

**ANALISIS AKAD *IJARAH* TERHADAP PELIMPAHAN
SEWA MENYEWA LAHAN TANAH DI DESA BANDAR
KECAMATAN BANDAR KABUPATEN BATANG**

SKRIPSI

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



Oleh :

ZAKIYATUL MISKIYAH

NIM. 1218142

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN
2022**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Zakiyatul Miskiyah

NIM : 1218142

Fakultas : Syariah

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : **Analisis Akad *Ijarah* Terhadap Pelimpahan Sewa Menyewa Lahan Tanah Di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Batang**

Menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya sendiri, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah penulis sebutkan. Apabila Skripsi ini terbukti merupakan hasil duplikasi atau plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi akademis dan dicabut gelarnya.

Dengan pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Pekalongan, 10 Desember 2022
Yang Menyatakan,



ZAKIYATUL MISKIYAH
NIM. 1218142

NOTA PEMBIMBING

Ahmad Fauzan, M.S.I

RT 04 RW 03 Dukuh Proto Wetan
Desa Proto Kecamatan Kedungwuni

Lamp : 2 (dua) eksemplar

Hal : Naskah Skripsi Sdri. Zakiyatul Miskiyah

Yth. Dekan Fakultas Syariah UIN KH Abdurrahman Wahid Pekalongan
c.q Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

di -

Pekalongan

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah diadakan penelitian dan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah skripsi saudara:

Nama : Zakiyatul Miskiyah

NIM : 1218142

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

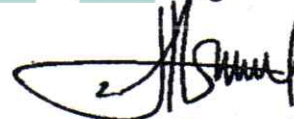
Judul : **ANALISIS AKAD IJARAH TERHADAP PELIMPAHAN SEWA
MENYEWA LAHAN TANAH I DESA BANDAR KECAMATAN
BANDAR KABUPATEN BATANG**

Dengan permohonan agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan. Demikian nota pembimbing ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatiannya, saya sampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pekalongan, 9 Desember 2022

Pembimbing



Ahmad Fauzan, M.S.I
NIP. 198609162019031014



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

Alamat: Jl. Pahlawan KM. 5 Rowolaku Kec. Kajen Pekalongan 51161

PENGESAHAN

Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan mengesahkan Skripsi Saudari :

Nama : **Zakiyatul Miskiyah**
NIM : **1218142**
Judul Skripsi : **Analisis Akad Ijarah Terhadap Pelimpahan Sewa Menyewa Lahan Tanah Di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Batang**

Telah diujikan pada hari Rabu tanggal 14 Desember 2022 dan dinyatakan **LULUS**, serta diterima sebagai sebagian syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Pembimbing,

Ahmad Fauzan, M.S.I.
NIP. 198609162019031014

Dewan Penguji

Penguji I

Penguji II

Dr. H. Mohammad Fateh, M.Ag.
NIP. 19730903 200312 1 001

Tarmidzi, M.S.I.
NIP. 19780222 201608 D1 094

Pekalongan, 19 Desember 2022

Disahkan oleh
Dekan,



Dr. H. Akhmad Jalaludin, M.A.
NIP. 19730622 200003 1 001

TRANSLITERASI

Pedoman transliterasi yang digunakan dalam penulisan berdasar pada hasil Putusan Bersama Menteri Agama Republik Indonesia No.158 tahun 1987 dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia No. 0543 b/U/1987. Transliterasi tersebut digunakan untuk menulis kata – kata Arab yang belum diserap ke dalam bahasa Indonesia. Kata – kata Arab yang sudah diserap ke dalam bahasa Indonesia adalah sebagaimana terlihat dalam kamus atau Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

A. Konsonan

Fonem – fonem konsonan bahasa Arab yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Dibawah ini daftar huruf Arab dan transliterasi dengan huruf latin.

HURUF ARAB	NAMA	HURUF LATIN	NAMA
أ	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Sa	S	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	H	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha

د	Dal	D	De
ذ	Zal	Z	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	S	es (dengan titik dibawah)
ض	Dad	D	de (dengan titik dibawah)
ط	Ta	T	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	Z	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	ﺀ	Apostrof
ي	Ya	Y	Ya

B. Vocal

VOKAL TUNGGAL	VOKAL RANGKAP	VOKAL PANJANG
أ = a إ = i أ = u	أَي = ai أَوْ = au	أ = a إِي = i أُو = u

1. Ta Marbutah

Ta marbutah hidup dilambangkan dengan /t/

Contoh :

مرأة جميلة = *mar'atun jamilah*

Ta marbutah mati dilambangkan dengan /h/

Contoh :

فاطمة = *Fatimah*

2. Syaddah (tasydid, geminasi)

Tanda geminasi dilambangkan dengan huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah tersebut.

Contoh :

ربنا = *rabbana*

البر = *al - brr*

3. Kata sandang (artikel)

Kata sandang yang diikuti oleh “huruf syamsiyah” ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu bunyi /l/ diganti dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

Contoh :

الشمس = *asy syamsu*

الرجل = *ar – rajulu*

السيد = *as – sayyaidah*

Kata sandang yang diikuti oleh “huruf qamariyah” ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu bunyi /l/diikuti terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh :

القمر = *al – qamar*

الجلال = *al – jalal*

4. Huruf Hamzah

Hamzah yang berada diawal kata tidak ditransliterasikan. Akan tetapi, jika hamzah tersebut berada di tengah kata atau di akhir kata, huruf hamzah itu ditransliterasikan dengan apostrof .

Contoh :

أمرت = *umirtu*

شيء = *syai 'un*

PERSEMBAHAN

Dengan segenap usaha dan besarnya ucapan rasa syukur yang mendalam, serta rasa terimakasih yang sebesar-besarnya, skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua saya, Bapak Wahyudin dan Ibu Zaenah yang senantiasa selalu mendoakan, menyayangi, memberikan semangat serta dukungan baik moral maupun materiil untuk mengejar impian saya. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan kasih sayang, memberikan kesehatan, panjang umur, serta kebahagiaan kepada Bapak dan Ibu.
2. Kakakku tersayang Alfi Fithriyati Rizqiyah, Muhammad Ramli Habib, Zulfa Nurul Khutami, Robi'atul Adawiyah, dan kakak-kakak ipar saya yang selalu memberikan doa dan dukungannya.
3. Teman-temanku tercinta yang senantiasa menemani, menyemangati dan membantu saya dalam keadaan apapun.

MOTTO

اصْلِحْ نَفْسَكَ يَصْلِحْ لَكَ النَّاسُ

“perbaikilah dirimu, maka orang lain akan berbuat baik padamu.”



ABSTRAK

Miskiyah, Zakiyatul, 2022. Analisis Akad *Ijarah* Terhadap Pelimpahan Sewa Menyewa Di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Batang. Skripsi Program Studi Hukum Ekonomi Syariah UIN K.H Abdurrahman Wahid Pekalongan. Pembimbing: Ahmad Fauzan, M.S.I

Ijarah merupakan suatu transaksi sewa menyewa antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan sesuatu harta atau barang untuk mengambil manfaatnya dengan harga dan batas waktu tertentu. Ijarah cukup umum pelaksanaannya dikehiupan masyarakat. Banyak permasalahan yang sering terjadi dalam praktik sewa menyewa salah satunya pelimpahan sewa menyewa. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji bagaimana cara pelimpahan sewa menyewa lahan tanah dan bagaimana pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pelimpahan sewa menyewa lahan tanah di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Batang.

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif bersifat analisis deskriptif. Sumber data terdiri dari data primer dan sekunder. Sumber data primer dari penelitian ini adalah wawancara dengan pihak-pihak yang melakukan praktik pelimpahan sewa menyewa lahan tanah tersebut. Sedangkan data sekunder diperoleh dari buku, jurnal, hasil penelitian lain. Teknik pengumpulan data dengan menggunakan teknik dokumentasi dan wawancara. Data dianalisis dengan langkah reduksi data dengan memilah data yang dipakai dan yang tidak dipakai yang berkaitan dengan topik permasalahan. Kemudian data yang terkumpul diklarifikasi menurut Hukum Ekonomi Syariah yang nantinya dapat ditarik kesimpulan secara umum.

Hasil penelitian ini menurut perspektif Hukum Ekonomi Syariah dimana pihak yang melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya maka dianggap melakukan ingkar janji. Dan dapat mendapat sanksi yang dijatuhkan pada pihak yang melakukan ingkar janji tersebut. dalam pasal 297. Dan hal seperti ini dapat dianggap tidak sah atau akadnya fasid atau rusak.

Kata Kunci : *Sewa Menyewa, Pelimpahan*

ABSTRACT

Miskiyah, Zakiyatul, 2022. *Analysis Of Ijarah Contracts On Lan Lease Delegation In Bandar Village, Bandar District, Batang Regency. Thesis of Sharia Economic Law Study Program UIN K.H Abdurrahman Wahid Pekalongan. Supervisor : Ahmad Fauzan, M.S.I*

Ijarah is leasing transaction between the lessee and the party who rents out property or goods to benefit from it at a certain price an time limit. Ijarah is quite common in the life of society. There are many problems that often occur in leasing practices, ne of which is overflowing leasng. The purpose of this study is to examine how the delegation of land leases is carried out and how the Sharia Economic Law views the distribution of land leases in Bandar Village, Bandar District, Batang Regency.

This type of research is a qualitative research with the character of descriptive analysis. Source of data consists of primary and secondary data. The primary data source for this research is interviews with parties who practice the transfer of leasing of the land. While secondary data obtained from books, journals, other research results. Data collection techniques using documentation an interview techniques. Data were analyzed by data reduction step by sorting the used and unused data related to the topic of the problem. Then the clarifie according to Sharia Economic Law which can later be drawn general conclusions.

The results of this study according to the perspective of Sharia Economic Law where the party that carries out what was promised but not as promised is considered to have broken a promise. And can get sanctions imposed on parties who break the promise. in article 297. And things like this can be considered invalid or the contract is fasid or damaged.

Keywords: Lease, Delegation

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan Rahmat serta Hidayah-Nya kepada kita semua, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “ANALISIS AKAD *IJARAH* TERHADAP PELIMPAHAN SEWA MENYEWA LAHAN TANAH DI DESA BANDAR KECAMATAN BANDAR KABUPATEN BATANG”, sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin terselesaikan tanpa adanya dukungan, bantuan, bimbingan, dan nasehat dari berbagai pihak selama penyusunan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Zaenal Mustakim, M.Ag sebagai Rektor Universitas Islam Negeri K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan.
2. Bapak Dr. H. Akhmad Jalaludin, M.A selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan.
3. Bapak Tarmidzi, M.S.I selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan.
4. Bapak Ahmad Fauzan, M.S.I selaku pembimbing skripsi yang telah membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Prof. Dr. H. Makrum, M.Ag selaku wali dosen yang telah memberikan nasehat dan bimbingannya selama ini.

6. Bapak dan Ibu Dosen serta Civitas Akademika Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan yang telah memberikan ilmunya selama ini.
7. Kedua orang tua yang senantiasa mendoakan dan mensupport saya selama ini dan tidak pernah mengenal kata lelah.
8. Para narasumber yang telah berkenan memberikan informasi serta meluangkan waktu kepada penulis.
9. Teman-teman penulis yang selalu menemani dan membantu dalam penulisan skripsi ini dengan senang hati.

Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua atas kebaikan dan bantuan berbagai pihak yang selama ini membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk penulis dan para pembacanya. Penulis hanya mampu membalas dengan ucapan "*Jazakumullah Khairan Katsiran*". Mudah-mudahan skripsi yang penulis sajikan ini dapat bermanfaat bagi semua pihak, *Aamiin*.

Pekalongan, 10 Desember 2022



ZAKIYATUL MISKIYAH
NIM. 1218142

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
NOTA PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
TRANSLITERASI.....	v
PERSEMBAHAN.....	ix
MOTTO.....	x
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACT.....	xii
KATA PENGANTAR	xiii
DAFTAR ISI.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Kegunaan Penelitian	6
1. Kegunaan Teoritis:.....	6
2. Kegunaan Praktis	6
E. Kajian Pustaka	7
1. Penelitian yang Relevan.....	7
2. Deskripsi Teori	11
F. Metode Penelitian	18
1. Jenis Metode Penelitian.....	19
2. Teknik Pengumpulan Data	19
3. Instrumen Pengumpulan.....	20
4. Langkah-Langkah Analisis Data.....	21
G. Sistematika Pembahasan.....	21
BAB II LANDASAN TEORI	23
A. Pengertian <i>Ijarah</i> (Sewa Menyewa)	23

1. Pengertian <i>Ijarah</i>	23
2. Pengertian Akad <i>Ijarah</i>	25
B. Dasar Hukum <i>Ijarah</i>	27
C. Syarat dan Rukun <i>Ijarah</i>	29
D. Berakhirnya <i>Ijarah</i>	33
E. Ketentuan <i>Ijarah</i>	33
F. Bentuk tanggung jawab atas barang sewaan.....	34
G. Pengertiann Hiwalah	35
H. Rukun dan Syarat Hiwalah	35
I. Pelimpahan Sewa	36
J. Pengembalian barang sewaan	38
BAB III LAPORAN HASIL PENELITIAN.....	39
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	39
1. Profil Umum Desa Bandar	39
B. Pelaksanaan Sewa Menyewa Lahan Tanah	45
C. Permasalahan Dalam Praktik Sewa Menyewa Lahan Tanah.....	50
BAB IV ANALISA PELIMPAHAN SEWA MENYEWAWA LAHAN TANAH DI DESA BANDAR KECAMATAN BANDAR KABUPATEN BATANG	52
A. Akad <i>Ijarah</i> pelimpahan sewa menyewa lahan tanah di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Batang	52
B. Pelimpahan Sewa Menyewa Lahan Tanah di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Batang Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah	53
C. Dampak Pelimpahan Sewa Menyewa Lahan Tanah.....	59
BAB V PENUTUP.....	63
A. Kesimpulan	63
B. Saran	64
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial yang Allah ciptakan untuk menjadi makhluk yang saling membutuhkan dan saling tolong-menolong antar sesama. Kemudian yang dari interaksi tersebut akan timbul suatu hubungan timbal balik yang akan tercapai setelah sebuah tatanan hidup yang kompleks dan memerlukan hubungan aturan hukum yang didalamnya mengatur tentang perilaku manusia yang mana hal ini dikenal sebagai Fikih Muamalah.

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam bermuamalah adalah dengan *ijarah* atau yang dikenal dengan sewa menyewa. *Ijarah* sendiri berasal dari bahasa arab *Al-Ijarah* yang artinya menyewakan sesuatu atau menyediakan jasa dan barang sementara dengan imbalan berupa upah. Dari pengertian lain *Ijarah* berarti suatu transaksi sewa menyewa antara pihak penyewa dengan yang menyewakan sesuatu harta atau barang untuk mengambil manfaat dengan harga dan batas waktu tertentu.

Ijarah atau sewa menyewa ini tidak seperti *Hiwalah* (pemindahan hutang) atau *Rahn* (peminjaman dengan jaminan), akad yang dilakukan dalam

jarah atau sewa menyewa ini harus dilakukan dengan pihak lain¹, contohnya dalam hal penyewaan lahan tanah. Pihak penyewa akan membutuhkan orang lain yang mau disewa lahan tanahnya.

¹ Saharani, Nita. “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Ijarah (Sewa Menyewa Tanah Di Desa Bumi Nabung Baru Kecamatan Bumi Nabung Kabupaten Lampung Tengah)”. (Lampung: Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro). 2018. Hal.13.

Dengan adanya *ijarah* atau sewa menyewa yang dilakukan sebagian orang menjadikan suatu ikatan antara pemilik dengan penyewa, yang mana para pihak kemudian menyepakati untuk terikat dalam suatu perjanjian atau hubungan yang disebut juga dengan akad. Dalam hal ini, akad *ijarah* atau perjanjian sewa menyewa menjadi salah satu kegiatan yang dilakukan sebagian masyarakat Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Batang.

Sebagian masyarakat Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Batang yang melakukan praktik sewa menyewa biasanya melakukan kesepakatan antara pihak pemilik lahan tanah dengan pihak yang menyewa lahan tanah. Para pihak dalam kesepakatannya membahas tentang berapa lama waktu penyewaan, untuk apa tanah tersebut disewa, berapa harga sewa, siapa yang akan mengolah lahan tanah tersebut, hak kewajiban masing-masing pihak, dan siapa yang akan mengurus perairan atau pajaknya.

Dalam praktik sewa menyewa lahan tanah yang dilakukan salah satu masyarakat Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Batang yaitu antara Bapak Wahyudin sebagai pemilik lahan tanah dan Bapak Suro sebagai penyewa lahan tanah. Kedua pihak sebelumnya telah melakukan kesepakatan dalam akad *ijarah*, dimana dijelaskan juga berapa luas lahan tanah yang disewakan yaitu 6 x 40m² dalam jangka waktu 10 tahun dengan biaya sewa sebesar Rp 8.000.000. Hal ini dilakukan dengan jelas karena dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab XI tentang *Ijarah* Pasal 296 bahwa (1) Sighat akad *Ijarah* harus

menggunakan kalimat yang jelas. (2) Akad *Ijarah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan atau isyarat.²

Namun demikian, penulis dalam penelitiannya tentang akad *Ijarah* atau sewa menyewa ini juga menanyakan apa saja kendala yang terjadi dalam proses penyewaan lahan tanah tersebut dan siapa yang akan bertanggung jawab ketika terjadi suatu masalah didalam proses penyewaannya yang disebutkan bahwa Bapak Suro adalah orang yang akan bertanggung jawab ketika terjadi sesuatu dalam proses penyewaannya. Dari Bapak Wahyudin saya mendapat masalah dimana ingkarnya akad atau wanprestasi yang dilakukan oleh Bapak Suro, yang mana dalam kesepakatan awal Bapak Suro sendiri yang akan mengolah lahan tanah tersebut sampai selesai atau sampai berakhirnya waktu sewa yaitu selama 10 tahun, namun pada kenyataannya di pertengahan waktu sewa pihak penyewa melimpahkan lahan tanah yang disewa dari pemilik lahan kepada orang lain tanpa sepengetahuan pemilik lahan atau pihak pertama.³

Selain Bapak Wahyudin dengan Bapak Suro, ada juga masyarakat Desa Bandar yang bernama Bapak Slamet Faizin dengan Bapak Pujiono, yang mana Bapak Slamet Faizin ini juga selaku pemilik Tanah yang disewakan kepada Bapak Pujiono seluas 8 x 50m² dengan harga sewa 12.000.000 selama 7 tahun. Yang mana dalam perjanjian awal Bapak Pujiono mengatakan bahwa ia sendiri yang akan mengolah lahan tanah yang ia sewa tersebut sampai selesai, namun pada kenyataannya pada tahun ke-4 bapak Pujiono melimpahkan lahan tanah

² PPHIMM. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. (Depok: KENCANA). 2017. Hal.87

³ Bapak Wahyudin. Selaku pemilik lahan tanah Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Batang, berdasarkan wawancara Minggu, 23 Januari 2022, pukul 10.00 WIB.

yang ia sewa dari bapak Slamet Faizin kepada orang lain yakni bapak Timbul tanpa sepengetahuan pemilik lahan tanah atau bapak Slamet Faizin.⁴

Tentunya hal ini menjadi suatu masalah yang tidak bisa dibiarkan begitu saja karena bisa saja pihak kedua atau penyewa lahan mematok harga sewa lebih tinggi kepada orang lain atau pihak ketiga ini dari harga sewa yang ia akatkan dengan pihak pertama atau pemilik lahan, atau bisa saja pihak kedua atau penyewa menyewakan lahan tanah kepada pihak ketiga atau orang lain lebih dari jangka waktu yang ditetapkan dengan pihak pertama atau pemilik lahan. Sebagaimana dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab XI tentang *Ijarah* Pasal 299 disebutkan bahwa Akad *Ijarah* yang telah disepakati tidak dapat dibatalkan karena penawaran yang lebih tinggi dari pihak ketiga.⁵

Karena pada dasarnya dengan praktik *Ijarah* atau sewa menyewa seharusnya manusia dapat saling tolong menolong antar sesama dan mereka dapat hidup lebih berkecukupan sehingga mereka dapat melakukan ibadah dengan tenang. Salah satu praktik akad dalam muamalah yaitu *Ijarah* merupakan akad yang diperbolehkan, hal ini berlandaskan dalil-dalil yang terdapat dalam Al-Qur'an, Hadits ataupun Ijma' Ulama.⁶

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk meneliti lebih dalam tentang bagaimana awal terjadinya akad *ijarah* sampai permasalahan yang dijumpai yaitu terjadinya Pelimpahan Sewa Menyewa Lahan Tanah dari pihak

⁴ Bapak Slamet Faizin. Selaku pemilik lahan tanah Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Batang, berdasarkan wawancara Sabtu, 10 September 2022, pukul 11.00 WIB.

⁵ PPHIMM, "*Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*"..... .87.

⁶ Riswana, Niza Rizah. "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Ijarah Pada Pengolahan Gula Kelapa Di Desa Kalibenda Kecamatan Ajibarang*". (Purwokerto: Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto). 2017. Hal.22

penyewa kepada pihak lain yang tidak diketahui oleh pemilik lahan tanah di Desa Bandar Kabupaten Batang.

Kemudian dari permasalahan yang timbul mendorong penulis untuk mengkaji dan menganalisis kasus tersebut dengan mengangkat judul “*Analisis Akad Ijarah Terhadap Pelimpahan Sewa Menyewa Lahan Tanah di Desa Bandar Kabupaten Batang*”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, maka dapat dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik pelimpahan sewa menyewa lahan tanah di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Batang?
2. Bagaimana perspektif Hukum Ekonomi Syariah terhadap pelimpahan sewa menyewa lahan tanah di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Batang?
3. Apa saja dampak dari Pelimpahan Sewa Menyewa lahan tanah di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Batang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka tujuan dari pembahasan karya ilmiah ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji bagaimana cara pelimpahan sewa menyewa lahan tanah di Desa Bandar Kabupaten Batang.
2. Untuk mengetahui bagaimana pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pelimpahan sewa menyewa lahan tanah di Desa Bandar Kabupaten Batang.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dalam penelitian ini dapat dilihat dari dua aspek yaitu kegunaan secara teoritis dan secara praktis. Adapun kegunaan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis:

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan maupun wawasan bagi penulis dan khususnya masyarakat Desa Bandar Kabupaten Batang mengenai perspektif Hukum Ekonomi Syariah terhadap pelimpahan sewa menyewa lahan tanah di Desa Bandar Kabupaten Batang.
- b. Penelitian ini bersifat akademis yang berguna sebagai sarana memperluas pengetahuan dan wawasan keilmuan bagi pembaca terkhususnya yang bergelut di bidang penyewaan atau sewa menyewa.

2. Kegunaan Praktis:

- a. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran maupun kesadaran hukum bagi para pihak dalam mempertimbangkan dan menerapkan kebijakan dalam praktik sewa menyewa di Desa Bandar Kabupaten Batang.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya jika terjadi masalah dilingkungan sekitar para pembaca tentang akad *ijarah* atau sewa menyewa.

E. Kajian Pustaka

1. Penelitian yang Relevan

Dalam penelitian ini, penulis mengambil beberapa riset-riset terdahulu yang bagi penulis memiliki relevansi dengan penelitian ini.

Adapun hasil dari tinjauan pustaka yang dilakukan penulis antara lain :

Skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem “*Emplong*” (Studi Kasus di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah) ini juga memiliki relevansi terhadap penelitian penulis. Skripsi ini ditulis oleh Imam Suryaman seorang mahasiswa Jurusan : Muamalah Fakultas : Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Raden Intan Lampung.⁷

Penelitian Imam Suryaman ini memiliki kesamaan dengan penelitian yang saya tulis yaitu objek yang dijadikan praktik sewa menyewa adalah sebuah lahan, kemudian penelitian ini juga memiliki perbedaan dimana dalam penelitian Imam Suryaman yang mengkaji tentang sistem sewa menyewa. Perbedaan dari penelitian ini dengan penelitian yang akan ditulis adalah dalam penelitian ini mengkaji tentang praktik sewa menyewa lahan pertanian dengan sistem “*Emplong*” sedangkan dalam penelitian yang ditulis oleh penulis mengkaji tentang pelimpahan sewa menyewa lahan dari pihak kedua

⁷ Suryaman, Iman. Skripsi. *Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem “Emplong” (Studi Kasus di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah)*. (Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan, 2018). Hal.5.

atau penyewa kepada pihak ketiga atau orang lain tanpa sepengetahuan pihak pertama atau pemilik lahan.

Skripsi yang berjudul “Hukum Akad Ijarah Tanah (Lahan) Yang Dijadikan Sebagai Bahan Pembuatan Batu Bata Ditinjau dari Wahbah Az-Zuhaili” (Studi Kasus Desa Hatulombang Lubis Kecamatan Panyabungan Kota) ini juga memiliki relevansi terhadap penelitian penulis. Skripsi ini ditulis oleh Muniroh seorang Mahasiswi Jurusan: Muamalah Fakultas: Syaria dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Sumatera Utara Medan.⁸

Kesamaan dari penelitian Muniroh ini dengan penelitian yang saya tulis adalah objek yang dijadikan penelitian adalah sebuah lahan tanah. Selain terdapat kesamaan, penelitian yang saya tulis dengan penelitian Muniroh ini memiliki perbedaan dimana penelitian terdahulu ini bertitik fokus pada lahan tanah yang dijadikan bahan pembuatan batu bata, sedangkan dalam penelitian saya bertitik fokus pada pelimpahan sewa menyewa lahan tanah.

Jurnal Ilmiah yang berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Secara Musiman” (Studi di Desa Gerisak Semangeleng Kecamatan Sakra Barat Lotim) ini juga memiliki relevansi terhadap penelitian yang saya tulis. Jurnal Ilmiah ini ditulis oleh Supardi salah satu Mahasiswa

⁸ Muniroh. Skripsi. *Hukum Akad Ijarah Tanah (Lahan) Yang Dijadikan Sebagai Bahan Pembuatan Batu Bata Ditinjau Dari Pendapat Wahbah Az-Zuhaili (Studi Kasus di Desa Hatulombang Lubis Kecamatan Panyabungan)*. (Medan: Universitas Islam Negeri Sumatera Utara. 2017). Hal.23.

Fakultas: Hukum Universitas Mataram.⁹ Supardi mengkaji tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah pertanian secara langsung oleh kedua belah pihak, didalam proses penyewaannya kedua belah pihak membahas mengenai luas tanah yang akan disewa, harga sewa, jangka waktu sewa, hak kewajiban masing-masing pihak, dan bagaimana berakhirnya praktik penyewaan. Di dalam penelitian ini penulis juga membahas tentang bagaimana penyelesaiannya ketika terjadi wanprestasi dari salah satu pihak.

Penelitian Supardi ini memiliki kesamaan dengan penelitian yang saya tulis, yakni pada proses penyewaannya dan wanprestasi yang terjadi di dalam proses sewa menyewa lahan tanah.

Skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Ijarah (Sewa Menyewa Tanah Di Desa Bumi Nabung Baru Kecamatan Bumi Nabung Baru Kabupaten Lampung Tengah)” ini juga memiliki relevansi terhadap penelitian penulis, skripsi ini ditulis oleh Nita Saharani mahasiswi jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.¹⁰

Penelitian Nita Saharani ini memiliki kesamaan dengan penelitian yang digunakan dalam skripsi yang saya tulis, dimana kedua penelitian ini sama-sama menggunakan metode penelitian dengan cara wawancara

⁹ Supardi. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Secara Musiman (Studi di Desa Gerisak Semanggeleng Kecamatan Sakra Barat Lotim). *Jurnal Ilmiah*. Vol.2. Agustus 2018. Hal.17.

¹⁰ Saharani, Nita. Skripsi. *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Ijarah (Sewa Menyewa Tanah Di Desa Bumi Nabung Baru Kecamatan Bumi Nabung Baru Kabupaten Lampung Tengah)*. (Lampung:Institut Agama Islam Negeri Metro, 2018). Hal.19.

dengan pihak yang bersangkutan. Selain terdapat kesamaan, kedua penelitian ini juga memiliki perbedaan yaitu dalam penelitian ini lebih membahas tentang bagaimana perspektif Hukum Ekonomi Syariah terhadap Hukum sewa menyewa tanah tanpa kepastian batas waktu, sedangkan yang dikaji dalam skripsi ini adalah perspektif Hukum Ekonomi Syariah terhadap pelimpahan sewa menyewa lahan tanah di Desa Bandar Kabupaten Batang.

Skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Ijarah Pada Pengolahan Gula Kelapa Di Desa Kalibenda Kecamatan Ajibarang” ini memiliki relevansi terhadap skripsi yang ditulis. Penelitian ini ditulis oleh Niza Rizah Riswana salah satu Mahasiswi Prodi Hukum Ekonomi Syariah Jurusan Muamalah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto.¹¹

Penelitian Niza Rizah Riswana ini memiliki sedikit kesamaan dengan skripsi penulis yaitu sama-sama membahas tentang sewa menyewa lahan tanah dengan menggunakan akad *ijarah*. Yang membedakan dalam penelitian Niza Rizah Riswana ini dengan skripsi yang ditulis adalah pandangan hukum yang digunakan, dimana dalam penelitian ini menggunakan pandangan Hukum Islam sedangkan dalam skripsi yang dikaji menggunakan perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

¹¹ Riswana, Niza Rizah. Skripsi. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Ijarah Pada Pengolahan Gula Kelapa Di Desa Kalibenda Kecamatan Ajibarang*. (Purwokerto: Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, 2017). Hal.26.

2. Deskripsi Teori

a. Akad

1) Definisi Akad

Pengertian akad secara Bahasa ialah ikatan, mengikat. Digambarkan ikatan atau dalam Bahasa arab “*al-rabth*” ialah menghimpun atau mengaitkan dua ujung tali ke ujung yang lain kemudian mengikatnya sehingga kedua ujung tali tersebut tersambung menjadi satu.

Pengertian akad dalam islam dimana kata akad berasal dari Bahasa arab yaitu “*al-‘aqd*” yang merupakan bentuk masdar dari kata “*aqada*” dan jamaknya adalah “*al-uqud*” yang berarti perjanjian yang tercatat atau kontrak.

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Buku II Tentang Akad Bab I Ketentuan Umum dalam Pasal 20 yang dimaksud Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Dan yang dimaksud *Ijarah* dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.¹²

Menurut beberapa ulama akad terjadi jika ada *ijab* dan *qobul*, dimana ada juga para pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Di

¹² PPHIMM. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. (Depok: KENCANA, 2017). Hal.15-16.

dalam Muamalah ada beberapa jenis akad, salah satunya adalah Akad *Ijarah* atau sewa menyewa.

Ijab dan *Qobul* memiliki arti yang berbeda. Dimana *Ijab* berarti memberi, dan *Qobul* berarti menerima. *Ijab* dan *Qobul* yang dilakukan oleh kedua belah pihak dengan menggunakan *Sighat* atau pernyataan kesepakatan dan keridhoan masing-masing pihak tanpa paksaan dari pihak lain. Kemudian terjadinya *Ijab* dan *Qobul* juga harus dengan adanya “*ma'qud alaih*” atau sesuatu yang diakadkan, dalam hal ini adalah lahan tanah.

2) Definisi Akad *Ijarah*

Ijarah adalah transaksi sewa menyewa atau upah mengupah atas suatu jasa dalam jangka waktu tertentu dengan melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa. *Ijarah* menurut Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. *Ijarah* juga dijelaskan dalam Buku Fiqh Islam dimana disebutkan *Ijarah* atau disebut juga dengan '*Ariyah* adalah memberikan manfaat sesuatu yang halal kepada yang lain untuk diambil manfaatnya dengan tidak merusaknya zatnya, agar zat dari barang itu dapat dikembalikan.¹³

¹³ Rasjid, Sulaiman, Haji. *Fiqh Islam (Hukum Fiqh Lengkap)*. (Bandung: Sinar Baru Algensindo. 2006). Hal.322.

3) Rukun dan Syarat *Ijarah*

Dalam praktik sewa menyewa atau yang biasa disebut dengan *Ijarah* memiliki Rukun dan Syarat yang harus dipenuhi diantaranya: adanya Dua orang yang melakukan sewa menyewa, *shighat*, manfaat atau guna barang, dan upah sewa.

a. Orang yang melakukan sewa menyewa

Dimana orang yang melakukan praktik sewa menyewa adalah orang yang berakal, bukan orang gila dan anak kecil karena keduanya bukan termasuk orang yang memiliki kemampuan atas dirinya sendiri sehingga mereka tidak bisa mengendalikan dirinya sendiri ataupun hartanya, orang yang melakukan praktik sewa menyewa tidak sah jika dilakukan oleh *mahjur'alaih* atau orang yang terhalang dalam mengelola hartanya sebab akad *ijarah* merupakan akad yang bersangkutan dengan harta.

b. *Sighat* atau *Ijab Qabul*

Ijab adalah lafal yang keluar dari orang yang menyewakan dan menunjukkan dengan jelas pemindahan hak guna barang dengan menggunakan ganti atau biaya. Dalam hal ini yang dimaksud adalah pemilik lahan atau pihak pertama.

Qabul adalah setiap lafal yang keluar dari penyewa dan menunjukkan dengan jelas untuk menyewa barang tersebut. Dalam hal ini yang dimaksud adalah pihak penyewa atau pihak kedua.¹⁴

c. Manfaat Barang

Beberapa barang yang akan disewakan harus memiliki manfaat diantaranya yaitu:

- 1) Bernilai yang dimaksud bernilai disini adalah barang yang dijadikan objek dalam berakad haruslah barang yang memiliki/ dapat memberikan manfaat bagi pengguna atau penyewanya.
- 2) Manfaat barang sewa dapat diserahkan oleh *mu'ajir* (orang yang menyewakan) dengan demikian maka tidak sah apabila barang yang disewakan dighasab atau diambil dari orang tanpa izin)
- 3) Tidak bertujuan untuk memiliki barang yang disewakan

Dalam *ijarah* ini tidak sah apabila pihak penyewa atau pihak kedua ini menyewa kebun untuk mengambil buah-buahan/ sesuatu yang ada didalam lahan yang disewa sebelumnya.

- 4) Diketahui oleh kedua pihak baik bentuk, sifat, maupun ukurannya

Dimana sudah jelas bahwa ketika pemilik lahan akan menyewakan lahannya kepada orang lain maka keduanya harus

¹⁴ Misran, Lc. *Terjemah Fikih Manhaji Jilid 2*. (Yogyakarta: DARUL USWAH. 2012). Hal.171-172.

saling mengetahui bagaimana kondisi lahan sifat dari lahan tersebut bahkan sampai dengan berapa luas ukuran lahan yang akan dijadikan objek sewa menyewa atau ijarah tersebut.

4) Pelimpahan Sewa

Pelimpahan Sewa ialah memindahkan barang sewanya kepada pihak lain. Pada dasarnya seorang penyewa dapat mengalihkan atau mengulang sewakan kembali sesuatu barang sewanya kepada pihak lain dengan ketentuan bahwa penggunaan barang yang disewa tersebut harus sesuai dengan penggunaan yang disewa pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan. Jika, seandainya tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dengan pemilik barang maka pelimpahan atau mengulang sewakan ini tidak diperbolehkan karena sudah melanggar perjanjian.¹⁵ Menanggapi hal ini menurut ahli-ahli Hukum Hanafi, pelimpahan hak sewa dikategorikan sebagai akad fasid atau rusak. Yang mana artinya akad yang menurut syarat sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya.¹⁶

Sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran dari sesuatu, yang oleh pihak tersebut belakangan ini

¹⁵ Suhrawardi K. Iubis. *Hukum Ekonomi Islam*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2012). Hal.156.

¹⁶ Ibn Nujaim. *Al-asybah Wa-an Nazha'ir*. (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah. 1985). Hal.337.

disanggupi pembayarannya. Di dalam masalah sewa menyewa tidak terlepas dari resiko, resiko ini dipikul oleh pemilik barang disini adalah bapak Wahyudin. Jika si penyewa atau bapak Suro mempergunakan barang yang telah disewa untuk keperluan lain dari tujuan di awal akad sehingga dapat membuat kerugian pada bapak Wahyudin, maka pihak ini menurut hukum dapat membatalkan sewanya. Hal ini juga termauk apabila salah satu pihak melimpahkan lahan tanah yang sudah disewa kepada orang lain tanpa sepengetahuan pihak yang lainnya lagi, dan menyebabkan kerugian pada pihak yang lain maka boleh dibatalkan.¹⁷

b. Dasar Hukum Akad

Dalam Islam hukum akad dijelaskan dalam Al-Qur'an Surat Al-Maidah ayat:5 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu."

Dalam kutipan ayat diatas dapat dipahami jika melakukan isi perjanjian atau akad itu hukumnya wajib.

Menurut Hukum islam akad ijarah juga memiliki landasan Hukum yang ada dalam Al-Qur'an Surah Ath-Thalaq ayat:6 yang berbunyi:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تَضَارُّوهُنَّ لِيُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمِلٍ فَلَا تَنْفِقُوا

¹⁷ Permadi, Iwan. Jurnal. *Kedudukan Hukum Persewaan Tanah Negara*. Fakultas Hukum. Universitas Brawijaya, Malang. Diambil dari <https://perspektif-hukum.hangtuah.ac.id> diakses pada 8 September 2022 pukul 21:49

عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ وَأَنْتُمْ بِبَيْتِكُمْ بِمَعْرُوفٍ

وَإِنْ تَعَاسَرْتُمْ فَسْتَزِجْ لَهُ أُخْرَى - ٦

Artinya: “Tempatkanlah mereka (para istri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan, maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.”¹⁸

Ayat diatas menjelaskan tentang Akad ijarah dimana ketika ada seseorang yang menyewakan barang atau jasanya harus diberi upah atau imbalan sesuai dengan manfaat barang atau jasanya.

Kemudian dalam Firman Allah Al-Qur’an Surat Al-Ma’un ayat:7 berbunyi:

وَيَمْنَعُونَ الْمَاعُونَ - ٧

Artinya: “Dan enggan (menolong dengan) barang berguna.”¹⁹

Dalam KUHPerdara salah satu perjanjian bernama adalah perjanjian sewa menyewa yang diatur dalam pasal 1548 KUHPerdara yang menentukan, sewa menyewa ialah yang mana pihak pertama mengikatkan dirinya dengan pihak kedua atas kenikmatan atau kemanfaatan barang yang dimilikinya dalam waktu tertentu dan dengan pembayaran yang ditentukan disepakati kedua pihak.

¹⁸ AL-Quran Kemenag Surah Ath-Thalaq:6.

¹⁹ AL-Quran Kemenag Surah Al-Ma’un:7.

c. Habisnya Waktu Akad Sewa

Terdapat beberapa hal yang dapat mengakibatkan berakhir atau habisnya akad sewa, yaitu:

1) Rusaknya Akad

Akad sewa adalah akad yang melibatkan dua orang atau pihak yang melakukan sewa menyewa, maka dengan demikian penyewa atau orang yang menyewakan tidak boleh seenaknya merusak atau membatalkan akad. Kecuali ada sebab tertentu yang dapat membatalkan akad.

2) Barang Sewaan Telah Selesai Digunakan

Secara hukum, akad sewa berakhir setelah barang yang disewa telah habis waktu atau setelah selesai digunakan karena yang sering terjadi dalam praktik sewa menyewa ini para pihak sudah menentukan kapan juga berakhirnya penyewaan.²⁰

F. Metode Penelitian

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan tertentu.²¹ Metode merupakan instrumen penting dalam melakukan sebuah penelitian, karena sangat menentukan keakuratan data dari objek yang akan diteliti dan juga mempengaruhi mutu dan kualitas sebuah tulisan.

²⁰ Misran, Lc. *“Terjemah Fikih Manhaji Jilid 2”*..... .188-190.

²¹ Masyhuri dan Zainudin, *Metodologi Penelitian: Pendekatan Praktis dan Aplikatif*, (Bandung :RefikaAditama, 2011), hlm. 157

1. Jenis Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, metode yang digunakan penulis dalam mengkaji permasalahan dalam skripsi ini yaitu dengan memilih jenis penelitian *field research* atau penelitian lapangan yang termasuk dalam metode kualitatif. Selain itu peneliti juga menggunakan metode analisis deskriptif. Dimana Metode analisis deskriptif adalah metode yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku umum atau generalisasi.²² Dimana penulis akan mencari informasi lebih dalam dengan cara terjun langsung kepada para pihak untuk melakukan wawancara tentang hal yang menjadi permasalahan dalam sewa menyewa yang kemudian diangkat menjadi skripsi ini.

2. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah suatu proses dari pengadaan data untuk keperluan penelitian. Pengumpulan data adalah langkah yang sangat penting dalam penelitian ilmiah, karena pada umumnya yang telah dikumpulkan akan digunakan sebagai referensi pada penelitian.²³ Teknik pengumpulan data yang akan penulis gunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Teknik Dokumentasi

Teknik ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data dari Nota, Sertifikat, dokumen perjanjian sewa menyewa (surat) dengan tujuan untuk

²² Lexi J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung : PT. Remaja Roesdakarya, 2013), hlm. 4

²³ Nazir. Moh, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003), hlm. 147.

mencari data yang akan sesuai dengan barang yang dijadikan objek sewa menyewa yakni lahan tanah.

b. Teknik Wawancara

Metode wawancara atau *interview* adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab, sambil bertatap muka antara penanya atau pewawancara dengan si penjawab atau responden dengan menggunakan alat *interview guide* (panduan wawancara). Dalam hal ini informasi atau keterangan diperoleh langsung dari responden atau informan dengan cara tatap muka dan bercakap-cakap.²⁴ Ketika melaksanakan wawancara, penulis menggunakan tehnik wawancara tidak terstruktur. Tujuannya, agar penulis mendapatkan informasi yang mendalam sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Dalam kegiatan ini, penulis mewawancarai bapak Wahyudin dan bapak Suro untuk menggali data tentang proses awal penyewaan lahan tanah sampai dengan proses terjadinya pelimpahan sewa menyewa lahan tanah di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Batang.

3. Instrumen Pengumpulan

Data Instrument pengumpulan data yang digunakan untuk mengumpulkan data dokumentasi adalah alat tulis dan kertas dan menggunakan handpone sebagai alat perekam untuk memuat pertanyaan-pertanyaan yang berhubungan dengan permasalahan.

²⁴ Nazir, Moh. "*Metode Penelitian*"193.

4. Langkah-Langkah Analisis Data

Langkah-langkah yang dilakukan dalam penulisan karya ilmiah ini adalah dengan menjelaskan latar belakang masalah atau background awal tentang penyewaan lahan tanah, kemudian merumuskan masalah serta tujuan pembahasan, tinjauan pustaka, memilih metode pengumpulan data, jenis penelitian, teknik pengumpulan data, instrumen pengumpulan data serta langkah-langkah analisis data yang digunakan dalam penelitian ini.

Setelah memperoleh data yang diperlukan dalam penulisan karya ilmiah ini, juga menganalisa data dan informasi yang didapatkan di lapangan mengenai mekanisme penyewaan lahan tanah. Selanjutnya, metode yang penulis gunakan adalah dengan langkah reduksi data yaitu proses memilah-milah data yang dipakai dan yang tidak dipakai berkaitan dengan topik pembahasan.

Data yang telah dikumpul, diklarifikasi menurut Hukum Ekonomi Syariah dan aspek yang telah diteliti sebelumnya. Dari hasil tersebut akan dijadikan perumusan dan simpulan untuk kalangan luas.

G. Sistematika Pembahasan

Dalam penulisan karya ilmiah ini, penulis mengelompokkan pembahasan ke dalam lima bab yaitu:

Bab pertama merupakan pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kajian pustaka, deskripsi teori, metode penelitian, serta sistematika pembahasan.

Bab kedua merupakan landasan teoritis tentang sewa menyewa, pengertian dan dasar hukum sewa menyewa, syarat dan rukun sewa menyewa, dan ketentuan dalam sewa menyewa.

Bab ketiga merupakan hasil wawancara dengan para pihak terkait akad yang digunakan, bagaimana terjadinya proses pelimpahan dan hasil penelitian yang diperoleh di lapangan.

Bab keempat merupakan bab yang membahas tentang Analisis dari Bab sebelumnya apakah sudah sesuai dengan Hukum Ekonomi Syariah, dan Dampak pelimpahan sewa menyewa lahan tanah di Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Batang.

Bab kelima merupakan bab penutup dari keseluruhan tulisan, dimana penulis menarik beberapa kesimpulan dan saran.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis data yang telah diuraikan oleh penulis pada bab-bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelimpahan yang terjadi di Desa Bandar ini berawal dari perjanjian sewa menyewa lahan tanah yang diadakan akan diolah sendiri oleh penyewa sampai berakhirnya waktu sewa. Namun pada pertengahan waktu sewa penyewa lahan melimpahkan lahan tanah yang disewanya kepada orang lain tanpa sepengetahuan dan kesepakatan pemilik lahan yang ikut berakad.
2. Jika dilihat dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah dimana pihak yang melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya maka dianggap melakukan ingkar janji. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah juga terdapat pasal yang menyebutkan apa saja sanksi yang dijatuhkan pada pihak yang melakukan ingkar janji tersebut. dalam pasal 297 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dijelaskan bahwa akad *Ijarah* dapat diubah, diperpanjang, dan dibatalkan berdasarkan kesepakatan. Apabila masing-masing pihaknya tidak merasa keberatan dengan ketentuan yang dibuat antara pemilik lahan dan penyewa lahan, maka sewa menyewa tetap dilaksanakan berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat diantara keduanya. Sehingga jika salah satu pihaknya merasa keberatan maka hal ini dapat merusak akad dan dianggap tidak sah.

Selain dalam pasal 297, terdapat juga dalam pasal 364 ayat (1) dan pasal 368 bahwa penyewa harus memberitahukan kepada pemberi pinjaman bahwa akan melimpahkan tanggung jawabnya pada pihak lain, dan akad yang bersyarat menjadi batal ketika tidak terpenuhi syarat-syaratnya.

3. Dampak yang terjadi akibat dari pelimpahan sewa menyewa lahan tanah tersebut dialami oleh pihak pertama dan ketiga karena tidak terbuca nya atau tidak jujur nya pihak kedua kepada pihak-pihak yang lainnya.

B. Saran

Dari kesimpulan yang telah dipaparkan oleh penulis maka dikemukakan beberapa saran sebagai berikut:

Bagi masyarakat Desa Bandar yang melakukan akad *Ijarah* sewa menyewa lahan tanah di Desa Bandar baik yang tercantum dalam penelitian ini ataupun tidak, kedepannya dalam praktik sewa menyewa untuk melakukan akad dengan lebih jelas dan disertai surat sebagai bukti tertulis apa saja yang diakadkan. Dan bagi penyewa lahan tanah agar tetap menjalankan apa yang sesuai dengan akad, apabila ingin mengubah atau mengakhiri akad maka diskusikan dengan pihak yang bersangkutan atau pemilik lahan agar tidak terjadi kesalahpahaman dengan pemilik lahan. Kemudian bagi pihak ketiga yang juga sebagai penyewa lahan, perjelas akad dengan pihak yang diajak berakad tentang surat dan bukti apasaja yang menjamin bahwa lahan tanah yang sedang diakadkan tersebut memang milik pribadi.

DAFTAR PUSTAKA

Sumber Buku :

- Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan, Saipudin Shidiq. "Fiqh Muamalat". Jakarta: Kencana. 2010.
- 'Azziz Al-Malibariy, Syaikh Zainuddin 'Abdul. Diterjemahkan Drs. K.H. Aliy As'ad. "Terjemah Fathul Mu'in". Yogyakarta: MENARA KUDUS. 1979.
- Al Qur'an Kemenag RI.
- Al-Hadi, Abu Azam. "Fikih Muamalah Kontemporer". DEPOK: PT. Raja Grafindo Persada. 2016.
- Hadikusuma, Hilman. "Hukum Perjanjian Adat. Alumni". Bandung: 1979.
- Hidayat, Rahmat, Lc., M.H.I. "Fikih Muamalah Teori dan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah". MEDAN: CV. Tunga Esti. 2022.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku Kesatu.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku Ketiga.
- Lubis, Suhrawardi K. "Hukum Ekonomi Islam". Jakarta: Sinar Grafika. 2012.
- Masyhuri dan Zainudin. "Metodologi Penelitian: Pendekatan Praktis dan Aplikatif". Bandung :RefikaAditama. 2011
- Misran, Lc. "Terjemah Fikih Manhaji Jilid 2". Yogyakarta: DARUL USWAH. 2012.
- Moleong, Lexi J. "Metode Penelitian Kualitatif". Bandung : PT. Remaja Roesdakarya. 2013.
- Muhammad Fuad, Abdul Baqi. "Kumpulan Hadits Shahih Bukhari Muslim". SOLO: Insan Kamil. 2010.
- Nazir, Moh. "Metode Penelitian". Jakarta: Ghalia Indonesia. 2003.
- Sulaiman, H. Rasjid. "Fiqh Islam (Hukum Fiqh Islam)". Bandung: PT. Sinar Baru Algensindo. 2006.

Nujaim, Ibn. "Al-asybah Wa-an Nazha'ir". Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah. 1985.

PPHIMM. "Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah". Depok: KENCANA. 2017.

Subekti, Tjitrosidibio. "Kitab Undang Undang Hukum Perdata". Jakarta: PT Pradnya Paramita. 2001.

Suhendi, Hendi. "Fiqh Muamalah". Jakarta: Raja Grandfindo Persada. 2010.

Sumber Jurnal :

A.A Dalem Jagat Krisno, Ni Ketut Supasti Dharmawan, A.A Sagung Wiranti Darmadi. Jurnal. *Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah*. Fakultas Hukum. Unirsitas Udayana.

Aminullah, Muhammad Soleh. "Pengalihan Hak Sewa Tanah Dalam Perspektif Fiqh Muamalah, KUHPerdata dan KHES". YOGYAKARTA: Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Vol.2. 2020.

Permadi, Iwan." Kedudukan Hukum Persewaan Tanah Negara". Diakses pada 8 September 2022 pukul 21:49. <https://perspektif-hukum.hangtuah.ac.id>.

Supardi. "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Secara Musiman Studi di Desa Gerisak Semanggaleng Kecamatan Sakra Barat Lotim". Vol.2. Agustus 2018.

Sumber Skripsi :

Muniroh. "Hukum Akad Ijarah Tanah (Lahan) Yang Dijadikan Sebagai Bahan Pembuatan Batu Bata Ditinjau Dari Pendapat Wahbah Az-Zuhaili (Studi Kasus di Desa Hatulombang Lubis Kecamatan Panyabungan)". *Skripsi*. MEDAN. 2017.

Riswana, Niza Rizah. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Ijarah Pada Pengolahan Gula Kelapa Di Desa Kalibenda Kecamatan Ajibarang". *Skripsi*. Purwokerto. Institut Agama Islam Negeri Purwokerto. 2017.

Saharani, Nita. "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Ijarah (Sewa Menyewa Tanah Di Desa Bumi Nabung Baru Kecamatan Bumi Nabung Baru Kabupaten Lampung Tengah)". *Skripsi*. Lampung. Institut Agama Islam Negeri Metro, 2018.

Suryaman, Iman. Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Dengan Sistem “Emplong” (Studi Kasus di Kampung Kuripan Kecamatan Padang Ratu Kabupaten Lampung Tengah)”. *Skripsi*. Lampung. Universitas Islam Negeri Raden Intan. 2018.

Sumber Wawancara :

Faizin, Slamet. selaku pemilik lahan tanah Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Batang. Berdasarkan wawancara pada tanggal 1 November 2022.

Kepala Desa Bandar. Sejarah Desa Bandar. Pada tanggal 19 Oktober 2022.

Pujiono, selau penyewa lahan Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Batang. Berdasarkan wawancara pada tanggal 1 November 2022.

Suro, selaku penyewa lahan tanah Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Batang. Berdasarkan wawancara pada tanggal 30 Oktober 2022.

Subejo, Untung. selaku penyewa lahan tanah Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Batang. Berdasarkan wawancara pada tanggal 30 Oktober 2022.

Wahyudin. selaku pemilik lahan tanah Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Batang. Berdasarkan wawancara pada tanggal 31 Oktober 2022.

Sumber Internet :

<http://bandar.Desas.id> (diakses pada Selasa 11 Oktober 2022. Pukul 19:45 WIB)

<https://perspektif-hukum.hangtuah.ac.id> (diakses pada 8 September 2022 pukul 21:49)

<https://tafsirweb.com/7076-surat-al-qashash-ayat-26-27.html> (diakses pada 13 Oktober 2022. Pukul 00:32 WIB)

Sumber Lain :

Data SIAR terbaru Desa Bandar tahun 2022 (diakses pada tanggal 15 November 2022)

LAMPIRAN

Lampiran 1

PANDUAN WAWANCARA

1. Apakah bapak mengetahui tentang *Ijarah*?
2. Apakah bapak melakukan perjanjian dengan perjanjian tertulis atau secara lisan?
3. Berapa luas lahan tanah yang disewakan? Dan berapa harga sewanya?
4. Berapa lama jangka waktu sewa lahan tanah tersebut?
5. Bagaimana sistem sewa yang diperjanjikan?
6. Apakah akad ini berjalan sesuai dengan yang disepakati?
7. Apa saja faktor yang menjadikan sewa menyewa lahan tanah tersebut dilimpahkan?



Lampiran 2

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

I. Identitas Diri

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Zakiyatul Miskiyah
Tempat, Tanggal Lahir : Batang, 4 Desember 2000
Agama : Islam
Alamat : Gang Teratai RT 03 RW 04 Bandar Utara
Desa Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten
Batang

Riwayat Pendidikan:

1. SD Negeri 02 Bandar
2. MTs At Taqwa Bandar
3. MA Amsilati Bangsri Jepara
4. UIN KH. Abdurrahman Wahid Pekalongan

II. Identitas Orang Tua

Nama Ayah : Wahyudin
Nama Ibu : Zaenah
Agama : Islam
Alamat : Gang Teratai RT 03 RW 04 Bandar Utara Desa
Bandar Kecamatan Bandar Kabupaten Batang

Demikian riwayat hidup ini penulis buat dengan sebenar-benarnya.

Yang Menyatakan



Zakiyatul Miskiyah
NIM 1218142



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
K.H. ABDURRAHMAN WAHID PEKALONGAN
UNIT PERPUSTAKAAN

Jl. Pahlawan – Rowolaku KM.5 Kajen, Pekalongan. Telp. (0285) 412575 Faks (0285) 423418
Website : perpustakaan.uingsdur.ac.id | Email : perpustakaan@uingsdur.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan, yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : ZAKIYATUL MISKIYAH
NIM : 1218142
Fakultas/Jurusan : FASYA / HUKUM EKONOMI SYARIAH

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

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

ANALISIS AKAD IJARAH TERHADAP PELIMPAHAN SEWA MENYEWAKAN LAHAN TANAH DI DESA BANDAR KECAMATAN BANDAR KABUPATEN BATANG

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

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN K.H. Abdurrahman Wahid Pekalongan, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini

Dengan demikian ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Pekalongan, 26 Desember 2022



ZAKIYATUL MISKIYAH
NIM. 1218142

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