

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Konteks Penelitian

Kita sebagai manusia tentunya tidak dapat hidup sendiri, dan membutuhkan bantuan orang lain, karena manusia terlahir sebagai makhluk sosial. Kerjasama dengan sesama manusia berguna untuk meningkatkan perekonomian dan juga kebutuhan hidup. Kerjasama dilakukan oleh adanya kedua belah pihak yang dapat menguntungkan satu sama lain. Kerjasama dalam Islam tidak asal kerjasama, pada Islam tentunya harus dilakukan dengan syariatnya atau yang sesuai dengan fiqih muamalahnya.<sup>1</sup>

Pada fiqih muamalah telah dijabarkan tentang aturan mengenai banyak hal tidak hanya kerjasama saja, namun juga mencakup perjanjian, jual beli, dan lain sebagainya. Perjanjian merupakan suatu hal yang sering kita jumpai pada kehidupan sehari-hari. Perjanjian tidak dapat terlepas dari sebuah perikatan. Perikatan tersebut juga terjadi pada sewa-menyewa. Makna dari hal tersebut, ialah bahwasanya penyewa mempunyai keterikatan perikatan dengan orang yang menyewakan.<sup>2</sup>

Lalu berbeda halnya dengan sewa-menyewa, yaitu sebuah perjanjian diantara kedua belah pihak yang dimana pihak satunya mendapatkan kenikmatan atau keuntungan dari barang yang disewa dan berbeda halnya dengan pihak yang menyewakan mendapatkan keuntungan pada pembayaran harga dari barang yang disewakan tersebut. Dalam Islam sewa-menyewa

---

<sup>1</sup>Sulaiman Rasjid, "*Fiqh Islam*", (Bandung:Sinar Baru Algesindo, 2004),278.

<sup>2</sup> Drs.H.Ahmad Wardi Muslich, "*Fiqh Muamalat*", (Jakarta: AMZAH,2017), 315.

biasa disebut dengan *ijarah*. Sewa –menyewa dalam Hukum Islam memiliki beberapa rukun dan syarat serta adapula jenis-jenis akad *ijarahnya*.<sup>3</sup>

Berbeda halnya dengan sosiologi hukum, sosiologi hukum pada hakikatnya memiliki hubungan yang erat dengan perundang-undangan. Menurut Jufrina Rizal, salah satu sub kajian dari sosiologi hukum modern adalah kajian mengenai sosiologi peraturan perundang-undangan atau sosiologi pembuatan undang-undang. Hal ini pada penerapannya dapat membantu untuk mengukur tingkat kemampuan suatu peraturan perundang-undangan dan berguna untuk melihat bagaimana hubungan antara peraturan perundang-undangan dengan masyarakat yang keduanya bersifat resiprokal. Kemampuan peraturan perundang-undangan ini berfungsi untuk mengukur seberapa mampunya memberikan kegunaan dan kekuatan untuk menyelesaikan permasalahan hukum di masyarakat, menciptakan keadilan, serta kepastian hukum.<sup>4</sup>

Membahas Tanah bengkok tentunya tidak jauh dari komponen aset pemerintah atau desa, adapun maksud dari Tanah bengkok ialah Tanah hasil dari kas desa yang dibagi rata secara menyeluruh lalu disewakan secara lelang pada masyarakat yang membutuhkan, guna untuk menambah pendapatan perekonomian dari warga desa tersebut.<sup>5</sup> Sedangkan Lelang yaitu merupakan sebuah sistem menjual barang yang dibuka secara umum dengan penawaran yang memiliki harga yang meningkat dan diperjualbelikan kepada orang-orang yang diundang ataupun bahkan sudah diberitahu tentang adanya

---

<sup>3</sup> Tim Laskar Pelangi, “*Metodologi Fiqih Muamalah Diskursus Metodologis Konsep Interaksi Sosial-Ekonomi*”, (Kediri: Lirboyo Press,2013), 278.

<sup>4</sup>Dr.Fithriatus Shalihah, *Sosiologi Hukum*, Depok: Rajawali Pers, 2017,cet.1,6.

<sup>5</sup> Helmi Karim, “*Fiqh Muamalah*”, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 21.

pelelangan tersebut dan diberikan kesempatan untuk menawar harga lalu menyetujui harga yang ditawarkan tersebut. Pada dasarnya peserta yang mengikuti lelang dapat meminta kejelasan informasi secara detail pada pejabat lelang yaitu meliputi jenis barang, harga serta waktu lelang. Keterbukaan informasi dari Pihak Lelang akan sangat berpengaruh dengan objek yang akan dilelang<sup>6</sup>.

Pelaksanaan lelang sewa tanah diatur oleh masing-masing daerah, salah satunya juga di Kota Kediri yang dimana sudah diatur Oleh Peraturan Walikota Kediri Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Tata Cara Penyewaan Tanah Pertanian Milik Pemerintah Kota Kediri. Lelang sewa tanah pelaksanaannya dibantu oleh pihak lurah masing-masing dan yang bertanggung jawab atas semua jalannya lelang sewa tanah pertanian/ bengkok ialah pihak kecamatan.<sup>7</sup> Berdasarkan Peraturan Walikota Kediri Pasal 11 sebagai berikut:<sup>8</sup>

- 1. Penyewa wajib menanggung seluruh biaya yang timbul akibat penggunaan obyek sewa dan menanggung biaya Pajak Bumi Bangunan (PBB) Pada Tahun berjalan selama masa Perjanjian.*
- 2. Pemenang lelang sewa dilarang memindahtangankan atau mengalihkan obyek sewa kepada pihak lain.*

Kemudian berakhirnya sewa apabila jangka waktunya sudah habis, jika dalam sebuah perjanjian sewa berakhir maka pihak penyewa wajib mengosongkan tanah pertanian yang telah disewanya dan jika pada saat masa sewa habis pihak Pemerintah Daerah dapat melakukan pengambilalihan secara

---

<sup>6</sup> Hendi Suhendi, "*Fiqh Muamalah*", (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada,2002), 86.

<sup>7</sup> Peraturan Walikota Kediri Nomor 5 Tahun 2020, Pasal 5 ayat 4-5.

<sup>8</sup> Ibid, Pasal 11 ayat 1-2.

sepihak.<sup>9</sup> Peraturan pelaksanaan lelang sewa tanah hampir sama dengan praktik pelaksanaan sewa-menyewa pada umumnya. Bentuk perjanjian sewa-menyewa dapat berupa tertulis dengan bentuk dokumen ataupun lisan antara pihak penyewa dengan yang menyewakan.

Praktik lelang sewa tanah pertanian atau tanah bengkok di Kelurahan Gayam, Kecamatan Mojoroto Kota Kediri ini mengalami beberapa konflik permasalahan, yakni pihak pemenang lelang menyewakan kembali sawah sewanya tersebut kepada kedua penggarap dengan masing-masing luasnya 1(satu) hektar sama rata. Hal tersebut dipicu karena adanya ketidakmampuan pihak pemenang lelang untuk menggarap sawahnya tersebut sendirian. Namun selama satu tahun berlalu dikarenakan ada pandemi covid-19 pihak panitia lelang memperbolehkan kepada para pemenang lelang untuk memperpanjang masa sewanya tersebut, akan tetapi pada saat penggarap pertama sudah membayarkan perpanjangan sewa pada pihak pemenang lelang justru tidak segera dibayarkan.

Kemudian untuk penggarap kedua sudah menyewakan lahan tersebut pada orang lain dan sudah dilakukan perjanjian, akan tetapi pihak penyewa baru tersebut karena merasa sudah membayar lunas dan menjadi miliknya maka sawah yang sudah ditanami padi tersebut ditebas dan dibersihkan tanpa sepengetahuan pihak penggarap kedua. Sedangkan untuk selanjutnya yakni adanya pemenang lelang yang semena-mena merasa tanah tersebut menjadi miliknya disewakan lagi kepada orang lain, namun liciknya hanya karena uang beliau menyewakan lahan sawah tersebut kepada orang yang berbeda

---

<sup>9</sup> Ibid, Pasal 13 ayat 1-2.

lagi, sehingga disini menjadikan pihak penggarap pertama merasa kecewa dan dirugikan tentunya hal tersebut dirasakan oleh pihak penggarap 2 tadi.

Melihat adanya praktik lelang sewa tanah pertanian atau bengkok aset pemerintah ini apakah sudah dianggap memenuhi syarat dan rukun dari akad sewa-menyewa jika dilihat dari segi hukum islamnya serta mekanisme lelang menurut Peraturan Daerah Walikota Kediri, lalu apakah juga sudah tepat tindakan kepedulian yang dilakukan masyarakat jika dilihat dalam konteks sosiologi hukumnya? Berdasarkan permasalahan diatas perlu adanya penelitian lebih lanjut yang dituangkan dalam bentuk Penelitian Skripsi yang berjudul **“Tinjauan Sosiologi Hukum Islam Terhadap Praktik Wanprestasi Akad Sewa Tanah Bengkok di Kelurahan Gayam Kec. Mojoroto Kota Kediri”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dari itu rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik wanprestasi akad sewa tanah bengkok di Kelurahan Gayam, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri?
2. Bagaimana tinjauan sosiologi hukum islam terhadap wanprestasi akad sewa tanah bengkok di Kelurahan Gayam, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri?

## **C. Tujuan Penelitian**

Dengan adanya suatu permasalahan dari praktik sewa tanah bengkok dari hasil lelang ini, maka penulis mempunyai tujuan dari penelitian ini atas permasalahan yang terjadi, yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dari praktik wanprestasi akad sewa tanah bengkok di Kelurahan Gayam, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri.
2. Untuk menganalisis berbagai pandangan masyarakat terhadap wanprestasi akad sewa tanah bengkok dengan tinjauan sosiologi hukum islam di Kelurahan Gayam, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Dengan adanya penelitian ini, peneliti berharap bahwasanya penelitian ini dapat memberikan kegunaan ataupun manfaat bagi perorangan ataupun masyarakat. Berikut manfaat dari penelitian ini yaitu meliputi:

1. Secara Teoritis:

Manfaat teoritis pada penelitian ini diharapkan mampu menambah serta memperdalam wawasan pengetahuan guna untuk melakukan praktik akad sewa tanah bengkok sistem lelang dengan prosedur yang benar.

2. Secara Praktis

- a. Bagi Peneliti

Peneliti nantinya dapat memperoleh gelar Sarjana-1 nya dari wawasan Ilmu Pengetahuannya tentang Sosiologi Hukum Islam terhadap praktik wanprestasi akad sewa tanah bengkok dengan sistem lelang.

- b. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan untuk dapat membantu dalam hal ilmu wawasan dan pengetahuan, terutama pada Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

c. Bagi Masyarakat

Masyarakat nantinya dapat mengetahui bagaimana jalannya praktik sewa sawah tanah bengkok dengan sistem lelang ini dengan benar yang tentunya sudah sesuai dengan hukum Islam dan juga tentunya sesuai dengan Peraturan yang berlaku bagi Negara ataupun Pemerintah.

**E. Telaah Pustaka**

1. Skripsi yang ditulis oleh Fanja Saputri dengan judul “Hukum Sewa Menyewa Tanah Bengkok Ditinjau Dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Purwodadi Kecamatan Kota Gajah)”. Pada skripsi ini menggunakan penelitian jenis lapangan (*field research*). Penelitian pada skripsi ini bersifat deskriptif analisis. Dalam skripsi ini dapat disimpulkan bahwa hukum sewa menyewa Tanah Bengkok di Purwodadi Kecamatan Kota Gajah pada transaksi akad ijarah yang diperbolehkan, dikarenakan yang sesuai dengan rukun dan syarat sewa menyewa. Perbedaan penelitian ini dengan peneliti yaitu, jika pada penelitian ini lebih mengarah cara pemanfaatan dari tanah bengkok tersebut yang tidak sesuai dengan teori, sedangkan pada penelitian peneliti ini lebih mengarah pada akad sewa yang tidak sesuai dengan teori dan juga adanya keresahan yang dilakukan oleh pihak penyewa. Persamaan dari kedua penelitian ini sama-sama menggunakan akad sewa-menyewa (*ijarah*).<sup>10</sup>
2. Skripsi yang ditulis oleh Irma Fitri Nur Lely dengan judul “Sistem Sewa Menyewa Tanah Sawah Menurut Hukum Ekonomi Syariah”. Pada skripsi ini peneliti menggunakan penelitian lapangan (*field research*) dan

---

<sup>10</sup>Fanja Saputri, “*Hukum Sewa Menyewa Tanah Bengkok Ditinjau dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Purwodadi Kecamatan Kota Gajah)*”, (Skripsi: Jurusan Hukum Ekonomi Syari’ah Fakultas Syari’ah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro, 2020).

menggunakan data penelitian kualitatif. Teknik analisis data peneliti pada skripsi ini menggunakan analisis data mengalir. Dalam skripsi ini dapat disimpulkan bahwa Sewa menyewa tanah sawah di desa Sungai rengas ini dilakukan tanpa bukti tertulis, hanya menggunakan lisan saja. Pelaksanaannya sewa dalam islam itu sendiri memperbolehkan kesepakatan tanpa tertulis atau lisan, dikarenakan dapat membantu kondisi pada perekonomian. Adapun Persamaan diantara keduanya yaitu sama-sama menggunakan akad ijarah dan objeknya tanah sawah, sedangkan Perbedaan dari keduanya yaitu terletak pada titik permasalahan jika pada penelitian ini lebih mengarah pada penerapan kebiasaan perjanjian sewa tanah, lalu pada penelitian peneliti ini lebih mengarah pada penerapan transaksi yang menyeleweng pada sebuah akad perjanjian sewa tanah.<sup>11</sup>

3. Skripsi yang ditulis oleh Nurul Wahid Romadlon dengan judul “Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Dewi, Bayan, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah)”. Dalam skripsi ini peneliti menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan fenomenologi. Teknik analisa data yang digunakan pada penelitian skripsi ini yaitu analisis deskriptif. Dalam penelitian skripsi ini dapat disimpulkan bahwa Proses akad sewa menyewa dengan menggunakan sistem lelang bertempat pada sebuah balai desa, transaksi dilakukan oleh kedua belah pihak. Pada pembuatan aturan dan sanksi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (pelelang dan masyarakat) masih mengalami kemadharatan yang dapat menimbulkan sebuah perselisihan antar kedua belah pihak.

---

<sup>11</sup> Irma Fitri Nur Lely, “*Sistem Sewa Menyewa Tanah Sawah Menurut Hukum Ekonomi Syariah*”, (Skripsi:Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha Saifuddin Jambi, 2020).



Pada penelitian skripsi ini memiliki perbedaan dengan penelitian peneliti, jika pada penelitian ini mengarah pada permasalahan pembayaran yang sering terlambat, serta juga sering terjadi sebuah perjanjian antara pihak penyewa dengan pihak ketiga dan pada penelitian ini panitia boleh ikut campur dalam transaksi antara keduanya, juga panitia ikut turun tangan jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak sedangkan pada penelitian peneliti ini mengarah pada pembayaran yang tertunda dari pihak penggarap, dimana uang sewa tersebut tidak tersalurkan oleh pemilik tanah (pemenang lelang tanah tersebut) kepada pihak panitia lelang yang berwenang serta adanya penyelewengan penerapan transaksi sewa yang tidak sesuai. Persamaan dari keduanya yaitu sama-sama menggunakan sistem akad sewa pada sebuah pelelangan, objeknya juga sama-sama menggunakan tanah kas desa (tanah bengkok).<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup>Nurul Wahid Romadlon, “*Sewa Tanah Dengan Sistem Lelang Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Dewi, Bayan, Kabupaten Purworejo, Jawa Tengah)*”, (Skripsi: Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang), 2013.

