

**PRAKTIK PEMANFAATAN TANAH SANDAAN YANG  
DISEWAKAN OLEH PEMEGANG SANDAAN (STUDI  
KASUS TABUNGANEN PEMURUS 1 KECAMATAN  
TABUNGANEN KABUPATEN BARITO KUALA)**

**SKRIPSI**

**OLEH  
SITI MISBAH**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI  
BANJARMASIN  
2021 M/1442 H**

**PRAKTIK PEMANFAATAN TANAH SANDAAN YANG  
DISEWAKAN OLEH PEMEGANG SANDAAN (STUDI  
KASUS TABUNGANEN PEMURUS 1 KECAMATAN  
TABUNGANENKABUPATEN BARITO KUALA)**

**SKRIPSI**

**Diajukan kepada Fakultas Syariah  
untuk Memenuhi Sebagian Syarat  
Guna Mencapai Gelar Sarjana  
dalam Ilmu Hukum**

**Oleh :**

**SITI MISBAH**

**170101040108**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI**

**FAKULTAS SYARIAH**

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**BANJARMASIN**

**2021 M/1442**

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Siti Misbah  
NIM : 170101040108  
Tempat/Tanggal Lahir : Tabungane Pemurus, 05 Februari 1998  
Jurusan : Hukum Ekonomi Islam  
Fakultas : Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri. Jika di kemudian hari terbukti ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain secara keseluruhan atau sebagian besar, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Banjarmasin, Juli 2021

Yang membuat pernyataan.

Tanda Tangan



Siti Misbah

## PERSETUJUAN

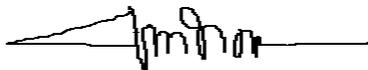
Skripsi yang berjudul :PRAKTIK PEMANFAATAN TANAH SANDAAN YANG  
DISEWAKAN OLEH PEMEGANG SANDAAN (STUDI  
KASUS TABUNGANEN PEMURUS 1 KECAMATAN  
TABUNGANEN KABUPATEN BARITO KUALA

Ditulis oleh :SITI MISBAH  
NIM :170101040108  
Fakultas :Syariah  
Program :Starta Satu (S-1)  
Program studi :HUKUM EKONOMI SYARIAH  
Tahun akademik :2020/2021  
Tempat tanggal lahir :Tabunganen Pemurus, 05 Februari 1998  
Alamat :Tabunganen Pemurus 1 Kecamatan Tabunganen Kabupaten  
Barito Kuala.

Setelah diteliti dan diadakan perbaikan seperlunya, kami dapat menyetujuinya untuk dipertahankan di depan sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin.

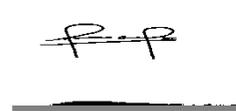
Banjarmasin, 08 Juli 2021

Pembimbing I



Dr. Hj. Amelia Rahmaniah, M.H  
NIP. 197105191997032001

Pembimbing II



Sulaiman Kurdi, S.Ag, M.Si  
NIP. 19711112000031002

Mengetahui,  
Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah  
Fakultas Syariah  
UIN Antasari Banjarmasin



H. Fuad Luthfi, S. Ag., M.H  
NIP. 19700820199603100

## PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul "Praktik Pemanfaatan Tanah Sandaan yang Disewakan Oleh Pemegang Sandaan (Studi Kasus Desa Tabunganen Pemurus 1 Kecamatan Tabunganen Kabupaten Barito Kuala) ditulis oleh Siti Misbah, telah diujikan dalam sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin pada:

Hari : Rabu

Tanggal : 21 Juli 2021

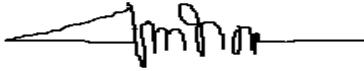
Dinyatakan LULUS dengan predikat: A

Dekan Fakultas Syariah  
UIN Antasari Banjarmasin



Dr. H. Jalaluddin, M. Hum.  
NIP. 1966112619910210

## TIM PENGUJI

Nama		Tanda Tangan
1.	Dr. Hj. Amelia Rahmaniah, M.H (Ketua)	
2.	SulaimanKurdi, S.Ag, M.Si (Anggota)	
3.	Sa'adah, S.Ag., M.H (Anggota)	
4.	Tuti Hasanah, S. EI., M.HI (Anggota)	

## ABSTRAK

**SITI MISBAH.** 2021. *Praktik Pemanfaatan Tanah Sandaan Yang Disewakan Oleh Pemegang Sandaan” (Studi Kasus Tabunganen Pemurus 1 Kecamatan Tabunganen Kabupaten Barito Kuala).* Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah. Pembimbing (1) Dr. Hj. Amelia Rahmaniah, M.H.(II) Sulaiman Kurdi, S.Ag., MS.I

**Kata kunci:** Pemanfaatan Tanah Sandaan, Disewakan, Pemegang Sandaan.

Gadai atau lebih dikenal oleh masyarakat Tabunganen Pemurus 1 dengan kata *sanda-menyanda*. Tradisi *sanda-menyanda* yang dilakukan oleh masyarakat di desa tersebut yaitu dengan cara pihak *rahin* yang menyandakan tanahnya kepada pihak *murtahin*, yang kemudian pihak *rahin* mendapatkan uang dari pihak *murtahin* sesuai kesepakatan perjanjian akad *sandaan*. Barang gadai yang ada di tangan *murtahin* seharusnya hanya sebatas pengikat hutang, namun yang nyatanya yang terjadi di Desa Tabunganen Pemurus 1 Kecamatan Tabunganen Kabupaten Barito Kuala pihak *murtahin* biasanya memanfaatkan tanah *sandaan* tersebut tanpa izin dari pihak *rahin* dengan cara menyewakan tanah *sandaan* tersebut kepada pihak lain. Akibat dari pengambilan manfaat tanah *sandaan* tersebut dengan cara disewakan oleh *murtahin* tanpa adanya izin dari pihak *rahin* tidak jarang terjadi suatu sengketa antar pihak *rahin* dan pihak *murtahin*, yang mana biasanya penyelesaian sengketa tanah *sandaan* tersebut mereka selesaikan melalui jalur musyawarah saja karena sudah menjadi suatu kebiasaan didaerah tersebut untuk menyelesaikan suatu masalah dengan cara musyawarah.

Permasalahan penelitian dalam penelitian ini adalah bagaimana praktik pemanfaatan tanah *sandaan* pada masyarakat Desa Tabunganen Pemurus 1 Kecamatan Tabunganen kabupaten Barito Kuala, bagaimana penyelesaian sengketa pemanfaatan tanah *sandaan* yang disewakan oleh pemegang *sandaan* di Tabunganen Pemurus 1 Kecamatan Tabunganen Kabupaten Barito Kuala.

Penelitian yang dilakukan penulis dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan yang dilakukan di Desa Tabunganen Pemurus 1 Kecamatan Tabunganen Kabupaten Barito Kuala. Untuk mendapatkan data yang valid peneliti menggunakan metode yaitu wawancara. Sumber data dalam penelitian ini ada dua yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder. Setelah data terkumpul maka dianalisis menggunakan metode kualitatif dengan menggunakan metode berfikir deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat dikemukakan bahwa pelaksanaan praktik tanah *sandaan* pada masyarakat Tabunganen Pemurus 1 Kecamatan Tabunganen Kabupaten Barito Kuala dalam hal Pratik perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak ialah dengan cara menyerahkan tanah sebagai jaminan atas hutang dan transaksi melakukan perjanjian tidak tertulis melainkan hanya secara lisan saja dan tanpa adanya saksi. Adapun dalam rukun dan syarat sudah memenuhi sesuai dengan hukum Islam. Dan dalam praktik *sanda-menyanda* tersebut biasanya pihak *murtahin* mengambil manfaat tanah *sandaan* tersebut dengan cara menyewakannya kepada pihak lain. Dan apabila mereka mengalami suatu sengketa karena pengambilan manfaat dari tanah *sandaan* tersebut biasanya mereka memilih menyelesaikan sengketa tersebut dengan cara musyawarah saja untuk mencapai suatu kesepakatan yang tidak merugikan salah satu pihak.

## **MOTTO**

“Hidup yang tidak dipertaruhkan, tidak akan pernah menang”

(Sultan Sjahrir)

## **PERSEMBAHAN**

*Alhamdulillah*, segala puji bagi Allah yang telah melimpahkan Rahmat Taufik dan Hidayah-Nya, sehingga akhirnya saya dapat menyelesaikan skripsi yang merupakan tugas akhir dalam perkuliahan, Shalawat serta salam tidak lupa saya haturkan keharibaan junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW. beserta keluarga dan pengikut beliau karena berkat beliau lah kita sekarang memiliki agama yang benar yaitu agama Islam.

Skripsi ini saya persembahkan kepada yang tercinta yang terkasih ayahanda Kasfan, ibunda Dimah dan adik saya M. Mansyah dan A. Yasin yang selalu senantiasa memberikan doa dan motivasi demi terselesaikannya skripsi ini, dan untuk keluarga saya tersayang terima kasih atas dukungannya. Guru-guru dan para dosen terima kasih terutama kepada dosen dosen pembimbing

Kepada sahabat-sahabat saya serta teman-teman seperjuangan Hukum Ekonomi Syariah 2017. Mengenal kalian adalah kebanggan bersama kalian adalah kebahagiaan dan pengalaman. Semoga Allah SWT. mengampuni dosa-dosa dan menutupi aib kesalahan kita.

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Fonem konsonan Bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus.

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543 b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988, sebagai berikut:

### 1. Konsonan tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Sla'	Sl	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	H{a	H}	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Ža	Zl	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	S{ad	S{	es (dengan titik di bawah)
ض	D{ad	d{	de (dengan titik di bawah)
ط	T{a	T{	te (dengan titik di bawah)
ظ	Z{a	Z{	zet (dengan titik di bawah)
ع	'Ain	'	koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi

ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	'el
م	Mim	M	'em
ن	Nun	N	'en
و	Waw	W	We
ه	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya'	Y	Ye

## 2. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

متعقدين	Ditulis	<i>Muta 'aqqidin</i>
عدة	Ditulis	<i>'iddah</i>

## 3. Ta' marbutah di akhir kata

- a. Bila dimatikan ditulis h.

هبة	Ditulis	<i>Hibbah</i>
جزية	Ditulis	<i>Jizyah</i>

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

Bila diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaan kedua terpisah, maka ditulis dengan h.

كرمة الأولياء	Ditulis	<i>Kara&gt;mah al auliya&gt; 'h</i>
---------------	---------	-------------------------------------

- b. Apabila ta' marbutah hidup atau dengan harakat, fatha, kasrah dan dammah ditulis t.

زكاة الفطر	Ditulis	<i>Kara&gt;mah al auliya&gt; 't</i>
------------	---------	-------------------------------------

## 4. Vokal pendek

◌َ	Fath{ah	Ditulis	A
----	---------	---------	---

◌ِ	Kasrah	Ditulis	I
◌ُ	D{amah	Ditulis	U

### 5. Vokal panjang

1	fathah + alif جاهلية	Ditulis	<i>a&gt; - ja&gt;hiliyyah</i>
2	fathah + ya mati يسعى	Ditulis	<i>a&gt; - yas 'a&gt;</i>
3	kasrah + ya mati كريم	Ditulis	<i>i&gt; - kari&gt;m</i>
4	dammah + wawu mati فروض	Ditulis	<i>u&gt; - furu&gt;d{</i>

### 6. Vokal rangkap

1	fathah + ya mati بينكم	Ditulis	<i>ai – Bainakum</i>
2	fathah + wawu mati قول	Ditulis	<i>au – Qaulun</i>

### 7. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أأنتم	Ditulis	<i>a'antum</i>
أأعدت	Ditulis	<i>u 'iddat</i>
لأئن شكرتم	Ditulis	<i>la 'in syakartum</i>

### 8. Kata sandang alif+lam

- a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القران	Ditulis	<i>al-Qur'a&gt;n</i>
القياس	Ditulis	<i>al-Qiya&gt;s</i>

b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan *diidgamkan*

السماء	Ditulis	<i>as-Sama&gt;</i>
الشمس	Ditulis	<i>asy-Syams</i>

## 9. Penulisan Kata-Kata Dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dengan menulis penulisannya

ذوي الفروض	Ditulis	<i>Zawi&gt;al-furu&gt;d{ atau Zawil furu&gt;d{</i>
أهل السنة	Ditulis	<i>ahl as-sunnah atau ahlussunnah</i>

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji hanyalah bagi Allah Swt., atas segala limpahan karunia, nikmat, dan petunjuk-Nya sehingga pada akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan. Shalawat serta salam selalu kita haturkan kepada panutan Nabi Besar Muhammad SAW., keluarga, sahabat, dan para pengikut beliau hingga akhir zaman. Lepas dari khilaf dan segala kekurangan, penulis merasa sangat bersyukur telah menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Praktik Pemanfaatan Tanah Sandaan Yang Disewakan Oleh Pemegang Sandaan” (Studi Kasus Tabunganen Pemurus 1 Kecamatan Tabunganen Kabupaten Barito Kuala)**, sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar strata satu Sarjana Hukum, pada Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin.

Penulis menyadari sepenuhnya, telah banyak mendapatkan dukungan, bimbingan dan dorongan dari berbagai pihak yang telah menyumbangkan pikiran, waktu, tenaga dan sebagainya. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan setulus hatu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. H. Jalaluddin, M.Hum., selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin yang telah menerima dan menyetujui judul skripsi ini dan mengizinkan penulis untuk melakukan riset penelitian dalam memperoleh data-data.
2. H. Fuad Luthfi, S.Ag., M.H. dan Muhammad Haris, M.Kn., selaku Ketua dan Sekretaris Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin yang telah memberikan arahan penulisan skripsi ini yang sesuai dengan pengembangan jurusan tersebut.
3. Dr. Hj. Amelia Rahmania, M.H. selaku Pembimbing I skripsi yang telah memberikan bimbingan dan petunjuk serta koreksi dalam penulisan skripsi ini.

4. Sulaiman Kurdi, S. Ag, MSi. selaku Pembimbing II skripsi yang telah memberikan bimbingan dan petunjuk serta koreksi dalam penulisan skripsi ini.
5. Bapak dan ibu Dosen Fakultas Syariah UIN Antasari Banjarmasin yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat sampai penulis dapat menyelesaikan studi di Fakultas ini.
6. Kepada para warga Desa Tabunganen Pemurus 1 Kecamatan Tabunganen Kabupaten Barito Kuala yang telah bersedia dalam memberikan data yang telah bersedia memberikan informasi terhadap penelitian yang penulis teliti.
7. Berbagai pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis, baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan dan penyelesaian skripsi ini.

Semoga Allah Swt., membalas segala bentuk kebaikan pihak-pihak yang terkait. Akhir kata penulis mengharapkan ampunan dan ridha Allah Swt., semoga karya tulis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak dan menambah khazanah pengetahuan, Amin.

Banjarmasin, 11 Juli 2021



Siti Misbah

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN .....</b>	<b>.ii</b>
<b>PERSETUJUAN.....</b>	<b>.iii</b>
<b>PENGESAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO.....</b>	<b>v</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Segnifikansi Penelitian.....	6
E. Definisi Operasional.....	7
F. Kajian Pustaka.....	8
G. Sistematika Penulisan.....	12
<b>BAB II LANDASAN TEORI.....</b>	<b>16</b>
<b><u>A.</u> Tinjaun Umum Tentang Gadai.....</b>	<b>16</b>
1. Pengertian gadai.....	16
2. Gadai tanah dalam masyarakat hukum adat.....	18
3. Tinjauan gadai tanah pertanian.....	19
4. Dasar hukum gadai dalam Islam.....	20
5. Dasar hukum gadai tanah pertanian dalam hukum positif.....	22
6. Jangka waktu gadai tanah pertanian.....	23
7. Rukun dan syarat gadai.....	23
8. Pemanfaatan barang gadai.....	25
9. Berakhirnya akad gadai.....	30

<b>B. Penyelesaian Sengketa Gadai.....</b>	<b>32</b>
1. Penyelesaian Sengketa Melalui Lembaga Peradila.....	34
2. Penyelesaian Sengketa Nonlitigasi.....	35
3. Alternatif penyelesaian sengketa menurut masyarakat adat.....	38
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>47</b>
<b>A. Jenis Dan Pendekatan Penelitian.....</b>	<b>47</b>
1. Jenis Penelitian.....	47
2. Pendekatan Penelitian.....	47
<b>B. Lokasi Penelitian.....</b>	<b>47</b>
<b>C. Data dan Sumber Data.....</b>	<b>48</b>
1. Data.....	48
2. Sumber Data.....	49
<b>D. Teknik Pengumpulan Data.....</b>	<b>50</b>
Wawancara.....	50
<b>E. Analisis Data.....</b>	<b>50</b>
<b>BAB IV PENYAJIAN DATA DAN LAPORAN PENELITIAN.....</b>	<b>52</b>
<b>A. Penyajian Data.....</b>	<b>52</b>
1. Praktik pemanfaatan tanah <i>sandaan</i> yang disewakan oleh pemegang <i>sandaan</i> di Tabunganen Pemurus 1 Kecamatan Tabunganen Kabupaten Barito Kuala.....	52
2. Penyelesaian sengketa pemanfaatan tanah <i>sandaan</i> yang disewakan oleh pemegang <i>sandaan</i> di Tabunganen Pemurus 1 Kecamatan Tabunganen Kabupaten Barito Kuala.....	62
<b>B. Analisis Data Hasil Penelitian.....</b>	<b>71</b>
1. Praktik pemanfaatan tanah <i>sandaan</i> yang disewakan oleh pemegang <i>sandaan</i> di Tabunganen pemurus 1 kecamatan Tabunganen kabupaten Barito kuala.....	71
2. Penyelesaian sengketa pemanfaatan tanah <i>sandaan</i> yang disewakan oleh pemegang <i>sandaan</i> di Tabunganen pemurus 1 kecamatan Tabunganen kabupaten Barito kuala.....	78
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>85</b>
<b>A. Simpula.....</b>	<b>85</b>
<b>B. Saran-saran.....</b>	<b>86</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>87</b>

<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN .....</b>	<b>91</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>104</b>

