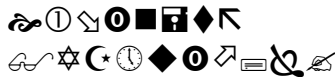


# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Islam sebagai agama terakhir merupakan tuntunan agama yang lengkap dari kitab-kitab yang diturunkan sebelumnya berdasarkan firman Allah dalam surat an-Nahl ayat 89



Artinya: “Dan kami turunkan kepadamu Al Kitab (Al Qur’an untuk menjelaskan segala sesuatu.”<sup>1</sup>

Muhammad sebagai pengemban risalah, mewariskan kepada umat muslim yakni berupa al-Qur’an dan hadits untuk dijadikan pedoman dalam kehidupan sehari-hari, baik yang berupa ibadah *mahdhoh* atau ibadah *ghairu mahdhoh*.

Ibadah *mahdhoh* yang berarti suatu perbuatan yang berhubungan langsung dengan Allah yang terumuskan dalam fiqh ibadah kaitannya dengan shalat, puasa, zakat dan sebagainya. Di sini terjadi subordinasi antara manusia sebagai makhluk dan Allah sebagai Khalik.<sup>2</sup>

Ibadah *ghairu mahdhoh* adalah suatu perbuatan yang berhubungan dengan *hablumminnannas* yang terumuskan dalam fiqh muamalah kaitannya dengan jual beli, sewa menyewa, utang piutang dan sebagainya.

---

<sup>1</sup> *Al-Qur’an al-Karim dan Terjemah Bahasa Indonesia*, Kudus: Menara Kudus, 2006, h.277

<sup>2</sup> Abdul Ghofur, *Menguk Dinamika Fiqh dan Kontekstualisasinya*, dalam *Justisia*, edisi 35, 2010, h.76

Fiqh muamalah menurut Musthafa Ahmad Zarqa dalam Ghufron Ajib adalah hukum-hukum yang berkaitan dengan perbuatan manusia dan hubungan sesama manusia dalam urusan kebendaan, hak-hak kebendaan serta penyelesaian perselisihan di antara mereka. Dapat dilihat di sini bahwa fiqh muamalah dapat dipahami sebagai hukum perdata Islam tetapi terbatas pada hukum kebendaan dan hukum perikatan.<sup>3</sup>

Ruang lingkup fiqh muamalah dibagi menjadi dua. Pertama, ruang lingkup *al-Muamalah al-Adabiyah* dan *al-Muamalah al-Maliyah*. *Al-Adabiyah* adalah pembahasan-pembahasan yang mengenai aspek moral seperti *ridha*, tidak terpaksa, transparan, jujur, bebas dari unsur *gharar* dan menjauhi sifat-sifat seperti *tadlis* (tidak transparan), *gharar* (tipuan), *risywah* (sogok), *ikhtikar* (penimbunan).

Sedangkan *Al-Muamalah al-Maliyah* pembahasannya meliputi bentuk-bentuk perikatan (*akad*) tertentu seperti jual beli (*al-Ba'i*), gadai (*rahn*), *al-Ijarah* (sewa menyewa), *al-Istishna'* (pesanan), *al-Kafalah* (jasa tanggungan), *al-Hawalah* (pengalihan utang), *al-Wakalah* (pemberian kuasa), *al-Shulh*, *al-Syirkah*, *al-Mudlarabah*, *al-Hibah*, *al-Muzara'ah*, *al-Musaqah*, *al-Wadi'ah*, *al-Ariyah*, *al-Qishmah*, *al-Qardl* dan lain sebagainya.<sup>4</sup>

Sewa menyewa di dalam hukum Islam diperbolehkan karena ini tergolong dalam *al-Muamalah al-Maliyah*. Dalam hukum Islam sewa

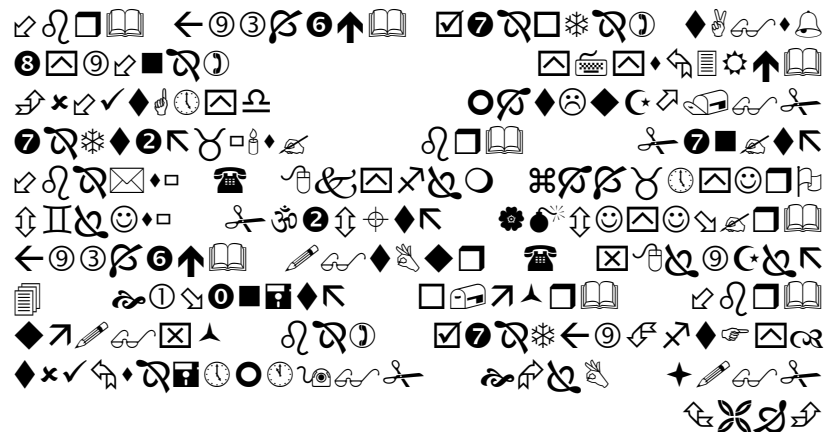
---

<sup>3</sup> Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: Rajawali Press, 2002, h.2

<sup>4</sup> M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009, h.8-9

menyewa dinamakan *ijarah* yang artinya sewa, jasa, atau upah/imbalan.<sup>5</sup>

Berdasarkan firman Allah



Artinya: Berkata dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari putriku ini, atas dasar kamu bekerja denganku delapan tahun, dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun, maka aku tidak ingin memberati kamu. Dan kamu insya Allah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik ." (Al qashas ayat:27)<sup>6</sup>

Dalam Ghuftron A. Mas'adi menyampaikan pengertian *ijarah* menurut terminologi para *fuqaha* sebagai berikut, " Menurut *fuqaha* Hanafiyah, *ijarah* adalah akad atau transaksi terhadap manfaat dengan imbalan. Menurut *fuqaha* Syafi'iyah *ijarah* adalah traksaksi terhadap manfaat yang dikehendaki secara jelas harta yang bersifat mudah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu. Menurut *fuqaha* Malikiyah dan Hanabilah *ijarah* adalah pemilikan manfaat suatu harta benda yang bersifat *mubah* selama periode waktu tertentu dengan suatu imbalan."<sup>7</sup>

<sup>5</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Jakarta: Rajawali Press, 2003, h.227

<sup>6</sup> *Al-Qur'an al-Karim dan Terjemah Bahasa Indonesia*, Kudus: Menara Kudus. 2006, h.388

<sup>7</sup> Ghuftron A. Mas'adi, *op.cit*, h.181-182

Di dalam sewa menyewa terdapat syarat dan rukun yang harus dipenuhi. Menurut *jumhur* ulama rukun *ijarah* ada empat yakni; orang yang berakal, sewa/imbalan, manfaat dan *sighat* (ijab dan kabul). Adapun syarat-syaratnya adalah orang yang berakad harus *baligh*, kedua pihak yang berakad harus saling rela, manfaat obyek harus jelas, obyek harus tidak cacat dan obyek sewa tidaklah sesuatu yang diharamkan oleh *syara'*.<sup>8</sup>

Dalam suatu akad kesepakatan awal dari suatu transaksi harus benar-benar diketahui oleh para pihak karena meminimalisir adanya kecurangan atau manipulasi dari salah satu dari masing-masing pihak. Baik itu kesepakatan dalam bentuk tertulis atau dalam bentuk lisan (hukum adat). Oleh karena itu perjanjian sewa menyewa *bondo deso* dilakukan secara tertulis untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan bagi kedua belah pihak.

Bentuk perjanjian ini secara hukum perdata sah karena memuat unsur-unsur yang diatur dalam undang-undang. Di dalamnya berisi antara lain; identitas para pihak, obyek transaksi dan prestasi (hak dan kewajiban para pihak). Salah satu prestasi yang ditulis dalam surat perjanjian sebagaimana pasal 1559 menyebutkan bahwa, "Si penyewa jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang-sewakan barang, yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian

---

<sup>8</sup> M.Ali Hasan, *op.cit*, h.231-233



Pada dasarnya sewa menyewa tidak boleh dibatasi karena mengandung unsur saling rela dan asas keterbukaan/kebebasan berkontrak. Tetapi apabila ada perjanjian sebelumnya yang mengharuskan pihak-pihak terkait melakukan kewajiban-kewajibannya, maka menaati perjanjian tersebut merupakan suatu kewajiban yang tidak boleh dilanggar.

Kembali ke persoalan pertama, di dalam akad sewa menyewa *bondo deso* terdapat salah satu syarat bagi penyewa yakni dilarang memindahkan hak sewanya kepada orang lain. Syarat ini merupakan salah satu dari beberapa syarat yang terdapat dalam surat perjanjian. Hal ini menjadi sahnyanya suatu akad dan tidak membatalkan akad. Apabila terjadi kesalahan dan kecurangan, maka rusaklah akad tersebut.

Ada beberapa macam syarat-syarat dalam berakad. *Pertama*, syarat *in'iqad* adalah persyaratan yang berkenaan dengan berlangsungnya sebuah akad. Misalnya, saksi dalam nikah, dan serah terima dalam akad *'ainiyah* (kebendaan). Kedua, syarat *shihhah* (sah) adalah syarat yang ditetapkan oleh *syara'* yang berkenaan dengan ada atau tidaknya akibat hukum yang ditimbulkan oleh akad. Jika tidak terpenuhi, akadnya menjadi *fasid* (rusak). Misalnya, *jihalah* (tidak transparan), *ikrah*, *tauqit*<sup>10</sup>, *taghrir*, *dharar* dan syarat *fasid*<sup>11</sup>. Ketiga, syarat *nafadz* adalah berkenaan dengan

---

<sup>10</sup> *Tauqit* adalah pembatasan waktu dalam akad jual beli, seperti menjual atau membeli barang dalam batas waktu tertentu. Akad seperti ini hukumnya *fasid*, karena pemilikan benda tidak dibatasi waktu.

<sup>11</sup> Syarat *fasid* adalah setiap persyaratan yang dibuat ketika akad untuk kepentingan sepihak yang tidak lazim berlaku. Seperti jual beli rumah dengan syarat penjualnya masih berhak mendiaminya selama waktu tertentu.

berlaku atau tidak berlakunya akad. Jika persyaratan ini tidak terpenuhi akad menjadi *mauquf* (ditangguhkan). Syarat ini ada dua, yakni milik atau wilayah dan obyek akad harus bebas dari hak-hak pihak ketiga. Keempat, syarat *luzum* adalah persyaratan yang berkenaan dengan kepastian sebuah akad. Apabila sebuah akad menimbulkan hak *khiyar* maka akad ini dalam kondisi *ghairu lazim* (belum pasti), karena masing-masing berhak memfasakh akad atau tetap melangsungkannya.<sup>12</sup>

Suatu gejala yang terjadi dalam masyarakat Tanjungmojo adalah apabila seseorang telah memenangkan sewa lelang tanah *bondo deso*, mereka menjualnya lagi kepada pihak lain agar mendapatkan keuntungan. Faktor tanah yang subur dan terhalangnya orang yang bukan warga Tanjungmojo untuk menyewa menjadi alasan bagi mereka pemenang lelang untuk menjual manfaat yang mereka miliki. Oleh karena itu mereka telah menyalahi perjanjian-perjanjian yang sudah mereka sepakati sebelumnya. Para pemenang lelang telah menyalahi perjanjian kepada pemilik *bondo deso* yang menyebabkan rusaknya *iradah* (kehendak) dalam melakukan akad, sehingga tidak terpenuhinya syarat *shihhah* atau sah.

Di dalam buku *Fiqh Sunnah* karangan Sayyid Sabiq dikatakan bahwa pelanggaran terhadap janji yang dilakukan dalam bentuk apapun,

---

<sup>12</sup> Ghufron A. Mas'adi, *op.cit.*,h.101-103

dianggap sebagai dosa besar yang perlu diberikan sanksi dan kemurkaan oleh Allah SWT.<sup>13</sup>

Berdasarkan permasalahan tersebut perlu kiranya penulis untuk menelaah lebih lanjut bagaimana hukumnya memindahkan hak sewanya setelah terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak dan sah tidaknya akad yang kedua tersebut menurut hukum Islam.

## **B. Perumusan Masalah**

Merunut pada latar belakang masalah di atas, ada beberapa masalah yang harus dikaji dan mendapatkan pembahasan yang detail sebagai berikut:

1. Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap pemindahan hak sewa tanah *bondo deso* kepada pihak ketiga yang dilakukan dengan menyalahi perjanjian?
2. Apa akibat hukum atas pemindahan hak sewa tanah *bondo deso* yang dilakukan dengan menyalahi perjanjian menurut hukum Islam?

## **C. Tujuan Penulisan**

Adapun tujuan penulisan adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana pandangan hukum Islam terhadap pemindahan hak sewa tanah *bondo deso* kepada pihak ketiga yang dilakukan dengan menyalahi perjanjian.

---

<sup>13</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqhussunnah*, Jilid 11, Bandung: PT Alma'arif, Cet. Ke-7, 1997, h.191



2. Untuk mengetahui apa akibat hukum atas pemindahan hak sewa tanah *bondo deso* yang dilakukan dengan menyalahi perjanjian menurut hukum Islam.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat:

1. Bagi peneliti: dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu hukum baik hukum Islam maupun hukum konvensional, serta dapat menambah khasanah keilmuan dalam ilmu hukum.
2. Bagi pembaca: dapat bermanfaat guna menambah informasi tentang luasnya cakrawala ilmu khususnya ilmu hukum dan dapat dijadikan bahan koreksi bagi penelitian selanjutnya.

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

Sebuah penelitian akan lebih teruji validitasnya dengan adanya penelaahan atas penelitian terdahulu, oleh karena itu peneliti mengadakan penelaahan terhadap pemindahan hak sewa tanah *bondo deso* kepada pihak ketiga dalam perjanjian sewa lelang.

Di lingkungan fakultas syariah sudah pernah ada penelitian tentang sewa menyewa *bondo deso*, seperti yang dilakukan oleh Khoiril Basyar (2199070) dengan judul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Tanah Eks Bengkok*”. Di dalam skripsi ini dijelaskan bagaimana pemanfaatan tanah *eks bengkok* setelah habis masa sewanya dan hukum

mengambil barang yang disewa dengan cara terang-terangan tanpa izin pemilik yang sah.

Penelitian yang kedua dilakukan oleh Adib Sulthon Arif (2199210) dengan judul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Persewaan Tanah Milik Negara Untuk Pembuatan Bata merah*”. Di dalam skripsi ini hanya dijelaskan bagaimana hukumnya mengambil tanah milik negara yang disewanya untuk pembuatan bata merah yang kemudian dijual.

Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Sulistiyowati (2100182) dengan judul “*Pertukaran Tanah Wakaf Masjid Baiturrahim Jerakah Kecamatan Tugu Kota Semarang, Analisis Hukum Islam*”. Di dalam skripsi ini dijelaskan tentang status dan pertukaran tanah wakaf masjid Baiturrahim Jerakah. Menurut Ibnu Taimiyah benda wakaf baik bergerak atau tidak bergerak boleh ditukar, apabila benar-benar diperlukan dan untuk kepentingan umum. Sedangkan tentang status tanah wakaf sudah sesuai menurut fiqh, karena telah memenuhi syarat dan rukun.

Berdasarkan penelitian terdahulu, penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan judul pemindahan hak sewa tanah *bondo deso* kepada pihak ketiga dalam perjanjian sewa lelang belum pernah dikaji dan diteliti oleh orang lain.

## **F. Metode Penelitian**

Penulisan ini merupakan penelitian lapangan (*field reseach*) yakni, penulis melakukan penelitian terhadap obyek langsung dan berinteraksi

langsung dengan sumber data<sup>14</sup>. Penulis di sini dituntut untuk *fleksibel* terhadap masalah yang kemungkinan terjadi setelah adanya pengamatan langsung di tempat obyek penelitian. Untuk itu ada beberapa langkah yang harus penulis lakukan yakni:

#### 1. Sumber data

Data merupakan inti dari sebuah penelitian, tanpa adanya data tidak akan ada sebuah permasalahan dan penyelesaian permasalahan. Sedangkan sumber data dibagi atas:

- a. Data primer; berasal dari sumber rujukan pertama yang dilakukan dengan cara wawancara dan observasi. Dalam hal ini, penulis mencari data primer melalui panitia lelang, pihak pemerintahan desa, para pemenang lelang dan surat keputusan kepala desa Tanjungmojo nomor 141/02/III/2011 tentang lelangan tanah *eks bengkok carik* dan tanah *bondo deso*.
- b. Data sekunder; berasal dari sumber rujukan yang kedua yang didapatkan secara tidak langsung oleh peneliti dari pihak-pihak lain. Dalam hal ini penulis melakukan penelaahan terhadap dokumen-dokumen desa yakni peraturan bupati Kendal nomor 77 tahun 2007 tentang petunjuk pelaksanaan peraturan daerah kabupaten Kendal nomor 9 tahun 2007 tentang sumber pendapatan desa.

#### 2. Metode pengumpulan data

---

<sup>14</sup> Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2008, h.11

Dalam hal pengumpulan data penulis melakukan beberapa macam teknik agar data yang diperoleh sesuai dengan peristiwa yang terjadi, antara lain<sup>15</sup>:

- a. Wawancara (*interview*) adalah merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu<sup>16</sup>. Dalam hal ini penulis melakukan wawancara terhadap lurah atau aparat desa setempat, dan pemenang sewa lelang.
- b. Observasi adalah kegiatan pemuatan perhatian terhadap suatu obyek dengan menggunakan seluruh alat indra.<sup>17</sup> Peneliti dalam hal ini terjun langsung kepada obyek penelitian yakni kegiatan praktek sewa menyewa tanah *bondo deso*.
- c. Dokumentasi adalah penelitian terhadap catatan peristiwa yang sudah lampau dan bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.<sup>18</sup> Peneliti mengambil contoh dokumentasi berupa perjanjian sewa lelang, dan keputusan kepala desa Tanjungmojo tentang lelangan tanah *bondo deso* dan peraturan bupati Kendal tentang sumber pendapatan desa.

### 3. Metode analisis data

---

<sup>15</sup> Tim penyusun pedoman penulisan skripsi, Fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang, 2008, h.12

<sup>16</sup> Sugiyono, *op.cit*, h.231

<sup>17</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta:Rineka Cipta, 2006, h.156

<sup>18</sup> Sugiyono, *op.cit*, h.240

Menganalisis data merupakan upaya mencari dan menata secara sistematis hasil-hasil data yang sudah dikumpulkan. Data-data tersebut diperoleh melalui wawancara, observasi dan dokumentasi untuk meningkatkan pemahaman peneliti tentang kasus yang diteliti dan menyajikannya sebagai temuan bagi orang lain.<sup>19</sup>

Dalam menganalisa data-data tersebut, peneliti menggunakan metode analisis deskriptif yakni menggambarkan sifat atau keadaan yang dijadikan obyek dalam penelitian.<sup>20</sup> Dalam pendeskripsian ini berupa hasil dari data-data yang sudah dikumpulkan dan sudah mengalami pereduksian data, yaitu data yang terekam dalam apa yang disebut dengan “catatan lapangan” (fieldnotes) tersebut, tentunya perlu dirangkum, diikhtisarkan, atau diseleksi; masing-masing bisa dimaksudkan ke dalam kategori mana, fokus yang mana, atau permasalahan yang mana.<sup>21</sup> Penulis menggambarkan keadaan tanah *bondo deso* hubungannya dengan kejadian berikutnya setelah terjadinya praktek sewa lelang. Untuk itu banyaknya peristiwa setelah berlangsungnya sewa lelang, penulis mengkhususkan hanya tentang bagaimana hukum Islam terhadap memindahkan hak sewa barang yang disewa kepada pihak ketiga dengan menyalahi perjanjian serta apa akibat hukum yang ditimbulkan atas

---

<sup>19</sup> Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif Telaah Positivistik, Rasionalistik, Phenomenologik dan Realisme Metaphisik*, Yogyakarta: Rake Sarasin, 1991, h.183

<sup>20</sup> Tim penyusun pedoman penulisan skripsi, *op.cit.* h.13

<sup>21</sup> Sanapiah Faisal, *Format-Format Penelitian Sosial*, Jakarta: Rajawali Press, 2007, h.257

pemindahan hak sewa kepada pihak ketiga yang dilakukan dengan menyalahi perjanjian

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

Skripsi ini disusun dengan sistematika sebagai berikut:

Bab pertama: pendahuluan. Bab ini tersusun antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, telaah pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab kedua: konsep kepemilikan, akad dan sewa menyewa dalam hukum Islam. Bab ini tersusun atas: pertama, konsep kepemilikan meliputi pengertian hak milik, sebab-sebab pemilikan, macam-macam milkiyah; kedua, konsep akad meliputi pengertian akad, rukun akad, syarat umum akad, macam-macam akad; ketiga, konsep sewa-menyewa meliputi pengertian sewa menyewa, dasar hukum sewa menyewa, syarat dan rukun sewa menyewa, jenis-jenis akad sewa menyewa, pemindahan hak sewa, berakhirnya sewa-menyewa.

Bab ketiga: pelaksanaan sewa lelang dan sewa-menyewa tanah *bondo deso* di desa Tanjungmojo Kangkung Kendal. Bab ini tersusun atas: *Pertama*, gambaran umum wilayah Tanjungmojo meliputi profil desa Tanjungmojo, profil masyarakat desa Tanjungmojo; *Kedua*, pelaksanaan sewa lelang dan sewa menyewa tanah *bondo deso* meliputi, pelaksanaan sewa lelang tanah *bondo deso*, tata tertib sewa lelang tanah *bondo deso*, pelaksanaan sewa menyewa *bondo deso* setelah ditetapkannya sewa lelang.

Bab keempat: tinjauan hukum Islam terhadap pemindahan hak sewa tanah *bondo deso* kepada pihak ketiga dan akibat hukumnya. Tersusun atas analisis terhadap pemindahan hak sewa tanah *bondo deso* yang dilakukan dengan menyalahi perjanjian dalam hukum Islam serta analisis hukum Islam terhadap akibat hukumnya dari pemindahan hak sewa *bondo deso* kepada pihak ketiga yang dilakukan dengan menyalahi perjanjian.

Bab kelima: penutup. Terdiri dari kesimpulan, saran dan penutup