

**TINJAUAN FIKIH MUAMALAH TERHADAP  
PRAKTIK AKAD SEWA  
TANAH BENGKOK DENGAN SISTEM LELANG  
(Studi Kasus di kelurahan Sokoduwet Kecamatan  
Pekalongan Selatan)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat  
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)



Oleh :

**SHELA AVINA**  
**NIM. 1217006**

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN  
2021**

**TINJAUAN FIKIH MUAMALAH TERHADAP  
PRAKTIK AKAD SEWA  
TANAH BENGKOK DENGAN SISTEM LELANG  
(Studi Kasus di kelurahan Sokoduwet Kecamatan  
Pekalongan Selatan)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat  
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)



Oleh :

**SHELA AVINA**  
**NIM. 1217006**

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN  
2021**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : SHELA AVINA

NIM : 1217006

Judul : TINJAUAN FIKIH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK  
AKAD SEWA TANAH BENGKOK DENGAN SISTEM  
LELANG (Studi Kasus di kelurahan Sokoduwet Kecamatan  
Pekalongan Selatan)

Menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah penulis sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan apabila tidak benar, maka peneliti bersedia mendapat sanksi akademik sebagaimana mestinya.

Pekalongan, 28 Oktober 2021

Yang menyatakan



**SHELA AVINA**  
**NIM 1217006**

## NOTA PEMBIMBING

**Tarmidzi, M.S.I**

Desa Larikan RT 06/RW 02 Kec Doro Kab Pekalongan

Lamp : 2 (dua) eksemplar

Hal : Naskah Skripsi Sdri. Shela Avina

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syariah

c.q. Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

di

PEKALONGAN

Assalamualaikum Wr.Wb.

Setelah diadakan penelitian dan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah Skripsi Saudari :

Nama : **Shela Avina**

NIM : **1217006**

Jurusan : **Hukum Ekonomi Syariah**

Judul : **Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Akad Sewa Tanah**

**Bengkok dengan Sistem Lelang**

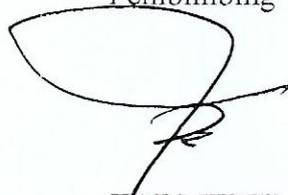
Dengan ini mohon agar Skripsi Saudari tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

Demikian nota pembimbing ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatiannya saya sampaikan terimakasih.

Wassalamualaikum Wr.Wb

Pekalongan, 10 Mei 2021

Pembimbing



**TARMIDZI, M.S.I**

NIP. 19780222201608DI094



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN  
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Pahlawan No.52, Rowolaku, Kajen, Pekalongan Telp. (0285) 412575 Fax. (0285) 423428

**PENGESAHAN**

Dekan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) mengesahkan skripsi

saudara :

**N a m a : SHELA AVINA**  
**N I M : 1217006**  
**Judul Skripsi : TINJAUAN FIKIH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK AKAD SEWA TANAH BENGKOK DENGAN SISTEM LELANG (Study Kasus Kelurahan Sokoduwet Kecamatan Pekalongan Selatan)**

Telah diujikan pada Hari Jum'at, Tanggal satu Oktober Tahun 2021 dan dinyatakan **LULUS** serta diterima sebagai sebagian syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Pembimbing

**Tarmidzi, M.S.I**  
**NIP. 19780222201608DI094**

Dewan Penguji

Penguji I

**Dr.Akhmad Jalaludin, M.A**  
**NIP.197306222000031001**

Penguji II

**Abdul Hamid, M.A**  
**NIP. 197806292011011003**

Pekalongan, 1 Oktober 2021

Disahkan oleh  
Dekan



**Dr.Akhmad Jalaludin, M.A.**  
**NIP. 197306222000031001**

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Sesuai dengan SKB Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan  
Kebudayaan RI NO. 158/1997 dan No. 0543 b/U/1987

Tertanggal 12 Januari 1988

### A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama Latin	Huruf	Keterangan
ا	Alif	-	Tidak dilambangkan
ب	Bā	B	B
ت	Tā	T	Be
ث	Sā	S	Ta
ج	Jim	J	S dengan titik di atasnya
ح	Hā	H	Je
خ	Kā	Kh	h dengan titik di atasnya
د	Dāl	D	De
ذ	Zāl	Z	Z dengan titik di atasnya
ر	Rā	R	Er
ز	Zāi	Z	Zet
س	Sā	S	Es
ش	Syīn	SY	Es dan Ye
ص	Sād	S	s dengan titik di atasnya
ض	Dād	D	d dengan titik di atasnya

ط	Tā	T	t dengan titik di atasnya
ظ	Zā	Z	z dengan titik di atasnya
ع	‘Ain	‘	Koma terbalik di atasnya
غ	Gāin	G	Ge
ف	Fā	F	Ef
ق	Qāf	Q	Qi
ك	Kāf	K	Ka
ل	Lām	L	El
م	Mīm	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wawu	W	We
ه	Hā	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya’	Y	Ye

## B. Konsonan Rangkap, termasuk tanda Syaddah, ditulis lengkap

: احمديه ditulis Ahmadiyah

## C. Ta’ Marbutah di akhir Kata

1. Bila dimatikan ditulis h, kecuali untuk kata-kata Arab yang sudah terserap menjadi bahasa Indonesia

جماعة : ditulis Jama’ah

2. Bila dihidupkan karena berangkai dengan kata lain, ditulis t

نعمة الله : ditulis ni'matullah

زكاة الفطر : ditulis Zakat al-fitri

#### **D. Vokal Pendek**

Fathah ditulis a, kasrah ditulis i, dan dammah ditulis u

#### **E. Vokal Panjang**

1. A Panjang ditulis ā panjang ditulis ī dan u panjang ditulis ū, masingmasing dengan tanda (-) di atasnya.

2. Fathah + Ya tanpa dua titik yang dimatikan ditulis ai, dan fathah + wawu mati ditulis au.

#### **F. Vokal-vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata dipisahkan**

**dengan Apostrof**

أنتم : ditulis a'antum

مؤنث : ditulis mu'annas

#### **G. Kata Sandang Alif + Lam**

Kata sandang berupa “al” ( ) لditulis dengan huruf kecil, kecuali

terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan.

Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...

2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan ...

3. *Masyâ' Allâh kâna wa mâ lam yasya' lam yakun.*

4. *Billâh 'azza wa jalla*

5. Jika diikuti huruf Qomariyah ditulis al القرآن : ditulis al-Qur'an

6. Bila diikuti huruf Syamsiyah, huruf I diganti dengan huruf Syamsiyah yang mengikutinya

السَّيِّعَة : ditulis asy-syayi'ah

## **H. Huruf Besar**

Penulisan huruf besar disesuaikan dengan Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia (PUEBI)

## **I. Kata Dalam Rangkaian Frase dan Kalimat**

1. Ditulis kata per kata, atau
2. Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dalam rangkaian tersebut

شيخ الإسلام : ditulis syaikh al-Islam atau syaikhul Islam

## **PERSEMBAHAN**

Segala puji bagi Allah dengan kerendahan hati saya serta kebahagiaan hati kupersembahkan dan kuhadiahkan karya ini untuk orang-orang yang telah memberi dukungan dan semangat selama saya menyelesaikan karya ini.

Kepada kedua Orang tua saya yang selalu mengiringi langkah saya dengan do'a kepada Bapak Tarmidzi selaku Dosen Pembimbing saya yang bersedia saya reportkan dan selalu meluangkan waktunya, kepada Bapak Nurji selaku ketua Tani Kelurahan Sokoduwet yang sudah banyak membantu dan juga kepada diri saya sendiri karena sudah mau berjuang hingga akhirnya mendapat gelar Sarjana. Harapan saya semoga langkah kedepan selalu diberikan kemudahan dan kelancaran. Ilmu yang saya dapatkan selama berkuliah bisa bermanfaat untuk orang lain dan menjadi ladang pahala bagi mereka yang sudah membantu saya.

## **MOTTO**

Jangan sampai laki-laki meremehkanmu hanya karena kamu dianggap butuh, uangnya, jabatannya, Tegaklah diatas kakimu sendiri. Jangan menjadi wanita seremeh itu. Jangan pergi mengikuti kemana jalan akan berujung, buat jalanmu sendiri dan tinggalkanlah jejak.

## ABSTRAK

**SHELA AVINA (NIM : 1217006)** “Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Akad Sewa Tanah Bengkok dengan Sistem Lelang di Kelurahan Sokoduwet Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan” Skripsi Jurusan Hukum Ekonomi Syariah IAIN Pekalongan Tahun 2021.

Praktik lelang yang sudah dilakukan selama turun menurun oleh masyarakat Kelurahan Sokoduwet merupakan praktik dengan tiga kali tingkatan, yang pertama dilakukan oleh tingkat Kecamatan kemudian dilelang kembali oleh tingkat Kelurahan. Setelah dilakukannya lelang di tingkat Kelurahan maka tim bentukan dari Kelurahan akan melelang kembali ke tingkat Desa dengan harga yang tinggi untuk mencari saldo yang lebih. Praktik lelang bahkan sudah dilakukan sejak zaman Nabi Muhammad dan diperbolehkan asalkan sesuai dengan apa yang telah disyariatkan dan tidak menimbulkan gharar atau kerugian kepada salah satu pihak serta adanya unsur maisir didalam praktiknya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana praktik lelang dengan akad sewa yang dilakukan oleh Kelurahan Sokoduwet serta mengetahui dari segi tinjauan Fikih Muamalah nya terhadap akad sewa tanah bengkok tersebut.

Penelitian tersebut menggunakan jenis penelitian langsung kelapangan, dengan pendekatan kualitatif. Dan data yang dikumpulkan adalah data primer yang diperoleh langsung dari sumbernya seperti ketua tani yang mengurus semua persiapan lelang dan wawancara terhadap peserta lelang yang menjadi pemenang maupun yang mengalami kekalahan. Teknik dalam pengumpulan data menggunakan teknik wawancara serta observasi dan dokumentasi. menggunakan analisis data untuk peneliti ketika melakukan proses langsung kelokasi hingga akhir penelitian.

Praktik lelang seperti ini sudah dilakukan mulai dari Kepala Kelurahan yang pertama, tetapi pada tahun 2012 lelang sawah sudah diambil sepenuhnya oleh penduduk setempat, yang berarti bahwa pihak Kelurahan sudah tidak ikut campur dalam hal ini, hanya saja mendapatkan sedikit dari hasil lelang untuk pembangunan. Objek tanah bengkok yang dijadikan lelang adalah seluruh bengkok mantan Kades dan Carik serta Perangkat atau pamong desa yang telah mnegabdi dengan baik selama bekerja.

Praktik lelang tanah bengkok di Kelurahan Sokoduwet menggunakan 2 sistem. Yaitu terbuka dan tertutup dengan penawaran langsung dan tidak langsung tetapi sejauh ini yang sering digunakan adalah penawaran secara lisan karena dianggap lebih efektif dengan waktu 5-6 jam.

Hasil penelitian yang sudah peneliti lakukan disimpulkan bahwa praktik lelang tersebut apabila dilihat dari syarat dan rukun akadnya maka sudah sesuai dengan apa yang tertuang dalam Ijarah, serta dari segi muamalahnya tidak ditemukan adanya unsur gharar maupun maisir dalam praktiknya, maka praktik lelang tersebut sudah sesuai dengan aturan dalam Agama serta dapat dijadikan contoh untuk praktik lelang di daerah lain.

**Kata Kunci : Akad Sewa, Gharar Maisir, Praktik Lelang**

## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmanirrohim*

*Alhamdulillahirobil'alamin*, Puji Syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan nikmat kemudahan, kesabaran, kekuatan serta semangat kepada penulis hingga bisa menyelesaikan tugas akhir dalam bentuk skripsi dengan tepat waktu, Shalawat serta salam tidak lupa penulis panjatkan untuk Nabi Muhammad SAW yang telah melimpahkan tauladan kepada para umatnya.

Skripsi dengan judul *“Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Akad Sewa Tanah Bengkulu dengan Sistem Lelang di Kelurahan Sokoduwet Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan”* tersebut sudah selesai dengan baik. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi syarat kelulusan untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah IAIN Pekalongan.

Tidak lupa juga penulis ucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu agar skripsi ini selesai, yaitu kepada :

1. Bapak DR. H. Zaenal Mustakim, M.Ag' selaku Rektor IAIN Pekalongan, beserta segenap jajarannya yang telah memberikan kesempatan baik secara edukatif maupun administratif, sehingga dapat memperlancar skripsi ini.
2. Bapak Dr. H. Akhmad Jalaludin M.A, selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Pekalongan serta sebagai dosen wali study saya.
3. Bapak Tarmidzi, M.S.I selaku ketua jurusan Hukum Ekonomi Syariah IAIN Pekalongan serta Dosen Pembimbing skripsi saya yang telah banyak sekali membantu dan meluangkan waktunya, memberikan pikiran, bimbingan pengarahannya serta nasihatnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
4. Ibu Karimatul Khasanah, S.H.I., M.S.I selaku Sekretaris jurusan Hukum Ekonomi Syariah.
5. Segenap dosen Fakultas Syariah IAIN Pekalongan yang sudah membagi ilmunya dikelas, semoga ilmi yang bapak ibu berikan kepada kami memberikan manfaat.

6. Juga tidak lupa penulis ucapkan kepada semua staf dan karyawan Fakultas IAIN Pekalongan yang sudah membantu dalam pengurusan administrasi untuk menyelesaikan studi ini.
7. Semua staf dan karyawan perpustakaan IAIN Pekalongan yang sudah memberikan pinjaman buku.
8. Kepada kedua orang tua saya yang selalu mengiringi setiap langkah saya dengan doa, memberikan semangat dan motivasi.
9. Kepada Ibu Rohyati dan Bapak Suminto yang selalu mendukung saya dan mendoakan.
10. Bapak Ainur Rofiq selaku Kepala Kelurahan Sokoduwet Pekalongan yang sudah berkenan memberikan waktu dan informasi mengenai lelang.
11. Bapak H. Nurji selaku ketua tani Kelurahan Sokoduwet yang sudah meluangkan banyak waktu dan memberikan informasi yang rinci kepada saya.
12. Bapak Mahmud selaku ketua panitia lelang Kelurahan Sokoduwet yang sudah banyak membantu dan memberikan informasi serta meluangkan waktunya.

Semoga amal serta keiklasan yang telah mereka perbuat menjadi ladang pahala dan amal saleh dengan berlipat dari Allah SWT, aamiin. Penulis sudah berusaha untuk memberikan hasil yang baik tetapi penulis sadar atas kekurangan serta keterbatasan yang ada. Untuk itu penulis mengharapkan kritik serta sarannya.

Pekalongan, Oktober 2021

Penulis



**Shela Avina**

NIM. 1217006

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....	ii
NOTA PEMBIMBING .....	iii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iv
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN .....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	ix
MOTTO .....	x
ABSTRAK .....	xi
KATA PENGANTAR .....	xii
DAFTAR ISI .....	xiv
DAFTAR TABEL .....	xviii
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian .....	4
D. Telaah Pustaka .....	6
E. Kerangka Teoritik .....	7
F. Metode Penelitian .....	13
G. Sistematika Pembahasan .....	15

**BAB II : TINJAUAN UMUM AKAD SEWA TANAH BENGKOK DALAM  
FIKIH MUAMALAH**

A. Akad .....	18
1. Pengertian Akad .....	18
2. Rukun Akad .....	20
3. Syarat Umum Akad .....	20
B. Konsep Lelang .....	22
1. Pengertian Lelang .....	22
2. Rukun dan Syarat Jual Beli Lelang .....	23
3. Manfaat Lelang .....	25
C. Definisi Tanah Bengkok .....	25
1. Pengertian Tanah Bengkok .....	25
2. Jenis-jenis Tanah Bengkok .....	28
D. Sewa Menyewa .....	29
1. Pengertian Sewa Menyewa .....	29
2. Hak dan Kewajiban Penyewa .....	31
3. Dasar Hukum Ijarah .....	34
4. Rukun Ijarah .....	36
5. Syarat Sah nya Sewa Menyewa .....	37
6. Pembatalan dan berakhirnya Ijarah .....	38
7. Macam-Macam Ijarah .....	39
8. Penentuan Upah dalam Ijarah .....	40
9. Afwah atau Hikmah Sewa Menyewa .....	41

10. Urbun atau uang muka .....	42
--------------------------------	----

**BAB III : GAMBARAN UMUM PRAKTIK AKAD SELANG SEWA TANAH  
BENGKOK DI KELURAHAN SOKODUWET PEKALONGAN SELATAN**

A. Gambaran Umum Kelurahan Sokoduwet Pekalongan Selatan .....	45
1. Profil Kelurahan Sokoduwet .....	45
2. Struktur Pemerintahan Kelurahan Sokoduwet .....	47
B. Profil Masyarakat Sokoduwet Pekalongan Selatan .....	49
1. Jumlah Masyarakat Kelurahan Sokoduwet Pekalongan Selatan ...	49
2. Profil Mata Pencaharian Masyarakat Kelurahan Sokoduwet .....	49
C. Tujuan diadakannya Sewa Tanah oleh Kelurahan Sokoduwet .....	51
D. Praktik Akad Sewa Tanah yang dilakukan oleh Kelurahan Sokoduwet Kecamatan Pekalongan Selatan .....	52
1. Objek selang tanah bengkok oleh Kelurahan Sokoduwet Kecamatan Pekalongan Selatan.....	52
2. Aturan serta Tata tertib yang berlaku dalam proses selang di Kelurahan Sokoduwet Pekalongan Selatan .....	56
3. Proses Akad Sewa dalam Praktik selang di Kelurahan Sokoduwet Pekalongan Selatan .....	61
4. Proses Pembayaran Sewa selang.....	65

**BAB IV : ANALISIS TINJAUAN FIKIH MUAMALAH TERHADAP AKAD  
SEWA TANAH BENGKOK DENGAN SISTEM SELANG**

1. Analisis Praktik Akad Sewa Tanah Bengkok dengan Sistem Selang .....	67
---	----

2. Analisis Keterkaitan pada prinsip Akad lelang tanah bengkok ....73

## **BAB V : PENUTUP**

- A. Kesimpulan .....76
- B. Saran .....77

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

Tabel I.I : Nama Kepala Desa di Kelurahan Sokoduwet Pekalongan Selatan pada tahun 2015-sekarang .....	48
Tabel II.I : Jenis Mata Pencaharian Penduduk di Kelurahan Sokoduwet Pekalongan Selatan .....	50
Tabel III.I : daftar luas tanah bengkok eks Kelurahan Sokoduwet tahun garapan 17 April 2019 s/d April 2021 .....	53
Tabel IV.I : Daftar harga lelang sawah bengkok eks Kelurahan Sokoduwet tahun garapan 27 April 2020 s/d april 2021 .....	54

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Dalam hal sebagai pemenuh kebutuhan ekonomi, manusia diharuskan agar saling berhubungan dengan manusia lain dengan cara bertransaksi dalam bentuk Muamalah dengan tetap sesuai dengan apa yang dianjurkan dalam aturan agama Islam, salah satu bentuk dalam bermuamalah yang dapat dilakukan menurut aturan agama islam antara lain melakukan jual beli, ijarah ataupun yang lain.<sup>1</sup> Sedangkan yang berkaitan dengan alam sekitar, manusia yang memiliki sifat baik akan selalu menjaga alam sekitar untuk diambil manfaat dalam bidang ekonomi yang baik, menjaga serta melestarikannya dengan tidak mengeksploitasi alam sekitar untuk dimanfaatkan dengan cara yang tidak terpuji sebagai pemenuh kepentingan material dirinya sendiri. Tetapi dimanfaatkan sebagai kemakmuran bagi sekelilingnya. mereka dapat menjaga alam untuk dijadikan sebagai bagian kehidupan dengan saling membantu dan saling bersimbiosis mutualisme atau saling menguntungkan.

Mustafa Ahmad Zarqa menyatakan bahwa Fikih Muamalah adalah hukum yang berkaitan mengenai aktivitas manusia, hubungannya dengan kebendaan dan penyelesaian perselisihan diantara keduanya. Pada hal ini aktivitas muamalah yang sering digunakan adalah jual beli dan sewa menyewa. dalam islam sewa menyewa pada dasarnya boleh dilakukan dengan barang bergerak

---

<sup>1</sup> M.Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Yogyakarta:Logung Pustaka,2009),hlm.2

maupun tidak bergerak. Akad ini merupakan pengambilan manfaat dari benda yang dijadikan objek sewaan tetapi tidak diikuti dengan perpindahan hak kepemilikannya. Manfaat barang yang akan disewakan juga harus jelas sesuai dengan kegunaan barang tersebut, jadi apabila barang yang disewakan tidak dapat dimanfaatkan sebagaimana mestinya maka transaksi ijarah dapat dibatalkan.<sup>2</sup>

Di era yang semakin maju dengan peralatan yang semakin canggih pada zaman seperti ini, banyak sekali dimanfaatkan untuk melakukan transaksi yang semakin marak serta berkembang agar dapat mendapatkan tujuan seperti apa yang diinginkan tetapi akad yang dilakukan apakah sesuai dengan aturan syara' atau belum, hal seperti ini menjadi masalah sendiri bagi orang yang mengerti mengenai hukum Islam dalam sebuah transaksi. Salah satu transaksi yang saya temukan dan cukup menarik yaitu sewa tanah melalui sistem lelang berupa tanah bengkok, hingga saat ini masih dipraktikkan secara turun temurun oleh Kelurahan Sokoduwet Kecamatan Pekalongan Selatan. Tanah bengkok atau biasa disebut tanah kas desa merupakan tanah hak milik yang dimiliki oleh desa atau sekelompok masyarakat, dan dalam penggunaannya bisa untuk kepentingan bersama maupun bergiliran, serta hasilnya akan dikembalikan lagi kepada masyarakatnya untuk kesejahteraan mereka. Dalam hal lain menyebutkan tanah tersebut merupakan kepemilikan dari Negara yang diamanatkan atau diberikan kepada desa untuk membantu mensejahterakan desa. Dengan adanya proses praktek lelang tanah yang dilakukan dua kali di Desa Soko Duwet Pekalongan,

---

<sup>2</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada,Cet I,1993)hlm..29

oleh karenanya peneliti melakukan penelitian yang lebih untuk mengetahui hukum dan praktek lelang tersebut.

Diadakannya praktik sewa tanah dengan sistem lelang tersebut masih diperlukannya tinjauan menurut hukum fikih mumalah, yang akan dijabarkan dari bagaimana proses akad yang dilakukan apakah sesuai dengan hukum yang berlaku atau adanya penyimpangan. Juga maraknya terjadi praktik gharar serta maisir yang bisa membuat rugi salah satu pihak yang mengikuti lelang tersebut. Dengan diadakannya praktik sewa tanah dengan sistem lelang yang sudah dilakukan oleh Kelurahan Sokoduwet Pekalongan Selatan memicu saya untuk melakukan penelitian yang lebih berbobot lagi apakah yang dilaksanakan selama ini sudah sesuai dengan apa yang ada dalam aturan hukum dalam bermuamalah atau masih ada yang menyeleweng. Pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pada pasal 21 disebutkan bagaimana asas yang diwajibkan dalam melakukan transaksi muamalah yaitu adanya asas Amanah, Luzum, Saling menguntungkan, sikap yang baik, halal, Taswiyah, serta kemampuan.<sup>3</sup>

Oleh karena nya saya sebagai peneliti tertarik untuk meneliti hal ini dimana lahan sawah di desa tersebut merupakan tanah bengkok yang sudah ditarik oleh pemerintah Kota Pekalongan dan kemudian di lelang dan dimanfaatkan oleh masyarakat setempat dengan syarat pengelolaan harus dilakukan oleh sekelompok orang yang terdiri dari masyarakat di desa tersebut, yang kemudian oleh sekelompok masyarakat tadi dilakukan lelang kembali ke tingkat yang lebih

---

<sup>3</sup> Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Depok:Kencana,2009),hlm.19

rendah dengan harga yang lebih mahal untuk mendapatkan saldo yang lebih tinggi, pada saat sudah mendapatkan hal itu maka tanah dilelang kembali oleh masyarakatnya dengan harga yang lebih tinggi lagi. Dalam deskripsi di atas maka penulis merasa tertarik untuk membahas perihal tanah, sebagai suatu karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul **“TINJAUAN FIKIH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK AKAD SEWA TANAH BENGKOK DENGAN SISTEM LELANG” (Study Kasus di Kelurahan Sokoduwet Kecamatan Pekalongan Selatan).**

## **B. Rumusan Masalah**

Dari adanya informasi mengenai praktik lelang tersebut maka sudah penulis uraikan hanya garis besarnya saja pada bab latar belakang maka muncul suatu masalah hingga dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah praktik akad sewa tanah bengkok menggunakan sistem lelang di Kelurahan Soko Duwet Pekalongan?
2. Bagaimanakah tinjauan Fikih Muamalah terhadap akad sewa tanah bengkok dengan sistem lelang di Kelurahan Soko Duwet Pekalongan?

## **C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian**

### **a. Tujuan Penelitian**

Tujuan penulisan penelitian ini sebagai jawaban dari pertanyaan yang timbul dalam rumusan masalah yang terjadi yaitu:

1. Untuk mengetahui praktik akad sewa tanah bengkok dengan sistem lelang yang dilaksanakan di Kelurahan Soko Duwet Pekalongan Selatan.

2. Untuk mengetahui tinjauan Fikih Muamalah terhadap akad sewa tanah bengkok dengan sistem lelang di Kelurahan Soko Duwet Pekalongan Selatan.

b. Kegunaan Penelitian

kegunaan penelitian adalah akibat dari sebuah penelitian yang dapat dipelajari serta digunakan dengan cara individu, masyarakat ataupun pemerintah. manfaat antara lain :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian tersebut diharapkan bisa menjadi manfaat bagi perkembangan ilmu serta hukum dalam Fikih Muamalah.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi peneliti

Penelitian diharapkan bisa menambah suatu pengetahuan maupun wawasan bagi peneliti sendiri dalam pengelolaan tanah kas desa dengan sistem lelang dan faktor penghambat yang bisa mempengaruhi pelaksanaannya.

- a. bagi masyarakat

penelitian ini berharap bisa memberikan informasi tentang praktik serta hukumnya kepada masyarakat terhadap pentingnya pengelolaan tanah.

b. Bagi pemerintah

Peneliti bersandar agar Penelitian ini dapat memberikan kegunaan serta manfaat bagi pemerintah mengenai informasi sosialisasi penggunaan pemanfaatan tanah kas desa<sup>4</sup>.

#### D. Telaah Pustaka

Dicantumkannya penelitian terdahulu agar pembaca bisa mengetahui lebih dalam lagi mengenai praktik akad sewa menyewa dalam ruang lingkup transaksi. Dalam bab ini peneliti menuliskan penelitian yang berkaitan dengan hal tersebut sebagai berikut :

Penelitian yang berkaitan dengan sewa menyewa dilakukan oleh Nurul Wahid Romadlon, Mahasiswa jurusan Hukum Bisnis Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang tahun 2013 dengan judul “*Sewa Tanah dengan Sistem Lelang Perspektif Hukum Islam*” dengan hasil penelitian bahwa praktik sewa menyewa sudah dilakukan pada zaman Rasulullah dengan sistem lelang terbuka dan boleh dilakukan asalkan tidak menyimpang dari ajaran yang berlaku.<sup>5</sup>

Penelitian yang berkaitan dengan Sewa menyewa tanah juga dilakukan oleh Rukhan Fadoli, Mahasiswa jurusan Ilmu Hukum Ekonomi Syari’ah Universitas Islam Negeri Walisongo (UIN) Walisongo tahun 2016 dengan judul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Alih Fungsi Pengelolaan*

---

<sup>4</sup> Margono, *Metodologi Penelitian Pendidikan*,(Jakarta:Rineka Cipta,2007).hlm.1

<sup>5</sup> Nurul Wahid Romadlon,*Sewa Tanah dengan Ssitem Lelang Perspektif Hukum Islam*,Skripsi Universitas Islam negeri Maulana Malik Ibrahim Malang,2013.

*Tanah dalam Sewa Tanah*” hasil penelitian mengacu pada praktik yang dilakukan, sudah sesuai dan tidak bertentangan dengan nash yang telah ditegaskan dalam Al-Qur’an maupun Hadist<sup>6</sup>.

Skripsi dari Kolipatul Muhandi, dengan judul “Tinjauan Fikih Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian. Diterbitkan oleh UIN Walisongo Semarang tahun 2013 Fakultas Syariah.

### **E. Kerangka Teoritik**

Perjanjian merupakan sebuah kesepakatan antara dua orang atau lebih perihal urusan yang utama yang akan dijadikan objek sebuah penelitian. Adanya sebuah kesepakatan karena tumbuhnya kepentingan dari setiap pihak yang saling membutuhkan. Perjanjian juga dapat dikatakan sebagai persetujuan karena masing-masing pihak setuju untuk melakukan perjanjian tersebut.<sup>7</sup>

Perjanjian menurut Hukum Islam berasal dari bahasa arab *Al-aqd*’ yang secara etimologi merupakan akad sebuah perjanjian, perikatan serta pemufakatan. Menurut para ahli Hukum Islam Kontemporer, akad membutuhkan sebuah rukun serta syarat. Akad sendiri memiliki empat rukun diantaranya :

1. *Aqidain* yaitu kedua pihak yang mengadakan akad, disebut rukun kontrak karena merupakan pilar utama tegaknya sebuah akad.

---

<sup>6</sup> Rukhan Fadoli, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Alih Fungsi Pengelolaan Tanah dalam Sewa Tanah*, Skripsi Universitas Negeri Walisongo, 2016.

<sup>7</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah (Studi tentang teori akad dalam Fikih Muamalah)*, Cet ke 2, (Jakarta : Raja Grafindo, 2010), hlm.82

2. Adanya Objek Akad, sebelum melakukan perjanjian serta mengucapkan ijab dan qobul maka yang menjadi objek dalam akad harus jelas terlebih dulu.
3. Kemudian adanya *Shighat Al-Aqid*, setelah terpenuhinya aqid serta objek yang menjadi sebuah perjanjian rukun yang selanjutnya adanya kesepakatan dari para kedua belah pihak atau *Shighat Al-Aqd* .
4. Yang juga tidak kalah penting dari melakukan sebuah perjanjian adalah harus adanya maksud dan tujuan diadakannya perjanjian tersebut.

Dalam melakukan sebuah perjanjian juga tidak lepas dari adanya sebuah Syarat yang harus terpenuhi, berikut penulis jabarkan :

1. Syarat berlangsungnya sebuah akad merupakan persyaratan yang wajib terpenuhi supaya keberadaan akad diakui oleh syara'
2. Adanya syarat keabsahan akad, suatu persyaratan yang sudah ditetapkan oleh syara' untuk menentukan ada atau tidaknya resiko dari sebuah hukum untuk menentukan ada tidaknya akibat hukum yang ditimbulkan.
3. Syarat kepastian akad, suatu syarat kepastian akad sehingga tidak terjadi hak memilih membatalkan atau melanjutkan.
4. Adanya syarat pelaksanaan akad, untuk melakukan sebuah akad maka adanya syarat yang wajib dilakukan yakni kecakapan terhadap hukum (*ahliyyah*) serta bertindak hukum serta memiliki kewenangan (*wilayah*) untuk bisa melakukan perbuatan hukum itu<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, Cet ke 1, (Jakarta: Rineka Cipta, 1992), hlm.462

Seseorang yang mengerti cara bermuamalah akan selalu berhati-hati dalam mengikuti, dan melakukan semua tindakan yang berkaitan dengan hukum islam agar supaya tidak melanggar aturan yang telah ditetapkan dalam syara'. Tetapi tidak banyak orang yang memandang bahwa hal semacam ini lumrah dilakukan serta menjadi sebuah kebiasaan diruang lingkup masyarakat itu sendiri. Kekeliruan yang sering terjadi dalam bermuamalah yang mungkin sebagian orang tidak merasa atau bahkan sudah mengerti bahwa tindakan seperti ini salah tetapi karena menguntungkan maka tetap dilakukan adalah adanya *gharar* serta *maisir* didalam sebuah perjanjian. Tindakan *al-maisir* pada jaman sekarang ini telah banyak sekali dilakakukan disamakan dalam sebuah perilaku yang dianggap boleh asal kebutuhan, kemudahan, serta menguntungkan bagi pihak satu dan merugikan bagi pihak lain terpenuhi kemudahan untuk mendapatkan harta tanpa bersusah payah sebab menjadi berkecukupan.<sup>9</sup>

Bermuamalah tidak pernah lepas dari adanya kaidah-kaidah syara' yang sudah ditetapkan oleh para ulama serta fuqoha (ahli fiqih) terdahulu. Dalam menerapkan sebuah hukum tentang bermuamalah selalu berdasar kepada prinsip pokok bahwa “*segala sesuatu asalnya mubah (boleh) kecuali ada dalil yang melarangnya*” didasarkan kepada dalil syar'i yang terdapat dalam Al-Qur'an surah Al-Qashas ayat 26

قَالَتْ إِحْدَهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

---

<sup>9</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*,(Jakarta: Gaya Media Pratama,2000),hlm.232-235

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: ‘Wahai bapakku, ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat serta dapat dipercaya.’”

Pada bagian lain Syekh Qadhawi mengatakan bahwa “*kaidah asal segala sesuatu adalah halal*” tetapi hal ini hanya terbatas kepada masalah benda, juga mencangkup pada masalah pekerjaan yang bukan tergolong kedalam urusan ibadah yaitu di istilahkan pada muamalah. Pada hal ini adalah tidak haram serta tidak terikat kecuali memang oleh syara’ yaitu perintah Allah serta Rasul sendiri yang mengharamkan. Terdapat dalam beberapa Hadist pula yang menyebutkan mengenai hal penting dalam bermuamalah pada kategori bisnis.

Menurut pendapat dari Ibnu Qayyin, “(apabila anda telah menelaah keadaan al-mughalabat (perlombaan dengan taruhan harta)”. Sedangkan menurut Ibnu Taimiyah, “sesungguhnya mayoritas muamalah yang dilarang dalam Al-Qur’an dan sunnah kembali kepada realisasi keadilan serta larangan berbuat zalim baik yang kecil maupun besar seperti memakan harta orang lain dengan batil dan lain sebagainya. Oleh karenanya syariat melarang jual beli yang terdapat unsur gharar serta jual beli yang berisi maisir atau judi didalamnya. Dalam praktik perekonomian kegiatan prediksi tersebut tidak diperbolehkan dalam Islam. Jumhur ulama Hanafiyah, Malikiyah, Syafi’iyah dan Hambaliyah berpendapat bahwa unsur penting dalam al-maisir adalah taruhan.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup>Oni Sahroni, *Riba, Gharar, dan Kaidah-Kaidah Ekonomi Syariah : Analisis Fikih dan Ekonomi*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 77

Dalam bermuamalah juga tidak terlepas dari adanya unsur gharar, tidak hanya maisir saja yang terkadang ada didalam transaksi tersebut. Gharar dipandang sebagai suatu sebab terjadinya tidak sah kontrak karena terjadinya kemungkinan kerugian serta penipuan yang ditanggung dari salah satu pihak yang saling melakukan transaksi. Didalam pengertiannya, gharar merupakan resiko dalam hal ini ulama berbeda pendapat dalam mendefinisikan pengertian gharar, Ulama Hanafiyah memberikan definisi gharar adalah transaksi pada objek yang tidak mempunyai kejelasan dan tidak diketahui, sedangkan pendapat dari Ibnu Hazn yaitu apabila pembeli tidak tahu apa yang akan dia beli serta penjual tidak tahu apa yang sedang dia jual maka itu diartikan sebagai gharar.

Dalam definisi gharar secara lebih umum, para Ulama berpendapat lebih pada kecenderungan pengertian pada kepastian serta kemungkinan barang itu ada dan sampai kepada pembeli dalam kondisi baik secara kualitas dan kuantitas. Beberapa hal yang dapat dikategorikan menjadi gharar diantaranya

- a. Sesuatu terjadi dimana para pihak tidak mengerti bahwa itu akan terjadi atau tidak.
- b. Adanya objek diluar sepengetahuan para pihak yang terlibat.
- c. Sesuatu yang tidak diketahui oleh para pihak, apakah hal itu ada atau tidak.
- d. Sesuatu yang jelas masih diragukan kepemilikannya, perolehan ataupun penguasaannya.

e. Sesuatu yang jumlahnya belum dapat diketahui.<sup>11</sup>

Ulama memiliki spesifik gharar dari berbagai ragam, yaitu terdapat pada dua jenis gharar yang pertama gharar pada segi akad dalam hal kalimat transaksinya, kemudian yang kedua gharar pada objek transaksi.

f. Gharar dalam shighat akad ada *Bai'atani fii ba'ilah*, merupakan sebuah perjanjian dengan dua transaksi baik yang terlaksana salah satu dari dua transaksi (dari segi harganya). Misalnya saja “saya jual sepatu ini kepada anda seharga dua ratus secara tunai serta tiga ratus secara kredit” kemudian dijawab kepada pembeli saya terima. Atau penulis misalkan lagi “saya jual sepeda motorku dengan harga sekian dengan syarat anda harus menjual mobil anda kepada saya dengan harga sekian”. Unsur gharar dalam pemisalan dua tersebut jelas ada, karena kalimat transaksi yang disepakati bukan objeknya.

g. Gharar dalam segi objek transaksinya, ketidakjelasan pada jenis objek transaksi karena ketidakjelasan dzat, macam serta sifat dan karakteristik objeknya.

Dalam praktiknya hampir setiap bisnis terlarang terdapat unsur gharar maupun maisir yang mungkin di ketahui maupun tidak di ketahui. Oleh karena nya para pihak transaksi muamalah wajib mengerti dengan benar apa yang menjadi ketentuan yang diatur dalam syara' supaya tidak

---

<sup>11</sup> Oni Sahroni, *Riba, Gharar, dan Kaidah-Kaidah Ekonomi Syariah...*

menimbulkan dosa dalam transaksi.<sup>12</sup> Sifat dari Gharar mencakup aspek ketidakjelasan, bahaya, serta resiko pada hasil perjanjian yang sudah dilakukan yang dapat menuju kepada perselisihan.

## **F. Metode Penelitian**

Metode sebuah usaha untuk mendapatkan, menguraikan serta membuktikan sebuah keabsahan suatu pengetahuan yang dapat dilakukan dengan menggunakan metode ilmiah.<sup>13</sup> Agar tercapainya hasil yang baik serta menuju pelaksanaan penelitian yang terarah. Oleh karena itu agar dapat memperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan harapan, maka pendekatan didalam proses pengumpulan data menjadi syarat penting untuk pelaksanaan sebuah penelitian.

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang peneliti digunakan dengan metode Deskriptif analisis dengan memahami fenomena yang terjadi dari subjek penelitian dengan cara deskriptif dalam bentuk kata serta bahasa atau pengumpulan data berdasarkan wawancara kepada para tokoh yang turut andil dalam proses praktik tersebut. Dalam penelitian ini penulis melaksanakan penelitian mengenai sewa menyewa lahan sawah yang dilaksanakan oleh Kelurahan Sokoduwet Kecamatan Pekalongan Selatan.

---

<sup>12</sup> Husain Syahatah, *Transaksi dan Etika Bisnis Islam*,(Jakarta: Visi Insani,2005),hlm.152

<sup>13</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*,(Yogyakarta,1983),hlm.103

## 2. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kelurahan Soko Duwet Pekalongan Selatan.

## 3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini ada dua macam antara lain :

### a. Data Primer

Data yang diperoleh langsung dari sumbernya yang diamati dan kemudian dicatat. dalam penelitian ini data primer diperoleh melalui adanya proses wawancara kepada para tokoh yang terlibat dalam proses lelang tersebut.

### b. Data Sekunder

Merupakan sebuah data yang bisa didapat dari sumber yang tidak langsung, seperti data dokumentasi. juga dapat memanfaatkan data sekunder yang berupa karya ilmiah, buku ataupun sebuah jurnal kontemporer yang berkaitan dengan obyek penelitian.<sup>14</sup>

## 4. Teknik Pengumpulan Data

Wawancara dengan cara terbuka dan dengan menggunakan pengumpulan data dari studi pustaka. Untuk bisa memperoleh data guna penyusunan skripsi ini, peneliti menggunakan 3 teknik dalam pengumpulan data antara lain

---

<sup>14</sup> Marzuki, *Metodologi Riset*, (Yogyakarta:PT Raja Grafindo Persada, 1986), hlm. 55.

a. Interview atau wawancara

proses tanya jawab yang dilakukan secara lisan dengan dua pihak atau lebih yang dilakukan secara langsung saling berhadapan.

b. Observasi

dilakukan dengan pengamatan dan dicatat secara lengkap terhadap apa saja permasalahan yang terjadi pada objek penelitian yang langsung dari sumbernya.

c. Dokumentasi

dengan cara peneliti mengambil gambar dari objek yang diteliti sebagai penguat serta bukti.

d. Metode Analisis Data

Peneliti memakai metode analisis deduktif, yaitu dengan cara data yang bersifat umum ditarik kesimpulan agar menjadi bersifat khusus.

## **G. Sistematika Pembahasan**

Agar mencapai sebuah pembahasan serta memperoleh gambaran tentang praktik lelang yang dilakukan oleh Kelurahan Sokoduwet, maka peneliti mencantumkan sebuah sistematika penulisan sebagai berikut ini :

*Pertama* pada bab I peneliti mencantumkan pembahasan tentang bagaimana latar belakang sebuah permasalahan yang terjadi, dengan mencantumkan rumusan masalah serta tujuan yang hendak dicapai. Juga tidak lupa peneliti mencantumkan tentang peneliti yang terdahulu sebagai referensi dan acuan,

tidak lupa peneliti juga menjabarkan mengenai metode yang digunakan dalam melakukan penelitian agar sesuai dengan apa yang dilakukan dan apa yang terjadi dilapangan dan mencantumkan gambaran mengenai penulisan sistematika pada penelitian ini serta memberikan penjelasan mengenai akad maisir dan gharar.

*Kedua* pada bab ke II penulis mencantumkan tentang tinjauan umum akad, konsep lelang, definisi tanah bengkok, serta sewa menyewa dan ijarah, dalam kaitannya dengan akad sendiri meliputi pengertian akad, rukun akad, dan syarat umum dalam melakukan akad. Kemudian pada poin konsep lelang sendiri penulis mencantumkan bagaimana pengertian lelang secara umum, rukun serta syarat pada jual beli lelang serta manfaat dari lelang yang bisa kita dapatkan. Selanjutnya ada definisi tanah bengkok yang hanya meliputi pengertian serta jenis-jenis tanah bengkok itu sendiri. Pada poin selanjutnya ada sewa menyewa yang meliputi pengertian secara umum dalam KUH Perdata, unsur sewa menyewa serta hak dan kewajiban bagi pihak penyewa. Poin terakhir ada Ijarah, disini penulis mencantumkan pengertian ijarah menurut islam, dasar yang menjadi hukum dalam ijarah, rukun dan syarat sahnya ijarah, pembatalan serta berakhirnya ijarah serta macam-macamnya.

*Ketiga* pada bab ke III penulis menjelaskan mengenai gambaran umum Kelurahan Sokoduwet Pekalongan Selatan dengan poin-poin profil Kelurahan Sokoduwet, Struktur Pemerintahan dalam Kelurahan Sokoduwet, gambaran masyarakat serta mata pencaharian mereka. Kemudian penulis juga membahas mengenai proses praktik akad yang dilakukan dan tata tertib nya.

*Keempat* pada bab IV Peneliti cantumkan analisis mengenai praktik akad sewa yang dilakukan serta analisis tentang bagaimana pandangan dalam Fikih Muamalah mengenai alih fungsi dari sawah yang dilelang.

*Kelima* pada bab V penulis menyajikan penutup serta kesimpulan dari kajian pada bab sebelumnya serta saran yang diakhiri dengan penutup.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Pada uraian yang telah dijelaskan pada bab-bab sebelumnya dengan ini peneliti menarik kesimpulan setelah melakukan study kasus di Kelurahan Sokoduwet Pekalongan Selatan dengan judul skripsi TINJAUN FIKIH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK AKAD SEWA TANAH BENGKOK DENGAN SISTEM LELANG peneliti menarik adanya kesimpulan diantaranya :

1. Gambaran praktik yang terjadi di Kelurahan Sokoduwet dalam perihal pelaksanaannya sudah teratur sedemikian rupa, tidak ada kecurangan maupun paksaan bagi para peserta semuanya real dilakukan karena keinginan sendiri. Sebelum dilakukannya lelang biasanya para panitia akan mengumumkan terlebih dahulu satu minggu sebelum terjadinya lelang. Hal ini dikarenakan agar para peserta yang ingin berpartisipasi bisa mengumpulkan uang terlebih dulu, Dalam hal Urban atau uang muka yang hilang atau hangus apabila peserta tidak dapat melunasi sesuai dengan waktu yang diberikan yaitu 7x24 jam juga tidak bisa dikatakan adanya unsur gharar didalamnya, karena dalam hal ini aturan semacam ini sudah ada dalam buku tata tertib lelang juga dibacakan oleh panitia sebelum dilakukannya lelang tersebut yang sudah dibuat bersama serta disetujui bersama oleh para pihak yang mengikuti lelang, gharar adalah ketidakjelasan pada sebuah transaksi yang akhirnya dapat

merugikan salah satu pihak. Tetapi dalam praktiknya, tidak ada unsur gharar didalamnya karena semuanya murni dilakukan atas dasar kerelaan serta kesepakatan.

2. Dilihat dari rukun serta syaratnya dalam melakukan akad sewa menyewa, Kelurahan Sokoduwet sudah sangat sesuai dengan anjuran yang ada dalam Fikih Muamalah, yaitu dilakukan dengan orang yang sudah baligh serta tidak cacat terhadap hukum, adanya sighthat (*ijab dan qobul*) maka praktik di Kelurahan Sokoduwet sudah memenuhi unsur tersebut.

## **B. Saran-Saran**

Praktik lelang yang dilakukan oleh Kelurahan Sokoduwet sesuai dengan Al-Qur'an dan Hadist karena tidak bertentangan dengan nash. Ada beberapa saran yang akan penulis sampaikan sebagai masukan dalam praktik lelang dan penulis berharap saran ini bermanfaat serta membantu memperluas pengetahuan mengenai praktik lelang bagi pembaca yaitu dalam setiap akan dilakukannya sebuah transaksi yang akan dilakukan secara terus menerus menjadi kebiasaan, cantumkan secara jelas mengenai syarat penting yang ada jadi tidak terjadi kekeliruan dan perubahan aturan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- A Mas'adi, Gufron. 2002. *Fiqh Muamalah Konstektual*. (Jakarta: Rajawali Press)
- Buku Monografi Semester I Kelurahan Sokoduwet Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan*
- Data Administrasi Kelurahan Sokoduwet Kecamatan Pekalongan Selatan tahun 2020*
- Dewi Gemala. 2013. *Hukum Perikatan Islam Indonesia*. (Jakarta: Kencana)
- Hanan Abdul. 2012. *Hukum Ekonomi Syariah*. (Jakarta: Kencana)
- Harun Nasrun. 2007. *Fiqh Muamalah*. (Jakarta: Gaya Media Pratama)
- Huda Qomarul. 2011. *Fiqh Muamalah*. (Yogyakarta: Penerbit Teras)
- Husain Syahatah. 2005. *Transaksi dan Etika Bisnis Islam*. (Jakarta: Visi Insani)
- Kamus Besar Bahasa Indonesia*
- Margono. 2007. *Metodologi Penelitian Pendidikan*. (Jakarta: Rineka Cipta)
- Marzuki. 1986. *Metodologi Riset*. (Yogyakarta: PT. Raja Grafindo Persada)
- Nasrun Haroen. 2000. *Fiqh Muamalah*. (Jakarta: Gaya Medika Pratama)
- Oni Sahroni. 2015. *Riba, Gharar, dan Kaidah-Kaidah Ekonomi Syariah: Analisis Fikih dan Ekonomi*. (Jakarta: Rajawali Pers)
- Sudarsono. 1992. *Pokok-Pokok Hukum Islam*. (Jakarta: Rineka Cipta)
- Sutendi Andrian. 2011. *Hukum Gadai Syariah*. (Bandung: Alfabeta)
- Syafe'i, Rachmat. 2001. *Fiqh Muamalah*. (Bandung: Pustaka Setia)
- Syamsul Anwar. 2010. *Hukum Perjanjian Syariah (Studi tentang teori akad dalam Fikih Muamalah)*. (Jakarta: Raja Grafindo)

Yazid, Afandi M. 2009. *Fiqih Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah*. (Yogyakarta: Logung Pustaka)

### **Jurnal**

Abdul Haris. 2017. "Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Jalan Antara PT. Cipta Marga Perkasa Dengan Pemilik Tanah Di Kecamatan Rantau Pandan Kabupaten Bungo" *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, Vol 15 No 1-6 Maret 2017

Alusyanti Primawati. 2011. "Analisis Sistem Informasi Sewa Menyewa Pada Pasar Festival PT. BAKRIE PESONA RASUNA" *Jurnal Ilmiah Faktor Exacta*, Vol 4 No 3 September 2011

*Jurnal Sewa Menyewa*, Vol XIV No 1 Juni 2018

Offi Jayanti dan Agung Darmawan. 2018. "Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan yang Terikat Hak Tanggungan" *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 20 Maret 2018

Rosita Tehuayo. 2018. "Sewa Menyewa Ijarah Dalam Sistem Perbankan Syariah".

### **Skripsi**

Fadoli Ruhkan. 2016. "*Tinjaun Hukum Islam Terhadap Alih Fungsi Pengelolaan Tanah Dalam Sewa Tanah Di Desa Wringjenggot Kecamatan Balapulang Kabupaten Tegal*" Skripsi Sarjana Ekonomi

Nurul, Wahid Romadlon. 2013. "*Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang Perspektif Hukum Islam di Desa Dewi, Brayon, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah*" Skripsi Sarjana Hukum

### **Surah Al-Qur'an**

Q.s Al-Baqarah ayat 233

Q.s An-Nisa ayat 29

Q.s An-Nahl ayat 97

## **Hadist**

HR. Al-Bazzar

HR. Ibnu Majah dari Ibn Umar

## **Narasumber**

Ahmad Yasin Merupakan Pemenang lelang tanah Jonjang Alimin. Wawancara Pribadi 3 Maret 2020.

Ainur Rofiq. Kepala Kelurahan Sokoduwet Kecamatan Pekalongan Selatan Tahun 2017-sekarang. Wawancara Pribadi, 12 November 2020

H.Nurji. Kepala Tani Kelurahan Sokoduwet Kecamatan Pekalongan Selatan yang mengatur semua sistem praktik lelang dengan dibantu oleh tim bentukan. Wawancara Pribadi 13 November 2020.

H.Sarip. Merupakan Pemenang Lelang. Wawancara Pribadi 1 Maret 2021

Pemilik lahan sawah pribadi. Wawancara Pribadi 3 Oktober 2021

## **PEDOMAN WAWANCARA**

Penyusunan Pertanyaan dari sebuah Karya Ilmiah Skripsi dengan judul Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Praktik Akad Sewa Tanah Bengkulu Dengan Sistem Lelang di Kelurahan Sokoduwet Kecamatan Pekalongan Selatan.

### **A. Daftar Pertanyaan Untuk Kepala Kelurahan Sokoduwet**

1. Bagaimana Proses Praktik Lelang di Kelurahan Sokoduwet ini Pak?
2. Apakah dari Pihak Kelurahan ikut dalam berpartisipasi dalam Praktik lelang?
3. Berapa lama praktik lelang tersebut sudah berjalan?
4. Siapakah pertama kali yang mencetuskan ide untuk melakukan lelang ini?
5. Apakah Kelurahan juga menikmati hasil dari praktik lelang tersebut?

### **B. Daftar Pertanyaan Untuk Ketua Tani Kelurahan Sokoduwet**

1. Bagaimana alur proses lelang di Kelurahan Sokoduwet ini?
2. Bagaimana dengan sistem Pembagiannya?
3. Berapa jangka waktu pengelolaan tanah yang di lelang?
4. Apakah adanya jaminan apabila selama 1 tahun proses lelang tetapi sawah tidak panen?
5. Apakah para pemenang lelang dikenakan biaya PBB?
6. Apakah sistem lelang dilakukan dengan terbuka atau tertutup?
7. Bagaimana Syarat mengikuti lelang?

### C. Daftar Pertanyaan Untuk Peserta lelang

1. Apa tujuan serta alasan bapak mengikuti lelang ini?
2. Menurut bapak selaku peserta lelang apakah didalam praktiknya sudah dilakukan secara adil?
3. Apa saja yang menjadi faktor penghambat dalam megikuti lelang ini?
4. Apakah setelah memenangkan lelang, tanah boleh diperjual belikan kembali?
5. Apakah didalam prosesnya bapak pernah mengalami kendala

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

Nama : Shela Avina  
Tempat, Tanggal Lahir : Batang, 1 Desember 1998  
NIM : 1217006  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Semester : 9 (Sembilan)  
Tahun Ajaran : 2017  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Pekerjaan : Mahasiswa, Guru Les Privat  
Alamat : Kabupaten Batang, Kecamatan Batang Desa  
Kabundelan Rt 04/Rw 08

### Riwayat Pendidikan

1. TK TUNAS HARAPAN KEBONAN (2006)
2. SDN 01 PROYONANGGAN (2011)
3. SMP NEGERI 06 BATANG (2014)
4. MA NEGERI BATANG (2017)

## LAMPIRAN

**PERATURAN DAN TATA TERTIB LELANG EKS BENGKOK  
TINGKAT KELURAHAN DUWET  
KECAMATAN PEKALONGAN SELATAN  
KOTA PEKALONGAN**

**MUSYAWARAH MASYARAKAT KELURAHAN DUWET**

Nomor : 592.3 / 01/ III / Tahun 2012

Tentang

Peraturan dan Tata Tertib, Prosedur Pelaksanaan Lelang  
Sawah Eks Bengkok Kelurahan Duwet

- Mengingat :**
- a) bahwa dalam rangka meningkatkan kelancaran penyelenggaraan atau pelaksanaan pelelangan sawah eks bengkok Kelurahan Duwet Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan berjalan dengan tertib, aman, kondusif, transparan, dan akuntabel, agar berhasil guna dan berdaya guna, maka dipandang perlu mengatur tata tertib, prosedur pelaksanaan lelang sawah eks bengkok Kelurahan Duwet ;
  - b) bahwa sehubungan dengan huruf a tersebut diatas, maka dipandang perlu ditetapkan dalam Musyawarah Masyarakat Kelurahan Duwet ;

- Mengingat :**
- 1. Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah ;
  - 2. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 1988 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekalongan, Kabupaten Daerah Tingkat II Pekalongan dan Daerah Tingkat II Kabupaten Batang ;
  - 3. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2000 tentang Pembentukan, Penghapusan dan Penggabungan Kelurahan Pasal 12 ;
  - 4. Musyawarah Warga tentang Peraturan dan Tata Tertib Pelelangan Sewa Eks Bengkok Kelurahan Duwet serta Pembentukan Tim Perumus Peraturan dan Tata Tertib Pelelangan Sewa Eks Bengkok Kelurahan Duwet tgl 8 Februari 2012 ;

**MEMUTUSKAN :**

- Mengatakan :**
- MUSYAWARAH MASYARAKAT KELURAHAN DUWET TENTANG PERATURAN DAN TATA TERTIB, PROSEDUR PELAKSANAAN LELANG SAWAH EKS BENGKOK KELURAHAN DUWET

**PERUBAHAN PERATURAN DAN TATA TERTIB LELANG EKS BENGKOK  
TINGKAT KELURAHAN DUWET  
KECAMATAN PEKALONGAN SELATAN  
KOTA PEKALONGAN**

KEPUTUSAN MUSYAWARAH MASYARAKAT KELURAHAN DUWET  
Nomor : 592.3/02/III/Tahun 2014  
Tentang :  
**PERUBAHAN PERATURAN DAN TATA TERTIB PROSEDUR PELAKSANAAN  
LELANG EKS SAWAH BENGKOK  
KELURAHAN DUWET**

Menimbang: a) bahwa dalam rangka meningkatkan kelancaran penyelenggaraan pelaksanaan pelelangan sawah eks bengkok Kelurahan Duwet Kecamatan Pekalongan Selatan Kota Pekalongan berjalan tertib, aman, kundusif, transparan dan akuntabel, agar berhasil guna dan berdaya guna, maka dipandang perlu mengatur, tata tertib, prosedur pelaksanaan lelang sawah eks bengkok Kelurahan Duwet;

b) bahwa sehubungan dengan huruf a tersebut diatas, maka dipandang perlu ditetapkannya Perubahan Peraturan dan Tata Tertib Prosedur Pelaksanaan Lelang Eks Sawah Bengkok tingkat Kelurahan Duwet dalam Musyawarah Masyarakat Kelurahan Duwet;

Mengingat : 1. Undang-undang Nomor : 32 Tahun 2004 tentang : Pemerintahan Daerah ;  
2. Peraturan Pemerintah Nomor : 21 Tahun 1988 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Kabupaten Tk II Pekalongan dan Daerah Tk. Kabupaten Batang ;  
3. Peraturan Daerah Nomor : 7 Tahun 2000 tentang : Pembentukan, Penghapusan dan Penggabungan Kelurahan ;  
4. Musyawarah warga tentang Perubahan Peraturan dan Tata tertib Pelaksanaan Lelang Eks Sawah Bengkok Kelurahan Duwet, serta Pembentukan Tim Perubahan Peraturan dan Tata Tertib Pelelangan Eks Bengkok Kelurahan Duwet tanggal 19 Maret 2014 ;

**MEMUTUSKAN**

Menetapkan: Keputusan Musyawarah Masyarakat Kelurahan Duwet tentang Perubahan Peraturan dan Tata Tertib, Prosedur Pelaksanaan Lelang Sawah Eks Bengkok Kelurahan Duwet

PERUBAHAN PERATURAN DAN TATA TERTIB LELANG EKS BENGKOK  
TINGKAT KELURAHAN DUWET  
KECAMATAN PEKALONGAN SELATAN  
KOTA PEKALONGAN

KEPUTUSAN MUSYAWARAH MASYARAKAT KELURAHAN DUWET  
Nomor : 592.3/02/III/Tahun 2014

Tentang :  
Perubahan Peraturan dan Tata Tertib Prosedur Pelaksanaan Lelang Eks Bengkok  
Kelurahan Duwet

Ditandatangani oleh Tim Perubahan Peraturan Tata Tertib  
Atas nama lembaga atau organisasi  
Di wilayah Kelurahan Duwet

Unsur-Unsur :

- Pemerintahan Kelurahan Duwet	: - Achmad Damsuki, S.Sos.:	.....
	- Shodiqin, BA	.....
- LPM	: - Mahmud-I	.....
	- Rinna Kusharyanti, SE	.....
- SKM	: - Drs. Bambang Subekti	.....
	- Saefudin	.....
- Karang Taruna	: - Musbikhin	.....
	- Wahyudi	.....
- Perwakilan RW	: - Slamet Khuzaeri	.....
- Perwakilan RT	: - Yuli Sulastio, SH	.....
- Ormas NU	: - Fauzan S. Ag	.....
	- Ahmad Kaliri	.....
- Yayasan Arrohmah	: - Budiman S. Ag	.....
	- Agus Mansyur	.....
- Pengurus Masjid Arrohmah	: - Amin Ilyas	.....
	- A. Hasan YP	.....
- Kelompok Tani	: - H. Suhari	.....
	- H. Syarif	.....
- Tokoh Agama	: - Mustofa	.....
	- Nurji, SHI	.....
- Tokoh Masyarakat	: - H. Waduri	.....
	- H. Slamet Johan	.....

Sawah bengkok Kelurahan Sokoduwet Kecamatan Pekalongan Selatan



Wawancara pribadi bapak Ainur Rafik Kepala Kelurahan Soko Duwet



Proses lelang bersama warga dan panitia



Wawancara pribadi bapak H. Nurji Ketua Tani Soko Duwet





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN  
UNIT PERPUSTAKAAN

Jl.Kusuma bangsa No.9 Pekalongan.Telp.(0285) 412575 Faks (0285) 423418  
Website :perpustakaan iain-pekalongan.ac.id |Email : perpustakaan@iain pekalongan. ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika IAIN Pekalongan, yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : SHELA AVINA

NIM : 1217006

Fakultas/Jurusan : SYARIAH / HUKUM EKONOMI SYARIAH

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada  
Perpustakaan IAIN Pekalongan, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Tugas Akhir  Skripsi  Tesis  Desertasi  Lain-lain (.....)

TINJAUAN FIKIH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK AKAD SEWA TANAH  
BENGKOK DENGAN SISTEM LELANG (Studi Kasus di kelurahan Sokoduwet  
Kecamatan Pekalongan Selatan)

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

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan  
IAIN Pekalongan, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta  
dalam karya ilmiah saya ini

Dengan demikian ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Pekalongan, Oktober 2021



SHELA AVINA  
NIM. 1217006

NB: Harap diisi, ditempel meterai dan ditandatangani  
Kemudian diformat pdf dan dimasukkan dalam cd.