

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMINDAHAN
HAK SEWA TANAH BONDO DESO KEPADA PIHAK
KETIGA DALAM PERJANJIAN SEWA LELANG**
(Studi Kasus Perjanjian Sewa Lelang Tanah Bondo Deso di Desa
Tanjungmojo Kangkung Kendal)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1)



Oleh :

AINUNG JARIYAH
NIM 072311019

**JURUSAN MUAMALAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
WALISONGO
SEMARANG**

2012

H. Abdul Ghofur, M.Ag.
Perum Kaliwungu Indah RT 5/X N0 19
Kaliwungu Kendal

Maria Ana Muryani, SH.MH.
Jln Ghanesa Raya 299 B Pedurungan Tengah
Semarang

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (eksemplar)
Hal : Naskah skripsi
An.Ainung Jariyah

Assalamu'alaikum wr.wb

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah saudara:

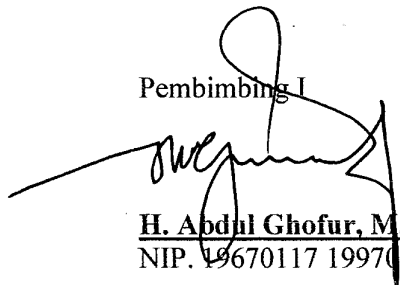
Nama : Ainung Jariyah
Nim : 072311019
Jurusan : Muamalah
Judul : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMINDAHAN HAK SEWA TANAH BONDO DESO KEPADA PIHAK KETIGA DALAM PERJANJIAN SEWA LELANG (Studi Kasus Perjanjian Sewa Lelang Tanah Bondo Deso di Desa Tanjungmojo Kangkung Kendal)

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi tersebut dapat segera dimunaqasahkan.

Demikian harap maklum adanya.

Wassalamu'alaikum wr.wb

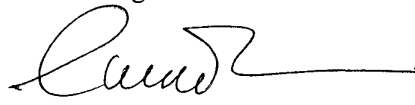
Pembimbing I



H. Abdul Ghofur, M.Ag.
NIP. 19670117 199703 1 001

Semarang, 12 Juni 2012

Pembimbing II



Maria Ana Muryani, SH, MH.
NIP. 19620601 199303 2 001

PENGESAHAN

Skripsi Saudara : Ainung Jariyah
NIM : 072311019
Judul : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMINDAHAN HAK SEWA TANAH BONDO DESO KEPADA PIHAK KETIGA DALAM PERJANJIAN SEWA LELANG (Study Kasus Perjanjian Sewa Lelang Tanah Bondo Deso di Desa Tanjungmojo Kangkung Kendal)

Telah dimunaqosahkan oleh dewan penguji Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/baik/cukup pada tanggal :


27 Juni 2012

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar sarjana Strata I (S1) dalam ilmu Syari'ah jurusan Muamalah tahun akademik 2011/2012.

Semarang, 27 Juni 2012

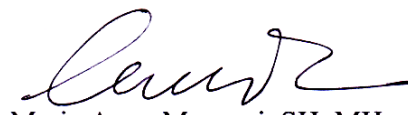
Dewan penguji

Ketua sidang



Dr. Imam Yahya, M.Ag.
NIP. 19700410199503 1 001



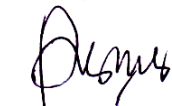
Sekretaris sidang


Maria Anna Muryani, SH. MH
NIP. 19620601 199303 2 001

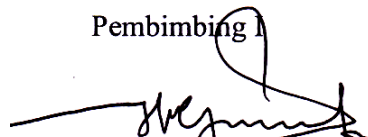
Penguji I


Drs. H. Eman Sulaeman, M.H
NIP. 19650605 199203 1 003

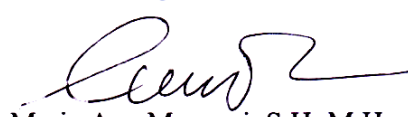
Penguji II


H. Dede Rodin, M.Ag
NIP. 19720416 200112 1 002

Pembimbing I


H. Abdul Ghofur, M.Ag.
NIP. 19670117 199703 1 001

Pembimbing II


Maria Ana Muryani, S.H, M.H.
NIP. 19620601 199303 2 001

MOTTO



Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji.”

(Qs:5 ayat 1)

PERSEMBAHAN

Penulis persembahkan karya tulis kecil ini untuk orang-orang tersayang
yang selalu hadir dalam hari-hari penulis
Bapak ku sapuan dan Ibu Nur hidayah
Adinda Ahmad Syariffudin
Keluarga besar penulis
Terima kasih yang tak terhingga sehingga penulis bisa hidup dan belajar
dalam kehidupan ini
God bless to all my family.

Deklarasi

Penulis menyatakan dengan penuh kejujuran dan tanggungjawab bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 27 Juni 2012

Deklarator

Ainung Jariyah
NIM 072311019

ABSTRAK

Sewa menyewa bondo deso Tanjungmojo berupa tanah persawahan yang terbagi dalam beberapa blok yaitu blok Sentono, Klampis dan Sewelut. Sewa menyewa ini diawali dengan sewa lelang terlebih dahulu yang akhirnya timbul kesepakatan antara kedua belah pihak. Kesepakatan kedua belah pihak tersebut diwujudkan dengan adanya surat perjanjian yang di dalamnya berisi tentang hak dan kewajiban para pihak, salah satunya mengenai pelarangan terhadap pemindahan hak sewa bagi penyewa bondo deso. Pemindahan hak sewa dalam persewaan bondo deso di desa Tanjungmojo Kangkung Kendal ini tidak diperbolehkan, karena pemindahan hak sewa merupakan syarat sah dalam akad sewa menyewa bondo deso. Dalam akad ada unsur syarat yang disebut dengan syarat syiah yakni syarat yang ada atau tidaknya mempunyai akibat hukum terhadap suatu akad. Macam-macam syarat syiah adalah terhindarnya dari unsur gharar, ghalat, ikrah dan sifat-sifat lain yang bisa merugikan salah satu pihak.

Berdasarkan uraian tersebut maka permasalahan yang timbul adalah bagaimana pandangan hukum Islam terhadap pemindahan hak sewa yang dilakukan dengan menyalahi persyaratan sah sebuah akad dan akibat hukum terhadap pemindahan hak sewa tersebut. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pandangan hukum Islam terhadap hal tersebut dan apa akibat hukumnya.

Pengambilan data di ambil dengan cara wawancara, observasi dan dokumentasi. Wawancara dilakukan terhadap kepala desa, aparat desa, pemenang lelang. Obyek observasinya adalah praktek sewa menyewa bondo deso yang terjadi di desa Tanjungmojo. Dokumentasi yang diambil adalah berupa perjanjian sewa lelang, surat keputusan kepala desa Tanjungmojo, sedangkan teknik analisa yang digunakan adalah metode analisis kualitatif.

Dari hasil analisa dapat disimpulkan bahwa pemindahan hak sewa dalam hukum Islam menurut jumhur ulama menyebabkan akad menjadi batal karena unsur sah dalam akad belum terpenuhi. Akad tidak sah tidak mempunyai implikasi hukum berupa perpindahan kepemilikan manfaat. Akibatnya adalah tanah bondo deso bisa diambil kembali oleh pihak desa atau masing-masing pihak bermusyawarah untuk mencari solusi misalnya dengan menambahi dengan pasal apabila terjadi pemindahan hak sewa maka pihak desa bisa mengambil kembali tanah bondo deso.

Berdasarkan pada penelitian ini diharapkan menjadi bahan koreksi bagi para pihak agar selalu mentaati perjanjian yang sudah dibuat. Kesalahan akibat pelanggaran perjanjian sebenarnya bisa merugikan bagi masing-masing pihak. Pemilik atau penyewa harus menempatkan diri pada posisinya masing-masing yang telah ditentukan dalam perjanjian sewa lelang. Masyarakat yang rukun, aman, tertib dan sejahtera merupakan harapan bagi semua warga desa Tanjungmojo.

Kata kunci: Tinjauan Hukum Islam, Pemindahan Hak Sewa, Akad dan Perjanjian Sewa Lelang.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillah Wasyukurillah, senantiasa penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan nikmat kepada semua hamba-Nya, sehingga sampai saat ini kita masih mendapatkan ketetapan Iman dan Islam.

Shalawat dan salam semoga tetap tercurah kepada junjungan kita Rasulullah Muhammad SAW pembawa rahmat bagi makhluk sekian alam, keluarga, sahabat dan para tabi'in serta kita umatnya, semoga kita senantiasa mendapat syafa'at dari beliau.

Pada penyusunan skripsi ini tentulah tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, baik dalam ide, kritik, saran maupun dalam bentuk lainnya. Oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih sebagai penghargaan atau peran sertanya dalam penyusunan skripsi ini kepada:

1. Prof. Dr. Muhibbin, M.Ag. selaku Rektor IAIN Walisongo Semarang.
2. Dr. Imam Yahya, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syari'ah IAIN Walisongo Semarang.
3. Bapak Moh. Arifin, S.Ag, M.Hum, selaku ketua Jurusan Muamalah atas segala bimbingannya.
4. Bapak H. Abdul Ghofur, M.Ag. selaku dosen pembimbing 1 dan Ibu Maria Ana Muryani, SH, MH. selaku dosen pembimbing II yang telah banyak membantu, dengan meluangkan waktu dan tenaganya yang sangat berharga semata-mata demi mengarahkan dan membimbing penulis selama penyusunan skripsi ini.
5. Segenap Dosen Fakultas Syari'ah yang telah banyak memberikan ilmunya kepada penulis dan senantiasa mengarahkan serta memberi motivasi selama penulis melaksanakan kuliah sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan skripsi ini.
6. Seluruh keluarga besar penulis : Bapak, Ibu, Adek, dan semua keluarga besar ku yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, kalian semua adalah

semangat hidup bagi penulis yang telah memberikan do'a agar selalu melangkah dengan optimis.

7. KH. Zainal Asyikin (Alm.) dan Ibunda Nyai Hj. Muthohiroh, KH. Mustaghfirin dan Ibu Hj. Muniroh, KH. Abdul Kholiq dan Ibu Hj. Arofah yang dengan sabar dan penuh keikhlasan membimbing, mengarahkan, memotivasi dan atas nasihat-nasihat beliau-beliau selama berada di PP. Roudlatut Thalibin Tugurejo Tugu Semarang.
8. Keluarga besar PP. Raudlatut Thalibin (Isma, Atin, Ida, Aiz, Ifa, Lilis, Uus, Anez, Ummu, Ita, Fia, Ria, Rossi, Dll) Tugurejo Tugu Semarang sebagai tempat kediaman peneliti selama menuntut ilmu di Semarang.
9. Seluruh teman-teman mahasiswa "khususnya MUA '07 , Solikhah, Widi, Olip, Rifaah, Toifah, Muaqifah, Amik, Wakhid, Guse dan teman-teman lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan semuanya. Terima kasih penulis ucapkan untuk kalian yang telah setia berjuang bersama - sama mencari ilmu di fakultas tercinta kita.
10. Teman-teman kelas MUB '07, Mas Akhsan, Anis, Umayah, Roziqoh, Komeng, Hanafi, Dayat, Ubed, dan seluruh teman-teman yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu.
11. Para senior Justisia, Mas Tedi, Mas Iman, Mas Arif, Mas Nasrudin, Mas Najib, Mas Adib, Mas Ubed, Mas Bams, Mb Nikmah, Mb Rofi', Mb Ana, dan Senior yang lainnya yang tak bisa penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih atas Ilmunya yang penulis peroleh selama menjadi kader Justisia.
12. Teman-teman di LPM Justisia, 07, Rifatul, Inul, Salam, Fahri, Dll, '08, Nazar, Yani, Cecep, Siswoyo, Dll, adek-adek angkatan '09,'10,'11. Terima kasih atas kerjasamanya. Semoga tetap semangat mengejar deadline.
13. Pihak-pihak lain yang secara langsung maupun tidak langsung yang turut membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah membalas semua amal kebaikan mereka dengan balasan yang lebih dari yang mereka berikan. Penulis juga menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dari segi bahasa, isi maupun analisisnya, sehingga kritik dan saran sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini.

Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.
Amin Ya Rabbal Alamin.

Semarang, 27 Juni 2012

Penulis

Ainung Jariyah
NIM.072311019

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN DEKLARASI.....	vi
HALAMAN ABSTRAK.....	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	viii
HALAMAN DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Telaah Pustaka	9
F. Metodologi Penelitian.....	11
G. Sistematika Penulisan	14
BAB II KONSEP KEPEMILIKAN, AKAD DAN SEWA MENYEWAKAN DALAM HUKUM ISLAM	
A. Konsep Kepemilikan	16
a. Pengertian Hak Milik.....	16
b. Sebab-sebab Pemilikan	16
c. Macam-macam Milkiyah	21
B. Konsep Akad	24
a. Pengertian Akad.....	24
b. Rukun Akad.....	26
c. Syarat Umum Akad.....	27
d. Macam-macam Akad.....	29

C. Konsep Sewa Menyewa.....	35
a. Pengertian Sewa Menyewa.....	35
b. Dasar Hukum Sewa Menyewa.....	37
c. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa.....	38
d. Jenis-jenis Akad Sewa Menyewa.....	41
e. Pemindehan Hak Sewa.....	42
f. Berakhirnya Sewa menyewa.....	43

BAB III PELAKSANAAN SEWA LELANG DAN SEWA MENYEWA TANAH BONDO DESO DESA TANJUNGMOJO KANGKUNG KENDAL

A. Gambaran Umum Wilayah Desa Tanjungmojo	46
a. Profil Desa Tanjungmojo	46
b. Profil Masyarakat Desa Tanjungmojo.....	47
B. Pelaksanaan Sewa Lelang dan Sewa Menyewa Tanah Bondo Deso di Desa Tanjungmojo.....	50
a. Pelaksanaan Sewa Lelang.....	50
b. Tata Tertib Sewa Lelang.....	52
c. Pelaksanaan Sewa Menyewa Bondo Deso Setelah Ditetapkannya Sewa Lelang.....	57

BAB IV TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PEMINDAHAN HAK SEWA TANAH BONDO DESO DAN AKIBAT HUKUM ATAS PEMINDAHAN KEPADA PIHAK KETIGA YANG DILAKUKAN SECARA SEPIHAK DI DESA TANJUNGMOJO KANGKUNG KENDAL

A. Analisis Pandangan Hukum Islam Terhadap Pemindehan Hak Sewa Tanah Bondo Deso Kepada Pihak Ketiga yang Dilakukan dengan Menyalahi Perjanjian.	69
B. Analisis Terhadap Akibat Hukum Atas Pemindehan Hak Sewa tanah Bondo Deso yang Dilakukan dengan Menyalahi Perjanjian.....	86

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	93
B. Saran	94
C. Penutup.....	95

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP