*Pertama*, skripsi yang berjudul “*Hak membuka tanah dan kepemilikannya dalam perspektif hukum agraria nasional dan hukum Islam (sebuah studi komparasi)*” yang disusun oleh Amran Abbas (2193046). Penyusun skripsi tersebut memberikan

kesimpulan bahwa secara esensial konsepsi hukum agraria nasional dan Islam tentang hak membuka tanah tidak memiliki perbedaan. Hanya saja pada dataran praktis terlihat beberapa perbedaannya. Hukum agraria menyetur secara jelas batas luas minimum dan maksimum pemilikan dan penguasaan tanah oleh satu keluarga yaitu 2 (dua) hingga 20 (dua puluh) hektar, sedangkan hukum Islam tidak mengatur sedetail itu. Adapun dalam hal pembukaan tanah, hukum Islam menegaskan bahwa si pembuka tanah secara otomatis memiliki tanah tersebut, sedangkan dalam hukum agraria nasional tidak demikian, halnya tentang penetapan jangka waktu tanah yang ditelantarkan untuk kemudian hapus kepemilikannya, hukum Islam menetapkan masanya selama tiga tahun dan hukum agraria nasional tidak menetapkannya secara tegas.

*Kedua*, skripsi yang berjudul “*Penggunaan Tanah Kas Desa di Desa Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman untuk SPBU setelah Berlakunya Pasal VI ketentuan Konversi UU Nomor 5 Tahun 1960 Juncto SK Gubernur DIY Nomor 82 Tahun 2003*” oleh Etika Handayani (030508560) dalam penelitian ini, peneliti memaparkan tentang Tanah Kas Desa di Desa Banyuraden Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman untuk SPBU setelah Berlakunya Pasal VI ketentuan Konversi UU Nomor 5 Tahun 1960 Juncto SK Gubernur DIY Nomor 82 Tahun 2003 telah dikonversi menjadi Hak Pakai Atas

Tanah Negara dengan subyek tanah kas Desa Banyuraden. Tanah kas desa disewakan kepada investor untuk didirikan SPBU. Sewa tersebut dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa tanah kas Pemerintah Desa Banyuraden dengan saudara Dwi Djahjono, SH, MM., Nomor 02/LD/BNR/VIII/2003 yang memuat kesepakatan para pihak untuk mengadakan perjanjian sewa menyewa. Karena tanah kas desa tersebut awalnya merupakan tanah sawah, maka tanah kas desa tersebut harus diubah penggunaannya (alih fungsi) dari tanah pertanian menjadi non pertanian. Berdasarkan Pasal 13 SK Gubernur DIY Nomor 82 Tahun 2003 ditentukan bahwa pemerintah wajib menanggung biaya Proses Perubahan Peruntukkan dan Pensertifikatan Tanah Kas Desa. Tetapi dalam sewa menyewa Tanah Kas Desa Banyuraden yang digunakan untuk SPBU, perubahan peruntukkan tanah kas desa dilakukan oleh investor, hal tersebut dikarenakan keuangan Desa Banyuraden terbatas. Dengan demikian, pemanfaatan Tanah Kas Desa Banyuraden yang digunakan untuk SPBU, hampir semuanya berdasarkan SK Gubernur DIY Nomor 82 Tahun 2003 kecuali mengenai proses perubahan peruntukkan (alih fungsi).

*Ketiga*, skripsi yang berjudul “*Analisis Hukum Islam tentang Sewa Menyewa Tanah Kas Desa YASBHUM (Studi Kasus di Perumahan TNI-AL Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo)*” disusun oleh Afis Sunani Khoiroiswa (02211007) Fakultas Syariah . dalam penelitian ini, peneliti



memaparkan bahwa praktik sewa menyewa tanah fasum yang dilakukan oleh para pengurus RW di Perumahan TNI-AL Desa Sugihwaras Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo karena adanya kesempatan warga yang merasa bahwa tanah fasum tersebut tidak dimanfaatkan atau ditelantarkan pemerintah. Dalam melakukan akad tersebut orang yang menyewakan tanah fasum tanpa izin dari Pemerintah Daerah dan merubah fungsi dan peruntukkan tanah fasum. Dalam hukum Islam hal tersebut tidak sesuai dengan persyaratan yang ada, karena adanya pelanggaran terhadap syarat rukun *ijarah* khususnya terhadap objek sewa dalam hal kepemilikan, dengan arti orang yang menyewakan harus ada hak kepemilikan atau kekuasaan penuh atas objek *ijarah*. Dalam teori kepemilikan diterangkan bahwa dalam memanfaatkan benda (tidak sewenang-wenang dalam menggunakan hak) untuk menggunakan fasilitas umum.

Berdasarkan beberapa penelitian di atas menunjukkan bahwa penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya. Oleh karena itu, peneliti yakin untuk tetap melaksanakan penelitian tanpa ada asumsi plagiasi.

## E. Metode Penelitian

Setiap penelitian diharapkan adanya penyelesaian yang akurat. Agar dapat mencapai hasil yang maksimal, ilmiah dan sistematis, diperlukan sebuah metode. Metode penelitian dalam skripsi ini adalah:

### 1. Jenis Penelitian

Sesuai dengan judul dalam penelitian ini, maka jenis penelitian ini adalah bentuk penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang mengandalkan pengamatan dalam pengumpulan data di lapangan.<sup>15</sup> Untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini, Digunakan metode penelitian normatif-empiris. Kajian dalam penelitian ini adalah praktik sewa menyewa tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal tinjauan dari hukum Islam dan analisis yuridis-normatif.

### 2. Sumber Data

#### a. Sumber Data Primer

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

---

<sup>15</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosda Karya, 2010), hlm. 26.

yang dicari.<sup>16</sup> Adapun sumber data primer dalam penelitian ini adalah wawancara dengan para pihak sewa menyewa dan perangkat Kelurahan Slerok Kota Tegal.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder yaitu sumber yang diperoleh, dibuat dan merupakan pendukung dari sumber utama dan sifatnya tidak langsung.<sup>17</sup> Peneliti menggunakan data ini sebagai data pendukung yang berhubungan dengan permasalahan yang peneliti angkat.

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah pencarian dan pengumpulan data yang dapat dipergunakan untuk membahas masalah atau problematika yang terdapat dalam judul skripsi ini. Dalam hal ini, peneliti akan melakukan penelitian di Kelurahan Slerok Kota Tegal. Untuk memperoleh data-data yang diperlukan, peneliti menggunakan metode sebagai berikut:

a. Metode Observasi

Metode observasi adalah metode penelitian dengan menggunakan pengamatan yang dicatat dengan sistematis terhadap fenomena-fenomena yang

---

<sup>16</sup> Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998), hlm. 91.

<sup>17</sup> Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Raja Grafindo, 1998), hlm. 85.

diselidiki.<sup>18</sup> Metode observasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi non partisipatoris karena peneliti tidak terlibat langsung dalam penelitian tersebut.

b. Metode wawancara (*interview*)

Wawancara adalah sebuah percakapan antara dua orang atau lebih yang pertanyaannya diajukan oleh peneliti kepada subyek atau sekelompok subyek penelitian untuk dijawab.<sup>19</sup> Wawancara dilakukan untuk mendapatkan informasi terhadap data-data dokumentasi dan sebagainya dengan berbagai pokok, data yang bersumber dari para narasumber dikumpulkan melalui wawancara kepada pihak yang dipandang berkompeten untuk diwawancarai. Orang yang diwawancarai baik penyewa maupun yang menyewakan.

Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara semi terstruktur karena meskipun terdapat pedoman wawancara tetapi peneliti bebas mengajukan pertanyaan lainnya sesuai dengan kondisi alur pembicaraan yang bertujuan agar peneliti mendapatkan suatu pemahaman dari suatu fenomena.

---

<sup>18</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), hlm. 156.

<sup>19</sup> Sugiyono, *Metode penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2011), hlm. 231.

Dalam melakukan wawancara terdapat 12 informan yang dilakukan dengan cara *snowball sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel sumber data, yang pada awalnya jumlahnya sedikit, lama-lama menjadi besar. Hal ini dilakukan karena dari jumlah sumber data yang sedikit itu tersebut belum mampu memberikan data yang memuaskan, maka mencari orang lain lagi yang dapat digunakan sebagai sumber data. Dengan demikian jumlah sampel sumber data akan semakin besar, seper<sup>20</sup>

c. Metode Dokumentasi

Dokumentasi adalah suatu teknik pengumpulan data yang diperoleh dari data tertulis.<sup>21</sup> Data yang bersumber dari dokumen dikumpulkan melalui teknik dokumentasi yang diperoleh dari arsip dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan data sewa tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal.

4. Teknik Analisis Data

Setelah data terkumpul, tahap selanjutnya yang harus ditempuh adalah analisis. Analisis adalah tahap yang

---

<sup>20</sup> Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, (Bandung : CV. Alfabeta, 2012), hlm. 54.

<sup>21</sup> Masruhan, *Metdologi Penelitian Hukum*, (Surabaya: Hilal Pustaka, 2013), hlm. 208.

penting dan menentukan. Pada tahap ini data dikerjakan dan dimanfaatkan sedemikian rupa sampai berhasil mencapai kesimpulan yang nantinya dapat digunakan untuk menjawab persoalan-persoalan yang diajukan dalam penelitian.

Data yang diperoleh akan dianalisis secara deskriptif kualitatif. Analisis deskriptif kualitatif. Maksudnya adalah proses analisis yang akan didasarkan pada kaidah *deskriptif* dan *kualitatif*. Kaidah *deskriptif* adalah proses analisis dilakukan terhadap seluruh data yang telah didapatkan dan diolah kemudian hasil analisis tersebut disajikan secara keseluruhan. Sedangkan kaidah kualitatif adalah proses analisis ditujukan untuk membandingkan teori tanpa menggunakan rumus statistik.<sup>22</sup>

Langkah analisis data yang dilakukan peneliti adalah dengan mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori, asas-asas, dan kaidah-kaidah hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang dirumuskan.

---

<sup>22</sup> Sudarwan Danim, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2002), hlm. 41.

## **F. Sistematika Penelitian**

Sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari lima bab yang masing-masing menampakkan titik berat yang berbeda, namun dalam satu kesatuan yang saling mendukung dan melengkapi. Maka kerangka penulisan disusun sebagai berikut:

Bab I pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan

Bab II berisi tinjauan umum tentang sewa menyewa dan hak atas tanah. Pertama tentang sewa menyewa meliputi pengertian sewa menyewa, dasar hukum sewa menyewa, rukun dan syarat sewa menyewa, macam-macam sewa menyewa dan berakhirnya akad sewa menyewa. Kedua tentang hak penguasaan atas tanah meliputi pengertian, macam-macam hak penguasaan atas tanah, dan tata cara pemberian hak atas tanah.

Bab III berisi tentang praktik sewa menyewa tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal. Dalam bab ini penulis akan mendeskripsikan Profil Kelurahan Slerok Kota Tegal dan Praktik Sewa Menyewa Tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal

Bab IV berisi tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal. Dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang analisis praktik sewa menyewa tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal dan

tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal

Bab V merupakan penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran dari tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal.



## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA MENYEWA DAN HAK ATAS TANAH

#### A. SEWA MENYEWA

##### 1. Pengertian Sewa Menyewa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.<sup>1</sup> Menurut Yahya Harahap, sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.<sup>2</sup> Sedangkan Wiryono Projudikoro menjelaskan sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.<sup>3</sup>

Perjanjian sewa menyewa dalam *fiqh* Islam disebut dengan *al- ijarah*. Akad *al- ijarah* adalah akad yang penting

---

<sup>1</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), hlm. 833.

<sup>2</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 220.

<sup>3</sup> Wirjono Projudikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1990), hlm. 190.

dalam kehidupan praktis. Akad *al-ijarah* termasuk salah satu dari transaksi yang banyak dilakukan oleh manusia untuk memenuhi kebutuhan melalui praktik sewa menyewa barang, pekerjaan dan usaha di sektor jasa.<sup>4</sup> Akad *al-ijarah* seperti juga akad jual beli, termasuk bagian dari *al-'uquud al-musammaah* yang sangat diperhatikan hukumnya secara khusus oleh syariat Islam dari sisi karakter akadnya. Akad *al-ijarah* berbeda dengan transaksi jual beli karena sifatnya temporal, sedangkan jual beli bersifat permanen karena pengaruhnya dapat memindahkan kepemilikan suatu barang.<sup>5</sup>

Kata *al-ijarah* merupakan derivasi dari kata *al-ajr*, yang berarti upah (ganti). Adapun dalam istilah syari'at, *ijarah* adalah transaksi atas suatu manfaat dengan adanya ganti (upah). Adakalanya manfaat tersebut berupa barang, seperti menempati rumah atau menaiki mobil, adakalanya berupa keterampilan (jasa), seperti arsitek dan tukang bangunan, dan adakalanya berupa tenaga orang, seperti pelayan dan kuli. Selama transaksi *ijarah* masih berlaku dan sah, *musta'jir* (penyewa) memiliki hak atas manfaat, dan

---

<sup>4</sup> Ghufron Ajib, *Fiqh Muamalah II Kontemporer Indonesia*, hlm. 127.

<sup>5</sup> Wahbah al Zuhaili, *Fiqh al Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5, Terjemah Abdul Hayyie al-Kattani, (Jakarta: Gema Insani Press, 2011), hlm. 385.

*mu'jir* yang menyewakan memiliki hak atas upah. Sebab, *ijarah* adalah transaksi pertukaran.<sup>6</sup>

Ulama Hanafiyah mendefinisikan *al-ijarah* adalah transaksi terhadap suatu manfaat dengan suatu imbalan. Ulama Syafi'iyah mendefinisikannya sebagai transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan, dengan suatu imbalan tertentu. Ulama Malikiyyah dan Ulama Hanbaliyah dalam mendefinisikan *ijarah* yaitu pemilikan manfaat suatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.<sup>7</sup>

Menurut Sayyid Sabiq, *al-ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian.<sup>8</sup> Amir Syariffudin memaknai *al-ijarah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi obyek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarah al-'ain*, seperti sewa menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi obyek transaksi manfaat atau jasa dari tenaga seseorang disebut *ijarah ad-dzimah* atau upah mengupah. Sekalipun obyeknya berbeda keduanya dalam

---

<sup>6</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Terjemah Tirmidzi, (Jakarta: Pustaka al Kautsar, 2013), hlm. 802.

<sup>7</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai macam transaksi dalam Islam*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2003), hlm. 227-228.

<sup>8</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid III, (Beirut : Dar Kitab al-Arabi, 1971), hlm. 177.

konteks *fiqh* disebut *al-ijarah*.<sup>9</sup> Sedangkan M. Hasby Ash Shiddieqy mengartikan *al-ijarah* adalah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.<sup>10</sup>

Berdasarkan definisi-definisi diatas dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda dan tidak boleh dibatasi oleh syarat. Akad *al-ijarah* tidak berlaku bagi pepohonan untuk diambil buahnya, karena buah itu merupakan materi (benda), sedangkan akad *al-ijarah* itu ditujukan kepada manfaat saja.

Berbeda dengan Ibnu Qayyim al-Jauziyah (ahli *Fiqh* madzhab Hanbali), dia menyatakan bahwa pendapat dari jumur ahli *fiqh* tersebut tidak didukung oleh al-Qur'an, Sunnah, Ijma' dan kias (analogi). Menurutnya yang menjadi prinsip dalam masyarakat Islam adalah bahwa suatu materi yang berevolusi secara bertahap, hukumnya sama dengan manfaat, seperti buah pada pepohonan dan susu dari binatang ternak. Menurutnya, tidak ada alasan yang melarang untuk

---

<sup>9</sup> Amir Syariffudin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, Cet.2, (Jakarta : Kencana, 2003), hlm. 216.

<sup>10</sup> M. Hasby Ash Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqh Islam*, Cet. 1, (Semarang : Pustaka Rizki Putra, 1997), hlm. 428.

menyewakan (*ijarah*) suatu materi yang hadir secara evolusi, sedangkan dasarnya (asalnya) tetap.<sup>11</sup>

## 2. Dasar Sewa Menyewa

*Al-ijarah* disyariatkan berdasarkan al-Qur'an, al-Sunnah, dan *ijma'*.

### A. Al-Qur'an

Dalam al-Qur'an Allah SWT berfirman pada surat al-Baqarah ayat 233:

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ ۖ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنْمَ  
الرِّضَاعَةَ ۚ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۚ لَا تُكَلَّفُ  
نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ ۚ  
وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۚ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ  
فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۚ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ  
عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَاءً آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا  
تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

*“Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya.*

---

<sup>11</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai macam transaksi dalam Islam*, hlm. 228-229.

*janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyepi (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. 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”.* (QS. Al Baqarah ayat 233),<sup>12</sup>

Dalam al-Qur'an Allah SWT berfirman pada surat at-Talaq ayat 6 :

أَسْكُنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا  
 عَلَيْهِنَّ ۚ وَإِنْ كُنَّ أَوْلَاتٍ حَمَلٍ فَانْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ  
 أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۗ وَاتَّمَرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۚ وَإِنْ  
 تَعَاَسَرْتُمْ فَسَرِّضُوا لَهُنَّ آخَرَىٰ ﴿٦﴾

*“Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu*

---

<sup>12</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung : CV Penerbit Diponegoro, 2010), hlm. 37

menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya". (QS. At-Talaq ayat 6).<sup>13</sup>

Dalam al-Qur'an Allah SWT berfirman pada surat al-Qasas ayat 26:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ <sup>ص</sup> إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ

الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". (QS. Al-Qasas ayat 26).<sup>14</sup>

Dari ayat-ayat tersebut dijelaskan tentang dibolehkannya akad sewa menyewa karena adanya manfaat yang dapat dicapai. Berlakulah jujur terhadap akad yang telah disepakati karena sesungguhnya Allah SWT Maha Melihat dan Maha Mengetahui semua yang dilakukan hamba-Nya.

## B. Al-Sunnah

Diriwayatkan dari Ibn Abbas r.a Rasulullah saw bersabda:

حدثنا مسدد حدثنا خالة هو ابن عبد الله حدثنا خالد عن عكرمة عن ابن عباس رضي الله عنهما قال : احتجم رسول الله صلى الله عليه وسلم وأعطى الذي حجمه ولو كان حراما لم يعطه.

<sup>13</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, hlm. 388.

<sup>14</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, hlm. 559.

*“Berccerita kepada kami musaddad bercerita kepada kami pamannya yaitu ibnu abdillah bercerita kepada kami kholid dari ikrimah dari ibnu abbas ra berkata : Berbekamlah dan beliau memberikan upah kepada orang yang membekamnya itu. Seandainya pembekamannya haram niscaya beliau tidak memberinya upah”.* (HR. Bukhori)<sup>15</sup>

Diriwayatkan dari Ibn Umar r.a Rasulullah saw bersabda:

حدثنا العباس بن الوليد الدمشقي ثنا وهب بن سعيد بن عطية السلمى ثنا عبد

الرحمن بن زيد بن اسلم عن ابيه عن عبد الله بن عمر قال: قال رسول الله صلى

الله عليه و سلم : أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه.

*“Bercerita kepada kami Abbas ibnu walid dari Damaskus bercerita kepada wahab ibnu said ibnu athiyatas salam dan bercerita kepada abdurrahman ibnu zaid bin aslam, dari ayahnya abdullah ibnu umar berkata. Rasululllah SAW bersabda : Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering”.* (HR.Ibnu Majah)<sup>16</sup>

Dari beberapa dalil yang menjadi dasar hukum sepakat dibolehkannya melakukan akad *al-ijarah*, bahwa akad *al-ijarah* dibolehkan atas dasar kebutuhan masyarakat terhadap manfaat akad *al-ijarah* sebagaimana kebutuhan mereka terhadap barang yang riil.

---

<sup>15</sup> Al imam Abi Abdillah, *Shahih Bukhori*, Juz. 3, (Beirut : Daarul Kutub al-Ilmiah, 1992), hlm. 23.

<sup>16</sup> Al Hafidz Abi Abdillah, *Sunan Ibnu Majah*, Juz 2, (Beirut : Daarul Kutub al-Ilmiah, 1930), hlm. 817.



### C. Ijma'

Mengenai disyariatkan *al-ijarah*, para ulama keilmuan dan cendikiawan sepakat tentang keabsahan *al-ijarah*, sekalipun ada sebagian kecil diantara mereka berbeda tetapi itu tidak dianggap. Dari ayat-ayat al-Qur'an dan hadits Rasulullah tersebut bahwa jelaslah bahwa akad *al-ijarah* atau sewa menyewa hukumnya dibolehkan, karena memang akad tersebut dibutuhkan oleh masyarakat.

Disamping al-Qur'an dan sunnah, dasar hukum *al-ijarah* adalah ijma'. Dari zaman sahabat hingga sekarang, akad *al-ijarah* telah disepakati oleh para ahli hukum Islam. Hal tersebut dikarenakan masyarakat sangat membutuhkan akad ini.<sup>17</sup> Dalam kenyataan kehidupan sehari-hari, ada orang kaya yang memiliki rumah yang tidak ditempati. Disisi lain ada orang yang tidak memiliki tempat tinggal. Dengan dibolehkannya *al-ijarah* maka orang yang tidak memiliki tempat tinggal bisa menempati rumah orang lain yang tidak digunakan untuk beberapa waktu tertentu, dengan memberikan imbalan berupa uang sewa yang disepakati bersama tanpa harus membeli rumah tersebut.

### 3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

---

<sup>17</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta :Amzah, 2013), hlm. 320.

### 1) Rukun *al-Ijarah*

Sewa menyewa merupakan sebuah transaksi yang dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lainnya. Menurut Hanafiyah rukun *al-ijarah* adalah *ijab* dan *qabul* dari dua belah pihak yang bertransaksi, antara lain menggunakan kalimat : *al-ijarah, al-isti'jar, al-iktira', al-ikra'*.

Adapun menurut jumhur ulama, rukun *al-ijarah* ada empat, yaitu:

a. Adanya pihak yang melakukan akad

Pihak yang melakukan akad terdiri dari *ajir* dan *musta'jir* yaitu orang yang akan melakukan akad sewa menyewa atau upah mengupah. *Ajir* adalah orang yang menerima upah atas pekerjaan yang dilakukan, sedangkan *musta'jir* adalah orang yang memberi upah atau penyewa jasa.<sup>18</sup>

b. *Sighat (ijab qabul)*

*Sighat* yaitu suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa *ijab* dan *qabul*. *Ijab* adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam

---

<sup>18</sup> Rahmad Syafe'i, *Fiqh Mumalah*, (Bandung : CV. Pustaka Setia, 2001), hlm. 125.

mengadakan akad *al-ijarah*. Sedangkan *qabul* adalah suatu pernyataan yang diucapkan dari pihak yang berakad pula (*musta'jir*) untuk penerimaan kehendak dari pihak pertama, yaitu setelah adanya *ijab*.<sup>19</sup>

- c. Ujrah (uang sewa atau upah)  
Upah atau imbalan dalam *al-ijarah* harus berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang maupun jasa yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam bentuk imbalan *al-ijarah* bisa berupa benda material untuk sewa rumah, gaji seseorang ataupun jasa pemeliharaan dan perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.<sup>20</sup>
- d. Manfaat yaitu sesuatu dari barang yang disewakan atau pekerjaan yang akan dikerjakan.<sup>21</sup> Manfaat yang menjadi obyek *al-ijarah* harus diketahui secara jelas,

---

<sup>19</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 116-117.

<sup>20</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 36.

<sup>21</sup> Sohari Sahrani, Ruffah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, (Bogor : Ghalia Indonesia, 2011), hlm. 170.

sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari. Jika manfaatnya tidak jelas, maka akad itu tidak sah.<sup>22</sup>

## 2) Syarat *al-Ijarah*

Dalam akad *al-ijarah* ada empat macam syarat sebagaimana dalam akad jual beli, yaitu :<sup>23</sup>

### a. Syarat terjadinya akad *al-ijarah*

Syarat terjadinya akad berkaitan dengan *aqid*, akad, dan obyek akad. Syarat yang berkaitan dengan *aqid* adalah berakal dan *mumayyiz* menurut Hanafiyah, dan *baligh* menurut Syafi'iyah dan Hanabilah. Dengan demikian, akad *al-ijarah* tidak sah apabila pelakunya (*mu'jir* dan *musta'jir*) gila atau masih dibawah umur. Menurut Malikiyah *tamyiz* merupakan syarat dalam sewa menyewa dan jual beli, sedangkan *baligh* merupakan syarat untuk kelangsungan (*nafadz*). Dengan demikian, apabila anak yang *mumayyiz* menyewakan dirinya (sebagai tenaga kerja) atau barang yang dimilikinya, maka hukum akadnya sah. Tetapi untuk kelangsungannya menunggu izin dari wali.

### b. Syarat berlakunya akad *al-ijarah*

---

<sup>22</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai macam transaksi dalam Islam*, hlm. 232.

<sup>23</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, hlm. 321.

Syarat berlaku akad *al-ijarah* adalah adanya hak kepemilikan atau kekuasaan (*al-wilaayah*). Akad *al-ijarah* yang dilakukan oleh seorang *fudhuli* (orang yang membelajakan harta orang lain tanpa izin) adalah tidak sah karena tidak adanya kepemilikan atau hak kuasa. Menurut Malikiyah dan Hanafiyah, akad ini digantungkan pada persetujuan dari pemilik sebagaimana berlaku dalam jual beli.<sup>24</sup>

c. Syarat sahnya akad *al-ijarah*

Syarat sahnya akad *al-ijarah* harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan akad, objek akad, tempat, upah, dan akad itu sendiri. Diantara syarat sah akad *al-ijarah* adalah sebagai berikut:<sup>25</sup>

a) Kerelaan Kedua belah pihak

Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaanya melakukan akad *al-ijarah*. Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan hal ini, maka akad *al-ijarah* tidak sah. Akad ini diterapkan sebagaimana akad jual beli. Allah SWT berfirman dalam QS. An-Nisaa ayat 29 :

---

<sup>24</sup> Wahbah al Zuhaili, *Fiqh al Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5, Terjemah Abdul Hayyie al-Kattani, hlm. 389.

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm. 390.

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ  
بِالْبَطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا  
تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“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.(QS. An-Nisaa ayat 29).<sup>26</sup>

b) Manfaat yang menjadi obyek akad *al-ijarah*

Manfaat dari obyek akad harus diketahui sifatnya, jika manfaat itu tidak jelas dan menyebabkan perselisihan, maka akadnya tidak sah karena ketidakjelasan menghalangi penyerahan dan penerimaan sehingga tidak tercapai maksud akad tersebut.<sup>27</sup>

Kejelasan obyek akad (manfaat) dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan berapa lama manfaat itu ditangan penyewa :

A. Obyek manfaat, penjelasan obyek manfaat bisa mengetahui benda yang disewakan.

<sup>26</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, hlm. 83.

<sup>27</sup> Wahbah al Zuhaili, *Fiqh al Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5, Terjemah Abdul Hayyie al-Kattani, hlm. 391.

Apabila seseorang mengatakan “saya sewakan kepadamu salah satu dari rumah ini”, maka akad *al-ijarah* tidak sah, karena rumah mana yang akan disewakan belum jelas.<sup>28</sup>

- B. Penjelasan masa manfaat adalah hal yang sangat penting dalam penyewaan rumah berapa bulan atau tahun kios, atau kendaraan misalnya berapa hari sewa. Dalam masalah penentuan waktu sewa ini, ulama Syafi’iyah memberikan syarat yang ketat. Menurut Syafi’iyah, apabila seseorang menyewakan rumahnya selama satu tahun dengan harga sewa Rp. 150.000,- sebulan, maka akad sewa menyewa batal, karena dalam akad seperti ini diperlukan pengulangan akad baru setiap bulan dengan harga sewa baru pula. Sedangkan kontrak rumah yang disepakati selama satu tahun itu akadnya tidak diulangi setiap bulan. Oleh sebab itu menurut pendapat Syafi’iyah akad sebenarnya belum ada, yang berarti akad *al-ijarah* pun batal (tidak ada). Disamping itu, menunjukkan tenggang waktu sewa tidak jelas, apakah satu tahun atau satu

---

<sup>28</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, hlm. 323.

bulan. Akan tetapi, jumbuh ulama mengatakan bahwa akad seperti itu adalah sah dan bersifat mengikat. Apabila seseorang menyewakan tanahnya<sup>29</sup>

C. Syarat mengikatnya akad *al-ijarah* (syarat kelaziman)

Disyaratkan dua hal dalam akad *al-ijarah* agar akad ini menjadi lazim (mengikat), yaitu :

- a) Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewa itu. Apabila terdapat suatu yang cacat, maka orang yang menyewa (*musta'jir*) boleh memilih antara meneruskan *al-ijarah* dengan pengurangan uang sewa dan membatalkannya. Misalnya sebagian yang akan disewa runtuh. Apabila rumah yang disewa itu hancur seluruhnya maka akad *al-ijarah* jelas harus *fasakh* (batal), karena *ma'qud 'alaih* rusak total, maka hal itu menyebabkan batalnya akad.

---

<sup>29</sup> Nasroen Harun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2000), hlm. 232.



b) Tidak terdapat *udzur* (alasan) yang dapat membatalkan akad *al-ijarah*. Misalnya *udzur* pada salah seorang yang melakukan akad, atau pada sesuatu yang disewakan. Menurut Hanafiyah apabila terdapat *udzur*, baik pada pelaku maupun pada *ma'qud 'alaih*, maka pelaku berhak membatalkan akad. Akan tetapi, menurut jumhur ulama akad *al-ijarah* tidak batal karena adanya *udzur* selama obyek akad yaitu manfaat tidak hilang sama sekali.<sup>30</sup>

#### 4. Macam-Macam Sewa Menyewa

Dilihat dari segi obyeknya *al-ijarah* dibagi menjadi dua macam, yaitu *al-ijarah* atas manfaat dan *al-ijarah* atas pekerjaan.

- a. *Al-ijarah* atas manfaat yaitu *al-ijarah* yang objek akadnya adalah manfaat. Akad *al-ijarah* manfaat boleh dilakukan atas manfaat yang diperbolehkan, dan tidak boleh dilakukan atas manfaat yang diharamkan.<sup>31</sup>
- b. *Al-ijarah* atas pekerjaan adalah penyewaan yang dilakukan atas pekerjaan tertentu, seperti membangun

---

<sup>30</sup> Wahbah al Zuhaili, *Fiqh al Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5, Terjemah Abdul Hayyie al-Kattani, hlm. 406.

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm. 412.

bangunan, menjahit baju, membawa barang ke tempat tertentu, mewarnai baju, dan sebagainya.<sup>32</sup>

#### 5. Berakhirnya Akad Sewa Menyewa

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian, karena termasuk perjanjian timbal balik. Bahkan jika salah satu pihak (pihak yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal, asal yang menjadi obyek perjanjian sewa menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris. Demikian juga halnya dengan penjualan obyek perjanjian sewa menyewa yang tidak menyebabkan putusnya *perjanjian* yang diadakan sebelumnya. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan pembatalan perjanjian (*fasakh*) oleh salah satu pihak jika ada alasan atau dasar yang kuat.<sup>33</sup>

Para ulama berbeda pendapat mengenai sifat akad *al-ijarah* yang mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiyah berpendapat akad *al-ijarah* bersifat mengikat tetapi dapat dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad. Adapun jumhur ulama

---

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm. 417.

<sup>33</sup> Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Cet.1, (Jakarta : Sinar Grafika, 2000), hlm. 148.

mengatakan bahwa akad *al-ijarah* bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang tidak bisa dimanfaatkan.

Menurut Sayyid Sabiq, akad *al-ijarah* dapat menjadi batal dan berakhir apabila ada hal-hal sebagai berikut :

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika ditangan penyewa.
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah runtuhnya bangunan gedung.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit.
- d. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.
- e. Menurut Hanafiyah salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan akad al-ijarah jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal.<sup>34</sup>
- f. Menurut ulama Hanfiyah apabila ada uzur seperti rumah disita maka akad berakhir. Sedangkan jumhur ulama melihat bahwa uzur yang membatalkan akad al-ijarah itu

---

<sup>34</sup> Dalam Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta : Kencana Prenada Media, 2010), hlm. 283-284

apabila objeknya mengandung cacat atau manfaatnya hilang.<sup>35</sup>

Secara umum Wahbah az-Zuhaili berpendapat bahwa akad *al-ijarah* berakhir berdasarkan sebab-sebab sebagai berikut :

- 1) Akad *al-ijarah* telah habis atau selesai. Menurut ulama Hanafiyah salah satu pihak yang berakad ada yang meninggal maka akad *al-ijarah* berakhir, karena warisan berlaku dalam barang yang ada dan dimiliki, selain itu manfaat dalam akad *al-ijarah* terjadi bertahap sehingga ketika orang yang mewariskan meninggal maka manfaatnya menjadi tidak ada. Namun menurut jumhur ulama akad *al-ijarah* tidak batal dengan meninggalnya salah satu pihak yang berakad. Hal ini dikarenakan akad *al-ijarah* merupakan akad yang mengikat seperti halnya akad jual beli.
- 2) Akad *al-ijarah* dapat berakhir dengan adanya pengguguran akad, hal ini dikarenakan akad *al-ijarah* dapat dikatakan sebagai akad tukar menukar sehingga akad *al-ijarah* dapat dibatalkan seperti halnya akad jual beli.
- 3) Akad *al-ijarah* berakhir dengan adanya kerusakan pada barang yang disewakan. Namun ada beberapa pendapat

---

<sup>35</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai macam transaksi dalam Islam*, hlm. 236.

bahwa rusaknya barang tidak dapat membatalkan akad *al-ijarah*, diantaranya adalah pendapat Ibnul Hasan bahwa *al-ijarah* tidak batal karena manfaatnya yang hilang dapat dipenuhi lagi.

- 4) Akad *al-ijarah* berakhir dikarenakan telah habisnya masa *al-ijarah* kecuali ada uzur atau halangan, karena akad *al-ijarah* ditetapkan sampai batas tertentu maka akad *al-ijarah* dianggap habis ketika sampai pada batas waktunya. Pendapat ini adalah pendapat yang disepakati oleh para fuqaha.<sup>36</sup>

## **B. HAK PENGUASAAN ATAS TANAH**

Ruang lingkup bumi menurut UUPA adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi yang disebut tanah. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut:

*“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.*<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Wahbah al Zuhaili, *Fiqh al Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5, Terjemah Abdul Hayyie al-Kattani, hlm. 429-431.

<sup>37</sup> Republik Indonesia, Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 4.

Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk didalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat diatasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat diatasnya.<sup>38</sup>Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak penguasaan atas tanah.

Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis, beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan pada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki.

Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang

---

<sup>38</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hlm. 3.

menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>39</sup>

Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah dibagi menjadi dua, yaitu<sup>40</sup>:

**a. Hak Penguasaan Atas Tanah Sebagai Lembaga Hukum**

Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai obyek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah adalah sebagai berikut:

- 1) Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan
- 2) Memetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya.
- 3) Mengatur hal-hakl mengena sebyeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya.
- 4) Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.

---

<sup>39</sup>Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta:Djambatan, 2003), hlm 24.

<sup>40</sup> Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, (jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm 76.

**b. Hak Penguasaan Tanah Sebagai Hukum Yang Konkrit**

Hak penguasaan tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya.

Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam UUPA dan tanah nasional adalah:

1) Hak bangsa Indonesia atas tanah

Hak bangsa Indonesia atas tanah ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang paling tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah. Pengaturan hak-hak atas tanah ini dimuat dalam pasal 1 ayat (1) – ayat (3) UUPA .

Hak bangsa Indonesia atas tanah mempunyai sifat komunalistik, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah negara republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat (1) UUPA). Selain itu juga mempunyai sifat religius, artinya seluruh tanah yang ada dalam wilayah negara republik Indonesia merupakan karunia tuhan yang maha esa (Pasal 1 ayat (2) UUPA) hubungan antara bangsa Indonesia dan tanah bersifat abadi, artinya hubungan antara bangsa Indonesia dan



tanah akan berlangsung tiada terputus untuk selamanya. Sifat abadi artinya selama rakyat Indonesia masih bersatu sebagai bangsa Indonesia dan selama tanah bersama tersebut masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut (Pasal 1 ayat (3) UUPA. Hak bangsa Indonesia atas tanah merupakan induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah, mengandung pengertian bahwa semua hak penguasaan atas tanah bersumber pada bangsa Indonesia atas tanah.

Tanah bersama dalam pasal 1 ayat (2) UUPA dinyatakan sebagai kekayaan nasional menunjukkan adanya unsur keperdataan, yaitu hubungan kepunyaan antara bangsa Indonesia dengan tanah tanah bersama tersebut.

Menurut Boedi Harsono, pernyataan tanah yang dikuasai oleh bangsa Indonesia sebagai tanah bersama tersebut menunjukkan adanya hubungan hukum di bidang hukum perdata. Biarpun hubungan hukum tersebut hubungan perdata bukan berarti bahwa hak bangsa Indonesia adalah hak pemilikan pribadi yang tidak memungkinkan adanya hak milik individual. Hak bangsa Indonesia dalam hukum tanah nasional adalah hak

kepunyaan, yang memungkinkan penguasaan bagian-bagian tanah bersama dengan hak milik oleh warga negara secara individual.

Selain merupakan hubungan hukum perdata, hak bangsa Indonesia atas mengandung tugas kewenangan untuk mengatur dan mengelola tanah bersama tersebut bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat, yang termasuk dalam hukum publik. Pelaksanaan kewenangan ini ditugaskan kepada negara republik Indonesia (Pasal 2 ayat (2) UUPA).

## 2) Hak menguasai negara atas tanah

Hak menguasai negara atas tanah bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah, yang ahakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik. Tugas mengelola seluruh tanah bersama tidak mungkin dilaksanakan sendiri oleh seluruh bangsa Indonesia, maka dalam penyelenggaraannya, bangsa Indonesia sebagai pemegang hak dan pengemaban amanat tersebut, pada tingkatan tertinggi dikuasakan pada negara Indonesia sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (Pasal 2 (ayat 1) UUPA)).

Isi wewenang hak menguasai negara atas tanah sebagaimana dimuat dalam pasal 2 ayat (2) UUPA adalah:

A. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah.

Termasuk dalam wewenang ini adalah:

1. Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan (Pasal 14 UUPA jo. UU No. 24 Tahun 1992 tentang penataan ruang yang dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Undang-Undang No. 26 tahun 2007 tentang Penataan ruang.
2. Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah rusaknya (Pasal 15 UUPA)
3. Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah (pertanian) untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan (Pasal 10 UUPA)

B. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah. Termasuk dalam wewenang ini adalah:

1. Menentukan hak-hak atas tanah yang bisa diberikan kepada warga negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, atau kepada badan hukum. Demikian juga hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara asing (Pasal 16 UUPA).
2. Menetapkan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum (Pasal 7 jo. Pasal 17 UUPA).

C. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Termasuk wewenang ini adalah:

1. Mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia (pasal 19 UUPA jo. PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah )
2. Mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah.

3. Mengatur penyelesaian sengketa-sengketa pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara, dengan mengutamakan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan.

Menurut Oloan Sitorus dan nomadyawati, kewenangan negara dalam bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA diatas merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional. Tegasnya, hak menguasai negara adalah pelimpahan kewenangan publik dari hak bangsa . konsekuensinya kewenangan tersebut hanya bersifat publik semata.<sup>41</sup>

Tujuan hak negara menguasai atas tanah dimuat dalam (Pasal 2 ayat (3) UUPA) , yaitu untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rkakyat dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, Adil, dan Makmur. Pelaksanaan hak menguasai negara atas tanah dapat dikuasakan atau dilimpahkan kepada daerah swatantra (Pemerintah daerah) dan masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan

---

<sup>41</sup> Oloan Sitorus dan Nomadyawati, Hak atas tanah dan Kondominium, (Jakarta: Dasamedia Utama, 1994), hlm. 7.

dan tidak bertentangan kepentingan nasional menurut ketentuan-ketentuan pemerintah (Pasal 2 ayat (4) UUPA). Pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan negara tersebut dapat juga diberikan kepada badan otoriter, perusahaan negara, dan perusahaan , dengan pemberian penguasaan tanah tertentu dengan hak pengelolaan.

### 3) Hak ulayat masyarakat Hukum Adat

Hak ulayat masyarakat hukum adat diatur dalam Pasal 3 UUPA, yaitu : “ *Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 2 pelaksanaan hak ulayat dan pelaksanaan hak-hak serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataanya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi*”.

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan hak ulayat masyarakat hukum adat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam

lingkungan wilayahnya.<sup>42</sup> Menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, yang dimaksud dengan hak ulayat adalah kewenangan yang menurut adat dipunyai oleh masyarakat Hukum Adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah secara turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tertentu dengan wilayah yang bersangkutan.

Salah satu lingkup hak ulayat adalah tanah, yang disebut tanah ulayat. Tanah ulayat menurut Pasal 1 ayat (2) Permen Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 tahun 1999, adalah bidang tanah yang diatasnya terdapat hak ulayat dari masyarakat hukum adat tertentu. Hak ulayat dikelola oleh masyarakat hukum adat, yaitu sekelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal atas dasar keturunan.

---

<sup>42</sup> Boedi Harsono, hlm. 185

(Pasal 1 ayat (3) Permen Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999).

Hak ulayat masyarakat hukum adat dianggap masih ada menurut Pasal 2 ayat (2) Permen Agraria/Kepala BPN No. 5 tahun 1999, jika :

1. Terdapat sekelompok orang yang masih merasa terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupan sehari-hari.
2. Terdapat tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari.
3. Terdapat tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan diataati oleh para warga persekutuan hukum tersebut.

Penelitian dan penentuan masih adanya hak ulayat dilakukan oleh pemerintah daerah dengan mengikutsertakan para pakar Hukum Adat, masyarakat Hukum adat yang ada di daerah yang bersangkutan, lembaga swadaya masyarakat, dan instansi-instansi yang mengelola sumber daya alam. Keberadaan tanah ulayat



yang masih ada dinyatakan dalam peta dasar pendaftaran tanah dengan membubuhkan suatu tanda kartografi, dan apabila memungkinkan menggambarkan batas-batasnya serta mencatatnya dalam daftar tanah (Pasal 5 Permen Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1999).

#### 4) Hak perseorangan atas tanah

Hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari tanah tertentu. Hak – hak perseorangan atas tanah berupa hak – hak atas tanah, Wakaf tanah hak milik, Hak Jaminan atas tanah.

##### 1. Hak – Hak Atas Tanah

Menurut Urip Santoso, yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan

untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, peternakan, perkebunan.<sup>43</sup>

Hak atas yang bersumber dari hak menguasai negara atas tanah, dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia (WNI) maupun warga negara asing (WNA), sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Hak atas tanah ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah, (baik tanah sebagai permukaan bumi dan sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah), sehingga dapat menggunakan tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya.<sup>44</sup>

Menurut Boedi Harsono, dalam hukum tanah negara-negara dipergunakan apa yang disebut *asas accesie* atau asas “perlekatan”. Makna asas perlekatan yakni bahwa bangunan-bangunan dan benda-benda/tanaman yang terdapat di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, yang

---

<sup>43</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2009), hlm. 10.

<sup>44</sup> Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, (Bogor : Ghalia Indonesia, 2010), hlm. 67.

termasuk pengertian hak atas tanah meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak lain (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 500 dan 571).<sup>45</sup>

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA, yang dikelompokkan menjadi dua bidang, yaitu :

A. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Jenis-jenis hak atas tanah ini adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan. Sebagaimana berikut dijelaskan yaitu:

1) Hak Milik atas Tanah (HM)

Hak milik merupakan hak yang terpenuh dan paling kuat serta bersifat turun temurun , yang hanya diberikan kepada warga negara Indonesia tunggal, kecuali badan-badan hukum tertentu (Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963), yang

---

<sup>45</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, hlm. 17.

pemanfaatannya dapat disesuaikan dengan peruntukkan tanahnya di wilayah dimana tanah terletak.<sup>46</sup>

Hal ini sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA yang berbunyi sebagai berikut :

*“Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”<sup>47</sup>*

Menurut Urip Santoso, yang dimaksud dengan *turun temurun* artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan apabila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. *Terkuat* artinya hak milik atas tanah lebih kuat apabila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu,

---

<sup>46</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Prenada Media, 2004), hlm. 25.

<sup>47</sup> Republik Indonesia, Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 20.

mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. *Terpenuh* artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas apabila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atau tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas apabila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Hak milik atas tanah dapat dimiliki oleh perseorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah. Dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memperhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, hlm. 92-93.

## 2) Hak Guna Usaha (HGU)

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, yang dimaksud dengan hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, Perikanan, atau peternakan. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan.

Asal tanah guna usaha adalah tanah negara. Kalau asal tanah hak guna usaha berupa tanah hak, maka tanah hak tersebut harus dilakukan pelepasan atau penyerahan hak oleh pemegang hak dengan pemberian ganti kerugian oleh calon pemegang hak guna usaha dan selanjutnya mengajukan permohonan pemberian hak guna usaha kepada Badan Pertanahan Nasional. Kalau tanahnya dari kawasan hutan, maka tanah tersebut harus dikeluarkan statusnya sebagai

kawasan hutan (Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomer 40 Tahun 1996).<sup>49</sup>

3) Hak Guna Bangunan (HGB)

Pasal 35 UUPA memberikan pengertian hak guna bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa hak guna bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Adapun Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, atau tanah hak milik.

4) Hak Pakai (HP)

Menurut Pasal 41 aya (1) UUPA, yang dimaksud dengan hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut

---

<sup>49</sup> *Ibid*, hlm. 101-102.

hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA. Perkataan “menggunakan” dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “memungut hasil” dalam hak pakai menunjuk pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.<sup>50</sup>

- B. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung

---

<sup>50</sup> *Ibid*, hlm. 118.



sifat foedal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian. Sebagaimana disebutkan di bawah ini:

a) Hak Gadai

Menurut Budi Harsono gadai tanah adalah hubungan hukum antara seseorang dengan tanah kepunyaan orang lain, yang telah menerima uang gadai daripadanya. Selama uang gadai belum di kembalikan tanah gadai tersebut dikuasai oleh pemegang gadai. Selama itu hasil tanah seluruhnya menjadi hak pemegang gadai. Pengembalian uang gadai, atau yang lazim disebut penebusan, terganrung pada kemauan dan kemampuan pemilik tanah yang menggadaikan. Banyak gadai yang berlangsung bertahun-tahun bahkan sampai puluhan tahun karena pemilik tanah belum mampu melakukan penebusan.<sup>51</sup>

Sedangkan menurut Urip Santoso, hak gadai adalah penyerahan sebidang tanah milik

---

<sup>51</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, hlm. 394.

seseorang kepada orang lain untuk sementara waktu yang sekaligus diikuti dengan pembayaran sejumlah uang oleh pihak lain secara tunai sebagai uang gadai dengan ketentuan bahwa pemilik tanah baru memperoleh tanahnya kembali apabila melakukan penebusan dengan sejumlah uang yang sama.

b) Hak Usaha Bagi Hasil

Budi harsono menyatakan bahwa yang dimaksud dengan hak usaha bagi hasil adalah hak seseorang atau badan hukum (penggarap) untuk menyelenggarakan usaha pertanian diatas tanah kepunyaan pihak lain yang disebut (Pemilik) dengan perjanjian hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut imbangan yang telah di setuju sebelumnya.<sup>52</sup> Menurut departemen penerangan dan dirjen agraria DEPDAGRI, perjanjian bagi hasil adalah suatu perbuatan hukum dimana pemilik tanah karena sesuatu sebab tidak dapat mengerjakan sendiri

---

<sup>52</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, hlm.310.

tanahnya tetapi ingin mendapatkan hasil atas tanahnya. Oleh karena itu, ia membuat suatu perjanjian bagi hasil dengan pihak lain dengan imbalan bagi hasil yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.<sup>53</sup>

Dalam hukum positif, pengertian usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil) dimuat dalam pasal 1 huruf C undang-undang No. 2 tahun 1960 tentang perjanjian bagi hasil (tanah pertanian), yaitu dengan perjanjian nama apapun juga yang diadakan antara pemilik pada satu pihak dan seseorang atau badan hukum pada lain pihak yang dalam undang-undang ini disebut penggarap berdasarkan perjanjian mana penggarap diperkenankan oleh pemilik tersebut untuk menyelenggarakan usaha pertanian di atas tanah pemilik, dengan pembagian hasilnya antara kedua belah pihak.

c) Hak Menumpang

Menurut Boedi Harsono memberikan pengertian hak menumpang, yaitu hak yang

---

<sup>53</sup> Departemen penerangan dan agraria Depdagri, *Pertanahan dalam Era Pembangunan Indonesia*, (Jakarta : Departemen penerangan dan agraria Depdagri, 1982), hlm. 49.

memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah diatas tanah pekarangan milik orang lain. Di atas tanah itu mungkin sudah ada rumah lain kepunyaan pemilik tanah, tetapi mungkin juga tanah itu merupakan tanah pekarangan yang semula masih kosong.<sup>54</sup>

Unsur dalam hak menumpang terdapat unsur tolong-menolong dan bersifat kekeluargaan yaitu pemilik tanah merasa iba (kasihan) kepada kepada seseorang tersebut diberi hak untuk menempati rumah lain dari pemilik tanah atau mendirikan bangunan di bagian lain dari tanah milik orang lain tersebut tanpa membayar uang sewa.

d) Hak Menyewa atas Tanah Pertanian

Hak sewa tanah pertanian adalah 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

---

<sup>54</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, hlm. 321.

kesepakatan kedua belah pihak. Hak sewa tanah pertanian dapat terjadi dalam perjanjian yang tidak tertulis yang memuat unsur-unsur para pihak, objek, uang sewa, jangka waktu, hak dan kewajiban bagi pemilik tanah pertanian dan penyewa.<sup>55</sup>

## 2. Wakaf Tanah Hak Milik

Wakaf tanah hak milik diatur dalam Pasal 49 ayat (3) UUPA, yaitu perwakafan milik dilindungi dan diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan yang dimaksudkan disini adalah Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Peraturan pemerintah ini dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No. 6 Tahun 1977 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik.

Menurut Pasal 1 ayat (1) PP No. 28 Tahun 1977, yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya guna kepentingan peribadatan atau

---

<sup>55</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, hlm. 150.

keperluan umum lainnya sesuai dengan ajaran agama Islam.

### 3. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan menurut UUPA dapat dibebankan kepada Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33), Hak Guna Bangunan (Pasal 39), Menurut Pasal 51 UUPA, Hak Tanggungan lebih lanjut diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Menurut Boedi Harsono, Hak Tanggungan merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberi kewenangan kepada kreditur tertentu untuk menjual lelang bidang tanah tertentu yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang tertentu dalam hal debitur dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain.<sup>56</sup>

Hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara menurut

---

<sup>56</sup> Boedi Harsono, hlm. 42

ketentuannya wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.<sup>57</sup>

### **C. Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah**

Berdasarkan Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, yang dimaksud pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas tanah Hak Pengelolaan.

Tanah yang kewenangan pemberiannya diberikan kepada Badan Pertanahan Nasional adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan. Pemberian hak dapat dilaksanakan dengan keputusan pemberian hak secara individual atau kolektif atau secara umum. Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Kewenangan pemberian hak dapat dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan

---

<sup>57</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian komprehensif*, hlm. 86

Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.<sup>58</sup>

Ketentuan – ketentuan yang harus diperhatikan dalam permohonan pemberian hak menurut Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 adalah :

- a. Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukkan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan.
- c. Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah kawasan hutan, harus terlebih dahulu dilepaskan dari statusnya sebagai kawasan hutan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- d. Tanah-tanah tertentu yang diperlukan untuk konversi yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tidak dapat dimohon dengan sesuatu hak atas tanah.

---

<sup>58</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 218.



Lanjutan dari Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999, Peraturan Pemerintah No. 6 tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, dalam salah satu pasalnya, yaitu Pasal 5 ayat (1) menyatakan bahwa pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah adalah Gubernur/Bupati/Walikota, barang milik negara tersebut tidak terkecuali tanah.

Peraturan Pemerintah No. 6 tahun 2006 juga mengatur tentang bentuk-bentuk pemanfaatan barang milik negara/daerah yaitu dalam Pasal 20, menyebutkan bahwa bentuk-bentuk pemanfaatan tersebut meliputi sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna. Dalam pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dijelaskan bahwa barang milik negara/daerah dapat disewakan kepada pihak lain sepanjang menguntungkan negara/daerah. Praktek sewa menyewa barang milik negara harus dengan surat perjanjian sewa menyewa yang sekurang-kurangnya memuat pihak-pihak yang terikat perjanjian (pasal 22 ayat (4)).

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai dalam Pasal 57 ayat (1) menyebutkan bahwa “Setiap orang yang akan melakukan kegiatan pada ruang

sungai wajib memperoleh izin.” Kegiatan yang dimaksud dalam ayat tersebut dijelaskan dalam ayat (2), salah satunya adalah pelaksanaan konstruksi pada ruang sungai. Sedangkan perizinan tersebut tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sumber Daya Air dalam Pasal 96 ayat 1 dan 2 menjelaskan bahwa izin tersebut diberikan oleh Menteri, Gubernur, atau Bupati/Walikota sesuai dengan kewenangannya dengan rekomendasi dari Pengelola Sumber Daya Air pada wilayah sungai yang bersangkutan.

**BAB III**  
**PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH NEGARA DI**  
**KELURAHAN SLEROK KOTA TEGAL**

**A. Profil Kelurahan Slerok Kota Tegal**

**1. Letak Geografi**

Kelurahan Slerok secara geografis terletak di dataran rendah dengan ketinggian 0,5 – 1,5 meter diatas permukaan laut. Adapun jarak dari pusat Kota Tegal  $\pm$  5 km. Kelurahan Slerok memiliki luas wilayah 139,250 Hektar. Secara administratif Kelurahan Slerok terbagi dalam 6 RW dan 46 RT. Batas wilayah Kelurahan Slerok Kota Tegal adalah sebagai berikut<sup>1</sup> :

Sebelah Utara : Kelurahan Panggung

Sebelah Barat : Kelurahan Kejambon

Sebelah Timur : Kabupaten Tegal

Sebelah Selatan : Kabupaten Tegal

**2. Keadaan Penduduk**

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Tegal bahwa jumlah penduduk Kelurahan Slerok Kota Tegal pada bulan Februari 2016 sebesar 17.878 jiwa dari 5.132 KK yang terdiri dari 8.793 laki-laki dan

---

<sup>1</sup> Data Monografi, Kelurahan Slerok Kecamatan Tegal Timur Kota Tegal Keadaan Bulan Februari 2016

9.085 perempuan. Jumlah penduduk tersebut dapat diuraikan menurut kelompok umur dan jenis kelamin sebagai berikut:<sup>2</sup>

**Tabel 1**  
**Jumlah Penduduk Kelurahan Slerok Bulan Februari**  
**2016**

<b>KEL. UMUR</b>	<b>LAKI – LAKI</b>	<b>PEREMPUAN</b>	<b>JUMLAH</b>
0 – 4	882	884	1766
5 – 9	835	841	1676
10 – 14	826	826	1652
15 – 19	820	868	1688
20 – 24	847	887	1734
25 – 29	869	962	1831
30 – 39	894	935	1829
40 – 49	886	940	1826
50 – 59	970	966	1930
60 +	964	966	1930
Jumlah	8793	9085	17878

### **3. Data Penduduk Menurut Pendidikan**

Penduduk Kelurahan Slerok masih tergolong berpendidikan rendah. Hal tersebut dapat dilihat dari masih banyaknya masyarakat yang hanya menempuh

---

<sup>2</sup> *Ibid*

pendidikan Sekolah Dasar (SD) saja. Daftar penduduk Kelurahan Slerok menurut pendidikan (bagi umur 5 tahun keatas) adalah sebagai berikut:<sup>3</sup>

1. Tamat akademik/P. Tinggi	: 1. 042 Org
2. Tamatan SLTA	: 2. 914 Org
3. Tamatan SLTP	: 3. 884 Org
4. Tamatan SD	: 4. 820 Org
5. Tidak tamat SD	: 1. 638 Org
6. Belum tamat SD	: 1. 521 Org
7. Tidak tamat sekolah	: 293 Org
	<hr/>
	: 16. 112 Org

#### **4. Kondisi Ekonomi Kelurahan Slerok**

Tingkat ekonomi merupakan faktor yang dominan bagi dinamika suatu masyarakat, sehingga kemajuan suatu masyarakat sering disimbolkan dengan tingkat ekonomi suatu daerah. Berdasarkan tinjauan Sosial Ekonomi, mata pencaharian penduduk di Kelurahan Slerok dapat diuraikan sebagai berikut :<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> *Ibid*

<sup>4</sup> *Ibid*

**Tabel 2**  
**Jumlah Penduduk Kelurahan Slerok Bulan Februari**  
**2016**

No	Jenis Pekerjaan	Jumlah	
1.	Petani Sendiri	172	Org
2.	Buruh Tani	248	Org
3.	Nelayan	438	Org
4.	Pengusaha	850	Org
5.	Buruh Industri	2684	Org
6.	Buruh Bangunan	2602	Org
7.	Pedagang	2423	Org
8.	Pengangkutan	1290	Org
9.	PNS	956	Org
10.	Pensiunan	1238	Org
11.	Lain-lain	1535	Org
Jumlah		14.436	Org

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS)

Kota Tegal, jumlah Keluarga Miskin yang ada di Kelurahan Slerok pada tahun 2015 yaitu sebanyak 651 Kepala Keluarga.

#### **5. Kondisi Sosial Keagamaan Kelurahan Slerok**

Kehidupan beragama di Kelurahan Slerok sangat harmonis antar umat beragama. Kerukunan antar umat beragama sangat kondusif sekali. Perbedaan dalam

memeluk agama, bagi warga masyarakat Kelurahan Slerok dapat dikatakan saling menghargai dan menghormati diantara masing-masing pemeluknya. Terbukti hingga saat ini hampir tidak pernah ada konflik antar umat beragama. Mengenai data pemeluk agama di Kelurahan Slerok bulan Februari 2016 dapat dilihat dalam tabel dibawah ini :<sup>5</sup>

**Tabel 3**  
**Jumlah Pemeluk Agama Kelurahan Slerok Bulan**  
**Februari 2016**

<b>Agama</b>	<b>Jumlah</b>
Islam	17.033
Kristen Protestan	376
Kristen Katholik	465
Budha	3
Hindu	1

Adapun dalam menjalankan rutinitas keagamaan tidak lepas ditunjang dengan sarana dan prasarana yang ada. Di Kelurahan Slerok didominasi oleh tempat ibadah umat Islam, karena mayoritas penduduknya beragama Islam. Dari laporan Kantor Kelurahan Slerok sarana peribadatan yang ada di wilayah Kelurahan Slerok sebagai berikut :<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> *Ibid*

<sup>6</sup> *Ibid*

➤ Masjid : 9

➤ Mushola : 18

## 6. Daftar Tanah Pemerintah Kota Tegal

Berikut adalah daftar inventaris tanah Pemerintah Daerah Kota Tegal yang berada di Kelurahan Slerok dimana terdapat obyek sewa menyewa pada tanah negara tersebut. Letak obyek sewa menyewa tersebut ditunjukkan pada tabel point ke 13 sampai dengan 17, berikut rinciannya :<sup>7</sup>

**Tabel 4**  
**Daftar Inventaris Tanah Pemerintah Kota Tegal**  
**Tahun 2014**

No.	Atas Nama	Letak Tanah	Luas (M2)	Bukti Kepemilikan	Penggunaan
1.	Pemkot Tegal	Jl. Arjuna	505	HP. No. 4	Kantor Kelurahan
2.	Pemkot Tegal	Jl. Arjuna	430	Hp. No. 5	Rumah Pintar
3.	Pemkot Tegal	Jl. Arjuna	103	Hp. No. 6	Gedung LKMD/ Balai RW
4.	Pemkot Tegal	Jl. Arjuna	192	HP. No. 7	Lapangan Olahraga
5.	Pemkot Tegal	Jl. Sumbodro	16.000	HP. No. 15	SMPN 15+TK

---

<sup>7</sup> Daftar Inventarisasi Tanah Pemerintah Daerah Kota Tegal Tahun 2014



					Pertiwi
6.	Pemkot Tegal	Jl. Sumbodro	11.000	HP. No. 16	SMAN 3
7.	Pemkot Tegal	Jl. Sumbodro	9.630	HP. No. 17	Tanah Kosong
8.	Pemkot Tegal	Jl. Sumbodro	1.830	HP. No. 18	Tanah Kosong
9.	Pemkot Tegal	Jl. Sumbodro	3.080	HP. No. 19	Puskesmas Pembantu
10.	Pemkot Tegal	Jl. Nakula	1.302	HP. No. 22	SDN 5
11.	Pemkot Tegal	Jl. Werkudoro	1.680	HP. No. 23	SDN 2, 4
12.	Pemkot Tegal	Jl. Nakula	1.325	HP. No. 24	SDN 7
13.	Pemkot Tegal	Jl. Sumbodro	1.540	HP. No. 25	
14.	Pemkot Tegal	Jl. Werkudoro	1.000	HP. No. 26	Pasar Langon
15.	Pemkot Tegal	Jl. Arjuna	200	HP. No. 27	Lumbang, Poskamplang, Tukang Cukur
16.	PSDA Prov. Jateng	Jl. Werkudoro	325	HP. No. 28	–
17.	PSDA Prov. Jateng	Jl. Sumbodro	400	HP. No. 29	–
18.	Pemkot Tegal	Jl. Kresna	–	HP. No. 30	Puskesmas baru
19.	Deppen	Jl. Perintis Kemerdekaan	2.115	HP. No. 8	Sebayu FM

20.	P&K Prov. Jateng	Jl. Mentri Supeno	6.890	507/1974	SMAN 1 Tegal
21.	P&K Prov. Jateng	Jl. Mentri Supeno	2.244	HP. No. 2	Rumah Dinas & SMAN 1

### **B. Praktik Sewa Menyewa Tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal**

Beragam cara praktik sewa menyewa tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal, diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Sewa Menyewa diatas Tanah Pemerintah Daerah yang Dibangun Permanen.

Tanah seluas 3 x 8 meter merupakan tanah Pemda Kota Tegal yang diatasnya didirikan bangunan permanen. Bangunan tersebut didirikan tanpa adanya izin dari pejabat yang berwenang. Bangunan tersebut didirikan guna untuk tempat tinggal, mendirikan kandang kambing dan juga sebagiannya untuk dijadikan garasi mobil oleh pihak penyewa.

Sewa menyewa ini berlangsung sejak tanggal 1 Januari 2006 dengan luas tanah 3 x 4 meter yang terletak di Jalan Sumbodro RT 04 RW 04 Kelurahan Slerok Kota Tegal. Sewa tersebut selama 10 tahun yang akan berakhir

pada tanggal 31 Desember 2016. Berdasarkan keterangan dari Bapak Ahmad Fauzi selaku pegawai Kelurahan Slerok Kota Tegal, bahwa bangunan tersebut ilegal karena tidak adanya izin terkait sewa menyewa tersebut. Ibu Tarkiyah memang diberi izin secara lisan untuk mendirikan bangunan tetapi hanya semi permanen yang luasnya hanya 1 x 2 meter. Pihak kelurahan tidak mengetahui bahwa ternyata bangunan tersebut disewakan terlebih sekarang telah menjadi bangunan permanen. Namun, apabila bangunan tersebut dirobohkan maka akan menimbulkan masalah baru. Bangunan tersebut dapat dialihfungsikan setelah masa sewa tersebut habis.<sup>8</sup>

Berdasarkan penuturan Bapak Ahmad Dimiyati selaku Ketua RT 04 RW 04 Kelurahan Slerok Kota Tegal, bahwa tanah tersebut merupakan tanah Pemerintah Daerah Kota Tegal. Ibu Tarkiyah sebagai orang yang menyewakan awalnya hanya diberi izin oleh pihak kelurahan untuk mendirikan bangunan semi permanen hanya sebatas untuk berdagang saja dengan luas tanah 1 x 2 meter, namun seiring berjalannya waktu Ibu Tarkiyah kembali mendirikan bangunan semi permanen seluas 4 x 2 meter yang dimanfaatkan untuk kandang kambing.

---

<sup>8</sup> Wawancara dengan Bapak Ahmad Fauzi, SE., pejabat Kelurahan Slerok Kota Tegal pada tanggal 17 Maret 2016 pukul 09.00 WIB.

Bangunan pun semakin luas sampai pada akhirnya pada tahun 2006 ada seorang yang menyewa bangunan tersebut dan didirikan bangunan permanen. Mulai saat itulah bangunan semi permanen berubah menjadi bangunan permanen. Sebelum disewakan dan didirikan bangunan permanen, bangunan tersebut memang sering disewakan, akan tetapi tidak merubah bangunan tersebut.<sup>9</sup>

Menurut pemaparan Bapak Untung, Beliau merupakan penyewa bangunan tersebut, bahwa tidak mengerti mengenai asal-usul tanah tersebut. Latarbelakang Beliau mendirikan bangunan yang awalnya semi permanen menjadi permanen karena kebutuhannya terhadap bangunan tersebut untuk dijadikannya garasi mobil. Dengan keadaan bangunan yang semi permanen menurut Beliau akan mengancam keamanan terhadap mobilnya.<sup>10</sup>

Pro dan kontra mewarnai adanya sewa menyewa tersebut. Menurut pendapat Saudari Nurul Latifah Ketua Karang Taruna Kelurahan Slerok Kota Tegal, bahwa seperti yang warga Kelurahan Slerok ketahui tentang

---

<sup>9</sup> Wawancara dengan Bapak Ahmad Dimiyati, Ketua RT 04 RW 04 Kelurahan Slerok Kota Tegal pada tanggal 12 Maret 2016 pukul 19.30 WIB.

<sup>10</sup> Wawancara dengan Bapak Untung sebagai pihak penyewa, pada tanggal 9 Maret 2016 pukul 17.00 WIB.

kepemilikan tanah tersebut menimbulkan *pro* dan *kontra*. Tanah tersebut milik Pemerintah Daerah Kota Tegal dan Ibu Tarkiyah sesungguhnya tidak memiliki hak untuk melakukan akad sewa menyewa barang yang bukan milik sempurna. Ada dari warga menganggap itu hal yang tidak perlu dipermasalahkan selama tidak ada yang dirugikan, namun tidak pula sedikit warga yang tidak sependapat tentang hal itu. Mereka menganggap apa yang dilakukan Ibu Tarkiyah telah merugikan warga terlebih bangunan tersebut terletak di bahu jalan yang sangat tidak nyaman terlihat kandang kambing di jalan raya dan juga menimbulkan bau yang meresahkan warga. Selain daripada itu, sewa menyewa tersebut menimbulkan kecemburuan sosial karena tanah yang bukan miliknya dapat menghasilkan uang. Hal tersebut membuat warga lain yang ekonominya terbilang kekurangan ingin pula melakukan hal yang sama.<sup>11</sup>

Bapak Ali yang rumahnya persis dibelakang obyek sewa menyewa tersebut sebenarnya merasa keberatan dan dirugikan karena rumah Bapak Ali tertutup oleh kandang kambing dan muka rumahnya tidak terlihat dari jalan utama. Selain itu, bau dari kotoran kambing yang sangat

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan Saudari Nurul Latifah,A.md., Ketua Karang Taruna Kelurahan Slerok Kota Tegal pada tanggal 29 Maret 2016 pukul 09.00 WIB.

mengganggu pernafasan membuat tidak nyaman. Menurutnya, teguran sudah sering diterima oleh Ibu Tarkiyah, baik dari warga maupun dari pengurus RT setempat, namun tidak ada respon dari pihak yang bersangkutan. Didirikannya bangunan permanen juga dianggap meresahkan karena warga mengetahui mengenai asal tanah yang menjadi obyek sewa menyewa tersebut menimbulkan kecemburuan sosial terhadap warga lain yang mengalami kekurangan ekonominya. Namun demikian, warga pun tidak terlalu keras dalam melakukan peneguran karena mengingat Ibu Tarkiyah adalah seorang janda yang sudah tidak memiliki keluarga dan juga memakluminya karena melihat SDM pihak terkait.<sup>12</sup>

## 2. Sewa Menyewa diatas Tanah Irigasi

Terdapat dua macam cara yang dilakukan warga Kelurahan Slerok dalm memanfaatkan tanah irigasi, diantaranya adalah :

---

<sup>12</sup> Wawancara dengan Bapak Ali Baidlowi, warga RT 04 RW 04 Kelurahan Slerok Kota Tegal pada tanggal 30 Maret 2016 pukul 17.00 WIB.

**A. Sewa Menyewa diatas Tanah Irigasi dengan Dana Masuk Kas Rukun Tetangga (RT) Setempat**

Sepanjang Jalan Werkudoro RT 01 RW 04 Kelurahan Slerok banyak terdapat stand pedagang. Stand tersebut berdiri diatas tanah irigasi. Aneka jajanan khas Tegal tersedia di stand tersebut. Menurut bapak Ahmad selaku ketua RT 01 RW 04, luas lahan yang digunakan untuk mendirikan stand dagang tersebut  $\pm$  sekitar 50 x 2 meter. Sebelum para pedagang tersebut mendirikan stand, mereka harus mengurus izin terlebih dahulu kepada pengurus RT 01 RW 04 Kelurahan Slerok. Apabila para pedagang sanggup melaksanakan tata tertib dan ketentuan yang berlaku, maka izin mendirikan stand pun diberikan.<sup>13</sup>

Pemanfaatan lahan irigasi telah lama berjalan. Alasan dari pengurus RT 01 RW 04 Kelurahan Slerok memanfaatkan lahan tersebut dikarenakan banyaknya pengangguran khususnya disekitar lingkungan RT 01 RW 04 Kelurahan Slerok dan banyak dari masyarakat sekitar ingin

---

<sup>13</sup> Wawancara dengan Bapak Ahmad, Ketua RT 01 RW 04 Kelurahan Slerok, pada tanggal 6 Maret 2016 pukul 18.30 WIB.

berdagang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya tetapi tidak memiliki lahan. Dari pihak pengurus RT 01 RW 04 Kelurahan Slerok sebenarnya mengetahui peraturan larangan memanfaatkan lahan tersebut, tetapi karena tuntutan ekonomi yang semakin mendesak serta melihat ada lahan yang tidak dimanfaatkan, maka pengurus RT 01 RW 04 Kelurahan Slerok berinisiatif mengelola dana dan perizinan mendirikan stand dagang di area tersebut.

Dari pengurus RT 01 RW 04 memberikan tarif yang lumayan ekonomis untuk para pedagang. Setiap bulan para pedagang membayar kepada bendahara RT sebesar Rp 70.000, uang tersebut dikelola bendahara dan dialokasikan ke kas RT. Dana tersebut digunakan untuk menunjang kegiatan sosial di wilayah RT setempat.

Tidak semua masyarakat *pro* terhadap kebijakan dari pengurus RT 01 RW 04 Kelurahan Slerok, banyak pula masyarakat yang resah dengan adanya stand dagang di sepanjang jalan Werkudoro RT 01 RW 04 Kelurahan Slerok. Masyarakat yang *pro* dengan kebijakan tersebut beralasan karena dengan adanya stand dagang disepanjang Jalan



werkudoro RT 01 RW 04 Kelurahan Slerok tersebut, masyarakat menjadi lebih mudah untuk mendapatkan jajanan terlebih pada malam hari, mereka juga berpendapat dengan adanya stand dagang dapat mengurangi angka pengangguran dan meningkatkan taraf kesejahteraan khususnya bagi masyarakat setempat.<sup>14</sup>

Disisi lain pengguna jalan merasa resah dengan adanya stand dagang tersebut karena jalan semakin terasa sempit yang seringkali kemacetan tidak dapat dihindari. Selain lalu lintas yang menjadi semrawut, penyambungan listrik oleh para pedagang yang sekedarnya juga membahayakan pengguna jalan tersebut.<sup>15</sup>

Tidak merasa keberatan dengan tata tertib dan ketentuan dari pengurus RT 01 RW 04 Kelurahan Slerok tersebut, berdasarkan penuturan Bapak Suryadi salah seorang pedagang bakso yang mendirikan stand dagangnya diatas lahan irigasi tersebut mengaku merasa senang dapat berdagang ditempat strategis dengan ketentuan yang dirasa

---

<sup>14</sup> Wawancara dengan Bapak Subchan warga RT 01 RW 04 Kelurahan Slerok, pada tanggal 13 Maret 2016 pukul 18.30 WIB.

<sup>15</sup> Wawancara dengan Bapak Sodik warga RT 01 RW 04 Kelurahan Slerok, pada tanggal 13 Maret 2016 pukul 16.00 WIB.

tidak memberatkan. Bapak Suryadi tidak mengetahui bagaimana peraturan yang sebenarnya berlaku, Beliau hanya mengikuti apa yang telah menjadi kebiasaan dari para pedagang lain yang lebih lama memanfaatkan lahan tersebut.<sup>16</sup>

#### **B. Sewa Menyewa di atas Tanah Irigasi dengan Dana Masuk Perseorangan**

Jalan Sumbodro Kelurahan Slerok Kota Tegal merupakan jalan utama penghubung antara Kelurahan Kejambon dan Kelurahan Panggung Kota Tegal. Jalan yang tidak pernah sepi oleh penggunanya, tidak susah menemukan stand pedagang makanan di sepanjang jalan terutama pada sore hingga malam hari. Tidak hanya stand pedagang yang berjajar di sepanjang jalan tersebut, melainkan ada jasa penyucian motor, penjual bensin eceran, dan juga kios penjual kayu.

Stand pedagang di sepanjang Jalan Sumbodro berdiri diatas tanah irigasi, pemanfaatan tanah irigasi telah berjalan lama. Menurut penuturan Bapak Dimiyati selaku Ketua RT 04 RW 04 Kelurahan Slerok yang diwilayahnya juga tidak

---

<sup>16</sup> Wawancara dengan Bapak Suryadi, warga RT 01 RW 03 Kelurahan Slerok Kota Tegal pada tanggal 3 April 2016 pukul 10.00 WIB.

jarang pemanfaatan tanah irigasi tersebut, sudah ± 10 tahun pemanfaatan tanah irigasi tersebut. Beberapa dari warganya juga tidak luput dari salah satu pelaku pemanfaatan tanah irigasi tersebut. Beliau menuturkan bahwa dari pihak RT setempat tidak memperlakukan kegiatan tersebut dikarenakan dengan adanya stand dagang dapat mengurangi angka pengangguran.<sup>17</sup>

Bapak Makmur adalah salah satu penyewa lahan irigasi dengan pemanfaatan untuk penjualan kayu. Bapak Makmur menyewa lahan sejak tahun 2005, dia menyewa dari pemilik lahan dibalik irigasi tersebut. Luas lahan yang dimanfaatkan untuk penjualan kayu ± 8 x 4 meter. Beliau menuturkan bahwa tidak mengetahui adanya peraturan mengenai sewa menyewa lahan irigasi.<sup>18</sup>

Kurangnya sosialisasi terhadap masyarakat mengenai adanya Undang-Undang maupun Peraturan Pemerintah menjadi faktor terjadinya sewa menyewa tersebut. Ibu Marchamah selaku pihak yang menyewakan lahan menuturkan

---

<sup>17</sup> Wawancara dengan Bapak Dimiyati, Ketua RT 04 RW 04 Kelurahan Slerok, pada tanggal 12 Maret 2016 pukul 19.30 WIB.

<sup>18</sup> Wawancara dengan Bapak Makmur, warga RT 04 RW 04 Kelurahan Slerok Kota Tegal pada tanggal 25 Maret 2016 pukul 16.00 WIB.

demikian. Selain itu, karena irigasi tersebut terletak di depan rumah Ibu Marchamah maka Ibu Marchamah berinisiatif menyewakan lahan tersebut.<sup>19</sup>

Menurut Bapak Ahmad Fauzi.,SE, selaku pejabat Kelurahan Slerok Kota Tegal dalam penuturannya, sebenarnya pendirian stand dagang tersebut bersifat ilegal, karena apabila ingin mendirikan stand dagang diatas lahan irigasi harus mengantongi izin terlebih dahulu dari Kepala Balai PSDA (Pengelolaan Sumber Daya Air). Dari pegawai Kelurahan Slerok sudah melakukan peneguran, tetapi karena adanya stand dagang tersebut dapat membantu meningkatkan kesejahteraan ekonomi masyarakat, maka dari pihak pejabat Kelurahan Slerok memberi kesempatan. Ketika lahan tersebut akan dimanfaatkan, baru nanti akan dilakukan penertiban stand dagang tersebut. Terlebih yang memanfaatkan lahan tersebut adalah masyarakat setempat, oleh karena itu pihak Kelurahan sedikit memakluminya.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Wawancara dengan Ibu Marchamah, warga RT 03 RW 04 Kelurahan Slerok Kota Tegal pada tanggal 25 Maret 2016 pukul 17.30 WIB.

<sup>20</sup> Wawancara dengan Bapak Ahmad Fauzi, SE., pejabat Kelurahan Slerok Kota Tegal pada tanggal 17 Maret 2016 pukul 09.00 WIB.

Menurut Bapak Slamet Raharjo, luasnya wilayah jangkauan tidak memungkinkan petugas melakukan sosialisasi secara rutin. PSDA berharap adanya kerjasama dari pejabat setempat untuk mensosialisasikan dan juga melakukan penertiban. Dari pihak PSDA telah melakukan sosialisasi, bahkan penertiban sudah berungkali dilakukan. Kesadaran dari masyarakat juga turut diharapkan menyukseskan peraturan yang berlaku.<sup>21</sup>

Selama peneliti melakukan observasi di Kelurahan Slerok Kota Tegal, belum menemukan warga yang memanfaatkan tanah negara dengan memperoleh izin dari pihak yang berwenang. Hal tersebut terjadi karena adanya beberapa faktor yang mempengaruhi, diantaranya sebagai berikut:

1. Tingkat Pendidikan Rendah

Masyarakat kurang memahami adanya kewajiban memperoleh izin ketika akan memanfaatkan tanah negara tersebut. Hal ini dibuktikan dengan masih banyaknya masyarakat Kelurahan Slerok Kota Tegal hanya tamat dari Sekolah Dasar.

---

<sup>21</sup> Wawancara dengan Bapak Slamet Raharjo, Pegawai PSDA wilayah Jawa Tengah pada tanggal 17 Maret 2016 pukul 11.00 WIB.

2. Kurang Pemahaman tentang Adanya Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah yang Mengatur Pemanfaatan Tanah Negara.

Masyarakat Kelurahan Slerok tidak mengetahui siapa yang berhak melakukan sewa menyewa pada tanah tersebut. Mereka hanya memanfaatkan tanah yang dianggapnya tidak ada pemiliknya.

3. Kurang adanya Sosialisasi dari Pihak yang Berwenang.

Pemerintah Daerah Kota Tegal dan Pengelola Sumber Daya Air yang seharusnya memiliki kewenangan terhadap tanah tersebut, tetapi kurang memperhatikan masalah sosialisasi tentang adanya Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah yang berlaku. Kurangnya kerjasama antar instansi membuat sosialisasi tidak sampai ke masyarakat.

**BAB IV**  
**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK SEWA**  
**MENYEWA TANAH NEGARA DI KELURAHAN SLEROK**  
**KOTA TEGAL**

**A. Analisis Praktik Sewa Menyewa Tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal**

Dalam bab sebelumnya telah dijelaskan bahwa di lingkungan Kelurahan Slerok Kota Tegal terjadi salah satu transaksi komersial yang berupa sewa menyewa tanah. Obyek sewa menyewa tersebut adalah bangunan di atas tanah negara. Pemanfaatan tanah tersebut didasarkan pada keinginan individu orang atau suatu golongan tertentu yang menyewakan tanpa ada izin dari pihak yang berwenang.

Hukum tanah nasional yang dimuat dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang dimaksud dengan agraria adalah pengertian agraria yang luas, tidak hanya mengenai tanah semata tetapi meliputi bumi air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Adapun pengertian bumi adalah meliputi permukaan bumi, tubuh bumi, dibawahnya, serta yang berada dibawah air.<sup>1</sup> Permukaan bumi yang dimaksud, disebut juga

---

<sup>1</sup> UUPA, Pasal 1 ayat 4

sebagai tanah.<sup>2</sup> Dapat disimpulkan bahwa pengertian tanah adalah meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut.

Dalam UUPA juga diatur hak penguasaan atas tanah. Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi *kriterium* atau tolok ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>3</sup>

Berdasarkan Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, yang dimaksud pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak diatas tanah Hak Pengelolaan.

Tanah yang kewenangan pemberiannya diberikan kepada Badan Pertanahan Nasional adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan.

---

<sup>2</sup> *Ibid*, Pasal 4 ayat 1

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm. 24.



Pemberian hak dapat dilaksanakan dengan keputusan pemberian hak secara individual atau kolektif atau secara umum. Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Kewenangan pemberian hak dapat dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.<sup>4</sup>

Lanjutan dari Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999, Peraturan Pemerintah No. 6 tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, dalam salah satu pasalnya, yaitu Pasal 5 ayat (1) menyatakan bahwa pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah adalah Gubernur/Bupati/Walikota, barang milik negara tersebut tidak terkecuali tanah.

Peraturan Pemerintah No. 6 tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah juga mengatur tentang bentuk-bentuk pemanfaatan barang milik negara/daerah yaitu dalam Pasal 20, menyebutkan bahwa bentuk-bentuk pemanfaatan tersebut meliputi sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna. Dalam pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 2006 tentang

---

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 218.

Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dijelaskan bahwa barang milik negara/daerah dapat disewakan kepada pihak lain sepanjang menguntungkan negara/daerah. Praktik sewa menyewa barang milik negara harus dengan surat perjanjian sewa menyewa yang sekurang-kurangnya memuat pihak-pihak yang terikat perjanjian (pasal 22 ayat (4)).

Selama peneliti melakukan observasi di Kelurahan Slerok Kota Tegal, belum menemukan warga yang memanfaatkan tanah negara dengan memperoleh izin dari pihak yang berwenang. Beragam obyek sewa menyewa tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal, diantaranya adalah sewa menyewa di atas tanah milik Pemerintah Daerah Kota Tegal dan sewa menyewa di atas tanah irigasi. Pemanfaatan tanah tersebut didasarkan pada keinginan individual orang ataupun suatu golongan tertentu.

Berdasarkan keterangan dari Bapak Ahmad Fauzi selaku pegawai Kelurahan Slerok Kota Tegal, terjadinya sewa menyewa tanah milik Pemerintah Daerah tersebut pada mulanya Ibu Tarkiyah memang diberi izin secara lisan untuk mendirikan bangunan tetapi hanya semi permanen yang luasnya hanya 1 x 2 meter. Pihak kelurahan tidak mengetahui bahwa ternyata bangunan tersebut disewakan terlebih sekarang telah menjadi bangunan permanen. apabila bangunan tersebut dirobohkan maka

akan menimbulkan masalah baru. Bangunan tersebut dapat dialihfungsikan setelah masa sewa tersebut habis.<sup>5</sup>

Berdasarkan hasil observasi, selain sewa menyewa di atas tanah milik Pemerintah Daerah Kota Tegal, di Kelurahan Slerok Kota Tegal juga telah terjadi sewa menyewa di atas tanah irigasi. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai dalam Pasal 57 ayat (1) menyebutkan bahwa “Setiap orang yang akan melakukan kegiatan pada ruang sungai wajib memperoleh izin”. Kegiatan yang dimaksud dalam ayat tersebut dijelaskan dalam ayat (2), salah satunya adalah pelaksanaan konstruksi pada ruang sungai. Sedangkan perizinan tersebut tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sumber Daya Air dalam Pasal 96 ayat 1 dan 2 menjelaskan bahwa izin tersebut diberikan oleh Menteri, Gubernur, atau Bupati/Walikota sesuai dengan kewenangannya dengan rekomendasi dari Pengelola Sumber Daya Air pada wilayah sungai yang bersangkutan.

Sewa menyewa di atas tanah irigasi yang terjadi di Kelurahan Slerok Kota Tegal tidak memiliki perizinan sesuai Peraturan Pemerintah tersebut. Terdapat dua macam cara yang dilakukan warga Kelurahan Slerok dalam memanfaatkan tanah irigasi, diantaranya adalah sewa menyewa di atas tanah irigasi

---

<sup>5</sup> Wawancara dengan Bapak Ahmad, Ketua RT 01 RW 04 Kelurahan Slerok, pada tanggal 6 Maret 2016 pukul 18.30 WIB.

dengan dana masuk kas Rukun Tetangga (RT) setempat dan sewa menyewa diatas tanah irigasi dengan dana masuk perseorangan.

Sewa menyewa diatas tanah irigasi dengan dana masuk kas Rukun Tetangga (RT) setempat, pemanfaatan lahan irigasi telah lama berjalan. Alasan dari pengurus RT 01 RW 04 Kelurahan Slerok memanfaatkan lahan tersebut dikarenakan banyaknya pengangguran khususnya disekitar lingkungan RT 01 RW 04 Kelurahan Slerok dan banyak dari masyarakat sekitar ingin berdagang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya tetapi tidak memiliki lahan. Dari pihak pengurus RT 01 RW 04 Kelurahan Slerok sebenarnya mengetahui peraturan larangan memanfaatkan lahan tersebut, tetapi karena tuntutan ekonomi yang semakin mendesak serta melihat ada lahan yang tidak dimanfaatkan, maka pengurus RT 01 RW 04 Kelurahan Slerok berinisiatif mengelola dana dan perizinan mendirikan stand dagang di area tersebut.<sup>6</sup>

Berdasarkan observasi yang telah dilakukan, bahwa para pihak yang melakukan sewa menyewa baik dari pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan tanah tersebut mengetahui adanya peraturan mengenai pemanfaatan tanah negara namun mereka beranggapan bahwa tanah yang mereka manfaatkan akan sia-sia apabila terlantar begitu saja, sedangkan mereka

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan Bapak Ahmad Fauzi, SE., pejabat Kelurahan Slerok Kota Tegal pada tanggal 17 Maret 2016 pukul 09.00 WIB.

membutuhkan tanah tersebut untuk memenuhi kebutuhan hidupnya.

Menurut Bapak Ahmad Fauzi.,SE, selaku pegawai Kelurahan Slerok Kota Tegal dalam penuturannya, bahwa pegawai Kelurahan Slerok sudah melakukan peneguran, tetapi karena adanya stand dagang tersebut dapat membantu meningkatkan kesejahteraan ekonomi masyarakat, maka dari pihak Kelurahan Slerok memberi kesempatan. Ketika lahan tersebut akan dimanfaatkan, baru nanti akan dilakukan penertiban stand dagang tersebut. Terlebih yang memanfaatkan lahan tersebut adalah masyarakat setempat, oleh karena itu pihak Kelurahan sedikit memakluminya.<sup>7</sup>

Berdasarkan keterangan dari Bapak Slamet Raharjo selaku pegawai PSDA (Pengelola Sumber Daya Air), bahwa telah dilakukannya penertiban tetapi tidak dihiraukan oleh warga setempat. Proses perizinan yang seharusnya dijalankan adalah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai dalam Pasal 57 ayat (1) menyebutkan bahwa “Setiap orang yang akan melakukan kegiatan pada ruang sungai wajib memperoleh izin.” Kegiatan yang dimaksud dalam ayat tersebut dijelaskan dalam ayat (2), salah satunya adalah pelaksanaan konstruksi pada ruang sungai. Sedangkan perizinan tersebut tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun

---

<sup>7</sup> *Ibid*

2008 tentang Pengelolaan Sumber Daya Air dalam Pasal 96 ayat 1 dan 2 menjelaskan bahwa izin tersebut diberikan oleh Menteri, Gubernur, atau Bupati/Walikota sesuai dengan kewenangannya dengan rekomendasi dari Pengelola Sumber Daya Air pada wilayah sungai yang bersangkutan.

Setelah peneliti memaparkan uraian di atas, bahwa praktik sewa menyewa yang terjadi di Kelurahan Slerok Kota Tegal tidak boleh dilaksanakan karena melanggar Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 6 tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dalam beberapa Pasal yang berkaitan dengan sewa menyewa tanah negara tersebut, diantaranya adalah Pasal 5, Pasal 20, dan Pasal 22. Selanjutnya sewa menyewa diatas tanah irigasi yang terjadi di Kelurahan Slerok Kota Tegal bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 2011 tentang sungai dalam Pasal 57, dan Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sumber Daya Air dalam Pasal 96.

## **B. Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal**

Perjanjian sewa menyewa dalam *fiqh Islam* disebut dengan *al-ijarah*. Akad *al-ijarah* merupakan suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian. Allah SWT berfirman dalam Qs. Al Qasas ayat 26:

قَالَتْ إِحَدَهُمَا يَتَأْتٍ اسْتَفْجِرُهُ<sup>ط</sup> ابْنٌ خَيْرٌ مِّنْ اسْتَفْجَرْتِ الْقَوِيُّ

الْأَمِينُ ﴿٦٠﴾

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".

Dari ayat tersebut dijelaskan tentang dibolehkannya akad *al-ijarah* karena adanya manfaat yang akan dicapai. Berlakulah jujur terhadap akad yang telah disepakati karena sesungguhnya Allah SWT Maha Melihat dan Maha Mengetahui semua yang dilakukan hamba-Nya.

Selain itu dalam sebuah hadits diriwayatkan dari Ibn Abbas r.a Rasulullah saw bersabda:

حدثنا مسدد حدثنا خالة هو ابن عبد الله حدثنا خالد عن عكرمة عن ابن عباس رضي الله عنهما قال : احتجم رسول الله صلى الله عليه وسلم وأعطى الذى حجه ولو كان حراما لم يعطه.

“Berccerita kepada kami musaddad bercerita kepada kami pamannya yaitu ibnu abdillah bercerita kepada kami kholid dari ikrimah dari ibnu abbas ra berkata : Berbekamlah dan beliau memberikan upah kepada orang yang membekamnya itu. Seandainya pembekamannya haram niscaya beliau tidak memberinya upah”. (HR. Bukhori)<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Al imam Abi Abdillah, *Shahih Bukhori*, Juz. 3, (Beirut : Daarul Kutub al-Ilmiah, 1992), hlm. 23.

Diriwayatkan dari Ibn Umar r.a Rasulullah saw bersabda:

حدثنا العباس بن الوليد الدمشقي ثنا وهب بن سعيد بن عطية السلمي ثنا عبد الرحمن بن زيد بن اسلم عن ابيه عن عبد الله بن عمر قال: قال رسول الله صلى الله عليه و سلم : أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه.

“*Bercerita kepada kami Abbas ibnu walid ad damsyyik bercerita kepada wahab ibnu said ibnu athiyatas salam dan bercerita kepada abdurrahman ibnu zaid bin aslam, dari ayahnya abdullah ibnu umar berkata. Rasulullah SAW bersabda : Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering*”. HR.Ibnu Majah)<sup>9</sup>

Dari beberapa dalil yang menjadi dasar hukum sepakat dibolehkannya melakukan akad *al-ijarah*, bahwa akad *al-ijarah* dibolehkan atas dasar kebutuhan masyarakat terhadap manfaat akad *al-ijarah* sebagaimana kebutuhan mereka terhadap barang yang riil.

Akad *al-ijarah* merupakan sebuah transaksi yang dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya. Adapun menurut jumhur ulama, rukun *al-ijarah* ada empat, yaitu:

1. Adanya pihak yang melakukan akad

Pihak yang melakukan akad terdiri dari *mu'jir* dan *musta'jir*.

Dalam praktik sewa menyewa tanah negara di Kelurahan Slerok, pihak yang melakukan akad adalah sebagai berikut :

---

<sup>9</sup> Al Hafidz Abi Abdillah, *Sunan Ibnu Majah*, Juz 2, (Beirut : Daarul Kutub al-Ilmiah, 1930), hlm. 817.



- a. Sewa menyewa tanah milik pemerintah daerah Kota Tegal, dalam praktiknya yang menjadi *mu'jir* adalah Ibu Tarkiyah dan *musta'jir* dalam praktik tersebut adalah Bapak Untung. Baik *mu'jir* maupun *musta'jir* dalam praktik tersebut telah *baligh* dan berakal.
  - b. Sewa menyewa tanah irigasi yang terjadi di Kelurahan Slerok Kota Tegal yang menjadi *mu'jir* adalah Pengurus RT 01 RW 04 Kelurahan Slerok Kota Tegal dan individual warga, sedangkan *musta'jir* dalam hal ini adalah para pedagang.
2. *Sighat (ijab dan qabul)*  
*Sighat* yaitu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa *ijab* dan *qabul*. Dari hasil observasi yang telah dilakukan, *sighat* yang dilakukan dalam praktik sewa menyewa tersebut terjadi berupa lisan maupun tulisan.
3. *Ujrah* (uang sewa atau upah)  
Upah atau imbalan dalam praktik sewa menyewa tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal tersebut berupa uang. Dalam pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 2006 dijelaskan bahwa barang milik negara/daerah dapat disewakan kepada pihak lain sepanjang menguntungkan negara/daerah. *Ujrah* yang seharusnya menguntungkan negara tetapi dalam praktik sewa menyewa

tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal menjadi milik individual maupun golongan tertentu.

4. Manfaat dari tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal yaitu untuk perniagaan.

Adapun syarat *al-ijarah* adalah sebagai berikut :

- 1) Syarat terjadinya akad *al-ijarah* berkaitan dengan *aqid*, akad dan obyek akad. Dalam hal ini para pihak yang melakukan akad *al-ijarah* terhadap tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal telah memenuhi syarat yaitu *baligh* dan berakal.
- 2) Syarat berlaku akad *al-ijarah* adalah adanya hak kepemilikan atau kekuasaan (*al-wilaayah*). Hak kepemilikan pada tanah milik Pemerintah Daerah Kota Tegal adalah hak dari Pemerintah Daerah Kota Tegal dalam hal ini adalah Walikota Tegal. Tanah irigasi yang menjadi obyek dari sewa menyewa tersebut adalah Hak Kekuasaan dari Pengelola Sumber Daya Air.
- 3) Syarat sahnya akad *al-ijarah* harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan akad, objek akad, tempat, upah, dan akad itu sendiri. Diantara syarat sah akad *al-ijarah* adalah sebagai berikut:
  - a. Kerelaan Kedua belah pihak

Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya melakukan akad *al-ijarah*. Apabila salah

seorang diantaranya terpaksa melakukan hal ini, maka akad *al-ijarah* tidak sah. Akad ini diterapkan sebagaimana akad jual beli. Allah SWT berfirman dalam QS. An-Nisaa ayat 29 :

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ  
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ  
اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“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.(QS. An-Nisaa ayat 29).<sup>10</sup>

b. Manfaat yang menjadi obyek akad *al-ijarah*

Manfaat dari obyek akad harus diketahui sifatnya, jika manfaat itu tidak jelas dan menyebabkan perselisihan, maka akadnya tidak sah karena ketidakjelasan menghalangi penyerahan dan penerimaan sehingga tidak tercapai maksud akad tersebut. Dalam praktik sewa menyewa tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal, yang menjadi *mu'jir* dalam akad tersebut tidak menyebutkan sifat dari obyek

---

<sup>10</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, hlm. 83.

manfaat yang diperoleh *musta'jir*. Para pihak yang menjadi *mu'jir* tidak menjelaskan bahwa tanah yang mereka sewakan adalah tanah negara.

4) Syarat mengikatnya akad *al-ijarah* (syarat kelaziman)

Disyaratkan dua hal dalam akad *al-ijarah* agar akad ini menjadi lazim (mengikat), yaitu :

- a. Benda yang disewakan harus terhindar dari cacat yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewa itu. Apabila terdapat suatu yang cacat, maka orang yang menyewa (*musta'jir*) boleh memilih antara meneruskan *al-ijarah* dengan pengurangan uang sewa dan membatalkannya. Misalnya sebagian yang akan disewa runtuh. Apabila rumah yang disewa itu hancur seluruhnya maka akad *al-ijarah* jelas harus *fasakh* (batal), karena *ma'qud 'alaih* rusak total, maka hal itu menyebabkan batalnya akad.
- b. Tidak terdapat *udzur* (alasan) yang dapat membatalkan akad *al-ijarah*. Misalnya *udzur* pada salah seorang yang melakukan akad, atau pada sesuatu yang disewakan. Menurut Hanafiyah apabila terdapat *udzur*, baik pada pelaku maupun pada *ma'qud 'alaih*, maka pelaku berhak membatalkan akad. Akan tetapi, menurut jumhur ulama

akad *al-ijarah* tidak batal karena adanya *udzur* selama obyek akad yaitu manfaat tidak hilang sama sekali.

Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang sewa menyewa tanah negara tidak lain hanya untuk kemaslahatan, sesuai dengan qaidah *fiqh* :

"تصرف الا امام علي الرعيته منوط بالمصلحة"<sup>11</sup>

Artinya: "*tindakan (peraturan) pimpinan pemerintah terhadap rakyat itu berintikan pada terjaminnya kepentingan dan kemaslahatan rakyatnya*".

Qaidah *fiqh* di atas menunjukkan bahwa peraturan yang di keluarkan pemerintah tentang sewa menyewa tanah negara tidak lain hanya untuk kemaslahatan rakyatnya.

Dengan demikian, setelah peneliti memaparkan uraian di atas, bahwa praktik sewa menyewa yang terjadi di Kelurahan Slerok Kota Tegal tidak sesuai dengan hukum Islam karena dalam pelaksanaan akad *al-ijarah* pada tanah negara tersebut tidak terpenuhinya rukun dan syarat berlakunya akad *al-ijarah*. Salah satu rukun dari akad *al-ijarah* adalah harus adanya upah atau imbalan dalam praktik sewa menyewa tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal tersebut berupa uang. Dalam pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 2006 tentang

---

<sup>11</sup> Jalal al-Din al-Sayuthi, *al-asybah wa al-nadhair*, maktabah al-Nur Asiya, t.th, hlm. 83.

Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dijelaskan bahwa barang milik negara/daerah dapat disewakan kepada pihak lain sepanjang menguntungkan negara/daerah. *Ujrah* yang seharusnya menguntungkan negara tetapi dalam praktik sewa menyewa tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal menjadi milik individual maupun golongan tertentu.

Setelah peneliti melakukan observasi, bahwa sewa menyewa tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal juga tidak memenuhi syarat berlakunya akad *al-ijarah*. dalam syarat berlakunya akad *al-ijarah* harus adanya hak kepemilikan atau kekuasaan (*al-wilaayah*). Hak kepemilikan pada tanah milik Pemerintah Daerah Kota Tegal adalah hak dari Pemerintah Daerah Kota Tegal dalam hal ini adalah Walikota Tegal. Tanah irigasi yang menjadi obyek dari sewa menyewa tersebut adalah Hak Kekuasaan dari Pengelola Sumber Daya Air. Pada praktik sewa menyewa tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal yang menjadi *mu'jir* bukanlah dari pihak yang berwenang. *Mu'jir* dalam akad tersebut juga tidak menyebutkan sifat dari obyek manfaat yang diperoleh *musta'jir*. Para pihak yang menjadi *mu'jir* tidak menjelaskan bahwa tanah yang mereka sewakan adalah tanah negara.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Setelah peneliti menguraikan bab demi bab dari pembahasan skripsi ini, maka kiranya dapat di tarik kesimpulan sebagaimana di bawah ini:

1. Sewa menyewa tanah negara yang terjadi di Kelurahan Slerok Kota Tegal sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dalam Pasal 5 ayat (1) menyatakan bahwa pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah adalah Gubernur/Bupati/Walikota, barang milik negara tersebut termasuk pula tanah, oleh sebab itu sewa menyewa tanah negara tidak sah di laksanakan karena pihak yang menyewakan tidak memiliki kewenangan untuk menyewakan tanah tersebut. Kemudian Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai dalam Pasal 57 ayat (1) menyebutkan bahwa “Setiap orang yang akan melakukan kegiatan pada ruang sungai wajib memperoleh izin”. Kegiatan yang dimaksud dalam ayat tersebut adalah pelaksanaan konstruksi pada ruang sungai. Sedangkan perizinan tersebut diberikan oleh Menteri, Gubernur, atau Bupati/Walikota

sesuai dengan kewenangannya dengan rekomendasi dari Pengelola Sumber Daya Air pada wilayah sungai yang bersangkutan, sedangkan pihak yang menyewakan tidak mempunyai izin dari Gubernur maupun Walikota.

2. Praktik sewa menyewa yang terjadi di Kelurahan Slerok Kota Tegal tidak sesuai dengan hukum Islam, karena dalam pelaksanaan akad *al ijarah* tanah negara tersebut terdapat salah satu rukun yang tidak terpenuhi, yaitu *ujrah* (upah) yang seharusnya diberikan kepada pihak yang berwenang atau pihak pengelola tanah negara, akan tetapi dikuasai oleh individual maupun golongan tertentu. Hak kepemilikan tanah milik Pemerintah Daerah Kota Tegal adalah hak dari Pemerintah Daerah Kota Tegal. Tanah irigasi yang menjadi obyek sewa menyewa tersebut adalah hak kekuasaan Pengelola Sumber Daya Air. Sedangkan dalam prakteknya yang menjadi *mu'jir* bukan dari Pengelola Sumber Daya Air, melainkan individual maupun golongan tertentu. Selain itu, *mu'jir* juga tidak menyebutkan sifat dari obyek manfaat yang diperoleh *musta'jir*. Para pihak yang menjadi *mu'jir* tidak menjelaskan bahwa tanah yang mereka sewakan adalah tanah negara.



## **B. SARAN-SARAN**

Berdasarkan pembahasan skripsi ini dalam ruang lingkup sewa menyewa, maka peneliti ingin menyampaikan beberapa saran yang berkaitan tentang tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa tanah negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal, semoga bermanfaat, yaitu:

1. Sebaiknya Pemerintah Daerah Kota Tegal mendata semua tanah yang ada di wilayah naungannya agar tidak terjadi penyelewengan terhadap sewa menyewa tanah.
2. Perlu adanya kejasama antar instansi terkait dalam mensosialisasikan peraturan undang-undang Pokok Agraria agar pemanfaatan tanah yang ada bisa maksimal serta tidak ada penyelewengan.
3. Kita sebagai umat yang Islam, hendaknya mematuhi peraturan dari Allah SWT begitu juga mematuhi peraturan pemerintah sebagai wujud ketaatan, semuanya tidak lain hanya untuk kemaslahatan bersama.
4. Hendaknya Pemerintah Kota Tegal melalui BPN (Badan Pertanahan Nasional) di teruskan ke tingkat kecamatan melakukan kontrol langsung kelapangan agar mengetahui kondisi tanah yang di sewa masyarakat.
5. Bagi para *‘Ulama* dan tokoh masyarakat yang ada di kelurahan Slerok Kota Tegal sangat di harapkan untuk turut memberikan pencerahan dan penjelesan serta mengajak

masyarakat untuk melaksanakan apa yang sudah menjadi tugas dan kewajiban terhadap tanah negara dalam praktik sewa menyewa.

### **C. PENUTUP**

Berkat rahmat Allah SWT yang telah memberikan taufiq, hidayah, dan pertolongannya sehingga peneliti mampu menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam selalu peneliti haturkan kepada nabi muhammad Saw. Yang telah memberikan *Uswatun Hasanah* (contoh yang baik) pada kita. Peneliti menyadari, meskipun sudah mencurahkan segala usaha dan kemampuan menyusun skripsi ini, namun kekurangan disana sini tentu masih ada, karena memang manusia diciptakan dengan tetap membawa kekurangan dan keterbatasan kemampuannya.

Oleh karena itu, segala saran dan kritik yang membangun dari berbagai pihak, senantiasa peneliti harapkan, semoga skripsi ini dapat membawa manfaat khususnya bagi peneliti sendiri dan umumnya bagi yang membacanya *Amin ya rabbal alamin*.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abi Abdillah, Al Hafidz, *Sunan Ibnu Majah*, Juz 2, (Beirut : Daarul Kutub al-Ilmiah, 1930).
- Abi Abdillah, Al imam, *Shahih Bukhori*, Juz. 3, (Beirut : Daarul Kutub al-Ilmiah, 1992).
- Ajib, Ghufron, *Fiqh Muamalah II Kontemporer Indonesia*.
- Al Zuhaili, Wahbah, *Fiqh al Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5, Terjemah Abdul Hayyie al-Kattani, (Jakarta: Gema Insani Press, 2011).
- Al-Sayuthi, Jalal al-Din, *al-asybah wa al-nadhair*, maktabah al-Nur Asiya, t.th.
- Ash Shiddieqy, M. Hasbyi, *Hukum-Hukum Fiqh Islam*, Cet. 1, (Semarang : Pustaka Rizki Putra, 1997).
- Daftar Inventarisasi Tanah Pemerintah Daerah Kota Tegal Tahun 2014
- Data Monografi, Kelurahan Slerok Kecamatan Tegal Timur Kota Tegal Keadaan Bulan Februari 2016
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung : CV Penerbit Diponegoro, 2010).
- Departemen penerangan dan agraria Depdagri, *Pertanahan dalam Era Pembangunan Indonesia*, (Jakarta : Departemen penerangan dan agraria Depdagri, 1982).
- Ghazaly, Dalam Abdul Rahman, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta : Kencana Prenada Media, 2010).
- Ginting, Darwin, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, (Bogor : Ghalia Indonesia, 2010).
- Harahap, Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002).
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007).
- Harun, Nasroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2000).
- Hasan, M. Ali, *Berbagai macam transaksi dalam Islam*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2003).

- K. Lubis, Suhrawardi, *Hukum Ekonomi Islam*, Cet.1, (Jakarta : Sinar Grafika, 2000).
- Karim, Helmi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003).
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Prenada Media, 2004).
- Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalah*,(Jakarta :Amzah, 2013).
- Projodikoro, Wirjono, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*,( Jakarta: Sinar Grafika, 1990).
- Republik Indonesia, Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah*, Jilid III, (Beirut : Dar Kitab al-Arabi, 1971).
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah*, Terjemah Tirmidzi, (Jakarta: Pustaka al Kautsar, 2013).
- Sahrani, Sohri, Ruffah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, (Bogor : Ghalia Indonesia, 2011).
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana, 2009).
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012).
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010).
- Sitorus, Oloan dan Nomadyawati, Hak atas tanah dan Kondominium, (Jakarta: Dasamedia Utama, 1994).
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2005).
- Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008).
- Syafe'i, Rahmad, *Fiqh Mumalah*, (Bandung : CV. Pustaka Setia, 2001).
- Syariffudin, Amir, *Garis-Garis Besar Fiqh*, Cet.2, (Jakarta : Kencana, 2003).
- Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005).
- Wawancara dengan Ahmad, Ketua RT 01 RW 04 Kelurahan Slerok.

Wawancara dengan Ali Baidlowi, warga RT 04 RW 04 Kelurahan Slerok Kota Tegal.

Wawancara dengan Bapak Ahmad Dimiyati, Ketua RT 04 RW 04 Kelurahan Slerok Kota Tegal.

Wawancara dengan Bapak Ahmad Fauzi, SE., pejabat Kelurahan Slerok Kota Tegal.

Wawancara dengan Makmur, warga RT 04 RW 04 Kelurahan Slerok Kota Tegal.

Wawancara dengan Marchamah, warga RT 03 RW 04 Kelurahan Slerok Kota Tegal.

Wawancara dengan Nurul Latifah., Ketua Karang Taruna Kelurahan Slerok Kota Tegal.

Wawancara dengan Slamet Raharjo, Pegawai PSDA wilayah Jawa Tengah.

Wawancara dengan Sodiq warga RT 01 RW 04 Kelurahan Slerok.

Wawancara dengan Subchan warga RT 01 RW 04 Kelurahan Slerok.

Wawancara dengan Suryadi, warga RT 01 RW 03 Kelurahan Slerok Kota Tegal.

Wawancara dengan Untung RT 04 RW 04 Kelurahan Slerok Kota Tegal.

## DAFTAR WAWANCARA

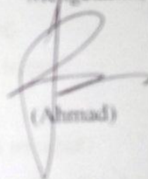
1. Kapan mulai terjadinya sewa menyewa tersebut?  
Sudah cukup lama, sudah menjadi tradisi.
2. Apa yang melatarbelakangi pemanfaatan tanah irigasi tersebut untuk obyek sewa menyewa?  
Alasan dari pengurus RT 01 RW 04 Kelurahan Slerok Kota Tegal memanfaatkan tanah irigasi tersebut dikarenakan banyaknya pengangguran khususnya disekitar lingkungan RT 01 RW 04 Kelurahan Slerok, dan banyak dari masyarakat sekitar ingin berdagang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya tetapi tidak memiliki lahan.
3. Bagaimana Prosedur sewa menyewa di atas irigasi?  
Harus izin terlebih dahulu kepada RT setempat dengan catatan harus mau mengikuti tata tertib dan ketentuan yang berlaku.
4. Adakah pro/kontra dengan adanya sewa menyewa tersebut?  
Kontra : mengganggu pengguna jalan  
Pro : karena dapat mengurangi angka pengangguran dan meningkatkan taraf ekonomi khususnya untuk masyarakat setempat.
5. Bagaimana dengan alokasi dana yang diperoleh dari sewa menyewa tersebut?  
Dari pengurus RT 01 RW 04 memberikan tarif yang lumayan ekonomis untuk pedagang setiap bulan para penyewa membayar kepada bendahara RT sebesar Rp. 70.000., uang tersebut dikelola bendahara dan dialokasikan ke kas RT. Dana tersebut digunakan untuk menunjang kegiatan sosial di wilayah RT setempat.
6. Berapa luas irigasi yang dimanfaatkan untuk sewa menyewa disekitar wilayah RT 01 RW 04?  
Kurang lebih 50 x 2 meter
7. Apa saja pemanfaatan yang dilakukan oleh pihak penyewa lahan irigasi tersebut? Ya, untuk jualan bakso, lamongan, martabak, nasgor, pokoknya berbagai macam makanan.

8. Siapa sajakah yang boleh menyewa tanah tersebut?

Siapa saja asalkan sanggup melaksanakan aturan yang dibuat RT 01.

Slerok, 06 Maret 2016

Mengetahui,



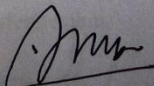
(Ahmad)

## DAFTAR WAWANCARA

1. Kapan mulai terjadinya sewa menyewa tersebut?  
Sudah lama terjadi, kurang tau mulainya.
2. Apa yang melatar belakangi pemanfaatan tanah irigasi tersebut untuk obyek sewa menyewa?  
Karena tempatnya sangat strategis untuk berdagang.
3. Bagaimana Prosedur sewa menyewa di atas tanah irigasi?  
Izin ke pengurus RT 01 RW 04.
4. Adakah pro/kontra dengan adanya sewa menyewa tersebut?  
Pro: mempermudah warga untuk menikmati kuliner di malam hari.  
Kontra: kemacetan terjadi, serta pencurian listrik untuk penerangan stand dagang penyewa.
5. Bagaimana dengan alokasi dana yang diperoleh dari sewa menyewa tersebut?  
Dana dari sewa menyewa tersebut dialokasikan ke kas RT.
6. Berapa luas irigasi yang dimanfaatkan untuk sewa menyewa disekitar wilayah RT 01 RW 04?  
Kurang lebih 50x2 M<sup>2</sup>.
7. Apa saja pemanfaatan yang dilakukan oleh pihak penyewa lahan irigasi tersebut?  
Untuk kegiatan berdagang.
8. Siapa sajakah yang boleh menyewa tanah tersebut?  
Siapa saja yang mau memanfaatkan.

Slerok, 13 Maret 2016

Mengetahui,

  
(Sodik Gagang)

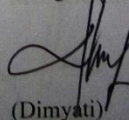


## DAFTAR WAWANCARA

1. Kapan mulai terjadinya sewa menyewa tersebut?  
Kurang lebih 10 tahun irigasi Tanah tersebut berlangsung.
2. Apa yang melatar belakangi pemanfaatan tanah irigasi tersebut untuk obyek sewa menyewa?  
Untuk mengurangi angka pengangguran warga sekitar.
3. Bagaimana Prosedur sewa menyewa di atas tanah irigasi?  
Biasanya langsung menyewa ke pemilik tanah di sekitar tanah irigasi tersebut.
4. Adakah pro/kontra dengan adanya sewa menyewa tersebut?  
Pro: mengurangi pengangguran.
5. Bagaimana dengan alokasi dana yang diperoleh dari sewa menyewa tersebut?  
Dana tersebut di kelola secara individual oleh pemilik tanah di sekitar tanah irigasi.
6. Berapa luas irigasi yang dimanfaatkan untuk sewa menyewa disekitar lokasi tersebut?  
Variatif tergantung keperluan untuk kegiatan dagangnya.
7. Apa saja pemanfaatan yang dilakukan oleh pihak penyewa lahan irigasi tersebut?  
Untuk kegiatan berdagang misalnya cuci motor, bensin eceran, dan kios penjual kayu.
8. Siapa sajakah yang boleh menyewa tanah tersebut?  
Siapa saja yang mau memanfaatkan.

Slerok, 12 Maret 2016

Mengetahui,



(Dimiyati)

## DAFTAR WAWANCARA

1. Kapan mulai terjadinya sewa menyewa tersebut?  
Sudah lama terjadi, kurang tau mulainya.
2. Apa yang melatar belakangi pemanfaatan tanah irigasi tersebut untuk obyek sewa menyewa?  
Sulit mencari lowongan pekerjaan serta kebutuhan yang semakin mendesak.
3. Bagaimana Prosedur sewa menyewa di atas tanah irigasi?  
Izin ke pengurus RT setempat.
4. Adakah pro/kontra dengan adanya sewa menyewa tersebut?  
Pro: karena adanya stand dagang masyarakat dapat mempermudah makanan di malam hari, serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.  
Kontra: membuat lalu lintas terganggu.
5. Bagaimana dengan alokasi dana yang diperoleh dari sewa menyewa tersebut?  
Dana dari sewa menyewa tersebut dialokasikan ke kas RT untuk menunjang kegiatan sosial di wilayah RT setempat
6. Berapa luas irigasi yang dimanfaatkan untuk sewa menyewa disekitar wilayah RT 01 RW 04?  
Kurang lebih 50x2 M<sup>2</sup>.
7. Apa saja pemanfaatan yang dilakukan oleh pihak penyewa lahan irigasi tersebut?  
Untuk kegiatan berdagang.
8. Siapa sajakah yang boleh menyewa tanah tersebut?  
Siapa saja yang mau memanfaatkan.

Slerok, 13 Maret 2016

Mengetahui,

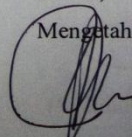
  
(Subhan)

## DAFTAR WAWANCARA

1. Kapan mulai terjadinya sewa menyewa tersebut?  
Sudah lama terjadi, karena saya pendatang jadi tidak mengetahui kapan persisnya.
2. Apa yang melatar belakangi pemanfaatan tanah irigasi tersebut untuk obyek sewa menyewa?  
Sebagai penyewa saya merasa senang karena tempatnya strategis dan ketentuan dari pengurus RT tidak memberatkan.
3. Bagaimana Prosedur sewa menyewa di atas tanah irigasi?  
Datang ke pengurus RT selanjutnya dari pengurus mengajukan ketentuan-ketentuan tertentu termasuk biaya administrasi.
4. Adakah pro/kontra dengan adanya sewa menyewa tersebut?  
Pro: saya mendapatkan tempat dagang yang strategis.
5. Bagaimana dengan alokasi dana yang diperoleh dari sewa menyewa tersebut?  
Dari ketentuan yang saya ketahui alokasi dana tersebut digunakan untuk kegiatan sosial di RT setempat.
6. Berapa luas irigasi yang dimanfaatkan untuk sewa menyewa disekitar wilayah RT 01 RW 04?  
Kurang lebih 50x2 M<sup>2</sup>.
7. Apa saja pemanfaatan yang dilakukan oleh pihak penyewa lahan irigasi tersebut?  
Untuk kegiatan berdagang.
8. Siapa sajakah yang boleh menyewa tanah tersebut?  
Siapa saja yang mau memanfaatkan.

Slerok, 03 April 2016

Mengetahui,



(Suryadi)

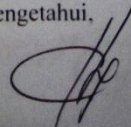


## DAFTAR WAWANCARA

1. Kapan mulai terjadinya sewa menyewa tersebut?  
Sejak tahun 2005 saya mulai menyewa tanah ini.
2. Apa yang melatar belakangi pemanfaatan tanah irigasi tersebut untuk obyek sewa menyewa?  
Karena saya tidak mempunyai tanah yang strategis di dekat jalan raya serta saya melihatnya peluang tanah yang tidak dimanfaatkan.
3. Bagaimana Prosedur sewa menyewa di atas tanah irigasi?  
Saya langsung menyewa langsung ke pemilik tanah yaitu ibu Marhamah.
4. Adakah pro/kontra dengan adanya sewa menyewa tersebut?  
Pro: akses dekat dengan jalan raya.
5. Bagaimana dengan alokasi dana yang diperoleh dari sewa menyewa tersebut?  
Saya serahkan langsung ke ibu Marhamah yang saya anggap sebagai pemilik tanah tersebut.
6. Berapa luas irigasi yang dimanfaatkan untuk sewa menyewa disekitar lokasi tersebut?  
 $\pm 8 \times 4 \text{ M}^2$
7. Apa saja pemanfaatan yang dilakukan oleh pihak penyewa lahan irigasi tersebut?  
Untuk kegiatan berdagang kayu bangunan.
8. Siapa sajakah yang boleh menyewa tanah tersebut?  
Siapa saja yang mau memanfaatkan.

Slerok, 25 Maret 2016

Mengetahui,



(Makmur)

## DAFTAR WAWANCARA

1. Kapan mulai terjadinya sewa menyewa tersebut?

Sejak tahun 2005 saya mulai menyewakan tanah..

2. Apa yang melatar belakangi pemanfaatan tanah irigasi tersebut untuk obyek sewa menyewa?

Karena tanah tersebut terletak di depan rumah saya dan letaknya strategis, maka saya berinisiatif untuk menyewakan tanah tersebut.

3. Bagaimana Prosedur sewa menyewa di atas tanah irigasi?

Langsung datang ke saya apabila akan menyewa tanah tersebut.

4. Adakah pro/kontra dengan adanya sewa menyewa tersebut?

Pro: letaknya yang strategis dan banyak diminati warga.

5. Bagaimana dengan alokasi dana yang diperoleh dari sewa menyewa tersebut?

Saya kelola sendiri karena tanah itu persis di depan rumah saya dan penyewa menyambungkan listrik dari rumah saya.

6. Berapa luas irigasi yang dimanfaatkan untuk sewa menyewa disekitar lokasi tersebut?

$\pm 8 \times 4 \text{ M}^2$

7. Apa saja pemanfaatan yang dilakukan oleh pihak penyewa lahan irigasi tersebut?

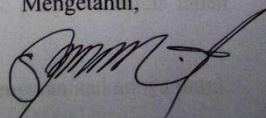
Untuk kegiatan berdagang kayu bangunan.

8. Siapa sajakah yang boleh menyewa tanah tersebut?

Siapa saja yang mau memanfaatkan.

Slerok, 25 Maret 2016

Mengetahui,



(Marhamah)

## DAFTAR WAWANCARA

1. Kapan mulai terjadinya sewa menyewa tersebut?  
Sejak tahun 2006 saya menyewa tanah tersebut.
2. Apa yang melatar belakangi pemanfaatan tanah Pemerintah Daerah Kota Tegal tersebut?  
Saya tidak mengerti asal-usul tanah yang sewa dan bangun permanen saat ini.
3. Kenapa bangunan semi permanen tersebut sekarang menjadi bangunan permanen?  
Saya menyewa tanah yang pada mulanya telah berdiri bangunan semi permanen dan saya dirikan bangunan permanen karena kebutuhan saya terhadap bangunan tersebut yaitu untuk menjadikannya garasi mobil. Apabila bangunan tersebut saya biarkan semi permanen maka akan membahayakan keamanan mobil saya.
4. Bagaimana Prosedur sewa menyewa di atas tanah Pemerintah Daerah Kota Tegal?  
Saya melakukan perjanjian sewa menyewa dengan Ibu Tarkiyah.
5. Adakah pro/kontra dengan adanya sewa menyewa tersebut?  
Saya tidak mengerti hal tersebut.
6. Bagaimana dengan alokasi dana yang diperoleh dari sewa menyewa tersebut?  
Saya tidak mengerti, tetapi uang sewa tersebut sepenuhnya saya berikan kepada Ibu Tarkiyah.
7. Berapa luas tanah yang dijadikan obyek sewa menyewa?  
Saya menyewa tanah seluas  $3 \times 4 \text{ m}^2$
8. Apa saja pemanfaatan yang dilakukan oleh pihak penyewa diatas tanah Pemerintah Daerah Kota Tegal tersebut?  
Ada yang dijadikan tempat berdagang, tetapi saya memanfaatkannya untuk garasi mobil.

9. Siapa sajakah yang boleh menyewa tanah tersebut?

Saya kurang mengetahui hal tersebut.

Slerok, 9 Maret 2016

Mengetahui,



(Untung Riyanto)



## DAFTAR WAWANCARA

1. Apakah Anda mengetahui bahwa telah terjadi sewa menyewa tanah milik negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal?

Kami mengetahui adanya sewa menyewa tersebut.

2. Kapan mulai terjadinya sewa menyewa tanah milik negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal?

Sewa menyewa tersebut telah lama berlangsung.

3. Bagaimana awal terjadinya sewa menyewa tanah milik negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal?

Dari pihak Kelurahan Slerok Kota Tegal awalnya hanya memberi izin kepada Ibu Tarkiyah untuk mendirikan bangunan semi permanen dengan luas 1 x 2 meter, hanya sebatas untuk tempat tinggal. Seiring berjalannya waktu, bangunan tersebut semakin meluas bahkan berdiri tegak bangunan permanen. Bangunan tersebut terus dimanfaatkan untuk sewa menyewa.

4. Apa yang melatar belakangi pemanfaatan tanah milik negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal?

Karena sempitnya lapangan pekerjaan membuat warga Kelurahan Slerok melakukan sewa menyewa tersebut.

5. Berapa luas tanah yang dijadikan obyek sewa menyewa?

Kurang lebih 1000 m<sup>2</sup> tanah milik negara di Kelurahan Slerok yang menjadi obyek sewa menyewa.

6. Adakah pro/kontra dengan adanya sewa menyewa tersebut?

Pro: pemerintah kelurahan slerok membantu warga dalam memperbaiki taraf hidup serta memperdayakan masyarakat untuk kreatif berwira usaha.

Kontra: Adanya kesenjangan di masyarakat karena tidak bisa semua warga ikut menyewa tanah tersebut karena keterbatasan serta pengawasan yang dilakukan oleh aparat kami di lapangan.

7. Bagaimana dengan alokasi dana yang diperoleh dari sewa menyewa tersebut?

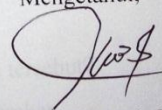


Selama ini kami tidak pernah menerima dari alokasi penggunaan sewa menyewa tanah tersebut kami hanya sebatas mengetahui saja, sedangkan pemanfaatan dari hasil sewa menyewa dinikmati oleh individu tertentu atau komersil karena itu tanpa izin resmi dari kami.

8. Siapa sajakah yang boleh menyewa tanah tersebut?  
Semua warga berhak asalkan mengikuti regulasi yang ditetapkan oleh pemerintah.
9. Apa saja tindakan penertiban yang telah dilakukan?  
Kami melalui satuan Polisi Pamong Praja melakukan penertiban ketika ada yang menggantu arus jalan raya serta kebersihan di lingkungan sekitarnya, namun itupun juga tidak berlangsung lama karena mereka kembali lagi melakukan aktifitas perdagangannya.

Slerok, 17 Maret 2016

Mengetahui,



(Ahmad Fauzi, SE)

## DAFTAR WAWANCARA

1. Apakah Anda mengetahui bahwa telah terjadi sewa menyewa tanah milik negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal?  
Mengetahui
2. Kapan mulai terjadinya sewa menyewa tanah milik negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal?  
Sudah lama terjadi namun untuk kapan saya kurang mengetahui.
3. Apa yang melatar belakangi pemanfaatan tanah milik negara di Kelurahan Slerok Kota Tegal?  
Karena tuntutan ekonomi masyarakat yang semakin mendesak serta mereka melihat obyek tanah kosong yang ada sebagai ladang usaha di kota Tegal.
4. Berapa luas tanah yang dijadikan obyek sewa menyewa?  
Kurang lebih 725 m<sup>2</sup> tanah irigasi di Kelurahan Slerok yang menjadi obyek sewa menyewa.
5. Adakah pro/kontra dengan adanya sewa menyewa tersebut?  
Pro: pemerintah membantu dalam ekonomi masyarakat.  
Kontra: saluran irigasi yang ada menjadi terbenkakai karena sisa dari sampah penjual maupun kegiatan perdagangan di tanah irigasi tersebut selain itu juga berdampak pada kemacetan lalu lintas di jalan sekitar area aktifitas tersebut.
6. Bagaimana dengan prosedur sewa menyewa yang ada?  
Mengajukan permohonan sewa tanah kepada kepala UPT. PTST BPMD Provinsi Jawa Tengah melalui Kepala Balai PSDA Pemali Comal di Tegal dengan melampirkan FC. KTP bagi perorangan, FC. Akte Pendirian Perusahaan bagi Badan Usaha, melampirkan gambar lokasi yang di mohon, surat pernyataan bersedia membayar sewa, dan uang sewa tersebut sesuai dengan Perda Provinsi Jawa Tengah No. 10 Tahun 2014. Namun realita yang terjadi di lapangan banyak sewa menyewa yang terjadi dilakukan hanya di bawah tangan artinya tanpa mengikuti regulasi yang di

tetapan atau ilegal, namun keterbatasan pengawasan yang ada menjadikan sewa menyewa tersebut hanya di komersilkan untuk kepentingan perseorangan saja.

7. Siapa sajakah yang boleh menyewa tanah tersebut?

Semua warga berhak asalkan mengikuti regulasi yang ditetapkan oleh pemerintah.

8. Apa saja tindakan penertiban yang telah dilakukan?

Kami melalui satuan Polisi Pamong Praja melakukan penertiban ketika ada yang menggantu arus jalan raya serta kebersihan di lingkungan sekitarnya, namun itupun juga tidak berlangsung lama karena mereka kembali lagi melakukan aktifitas perdagangannya. Selain itu petugas juga melakukan inventarisasi tanah yang ada serta melakukan koordinasi dengan pemerintah kota setempat.

Slerok, 17 Maret 2016

Mengetahui,



(Slamet Raharjo)



PEMERINTAH KOTA TEGAL  
KECAMATAN TEGAL TIMUR  
**KELURAHAN SLEROK**

JL. ARJUNA NOMOR : 106 TELP. ( 0283) 358221 TEGAL 52125

**SURAT KETERANGAN**

Nomor : D.7.C.4.1.001

Yang bertanda tangan dibawah ini Kepala Kelurahan Slerok Kecamatan Tegal Timur Kota Tegal, dengan mendasari Surat Universitas Islam Negeri Walisongo Fakultas Syariah dan hukum Semarang, nomor Un.10.1/D 1/TL.00/430/2016 Tanggal 11 Maret 2016 perihal Izin Riset menerangkan bahwa :

N a m a : Rizki Nurhamami  
N I M : 122311099  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah ( Muamalah )

Telah melaksanakan Riset / Penelitian di wilayah Kelurahan Slerok Kecamatan Tegal Timur Kota Tegal sejak Tanggal 14 Maret 2016.  
Penelitian ini untuk melengkapi kebutuhan data guna penulisan skripsi yang bersangkutan.

Demikian surat keterangan ini saya buat dengan sebenarnya dan apabila dikemudian hari ada data yang kurang tepat akan diadakan pembetulan dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Tegal, Maret 2016





**SURAT PERJANJIAN**

**Nomor : 83/P/IV/06**

Yang bertanda tangan di bawah ini,  
Nama : TARKIYAH  
Tempat tanggal lahir : Pemalang, 01 Juli 1955  
Pekerjaan : Buruh  
Alamat : Ji. Sumbrodo RT 04/IV Slerok

(Selanjutnya disebut sebagai pihak ke I)

Nama : UNTUNG RIYANTO  
Tempat tanggal lahir : Tegal, 25 Juli 1965  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Alamat : Jl. Arjuna RT 06/III Slerok

(Selanjutnya disebut sebagai pihak ke II)

Pada hari ini, Minggu tanggal 01 Januari 2006 telah terjadi kesepakatan antara pihak ke I dengan pihak ke II, mengenai sewa / kontrak sebidang tanah seluas 3 x 4 M tanah tersebut terletak di Jl. Sumbrodo RT 04/IV Kel. Slerok Tegal dengan harga Rp. 2.000.000,- dalam jangka waktu 10 tahun. Apabila di kemudian hari ada sesuatu hal dapat dimusyawarahkan kembali antara pihak ke I dengan pihak ke II. Demikian surat perjanjian ini kami buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Tegal, 01 Januari 2006

Pihak Ke I

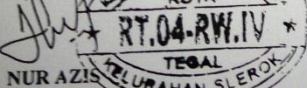
Yang menyewakan

TARKIYAH



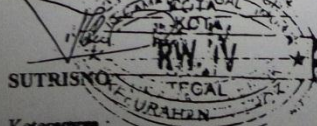
SAKSI-SAKSI

1. Ketua RT 04/IV



NUR AZIS

2. Ketua RW IV



SUTRISNO

Kotoregion :

Perjanjian ini berlaku mulai tanggal 01 Januari 2006 sampai 31 Desember 2016.

Pihak Ke II

Penyewa

UNTUNG RIYANTO

Mengetahui  
Kepala Kel. Slerok

.....

**DATA TANAH PENGUASAAN PEMERINTAH KOTA TEGAL**

**KECAMATAN : TEGAL TIMUR**  
**KELURAHAN : SLEROK**

No.	Atas Nama	Letak Tanah	Luas (M2)	Bukti Kepemilikan	Penggunaan
1.	Pemkot Tegal	Jl. Arjuna	505	HP. No. 4	Kantor Kelurahan
2.	Pemkot Tegal	Jl. Arjuna	430	Hp. No. 5	Rumah Pintar
3.	Pemkot Tegal	Jl. Arjuna	103	Hp. No. 6	Gedung LKMD/ Balai RW
4.	Pemkot Tegal	Jl. Arjuna	192	HP. No. 7	Lapangan Olahraga
5.	Pemkot Tegal	Jl. Sumbodro	16.000	HP. No. 15	SMPN 15+TK Pertiwi
6.	Pemkot Tegal	Jl. Sumbodro	11.000	HP. No. 16	SMAN 3
7.	Pemkot Tegal	Jl. Sumbodro	9.630	HP. No. 17	Tanah Kosong
8.	Pemkot Tegal	Jl. Sumbodro	1.830	HP. No. 18	Tanah Kosong
9.	Pemkot Tegal	Jl. Sumbodro	3.080	HP. No. 19	Puskesmas Pembantu
10.	Pemkot Tegal	Jl. Nakula	1.302	HP. No. 22	SDN 5
11.	Pemkot Tegal	Jl. Werkudoro	1.680	HP. No. 23	SDN 2, 4
12.	Pemkot Tegal	Jl. Nakula	1.325	HP. No. 24	SDN 7
13.	Pemkot Tegal	Jl. Sumbodro	1.540	HP. No. 25	
14.	Pemkot Tegal	Jl. Werkudoro	1.000	HP. No. 26	Pasar Langon
15.	Pemkot Tegal	Jl. Werkudoro	200	HP. No. 27	Lumbang, Poskampling, Tukang Cukur
16.	PSDA Prov. Jateng	Jl. Sumbodro	325	HP. No. 28	—
17.	PSDA Prov. Jateng	Jl. Abimanyu Lama	400	HP. No. 29	—
18.	Pemkot Tegal	Jl. Kresna	—	HP. No. 30	Puskesmas baru
19.	Deppen	Jl. Perintis Kemerdekaan	2.115	HP. No. 8	Sebayu FM
20.	P&K Prov.	Jl. Menti	6.890	507/1974	SMAN 1

	Jateng		Supeno			Tegal
21.	P&K Jateng	Prov.	Jl. Menti Supeno	2.244	HP. No. 2	Rumah Dinas & SMAN 1

Tegal, September 2014

LURAH SLEROK



## **BIODATA PENULIS**

Nama : Rizki Nurchamami  
Tempat, Tanggal Lahir : Tegal, 5 April 1995  
Alamat Asal : Jln. Sumbodro No. 36 RT  
04/RW 04,  
: Kel. Slerok Kec. Tegal Timur  
Kota Tegal  
Nama Ayah : Ahmad Dimiyati  
Nama Ibu : Riyatni Yudaningsih  
E-MAIL : chaquzi.chiqumi@gmail.com  
NO. Telp / HP : 085 742 149 662

### **JENJANG PENDIDIKAN :**

- TK Aisiyah XI Kota Tegal (1999-2000)
- SDN Kejambon 4 Kota Tegal (2000-2006)
- SMP Ihsaniyah Kota Tegal (2006-2009)
- SMAN 3 Kota Tegal (2009-2012)
- UIN Walisongo Semarang (2012-2016)

### **PENGALAMAN ORGANISASI :**

- Ikatan Pelajar Putri Nahdlatul Ulama Kota Tegal
- UKM Jam'iyatul Qurra' wal Huffadz eL-Fasya