

praktek sewa-menyewa beraneka ragam bentuk maupun caranya. Salah satunya seperti yang terjadi di Desa Bulaklo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro.

Sesuai dengan ayat di atas, maka manusia dianjurkan untuk saling tolong menolong, seperti halnya sewa menyewa tanah. Sejak dahulu setiap orang dalam kehidupannya selalu menghadapi berbagai masalah diantaranya adalah kesulitan dalam pemenuhan kebutuhan hidup. Masalah ekonomi adalah suatu masalah yang sangat penting dalam setiap kehidupan manusia maka tak heran perjanjian sewa menyewa dengan sistem lelangan terjadi di tengah-tengah masyarakat seperti halnya sewa menyewa yang disebut *ijārah*.

Dalam lalu lintas kegiatan masyarakat terdapat salah satu perbuatan hukum yaitu adanya transaksi sewa menyewa tanah. Karena sewa menyewa merupakan suatu perbuatan peralihan manfaat atas tanah yang sering dilakukan orang. Apabila si pemilik tanah membutuhkan uang, maka ia dapat menyewakan tanahnya. Sebaliknya bagi orang-orang yang mempunyai uang, tanah merupakan sarana yang paling baik untuk menghasilkan uang.

Sementara itu dalam kitab-kitab undang-undang perdata Indonesia juga mengatur pasal-pasal tentang sewa menyewa yakni pada bab ketujuh pada pasal 1548 dijelaskan bahwa sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertunda dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Selanjutnya pasal 1549 juga di jelaskan bahwa semua jenis barang baik bergerak atau yang tidak bergerak dapat di sewakan.

Dengan adanya aturan hukum Islam tentang sewa menyewa, termasuk dalam al-Qur'an dan tambahan dengan penjelasan-penjelasan dalam sunnah rasul dan hukum positif yaitu hukum perdata maka seluruh aspek sewa menyewa ada aturan hukumnya. Dengan demikian setiap orang Islam dalam melakukan sewa menyewa berkewajiban mentaati seluruh aturan hukum yang ada.

Dengan adanya aturan hukum tentang sewa menyewa, yang termasuk dalam Al-Qur'an ditambah dengan penjelasan dari Rosulullah, maka seluruh aspek sewa ,menyewa pasti ada aturan-aturan hukum dan norma-normanya. Dengan demikian orang yang melakukan praktek sewa menyewa tanah khususnya bagi orang Islam berkewajiban untuk mentaati seluruh aturan hukum diwaktu melaksanakan praktek sewa menyewa dimanapun mereka berada dan bertempat tinggal.

Lelang yang merupakan salah satu bentuk muamalah, perlu dipahami terlebih dahulu mengenai ihwalnya. Lelang menurut pengertian transaksi muamalah kontemporer dikenal sebagai bentuk penjualan barang di depan umum kepada penawar tertinggi. Lelang dapat berupa penawaran barang tertentu kepada penawar yang mulanya membuka lelang dengan harga rendah, kemudian semakin naik semakin akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga tertinggi, sebagaimana lelang ala Belanda (*Dutch Auction*) dan

- d. Sistem yang digunakan dalam sewa menyewa
 - e. Harga yang diperoleh dibawah harga patokan
 - f. Perjanjian pengembalian tanah yang disewakan
2. Dari beberapa masalah yang dapat diidentifikasi penulis di atas dan banyaknya perkara yang ditemukan di dalamnya, maka agar tidak terjadi kerancuan dalam pembahasan skripsi ini, maka penulis membatasi masalah terhadap permasalahan tentang:
- a. Cara penawaran tanah yang disewakan
 - b. Sistem yang digunakan dalam sewa menyewa
 - c. Perjanjian pengembalian tanah yang sewa

C. Batasan Masalah

Mengingat keterbatasan waktu dalam penelitian di lapangan, maka penulis membatasi masalah yang akan diteliti sebagai berikut:

1. Dari segi subyek : Implementasi lelangan sewa tanah dalam prespektif hukum Islam
2. Dari segi obyek : Lelangon sewa tanah di Desa Bulaklo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro

Semanding Kabupaten Tuban, dan yang ketiga bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap ketentuan sewa menyewa tanah milik perhutani di Desa Kowang Kecamatan Semanding Kabupaten Tuban.

Judul skripsi yang membahas tentang masalah sewa menyewa tanah selanjutnya yakni oleh Noeris Elva Elvira, tahun 2010, dengan judul *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa dengan Sistem Tebasan (Studi Kasus di Desa Tebalan Kecamatan Duduk Sampeyan Kabupaten Gresik)”*.¹² Karya ini membahas bagaimana praktek sewa menyewa dengan sistem tebasan di Desa Tebalan Kecamatan Duduk Kabupaten Gresik, kedua bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap sewa menyewa dengan sistem tebasan di Desa Tebalan Kecamatan Duduk Kabupaten Gresik.

Perbedaannya dengan skripsi diatas adalah membahas tentang lelang sewa tanah di Desa Bulaklo Kecamatan Balen Kabupaten Bojonegoro. Dimana ketika perjanjian sewa dilakukan dengan cara lelang serta obyek yang menjadi obyek sewa menyewa tersebut. Salah satu kendala yang dihadapi sebagian pemilik tanah yaitu disaat pengembalian tanah yang melebihi batas waktu yang ditentukan dikarenakan tanah masih ditumbuhi tanaman dan tidak ada ganti rugi yang diberikan.

¹² Noeris Elva Elvira, *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa dengan Sistem Tebasan (Studi Kasus di Desa Tebalan Kecamatan Duduk Sampeyan Kabupaten Gresik)”* Skripsi IAIN Sunan Ampel Surabaya Fakultas Syari’ah, tahun 2010.

b. Sumber data sekunder

Merupakan sumber data yang bersifat membantu atau menunjang dalam melengkapi dan serta memperkuat, memberikan penjelasan mengenai sumber data primer berupa buku daftar pustaka yang berkaitan tentang objek di antara sumber-sumber sekunder tersebut adalah:

Buku buku dan literatur yang terkait dengan pembahasan antara lain:

- a) Al-Qur'an dan Hadist
- b) Fiqih Sunnah jilid 13 cet pertama karangan Sayyid Sabiq Penerjemah A. Marzuki
- c) Asas Asas Hukum Muamalah (Hukum Perdata Islam) karangan Ahmad Azhar Basyir
- d) Memahami Penelitian Kualitatif karangan Sugiyono
- e) Fikih sunnah jilid 4 karangan Imam Hasan al-Banna Penerjemah Nor Hasanuddin, Lc, MA, Dkk
- f) Filsafat Hukum Islam karangan Fathurrahman
- g) Fikih Muamalah Kontekstual karangan Ghufron A.Mas'adi
- h) Prosedur Penelitian Komunikasi karangan Jalaluddin Rahmat
- i) Hukum hukum Fikih Islam karangan T.M. Hasbi Ash Shidiqie
- j) Hukum dan Penelitian Hukum karangan Abdul Kadir Muhammad

Islam. Kemudian dianalisis dengan menggunakan tehnik *deskripsi analisis*, yaitu menganalisis data-data yang diperoleh tentang ketentuan dan pelaksanaan lelang sewa tanah kemudian dianalisis dengan hukum Islam untuk ditarik suatu kesimpulan. Proses analisis data dalam penelitian ini menggunakan pola pikir *deduktif*, yaitu menganalisa data yang diambil dari ketentuan hukum Islam tentang ketentuan dan pelaksanaan yang bersifat umum, kemudian ditarik suatu kesimpulan untuk mendapatkan data yang bersifat khusus tentang ketentuan dan pelaksanaan lelang sewa tanah di Desa Bulaklo tersebut.

J. Sistematika Pembahasan

Untuk tercapainya tujuan pembahasan skripsi, maka peneliti membuat sistematika pembahasan yang terdiri lima bab, dimana pada tiap-tiap terbagi atas beberapa sub BAB yang paling berkaitan antara satu dengan yang lainnya.

BAB I : Merupakan pendahuluan yang meliputi latar belakang, identifikasi masalah dan batasan masalah, Rumusan Masalah, Kajian Pustaka, tujuan penelitian, kegunaan Hasil penelitian, Definisi Operasional, Metode Penelitian dan sistematika pembahasan. Pada bab ini dimaksudkan sebagai awal terhadap seluruh skripsi.

BAB II : Untuk mempermudah pada pokok permasalahan terlebih dahulu penyusun akan membahas tentang tinjauan umum mengenai *ijārah* atau sewa menyewa dan jual beli dalam hukum Islam yang meliputi

pengertian, syarat, rukun *ijārah*, sifat dan hukum *ijārah*, serta hikmah *ijārah*.

BAB III : Memaparkan tentang pelaksanaan lelangan sewa tanah pada masyarakat Desa Bulaklo, terdiri dari dua sub bab, yaitu pada sub bab pertama membahas tentang gambaran umum tentang desa bulaklo, meliputi keadaan geografis dan demografis, kondisi sosial, dan ekonomi. Sub bab kedua membahas tentang cara pelaksanaan lelangan sewa tanah, pelaksanaan akad, dan cara pengembalian tanah.

BAB IV : Analisis terhadap ketentuan dan pelaksanaan lelangan sewa tanah di desa Bulaklo Balen Bojonegoro menurut hukum Islam.

BAB V : Berisi penutup yang terdiri dari kesimpulan dan dilengkapi dengan saran-saran yang sifatnya membangun terhadap permasalahan yang di bahas.