

**ANALISIS HUKUM ISLAM  
TERHADAP SEWA MENYEWA RUMAH TANPA HAK  
OLEH PEMERINTAH DESA  
(Studi Masalah di Dusun Sarirejo RT. 09 RW.03  
Desa Bambe Driorejo Gresik)**

**SKRIPSI**

**Oleh**

**Yuznia Anggraini**

**NIM. C92216139**



**UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A**

**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel  
Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Jurusan Hukum Perdata Islam  
Prodi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)  
Surabaya  
2020**

**ANALISIS HUKUM ISLAM  
TERHADAP SEWA MENYEWA RUMAH TANPA HAK  
OLEH PEMERINTAH DESA  
(Studi Masalah di Dusun Sarirejo RT. 09 RW.03  
Desa Bambe Driorejo Gresik)**

**SKRIPSI**

**Diajukan kepada  
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel  
untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan  
dalam Menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu  
Ilmu Hukum Ekonomi Syariah**

**Oleh  
Yuznia Anggraini  
NIM. C92216139**

**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel  
Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Jurusan Hukum Perdata Islam  
Prodi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)  
Surabaya  
2020**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yuznia Anggraini  
NIM : C92216139  
Fakultas/Jurus-an/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Perdata Islam/ Hukum  
Ekonomi Syariah (Muamalah)  
Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam terhadap Sewa Menyewa  
Rumah Tanpa Hak oleh Pemerintah Desa (Studi  
Kasus di Dusun Sarirejo RT. 09 RW.03 Desa  
Bambe Kecamatan Driorejo Kabupaten Gresik)

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 10 Maret 2020

Saya yang menyatakan,



NIM. C92216139

## **PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Skripsi yang ditulis oleh Yuznia Anggraini NIM.C92216139 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 25 Juni 2020  
Pembimbing,



Ifa Mutitul Choiroh, SH, M.Kn  
NIP. 197903312007102002

## PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Yuznia Anggraini NIM. C92216139 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada hari Rabu, tanggal 22 Juli 2020, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I,



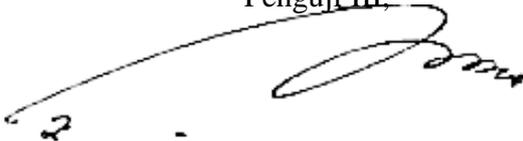
Ifa Mutitul Choiroh, SH, M.Kn  
NIP. 197903312007102002

Penguji II,



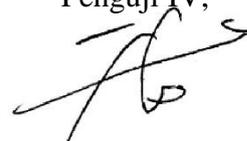
Dra. Nurhayati, M.Ag  
NIP. 196806271992032001

Penguji III,



Moch. Zainul Arifin, S.Ag, M.Pd.I  
NIP. 197104172007101004

Penguji IV,



Riza Multazam Luthfy, S.H., M.H  
NIP. 198611092019031008

Surabaya, 22 Juli 2020

Mengesahkan,

Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel  
Dekan,



Dr. H. Masruhan, M.Ag  
NIP. 195904041988031003



**KEMENTERIAN AGAMA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA**  
**PERPUSTAKAAN**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300  
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

---

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Yuznia Anggraini  
NIM : C92216139  
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam  
E-mail address : yuzniaanggraini@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Sekripsi     Tesis     Desertasi     Lain-lain (.....)

yang berjudul :

Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa-Menyewa Rumah Tanpa Hak oleh Pemerintah Desa

(Studi Masalah di Dusun Sarirejo RT.09 RW.03 Desa Bambe Kecamatan Driorejo Kabupaten

Gresik)

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 22 Juli 2020

Penulis

( Yuznia Anggraini )

















bahkan soal distribusi harta waris. Menurut pendapat Mahmud Syaltout ketentuan-ketentuan hukum mengenai hubungan perekonomian yang dilakukan masyarakat dan bertendensikan kepentingan material yang saling menguntungkan.

Berdasarkan pemikiran diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa fiqih muamalah adalah mengetahui ketentuan-ketentuan hukum tentang usaha-usaha memperoleh dan mengembangkan harta, jual-beli (*ba'i*), sewa-menyewa (*ijārah*), hutang piutang, dan jasa penitipan diantara anggota-anggota masyarakat sesuai keperluan mereka.

Salah satu dari sekianbanyak aturan fiqih muamalah yang mengatur hubungan antar sesama manusia adalah sewa menyewa (*ijārah*). Sewa menyewa (*ijārah*) merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yang dalam praktiknya terdapat banyak sekali permasalahan yang timbul. Oleh karenanya untuk menjamin kelancaran dan keabsahan dalam praktik sewa menyewa (*ijārah*), Hukum Islam telah memberikan aturan yang sebaik-baiknya.

Islam menganjurkan kepada manusia untuk mengadakan kegiatan muamalah karna sudah menjadi keperluan manusia untuk memenuhi kebutuhannya dan bahwa tidak semua orang memiliki barang/benda yang menjadi kebutuhannya, maka dari itu sewa-menyewa (*ijārah*) menjadi hal yang perlu dilakukan. Untuk melaksanakan aktivitas sewa menyewa tersebut harus memperhatikan aturan dan ketentuan-ketentuan dalam Hukum Islam mengenai *ijārah* agar terjamin kehalalannya serta agar menjamin tidak terjadi kerugian pada salah satu pihak, yakni dengan cara mengambil hak orang lain dengan cara



Alquran dan hadis secara jelas telah memperbolehkan *Ijārah* atau sewa menyewa, karena pada dasarnya seluruh umat manusia akan membutuhkan manusia lainnya dalam kehidupan sosial mereka. Dalam praktiknya, sewa-menyewa (*ijārah*) sudah menjadi hal yang tidak asing lagi bagi kebanyakan orang, baik masyarakat pedesaan maupun masyarakat perkotaan. Salah satu bentuk sewa-menyewa (*ijārah*) yang cukup unik yang pernah penulis temui adalah, sewa-menyewa rumah yang dilakukan oleh pemerintah Desa Bambe kepada masyarakat sekitar. Hal tersebut cukup unik karena rumah yang disewakan merupakan rumah milik salah seorang warga desa yang pergi meninggalkan desa puluhan tahun yang lalu. Jadi, objek dalam perikatan tersebut bukan merupakan milik Pemerintah Desa Bambe dan Pemerintah Desa berupaya memanfaatkan rumah yang ditinggal tersebut untuk disewakan pada masyarakat sekitar Desa Bambe.

Rumah kosong tersebut dalam pemanfaatannya terdapat pada hukum Islam dalam pembahasan *ihyā' al māwat* atau pemanfaatan lahan kosong yang memuat berbagai unsur pemanfaatan lahan kosong dsms Islam. Maka dapat ditinjau pula persewaan rumah kosong oleh Pemerintah Desa tersebut menggunakan teori *ihyā' al māwat*.

Praktik sewa rumah oleh pemerintah Desa Bambe RT.09 RW.03 Kecamatan Driorejo Kabupaten Gresik ini merupakan sebuah bentuk akad dengan menyewakan rumah yang telah direnovasi menggunakan dana pemerintah desa kepada masyarakat sekitar yang membutuhkan tempat tinggal dengan jangka waktu minimal dua tahun penyewaan. Berdasarkan hasil























diambil dari berbagai dokumen yang ada baik berupa buku, artikel, jurnal mengenai *ijārah* dan *iḥya' al mawat* serta bukti kepemilikan rumah yang disewakan sebagai data penelitian dan yang dianggap penulis memiliki kredibilitas yang tinggi.

#### 5. Teknik Analisis Data

Dilihat dari pemaparan diatas tidak mungkin semua permasalahan dibahas dalam penelitian ini, karena pembahasannya terlalu luas. Oleh karena itu penelitian ini hanya fokus pada permasalahan tentang bagaimana hukum dari sewa menyewa rumah tanpa pemilik yang dilakukan oleh Pemerintah Desa Bambe.

Penarikan analisis ini dilakukan dengan cara data kualitatif yang telah diperoleh dari lapangan, yaitu praktik sewa menyewa digambarkan secara rinci dan diuraikan kemudian akan ditarik ke teori *ijārah* dan *iḥya' al mawat* dalam hukum Islam apakah praktik sewa menyewa rumah tanpa pemilik di Desa Bambe itu sesuai dengan teori *ijārah* dan *iḥya' al mawat* dalam hukum Islam atau sebaliknya. Kemudian penulis akan melakukan analisis terhadap data serta dilanjutkan dengan tahap akhir yaitu tahap validasi kesimpulan secara induktif apakah sewa menyewa rumah tanpa pemilik sesuai dengan teori *ijārah* dan *iḥya' al mawat* dalam hukum Islam atau tidak yang akan disajikan dalam bentuk deskriptif.

### H. Sistematika Pembahasan

Agar skripsi ini menjadi satu kesatuan yang kronologis dan sistematis maka pembahasan yang akan disusun adalah sebagai berikut :

- Bab I : Berisi pendahuluan yang memuat latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.
- Bab II : Berisi landasan teori dan pembahasan terkait penelitian ini, dimana hal ini mencakup konsep umum tentang *ijārah* dan *iḥya' al mawat* yang meliputi pengertian *ijārah* dan *iḥya' al mawat*, dasar hukum *ijārah* dan *iḥya' al mawat*, syarat dan rukun *ijārah* dan *iḥya' al mawat*, dan hal-hal yang membatalkan *ijārah* dan *iḥya' al mawat*, serta macam-macam *ijārah* dan berakhirnya *ijārah*.
- Bab III : Memuat data yang yang didapatkan penulis ketika dilapangan, yang meliputi gambaran umum Desa Bambe, yang berisi letak geografis yang meliputi luas wilayah, sejarah, serta jumlah penduduk kemudian keadaan demografis yang meliputi keadaan ekonomi dan pendidikan, serta sosial keagamaan. Berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti yaitu latar belakang sewa menyewa rumah tanpa hak oleh pengurus Dusun Sarirejo, proses pengambilalihan kepemilikan rumah objek sewa menyewa tanpa hak oleh pengurus Dusun Sarirejo Desa Bambe, praktik sewa menyewa rumah tanpa hak oleh Pemerintah Dusun Sarirejo RT.09 RW.03 Desa Bambe Kecamatan Driorejo Kabupaten Gresik.

























































- d) Mewujudkan Pemerintah yang baik (good government) dan bersih serta berwibawa melalui otonomi daerah
- e) Meningkatkan peran serta masyarakat dalam menjaga dan menciptakan lingkungan yang sehat, bersih dan aman serta selalu membina hubungan yang baik antar sesama.

## **B. Praktik Sewa Menyewa Rumah Tanpa Hak oleh Pemerintah Dusun Sarirejo Desa Bambe**

1. Latar belakang peristiwa sewa menyewa rumah tanpa hak oleh pemerintah Dusun Sarirejo Desa Bambe

Penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti di Dusun Sarirejo RW.03 RT.09 Desa Bambe Kecamatan Driorejo Kabupaten Gresik bahwa terdapat dua buah rumah kosong yang ditinggal pergi (*minggat*) oleh pemiliknya pada sekitar tahun 2003/2004, tanpa ada yang tahu keberadaannya hingga saat ini. Pada mulanya, kedua pemilik rumah tersebut yakni Ibu Evi dan Ibu Atik merupakan teman yang cukup dekat, dan keduanya telah lama saling mengenal serta tinggal di Dusun Sarirejo cukup lama meski bukan orang asli Desa Bambe, kemudian Ibu Evi mengajak Ibu Atik untuk bersama-sama membuat arisan jajan sekitar tahun 2002, dan ternyata memiliki banyak peminat dari beberapa tempat tidak hanya warga Dusun Sarirejo namun juga beberapa daerah sekitar Desa Bambe. Setelah banyak peminat, Ibu Evi dan Ibu Atik membuka tabungan uang dan banyak pula yang berminat. Jadilah pada tahun 2004 ada sekitar 200 orang yang mengikuti arisan jajan dan



















adalah 15 meter dari tepi bibir sungai. Sedangkan rumah Ibu Evi berada kurang lebih 7 meter dari garis tepi sungai Kalimas dan rumah Ibu Atik berada kurang lebih 10 meter dari tepi sungai Kalimas. Maka keberadaan rumah Ibu Atik dan Ibu Evi seharusnya atas izin pemerintah Kabupaten Gresik karena berada pada daerah sempadan sungai Kalimas, dan Pemerintah Kabupaten Gresik berwenang untuk mencegah terbangunnya rumah tersebut diatas tanah daerah sempadan sungai Kalimas.

Kedua rumah tersebut tidak memiliki sertifikat kepemilikan atas tanah, hal ini dikarenakan tanah tersebut memang bukan milik perorangan. Nyatanya, seluruh rumah di deretan tersebut memang tidak memiliki sertifikat kepemilikan rumah, dan bisa digusur kapanpun apabila Pemerintah Kabupaten Gresik menghendaki.

Pengambilalihan hak penyewaan rumah tersebut dilakukan dengan musyawarah dusun yang dihadiri oleh pengurus dan perwakilan warga Dusun Sarirejo, sekitar satu tahun setelah rumah tersebut kosong. Hal ini dilakukan karena keberadaan rumah tersebut mengganggu kemaslahatan warga, seperti yang diketahui sebelumnya bahwa korban dari penipuan yang dilakukan Ibu Evi dan Ibu atik, berjumlah kurang lebih 200 orang dari berbagai tempat. Tidak heran bila setiap harinya terdapat orang yang menanyakan keberadaan Ibu Evi maupun Ibu Atik, terutama setelah mendengar kabar menghilangnya mereka. Hal ini berimbas pada ketentraman warga serta Pengurus Dusun Sarirejo, yang tiap hari harus berurusan dengan para korban yang terus meminta hak kepemilikan atas rumah. Beberapa yang datang biasanya berteriak marah dan











sewa menyewa dapat diserahkan. Maksudnya, barang yang diperjanjikan dalam sewa menyewa harus dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan.

Pemerintah Dusun Sarirejo Desa Bambe dalam praktiknya telah menyewakan manfaat untuk menempati atas rumah kepada warga yang ingin menyewa. Namun, rumah tersebut bukan milik pemerintah Dusun Sarirejo melainkan milik dua orang warga desa yang pergi dari desa dan tidak diketahui keberadaannya. Dan tanah tempat rumah itu berpijak merupakan tanah daerah sempadan sungai Kalimas. Maka sah hukumnya Pemerintah Dusun Sarirejo untuk memanfaatkan kedua rumah tersebut mengingat hak milik atas tanah tempat rumah tersebut berpijak adalah milik negara.

Tanah, air, udara, dan seluruh makhluk yang ada didunia ini merupakan milik Allah SWT, dan manusia membutuhkan segala aspek tersebut untuk bertahan hidup. Salah satu aspek yang paling penting adalah tanah. Tanah menjadi tempat berpijak dan juga unsur yang dibutuhkan untuk membuat rumah tinggal bagi manusia. Maka dari itu, apabila terdapat tanah kosong yang tidak jelas kepemilikan akan tanah tersebut, manusia dapat menggunakannya sesuai *ihyā' al-mawāt* atau penggunaan lahan kosong menurut hukum Islam.

*Ihyā' al-mawāt* adalah penggarapan (menghidupkan) lahan kosong yang belum diolah dan belum dimiliki seseorang, baik sebagai lahan pertanian maupun mendirikan bangunan, pengertian tersebut mengisyaratkan bahwa yang menjadikan sebab seseorang bisa memiliki sebidang tanah, manakala tanah itu











2. Jika dianalisis berdasarkan teori *ijārah*, maka praktik sewa menyewa tersebut dapat dinyatakan tidak sah karena salah satu syaratnya tidak terpenuhi, yakni syarat manfaat atas barang berupa rumah bukan milik Pemerintah Dusun Sarirejo dan tanpa seizin pemilik rumah. Dan dikarenakan tanah tempat berpijaknya merupakan tanah daerah sempadan sungai Kalimas, menyebabkan kedua rumah tersebut tidak memiliki sertifikat hak milik. Namun dikarenakan terdapat bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB maka pemerintah mengakui keberadaan kedua rumah tersebut dan karena hal tersebut maka rumah di atasnya dapat diambil alih oleh pemerintah setempat. Bila dianalisis berdasarkan teori *ihyā al mawāt*, maka pada praktik pengambilalihan kepemilikan rumah tersebut dapat dinyatakan sah. Dikarenakan tanah tempat kedua rumah tersebut merupakan tanah milik Pemerintah Kabupaten Gresik, karena termasuk dalam daerah sempadan sungai Kalimas. Dan dengan adanya SPPT PBB maka pemerintah mengakui keberadaan rumah tersebut hingga saat ini. Serta batas waktu pengambilalihan tanah yang tidak lagi dimanfaatkan adalah 3 tahun. Selain itu juga untuk kemaslahatan warga Dusun Sarirejo yang terdampak akibat sengketa tersebut berupa kebisingan orang-orang yang berdatangan dan juga meminta kepada pengurus Dusun untuk mengambilalih kepemilikan rumah kepada pengurus Dusun Sarirejo.





- Karim, Hely. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997.
- Majid, Abdul. *Pokok-pokok Fiqih Muamalah dan Hukum Kebendaan dalam Islam*. Bandung: IAIN SGD, 1986.
- Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*. Jakarta: Sinar Grafika, 1995.
- Marianto. Ketua RT.09 Dusun Sarirejo. *Wawancara*. Gresik. 6 Februari 2020.
- Muniroh, Siti. “Tinjauan hukum Islam dan hukum positif terhadap akibat hukum oper-sewa tanpa izin pemilik barang”. Tesis--UIN Sunan Ampel, Surabaya, 2017.
- Nasa'iy, Imam. *Sunan Nasa'iy*. Beirut: Dar al-Fikr, 1994.
- Nazir, Habib. *Ensiklopedia Ekonomi dan Perbankan Syariah*. Bandung: Kaki Langit, 2004.
- Pasal 1 No. 6 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa.
- Pemerintah Kabupaten Gresik, “Moto, Visi, dan Misi Desa”, dalam [https://gresikkab.go.id/sidesa/desa\\_bambe](https://gresikkab.go.id/sidesa/desa_bambe), diakses pada tanggal 10 Februari 2020.
- Pemerintah Kabupaten Gresik. “Geografis dan Sejarah”, dalam [https://gresikkab.go.id/sidesa/desa\\_bambe](https://gresikkab.go.id/sidesa/desa_bambe), diakses pada tanggal 10 Februari 2020.
- Pemerintah Kabupaten Gresik. “Struktur Organisasi”, dalam <https://gresikkab.go.id/media>, diakses pada tanggal 10 Februari 2020.
- Peraturan Pemerintah Kabupaten Gresik Nomor 15 Tahun 2011, Pasal 28 ayat 2.
- Rahman Ghazaly et al, Abdul. *Fiqh Muamallah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Rasyid, Sulaiman. *Fiqh Islam*. Al-Tahairriyah: Jakarta, 1976.
- Rosyada, Dede. *Hukum Islam dan Pranata Sosial*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh al-Sunnah Jilid 13*. Bandung: PT Alma'arif, 1987.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah*. Terj. Tirmidzi. Jakarta: Pustaka al Kautsar, 2013.
- Shihab, Quraish. *Tafsir al-Misbah*. Ciputat: Lentera Hati, 2002.
- Sholihuddin. *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam I*. Surabaya: IAIN SA Press, 2013.
- Sugeng. Bendahara RW.03 Dusun Sarirejo Desa Bambe. *Wawancara*. Gresik. 9 Februari 2020
- Suhendi, Hendi. *Fiqh muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.

- Suwadi, Mifdaful. Penyewa Rumah Ibu Atik. *Wawancara*. Gresik. 8 Februari 2020
- Syafi'i Antonio, Muhammad. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Syafi'i, Rahmat. *Fiqh muamalah*. Bandung: CV. Pustaka Setia, 2001.
- UIN Sunan Ampel, Fakultas Syari'ah dan Hukum. *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*. Edisi 2017.
- Wardi Muslich, Ahmad. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Amzah, 2013.
- Wibisono, Priyo. Kepala Dusun Sarirejo. *Wawancara*. Gresik. 9 Februari 2020
- Ya'qub, Hamzah. *Kode Etik Dagang menurut Islam Pola Pembinaan Hidup Dalam Berekonomi*. Bandung: Diponegoro, 1984.
- Zuhaili, Wahbah. *Fiqh dan Perundangan Islam*. Malaysia: Dar El Fikr, 1995.
- Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Imam Syafi'i*. Jakarta: al-Mahira, 2010.

