

**TINJAUAN HUKUM ISLAM
TERHADAP PENYEWAAN KEMBALI SULTAN GROUND
OLEH SI PENYEWA DENGAN SERAT LIYERAN
(STUDI DI JALAN LAKSDA ADISUCIPTO, YOGYAKARTA)**



**SKRIPSI
DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI
SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU
DALAM ILMU HUKUM ISLAM**

OLEH:

AJI LESTYO A. N.

(08380060)

PEMBIMBING:

- 1. DRS. KHOLID ZULFA., M. Si.**
- 2. ABDUL MUJIB., S. Ag., M. Ag.**

**JURUSAN MUAMALAT
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2013**

ABSTRAK

Tanah merupakan faktor produksi yang sangat penting dalam sejarah peradaban manusia. Tanah juga merupakan bagian integral wilayah suatu negara, oleh karenanya persoalan tanah ini harus diatur oleh negara yang tentunya bertujuan untuk kemakmuran rakyatnya. Salah satu daerah yang masih mengatur mengenai pertanahan adalah Daerah Istimewa Yogyakarta, namun tanah yang diatur adalah khusus tanah Sultan atau *Sultan Ground*. Tanah tersebut tersebar di 4 kabupaten (Sleman, Bantul, Gunung Kidul dan Kulon Progo) dan 1 kotamadya (Yogyakarta).

Dimana tanah Sultan tersebut banyak digunakan oleh masyarakat sekitar sebagai hak guna pakai, dengan sebuah ikatan atau surat perjanjian yakni *Serat Kekancingan*. Terdapat 4 bentuk *Serat Kekancingan* yang dapat digunakan oleh masyarakat sebagai perjanjian penggunaan tanah Sultan tersebut. Dimana keempat bentuk *Serat Kekancingan* tersebut memiliki syarat dan peraturan yang berbeda. Dalam perkembangannya, ada sebagian masyarakat yang menggunakan hak guna pakai tersebut untuk dimanfaatkan kembali salah satunya dengan menyewakan kembali tanah tersebut kepada pihak lain. Baik hal tersebut diketahui oleh pemilik asli yakni pihak Sultan ataupun tidak diketahui.

Tentunya penyewaan kembali tersebut akan sangat beresiko terutama dalam hal perjanjiannya. Bisa saja terjadi cacat dalam perjanjian yang mengakibatkan terjadinya wanprestasi oleh salah satu pihak atau bisa saja resiko-resiko lain yang dikhawatirkan dapat memicu perselisihan antar pihak. Setelah melihat sedikit pemaparan diatas ada beberapa pertanyaan yang kemudian muncul. Yakni mengenai bagaimana pandangan hukum Islam mengenai bentuk perjanjian sewa-menyeua dalam *Serat Kekancingan* tersebut dan bagaimana pula pandangan hukum Islam mengenai penyewaan kembali barang sewaan tersebut. Tentunya, untuk mengetahui bagaimana hukum tersebut perlulah diadakannya sebuah penelitian. Dalam kaitannya dengan hal tersebut, maka peneliti menggunakan metode penelitian lapangan atau *Field Research*. Maksudnya, peneliti akan melakukan penelitian langsung ke sumbernya.

Adapun penelitian ini dilakukan di beberapa lokasi, yakni di Keraton Ngayogyakarto Hadiningrat selaku pemilik sah tanah Sultan tersebut dan di sepanjang jalan Laksda Adisucipto (timur jembatan Gajah Wong hingga ke daerah Ambarukmo Plaza, yang pada pembahasan berikutnya disingkat dengan kata Amplaz) selaku pengguna atau penyewa ulang. Setelah melakukan penelitian, didapatkan bahwa perjanjian sewa menyewa dalam *Serat Kekancingan* tersebut telah sesuai dengan hukum Islam. Selain itu, penyewaan kembali tanah Sultan yang telah dilakukan oleh masyarakat sekitar jalan Laksda Adisucipto juga telah sesuai dengan hukum Islam.



SURAT PERNYATAAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Aji Lestyo Agung Nugroho.
NIM : 08380060.
Jurusan : Muamalat.
Fakultas : Syari'ah dan Hukum.

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi saya yang berjudul **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Kembali Sultan Ground Oleh Si Penyewa Dengan Serat Liyeran (Studi Di Jalan Laksda Adisucipto, Yogyakarta)** adalah asli hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari hasil karya orang lain. Kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dala acuan daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 01 Rabbiul Awal 1434 H

13 Januari 2013 M

Yang menyatakan,



Aji Lestyo Agung Nugroho

NIM: 08380060



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Aji Lestyo A. N.

Kepada
Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Aji Lestyo A. N.
NIM : 08380060
Judul Skripsi : "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Kembali Sultan Ground Oleh Si Penyewa Dengan Serat Liyeran (Studi Di Jalan Laksda Adisucipto, Yogyakarta)".

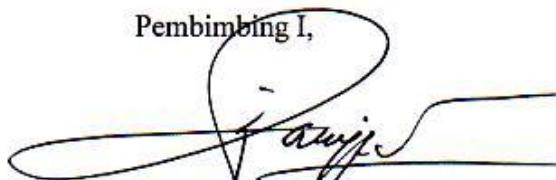
Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Jurusan/Program Studi Muamalat UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 2 Rabbiul awal 1434 H
14 Januari 2013 M

Pembimbing I,


Drs. Kholid Zulfa, M.Si
NIP. 196607041994031002



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Aji Lestyo A. N.

Kepada
Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Aji Lestyo A. N.
NIM : 08380060
Judul Skripsi : "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Kembali Sultan Ground Oleh Si Penyewa Dengan Serat Liyeran (Studi Di Jalan Laksda Adisucipto, Yogyakarta)".

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Jurusan/Program Studi Mu'amalat UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 3 Rabbiul awal 1434 H
15 Januari 2013 M

Pembimbing II,


Abdul Mujib, S.Ag., M.Ag.
NIP. I97609202005011002



PENGESAHAN SKRIPSI

Nomor.: UIN.02/K.MU-SKR/PP.00.9/007/2013

Skripsi dengan judul: *Tinjauan Hukum Islam terhadap Penyewaan Kembali Sultan Ground Oleh Si Penyewa Dengan Serat Lijeran* (Studi Di Jalan Laksda Adisucipto, Yogyakarta).
Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Aji Lestyo Agung Nugroho.

NIM : 08380060

Telah dimunaqasahkan pada : Jum'at, 18 Januari 2013.

Nilai Munaqasah : A

Dan dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum Jurusan Muamalat
UIN Sunan kalijaga Yogyakarta

TIM MUNAQASAH:

Pengaji I,

Drs. Kholid Zulfa, M. Si.
NIP. 196607041994031002

Pengaji II,

Drs. Riyanta, M.Hum
NIP. 196604151993031002

Pengaji III,

Zusiana Elly Triantini, S.H.I., M.S.I.
NIP. 198203142009122003

Yogyakarta, 11 Februari 2013

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
Fakultas Syari'ah dan Hukum
Dekan,



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor : 158/1987 dan 0543b/U/1987.

A. Konsonan tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alîf	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Bâ'	b	be
ت	Tâ'	t	te
ث	Sâ'	ś	es (dengan titik di atas)
ج	Jîm	j	je
ح	Hâ'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Khâ'	kh	ka dan ha
د	Dâl	d	de
ذ	Zâl	ż	zet (dengan titik di atas)
ر	Râ'	r	er
ز	zai	z	zet
س	sin	s	es
ش	syin	sy	es dan ye
ص	sâd	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	dâd	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ظ	tâ'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ع	zâ'	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ف	‘ain	‘	koma terbalik di atas
ف	gain	g	ge
ف	fâ'	f	ef
ق	qâf	q	qi
ك	kâf	k	ka
ل	lâm	l	‘el
م	mîm		

م	nûn	m	`em
ن	wâwû	n	`en
و	hâ'	w	w
ه	hamzah	h	ha
ء	yâ'	'	apostrof
ي		Y	ye

B. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

متعددة عَدّة	ditulis ditulis	Muta‘addidah ‘iddah
-----------------	--------------------	------------------------

C. Ta' marbutah di akhir kata

1. Bila dimatikan ditulis h

حُكْمَة عِلْمٌ	ditulis ditulis	Hikmah ‘illah
-------------------	--------------------	------------------

(ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

2. Bila diikuti dengan kata sandang ‘al’ serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كرامة الأولياء	ditulis	Karāmah al-auliyā’
----------------	---------	--------------------

3. Bila ta' marbutah hidup atau dengan harakat, fathah, kasrah dan dammah ditulis t atau h.

زَكَاةُ الْفِطْرِ	ditulis	Zakāh al-fiṭri
-------------------	---------	----------------

D. Vokal pendek

فَعْل ذَكْر يَذْهَب	fathah kasrah dammah	ditulis ditulis ditulis ditulis ditulis ditulis	a fa'ala i žukira u yažhabu
--	----------------------------	--	--

E. Vokal panjang

1 جَاهْلِيَّة 2 تَنْسِى 3 كَرِيم 4 فَرُوض	Fathah + alif fathah + ya' mati kasrah + ya' mati dammah + wawu mati	ditulis ditulis ditulis ditulis	ā jāhiliyyah ā tansā ī karīm ū furūd
--	---	--	---

F. Vokal rangkap

1 بَيْنَكُمْ 2 قَوْل	Fathah + ya' mati fathah + wawu mati	ditulis ditulis ditulis ditulis	ai bainakum au qaul
---	---	--	------------------------------

G. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أَنْتُمْ أَعْدَتْ لَئِنْ شَكْرَتْم	ditulis ditulis ditulis	A'antum U'iddat La'in syakartum
---	-------------------------------	---------------------------------------

Kata sandang alif + lam

1. Bila diikuti huruf Qomariyyah ditulis dengan menggunakan huruf “l”.

القرآن القياس	ditulis ditulis	Al-Qur'ān Al-Qiyās
------------------	--------------------	-----------------------

2. Bila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, dengan menghilangkan huruf l (el) nya.

السماء الشمس	ditulis ditulis	As-Samā' Asy-Syams
-----------------	--------------------	-----------------------

H. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut penulisannya.

ذوي الفروض أهل السنة	ditulis ditulis	Żawī al-furūḍ Ahl as-Sunnah
-------------------------	--------------------	--------------------------------

MOTTO

**“MANUSIA MUNGKIN MEMILIKI RENCANA
TERBAIK, NAMUN ALLOH SELALU MEMILIKI
RENCANA YANG JAUH LEBIH BAIK”**

“DADI UWONG IKU OJO DUMEH”

(JADI ORANG ITU JANGAN SOK)

PERSEMPAHAN

Penyusun menyadari skripsi ini tidak akan pernah terselesaikan tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, sudah sepantasnya Skripsi ini penyusun persembahkan kepada:

1. Ibu, Ibu dan Ibu. Engkau adalah pahlawan dan inspirasi dalam setiap langkah dihidupku. Orang yang tidak pernah lelah dalam setiap langkah, orang yang selalu terlihat tegar dalam menghadapi setiap masalah dan orang yang senantiasa bisa membuatku menangis. Maaf Ibu, belum bisa membuatmu banyak tersenyum, belum bisa membuatmu bangga mempunyai putra sepertiku. Hanya satu Do'aku pada mu Ibu "Allah jadi kan Beliau sebagai salah satu Umat-Mu yang akan Engkau masukkan ke dalam Surga Mu kelak".
2. Bapak (alm). Andai, Engkau masih diberi kesempatan sama Allah SWT., untuk dapat menemaniku hari ini. Aku akan sangat bahagia melihat senyumanmu, senyuman yang akan membuatku merasa menjadi anak yang paling hebat di dunia ini. Aku merindukanmu Pak, tapi aku juga percaya Allah jauh lebih merindukanmu Pak. "Allah ampuni setiap dosa beliau, lapangkan kubur beliau, jauhkan beliau dalam siksa kubur Mu dan Adzab neraka Mu yang pedih, mudahkan jalannya ya Allah untuk menemui Engkau di Surga Mu". Terima kasih atas semua pelajaran hidup yang telah Engkau berikan padaku, Pak.
3. Kakak ku tercinta Puji Sulistyo Rini a.k.a Yvo. Mbk, terima kasih atas semua pelajaran yang telah Kau berikan selama ini. Kau mengajariku bahwa hidup tidak selamanya harus Putih, terkadang hidup itu juga harus berwarna Hitam agar kita lebih bisa menghargai Putih. Maaf ya Mbak belum bisa membuat mu bangga punya Adek seperti ku. Allah, selalu jaga Kakak ku ini ya. Jaga Dia agar tetap di jalan-Mu.
4. My Howie. Nabilla Amalia Solikhah, orang yang mengajariku banyak hal, logika, realistik dan egois. Orang yang senantiasa menemaniku dalam kesendirian, menyemangatiku kala terjatuh, memarahiku kala ku mengeluh, mengingatkanku akan setiap mimpiku. Allah mudahkan jalanku untuk Halal baginya.
5. Restadi Nur W, Istu N, Denny Indra K, Devrinta P., Jefri dan semua keluarga besar IKADAYA 17. Kalian mengajariku untuk lebih menghargai orang lain. Kalian pula yang telah mengajariku bisa bicara saat ini. Banyak hal telah kita lalui kawan dan tidak akan pernah berhenti sampai disini. Raih cita-cita kalian dan tetaplah di Jalan Allah Ta'ala.
6. The Javas, kalian bukan lagi sahabat namun keluargaku kini. Bang Rahman, Mbak Intan, Adi Wibowo, Afif Ahmad S., Imam So'im, Dyah dan seluruh Punggawa The Javas. Kalian mengajariku tentang arti sebuah kebersamaan, perjuangan dan kekalahan. Terkadang hidup

itu juga harus kalah untuk dapat menikmati arti sebuah kemenangan. Semogga kelak, kita masih dipertemukan lagi kawan, sahabat, saudaraku. Bersama kalian adalah sebuah kenangan indah dalam perjalanan hidupku.

7. Seluruh keluargaku di GMP, Mas Pranantyo “Didit”, Mas Pramudyo “Dodot”, Mas Widhi, Mas Mocky, Susilo, Ardi, Mbk Syifa, Anita Firda, Mardiana A., dan seluruh keluarga besar GMP. Kalian mengajariku “hidup itu seperti naik sepeda”. Terkadang kita juga harus berhenti saat benar-benar lelah, harus bekerja keras untuk sampai ke tempat tujuan dan ketika sampai, itulah saat yang paling menyenangkan.
8. Keluarga besar UTIKET.COM. Mars, Terima kasih sudah memberikan izin “bolos kerja” dan menggunakan fasilitas kantor. Mbk Ayu “Mantuk ayo ulang, semanggat Mbk jadi Bapak sekaligus Ibu buat Varo”. Mas Pram, “Kalau kerja jangan *Spanenglah* Mas, cepet tua ntar”. Mas Ozza “Ngga ada loe, ngga rame”.
9. Seluruh kawan, sahabat dan keluarga besar Muamalat 2008. Kalian terbaik guy’s dan semogga tetap menjadi yang terbaik.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ، وَبِهِ نَسْتَعِينُ عَلَىٰ أُمُورِ الدُّنْيَا وَالدِّينِ،

إِشْهَدُ أَنَّ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَحْدَهُ لَا شَرِيكَ لَهُ وَأَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّداً عَبْدُهُ وَرَسُولُهُ،

اللَّهُمَّ صَلِّ وَسِلِّمْ عَلَىٰ مُحَمَّدٍ وَعَلَىٰ الْأَلْفِ وَصَاحِبِيهِ اجْمَعِينَ، أَمَّا بَعْدُ.

Segala Puji hanya bagi Allah Ta'ala. Dengan segala Nikmat, Karunia dan Hidayah-Nya lah penulisan Skripsi dengan Judul TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENYEWAAN KEMBALI SULTAN GROUND OLEH SI PENYEWA DENGAN SERAT LIYERAN (Studi Di Jalan Laksda Adisucipto, Yogyakarta) ini dapat Penyusun selesaikan. Tidak lupa dan tidak akan pernah lupa Shalawat dan Salam selalu dan akan selalu tercurah kepada Junjungan kita Kekasih Allah, Sauri Tauladan Umat Muslim di seluruh dunia Baginda Rasulullah Muhammad SAW. Beserta segenap Keluarga Beliau, Sahabat Beliau, Tabiin dan Tabiiat dan pengikut Beliau yang senantiasa menegakkan Sunnah-Sunnah Beliau hingga akhir zaman kelak.

Dengan mengucap syukur, Skripsi dengan judul TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENYEWAAN KEMBALI SULTAN GROUND OLEH SI PENYEWA DENGAN SERAT LIYERAN (Studi Di Jalan Laksda Adisucipto, Yogyakarta) ini dapat Penyusun selesaikan. Tentunya Skripsi atau karya ilmiah ini tidak akan terselesaikan tanpa adanya bantuan-bantuan dari berbagai pihak, yang selama ini telah memberikan dorongan semangat bagi penyusun untuk dapat segera menyelesaikan Skripsi ini. Oleh karena itu, penyusun ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang tiada hingganya kepada:

1. Allah SWT yang tidak pernah berhenti mengingatkanku dalam setiap arah hidup ku. Membimbingku dalam setiap gontai dihidupku. Sungguh sebuah kenikmatan hidup di jalan Mu ya Allah.
2. Baginda Rasulullah Muhammad SAW., Salawat dan Salam senantiasa tercurah kepada Engkau wahai Kekasih Allah. Rasul yang telah membawa Islam jauh lebih mulia, jauh lebih terang dan jauh lebih indah.
3. Bapak Prof. Dr. H. Musa Asy'ari M. A Selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Bapak Noorhaidi, MA., M. Phil., Ph.D. Selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Bapak Drs. Kholid Zulfa, M. Si. Selaku pembimbing pertama dalam menyelesaikan studi saya ini. Terima kasih Bapak, atas kesabarannya dan ilmunya.

6. Bapak Abdul Mujib, S. Ag., Selaku Pembimbing Akademik dan pembimbing kedua yang tidak henti-hentinya mengingatkan saya untuk segera menyelesaikan studi saya ini. Terima kasih pula atas bimbingannya selama ini dan ilmu yang telah banyak Bapak berikan kepada saya. Semoga Bapak dan Keluarga senantiasa mendapat limpahan nikmat dari Allah SWT.
7. Bapak Abdul Mughits, selaku Sekretaris jurusan muamalat yang senantiasa telah memberikan bantuan dan dorongan semangat untuk segera menyelesaikan tugas akhir ini.
8. KGPH. Hadiwinoto, Ibu Wiwik beserta Abdi Dalem Keraton Ngayogyakarto Hadiningrat yang telah memudahkan Saya dalam menyelesaikan studi ini.
9. Seluruh warga Padukuhan Ambarukmo, yang sangat kooperatif dalam memberikan data-datanya.
10. Bapak Luthfi dan Ibu Tatik selaku TU jurusan muamalat yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah senantiasa membalas jasa dan kebaikan Bapak dan Ibu sekalian.
11. Ibu dan Bapak (alm), Kakaku dan Nabilla yang tiada henti-hentinya memberikan dukungan dan do'anya.
12. Seluruh teman dan sahabat seangkatan muamalat 2008.
13. Almamaterku tercinta UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. Semoga, ilmu yang telah diberikan selama ini dapat bermanfaat dunia maupun akhiratku kelak.

Penyusun menyadari bahwa skripsi ini sangatlah jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu saran dan kritik yang membangun tentulah penyusun harapkan dari para pembaca sekalian. Akhirnya hanya kepada Allah SWT., kita kembalikan semua urusan dan semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak. Khususnya bagi penyusun dan para pembaca pada umumnya. Semoga Allah senantiasa meridhoi dan mencatat sebagai ibadah disisi-Nya.

Yogyakarta, 01Rabiul Awal 1434 H
13 Januari 2013 M

Aji Lestyo A. N.
08380060

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
NOTA DINAS	iii
SURAT PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	vii
MOTTO	xi
PERSEMBAHAN.....	xii
KATA PENGANTAR	xiv
DAFTAR ISI	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan dan Kegunaan.....	12
D. Batasan Masalah.....	13
E. Telaah Pustaka.....	14
F. Kerangka Teori.....	17
G. Metode Penelitian.....	25
H. Sistematika Pembahasan.....	28
BAB II TINJAUAN UMUM SEWA MENYEWA	31
A. Pengertian Sewa Menyewa.....	31
B. Dasar Hukum Sewa Menyewa.....	35
C. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa.....	38
D. Obyek Sewa Menyewa.....	41
E. Prinsip-Prinsip Sewa Menyewa.....	44
F. Resiko Sewa Menyewa.....	46

G. Akad Dalam <i>Ijarah</i> (Sewa Menyewa).....	48
H. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	51
I. Fasakh atau Berakhirnya Sewa Menyewa.....	53
BAB III TINJAUAN UMUM <i>SULTAN GROUND, SERAT KEKANCINGAN</i>	
DAN PRAKTIK <i>SERAT KEKANCINGAN</i>	
DI SEKITAR JALAN LAKSDA ADISUCIPTO	55
A. <i>Sultan Ground</i>	55
1. Pengertian <i>Sultan Ground</i>	55
2. Letak <i>Sultan Ground</i>	56
3. Luas <i>Sultan Ground</i>	57
4. Siapa Yang Berhak Menggunakan <i>Sultan Ground</i>	58
5. Jangka Waktu Penggunaan <i>Sultan Ground</i>	59
6. Biaya atau Tarif Penggunaan <i>Sultan Ground</i>	60
B. <i>Serat Kekancingan</i>	62
1. Bentuk <i>Serat Kekancingan</i>	62
2. Tata cara Mendapatkan <i>Serat Kekancingan</i>	65
3. Batalnya <i>Serat Kekancingan</i>	66
C. Praktik <i>Serat Kekancingan</i> di Sekitar Jalan Laksda Adi Sucipto.....	68
1. Lokasi Penelitian.....	68
2. Gambaran Lokasi Penelitian	71
3. Praktik Sewa-Menyewa Sultan Ground di Jalan Laksda Adisucipto	76
D. Menyewakan Kembali Benda Sewa Oleh Pihak Penyewa.....	72
BAB IV PANDANGAN HUKUM ISLAM MENGENAI <i>SERAT</i>	
KEKANCINGAN DAN PERALIHAN BENDA SEWA KEPADA	
PIHAK KE TIGA	79
A. Pandangan Hukum Islam Mengenai <i>Serat Kekancingan</i>	79

B. Pandangan Hukum Islam Mengenai Penyewaan Kembali Tanah Sultan kepada Pihak Ketiga di Sekitar Jalan Laksda Adisucipto (Sungai Gajah Uwong-Amplas).....	84
BAB V PENUTUP	90
A. Kesimpulan	90
B. Saran	90
DAFTAR PUSTAKA	92
LAMPIRAN :	
I. DAFTAR TERJEMAHAN	
II. BIOGRAFI ULAMA	
III. BENTUK <i>SERAT KEKANCINGAN</i>	
IV. DAFTAR PERTANYAAN	
V. DATA KORESPONDEN	
VI. CURICULUM VITAE	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.

Tanah merupakan faktor produksi yang sangat penting dalam sejarah peradaban manusia. Dari sejak zaman kehidupan berburu sampai zaman pertanian dan era industri tanah mempunyai peran yang sangat vital dalam menunjang kehidupan manusia dan kegiatan produktifitasnya¹. Selain faktor produksi, tanah merupakan bagian terpenting dalam kehidupan manusia. Tanah bagi manusia merupakan syarat penting untuk menjaga kelangsungan hidupnya, hal ini disebabkan karena tanah berarti tinggal, membentuk dan membesarkan keluarga, bahkan untuk memelihara warisan budaya.

Tanah memang mempunyai arti yang sangat strategis dalam kehidupan manusia, dimana hampir seluruh sektor kehidupan manusia bersumber dari tanah, baik sebagai lahan pertanian, tempat pemukiman hingga tempat pemakaman. Tanah juga merupakan bagian wilayah suatu negara, oleh karenanya persoalan tanah ini harus diatur oleh negara yang tentunya bertujuan untuk kemakmuran rakyatnya.

Salah satu contoh daerah yang masih menerapkan hukum adat dalam hal pertanahan, yakni Daerah Istimewa Yogyakarta. Maksud dari hukum adat yakni,

¹ Abdul Hakim G. Nusantara, Kebijakan Pertanahan dalam Pembangunan Indonesia, dalam Masdar F. Masudi (ed), *Teologi Tanah* (Jakarta: P3M, 1994), hlm. 61.

hukum – hukum tanah yang tidak tertulis. Hukum tanah seperti ini memiliki beberapa ciri, yakni:

1. Tanah yang ada hubungannya dengan tempat tinggal.
2. Tanah yang ada hubungannya dengan ekonomi.
3. Tanah yang ada hubungannya dengan keagamaan.
4. Tanah yang ada hubungannya dengan sosial.²

Pada tahun 1984 pengaturan keagrariaan atau pertanahan di Daerah Istimewa Yogyakarta sudah tunduk pada Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960. Akan tetapi, kenyataan fisik, yuridis, maupun administratifnya tidak dapat dilepaskan dari faktor kesejarahan.³ Hak atas tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta sebelum berlaku sepenuhnya UUPA (UU No. 5/1960) tidak lepas dengan adanya Keraton Ngayogyakarto Hadiningrat dan Kadipaten Paku Alaman serta terbentuknya Daerah Istimewa Yogyakarta berdasar UU No. 3 Tahun 1950.

Sejarah berdirinya Keraton Ngayogyakarto Hadiningrat berawal dari Perjanjian Giyanti pada 13 Februari 1755, dimana saat itu Pangeran Mangkubumi (Sri Sultan Hamengkubuwono ke-3) dan Nicholas Hartingh (Gubernur Jawa Tengah)

² Hasil wawancara dengan KGPH Hadiwinoto Penghaggeng Sarto Kriyo Keraton Ngayogyakarto Hadiningrat. Pada tanggal 18 Desember 2011.

³ Badan Informasi Daerah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta 2003, *Data dan Informasi Pertanahan*, hlm. 1.

membagi tanah Jawa menjadi 3 bagian, yakni: aset bergerak, aset tidak bergerak dan kebudayaan.⁴

Ketiga bagian tersebut mempunyai karakteristik berbeda-beda. Yang dimaksud dengan aset bergerak adalah segala sesuatu yang berbentuk wilayah lama, yang saat itu ada dan berada di tanah Jawa. Wilayah lama ini terdiri dari Alas Rentau, Madiun, Pacitan, Kertosono, Wilayah Jawa Timur, Jawa Tengah Utara, Grobogan, Gowo sampai dengan Jawa Tengah Selatan, Kedu, Banyumas, dll.⁵

Dalam perjanjian Guyanti, aset tak bergerak ini dimiliki oleh Pangeran Mangkubumi secara turun-temurun. Hal ini dikarenakan pada saat itu Pangeran Mangkubumi belum diangkat menjadi Hamengku Buwono, sehingga belum ada pemerintahan yang mengatur. Sedangkan yang dimaksud dengan aset tak bergerak yakni segala peralatan dan perlengkapan yang ada di tanah Jawa, diantaranya yakni Gamelan, Pusaka, dll.

Aset yang ketiga yakni kebudayaan. Kebudayaan yang dimaksud adalah segala kebudayaan yang berada di tanah Jawa, dimana pada saat itu Pangeran Mangkubumi tetap ingin melestarikan budaya Mataram Kota Gede. Kebudayaan yang dimaksud adalah Kebudayaan berupa Tari-Tarian, Gamelan, dll. Ngayogyakarto Hadiningrat tidak lepas dari agama Islam, hal ini dibuktikan satu

⁴ Hasil wawancara dengan KGPH Hadiwinoto Penghaggeng Sarto Kriyo Keraton Ngayogyakarto Hadiningrat. Pada tanggal 18 Desember 2011.

⁵ Hasil wawancara dengan KGPH Hadiwinoto Penghaggeng Sarto Kriyo Keraton Ngayogyakarto Hadiningrat. Pada tanggal 18 Desember 2011.

bulan setelah adanya Perjanjian Giyanti, Pangeran Mangkubumi memproklamirkan nama Ngayogyakarto Hadiningrat yang secara tegas menganut Agama Islam sebagai *Ageman Nata* yang berarti pemerintahan yang berbasik Islam.⁶

Setelah Islam masuk ke Yogyakarta, maka perlakan-lahan kepercayaan masyarakat dapat di rubah dan dihilangkan. Hal ini menandakan bahwa Ngayogyakarto Hadiningrat tidak luput dari campur tangan hukum-hukum Islam. Daerah Istimewa Yogyakarta sendiri merupakan salah satu kota yang memiliki beraneka ragam kebudayaan yang hingga saat ini masih dijaga kelestariannya. Dalam berbagai macam budaya tersebut, terdapatlah ikon-ikon kebudayaan yang memang menjadi ciri khas kota Yogyakarta. Salah satu ikon yang cukup terkenal baik di kalangan domestik maupun luar negeri yakni Keraton Ngayogyakarto Hadiningrat.

Keraton adalah istana raja atau kerajaan.⁷ Namun pada kenyataanya, Keraton Ngayogyakarta Hadiningrat bukan hanya menjadi tempat kediaman keluarga Sultan dan Abdi Dalemnya, juga bukan hanya sebagai salah satu tempat tujuan wisata di Yogyakarta. Akan tetapi, Keraton Yogyakarta juga merupakan tempat untuk mengatur sistem pemerintahan baik di dalam tubuh Kesultanan Keraton itu sendiri maupun masyarakat Daerah Istimewa Yogyakarta.

⁶ Hasil wawancara dengan KGPH Hadiwinoto Penghaggeng Sarto Kriyo Keraton Ngayogyakarto Hadiningrat. Pada tanggal 18 Desember 2011.

⁷ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, cet. 2. (Jakarta: Balai Pustaka), hlm. 425.

Sistem pemerintahan Yogyakarta sendiri yakni menganut sistem pemerintahan kerajaan, dimana Sultanlah yang menjadi raja atau pemimpinnya, yang berarti bahwa Sultanlah yang mengatur roda pemerintahan. Inilah yang menjadi salah satu keistimewaan Yogyakarta, yakni Sultan memiliki wewenang untuk mengatur banyak hal dalam roda pemerintahan, antara lain mengenai hal-hal yang menyangkut tata ruang dan tanah. Hal ini berarti Sultan memiliki hak sepenuhnya untuk mengatur tata ruang dan tanah milik Keraton.

Dalam hal wewenang Sultan mengatur ruang dan tanah ini adalah tanah-tanah milik Kasultanan Yogyakarta, yang dikenal dengan istilah *Sultan Ground* (SG), tentunya *Sultan Ground* sendiri berbeda dengan tanah – tanah lainnya yang berada di Daerah Istimewa Yogyakarta. Salah satu contoh yang merupakan tanah selain *Sultan Ground* yang dimiliki oleh Keraton yakni tanah kas, dimana tanah ini hanya diperuntukkan untuk keturunan keluarga Sultan saja. Sedangkan yang dimaksud dengan *Sultan Ground* (SG) yakni, merupakan tanah adat dimana tanah tersebut merupakan peninggalan leluhur yang dimiliki oleh lembaga Keraton. Sedangkan menurut Hamengkubuwono X (2007) yang dimaksud *Sultan Ground* (SG) adalah tanah-tanah raja dan keluarga Keraton, situs, *magersari* (tanah Keraton yang digarap oleh warga Daerah Istimewa Yogyakarta).

Memang secara yuridis formal tidak diatur mengenai *Sultan Ground*, bahkan jika berdasarkan UU N0. 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria *Sultan Ground* dianggap tidak ada. Hal ini dijelaskan pada Diktum Keempat huruf (A)

dimana dijelaskan bahwa hak-hak dan wewenang-wewenang atas bumi dan air dari *Swapraja*⁸ atau bekas *Swapraja* yang masih ada pada waktu mulai berlakunya Undang-undang ini hapus dan beralih kepada Negara.

Akan tetapi, hak ulayat merupakan hak adat paling tinggi di dalam masyarakat. Hal ini sesuai dengan pasal 3 yang secara tegas disebutkan antara lain... pelaksanaan hak ulayat dan hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.⁹

Dalam hukum Islam untuk dapat memiliki sesuatu benda maka ada beberapa penyebab yang mendasarinya, yakni:

1. *Ihrazul Mubahat*, memiliki benda-benda yang boleh dimiliki atau menempatkan sesuatu yang boleh dimiliki disuatu tempat untuk dimiliki.
2. *Al - Uqud* (Aqad).
3. *Al – Khalafiyah* (Pewarisan).
4. *Attawalludu minal mamluk* (berkembang biak).¹⁰

⁸ *Swapraja* adalah daerah yang berpemerintahan sendiri. (*Kamus Besar Bahasa Indonesia*, hal. 354).

⁹ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, edisi kedua (Jakarta: Sinar Grafika), hlm. 49.

¹⁰ T. M. Hasbi ash-Shiddiqiey, *Pengantar Fiqh Muamalat*. (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra), hlm. 12.

Hukum Islam dalam kaitannya dengan kepemilikan tanah, tergantung dengan status tanah yang bersangkutan apakah tanah yang diperoleh karena penaklukan atau tidak. Kepemilikan ini juga tergantung atas status pemanfaatannya, apakah digunakan untuk pertanian ataupun untuk yang lainnya. Kepemilikan tanah juga tergantung pada kepemilikan individu ataukah milik negara.

Tanah menurut Islam dibagi menjadi dua macam yakni *kharajiya* (didapatkan dengan cara penaklukan oleh negara Islam) dan ‘*usyriyah* (daerah atau suatu negeri penduduknya telah masuk Islam). Jika melihat pembahasan singkat diatas maka dapat disimpulkan bahwa tanah yang ada di Yogyakarta termasuk ke dalam kategori tanah ‘*usyriyah*. Namun, pada intinya bahwa hukum Islam ditetapkan agar tanah-tanah yang digunakan atau yang dimanfaatkan dapat secara optimal untuk kepentingan rakyat.

Tanah Sultan tersebar di lima (5) daerah, yang terdiri dari empat (4) Kabupaten dan satu (1) Kotamadya, yakni Kabupaten Sleman, Kabupaten Bantul, Kabupaten Kulon Progo, Kabupaten Gunung Kidul dan Kotamadya Yogyakarta dimana semua itu merupakan daerah Otonom Tingkat II. Hingga saat ini belum ada data resmi berapa luas *Sultan Ground*(SG) sebenarnya.

KGPH Hadiwinoto (penghageng Keraton Yogyakarta) mengatakan “tidak hafal berapa luas *Sultan Ground* (SG). Soalnya sudah ada yang diberi hak guna bangunan (HGB) dan lainnya”. Tanah Sultan banyak dipergunakan dan/atau dimanfaatkan oleh masyarakat Yogyakarta. Salah satunya di daerah Kabupaten

Sleman, yang luasnya mencapai ribuan hektar. Kebanyakan digunakan untuk tempat tinggal dengan status *magersari*.

Meskipun *Sultan Ground* banyak dimanfaatkan masyarakat di berbagai wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta, akan tetapi Keraton tidak berniat untuk mengambil kembali tanah-tanah tersebut. Meskipun dalam perjanjian dimungkinkan diminta Keraton sewaktu-waktu apabila Keraton menghendaki. Tanah-tanah yang digunakan oleh masyarakat tidak memiliki sertifikat, melainkan *Serat Kekancingan* (surat kuasa yang dikeluarkan oleh Keraton kepada masyarakat Daerah Istimewa Yogyakarta untuk menggunakan tanah Keraton).

Dengan adanya *Serat Kekancingan* ini, tentunya akan timbul hak dan kewajiban dalam setiap transaksi diantara masing-masing pihak dan mengharuskan setiap pihak yang terlibat untuk dapat memenuhi setiap hak dan kewajibannya. Bisa dikatakan bahwa *Serat Kekancingan* ini merupakan pengikat bagi kedua belah pihak.

Serat Kekancingan ini memberikan hak kepada masyarakat untuk dapat menggunakan dan/atau memanfaatkan *Sultan Ground* tersebut, dalam *Serat Kekancingan* tersebut terdapat klausul – klausul atau peraturan mengenai hak dan kewajiban si penyewa maupun yang menyewakan. Salah satu dari klausul tersebut yakni, pada pasal 6 dijelaskan bahwa “ PIHAK KEDUA (Penyewa SG) tidak diperkenankan mengalihkan ijin pinjam pakai / pengindung tanah tersebut, baik sebagian maupun seluruhnya kepada Pihak Ketiga tanpa sepengetahuan PIHAK KESATU”.

Pada klausul diatas sudah jelas bahwa *Sultan Ground* tidak dapat disewakan kembali tanpa sepengetahuan KGPH Hadiwinoto Penghaggeng KHP Wahono Sarto Kriyo Keraton Yogyakarta selaku pihak Kesatu. Namun pada kenyataannya ada sebagian masyarakat yang dengan sengaja menyewakan kembali *Sultan Ground* tersebut tanpa sepengetahuan Pihak Pertama. Hal ini dijelaskan oleh KGPH Hadiwinoto Penghaggeng KHP Wahono Sarto Kriyo Keraton Yogyakarta. Bahwasanya ada sebagian masyarakat di daerah Amblas, Sleman menyewakan kembali *Sultan Ground* untuk kepentingan pribadi, tentunya tanpa sepengetahuan pihak Keraton.¹¹

Apabila dikaitkan dengan pembahasan diatas maka konsep *Kekancingan* tersebut bisa dikatakan termasuk dalam perihal sewa-menyewa, yang dalam hukum Islam, permasalahan sewa – menyewa disebut dengan istilah *Al Ijārah*. *Al Ijārah* sendiri berasal dari kata *Al Ajru* yang berarti *Al ‘Iwadhu* (ganti). Dari sebab itu *Ats Tsawab* (pahala) dinamai *Ajru* (upah).¹² Menurut pengertian *Syara'*, *Al Ijārah* ialah: “Suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian”.¹³ Selain itu

¹¹ Wawancara dengan KGPH Hadiwinoto Penghaggeng KHP Wahono Sarto Kriyo Keraton Yogyakarta. Pada tanggal 18 Desember 2011.

¹² Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13*. (Bandung: PT. Al'maarif, 1997), hlm. 15.

¹³ *Ibid.*, hlm. 15.

sewa menyewa ialah menyerahkan (memberikan) manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran.¹⁴

Dalam sewa menyewa (*Ijārah*) orang atau pihak yang menyewakan manfaat disebut *Mu’ajjir* (orang yang menyewakan) dan pihak lain yang memberikan sewa disebut *Musta’jur* (orang yang menyewa atau penyewa).¹⁵ Sesuatu yang diakadkan untuk diambil manfaatnya disebut *Ma’jur* (sewaan). Sedangkan jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut *Ajran* atau *Ujrah* (upah).

Perjanjian sewa menyewa pada dasarnya menggunakan manfaat dari obyek yang disewakan, dalam hal memanfaatkannya penyewa hanya berhak menggunakan sebatas tujuan manfaat yang telah disepakati sebelumnya, sehingga hal ini tidak menjadikan kepemilikan benda sewa, karena akad dalam sewa menyewa bukanlah suatu akad untuk memiliki benda, sehingga tidak berkurang dalam bentuknya.

Penyewa memiliki manfaat benda yang disewa berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian. Dalam kasus ini, contohnya adalah seorang penyewa menyewa sebidang tanah Sultan untuk pembangunan, maka ia memiliki hak guna bangunan di atas tanah tersebut. Penyewa adalah pemilik atas milik manfaat benda yang disewa. Penyewa boleh menyewakan barang sewaan.¹⁶

¹⁴ Drs. Masduha Abdurrahman. *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Perdata Islam (Fiqh Muamalah)*. (Surabaya, Central Media), hlm. 97.

¹⁵ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah* 13., hlm. 15.

¹⁶ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah* 13., hlm. 31.

Apabila melihat pembahasan diatas, lalu bagaimakah hukum Islam memandang permasalahan diatas, yakni permasalahan mengenai menyewakan kembali tanah Sultan atau *Sultan Ground* oleh Pihak Penyewa? Apakah Hukum Islam Membolehkan hal tersebut ataukah melarangnya? Selain itu bagaimakah pandangan hukum Islam mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa dalam *Serat Kekancingan*?

Dari latar belakang diatas, penyusun tertarik untuk mengangkat permasalahan mengenai Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Kembali *Sultan Ground* Oleh Si Penyewa Dengan *Serat Liyeran* (Studi Di Jalan Laksda Adisucipto, Yogyakarta). Dengan adanya judul diatas diharapkan skripsi ini dapat menambah wacana akademik untuk peneliti–peneliti lainnya dan tentunya penyusun dapat memberikan kontribusi nyata dalam praktik di lapangan.

B. Rumusan Masalah.

Dari latar belakang yang telah diuraikan pada BAB sebelumnya, maka dapat diketahui bahwa terdapat permasalahan, yakni:

1. Bagaimakah tinjauan hukum Islam mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa dalam *Serat Kekancingan* tersebut?
2. Bagaimana hukum menyewakan *Sultan Ground* oleh penyewa ditinjau dari hukum Islam?

C. Tujuan dan Kegunaan.

1. Tujuan.

Tujuan diadakannya penelitian ini yakni ada beberapa hal, yakni:

- a. Mengetahui hukum mengenai perjanjian sewa-menyewa dalam *Serat Kekancingan* yang dikeluarkan oleh pihak Keraton Yogyakarta ditinjau dari hukum Islam.
- b. Mengetahui hukum menyewakan *Sultan Ground* oleh Penyewa ditinjau dari pandangan hukum Islam.

2. Kegunaan.

Dari hasil pembahasan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa ada beberapa kegunaan dari penelitian, yakni:

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai referensi bagi pembaca untuk mengetahui bagaimana penerapan konsep *Kekancingan* tersebut.
- b. Penelitian ini diharapkan mampu mengidentifikasi permasalahan mengenai hukum menyewakan barang sewaan ditinjau dari hukum Islam.
- c. Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai rujukan kepada peneliti-peneliti lainnya. Sehingga di kemudian hari dapat memperbaiki penelitian ini yang dirasa masih sangat kurang.

d. Penelitian ini juga diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan, khususnya untuk kalangan Keraton Yogyakarta dalam penerapan sistem *Kekancingan* tersebut.

D. Batasan Masalah

Penelitian yang dilakukan oleh penyusun adalah penelitian lapangan atau *field research*, oleh karena itu tempat penelitian merupakan salah satu hal terpenting yang harus diketahui. Untuk penelitian kali ini, penyusun akan melakukan penelitian mengenai penerapan *Serat Kekancingan* di sekitar jalan Laksda Adisucipto (Sungai Gajah Wong-Amplas), Daerah Istimewa Yogyakarta.

Adapun lokasi tersebut dipilih karena mengingat dari hasil wawancara yang telah dilakukan penyusun dengan KGPH Hadiwinoto Penghaggeng Sarto Kriyo Keraton Nayogyakarto. Bahwa beliau menyampaikan ada sebagian masyarakat yang menyewakan kembali tanah Sultan di daerah tersebut. Selain itu, melihat data-data yang telah diberikan oleh pihak *Paniti Kismo* atau kantor yang mengurus mengenai tanah Sultan tersebut.

Selain itu, bahwa lokasi tersebut merupakan salah satu basis dari pertumbuhan ekonomi di kawasan Daerah Istimewa Yogyakarta. Oleh karena itu, penyusun tertarik untuk melakukan penelitian di lokasi tersebut, yakni di daerah jalan Laksda Adisucipto (Sungai Gajah Wong-Amplas), Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

E. Telaah Pustaka

Setelah dilakukan telaah pustaka dari berbagai sumber yang ada, ternyata sejauh penyusun ketahui tidak ditemukan adanya karya ilmiah ataupun skripsi yang mengkaji mengenai Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Kembali Sultan Ground Oleh Si Penyewa dengan *Serat Liyeran* (Studi Kasus Sekitar Jalan Laksda Adisucipto). Sejauh ini penyusun hanya menemukan buku-buku atau literatur-literatur yang membahas mengenai persoalan diatas, namun tidak dibahas secara khusus. Dari penelusuran yang telah penyusun lakukan, dapat ditemukan beberapa literatur yang berkaitan dengan tema ini, diantaranya:

Fiqh Sunnah 13 karya Sayyid Sabiq yang telah dialih bahasa oleh H. Kamaluddin A. Marzuki ini banyak membahas mengenai *Ijārah* yang tentunya jauh lebih lengkap dari pembahasan literatur yang telah penyusun uraikan sebelumnya. Dalam buku ini juga, penyusun menemukan salah satu sub bab yang menjadi pembahasan penyusun dalam skripsi ini, yakni pada dasarnya menyewakan kembali barang sewaan diperbolehkan dengan harga serupa atau lebih sedikit atau lebih banyak dengan catatan sepenuhnya pemilik sah.¹⁷ Inilah salah satu yang dapat dijadikan sebagai dasar bahwasanya dalam hukum Islam penyewaan kembali barang sewaan tersebut diperbolehkan dengan catatan sepenuhnya pemilik aslinya.

¹⁷ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13*, hlm. 31.

Pengantar & Asas-Asas Hukum Perdata Islam (Fiqh Muamalah) karya Drs. Masduha Abdurrahman, buku ini hanya sedikit membahas mengenai sewa-menyewa. Dalam buku ini dijelaskan mengenai pengertian tentang sewa-menyewa yang terdapat dalam sub bab cara memperoleh milik manfaat, yang salah satunya dengan jalan sewa-menyewa.¹⁸

Buku *Hukum Perjanjian Dalam Islam* karya Drs. H. Chairuman Pasaribu dan Suharwardi K. Lubis, SH. Ini penyusun menemukan kembali pembahasan mengenai menyewakan kembali barang sewaan, meskipun hanya terdapat dalam satu sub bab yakni mengulang sewakan. Selain pembahasan mengenai hal tersebut, dalam buku ini juga dijelaskan mengenai definisi, syarat sahnya sewa menyewa, hingga pengembalian obyek sewa-menyewa.¹⁹

Buku *Status Hak dan Pembebasan Tanah* karya Soedharyo Soimin, S. H., ini penyusun menemukan mengenai pembahasan tentang hak guna pakai. Dimana di dalam buku ini dijelaskan mengenai pengertian hak guna pakai, siapa saja yang berhak mempergunakannya dan mengenai syarat penggunaanya.²⁰ Selain itu dalam buku ini juga diterangkan mengenai hak-hak tanah adat atau ulayat.

¹⁸ Masduha Abdurrahman, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Perdata Islam*, (Surabaya: Central Media, 1992).

¹⁹ Chairuman Pasaribu dan Suharwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. hlm. 27

²⁰ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004).

Buku lain yang penyusun gunakan sebagai salah satu literatur dalam penyusunan skripsi ini adalah buku karya Urip Santoso yang berjudul Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah. Dalam buku ini diterangkan mengenai hak-hak atas tanah, diantaranya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangun, hak pakai, hak sewa untuk bangunan dan hak atas tanah yang bersifat sementara.²¹

Selain literatur dari buku, penyusun juga mengambil literatur dari karya ilmiah-karya ilmiah peneliti lainnya, diantaranya karya ilmiah berbentuk skripsi. Adapun skripsi yang menjadi literatur oleh penyusun adalah sebagai berikut:

Skripsi Penguasaan dan Pencabutan Hak Atas Tanah Ulayat Perspektif Hukum Adat, UUPA / 1960, dan Hukum Islam karya Wirahadi Putra. Skripsi yang diajukan pada tahun 2003 oleh saudara Wirahadi Putra ini membahas mengenai penguasaan dan pencabutan hak atas tanah yang dilihat dari tiga aspek berbeda yakni hukum Adat, UUPA / 1960 dan hukum Islam.²²

Selain Skripsi milik saudara Wirahadi Putra, penyusun juga mengambil literatur dari skripsi yang disusun oleh Ahmad Nur Rohadi yang berjudul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa-Menyewa Tanah Kas Desa Di Desa Sidomulyo, Bambanglipuro, Bantul, Yogyakarta. Skripsi ini lebih menjelaskan mengenai praktek

²¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2007).

²² Wirahadi Putra, “Penguasaan dan Pencabutan Hak Atas Tanah Ulayat Perspektif Hukum Adat, UUPA / 1960, dan Hukum Islam”, Skripsi Sarjana Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2005.

sewa-menyewa tanah kas desa yang berlokasi di daerah Bambanglipuro, Bantul, Yogyakarta. Dimana dalam skripsi yang diajukan pada tahun 2003 ini, saudara Ahmad Nur Rohadi melakukan penelitian secara langsung dan menganalisis hasil penelitian tersebut menggunakan hukum Islam.²³

Perbedaan literatur skripsi diatas dengan skripsi yang penyusun teliti adalah bahwa dalam skripsi diatas dijelaskan mengenai praktik sewa-menyewa tanah kas desa dilihat dari tiga aspek berbeda yakni, hukum Adat, UUPA/1960 dan hukum Islam. Sedangkan dalam skripsi ini akan dijelaskan mengenai pembahasan perjanjian sewa-menyewa dalam Serat Kekancingan yang dikeluarkan oleh pihak Keraton dan penyewaan kembali tanah Sultan oleh si penyewa di sekitar jalan Laksda Adisucipto, Yogyakarta dalam kacamata hukum Islam.

F. Kerangka Teori.

Pada dasarnya manusia diciptakan untuk dapat saling membantu sesamanya, karena manusia adalah makhluk sosial yang berarti bahwa manusia tidaklah dapat hidup dengan sendirinya. Dalam hukum Islam, hubungan manusia dengan manusia bisa dikatakan masuk kedalam ranah hukum muamalah, dimana dalam muamalah mengatur mengenai hubungan-hubungan manusia dengan manusia lainnya.

²³ *Ibid.*,

Hukum yang terdapat dalam muamalat sendiri tidak jauh dari kehidupan manusia, diantanya yakni hukum tentang *Ijārah* (sewa menyewa). Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakai itu pada waktu yang ditentukan.²⁴ Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dinyatakan sebagai persetujuan dimana seseorang bersedia memberi manfaat atas suatu benda/barang tertentu pada orang lain dengan pembayaran yang disanggupi orang tersebut.²⁵

Dalam membuat sebuah perjanjian harus didasarkan pada kerelaan dan tidak dengan paksaan, oleh karena itu dilarang untuk mengambil hak orang lain dengan cara yang diharamkan. Dalam bahasa Arab hak diistilahkan dengan **حق** jamak yang berarti hak (lawan batil), kepunyaan.²⁶ Hak milik dibagi menjadi dua macam yaitu hak milik penuh (sempurna) اِلْمَلْكُ الْتَّامُ dan milik tidak penuh (tidak sempurna) المَلْكُ النَّاقِصُ yang berarti memiliki salah satu dari keduannya, bendanya saja atau manfaatnya saja.

²⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermesa, 1994), hlm. 164.

²⁵ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996) hlm. 381.

²⁶ Mahmud Yunus, *Kamus Bahasa Arab Indonesia*, (Jakarta: PT. Hidakarya Agung, 1989), hlm. 106.

Adapun untuk memperoleh hak milik dapat dilakukan dengan beberapa cara diantaranya:

1. Dengan cara mengambil atau penguasaan

Salah satu hal penting lainnya dalam pelaksanaan *Ijārah* yakni terjadinya kesepakatan antar kedua belah pihak atau adanya akad dari kedua belah pihak. Dalam terjadinya akad penyewaan *Sultan Ground* yang berlokasi di daerah sekitar jalan Laksda Adisucipto, masyarakat diberikan kewenangan untuk menggunakan *Sultan Ground* untuk hak guna pakai, dimana hak guna pakai ini hanya boleh diberikan kepada si penyewa awal. Dengan adanya akad tersebut, kedua belah pihak diharapkan dapat bertanggung jawab atas hak dan kewajiban yang terdapat dalam akad tersebut. Sehingga dikemudian hari tidak muncul konflik dari kedua belah pihak.

Dalam hukum Islam, kedudukan akad menempati hal yang paling penting dan tentunya mengikat bagi kedua belah pihak yang berakad. Hal ini dikarenakan bahwa akad merupakan sebuah janji yang harus dipenuhi, sebagaimana Firman Allah SWT:

يَا إِيَّاهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعَهْدِ ..²⁷

²⁷ Al-Mā'idah (5): 1.

Dalam ayat tersebut telah dijelaskan, bahwa setiap pihak harus memenuhi akad-akad yang telah dibuatnya. Baik akad dengan Allah SWT. Ataupun akad dengan sesama manusia. Oleh karenanya, dalam setiap perjanjian haruslah jelas mengenai klausul atau peraturan yang terdapat didalamnya, agar setiap pihak mengerti akan tanggung jawab dan kewajiban yang tertera di dalamnya. Adapun sumber hukum *Ijārah* yang berdasarkan Firman Allah SWT:

وَإِنْ أَرْدَتُمْ أَنْ تُسْتَرْضِعُوا أُولَئِكَمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَمْتُمْ مَا إِتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ²⁸

Selain itu, Firman Allah SWT:

أَهْمَرْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ حَنْ قَسْمَنَا بَيْنَهُمْ فِي مَعِيشَتِهِمُ الْحَيَاةُ الدُّنْيَا وَرَفِعْنَا^ج
بَعْضُهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرْجَتْ لِيَتَخَذْ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيَاً وَرَحْمَتَ رَبِّكَ خَيْرٌ مَا
^قتَجْمِعُونَ²⁹

²⁸ Al-Baqarah (2): 233.

²⁹ Az-Zukhruf (43): 32

Firman Allah SWT:

قالت إحدىهما يأبى استئجره إن خير من استئجرت القوى الأمين ﷺ قال
 إنِّي أريد أن أنكحك إحدى ابنتي هتين على أن تأجرني ثمني حجج فإنْ أتممت
 عشرًا فمن عندك وما أريد أن أشق عليك ستجدنى إن شاء الله من
 الصالحين.³⁰

Sedangkan landasan Sunnahnya, yaitu:

1. Diriwayatkan oleh Ibnu Majah, bahwa Nabi SAW., bersabda:

أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه.³¹

2. Ahmad, Abu Daud dan An Nasa'I meriwayatkan dari Saad bin Abi Waqqash r.a., berkata:

كنا نكرى الأرض بما على السواقي من الزرع فنهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن ذلك وأمرنا أن نكر فيها بد هب او ورق.³²

³⁰ Al-Qaṣāṣ (28): 26-27

³¹ Muhammad Yazid Inm Majah, “Kitab a;-Buyū”, “Bab Ajr al-Ajra”, (Beirut: Dar al-Fikr, t.t), II: 84-85, Hadis nomor 827. Adis dari ‘Abbas Inm Walid dari Wahhab Ibn Sa’id dari ‘Abd ar-Rahman Inm Yazid daei Aslam dari bapaknya dari ‘Abdullah Inm ‘Umar.

³² Abū Dawūd Sulaimān as-Sajistāni, Sunan, “Kitāb al-Buyū” “Bāb fi al-Mudārabah”, II:29, hadis nomor 3391. Hadis dari ‘Usman Ibn Abi Syaibah dari Yazid Ibn Hārun dari Ibrāhīm Ibn Sa’id dari Muhammad Ibn Ikrīmah dari Muhammad Inm ‘Abd ar-Rahmān dari Sa’id Ibn al-Musayyab dari Sa’di

3. Al Bukhari dan Muslim meriwayatkan dari Ibnu Abbas, bahwa Nabi SAW., bersabda:

احتجم رسول الله صلعم وأعط الحجّا م أجره.³³

Muamalat memiliki peranan penting dalam sendi kehidupan dalam masyarakat. Namun, ada beberapa prinsip-prinsip yang tidak boleh dilanggar dalam sewa menyewa yaitu prinsip keadilan dan kemurahan hati. Selain itu dalam sewa menyewa haruslah dijalankan dengan cara yang tidak merugikan pihak pemilik tanah (dalam kasus ini yakni *Sultan Ground*) maupun petani atau penyewa.

Secara umum, *Ijārah* (sewa menyewa) dalam hukum Islam, haruslah memenuhi prinsip hukum muamalat. Adapun prinsip-prinsip hukum muamalat, adalah sebagai berikut:

1. Pada dasarnya segala bentuk muamalat adalah mubah kecuali yang ditentukan lain oleh Al-Qur'an dan Sunnah Rasul.
2. Muamalat dilakukan atas dasar suka-rela, tanpa mengandung unsur-unsur paksaan.
3. Muamalat dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari madharat dalam hidup masyarakat.

³³ Abū Dāwūd Sulāīmān as-Sajistānī, Sunan Abī Dāwūd, “*Kitāb al-Ijārah*”, “Bāb fi Kasb al-Hijām”, (Indonesia: Thoha Putra, t.t), II: 137. Hadis nomor 3423. Hadis dari Musaddad dari Yazid Ibn Zurā'ī dari Khafid dari Ikrīmah dari Abū ‘Abbās.

4. Muamalat dilaksanakan dengan memelihara nilai keadilan, unsur-unsur penganiayaan, unsur-unsur pengambilan kesempatan dalam kesempitan.³⁴

Selain harus memenuhi prinsip-prinsip muamalat tersebut diatas, dalam hal sewa menyewa haruslah terpenuhi beberapa rukun agar nantinya akad tersebut dapat bermanfaat. Adapun rukun tersebut adalah:

1. *Musta'jir* (pihak yang menyewa).
2. *Mu'ajir* (pihak yang menyewakan).
3. *Ma'jur* (Benda yang diijarahkan).
4. Akad.

Mengenai syarat perjanjian, terdapat tiga syarat yang harus terpenuhi dalam perjanjian, yakni:

1. Tidak menyalahi hukum syari'at yang disepakati adanya.
2. Harus sama rida dan ada pilihan.
3. Harus jelas dan gamblang.³⁵

Sedangkan syarat dalam *Ijārah* sendiri adalah sebagai berikut:

1. Kerelaan dua pihak yang melakukan akad.

³⁴ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: BPFH UII, 1998), hlm. 10.

³⁵ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, cet. 2, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hlm. 1.

2. Mengetahui manfaat dengan sempurna barang yang diakadkan, sehingga mencegah terjadinya perselisihan.
3. Hendaklah barang yang menjadi obyek transaksi (akad) dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita dan syara'.
4. Dapat diserahkannya sesuatu yang disewakan berikut kegunaannya (manfaatnya).
5. Bahwa manfaat adalah hal yang mubah, bukan yang diharamkan.³⁶

Dalam perjanjian tentunya dapat batal, perjanjian dapat dikatakan batal, apabila:

1. Jangka waktu perjanjian telah berakhir.
2. Salah satu pihak menyimpang dari apa yang diperjanjikan.
3. Jika ada bukti kelancangan dan pengkhianatan.³⁷

Semua perjanjian, baik berjumlah besar maupun kecil harus dinyatakan secara tertulis dengan menguraikan semua persyaratan karena yang demikian itu lebih adil di sisi Allah dan lebih dapat menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada taqwa dan tidak menimbulkan keraguan.³⁸

³⁶ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*13., hlm. 19

³⁷ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian.*, hlm. 4.

³⁸ Masduha Abdurrahman, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Perdata Islam.*, hlm. 98.

Sayyid Sabiq, dalam bukunya *Fiqh Sunnah 13* menyatakan, pada dasarnya menyewakan kembali barang sewaan diperbolehkan dengan harga serupa atau lebih sedikit atau lebih banyak dengan catatan sepengetahuan pemilik sah.³⁹ Inilah salah satu yang dapat dijadikan sebagai dasar bahwasanya dalam hukum Islam penyewaan kembali barang sewaan tersebut diperbolehkan dengan catatan sepengetahuan pemilik aslinya.

G. Metode Penelitian.

Metode yang digunakan oleh peneliti untuk meneliti permasalahan seperti telah diuraikan di atas adalah:

1. Penelitian Lapangan (*Field Research*).

Yang dimaksud dengan penelitian lapangan yakni, penelitian yang dilakukan langsung ke sumbernya. Dimana peneliti mengambil beberapa lokasi penelitian, yakni:

- a. Pihak Keraton Ngayogyakarta Hadiningrat, selaku pemilik sah tanah Sultan.
- b. *Paniti Kismo* yang berlokasi di sekitar Alun-Alun Utara Yogyakarta (sebagai sumber sistem *Kekancingan*).
- c. Penyewa *Sultan Ground* yang berada di sekitar jalan Laksda Adisucipto (jembatan sungai Gajah Wong-Amplas), Desa

³⁹ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13*, hlm. 31.

Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

- d. Penyewa ulang tanah Sultan.
2. Sifat Penelitian.
- Adapun dalam penelitian skripsi ini bersifat *deskriptif analitik* maksudnya, dalam penelitian skripsi ini akan dijelaskan mengenai permasalahan menyewakan *Sultan Ground* oleh si penyewa, dimana penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu masyarakat dengan memberikan penilaian pada kasus yang dibahas, benar atau salah kemudian dianalisis berdasarkan aturan-aturan hukum Islam.⁴⁰

3. Pendekatan Penelitian.

Pendekatan yang digunakan oleh penyusun dalam penelitian ini adalah pendekatan *Normatif*, yang dimaksud dengan pendekatan *Normatif* adalah menurut norma atau kaidah yang berlaku.⁴¹ Dalam hal ini norma atau kaidah yang dimaksud adalah aturan hukum Islam yakni Al-Qur'an dan Al-Hadits. Jadi pendekatan yang dilakukan oleh penyusun berpijak pada aturan-aturan dasar hukum Islam itu sendiri yang berupa Al-Qur'an dan Al-Hadits.

⁴⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Peneitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1986), hlm. 52.

⁴¹Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, hlm. 618.

4. Teknik Pengumpulan Data.

Salah satu rangkaian dalam penelitian yang sangat penting yakni pengumpulan data, karena pengumpulan data ini bertujuan untuk menggumpulkan informasi sebanyak-banyaknya tentang permasalahan yang di teliti. Sehingga tidak akan menimbulkan kerancuan atau kekurangan data. Adapun teknik yang digunakan oleh penyusun untuk mengumpulkan data-data penelitian adalah sebagai berikut:

a. *Interview / Wawancara.*

Dalam pengumpulan data melalui metode wawancara, penyusun melakukan wawancara secara langsung dengan KGPH Hadiwinoto, yang memang secara khusus mengurusi tentang *Sultan Ground* dan permasalahan perizinan, dan Ibu Wiwik selaku abdi dalem Keraton Yogyakarta selaku pegawai *Paniti Kismo* (Kantor Pertanahan Sultan), dan tentunya masyarakat di sekitar jalan Laksda Adisucipto yang memang sebagai obyek dari penelitian.

b. Dokumentasi.

Metode dokumentasi yang dimaksud adalah metode pengumpulan data yang didapat dengan cara mengumpulkan dokumen-dokumen, yang ada yang memiliki keterkaitan dengan tema penelitian. Dalam metode dokumentasi ini, penyusun

mengumpulkan dokumen-dokumen mengenai bentuk dan isi perjanjian sewa menyewa *Sultan Ground* dan dokumen-dokumen perjanjian sewa-menyewa antara pihak.

5. Analisis Data.

Dalam menganalisis data kali ini, penyusun menggunakan analisis *Induktif*. Yang dimaksud dengan *Induktif* yakni bersifat induksi⁴², yang berarti metode pemikiran yang bertolak dari kaidah (hal-hal atau peristiwa) khusus untuk menentukan hukum (kaidah) yang umum; penarikan kesimpulan berdasarkan keadaan-keadaan yang khusus untuk diperlakukan secara umum; penentuan kaidah umum berdasarkan kaidah khusus.⁴³ Dalam pembahasan kali ini penyusun akan menganalisis data atas fakta-fakta yang bersifat khusus, lalu ditarik kesimpulan umum apakah fenomena yang terjadi telah sesuai atau tidak dengan aturan-aturan yang telah ada.

H. Sistematika Pembahasan.

Pada pembahasan ini akan diuraikan garis besar dari skripsi dalam bentuk bab-bab, yang secara logis saling berhubungan dan merupakan keutuhan serta mendukung dan mengarah tercapainya dari jawaban pokok permasalahan yang telah

⁴² Tim Penyusun Kamus, *Ibid.*, *Kamus Besar.*, hlm. 330.

⁴³ *Ibid.*, *Kamus Besar.*, hlm. 330.

diajukan. Agar dapat memenuhi sasaran tersebut, maka penelitian ini disusun dengan sistematis sebagai berikut:

Bab pertama adalah pendahuluan, dimana dalam bab ini berisi latar belakang masalah, pokok masalah, tujuan dan manfaat penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika pembahasan yang berfungsi untuk mengarahkan pembaca kepada substansi pembahasan masalah ini.

Memasuki bab kedua, penyusun mulai menguraikan apa dan bagaimana tinjauan umum tentang sewa menyewa menurut hukum Islam yang terdiri dari pengertian sewa menyewa, prinsip-prinsip sewa menyewa, rukun dan syarat sewa menyewa, hingga permasalahan mengenai menyewakan barang sewaan.

Pada bab ketiga, akan dijelaskan mengenai sistematika sewa menyewa *Sultan Ground* melalui *Serat Kekancingan*, dimana pada pembahasan ini akan dijelaskan mengenai, tata cara mendapatkan *Serat Kekancingan*, jangka waktu peminjaman, hingga batalnya *Serat Kekancingan* dan tentunya dalam bab ini juga akan diuraikan mengenai praktek sewa menyewa *Sultan Ground* di jalan Laksda Adisucipto.

Setelah mengetahui mengenai menyewakan barang sewaan secara umum dalam pandangan Islam dan prakteknya di jalan Laksda Adisucipto, yang menjadi obyek penelitian. Dalam bab keempat ini penyusun akan menjelaskan mengenai pandangan hukum Islam terhadap permasalahan akademik yang penyusun teliti dalam skripsi ini.

Pada bab kelima, yakni bab penutup dimana dalam bab ini berisikan kesimpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah dan saran yang sekiranya dapat membangun serta lampiran-lampiran.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Setelah melihat dari penjelasan-penjelasan atau uraian Bab diatas, maka ada beberapa kesimpulan yang dapat penyusun sampaikan terkait permasalahan Penyewaan kembali *Sultan Ground* tersebut, kesimpulan tersebut yakni,

1. Bahwasanya, setelah dilakukannya penelitian dapat disimpulkan bahwa bentuk perjanjian sewa menyewa yang ada dalam *Serat Kekancingan* telah sesuai dengan hukum Islam.
2. Bahwasanya, apa yang telah dilakukan oleh masyarakat di sekitar jalan Laksda Adisucipto (sungai Gajah Wong-Amplas), tepatnya Dusun Ambarukmo, Desa Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dengan melaporkan penyewaan kembali tanah Sultan tersebut kepada pihak Keraton Yogyakarta telah sesuai dengan hukum Islam.

B. SARAN

1. Lebih digiatkannya kembali sosialisasi mengenai *Sultan Ground* dan *Serat Kekancingan* kepada masyarakat luas. Sehingga tidak terjadi kesalah pahaman diantara kedua belah pihak.

2. Segera dilaksanakannya pendataan ulang mengenai *Sultan Ground* yang tersebar di Daerah Istimewa Yogyakarta. Sehingga akan ada kejelasan mengenai luas *Sultan Ground* tersebut dan letaknya.
3. Perlu adanya pemeriksaan berkala dari petugas *Paniti Kismo* Keraton Ngayogyakarto Hadiningrat ke penyewa tanah Sultan tersebut. Sehingga dapat mengurangi resiko penyalahgunaan hak penyewaan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Yunus, Prof. Dr. H. Muhammad, *Tafsir Qur'an Karim*, cet. 23, Jakarta: PT. Hidakarya Agung, 1983.

B. Hadits

As-Sajistānī, Abū Dāwūd Sulaīmān, *Sunan Abī Dāwūd*, II. Beirut: Maktaba al-'Asriyah, t.t.

As-Sajistānī, Abū Dāwūd Sulaīmān, *al-Buyū'*, Beirut: Maktaba al-'Asriyah, t.t.

Ibn Mājah, al-Hāfiẓ Abī ‘Abdillāh Muhammad ibn Yāzid al-Qazwīni, *Sunan Ibn Mājah*, cet. 2, 2 juz, Beirut, Dār al-Fikr, t.t.

Tārqīmul Hasabu, *Fathul al-Bārī Sohīh Bukhārī*, program Maktabah As-Samilah II. Jilid 3.

C. Kamus

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, cet. 2. Jakarta: Balai Pustaka, 1989.

Yunus, Mahmud, *Kamus Bahasa Arab-Indonesia*. Jakarta, 1989.

D. Fiqh.

Abdurrahman, Asjmuni, *Qaidah-Qaidah Fiqh*, Jakarta: Bulan Bintang, 1969.

Abdurahman, Masduha, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Perdata Islam*,

Surabaya: Central Media, 1992.

Basyir, Ahmad Azhar, *Azas-Azas Hukum Muamalat* (Hukum Perdata Islam), Yogyakarta: UII Press, 2000.

Basyir, Ahmad Azhar, *Hukum Islam tentang Waqaf, Ijarah, Syirkah*, 1987.

Pasaribu, Chairuman dan Suhrawardi, K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, cet. 2, Jakarta: Sinar Grafika, 1996.

Sabiq, Sayyid, *Fikih Sunnah 11*, alih bahasa oleh H. Kamaluddin A. Marzuki cet. 1. Bandung: Al-Ma'arif, 1987.

Sabiq, Sayyid, *Fikih Sunnah 13*, alih bahasa oleh H. Kamaluddin A. Marzuki cet. 7. Bandung, Al- Ma'arif, 1997.

Sudarsono, Drs., *Pokok-Pokok Hukum Islam*, Cet. 1, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1992.

Ash-Shiddieqy, T.M. Hasbi, *Pengantar Fiqh Muamalat*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997.

Karim, Helmi, *Fiqh Muamalah*, Cet. 1, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993.

Yakub, Hamzah, DR., *Kode Etik Dagang Menurut Hukum Islam*, Bandung: CV. Diponegoro, 1999.

E. Karya Ilmiah.

Nur Rohadi, Ahmad, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-Menyewa Tanah Kas Desa Di Desa Sidomulyo Bambanglipuro, Bantul, Yogyakarta*, Tidak diterbitkan, 2003.

Putra, Wirahadi, *Penguasaan dan Pencabutan Hak Atas Tanah Ulayat Perspektif Hukum Adat, UUPA/1960, dan Hukum Islam*, Tidak diterbitkan, 2003.

D. Buku Lainnya.

Ghofur, Abdul, Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010.

Hakim, Abdul G. Nusantara, *Kebijakan Pertanahan dalam Pembangunan Indonesia*, Jakarta, 1994.

Notoyudan, KPH., *Hak Sri Sultan Atas Tanah Di Yogyakarta*, Yogyakarta: 1975.

Projodikoro, Wiryono, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur, 1981.

Sadiliy, Hasan, *Ensiklopedia Umum* cet. 10. Yogyakarta: Kanisius. 1993

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press. 2010.

Soebekti, R., *Aneka Perjanjian*, Jakarta: Citra Aditya.

Subekti, R., *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 1994.

Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*,

Jakarta: Pradnya Paramita, 1996.

Badan Informasi Daerah Prop. Daerah Istimewa Yogyakarta, *Data dan*

Informasi Pertanahan, Badan Informasi Daerah Prop. Daerah

Istimewa Yogyakarta, 2003.

TERJEMAHAN

BAB I			
NO	HAL	FOOTNOTE	TERJEMAH
1	19	27	Wahai orang-orang yang beriman penuhilah janji-janji.
2	20	28	Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut pembayaran yang patut. Bertaqwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bawa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.
3	20	29	Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhan-Mu? Kami telah menentukan antara merekan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka agar sebagian mereka dapat mempergunakan yang lain. Dan rahmat Tuhan-Mu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.
4	21	30	Dan Salah seorang dari wanita itu berkata: Wahai ayahku, Jadikanlah ia sebagai pekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya. Dia (Syu'aib) berkata, "Sesungguhnya aku bermaksud ingin menikahkan engkau dengan salah seorang dari kedua anak perempuanku ini, dengan ketentuan bahwa engkau bekerja padaku selama delapan tahun dan jika engkau sempurnakan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) darimu, dan aku tidak bermaksud memberatkan engkau. Insya Allah engkau akan mendapatiku termasuk orang yang baik".
5	21	31	Berikanlah olehmu upah orang sewaan sebelum keringatnya kering.
6	21	32	"Dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak".
7	22	33	Berbekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu.

BAB II			
NO	HAL	FOOTNOTE	TERJEMAH
1	36	10	Dan jika kamu ingin menyusukan anak kamu kepada orang lain, maka tidak ada dosa bagimu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.
2	36	11	Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhan-Mu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka agar sebagian mereka dapat mempergunakan yang lain. Dan rahmat Tuhan-Mu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan
3	36	12	Dan Salah seorang dari wanita itu berkata: Wahai ayahku, Jadikanlah ia sebagai pekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya. Dia (Syu'aib) berkata, "Sesungguhnya aku bermaksud ingin menikahkan engkau dengan salah seorang dari kedua anak perempuanku ini, dengan ketentuan bahwa engkau bekerja padaku selama delapan tahun dan jika engkau sempurnakan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) darimu, dan aku tidak bermaksud memberatkan engkau. Insya Allah engkau akan mendapatkan termasuk orang yang baik".
4	37	13	Berikanlah olehmu upah orang sewaan sebelum kering keringatnya.
5	37	14	Dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak.
6	37	15	Berbekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upah nya kepada tukang bekam itu.
7	39	19	Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu memakan saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka

			di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.
8	45	23	Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu memakan saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.
9	46	25	Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) berlaku adil dan berbuat kebaikan, member bantuan kepada kerabat, dan Dia melarang (melakukan) perbuatan keji, kemungkaran dan permusuhan. Dia memberikan pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran.
10	51	29	Segala bentuk persyaratan yang tidak ada dalam kitab Allah adalah bathil, sekalipun seribu syarat.

BAB IV			
NO	HAL	FOOTNOTE	TERJEMAH
1	80	1	Segala bentuk persyaratan yang tidak ada dalam kitab Allah adalah bathil, sekalipun seribu syarat.
2	82	4	Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.
3	83	5	Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebaikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Bertakwalah kepada Allah, sungguh, Allah sangat berat siksa-Nya.
4	85	7	Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul dan (juga) janganlah kamu mengkhianati amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui.
5	87	10	Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji.
8	85	13	Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang

			berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.
--	--	--	---

LAMPIRAN II: BIOGRAFI ULAMA

BIOGRAFI ULAMA

AHMAD AZHAR BAYSIR

KH. Ahmad Azhar Basyir, MA dilahirkan di Yogyakarta pada tanggal 21 November 1928. Beliau merupakan alumnus Perguruan Tinggi Agama Islam Negeri Yogyakarta pada tahun 1956. Beliau memperoleh gelar Magister dalam *Islamic Studies* pada tahun 1965 dari Universitas al-Azhar. Sejak tahun 1953, Beliau telah aktif menulis beberapa buku diantaranya: *Manusia. Kebenaran Agama dan Toleransi*. Beliau menjadi dosen di Universitas Gajah Mada Yogyakarta sejak tahun 1968 hingga Beliau wafat pada tahun 1994. Beliau juga merupakan Dosen Besar di Universitas Islam Indonesia sejak tahun 1968.

T. M. HASBI ASH-SHIDDIEQY

Beliau lahir pada tanggal 10 Maret 1904 di Lhoksumawe, Aceh Utara. Nama lengkap Beliau adalah Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy. Beliau merupakan putra dari Teuku Haji Hussen seorang Ulama' terkenal dan memiliki hubungan darah dengan Abu Ja'far Ash-Shieddieqy. Perjalanan pendidikan Beliau dimulai dari Aceh kemudian berhijrah ke Surabaya guna menempuh pendidikan tingkat Aliyah. Pada tahun 1960 hingga 1972, Beliau pernah menjadi Dekan Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. Beliau juga diangkat sebagai Guru Besar dalam ilmu Syari'ah di perguruan tinggi yang sama. Beliau merupakan salah satu yang sangat Produktif dalam menghasilkan karya ilmiah. Karya ilmiah Beliau antara lain: *Tafsir an-Nur*, *Filsafat Hukum Islam*, *Pengantar Ilmu Fiqh*, dll.

AS-SAYYID SABIQ

Nama lengkap Beliau adalah as-Sayyid Sabiq Muhammad at-Tihami. Beliau lahir pada tahun 1915 di Istanha, Distrik Al-Bagur, Propinsi al-Munifiyah, Mesir. Beliau merupakan Ulama kontemporer Mesir yang memiliki reputasi Internasional dibidang Fiqh dan dakwah Islam terutama melalui karya Beliau yang monumental “*Fiqh as-Sunnah*”.

AL-BUKHARI

Nama lengkap beliau adalah Abū ‘Abdillah Muhammad ibn Ismāīl ibn Ibrāhīm ibn Mughīrah ibn Bardizbah al-Bukhārī. Beliau lahir pada tahun 183 H, beliau merupakan ulama terkenal yang pertama kali menyusun kitab hadits sahīh. Kitab yang terkenal yang telah beliau hasilkan, diantaranya: *al-Jāmi’ as-Saḥīḥ al-Bukhārī*. Beliau mengadakan perjalanan ke Mesir, Hijaz serta Basrah guna melacak hadits. Beliau meninggal pada tahun 252 H.

ABU DAWUD

Nama lengkap Beliau adalah Sulaimān ibn al-Asy’as as-Sajistānī al-Azdi. Neliau lahir pada tahun 202 H. Neliau terkenal sebagai ahli Hadits dan sebagai Mujtahid. Karya-karyanya yang terkenal antara lain: *as-Sunan* dan *al-Qadr*. Beliau meninggal pada tanggal 06 Syawwal tahun 275 H.

IBN MAJAH

Nama lengkap Beliau adalah Abū ‘Abdilāh ibn Yazīd inm Mājah ar-Rabī’ī al-Qazwīni. Beliau dikenal sebagai seorang hāfiẓ dan terkenal pula dengan hasil karyanya kitab *as-Sunan*. Beliau berasal dari Qazwin serta dinisbahkan kepada golongan Rabā’ah.

IBN RUSYD

Nama lengkap beliau adalah Abu Walid Muhammad lahir di kKordoba (Spanyol) pada tahun 520 H atau 1128 M. Beliau banyak mendalami berbagai ilmu, diantaranya: kedokteran, hukum, matematika, dll. Beliau merupakan seorang yang jenius yang berasal dari Andalusia dengan pengetahuan Ensiklopedik. Semasa hidup beliau banyak mengabdi sebagai Kadi (Hakim). Banyak karya yang telah Beliau hasilkan, diantaranya: *Bidayat al-Mujtahid* (kitab ilmu fiqih), *Kulliyāt fī At-Tib* (buku Kedokteran), dll. Beliau wafat pada tanggal 10 Desember 1198.

LAMPIRAN III: SERAT KEKANCINGAN

Serat Kekancingan Pinjam Pakai Tanah Milik Sri Sultan Hamengku Buwono

Karaton Ngayogyakarta Hadiningrat.

KAWEDAHAN HAGENG PUNOKAWAN WAHONO SARTO KRIYO

KARATON NGAYOGYAKARTA

SURAT PERJANJIAN

PINJAM PAKAI TANAH MILIK SRI SULTAN HAMENGKU BUWONO

Nomor:/...../...../ 20.....

Pada hari ini....., tanggal..... Tahun dua ribu.....
bertempat di Tepas Kawedanan Hageng Punokawan Wahono sarto Kriyo Kraton
Ngayogyakarto, kami yang bertanda tangan dibawah ini:

I. **KANJENG GUSTI PANGERAN HARYO HADIWINOTO Penghaggeng**

Kawedanan Hageng Punokawan Wahono sarto Kriyo Karaton
Ngayogyakarto berdasarkan surat perintah Sri Sultan Hamengkubuwono X
bulan September 2004, bertindak untuk dan atas nama Sri Sultan
Hamengkubuwono X, dengan demikian sah mewakili Karaton
Ngayogyakarto, selanjudnya disebut **PIHAK KESATU**,

II. Nama :

Jabatan :

Alamat :

Bertindak untuk :.....

Dan atas nama :.....

Berdasarkan surat :.....

Selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA**;

Para pihak telah menyetujui mengadakan perjanjian “Pinjam Pakai” tanah milik Sri Sultan Hamengku Buwono Karaton Ngayogyakarto, seperti tersebut dibawah ini.

Pasal 1

PIHAK KESATU telah menyetujui memberikan ijin “PINJAM PAKAI” kepada PIHAK KEDUA, serta PIHAK KEDUA telah menerima dengan baik ijin tersebut untuk menggunakan dan menjadi Penyewa/Pengindung tanah milik Sri Sultan Hamengku Buwono Karaton Ngayogyakarta yang terletak di:

Kampung / Desa :.....

Kecamatan :.....

Kabupaten / Kodya:.....

Luas :.....

Lebih jelas seperti tertera pada gambar terlampir.

Pasal 2

Mulai hari ini pihak kedua telah menerima tanah tersebut dalam keadaan seperti sekarang dengan segala keuntungan-keuntungan dan memikul segala kerugian-kerugian serta beban-beban lainnya yang berhubungan dengan tanah tersebut.

Pasal 3

PIHAK KEDUA akan menggunakan tanah tersebut melulu untuk dengan sebaik-baiknya dan tidak akan menggunakan untuk keperluan lain.

Pasal 4

PIHAK KEDUA diberi ijin mendirikan bangunan / gedung di atas tanah tersebut untuk tempat tinggal / menjalankan usaha nya.

Pasal 5

PIHAK KEDUA diwajibkan memelihara keutuhan dan kebaikan tanah tersebut dan tidak dibenarkan menggunakan untuk hal-hal yang melawan hukum.

Pasal 6

PIHAK KEDUA tidak diperkenankan mengalihkan ijin pinjam pakai / pengindung tanah tersebut, baik sebagian maupun seluruh nya kepada Pihak Ketiga tanpa sepengetahuan PIHAK KESATU.

Pasal 7

Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu tahun, mulai tanggal..... sampai dengan tanggal

Pasal 8

Dengan persetujuan Kedua belah pihak perjanjian tersebut dapat diperpanjang / diperbarui setelah masa berlakunya habis.

Pasal 9

Berdasarkan Peraturan-Dalem yang ditetapkan, PIHAK KEDUA sanggup membayar uang pisungsung/penanggalan:

- a. Selama perjanjian.....Tahun sebesar Rp.....
- b. Tiap-tiap tahun sebesar Rp.....

Pasal 10

Uang pisungsung/penanggalan tersebut supaya disetorkan kepada Kantor Paniti Kismo Karaton Ngayogyakarta.

Pasal 11

Setelah perjanjian ini habis masa berlakunya dan tidak diperpanjang lagi, PIHAK KEDUA sanggup mengembalikan tanah tersebut kepada PIHAK KESATU dalam keadaan utuh dan baik, serta tidak akan minta ganti rugi atas bangunan/gedung dana tanaman yang berada di atas tanah tersebut.

Pasal 12

Perjanjian ini batal, jika PIHAK KEDUA melanggar isi perjanjian ini, dan dengan sendirinya tanah kembali kepada PIHAK KESATU dalam keadaan utuh dan baik, dengan tidak mohon ganti rugi apapun.

Pasal 13

Tambahan serta perubahan isi perjanjian ini akan ditetapkan dalam suatu perjanjian, dan merupakan lampiran dari perjanjian ini.

Pasal 14

Surat perjanjian ini berlaku sah, apabila kedua belah pihak telah menandatangani.

Khusus tanah Magersari yang berada di sekitar Benteng Karaton, 2,5 m² dari Beteng tidak boleh ada bangunan.

PIHAK KESATU :

Penghageng Kawedanan Hageng Punokawan

Wahono Sarto Kriyo

Karaton Ngayogyakarto,

K.G.P.H. HADIWINOTO

Pas Foto
4x6

(materai Rp 6.000)

.....

**Serat Kekancingan mengenai Permohonan Hak Ngindung/Magersari Tanah Karaton
Ngayogyakarta.**

Serat Kekancingan ini digunakan oleh Masyarakat sebagai Surat Perjanjian yang memberikan Hak Guna Bangun atas Sultan Ground kepada masyarakat. Adapun bentuk mengenai Serat Kekancingan ini adalah:

Yogyakarta,20.....

KEPADA YTH.

PENGAGENG KAWEDANAN HAGENG

PUNOKAWAN WAHONO SARTO KRIYO

KARATON NGAYOGYAKARTO

PERMOHONAN HAK NGINDUN/MAGERSARI TANAH KARATON

NGAYOGYAKARTA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :

Pekerjaan :

Alamat :

dengan kerendahan hati mengajukan hak ngindung/magersari atas sebidang tanah Karaton Ngayogyakarto yang terletak di :

Kampung / Desa :

Kalurahan :

Kecamatan :

Daerah Tingkat II :

Luas Tanah :

.....(.....) M²

dengan ukuran panjang kurang lebihM, lebar kurang lebih.

Tanah tersebut akan kami pergunakan untuk mendirikan bangunan tempat tinggal / warung / toko / usaha lain.

Sebagai imbalan kami sanggup mengaturkan uang sewa / penanggalan setiap bulan Rp.....(.....rupiah) dan bersedia mematuhi segala peraturan yang ditentukan oleh Karaton Ngayogyakarto.

Atas terkabul nya permohonan tersebut kami haturkan banyak terima kasih.

Mengetahui:

Pemohon

Menyetujui:

Pamong Kepala Kelompok

.....

.....

(nama terang)

(nama terang)

Ketua R. T / Kep. Dusun

Ketua R. W. / Kep. Desa

(nama terang)

(nama terang)

Serat Kekancingan mengenai Perjanjian Liyeran Hak Ngindung/Megersari Tanah
Karaton Ngayogyakarta.

PERJANJIAN LIYERAN HAK NGINDUNG/MAGERSARI TANAH KARATON
NGAYOGYAKARTO

Pada hari ini , tanggal..... 20.....

Yang bertanda tangan dibawah ini :

I. pekerjaan..... alamat.....
..... selanjutnya disebut pihak ke **satu** ;

II. pekerjaan..... alamat..... selan
jutnya disebut pihak ke dua ; menerangkan,

bawa magersari atas——— sebagian dari tanah gaduhan Karaton
Ngayogakarto terletak di:

Kampung/Desa :.....

Kalurahan :.....

Kecamatan :.....

Kotamadya/Kabupaten :.....

luas tanah :..... M², lebar kurang lebih M.

Selanjutnya kedua belah pihak menerangkan, bahwa sepenuh nya uang liyeran hak ini meliputi pula bangunan dan tanaman yang ada di tanah tersebut, yaitu berupa :.....

Pihak ke **satu** mengaku telah menerima sepenuh nya uang liyeran yang dimaksud di atas sebagai ganti rugi dan bahwa liyeran ini dilakukan dengan syarat berikut :

Mulai hari ini hak ngindung/magersari tanah dan bangunan serta tanaman yang diuraikan dalam perjanjian ini telah diserahkan kepada pihak ke **dua**, yang mengaku pula telah menerima penyerahan itu dan segala keuntungan yang didapat dari, serta segala kerugian/beban yang diderita atas hak ngindung/megersari tanah dan bangunan serta tanaman tersebut di muka menjadi tanggungan pihak ke **dua**.

Pihak ke **satu** :

Menyaksikan

Pihak ke **dua** :

Pamong Kepala Kelompok

(.....)

(.....)

(.....)

Mengetahui

Kepala R.T/ Kepala Dukuh :

Ketua R.W. /Lurah:

No:

Mencabut hak ngindung/magersari sdr. :.....

Mengizinkan sebagai pemegang hak baru :.....

Yogyakarta,20

Pangageng Kawedanan Hageng Punokawan Wahono

Sarto Kriyo Karaton Ngayogyakarto :

(K.G.P.H. HADIWINOTO)

SURAT KETERANGAN PEMBAGIAN HARTA WARISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : , pekerjaan
Tempat tinggal :
2. Nama : , pekerjaan
Tempat tinggal :
3. Nama : , pekerjaan
Tempat tinggal :
4. Nama : , pekerjaan
Tempat tinggal :
5. Nama : , pekerjaan
Tempat tinggal :
6. Nama : , pekerjaan
Tempat tinggal :
7. Nama : , pekerjaan
Tempat tinggal :
8. Nama : , pekerjaan
Tempat tinggal :
9. Nama : , pekerjaan
Tempat tinggal :

10. Nama : , pekerjaan

Tempat tinggal :

Kesemuanya para Ahli waris dari Almarhum

pekerjaan :tempat tinggal :

telah meninggal dunia pada haritanggal 20....

Pewaris meninggalkan harta-warisan berupa tanah magersari/pinjam pakai milik Kraton Ngayogyakarto beserta bangunan dan tanaman diatasnya terletak di :

Kampung :.....

Kelurahan :.....

Kecamatan :.....

Kabupaten/Kotamadya :.....

Luas :m²

seperti tersebut dalam Surat Perjanjian Magersari/pinjam pakai tertanggal20.....

No.

Dengan iklas para ahli-waris telah bersepakat untuk membagian penggunaan/penghunian tanah magersari/pinjam pakai milik Kraton Ngayogyakarto tersebut kepada :

1. Nama
2. Nama
3. Nama
4. Nama
5. Nama
6. Nama
7. Nama
8. Nama
9. Nama
10. Nama

Yang dengan ini menerima penyerahan pembagian penggunaan/penghunian tanah magersari/pinjam pakai tersebut, dengan syarat-syarat sebagai berikut.

Pasal 1

Mulai hari ini penggunaan/penghunian tanah magersari tersebut menjadi haknya yang menerima hak magersari/pinjam pakai dan mulai hari ini pula segala keuntungan dan kerugian yang berkaitan dengan tanah magersari/pinjam pakai tersebut menjadi tanggungan yang menerima hak magersari/pinjam pakai.

Pasal 2

Semua pihak dengan ini melepaskan segala hak tuntutan atau gugatan mengenai kekurangan maupun kelebihan dalam harta-warisan ini.

Pasal 3

Semua pihak dengan ini bersepakat mempermudah segala sesuatu yang berhubungan dengan penyelesaian pembagian harta warisan.

Pasal 4

Semua pihak dengan ini menyatakan kesanggupannya mentaati semua peraturan-peraturan mengenai magersari/pinjam pakai tanah Karaton Ngayogyakarto.

Yogyakarta, 20

Para Ahli-waris :

1. Nama :
2. Nama :
3. Nama :
4. Nama :
5. Nama :
6. Nama :

7. Nama :

8. Nama :

9. Nama :

10. Nama :

Saksi – saksi

1. Ketua RT.

3. Pamong Magersari

2. Ketua RW.

4. Lurah/Kepala Desa.....

5. Camat

LAMPIRAN IV: DAFTAR PERTANYAAN

DAFTAR PERTANYAAN BAGI PIHAK KERATON

1. Apakah sebenarnya Serat Kekancingan itu?
2. Sejak kapan adanya Serat Kekancingan itu?
3. Bagaimanakah cara mendapatkannya?
4. Kepada siapa sajakah Serat Kekancingan itu diberikan?
5. Apa saja klausul / peraturan / pasal – pasal / landasan hukum bagi pemohon serat kekancingan tersebut?
6. Apa saja hak dan kewajiban dari si penyewa dengan kaitan nya dengan Sistem Kekancingan tersebut?
7. Adakah kriteria tersendiri dalam pembagian lahan dalam Serat Kekancingan tersebut (misal: menyangkut Stratifikasi sosial)?
8. Wilayah mana saja kah dari Sultan Ground untuk dipergunakan Masyarakat?
9. Berapakah jangka waktu penyewaan / pemanfaatan Sultan Ground tersebut? Kalau ada, dasar hukum dari jangka waktu tersebut apa?
10. Apakah dalam pengajuan hingga pelaksanaan Serat Kekancingan tersebut, pemohon dibebani sejumlah biaya?
11. Bagaimana sistem pembayaran dalam pelaksanaan Serat Kekancingan tersebut? (Baik dalam berupa Uang ataupun Barang).
12. Apa sajakah yang mempengaruhi beban biaya dalam Serat Kekancingan tersebut?
13. Konsekuensi apa sajakah yang akan diterima bagi pemegang Serat Kekancingan tersebut?

14. Apabila diperbolehkan, mohon ditunjukkan Sultan Ground yang berada daerah di Yogyakarta, yang menggunakan Serat Kekancingan untuk selanjutnya akan diadakan penelitian lapangan.
15. Apakah makna dari Serat Kekancingan itu?

DAFTAR PERTANYAAN BAGI PENYEWA (PIHAK PERTAMA)

1. Apakah Bapak/Ibu mengetahui bahwa Tanah ini Tanah Sultan?
2. Dari mana Bapak/Ibu tahu bahwa, ini adalah Sultan Ground/Tanah Sultan?
3. Berapa luas Tanah Sultan yang Bapak/Ibu gunakan?
4. Sejak kapan Bapak/Ibu menggunakan Tanah Sultan?
5. Apakah penggunaan Tanah Sultan tersebut menyewa ataukah hanya mempergunakan saja?
6. Kalau menyewa, berapa biaya sewa yang Bapak/Ibu keluarkan untuk menggunakan Tanah Sultan ini?
7. Lalu untuk biaya pertahun nya atau perbulannya apakah ada? Kalau ada, berapa?
8. Tanah Sultan tersebut untuk keperluan apa? Apakah ditempati sendiri, digunakan untuk usaha atau disewakan kembali?
9. Apakah Bapak/Ibu mengetahui mengenai Tata cara mendapatkan izin menggunakan Tanah Sultan tersebut?
10. Apakah Bapak/Ibu mengetahui mengenai Serat kekancingan?
11. Menurut Bapak/Ibu Apakah Serat Kekancingan tersebut?
12. Apakah Bapak/Ibu juga mempergunakan atau memiliki Serat Kekancingan?
13. Apakah Bapak/Ibu mengetahui mengenai peraturan-peraturan yang ada dalam serat kekancingan tersebut?
14. Alasan Bapak/Ibu, kenapa menyewakan kembali tanah Sultan?

15. Apakah ada perjanjian Sewa-Menyewa mengenai hal tersebut? Kalau misal nya ada, boleh ditunjukkan?
16. Berapa biaya sewa yang diberikan kepada Bapak/Ibu per m² nya atau berapa biaya per tahun nya?
17. Apakah Bapak/Ibu mengetahui mengenai Ketidakbolehan menyewakan kembali Tanah Sultan tanpa sepengetahuan Pihak Keraton?
18. Apakah Bapak/Ibu mengetahui mengenai Serat kekancingan Liyeran atau Penyewaan Kembali Tanah Sultan?
19. Apakah Bapak/Ibu juga mengetahui mengenai Peraturan tentang “Suatu saat apabila Sultan Menghendaki, Maka Tanah Tersebut Dapat Diminta Kapan pun”..??
20. Lalu, apabila suatu saat Sultan meminta kembali Tanah tersebut bagaimana mengenai hal sewa-menyewa yang Bapak/Ibu lakukan?
21. Matur suwun.

DAFTAR PERTANYAAN BAGI PENYEWA ULANG

1. Apakah Bapak/Ibu menyewa lahan ini? Kalau menyewa, dari siapa?
2. Berapa jangka waktu penyewaan lahan tersebut?
3. Berapakah biaya sewa yang Bapak/Ibu keluarkan?
4. Adakah Biaya lain-lain yang Bapak/Ibu keluarkan selama melakukan penyewaan tersebut?
5. Apakah saat melakukan penyewaan sudah terdapat bangunan ataukah masih berbentuk lahan kosong?
6. Apakah Bapak/Ibu mengetahui mengenai Sultan Ground?
7. Sejauh mana Bapak/Ibu mengetahui mengenai Sultan Ground tersebut?
8. Apakah Bapak/Ibu mengetahui bahwa lahan yang Bapak/Ibu sewa ini adalah Sultan Ground?
9. Kalau mengetahui, dari mana atau dari siapa Bapak/Ibu mengetahui hal tersebut?
10. Kalau tidak mengetahui, apakah saat melakukan perjanjian sewa-menyeawa tidak dijelaskan mengenai tanah tersebut milik siapa oleh si penyewa?
11. Apakah saat Bapak/Ibu melakukan penyewaan lahan tersebut diketahui oleh pihak Keraton?
12. Apakah ada Surat Perjanjian, baik dari Pihak yang menyewakan lahan ini kepada Anda atau dari Pihak Keraton? Kalau misal nya ada seperti apa perjanjian tersebut?
13. Apakah Bapak/Ibu mengetahui mengenai Serat Kekancingan?
14. Apakah Bapak/Ibu mengetahui mengenai isi atau peraturan dari Serat Kekancingan tersebut?
15. Apakah Bapak/Ibu juga mengetahui mengenai peraturan “Suatu Saat Apabila Sultan Menghendaki, Maka Tanah Tersebut Dapat Diminta Kapan pun”?
16. Lalu bagaimana menurut Bapak/Ibu mengenai peraturan tersebut? Dan apabila hal tersebut terjadi atau menimpa Bapak/Ibu, apa yang akan Bapak/Ibu perbuat?

DATA KORESPONDEN

LAMPIRAN VI: RIWAYAT HIDUP

Riwayat Hidup

Nama : Aji Lestyo Agung Nugroho.

TTL : Yogyakarta, 02 November 1988.

Alamat di Jogja : Jalan Kaliurang KM. 05. Karanggayam, Gang Welang No. 77 RT/RW: 02/01, Caturtunggal, Depok, Sleman, Yogyakarta.

Pendidikan :

- SDN Deresan II, (1994-2000).
- SMP Muhammadiyah 3 Depok, (2000-2003).
- SMA N 2 Ngaglik, (2003-2006).
- UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Jurusan Muamalat, (2008-2013).

C.P. :

- Hp : 08995114797
- Email : ajielestyo@yahoo.com..