

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK ALIH  
FUNGSI SEWA LAHAN PERSAWAHAN MENJADI  
PRODUKSI BATU BATA DI GUNUNG MERAKSA LAMA  
KECAMATAN PENDOPO KABUPATEN EMPAT LAWANG**

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Oleh :

**MIRNAWATI**  
**NIM. 1811120048**



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) FATMAWATI  
SUKARNO BENGKULU  
2022 M/ 1443 H.**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Mirnawati, NIM : 1811120048 dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Alih Fungsi Sewa Lahan Persawahan Menjadi Produksi Batu Bata Di Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang". Program Studi Hukum Ekonomi Syariah telah diperiksa dan diperbaiki sesuai dengan saran Pembimbing I dan Pembimbing II. Oleh karena itu, skripsi ini disetujui untuk diajukan dalam sidang Munaqasyah skripsi Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu.

Bengkulu, 2022

Pembimbing I

Pembimbing II

  
Dr. Zurifah Nurdin, M.Ag  
Nip. 197209222000032000

  
Wery Gusmansyah, M.H  
Nip. 198202122011011009



KEMENTERIAN AGAMA RI  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI BENGKULU  
FAKULTAS SYARIAH

Alamat Jl. Raden Fatah, Pagar Dewa telp. (0736) 51276, 51771 Fax (0736) 51771 Bengkulu

**PENGESAHAN**

Skripsi yang ditulis oleh Mirnawati, NIM : 1811120048 dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Alih Fungsi Sewa Lahan Untuk Persawahan Menjadi Produksi Batu Bata di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang". Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu, telah diuji dan dipertahankan didepan Tim Sidang Munaqasyah skripsi Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu pada:

Hari : Rabu

Tanggal : 15 Juni 2022

Dan dinyatakan LULUS, dapat diterima dan disahkan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S. H) dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Bengkulu, Juli 2022M

Jumadil Akhir 1443H

Dekan Fakultas Syariah

Dr. Suwartin, M. A

NIP. 196904021999031004

Tim Sidang Munaqasah

Ketua

Dr. Zurifah Nurdin, M.Ag

Nip. 197209222000032000

Penguji I

Dr. Iim Fahima, Lc, MA

Nip. 197307122006042001

Sekretaris

Wery Gusmansyah, M.H

Nip. 198202122011011009

Penguji II

Edi Mulyono, M.E.Sy

Nip. 198905122020121007

## MOTTO

كُتِبَ عَلَيْكُمُ الْقِتَالُ وَهُوَ كُرْهُ لَكُمْ وَعَسَىٰ أَن تَكْرَهُوا شَيْئًا  
وَهُوَ خَيْرٌ لَّكُمْ وَعَسَىٰ أَن تُحِبُّوا شَيْئًا وَهُوَ شَرٌّ لَّكُمْ وَاللَّهُ يَعْلَمُ  
وَأَنْتُمْ لَا تَعْلَمُونَ

“Boleh jadi kamu membenci sesuatu, padahal ia amat baik bagi kamu. Dan boleh jadi kamu mencintai sesuatu, padahal ia amat buruk bagi kamu. Allah maha mengetahui.” (Al-Baqarah : 216)

“Memulai dengan penuh keyakinan, menjalankan dengan penuh keikhlasan, menyelesaikan dengan penuh kebahagiaan.”

(Penulis)

## PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirobbil' alamin

Puji dan syukur penulis ucapkan atas karunia-Mu yang selalu memberikan hidayah, kekuatan dan kesehatan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik serta diiringi oleh do'a yang ikhlas dan tulus, untuk pencapaian keberhasilan ini penulis persembahkan kepada:

1. Bapak (Amrullah) dan umak (Demi Marlina) tercinta yang telah membesarkan dan mendidik serta mendoakan dan telah banyak berkorban akan kesuksesanku.
2. Kakak-kakak ku tercinta Alesta dan Indra yang selalu memberikan dorongan motivasi dan semangat kepadaku.
3. Seluruh keluarga besar penulis yang turut mendoakan.
4. Dosen pembimbing ibu Dr. Zurifah Nurdin, M.Ag dan Bapak Wery Gusmansyah, M.H, terimakasih atas bimbingan, bantuan, nasehat, dan ilmu yang selama ini dilimpahkan kepada penulis dengan rasa tulus dan ikhlas.
5. Seluruh dosen UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu, penulis ucapkan terimakasih atas ilmu yang bapak/ibu berikan.
6. Semua pihak yang telah memberikan ide, kritik dan saran kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Seluruh mahasiswa angkatan 2018 UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu.
8. Kampus UIN Fatmawati Sukarno tempat penulis menimpah ilmu.

## SURAT PERYATAAN

Dengan ini saya menyatakan:

1. Skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Alih Fungsi Sewa Lahan Persawahan Menjadi Produksi Batu Bata” adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, pemikiran, dan rumusan saya sendiri tanpa ada bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali arahan dari tim pembimbing.
3. Di dalam skripsi ini tidak terdapat dari hasil karya atau pendapat yang ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan di dalam naskah saya dengan disebutkan nama pengarangnya dan dicantumkan pada daftar pustaka.
4. Bersedia skripsi ini diterbitkan di jurnal ilmiah Fakultas Syariah atas nama saya dan nama dosen pembimbing saya.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang saya peroleh karena skripsi ini, serta sanksi lainnya dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu, 22 April 2022  
Mahasiswa yang menyatakan



Mirnawati  
NIM. 1811120048

## ABSTRAK

**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Alih Fungsi Sewa Lahan Persawahan Menjadi Produksi Batu Bata di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang.**  
Oleh: Mirnawati, NIM:1811120048.

Pembimbing I: Dr. Zurifah Nurdin, M.Ag dan Pembimbing II:  
Wery Gusmansyah, M.H.

Ada dua permasalahan yang dikaji dalam skripsi ini, yaitu (1) Bagaimana Analisis Hukum Islam terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Lahan Persawahan menjadi Produksi Batu Bata di Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang, (2) Bagaimana Analisis Hukum Islam terhadap Aqad dan isi Aqad sewa menyewa Lahan Persawahan menjadi Lahan Produksi Batu Bata di Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui analisis hukum Islam terhadap pelaksanaan sewa menyewa lahan persawahan menjadi produksi batu bata di Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang dan untuk mengetahui analisis hukum Islam terhadap Aqad dan isi Aqad sewa menyewa lahan persawahan menjadi produksi batu bata di Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Yang menjadi informan dalam penelitian ini adalah pemilik lahan persawahan dan penyewa lahan. Jumlah informan yaitu 6 orang. Hasil penelitian mengungkapkan bahwa: (1) Pelaksanaan aqad *ijarah* terhadap lahan persawahan yang dialihfungsikan menjadi produksi batu bata di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang dilakukan menurut adat atau kebiasaan desa tersebut. Dalam perjanjian aqad sewa menyewa antara pemilik dan penyewa lahan persawahan, mereka membuat perjanjian secara lisan atas dasar saling percaya antara satu dengan yang lain. (2) Tinjauan Hukum Islam Terhadap Alih Fungsi Sewa Lahan Persawahan Menjadi Produksi Batu Bata di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang. Bahwa dari sisi hukum Islam pengalihan fungsi sewa lahan untuk persawahan menjadi produksi batu bata hukumnya haram atau tidak diperbolehkan karena bertentangan dengan konsep *ijarah*, yaitu jual beli atas manfaat suatu objek akad tanpa adanya pemindahan hak kepemilikan (objek akad tidak boleh rusak atau berkurang).

**Kata Kunci:** Etika Bermuamalah, *Ijarah*, Alih Fungsi.

## KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb

Alhamdulillah puji dan syukur kehadirat Allah SWT atas segala nikmat dan karunia-Nya lah, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Alih Fungsi Sewa Lahan Persawahan Menjadi Produksi Batu Bata (di Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang)”. Shalawat beserta salam yang selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah berjuang keras bertaruh nyawa untuk menyampaikan ajaran Islam sehingga mendapatkan petunjuk dan jalan yang lurus. Dalam penulisan skripsi ini tentu saja tidak bisa penulis lakukan sendiri dan mendapat bantuan dari berbagai pihak. Maka dari itu penulis ucapkan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. KH. Zulkarnain, M. Pd selaku Rektor UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu.
2. Dr. Suwarjin, M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu.
3. Badrun Taman, M.S.I, selaku Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu.
4. Dr. Zurifah Nurdin, M. Ag selaku Pembimbing I yang telah memberi arahan, membimbing serta memotivasi penuh dalam penulisan skripsi ini.
5. Wery Gusmansyah, M.H, selaku Pembimbing II yang senantiasa memberikan arahan, motivasi dalam membimbing penulisan skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat dengan keikhlasan yang penuh.
7. Staf dan Karyawan Fakultas Syariah yang selalu memberikan pelayanan yang baik guna proses pembelajaran.
8. Kedua Orangtua yang selalu memberikan semangat dan dukungan serta senantiasa mendoakan kesuksesan penulis.
9. Semua pihak yang ikut membantu dan berperan dalam penulisan skripsi ini.

Dalam penulisan skripsi peneliti menyadari akan banyaknya kekurangan dan kelemahan dari berbagai sisi. Oleh sebab itu



peneliti akan terus berusaha semaksimal mungkin untuk mencapai hasil akhir yang terbaik dalam penulisan skripsi ini.

Bengkulu, Juli 2022  
Penulis

Mirnawati  
1811120048

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
HALAMAN PERNYATAAN.....	vi
HALAMAN ABSTRAK.....	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Kegunaan Penelitian .....	10
E. Penelitian Terdahulu.....	11
F. Metode Penelitian	
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian .....	16
2. Waktu dan Lokasi Penelitian.....	19
3. Subjek atau Informasi Penelitian .....	19
4. Sumber dan Teknik Pengumpulan Data .....	21
5. Teknik Analisi Data .....	24
G. Sistematika Penulisan .....	26
<b>BAB II KAJIAN TEORI</b>	
A. Etika Bermuamalah .....	28
B. Aqad dalam Bermuamalah .....	38
C. Sewa Menyewa ( <i>Ijarah</i> ) dalam Islam .....	43
D. Peraturan Perundang-undangan Alih Fungsi Lahan.....	53
<b>BAB III HASIL PENELITIAN</b>	
A. Deskripsi Lokasi Daerah Penelitian.....	67

## **BAB IV PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN**

- A. Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Lahan Persawahan Menjadi Produksi Batu Bata di Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang .....77
- B. Analisis Hukum Islam Terhadap Aqad dan Isi Aqad Sewa Menyewa Lahan Persawahan Menjadi Produksi Batu Bata di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang .....81

## **BAB V PENUTUP**

- A. Kesimpulan.....93
- B. Saran .....95

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN-LAMPIRAN**



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Setiap manusia semenjak dilahirkan ke bumi memerlukan akan bantuan orang lain dan tidak sanggup berdiri sendiri untuk memenuhi kebutuhannya. Oleh karena itu hukum Islam mengadakan aturan-aturan bagi keperluan manusia dan membatasi keinginannya tanpa memberikan *mudharat* kepada orang lain dan mengadakan hukum tukar menukar keperluan antara anggota-anggota masyarakat dengan jalan yang adil, agar manusia dapat melepaskan dirinya dari kesempitan dan memperoleh keinginannya tanpa merusak kehormatan.<sup>1</sup>

Hubungan sosial tersebut dalam Islam disebut *muamalah*, yaitu perbuatan atau pergaulan manusia diluar ibadah *mahdhoh*. Aktifitas muamalah tersebut merupakan salah satu ibadah *gahiru mahdhoh*, yakni suatu perbuatan manusia yang berhubungan dengan sesama manusia. Hukum

---

<sup>1</sup> Nazar Bakry, *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994, h. 57

Islam yang mengatur hal tersebut biasanya disebut sebagai *fiqh muamalah*.

*Fiqh muamalah* menurut Musthafa Ahmad Zarqa ialah hukum-hukum yang berkaitan dengan perbuatan manusia dan hubungan sesama manusia dalam urusan kebendaan, hak-hak kebendaan, serta penyelesaian perselisihan di antara mereka. Dapat dilihat disini bahwa *fiqh muamalah* dapat dipahami sebagai hukum perdata Islam tetapi terbatas pada hukum kebendaan dan hukum perikatan.<sup>2</sup>

Salah satu aktifitas muamalah yang umum dilakukan oleh masyarakat saat ini yaitu kegiatan *al-ijarah* (sewa menyewa), makna *ijarah* mempunyai arti sebagai sewa, jasa atau upah/imbalan.<sup>3</sup> Berdasarkan firman Allah SWT dalam Q.S Al-Qashas: 27

قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ  
تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حِجَجٍ ط فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا

---

<sup>2</sup> Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontestual*, Jakarta Rajawali Press, 2002, h. 2

<sup>3</sup> M. Ali Hasan , *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Jakarta: Rajawali Press, 2003, h. 227

أُرِيدُ أَنْ أَمْسُقَ عَلَيْكَ<sup>ج</sup> سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنْ  
 الصَّالِحِينَ

Artinya:

Berkatalah dia (Syu'aib): "Sesungguhnya Aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun Maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, Maka Aku tidak hendak memberati kamu. dan kamu insya Allah akan mendapatiku termasuk orang- orang yang baik". ( Q.S Al-Qashas: 27)<sup>4</sup>

Ayat di atas menjelaskan bahwa dalam membayar upah kepada pekerja harus sesuai dengan apa yang telah mereka kerjakan. Pekerja harus menerima upah yang sepatasnya, apabila upah diberikan tidak sesuai maka akadnya menjadi tidak sah, pemberi kerja hendaknya tidak curang, dalam pembayaran upah harus sesuai dan jelas agar tidak ada pihak yang dirugikan.

Dalam *fiqh muamalah* kegiatan sewa menyewa termasuk bagian *al-muamalah al-maliyah*, yaitu dalam aktifitas kegiatannya meliputi bentuk-bentuk perjanjian (aqad)

---

<sup>4</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Semarang: Kumudaswora, 1994), h. 443.

tertentu. Karena dalam kegiatan tersebut terdapat syarat dan rukun yang harus dipenuhi dalam melaksanakannya. Menurut *jumhur* ulama rukun *ijarah* ada empat, yakni: Orang yang berakal, sewa/imbalan, manfaat dan *sighat* (ijab dan qabul). Adapun syarat-syaratnya adalah orang yang berakad harus *baligh*, kedua pihak yang berakad harus saling rela, manfaat objek harus jelas, objek harus tidak cacat, dan objek sewa tidaklah sesuatu yang diharamkan oleh *syara'*.<sup>5</sup>

Sewa menyewa dalam Islam pada dasarnya diperbolehkan baik terhadap barang bergerak maupun tidak bergerak. Menurut ulama Hanafiyah, sewa menyewa adalah akad atau transaksi terhadap manfaat dengan imbalan. Menurut Syafi'iyah, sewa menyewa adalah transaksi terhadap manfaat yang dikehendaki secara jelas harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu. Sedangkan menurut ulama Malikiyah dan Hanabali, sewa menyewa adalah pemilikan manfaat suatu harta benda yang bersifat mubah selama periode waktu tertentu dengan

---

<sup>5</sup> M. Ali Hasan , Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalat), Jakarta: Rajawali Press, 2003, h. 227



satu imbalan.<sup>6</sup> Definisi yang hampir sama juga yang disampaikan Abdul Aziz Dahlan, bahwa sewa menyewa merupakan transaksi atas suatu manfaat barang yang disewakan. Sehingga dalam aqad sewa menyewa yang menjadi milik penyewa adalah manfaat atas suatu barang.<sup>7</sup>

Akad sewa menyewa merupakan pengambilan manfaat suatu benda, maka syarat kemanfaatan objek sewa harus menjadi perhatian oleh kedua belah pihak. Manfaat barang yang disewakan harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa (*musta'jir*) sesuai dengan kegunaan barang tersebut, seandainya barang tersebut tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan maka perjanjian sewa menyewa dibatalkan.

Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensus. Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu saat sewa menyewa berlangsung, apabila aqad sudah berlangsung, pihak yang

---

<sup>6</sup> Chairuman Pasaribu, Surawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafindo, 1996. Cet. II, h. 54

<sup>7</sup> Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedia Hukum Islam*, Jakarta: PT. Ikhtiar Baru Van Hoeve, 1996, h. 660

menyewakan wajib menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa. Dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya.<sup>8</sup>

Sewa menyewa dalam Islam pada dasarnya diperbolehkan baik pada barang bergerak maupun tidak bergerak, salah satu benda yang tidak bergerak diperbolehkan untuk disewakan adalah tanah. Kegiatan sewa menyewa tanah sudah menjadi kebiasaan dalam masyarakat, akan tetapi akad yang dilakukan apakah sesuai dengan ketentuan Islam atau belum hal ini menjadi permasalahan tersendiri bagi orang yang mengerti akan hukum Islam.

Ada beberapa macam syarat-syarat dalam berakad. *Pertama*, syarat *in'iqad* adalah persyaratan yang berkenaan dengan berlangsungnya sebuah aqad. Misalnya saksi dalam pernikahan, dan serah terima akad *a'iniyah* (kebendaan). *Kedua*, syarat *shihhah* (sah) adalah syarat yang ditetapkan oleh syara' yang berkenaan dengan ada tidaknya akibat hukum

---

<sup>8</sup> Helmi Karim, Fiqh Muamalah, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993, h. 29

yang ditimbulkan akad. Jika tidak dipenuhi, aqadnya menjadi *fasid* (rusak). Misalnya, *jihalah* (tidak transparan), *ikrah* adalah memaksa pihak lain untuk melakukan sesuatu yang dibencinya baik berupa ucapan ataupun perbuatan dengan gertakan dan ancaman, *tauqit* (pembatasan waktu dalam jual beli), *dharar* (barang yang ditransaksikan dalam muamalah mengandung unsur berbahaya). Ketiga, syarat *nafadz* adalah berkenaan dengan berlaku atau tidaknya akad. Jika persyaratan ini tidak terpenuhi akan menjadi *mauquf* (ditanggihkan). Syarat ini ada dua, yakni milik atau wilayah dan objek aqad harus bebas dari hak-hak pihak ketiga. Keempat, syarat *luzum* adalah persyaratan yang berkenaan dengan kepastian sebuah akad. Apabila sebuah aqad menimbulkan hak *khiyar* maka akad ini dalam kondisi *ghairiu lazim* (belum pasti), karena masing-masing berhak *memfasakh* (menghapus) aqad atau tetap melangsungkannya.<sup>9</sup>

Salah satu kegiatan sewa menyewa lahan pertanian yang terdapat di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo

---

<sup>9</sup> Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: Rajawali Press, 2022, h. 101-103

Kabupaten Empat Lawang, terdapat pengalihan fungsi pengelolaan lahan yang disewakan tidak sesuai dengan perjanjian antara penyewa dan yang menyewakan. Contoh kasus ini ialah perjanjian sewa lahan dengan mengambil manfaat untuk penggunaan bercocok tanam padi atau sebagainya, akan tetapi melihat kondisi lahan yang tidak begitu menguntungkan untuk bercocok tanam membuat masyarakat di Desa Gunung Meraksa Lama berinisiatif mengambil material tanahnya untuk dijadikan produksi batu bata. Kenyataannya sangat bertentangan dengan akad sewa menyewa itu sendiri. Pada hakekatnya akad sewa menyewa adalah jual beli atas manfaat suatu objek akad tanpa adanya pemindahan hak kepemilikan (objek akad tidak boleh rusak atau berkurang zatnya).<sup>10</sup>

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis merasa tertarik untuk meneliti masalah tersebut yang akan dituangkan dalam bentuk karya ilmiah, yang berjudul

---

<sup>10</sup> Abdul Rahman Gazaly dkk, *fiqh muamalah* (Jakarta: Perdana Media Group, 2010), h. 277

**“ Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Alih Fungsi Sewa Lahan Persawahan Menjadi Produksi Batu Bata Di Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang)”**.

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Praktik Alih Fungsi Sewa Lahan Persawahan Menjadi Produksi Batu Bata di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang?
2. Bagaiman Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Alih Fungsi Sewa Lahan Persawahan Menjadi Produksi Batu Bata di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang?

**C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Alih Fungsi Sewa Lahan Persawahan Menjadi Produksi Batu Bata di Desa Gunung Meraksa Lama kecamatan pendopo Kabupaten Empat Lawang.
2. Untuk mengetahui Manfaat Alih Fungsi Lahan Persawahan Menjadi Produksi Batu Bata di Desa

Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang.

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

Berdasarkan penjelasan yang telah dipaparkan penulis di atas kegunaan penelitian ini yaitu:

##### 1. Secara Teoritis

Secara teoritis kegunaan dari hasil penelitian diharapkan sebagai bahan pendalaman maupun pengembangan ilmu pengetahuan yang berhubungan dengan hukum ekonomi syariah yang berkaitan dengan konsep sewa-menyewa.

##### 2. Kegunaan Praktis

a. Bagi peneliti, yaitu sebagai sarana untuk memperdalam dan mengembangkan ilmu pengetahuan, serta untuk memenuhi salah satu syarat mendapatkan gelar Sarjana Hukum.

b. Bagi Fakultas Syariah dan Prodi Hukum Ekonomi Syariah, yaitu dapat dijadikan sebagai bahan

tambahan informasi dan tambahan kepustakaan dalam mengembangkan ilmu Hukum Islam.

- c. Penelitian yang dilakukan di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo ini dengan tujuan agar dapat membantu memberi pemahaman sehingga berguna bagi masyarakat.

#### **E. Penelitian Terdahulu**

Sebagai bahan pertimbangan dalam penelitian ini akan mencantumkan beberapa hasil penelitian terdahulu oleh beberapa peneliti sebagai berikut:

*Pertama*, penelitian yang dilakukan oleh Khoiril Basyar yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Tanah Bengkok Studi Kasus Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Kelurahan Rowosari Kecamatan Tembalang Kota Semarang”, di terbitkan fakultas Syar’iah IAN Walisongo Semarang tahun 2006. Dalam skripsi tersebut dijelaskan sewa menyewa tanah bengkok tidak disewakan lagi dengan melalui Surat Keputusan lurah Rowosari, akan tetapi hingga saat ini para petani yang dahulu menyewa

masih memanfaatkannya sampai pemiliknya datang untuk memanfaatkannya, dan para petani tidak lagi membayar uang sewa. Dalam hukum Islam kegiatan yang dilakukan para petani disebut sebagai ghasab dan tidak diperbolehkan atau haram hukumnya.<sup>11</sup>

Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas tentang sewa menyewa tanah dan bagaimana tinjauannya dalam hukum Islam. Sedangkan perbedaannya adalah dalam skripsi Khoiril Basyar tersebut berfokus pada praktik sewa menyewa tanah bengkok yang telah berubah hak milik, tetapi masih dimanfaatkan walaupun masa sewanya telah berakhir. Sedangkan penelitian penulis membahas praktik alih fungsi sewa lahan pertanian, perjanjian sewa lahan dengan pengambilan manfaat untuk bercocok tanam jagung atau sebagainya, akan tetapi melihat kondisi lahan yang tidak begitu menguntungkan membuat masyarakat di Desa Gunung Meraksa Lama berinisiatif mengambil material tanahnya

---

<sup>11</sup> Khoiril Basyar “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Tanah Bengkok Studi Kasus Sewa Menyewa Tanah Bengkok di Kelurahan Rowosari Kecamatan Tembalang Kota Semarang*”, skripsi Fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang (2006).



untuk dijadikan produksi batu bata dan bagaimana tinjauannya dalam hukum Islam.

*Kedua*, penelitian yang dilakukan oleh Nurida Azkar yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata di Dusun Cepokojajar Piyungan Bantul Yogyakarta”. Karya ini membahas bagaimana pandangan hukum Islam terhadap praktik sewa, dimana jangka waktu yang tidak ditentukan si penyewa tanah sewa untuk produksi batu bata tanpa ditentukan berapa volume tanah yang boleh diambil. Karya yang di susun Nurida Azkar memafarkan bahwa faktor faktor terjadinya sewa menyewa menjadi pertimbangan dalam menentukan haram tidaknya suatu praktik muamalah. Nurida Azkar berdalil bahwa dalam menentukan halal atau haramnya suatu kegiatan ekonomi, kita harus jeli dalam melihat dan mempertimbangkan faktor-faktor pendukung yang terdapat disekitar objek yang akan dihukumi”<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Nuridah Azkar, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata di Dusun Cepokajajar Piyungan Bantul Yogyakarta*”, skripsi sarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2011).

Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas tentang sewa menyewa tanah dan bagaimana tinjauannya dalam hukum Islam. Sedangkan perbedaannya adalah hasil penelitian saudari Nurida Azkar membahas tentang bagaimana pandangan hukum Islam terhadap praktik sewa, dimana dalam jangka waktu yang ditentukan si penyewa mengambil tanah sewa sesuka hati, artinya volume tanah tidak ditentukan. Sedangkan penelitian penulis membahas tentang praktik alih fungsi lahan pertanian, perjanjian sewa lahan dengan mengambil manfaat untuk bercocok tanam, akan tetapi melihat kondisi tanah yang tidak begitu menguntungkan untuk bercocok tanam membuat masyarakat di Desa Gunung Meraksa Lama berinisiatif mengambil material tanahnya untuk dijadikan produksi batu bata.

*Ketiga*, penelitian oleh Ainung Jariyah, dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemindahan Hak Sewa Tanah Bondo Deso Kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Sewa Lelang", diterbitkan oleh fakultas Syar'iah IAN

Walisongo Semarang tahun 2012. Pada skripsi Ainung Jariyah dijelaskan bahwa sewa menyewa bondo deso tanah sawah yang terbagi beberapa blok yaitu blok Sentono, Klampis dan Sewelut. Sewa menyewa ini diawali dengan sewa lelang terlebih dahulu yang akhirnya timbul kesepakatan antara kedua belah pihak. Kesepakatan kedua belah pihak tersebut diwujudkan dengan adanya surat perjanjian yang didalamnya berisi tentang hak dan kewajiban para pihak, salah satunya pelanggaran terhadap pemindahan hak sewa bagi penyewa bondo deso. Pemindahan hak sewa dalam persewaan bondo deso di desa Tanjungmojo Kangkung Kendal ini tidak diperbolehkan karena pemindahan hak sewa merupakan syarat sah dalam akad sewa menyewa bondo deso.<sup>13</sup>

Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas tentang pengalihan sewa menyewa lahan dalam tinjauan hukum islam. Sedangk

---

<sup>13</sup> Ainung Jariyah, "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemindahan Hak Sewa Tanah Bondo Deso Kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Sewa Lelang*", skripsi fakultas Syar'iah IAN Walisongo Semarang (2012).

perbedaannya dalam skripsi Ainung Jariyah tersebut diungkapkan bahwa tidak diperbolehkan dalam hukum Islam memindahkan hak sewa yang menjadi syarat sewa menyewa dan apabila mengingkari persyaratan maka akad batal. Akad batal mempunyai implementasi hukum terhadap sesuatu yang diadakan, dalam Praktik Persewaan Bondo Deso objek sewaan merupakan tanah sawah yang bisa diambil manfaatnya untuk ditanami. Apabila tanah persawahan belum ditanami maka pemilik Bondo Deso berhak mengambil kembali. Sementara itu penelitian penulis membahas praktik alih fungsi lahan pertanian, perjanjian sewa lahan dengan mengambil manfaat untuk bercocok tanam, akan tetapi melihat kondisi tanah yang tidak begitu menguntungkan untuk bercocok tanam membuat masyarakat di Desa Gunung Meraksa Lama berinisiatif mengambil material tanahnya untuk dijadikan produksi batu bata.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Jenis penelitian yang akan dilakukan yaitu penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan proses penelitian yang mempelajari isu-isu, kasus-kasus atau kejadian-kejadian terpilih secara mendalam dan rinci. Data kualitatif merupakan data dalam bentuk kalimat serta uraian-uraian, bahkan dapat berupa cerita pendek.<sup>14</sup> Pengumpulan data dilakukan secara tahap demi tahap dan kemudian disimpulkan dari awal hingga akhir. Penelitian kualitatif merupakan riset yang cenderung menggunakan analisis.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif empiris. Penelitian normatif atau doktrinal adalah penelitian berdasarkan norma, baik yang diidentikkan dengan keadilan yang harus diwujudkan (*ius constituendum*), maupun norma yang telah terwujud sebagai perintah yang eksplisit dan yang secara positif telah terumus jelas (*ius constitutum*) untuk

---

<sup>14</sup> M. Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial & Ekonomi*, (Jakarta: Prenadamedia Group: 2013), h. 124.

menjamin kepastiannya. Sedangkan penelitian empiris atau non-doktrinal adalah penelitian berdasarkan tingkah laku atau aksi-aksi dan interaksi manusia yang secara aktual dan potensial akan terpola.<sup>15</sup>

Dalam penelitian yang menjadi ketentuan hukum normatif adalah ketentuan hukum islam, sedangkan penelitian hukum yang terjadi sebagai objek penelitian ini adalah tinjauan hukum islam terhadap praktik alih fungsi sewa lahan untuk persawahan menjadi produksi batu bata (studi di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang).

Alasan peneliti menggunakan penelitian kualitatif agar lebih memahami dengan jelas mengenai hal-hal yang terjadi, karena peneliti berinteraksi secara langsung dengan obyek penelitian. Peneliti juga dapat melakukan observasi, wawancara dan dokumentasi secara langsung.

---

<sup>15</sup> Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, ( Jakarta: Rineka Cipta, 2013), h. 33

## 2. Waktu dan Lokasi Penelitian

Adapun waktu penelitian yang dilakukan peneliti kurang lebih tiga bulan penelitian. Lokasi penelitian ini dilakukan di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang, karena disinilah studi kasus untuk mengetahui praktik alih fungsi lahan persawahan menjadi produksi batu bata, yang mana pelaksanaan praktik alih fungsi tersebut telah dilaksanakan dalam waktu bahkan tahun, itulah yang membuat peneliti ingin meneliti.

## 3. Subjek atau Informasi Penelitian

Informasi peneliti merujuk pada sumber yang memberikan informasi tentang fenomena-fenomena situasi sosial dan kondisi objektif daerah yang diteliti yang berlangsung dilapangan.<sup>16</sup> Pemilihan informan diambil dari teknik Purposive Sampling, sampling purposive dilakukan dengan mengambil orang-orang yang terpilih menurut spesifik yang dimiliki oleh sampel

---

<sup>16</sup> Afifuddin dan Beni Ahmad Saebani, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Pustaka Setia, 2012), h. 88.

itu. Informan yang dipilih dengan teknik purposive sampling didasarkan atas pertimbangan:

- a. Informan beragama Islam.
- b. Informan berdomisili di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang.
- c. Informan penyewa, berstatus sebagai penyewa lahan persawahan.
- d. Informan yang menyewakan, berstatus sebagai pemilik lahan yang memiliki luas lahan minimal 250 m<sup>2</sup>.
- e. Adanya kesedian informan dalam menerima kehadiran peneliti.

Tabel 1.1

Data Informan (pemilik lahan pertanian)

No	Nama	Luas Lahan Persawahan	Usia
1	Ratna Eli	250 m <sup>2</sup>	48 Tahun



2	Sobirin	500 m <sup>2</sup>	50 Tahun
3	Nudin	300 m <sup>2</sup>	50 Tahun

Tabel 1.2

Data informan (penyewa lahan pesawahan)

No	Nama	Usia
1	Kasmi	45 Tahun
2	Iwan	48 Tahun
3	Sukarli	42 Tahun

#### 4. Sumber dan Teknik Pengumpulan Data

##### a) Sumber Data

##### 1) Data Primer

Yaitu data yang diperoleh melalui wawancara langsung kepada masyarakat di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang yang melakukan sewa menyewa lahan persawahan. Dengan jumlah narasumber 6

orang, yakni 3 orang pemilik lahan persawahan dan 3 orang penyewah lahan persawahan.

## 2) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari sumber tidak langsung seperti dokumentasi, arsip-arsip dan buku-buku tentang teori yang ada hubungannya dengan penelitian ini.

## b) Teknik Pengumpulan Data

### 1) Observasi

Observasi adalah kegiatan pemuatan terhadap sesuatu objek dengan menggunakan seluruh alat indera dengan kata lain pengamatan langsung. Observasi atau pengamatan yang dilakukan penulis adalah pengamatan yang dilakukan secara langsung pada pelaksanaan praktik alih fungsi sewa lahan di Desa Gunung Meraksa Lama

Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang.

2) Wawancara

Wawancara adalah proses memperoleh keterangan- keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden atau orang yang diwawancarai.<sup>17</sup> Teknik ini digunakan peneliti untuk memperoleh informasi langsung dari pemilik lahan dan penyewa lahan, mengenai praktik alih fungsi sewa lahan persawahan menjadi produksi batu bata.

3) Dokumentasi

Dokumentasi dalam penelitian ini yaitu pengumpulan data yang didapat dengan cara mengumpulkan dokumen-dokumen, menyelidiki tulisan-tulisan dan sebagainya

---

<sup>17</sup> M. Burhan Bungin, *Metode Penelitian Sosial & Ekonomi*, (Jakarta: Prenada Media, 2013), h. 124.

yang berkaitan dengan praktik sewa menyewa lahan persawahan. Sehingga peneliti dapat memperoleh data aktifitas dari praktik sewa menyewa lahan persawahan yang terjadi.

#### 5. Teknik Analisi Data

Analisis data merupakan bagian dari proses pengujian data yang hasilnya digunakan sebagai bukti yang memadai untuk menarik kesimpulan penelitian. Analisis data dalam penelitian ini adalah analisa kualitatif, dimana analisa datanya dilakukan dengan cara menggambarkan data yang diperoleh dengan kata-kata atau kalimat yang dipisahkan dalam kategori-kategori untuk memperoleh kesimpulan. Penelitian ini menggunakan analisis data model Miles dan Huberman melalui langkah-langkah sebagai berikut:

##### a) *Data Collection*

*Data collection* merupakan pengumpulan data yang peneliti kumpulkan mulai dari sebelum dilakukannya penelitian.

b) *Data Display*

Langkah selanjutnya penyajian data, data yang telah diperoleh disajikan dalam bentuk daftar kategori setiap data yang didapat dengan berbentuk naratif. Menurut Sugiyono dengan melakukan penyajian data akan mempermudah peneliti untuk memahami apa yang telah dipahami tersebut.<sup>18</sup>

c) *Data Reduction*

Reduksi data merupakan proses berfikir sensitif yang memerlukan kecerdasan dan kaluasan serta kedalaman wawasan. Dalam mereduksi data yang dilakukan adalah merangkum, mengambil data yang penting saja, hal ini dikarenakan data yang ditemukan di lapangan cukup banyak

---

<sup>18</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta Bandung, 2011), h. 247-249.

sehingga harus disaring menjadi lebih terarah. Data direduksi mana yang valid dan mana data yang tidak valid.

d) *Data Conclusion*

Selanjutnya dilakukan penarikan kesimpulan awal yang bersifat sementara dan akan berubah jika ditemukan bukti-bukti yang kuat mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Untuk menghindari kesalahan interpretasi yang dapat mengaburkan makna dari hasil analisis data, maka dilakukan verifikasi dari temuan di lapangan sehingga dapat disusun suatu kesimpulan akhir.

**G. Sistematika Penulisan**

Untuk lebih memudahkan dalam membaca dan memahami isi dari skripsi ini secara keseluruhan, penulis membuat sistematika atau garis besar dari penulisan skripsi ini yang terbagi atas 5 (lima) bab, dengan sub-sub bab yang masing-masing diuraikan sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penelitian terdahulu, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II Kajian Teori, bab ini tersusun atas teori-teori yang relevan berdasarkan permasalahan. Yakni, etika *bermuamalah*, aqad dalam bermuamalah, sewa menyewa (*al-ijarah*) dalam Islam, dan peraturan perundang-undangan alih fungsi lahan.

Bab III Bab ini berisikan gambaran umum dan keterangan mengenai tempat dan objek penelitian yang dilakukan oleh peneliti.

Bab IV Hasil Penelitian Dan Pembahasan yang terdiri dari pelaksanaan Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Alih Fungsi Sewa Lahan Persawahan di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang.

Bab V Penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran.

## BAB II

### KAJIAN TEORI

#### A. Etika Bermuamalah

##### 1. Pengertian Etika Bermuamalah

Menurut bahasa (etimologi) istilah etika berasal dari bahasa Yunani, yaitu ethos yang berarti adat-istiadat (kebiasaan), perasaan batin, kecenderungan hati untuk melakukan perbuatan atau mengajarkan tentang keluhuran budi baik-buruk.<sup>19</sup>

Menurut istilah (terminologi) Etika adalah salah satu cabang filsafat yang mempelajari tentang tabiat konsep nilai, baik buruk, benar salah dan lain sebagainya dan prinsip-prinsip umum yang membenarkan kita untuk mengaplikasikannya atas apa saja.<sup>20</sup>

Secara etimologi muamalah artinya saling berbuat, saling bertindak, dan saling beramal. Secara istilah

---

<sup>19</sup> M. Yatimim Abdullah, *Pengantar Study Etika*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006) h. 4

<sup>20</sup> Faisal Badroen, *Etika Bisnis Dalam Islam*, (Jakarta: Kencana Perdana Media Group, 2007), Cet.Ke-2, h. 5



*syara'*, muamalah ialah kegiatan yang mengatur hal-hal yang berhubungan dengan tata cara hidup sesama manusia untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.

Dengan demikian, muamalah adalah aturan-aturan (hukum) Allah SWT yang ditunjukkan untuk mengatur kehidupan manusia dalam urusan keduniaan atau berkaitan dengan urusan duniawi dan sosial kemasyarakatan.

Jadi, dapat disimpulkan bahwa etika bermuamalah adalah ilmu tentang baik buruk, benar salah dan tentang hak dan kewajiban moral (akhlak), dalam memandang hal-hal yang berhubungan dengan tata cara hidup sesama manusia untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.

## 2. Prinsip-Prinsip dan Aturan-Aturan dalam Etika Bermuamalah

### a. Prinsip-prinsip etika bermuamalah

Seorang pelaku bisnis harus memperhatikan beberapa prinsip etika yang telah di gariskan

dalam Islam, adapun prinsip-prinsip etika bisnis Islam sebagai berikut:<sup>21</sup>

- 1) Setiap transaksi pada dasarnya mengikat pihak-pihak yang melakukan transaksi itu sendiri, kecuali transaksi itu ternyata melanggar syariat.
- 2) Pererjanjian dalam transaksi dirancang dan dilaksanakan oleh kedua belah pihak secara bebas tetapi penuh tanggung jawab, selama tidak bertentangan dengan peraturan syariat dan adab sopan santun.
- 3) Setiap transaksi dilakukan secara suka rela, tanpa ada paksaan atau intimidasi dari pihak manapun.
- 4) Pembuat hukum mewajibkan agar setiap perencanaan transaksi dan pelaksanaannya didasarkan atas niat baik, sehingga segala

---

<sup>21</sup> Ahmad Hulaimi, Sahri & Moh. Huzaini, "*Etika Bisnis Islam Dan Dampaknya Terhadap Kesejahteraan Pedagang Sapi*", JEBI (Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam)-Volume 2, Nomor 1, Januari-Juni 2017, h. 22

bentuk penipuan, kecurangan, dan penyelewengan dapat dihindari.

b. Aturan-aturan dalam etika bermuamalah

1) Menghindari *tadlis* (penipuan)

Dalam bermuamalah harus mengutamakan kejujuran agar dapat terhindar dari perbuatan *tadlis* (penipuan).<sup>22</sup> Sebagaimana yang dijelaskan dalam surah An-Nisa: 29, sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ  
بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ  
اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya:

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan

<sup>22</sup> Dwi Suwikyo, *Kamus Lengkap Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Total Media, 2009), h. 247.

janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.<sup>23</sup>

Ayat ini menjelaskan bahwa Allah SWT. melarang kaum muslimin untuk memakan harta sesama dengan cara yang batil, salah satunya dengan cara *tadlis* atau penipuan.

- 2) Menghindari *gharar* atau ketidak pastian transaksi

*Gharar* merupakan muamalah yang mengakibatkan adanya ketidakpastian dalam transaksi. Hal ini terjadi karena adanya ketidak jelasan seperti harga, kualitas, kuantitas dan atau waktu penyerahan.<sup>24</sup> Sebagaimana yang dijelaskan dalam surah An-Nisa: 29 , sebagai berikut:

---

<sup>23</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Semarang: Kumudaswora, 1994), h. 122.

<sup>24</sup> Ghufuran A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), h. 133.

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ  
 بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
 عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ  
 اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿١٦٠﴾

Artinya:

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.<sup>25</sup>

Ayat diatas tidak secara tegas melarang jual beli *gharar*. Akan tetapi ada dua poin yang terkandung dalam ayat tersebut yang mengarah kepada haramnya *gharar*. Pertama, Allah SWT melarang harta orang yang batil. Para ulama menjelaskan yang dimaksud dengan batil disini adalah transaksi-transaksi

<sup>25</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Semarang: Kumudaswora, 1994), h. 122.

yang dilarang seperti mencuri, *riba*, judi, dan *gharar*. Kedua, ayat di atas juga tersirat adanya kewajiban menghadirkan unsur saling ridha dalam jual beli, sedangkan *gharar* menghilangkan unsur saling ridha tersebut, sebab *gharar* menimbulkan adanya pihak yang dirugikan. Sehingga *gharar* termasuk jual beli yang terlarang.

### 3) Menghindari *riba*

*Riba* merupakan adalah penambahan dari harta pokok atau modal secara batil. Sebagaimana dijelaskan dalam surah Al-Baqarah: 275, sebagai berikut:

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

Artinya:

Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Semarang: Kumudaswora, 1994), h. 69.

#### 4) Mengindari *Maysir* (Judi)

*Maysir* merupakan muamalah yang berbentuk perjudian atau permainan yang membuat salah satu pihak harus menanggung beban pihak yang lain akibat permainan tersebut.<sup>27</sup> Sebagaimana dijelaskan dalam surah Al-Maidah: 90, sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِنَّمَا الْخَمْرُ وَالْمَيْسِرُ  
وَالْأَنْصَابُ وَالْأَزْلَمُ رِجْسٌ مِّنْ عَمَلِ  
الشَّيْطَانِ فَاجْتَنِبُوهُ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ﴿٩٠﴾

Artinya:

Hai orang-orang yang beriman, Sesungguhnya (meminum) khamar, berjudi, (berkorban untuk) berhala, mengundi nasib dengan panah, adalah termasuk perbuatan syaitan. Maka jauhilah perbuatan-perbuatan itu agar kamu mendapat keberuntungan.<sup>28</sup>

<sup>27</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), h. 265.

<sup>28</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Semarang: Kumudaswora, 1994), h. 123.

ayat di atas menjelaskan tentang larangan bagi umat muslim dalam melakukan perjudian, meminum khamar, dan menyebah berhala

#### 5) Menghindari *ikhtikar*

*Ikhtikar* merupakan upaya menciptakan kelangkaan barang dipasar supaya harga barang bisa naik. Hal ini biasanya dilakukan dengan cara memanipulasi persediaan barang dengan cara menimbun barang atau mencegah supplier lain masuk ke pasar.<sup>29</sup> Sebagaimana yang dijelaskan dalam surah Al-Hasyr: 7, sebagai berikut:

مَا أَفَاءَ اللَّهُ عَلَى رَسُولِهِ مِنْ أَهْلِ الْقُرَىٰ  
 فَلِلَّهِ وَلِلرَّسُولِ وَلِذِي الْقُرْبَىٰ وَالْيَتَامَىٰ  
 وَالْمَسْكِينِ وَابْنِ السَّبِيلِ كَىٰ لَا يَكُونَ دُولَةً

---

<sup>29</sup> Ir. Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Mikro Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo), h. 173.



بَيْنَ الْأَغْنِيَاءِ مِنْكُمْ وَمَا آتَاكُمْ الرَّسُولُ  
فَاخْذُوهُ وَمَا نَهَاكُمْ عَنْهُ فَانْتَهُوا وَاتَّقُوا اللَّهَ  
إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٧٠﴾

Artinya:

Apa saja harta rampasan (*fai-i*) yang diberikan Allah kepada RasulNya (dari harta benda) yang berasal dari penduduk kota-kota Maka adalah untuk Allah, untuk rasul, kaum kerabat, anak-anak yatim, orang-orang miskin dan orang-orang yang dalam perjalanan, supaya harta itu jangan beredar di antara orang-orang Kaya saja di antara kamu. apa yang diberikan Rasul kepadamu, Maka terimalah. dan apa yang dilarangnya bagimu, Maka tinggalkanlah. dan bertakwalah kepada Allah. Sesungguhnya Allah amat keras hukumannya.<sup>30</sup>

Ayat di atas menjelaskan sejumlah pesan antara lain tentang perintah saling tolong-menolong sesama manusia serta larangan untuk menganiaya kepada sesama manusia termasuk dalam hal perniagaan yaitu seperti penimbunan barang. Yang mana

---

<sup>30</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Semarang: Kumudaswora, 1994), h. 436.

seseorang dilarang untuk melakukan penimbunan barang karena akan merugikan salah satu pihak dalam hal tersebut.

## **B. Akad dalam Bermuamalah**

### **1. Pengertian Akad dalam Bermuamalah**

Nasrun Haroen menyatakan bahwa akad berasal dari bahasa arab *al-'aqid* yang berarti perikatan, perjanjian, dan pemufakat.<sup>31</sup> Begitu juga Samsul Anwar memberikan Istilah “perjanjian” dalam hukum Indonesia, disebut “akad” dalam hukum Islam. Menurut Samsul Anwar, akad adalah pertemuan ijab dan kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melakukan suatu akibat hukum pada objeknya.

### **2. Rukun dan Syarat Akad**

Dalam hukum Islam untuk terbentuknya suatu akad yang sah dan mengikat haruslah terpenuhi rukun dan akad.

---

<sup>31</sup> Nasrun Haroen, *fiqh muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), h. 97.

a. Rukun Akad

Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya. Akad juga terbentuk karena adanya unsur-unsur atau rukun-rukun yang membentuknya. Menurut ahli-ahli hukum Islam kontemporer, rukun yang membentuk akad ada empat, yaitu:

- 1) Para pihak yang berakad
- 2) Pernyataan kehendak para pihak
- 3) Objek akad
- 4) Tujuan akad

Sehingga yang dimaksud dengan rukun akad adalah ijab dan kabul, adapun orang yang mengadakan akad atau hal-hal lainnya yang menunjang terjadinya akad tidak dikategorikan rukun sebab keberadaannya sudah pasti.<sup>32</sup> Adapun

---

<sup>32</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2006), h. 45.

ulama-ulama selain Hanafiah berpendapat bahwa rukun akad ada tiga, yaitu:

- 1) Orang yang melakukan akad
- 2) Objek akad
- 3) Ijab dan kabul (*Sighat* )

Dalam jual beli misalnya, orang yang melakukan akad adalah penjual dan pembeli, sedangkan objek akadnya adalah barang dan harga, dan *sighatnya* adalah ijab dan kabul.

b. Syarat Terbentuknya Akad

Masing-masing rukun yang membentuk akad, memerlukan syarat agar unsur itu dapat berfungsi membentuk akad, tanpa adanya syarat, rukun aqad tidak akan membentuk akad. Syarat-syarat yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- 1) Adanya kesesuaian ijab dan kabul, dengan kata lain tercapainya kata sepakat

- 2) Kesatuan majelis akad, rukun yang ketiga yaitu objek aqad, harus memenuhi tiga syarat yaitu:
    - a) Objek itu dapat diserahkan
    - b) Objek dapat ditentukan
    - c) Objek dapat ditransaksikan
  - 3) Memerlukan suatu syarat yaitu tidak bertentangan dengan syara'.
3. Batal dan Sahnya Akad

Suatu akad menjadi sah apabila rukun-rukun dan syarat-syaratnya terpenuhi, dan tidak sah apabila rukun dan syaratnya tidak terpenuhi. Madzab Hanafi mengungkapkan tentang tingkat kebatalan dan keabsahan akad menjadi lima, tingkat-tingkat tersebut yaitu:<sup>33</sup>

- a. Akad *Bathil*, adalah akad yang mengandung unsur batil atau karena adanya ketidaksesuaian dengan hukum syariah yang berlaku dalam Islam. Salah

---

<sup>33</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Aqad dalam Fikih Muamalah*, (Jakarta Raja Grafindo Persada: 2010), h. 98.

satu penyebabnya seperti terdapat kecacatan pada akad.

- b. Akad *Fasid*, adalah akad yang cacat.
  - c. Akad *Mauquf*, adalah akad yang sah dari sisi sifatnya, bahkan sudah terjadi perpindahan kepemilikan walaupun belum sempurna kepemilikannya, karena sifatnya masih bergantung pada persetujuan pihak lain.
  - d. Akad *Nafiz Lazim* Grair Lazim, adalah akad yang mungkin difaskh oleh masing-masing pihak, atau hanya salah satu pihak yang mengadakan akad tanpa memerlukan persetujuan pihak lain.
4. Hal-hal yang Membatalkan Transaksi Akad

Ulama fikih menyatakan bahwa suatu akad dapat berakhir apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:

- a. Berakhir masa berlaku akadnya, apabila akad tersebut memiliki tenggang waktu.
- b. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu mengikat.

- c. Dalam suatu akad yang mengikat, akad dapat berakhir apabila, akad itu fasid, berlaku khiyar sharat, khiyar 'aib, akad yang tidak dilaksanakan oleh satu pihak yang berakad dan telah tercapainya tujuan akad itu secara sempurna.
- d. Wafatnya salah satu pihak yang berakad. Menurut M. Ali Hasan bahwa salah satu pihak yang wafat, maka dapat diteruskan oleh ahli warisnya, seperti akad sewa menyewa, gadai (*rahn*) dan perserikatan dagang (*shirkah*). Dengan demikian tidak pihak yang dirugikan.

### C. Sewa Menyewa (*Ijarah*) dalam Islam

#### 1. Pengertian Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Secara etimologi *ijarah* berasal dari kata *al-ajruh*, yang berarti *al-iwadhu* (ganti). Menurut pengertian syara', *al-ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.<sup>34</sup> *Ijarah*

---

<sup>34</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah, Terjemah Kamaluddin*, (Jakarta Pusat: Yayasan Syir'a Islam Indonesia), h. 7.

merupakan akad yang berisikan kepemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati.<sup>35</sup> Adapun pengertian istilah, terdapat perbedaan dikalangan ulama yaitu:<sup>36</sup>

- a. Ulama Mazhab Hanafi, mendefinisikan *ijarah* sebagai transaksi terhadap suatu manfaat dengan suatu imbalan.
- b. Ulama Mazhab Syafi'i, mendefinisikannya sebagai transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan dengan suatu imbalan tertentu.
- c. Ulama Malikiyah dan hanbaliyah, mendefinisikan sebagai pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.

---

<sup>35</sup> Nilda Susilawati, "*Ijarah dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*", Jurnal Mizani, volume 3 Nomor 2, Maret 20016, h.36.

<sup>36</sup> Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fikih*, (Jakarta: Prenada Media, 2003), h. 215-216.



- d. Menurut Amir Syarifuddin, *ijarah* secara sederhana diartikan dengan transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarah al-'ain* (sewa menyewa).
- e. Menurut Abdul Rahman Ghazaly, Ghuftron Ihsan dan Sapiudin Shidiq menjelaskan bahwa *Al-ijarah* dalam bentuk sewa-menyewa maupun dalam bentuk upah-mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam.
- f. Menurut Moh. Anwar menerangkan bahwa *Ijarah* ialah pemberian kemanfaatan (jasa) kepada orang lain dengan syarat memakai *'iwad* (penggantian/balas jasa) dengan berupa uang atau barang yang ditentukan. Jadi *ijarah* itu membutuhkan adanya orang yang member jasa dan yang memberi upah.
- g. Menurut Abdul Rahman Ghayali, Ghuftron Ihsan dan Sapiudin Shidiq menjelaskan bahwa *Al- Ijarah*

dan bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah-mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam.<sup>37</sup>

- h. Menurut Hasbi Ash-Shiddiqi, *ijarah* adalah akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat.<sup>38</sup>
- i. Menurut Rahmat Syaf'i *ijarah* secara etimologi sebagai menjual manfaat sedangkan jumhur ulama fiqih berpendapat bahwa *ijarah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Selain itu juga ada yang menerjemahkan bahwa *ijarah* sebagai jual-beli jasa (upah mengupah), yakni mengambil manfaat tenaga manusia, dan ada pula yang menerjemahkan sewa-menyewa, yakni mengambil

---

<sup>37</sup> Abdul Rahman Ghazaly, Ghuftron Ihsan dan Sapiudin Shidiq, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : Kencana, 2015), h. 277.

<sup>38</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : Raja Grafindo persada, 2011), h. 115.

manfaat dari barang. Jadi dalam hal ini, *ijarah* dibagi menjadi dua bagian, yaitu *ijarah* atas jasa dan *ijarah* atas benda.

Dari beberapa pengertian di atas yang telah dijelaskan mengenai *ijarah* dapat disimpulkan bahwa *ijarah* adalah suatu akad penyewaan orang yang menyewa (*musta'jir*) kepada pemilik jasa yang menyewakan (*mu'ajir*) dari pengambilan manfaat atau jasa (*mauqud alaihi*) dengan pengganti upah atau imbalan untuk melakukan sesuatu sesuai menurut rukun dan syarat sahnya *ijarah*.

## 2. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Adapun dasar hukum tentang kebolehan *al-ijarah* dalam Al-Qur'an, As-sunnah, dan ijma' diantaranya sebagai berikut:

### a. Al-Qur'an

#### 1) QS. Az-Zukhruf: 32

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا  
 بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا  
 بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ  
 بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا  
 تَجْمَعُونَ ﴿١١﴾

Artinya:

Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? kami Telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami Telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.<sup>39</sup>

Ayat di atas menjelaskan bahwa sesama manusia haruslah saling menolong satu sama lain, salah satu bentuk dari tolong menolong adalah dengan memberikan bantuan kepada orang lain yang membutuhkan melalui

<sup>39</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Semarang: Kumudaswora, 1994), h. 294.

pemberian pinjaman dengan tujuan memenuhi kebutuhan hidupnya.

2) QS. Al-Qashash: 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْبَتِ اسْتَعْجِرُهُ<sup>ط</sup> إِنَّ  
 خَيْرَ مَنْ اسْتَعْجَرَ<sup>ط</sup> الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya:

Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), Karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang Kuat lagi dapat dipercaya".<sup>40</sup>

Ayat di atas menjelaskan bahwa *ijarah* telah disyariatkan oleh umat Islam, dalam ayat ini terdapat pernyataan seorang anak yang diucapkan kepada ayahnya untuk mengambil seorang untuk bekerja dan memberikan imbalan yang telah disepakati sesuai dengan ketentuan waktu dan manfaat yang dapat diterima oleh ayah tersebut. Dalam

---

<sup>40</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Semarang: Kumudaswora, 1994), h. 443.

membayar upah harus sesuai dengan apa yang telah mereka kerjakan, pekerja harus menerima upah yang sepantasnya, apabila upah diberikan tidak sesuai maka aqadnya menjadi tidak sah, pemberian kerja hendaklah tidak curang dalam pemberian upah harus sesuai, dan jelas agar tidak ada pihak yang dirugikan.

b. As-sunnah

Fuqaha' yang melarang sewa menyewa beralasan bahwa dalam urusan tukar menukar harus terjadi penyerahan hargadengan penyerahan barang, seperti halnya pada barang-barang nyata.

c. Landasan Ijma'

Umat Islam pada masa sahabat telah berijma' bahwa *ijarah* diperbolehkan sebab bermanfaat bagi manusia.<sup>41</sup> Semua umat bersepakat, tidak ada seorang ulama' pun yang membantah kesepakatan

---

<sup>41</sup> Rahmad Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2006), h. 124.

(*ijma'*) ini, sekalipun ada beberapa yang berbeda pendapat, akan tetapi hal ini tidak dianggap.

Tujuan disyariatkan *ijarah* adalah untuk memberikan keringan kepada umat dalam pergaulan hidup. Seseorang mempunyai uang tetapi tidak dapat bekerja, dipihak lain ada yang punya tenaga dan membutuhkan uang dan dengan *ijarah* keduanya saling mendapatkan keuntungan.

### 3. Jenis-jenis Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Dalam muamalah terdapat beberapa jenis akad salah satunya yaitu akad *ijarah* (sewa menyewa). Akad *ijarah* (sewa menyewa) juga memiliki beberapa jenis, yaitu:

- a. *Ijarah mutlaqah* atau *leasing*, proses sewa menyewa yang biasa ditemui dalam kegiatan perekonomian sehari-hari, yang digunakan untuk menyewa dalam jangka waktu tertentu atau untuk tujuan tertentu suatu proyek atau usaha tertentu.

- b. *Ba'i takhriji* atau *ijarah wa iqfina*, adalah akad sewa menyewa barang antara bank (*muajjir*) dengan penyewa (*musta'jir*) yang disertai janji bahwa pada saat yang ditentukan kepemilikannya barang berpindah menjadi milik penyewa (*musta'jir*).
- c. *Musyarakah mufanawisah* adalah kombinasi antara akad *musharakah* dan *ijarah*.<sup>42</sup>

#### 4. Rukun Sewa Menyewa

- a. *Aqid* (orang yang berakad), Orang yang melakukan akad sewa menyewa ada dua orang yaitu *mu'jir* dan *musta'jir*. *Mu'jir* adalah orang yang memberi upah atau yang menyewakan, sedangkan *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu. Bagi orang yang berakad *ijarah* disyaratkan mengetahui manfaat barang yang dijadikan akad sehingga mencegah terjadinya

---

<sup>42</sup> Rahmad Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2006), h. 113.



perselisihan.<sup>43</sup> Untuk kedua belah pihak yang melakukan akad disyaratkan berkemampuan, yaitu kedua-duanya berakal dan dapat membedakan. Jika salah seorang itu gila atau anak kecil yang belum dapat membedakan, maka akad menjadi tidak sah.

- b. *Sighat* (ijab dan kabul), yaitu suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul. Ijab adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang beraqad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad *ijarah*.<sup>44</sup> Sedangkan syarat-syaratnya sama dengan ijab kabul pada jual beli, hanya saja ijab kabul dalam *ijarah* harus menyebutkan masa atau waktu yang ditentukan.<sup>45</sup>

---

<sup>43</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), h. 117.

<sup>44</sup> Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana Persada, 2013), h. 63.

<sup>45</sup> Saifulloh Al Aziz, *Fiqh Islam Lengkap*, (Surabaya: Terang Surabaya, 2005), h. 378.

- c. *Ujrah* (upah), yaitu sesuatu yang diberikan *musta'jir* atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *mu'jir*, dengan syarat:
- 1) Hendaklah sudah jelas atau sudah diketahui jumlahnya, karena *ijarah* adalah timbal balik, karena *ijarah* itu sah dengan upah yang belum diketahui.
  - 2) Uang sewa harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Maka uang sewanya harus lengkap, yaitu manfaat dan pembayaran (uang) sewa yang menjadi objek sewa menyewa. Diantara cara untuk mengetahui ma'qud 'alaih adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu atau menjelaskan jenis pekerjaan, jika *ijarah* atas pekerjaan atau jasa seseorang.<sup>46</sup> Karena itu semua harta benda

---

<sup>46</sup> Ramad Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2006), h. 126.

boleh diadakan *ijarah* atasnya, kecuali yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a) Manfaat dari obyek aqad sewa menyewa harus diketahui secara jelas. Hal ini dapat dilakukan, misalnya, dengan memeriksa, atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
- b) Obyek *ijarah* dapat diserahkan terimakan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya. Tidak dibenarkan transaksi *ijarah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.
- c) Obyek *ijarah* dan manfaatnya harus tidak bertentangan dengan hukum syara'.

- d) Objek yang disewakan manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya sewa rumah untuk ditempati, mobil untuk dikendarai dan sebagainya. Tidak dibenarkan sewa menyewa manfaat suatu benda yang sifatnya tidak langsung. Seperti sewa pohon mangga untuk diambil buahnya, atau sewa menyewa ternak untuk diambil keturunannya, telurnya, bulunya atau susunya.
- e) Harta benda yang menjadi obyek *ijarah* haruslah harta benda yang bersifat *Isti'maly*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan zat dan pengurusan sifatnya. Seperti rumah, mobil. Sedangkan harta benda yang bersifat *istihlahki*, harta benda yang

rusak atau berkurang sifatnya karena pemakaian. Seperti makanan, buku tulis, tidak sah *ijarah* di atasnya.

- d. Objek yang disewakan manfaat dari langsung dari suatu benda.
- e. Harta benda yang menjadi objek *ijarah* haruslah harta benda yang *isti'maly*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan dzat dan pengurusan sifatnya.<sup>47</sup>

Kelima persyaratan di atas harus dipenuhi dalam setiap *ijarah* yang menstransaksikan manfaat suatu benda. Disamping itu masih terdapat prinsip lain yang harus dipenuhi yaitu:

- a. Tidak mengandung *gharar*, yaitu jual beli yang mengandung tipu daya yang merugikan salah satu pihak karena barang yang diperjual belikan tidak dapat dipastikan adanya jumlah dan ukurannya,

---

<sup>47</sup> Ghufuran A. Mas'adi, *Fikih Muamalah Kontektual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000), h. 133.

atau karena tidak mungkin dapat diserahkan.

- b. *Bai' al-ma'dium* (jual beli barang tidak ada).

Dengan terpenuhinya prinsip-prinsip di atas, maka sewa menyewa dapat berlangsung sah, demikian pula sebaliknya. Apabila salah satunya tidak terpenuhi maka sewa menyewa tidak sah menurut syariat hukum Islam.

#### 5. Syarat Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Syarat *ijarah* terdiri empat macam, sebagaimana syarat dalam jual beli, yaitu:

- a. Syarat terjadinya akad (syarat *in 'iqah*)

Berkaitan dengan *'aqid, akad*, dan objek akad.

Syarat yang berkaitan dengan *'aqid* adalah berakal, dan *mumayyiz* (minimal 7 tahun) serta tidak disyaratkan harus baligh menurut Hanafiyah. Akan tetapi, jika bukan barang miliknya sendiri, akad *ijarah* anak *mumayyiz*, dipandang sah bila diizinkan walinya.

b. Syarat pelaksanaan (*an-nafadz*)

Agar *ijarah* terlaksana, barang harus dimiliki oleh *'aqid* atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk aqad (*ahliah*). Dengan demikian, *ijarah* alfidul (*ijarah* yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya *ijarah*.

c. Syarat sah *ijarah*

- 1) Adanya kerelaan dari kedua pihak yang berakad
- 2) *Ma'uqud 'alaih* (barang) bermanfaat dengan jelas
- 3) Penjelasan manfaat
- 4) Penjelasan waktu

Jumhur ulama tidak memberikan batasan maksimal dan minimal. Jadi, dibolehkan selamanya dengan syarat asalnyamasih tetap ada. Menurut sudarsono, lamanya waktu perjanjian kerja harus

dijelaskan, apabila tidak dijelaskan maka tidak dijelaskan maka perjanjian dianggap tidak sah.<sup>48</sup>

- a) Penjelasan harga sewa, untuk membedakan harga sesuai dengan waktunya, misalnya perbulan, pertahun, atau perhari.
  - b) Penjelasan jenis pekerjaan, yaitu menjelaskan jasa yang dibutuhkan penyewa dan orang yang dapat memberikan jasanya.
- d. Syarat mengikatnya akad (*syarat luzum*)
- 1) *Ma'qud 'alaih* (barang sewaan) terhindar dari cacat
  - 2) Tidak ada *uzur* yang membatalkan akad
 

Uzur yang dimaksud adalah sesuatu yang baru yang menyebabkan kemadharatan bagi yang akad.

---

<sup>48</sup> Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2005), h. 428.



## 6. Kewajiban Para Pihak Sewa Menyewa

- a. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan
  - 1) Orang yang menyewakan sesuatu wajib berusaha semaksimal mungkin agar dapat mengambil manfaat dari apa yang disewakan.
  - 2) Penyewa ketika selesai wajib menghilangkan semua yang terjadi karena perbuatannya.
  - 3) Masing-masing pihak penyewa maupun yang menyewakan tidak boleh membatalkan kecualijika ada kerusakan yang ketika akad dilangsungkan penyewa tidak mengetahuinya
  - 4) Orang yang menyewakan wajib menyerahkan benda yang disewakan kepada orang penyewa dan memberikannya keleluasan untuk memanfaatkannya.
- b. Hak dan kewajiban pihak penyewa

- 1) Memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakan-akan kepunyaan sendiri.
- 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.<sup>49</sup>

#### 7. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa menyewa atau *ijarah* merupakan suatu jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak memperbolehkan adanya *fasakh* pada salah satu pihak, karena sewa menyewa adalah akad pertukaran, kecuali didapati hal-hal yang mewajibkan *fasakh*. Sewa menyewa atau *ijarah* akan batal (*fasakh*) bila terdapat hal-hal sebagai berikut:

- a. Yang diupahkan atau disewakan mendapat kerusakan pada waktu ia masih ditangan penerima upah atau terlihat cacat lainnya.
- b. Rusaknya barang yang disewakan.
- c. Bila barang itu telah hancur dengan jelas.

---

<sup>49</sup> Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominal di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 561-562.

- d. Bila manfaat yang diharapkan telah dipenuhi atau dikerjakan telah diselesaikan atau masa pekerjaan telah habis.<sup>50</sup>

#### **D. Peraturan Perundang-undangan Tentang Alih Fungsi Lahan**

Alih fungsi lahan yang terjadi sebenarnya telah menjadi perhatian pemerintah. Pada tahun 2009, pemerintahan mengesahkan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, selanjutnya disebut UU 41/2009, pertimbangan pengesahan UU ini yaitu lahan pertanian merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dan digunakan untuk kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.

Perlindungan terhadap lahan pertanian sebenarnya telah diatur dalam UU 41/2009 Pasal 44 ayat (1) UU 41/2009 menyebutkan bahwa lahan yang sudah ditetapkan menjadi lahan pertanian pangan berkelanjutan dilindungi dan dilarang dialih fungsikan. Namun terdapat pengecualiaan terkait perlindungan ini, yaituketika alih fungsi tersebut

---

<sup>50</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), h. 122.

terjadi karena untuk kepentingan umum. Pengalihfungsian lahan pertanian untuk kepentingan umum telah diatur dalam Pasal 44 ayat (3) Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, menyebutkan bahwa: “pengalihfungsian lahan yang sudah ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan untuk kepentingan umum sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan dengan syarat:<sup>51</sup>

1. Dilakukan kajian kelayakan strategis
2. Disusun rencana alih fungsi lahan
3. Dibebaskan kepemilikan haknya dari pemilik, dan
4. Disediakan lahan penggantian terhadap lahan pertanian pangan berkelanjutan yang dialih fungsikan.

Sebagai tindak lanjut dari Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan telah dibentuk Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dan Peraturan Pemerintah

---

<sup>51</sup> Undang-Undang Nomor 41 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Nomor 30 Tahun 2012 Tentang Pembiayaan Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Dalam hal ini fungsi hukum adalah sebagai tindakan afirmatif atau disebut *affirmative action* yang dimaknai sebagai upaya meningkatkan kesempatan bagi orang atau sekelompok orang yang mengeyam kemajuan dalam jangka waktu tertentu. Melalui kebijakan insentif dan penghargaan petani dan pemilik lahan dorong untuk menetapkan lahannya sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan dan tidak dialihfungsikan.

Kebijakan untuk melindungi lahan pertanian pangan berkelanjutan sebenarnya merupakan langkah awal yang memerlukan tindakan ikutan yaitu bagaimana substansi ketentuan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 itu dimaknai secara menyeluruh terutama berkaitan dengan politik hukum dan tujuan pembentukan hukum. Karena apabila hukum itu dibentuk, ia harus dapat ditegakkan dan mampu mengemban misi hukum dalam memberi kepastian, kemanfaatan sekaligus membawa keadilan.

Jadi, pengendalian alih fungsi lahan pertanian pangan merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan ketahanan dan kedaulatan pangan, dalam rangka meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan petani dan masyarakat pada umumnya. Alih fungsi lahan pertanian merupakan ancaman terhadap pencapaian ketahanan dan kedaulatan pangan. Alih fungsi lahan mempunyai implikasi yang serius terhadap produksi pangan, lingkungan fisik, serta kesejahteraan masyarakat pertanian dan perdesaan yang kehidupannya bergantung pada lahannya. Alih fungsi lahan pertanian pangan juga menyebabkan makin sempitnya luas lahan yang diusahakan dan berdampak pada menurunnya tingkat kesejahteraan petani. Ancaman terhadap ketahanan pangan mengakibatkan Indonesia harus sering mengimpor produk pangan untuk memenuhi kebutuhan dalam negeri. Akibatnya dalam waktu yang akan datang Indonesia membutuhkan tambahan ketersediaan pangan dan lahan pangan.

### BAB III

#### GAMBARAN UMUM DESA GUNUNG MERAKSA LAMA

##### A. Deskripsi Lokasi Daerah Penelitian

###### 1. Profil Desa Gunung Meraksa Lama

Desa Gunung Meraksa Lama adalah salah satu dari 16 (enam belas) Desa dan terdiri dari 3 kelurahan yang terletak di wilayah Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang Provinsi Sumatra Selatan dengan luas mencapai 1.175 ha. Dengan batasan-batasan sebagai berikut:<sup>52</sup>

1. Sebelah Utara : Berbatasan dengan Desa Landur.
2. Sebelah Timur : Berbatasan dengan Desa Manggilan.
3. Sebelah Selatan : Berbatasan Jurang/Hutan.
4. Sebelah Barat : Berbatasan Jurang/Hutan.

Berdasarkan letak ketinggian Desa Gunung Meraksa Lama berada  $\pm 10$  M dari permukaan air laut dengan suhu rata-rata  $30^{\circ}\text{C} - 45^{\circ}\text{C}$ . Sedangkan Desa

---

<sup>52</sup> Wawancara dengan Bapak Sanusi, (Kepala Desa Gunung Meraksa Lama) Pada Tanggal 9 Desember 2021.

Gunung Meraksa Lama berada di sebelah Barat Kecamatan Pendopo yang memiliki jarak tempuh 1 Km dari Kabupaten Empat Lawang, dan 110 Km dari Provinsi Sumatera Selatan.

## 2. Keadaan Sosial Ekonomi Masyarakat

Pemenuhan kebutuhan masyarakat sering kali diidentikkan dengan penghasilan yang diperoleh sebagai tolak ukur kesejahteraan warga, sebagai desa pertanian dengan ditunjang lahan persawahan yang cukup luas, maka sebagian besar mata pencaharian penduduk Desa Gunung Meraksa Lama adalah bertani. Walaupun demikian bukan berarti semua penduduk Desa Gunung Meraksa Lama bermata pencaharian sama yaitu sebagai petani. Selain bertani, penduduk Desa Gunung Meraksa Lama bervariasi dalam pekerjaannya. Selain bertani, penduduk Desa Gunung Meraksa Lama bervariasi dalam pekerjaannya. Adapun datanya adalah sebagai berikut:



**Tabel 3.1**  
**Data Penduduk Desa Gunung Meraksa Lama Berdasarkan**  
**Jenis Pekerjaan**

No	Jenis Pekerjaan	Jumlah
1	Petani	35 orang
2	Buruh Tani	25 orang
3	Pertukangan	7 orang
4	Wiraswasta/Pedagang	35 orang
5	Karyawan	-
6	Pensiunan	20 orang
7	Angkutan	4 orang
8	Tambang	-
9	Lain-lain	-
Jumlah		126 orang

*Sumber: Data Statistik Desa Gunung Meraksa Lama*

*Tahun 2021*

3. Keadaan Sosial Penduduk

Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo wilayahnya terbagi menjadi satu desa saja. Berdasarkan

pada lokasi penelitian diperoleh data yang menunjukkan bahwa jumlah penduduk Desa Gunung Meraksa Lama sampai akhir tahun 2021 secara keseluruhan berjumlah 1574 jiwa dari laki-laki 835 jiwa dan perempuan 739 jiwa yang mencakup 307 Kartu Keluarga (KK). Dengan rincian sebagai berikut:

**Tabel 3.2**  
**Data Penduduk Desa Gunung Meraksa Lama**  
**Berdasarkan Umur**

<b>Kelompok Umur</b>	<b>Laki-laki</b>	<b>Perempuan</b>	<b>Jumlah</b>
0-4 Tahun	15	15	30
5-9 Tahun	18	19	37
10-14 Tahun	70	60	130
15-19 Tahun	68	70	138
20-24 Tahun	80	70	150
25-29 Tahun	70	84	154
30-34 Tahun	92	82	174
35-39 Tahun	120	80	200
40-44 Tahun	50	53	103
45-49 Tahun	60	80	140

50-54 Tahun	55	40	95
55-59 Tahun	50	60	110
60 Tahun Keatas	63	50	113
<b>Jumlah</b>			1547 Orang

*Sumber: Data Statistik Desa Gunung Meraksa Lama*

*Tahun 2021*

#### 4. Tingkat Sosial Keagamaan

Dari segi keagamaan seluruh penduduk Desa Gunung Meraksa Lama beragama. Sebagian besar penduduknya beragama Islam, walaupun agama Islam tidak dianut 100% oleh masyarakat Desa Gunung Meraksa Lama, namun hal itu tidak menyurutkan semangat masyarakat Desa Gunung Meraksa Lama untuk melaksanakan kewajiban-kewajiban dan kegiatan yang terdapat dalam agama Islam. Hal ini dapat dibuktikan dengan adanya 1 buah masjid, dan 2 buah mushola. Bukti lain dapat dilihat dalam kegiatan keagamaan seperti halnya pengajian 1 bulan malam

Jum'at tingkat Desa, pengajian muslimat yasinan setiap hari Kamis malam, dan beberapa kegiatan keagamaan lainnya yang menjadi rutinitas penduduk Desa Gunung Meraksa Lama.

Selain itu banyak dari mereka yang telah menyelesaikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas (SLTA) sederajat, bahkan sampai ke jenjang Perguruan Tinggi. Berikut ini tabel tingkat pendidikan penduduk Desa Gunung Meraksa Lama

**Tabel 3.3**

**Tingkat Pendidikan Masyarakat Desa Gunung Meraksa  
Lama**

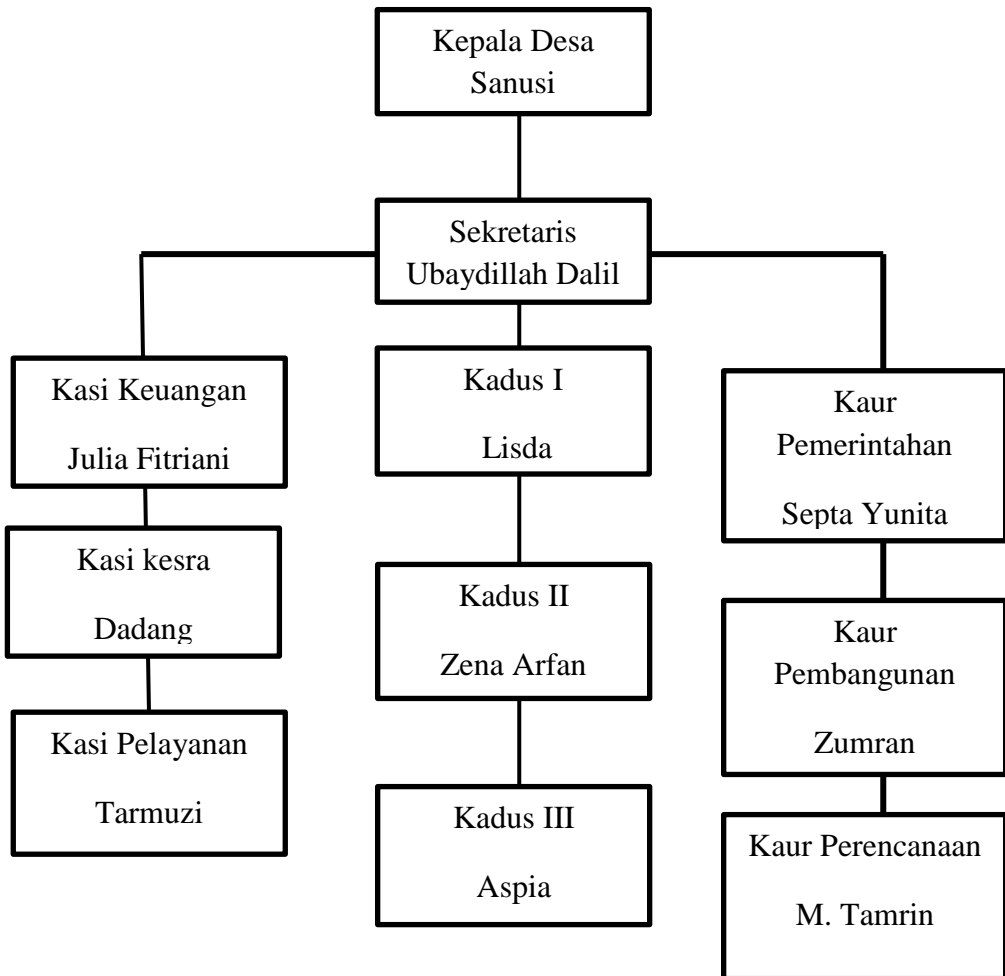
No	Tingkat Pendidikan	Jumlah
1	Tamatan Akademi	19 orang
2	Tamatan SLTA	110 orang
3	Tamatan SMP	310 orang
4	Tamatan SD	215 orang

5	Belum Tamat SD	56 orang
6	Tidak Tamat SD	-
7	Tamatan TK	3 orang
8	Tidak Sekolah	120 orang
Jumlah		833 orang

*Sumber: Data Statistik Desa Gunung Meraksa Lama Tahun 2021*

#### 5. Struktur Perangkat Desa Gunung Meraksa Lama

Sebagai tatanan Pemerintah Desa Gunung Meraksa Lama juga memiliki struktur perangkat Desa sebagai pedoman pelaksanaan kegiatan maupun pelayanan kepada masyarakatnya, guna tercapai tujuan masyarakat yang sejahtera. Berikut ini struktur pemerintahan yang ada di Desa Gunung Meraksa Lama, Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang yaitu sebagai berikut:



## 6. Tingkat Pendidikan

Pendidikan adalah sarana untuk mencerdaskan bangsa, maka pemerintah senantiasa memperhatikan lembaga pendidikan, karena pendidikan merupakan hal penting dalam kehidupan, dengan adanya pendidikan dapat diketahui tingkat kecerdasan penduduk.

Adapun masyarakat Desa Gunung Meraksa Lama dari segi tingkat pendidikan termasuk cukup baik. Hal ini disebabkan adanya kesadaran masyarakat Desa Gunung Meraksa Lama yang tinggi akan pentingnya pendidikan dan kemauan yang keras untuk memaksimalkan dalam hal pendidikan. Selain itu banyak dari mereka yang telah menyelesaikan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas (SLTA) sederajat, bahkan sampai ke jenjang Perguruan Tinggi.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. **Praktik Alih Fungsi Sewa Lahan Persawahan Menjadi Produksi Batu Bata di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang**

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan terdapat berbagai penjelasan yang disampaikan oleh pemilik lahan dan penyewa lahan, menjelaskan mengenai praktik aqad sewa menyewa lahan persawahan. Melalui wawancara yang penulis lakukan di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang, penulis menanyakan kepada beberapa pemilik lahan persawahan salah satunya Ibu Ratna Eli, penulis menanyakan bagaimana proses transaksi atau cara melakukan aqadnya? Ibu Ratna Eli Menjawab:

“Dalam perjanjian (aqad) sewa menyewa antara pemilik lahan dengan penyewa lahan mereka membuat perjanjian secara lisan atas dasar saling percaya antara satu dengan yang lain. Dalam perjanjian tersebut mereka akan menyekat lahan, berapa lama waktu yang diinginkan penyewa untuk menyewa lahan, dan berapa besarnya upah atas sewa lahan tersebut.”<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Wawancara dengan Ibu Ratna Eli, (pemilik lahan persawahan), 11 Desember 2021.



Selain melakukan wawancara dengan Ibu Ratna Eli, penulis juga melakukan wawancara dengan Bapak Sobirin, penulis menanyakan bagaimana sistem penentuan harga dalam sewa menyewa lahan persawahan? Bapak Sobirin menjawab:

“Dalam menentukan harga sewa menyewa lahan persawahan uang yang dibayarkan berdasarkan harga kelaziman yang berlaku di Desa Gunung Meraksa Lama. Sewa berakhir ketika waktu sudah habis, walaupun nantinya ada lahan dari luas yang disewakan tersebut belum semuanya diambil materialnya. Biasa penyewa lahan akan memilih perpanjangan masa sewa atau menyudahi masa sewa.”<sup>54</sup>

Bapak Nudin juga menjelaskan mengenai sistem pembayaran dan faktor yang menyebabkan perselisihan dalam sewa menyewa lahan persawahan di Desa Gunung Meraksa Lama, adalah:

“Sistem Pembayaran dalam sewa menyewa lahan persawahan di Desa Gunung Meraksa dibayar tergantung kesepakatan kedua belah pihak ada yang minta diawal perjanjian dan ada yang membayar secara menyicil setiap perbulan sekali dan ada pihak yang menyewakan lahan persewahan minta separuh dulu dan sisanya dikasih pada saat masa sewa berakhir. Dalam kesepakatan pembayaran sewa menyewa lahan

---

<sup>54</sup> Wawancara dengan Bapak Sobirin, (pemilik lahan persawahan), 11 Desember 2021.

persawahan bahwa pembayaran tergantung kesepakatan. Dalam pembayaran uang oleh penyewa seringkali melebihi waktu ketentuan yang disepakati, dan banyak dari paraa penyewa lahan mengeruk tanpa adanya ukurannya dan mengakibatkan lahan yang disewakan menjadi rusak dan susah untuk ditanami kembali.”<sup>55</sup>

Ibu Kasmi sebagai penyewa lahan persawahan menjelaskan fakto yang menimbulkan perselisihan dari pihak yang menyewakan, adalah:

“Tidak jarang pemilik lahan (yang menyewakan) memintak uang kepada penyewa sebelum waktunya, seharusnya jatuh tempo penyewa harus membayar kepada yang menyewakan adalah akhir bulan, tetapi yang menyewakan memaksa untuk memintanya sebelum akhir bulan, dengan alasan untuk hajatan dan sebagainya.”<sup>56</sup>

Bapak Sukarli juga menjelaskan faktor yang menimbulkan perselisihan antara pemilik lahan persawahan dan penyewa lahan persawahan, adalah:

“Para pemilik lahan memintak kembali lahan miliknya sebelum masa persewahan habis, hal semacam ini dapat merugikan penyewa. Sebagai penyewa lahan persawahan kami merasa dirugikan apabila pemilik

---

<sup>55</sup> Wawancara dengan Bapak Nudin, (pemilik lahan persawahan), 12 Desember 2021.

<sup>56</sup> Wawancara dengan Ibu Kasmi, (penyewa lahan persawahan), 14 Desember 2021.

lahan (yang menyewakan) itu mengambil kembali lahan miliknya sebelum habis masa sewanya.”<sup>57</sup>

Jadi dapat disimpulkan bahwa praktik sewa menyewa

lahan persawahan di Desa Gunung Meraksa Lama, sebelum mengadakan aqad sewa menyewa pihak menyewa biasanya melakukan pengamatan terhadap lahan persawahan, hal tersebut untuk mengetahui kondisi lahan apakah sesuai untuk dijadikan sebagai lahan bercocok tanam, serta luas lahan. Setelah penyewa telah melakukan survei terhadap lahan yang akan ia sewa, selanjutnya penyewa menghubungi para pemilik lahan tersebut untuk pernegosiasi terkait harga sewa.

Dari hasil wawancara penulis terhadap pemilik lahan persawahan dan penyewa lahan persawahan didapati beberapa poin yang telah penulis simpulkan sebagai berikut:

1. Perjanjian yang dilakukakan masyarakat Desa Gunung Meraksa Lama yaitu perjanjian secara lisan, biasanya dilakukan karena atas dasar saling percaya antara satu dengan yang lain.

---

<sup>57</sup> Wawancara dengan Bapak Sukarli, (penyewa lahan persawahan), 15 Desember 2021.

2. Sistem pembayaran sewa menyewa lahan persawahan dibayar sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak ada yang memintah diawal perjanjian dan ada pula yang sistem bayarannya menyicil setiap perbulan sekali.
3. Faktor yang menimbulkan perselisihan antara pemilik lahan penyewa lahan. Dampak yang terjadi terhadap pemilik lahan biasanya ketidak tepatan pembayaran uang sewa oleh penyewa dan banyaknya penyewa lahan yang mengeruk tanah lahan yang disewakan tanpa adanya ukuran. Sedangkan dampak yang timbul dari pihak penyewa adalah pemilik lahan meminta uang sewa kepada penyewa sebelum masa sewa berakhir.

**B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Alih Fungsi Sewa Lahan Persawahan Menjadi Produksi Batu Bata di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang**

Dalam *fiqh muamalah* kegiatan sewa menyewa termasuk bagian *al-muamalah al maliyah* , yaitu dalam aktifitas kegiatannya meliputi bentuk-bentuk perjanjian (*aqad*)

tertentu. Karena dalam kegiatan tersebut terdapat syarat dan rukun yang harus dipenuhi dalam melaksanakannya. Menurut *jumhur* ulama rukun *ijarah* ada empat yakni orang yang berakal, sewa/imbalan, manfaat dan *sighat* (ijab dan qabul).

Dalam kitab *Fiqhu al-Islami Wa Adilatuh* tulisan Wahba Az-Zuhaili dijelaskan bahwa *ijarah* menurut bahasa adalah jual beli manfaat, jadi yang diambil dalam aqad *ijarah* (sewa menyewa) hanyalah manfaatnya saja.<sup>58</sup> Barang yang diambil manfaatnya masih tetap wujudnya sampai waktu yang ditentukan.

Dalam praktik sewa lahan persawahan di Desa Gunung Meraksa Lama para pihak sudah memenuhi syarat untuk melakukan aqad sewa menyewa seperti dalam hukum Islam, adapun syarat-syarat dalam hukum Islam adalah orang yang beraqad harus *baligh*, kedua pihak yang berakad harus saling rela atau tidak terpaksa, manfaat objek harus jelas, objek harus tidak cacat dan objek sewa bukanlah sesuatu yang

---

<sup>58</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *al-Fiqhu al-Islami Wa Adillatuh*, (Damaskus: Dar Al-Fikr 1989), h. 380.

diharamkan oleh *syara'*.<sup>59</sup> Terkait rukun dan syarat sewa menyewa yaitu sebagai berikut:

1. Kedua belah pihak yang melakukan persetujuan sewa menyewa haruslah berakal (*waras*). Maka tidak sah akadnya orang gila atau anak kecil yang belum *mumayyiz*. Akad sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat Desa Gunung Meraksa Lama dilakukan oleh para pihak yang berakal dan dewasa, terlihat dari narasumber yang penulis gali informasinya berumur rata-rata di atas 30 tahun. Sehingga para pihak yang melakukan akad sewa menyewa lahan pertanian merupakan *mukkalaf*, yaitu orang yang sudah dapat bertindak secara hukum dan dapat mempertanggung jawabkan perbuatannya.
2. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah*. Apabila salah satu pihak dipaksa menyewakan barangnya maka sewa menyewa itu tidak sah. Dalam hal pelaksanaan

---

<sup>59</sup> M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, Jakarta: Rajawali Press, 2003, h. 231-233

sewa menyewa lahan pertanian di Desa Gunung Meraksa Lama dilakukan secara suka rela tanpa paksaan dari masing-masing pihak yang melakukan aqad sewa menyewa lahan pertanian, berdasarkan firman Allah Q.S An-Nisa: 29, yaitu:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ  
بِالْبَطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا  
تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu”.<sup>60</sup>

3. Objek sewa menyewa haruslah jelas manfaatnya. Hal ini perlu untuk menghindari pertengkaran dikemudian hari. Barang yang disewakan itu harus diketahui mutu dan keadaannya. Demikian juga dengan jangka waktunya, misalnya sebulan, setahun atau lebih.

---

<sup>60</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Semarang: Kumudaswora, 1994), h. 122.

Persyaratan ini dikemukakan oleh para *fuqaha* berlandaskan kepada *maslahat*, karena tidak sedikit terjadi pertengkaran. Demikian juga transaksi yang dilakukan oleh masyarakat Desa Gunung Meraksa Lama pelaksanaan aqad sewa menyewa lahan pertanian, bahwa objek yang mereka sewakan adalah lahan persawahan yang diperuntukan bercocok tanam. Dalam aqadnya dijelaskan berapa jangka waktu sewa menyewa lahan persawahan berakhir sesuai kesepakatan.

4. Barang sewaan haruslah dapat diserahkan dan dapat dimanfaatkan untuk bercocok tanam oleh penyewa. Akan tetapi dalam hal ini yang dilakukan oleh masyarakat Desa Gunung Meraksa Lama tidak sesuai dengan kesepakatan pada awal perjanjian sewa menyewa. Dalam perjanjian awal sewa menyewa lahan persawahan digunakan untuk bercocok tanam oleh penyewa, tetapi penyewa mengambil material tanahnya untuk memproduksi batu bata.



5. Orang yang menyewa berhak untuk menggunakan manfaat atas sesuatu yang disewa. Dalam hal memanfaatkan barang sewaan harus sesuai dengan perjanjian, sebagaimana dijelaskan sebelumnya, bahwa *ijarah* adalah sewa menyewa dengan mengambil manfaat atas sesuatu. Maka yang boleh diambil penyewa manfaatnya saja, dan tidak diperbolehkan mengurangi sifat atau zat dari apa yang disewa atau bahkan menguranginya. Sehingga pelaksanaan sewa menyewa yang terjadi di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang tidak diperbolehkan. Karena alih fungsi sewa lahan persawahan menjadi produksi batu bata menyebabkan berkurangnya dan rusaknya lahan persawahan.

Sewa menyewa lahan persawahan berakhir saat habis masa sewa yang sesuai dengan kesepakatan antara para pihak yang melakukan sewa menyewa, hal tersebut dilakukan karena terpenuhinya manfaat dari apa yang disewakan sesuai dengan waktu yang disepakati. Praktik akad sewa menyewa

yang dilaksanakan oleh masyarakat Desa Gunung Meraksa Lama, yaitu secara lisan. Perjanjian secara lisan biasanya mereka lakukan karena asas saling percaya antara kedua belah pihak atau kesepakatan-kesepakatan tertentu.

Untuk objek yang disewakan yaitu lahan persawahan merupakan objek yang tidak bertentangan dengan syara'. Objek yang disewakan masyarakat Desa Gunung Meraksa Lama memiliki kriteria yang sesuai dengan ketentuan objek *ijarah* yang diputuskan oleh DSN MUI terkait ketentuan objek *ijarah*, yaitu:<sup>61</sup>

1. Objek *ijarah* adalah manfaat dari barang dan atau jasa.
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang atau jasa harus bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.

---

<sup>61</sup> Khusnul Khotima, *Azaz Kebebasan Berkontrak Dalam Islam*", Jurnal Al-Intaj, Volume 1 Nomor 2, September 2017, h. 13.

5. Manfaat harus dikenal secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jabalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya.
7. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *ijarah*.
8. Pembayaran upah atau sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dari objek kontrak.
9. Ketentuan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Sistem pembayaran yang dilakukan oleh masyarakat Desa Gunung Meraksa Lama yaitu saat pelaksanaan aqad, sehingga dari sisi transaksi sudah terpenuhi unsur yang sesuai dengan kriteria fiqh, karena telah terpenuhi.

Pada dasarnya akad tidak berbeda dengan transaksi. Semua perikatan yang dilakukan kedua belah pihak atau lebih tidak boleh menyimpang dan harus sejalan dengan

syariat. Dari hasil wawancara bahwa latar belakang pendidikan masyarakat yang menyebabkan mereka tidak mengetahui, bahwa dalam akad sewa yang diambil hanyalah manfaat dari barang yang disewakan saja, tidak boleh mengambil barang yang disewakan. Menurut masyarakat jika barang yang disewakan sudah diserahkan kepihak penyewa dan pihak penyewa telah menyerahkan uang sewanya maka boleh melakukan apa saja terhadap barang yang disewakan dengan kesepakatan kedua belah pihak, dan menyewa lahan persawahan menjadi produksi batu bata merupakan kebiasaan masyarakat di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang dari dulu.

Dalam ajaran Islam kebiasaan atau *'urf* diperbolehkan selama tidak bertentangan dengan hukum Islam. Pada suatu saat hukum Islam tunduk kepada waktu, tempat dan suasana karena maksud dan tujuan hukum itu kemaslahatan umatnya. Namun, hal ini masih banyak kasus-kasus bermunculan yaitu dengan menyewakan lahan kepada pihak penyewa yang digunakan untuk produksi batu bata.

'*Urf* (kebiasan) yang dilakukan masyarakat Desa Gunung Meraksa Lama merupakan '*urf* yang bertentangan dengan syariat Islam, karena pengalihfungsian sewa lahan persawahan dapat merugikan pihak pemilik lahan persawahan. Salah satu faktor yang menyebabkan penyewa lahan persawahan mengalihfungsikan lahan yang disewa menjadi produksi batu bata karena masa sewa lahan masih panjang, sedangkan sawah yang pada musim kemarau tidak bisa ditanami, dan tanah diarea sawah bisa dimanfaatkan menjadi salah satu alasan petani mengalihfungsikan lahan sewaan tersebut, yang mana di awal perjanjian sewa lahan persawahan untuk menanam padi, kemudian dialihfungsikan menjadi produksi batu bata.

Pelaksanaan akad sewa lahan persawahan yang terjadi di Desa Gunung Meraksa Lama tidak jauh berbeda dengan sewa menyewa pada umumnya, sewa menyewa lahan persawahan yang terjadi merupakan suatu aqad sewa menyewa terhadap manfaat suatu lahan persawahan. Akan tetapi sewa lahan persawahan dialihfungsikan menjadi

produksi batu bata, mulai dari pembuatan batu bata termasuk untuk menjemur bata serta membakar bata dan tanahnya diambil sebagai bahan dasar pembuatan batu bata itu sendiri.

Perjanjian (akad) sewa menyewa antara pemilik lahan dengan penyewa lahan, yaitu perjanjian secara lisan atas dasar saling percaya antara satu dengan yang lain. Dalam perjanjian tersebut, mereka akan menyepakati lokasi lahan persawahan, berapa lama waktu sewa dan berapa besarnya sewa lahan tersebut.

Pada praktik pembayaran sewa terdapat perbedaan cara pembayaran antara penyewa satu dengan penyewa yang lain. Salah satu penyewa, membayar uang sewa sebanyak Rp 7.000.000 selama satu tahun yang dibayar kontan pada masa awal sewa. Sementara penyewa yang lain, membayar uang sewa setiap 2 bulan sekali sebanyak Rp1.500.000 sampai masa sewa habis. Pembayaran dilakukan tidak dengan catatan pembukuan, hanya berdasarkan atas saling percaya antara satu dengan yang lain.

Menurut penulis pelaksanaan akad sewa menyewa yang dilakukan masyarakat di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang tidak sesuai dengan ketentuan hukum Islam, karena ada salah satu pihak yang di rugikan karena akibat dari pengalihfungsian sewa lahan persawahan menjadi produksi batu bata, dimana dalam produksi batu bata terjadinya aktifitas pengerukan atau pengalihan tanah sewa secara tidak beraturan sehingga lahan persawahan menjadi tidak produktif lagi untuk ditanami kembali.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan setelah mengadakan penelitian dan penelaahan secara kompresip terhadap penelitian penulis yang berjudul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Alih Fungsi Sewa Menyewa Lahan Persawahan Menjadi Produksi Batu Bata di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang, penulis dapat menyimpulkan hasil penelitian sebagai berikut:

1. Pelaksanaan sewa menyewa lahan persawahan menjadi produksi batu bata di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang. Pemilik lahan persawahan memberikan kuasa kepada penyewa lahan untuk bercocok tanam terhadap lahan persawahan yang telah disewakan. Setelah disewakan, penyewa berhak untuk memanfaatkan atas sesuatu yang disewakan. Dalam pelaksanaan sewa menyewa lahan



persawahan yang terjadi adanya pengalihfungsian yang dilakukan oleh penyewa lahan persawahan. Pengalihfungsian yang dilakukan penyewa lahan persawahan dengan alasan masa sewa yang masih panjang, sedangkan sawah pada saat musim kemarau tidak bisa ditanami, dan tanah diarea sawah bisa dimanfaatkan untuk produksi batu bata menjadi salah satu alasan petani mengalihfungsikan lahan sewaan tersebut, yang mana pada awal perjanjian sewa lahan persawahan untuk bercocok tanam padi dialihfungsikan menjadi produksi batu bata.

2. Tinjauan Hukum Islam terhadap praktik alih fungsi sewa lahan persawahan menjadi produksi batu bata di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang, hukumnya haram atau tidak diperbolehkan karena ada salah satu pihak yang dirugikan akibat dari pengalihfungsian sewa lahan persawahan menjadi produksi batu bata, dimana dalam produksi batu bata terjadinya aktifitas pengerukan atau pengalihan tanah

sewa secara tidak beraturan sehingga lahan persawahan menjadi tidak produktif lagi untuk ditanami kembali.

## **B. Saran**

Penulis berharap saran ini dapat memberikan manfaat untuk para pihak yang melakukan aqad dan kepada para pembaca, saran yang akan dipaparkan penulis adalah sebagai berikut:

1. Untuk penyewa lahan persawahan agar selalu menjaga amanah dengan penuh rasa jujur, dan tidak merugikan orang lain.
2. Untuk pemilik lahan diharapkan lebih dapat memahami tentang sewa menyewa atau *ijarah* dengan baik sehingga dapat mencegah penyewa dalam melakukan pengalihfungsian lahan sewaan.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

Abdullah, M. Yatimim, *Pengantar Study Etika*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006.

Al Aziz, Saifulloh, *Fiqh Islam Lengkap*, Surabaya: Terang Surabaya, 2005.

Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Aqad dalam Fikih Muamalah*, Jakarta Raja Grafindo Persada: 2010.

Az-Zuhaili, Wahbah, *al-Fiqhu al-Islami Wa Adillatuh*, Damaskus: Dar Al-Fikr 1989.

Badroen, Faisal, *Etika Bisnis Dalam Islam*, Jakarta: Kencana Perdana Media Group, 2007.

Bakry, Nazar, *Problematika Pelaksanaan Fiqh Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994.

Bungin, M. Burhan, *Metodologi Penelitian Sosial & Ekonomi*, Jakarta: Prenadamedia Group: 2013.

Dahlan, Abdul Aziz, *Ensiklopedia Hukum Islam*, Jakarta: PT. Ikhtiar Baru Van Hoeve, 1996.

Dewi, Gemala, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana Persada, 2013.

Gazaly, Abdul Rahman, dkk, *fiqh muamalah*, Jakarta: Perdana Media Group, 2010.

Haroen, Nasrun, *fiqh muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.

Hasan, M. Ali, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, Jakarta: Rajawali Press, 2003.

- Karim, Helmi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993.
- Mas'adi, Ghufron, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2022.
- Nawawi, Ismail, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis, dan Sosial*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah, Terjemah Kamaluddin*, Jakarta Pusat: Yayasan Syir'a Islam Indonesia.
- Saebani, Beni Ahmad dn Afifuddin, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Pustaka Setia, 2012.
- Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominal di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, Jakarta: Rineka Cipta, 2005.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif*, Bandung: Alfabeta Bandung, 2011.
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : Raja Grafindo persada, 2011.
- Suwikyo, Dwi, *Kamus Lengkap Ekonomi Islam*, Yogyakarta: Total Media, 2009.
- Syafe'i, Rachmat, *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2006.
- Syarifuddin, Amir, *Garis-Garis Besar Fikih*, Jakarta: Prenada Media, 2003.
- Syafi'i, Rahmad, *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2006.

## **JURNAL**

Khotima, Khusnul, *Azaz Kebebasan Berkontrak Dalam Islam*", Jurnal Al-Intaj, Volume 1 Nomor 2, September 2017.

Sahri, Ahmad Hulaimi, & Moh. Huzaini, *"Etika Bisnis Islam Dan Dampaknya Terhadap Kesejahteraan Pedagang Sapi"*, JEBI (Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam)-Volume 2, Nomor 1, Januari-Juni 2017.

Susilawati, Nilda, *"Ijarah dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah"*, Jurnal Mizani, volume 3 Nomor 2, Maret 2016.

## **SKRIPSI**

Azkar, Nuridah, *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata di Dusun Cepokajajar Piyungan Bantul Yogyakarta"*, skripsi sarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2011.

Basyar, Khoiril, *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemanfaatan Tanah Bengkulu Studi Kasus Sewa Menyewa Tanah Bengkulu di Kelurahan Rowosari Kecamatan Tembalang Kota Semarang"*, skripsi Fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang, 2006.

Jariyah, Ainung, *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemindehan Hak Sewa Tanah Bondo Deso Kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Sewa Lelang"*, skripsi fakultas Syar'iah IAN Walisongo Semarang 2012.

Prasetya, Dwi, *"Dampak Alih Fungsi Lahan Dari Sawah ke Tambak Terhadap Mata Pencarian Masyarakat Desa (Studi Kasus di Desa Cibolek Kidul Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati)"*, skripsi Universitas Negeri Semarang, 2015.

L  
A  
M  
P  
I  
R  
A  
n

## Dokumentasi



Wawancara bersama penyewa lahan



Wawancara bersama pemilik lahan







**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
BENGKULU  
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat: Jln. Raden Fatah Pagar Dewa Tepl. (0736) 51171-51276. Fax. (0736) 51172 Bengkulu

**I. IDENTITAS MAHASISWA**

Nama : Mitrawati  
 NIM : 181120048  
 Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
 Semester : 7

Judul Proposal yang diusulkan:

1. Tindakan Hukum Islam terhadap sewa Membawa Lahan Pertanian  
 (Studi Kasus di Desa Gunung Meraksa Lama, kec. Benduro, Kab. Empat Lawang)
2. Praktik Uang Pukang dengan Jaminan Arisan Persektif. Fiqh Muamalah  
 (Studi Kasus di Desa Sukatana, kec. Muara Pinang, Kab. Empat Lawang)
3. Tindakan Hukum Islam terhadap Pemakatan Bumi Mekar  
 Palsu.....

**II. PROSES KONSULTASI**

a. Konsultasi dengan Pembimbing Akademik

Catatan: *ke. rek. s. &*  
 .....  
 .....

PA  
  
 .....

b. Konsultasi dengan Dosen Bidang Ilmu

Catatan: *Sebelum ke. 1 Dep. Catatan Jarak Jarak*  
*Sewa lahan Pungg. Lahan*  
*Jarak ke. yang*  
 .....

Dosen

**III. JUDUL YANG DIUSULKAN**

Setelah konsultasi dengan Pembimbing Akademik dan Dosen Bidang Ilmu, maka judul yang  
 Saya usulkan adalah : *Praktik Alin Punggi Sewa Lahan Pertanian*  
*(Studi di Desa Gunung Meraksa Lama kec. Benduro, Kab. Empat*  
*Lawang)*

Mengetahui,  
 Ka.Prodi

Bengkulu, 8 / 9 / 2021  
 Mahasiswa

Mitrawati



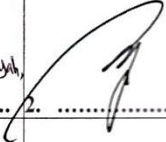


KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
BENGKULU

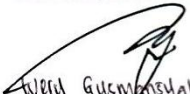
Jalan. Raden Fatah Pagar Dawa  
Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili. (0736) 51172  
Web: iainbengkulu.ac.id

DAFTAR HADIR SEMINAR PROPOSAL MAHASISWA

Hari/ Tanggal : Rabu / 20-09-2021  
Nama : Mirawati  
NIM : 18120098  
Jurusan/ Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

JUDUL PROPOSAL	TANDA TANGAN MAHASISWA	NAMA PENYEMINAR	TANDA TANGAN PENYEMINAR
Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Alih fungsi Lahan Pertanian	 <u>Mirawati</u>	1. <u>Zurifah Nurdin Mag</u>	
		2. <u>Weny Gusmanzyah M.H.</u>	

Wassalam  
Ka. Prodi ~~HES~~ / HES / ~~HN~~

  
Weny Gusmanzyah, M.H.  
NIP. 1982.02.21.2010.11009.




INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
BENGKULU

Jalan. Raden Fatah Pagar Dawa  
Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili. (0736) 51172  
Web: iainbengkulu.ac.id

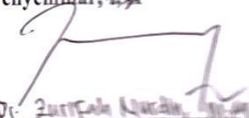
CATATAN PERBAIKAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Mirwan  
Jurusan / Prodi : HUKUM EKONOMI syariah

NO	PERMASALAHAN	KETERANGAN
1	Catatan Baca Al-Qur'an:	Lulus/ Tidak Lulus* Saran: 
2	Catatan Hasil Seminar Proposal:	

\*Coret yang tidak Perlu

Bengkulu,  
Penyeminar, 1/11/2019

  
Dr. Nur Cahya Nurhidayah, S.H.  
NIP. 197209222000000000



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
BENGKULU

Jalan. Raden Fatah Pagar Dawa  
Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili. (0736) 51172  
Web: iainbengkulu.ac.id

CATATAN PERBAIKAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama : Mirawati  
Jurusan / Prodi : Ilmu Ekonomi Syariah

NO	PERMASALAHAN	KETERANGAN
1	Catatan Baca Al-Qur'an:  - <i>gunakan</i> - <i>gunakan</i> <i>Suplemen</i>	Lulus/ Tidak Lulus* Saran: <i>gunakan delay</i>
2	Catatan Hasil Seminar Proposal:  - <i>Umi Pedoman Skripsi</i>	

\*Coret yang tidak Perlu

Bengkulu,  
Penyeminar, I, II

Weni Guswansyah, M.H.  
NIP. 196202122011011009



**KEMENTERIAN AGAMA RI  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU  
FAKULTAS SYARIAH**

ALAMAT : Jl. Raden Fatah Paqar Dewa Bengkulu Tlp. (0736) 51171, 51172, 51276 Fax. (0736) 51171

**BUKTI MENGHADIRI SEMINAR PROPOSAL**

Nama : Mirnawati  
Nim : 1811120048  
Jur/Prodi : Syariah/Hukum Ekonomi Syariah

No	Hari/ Tanggal Waktu	Nama Mahasiswa Yang Ujian	Judul Proposal	Penyeminar	TTD Penyeminar
1.	Kamis, 30-01-2021	Tantah Indra	Pelaksanaan Kewenangan Kepala dinas Kesehatan Kota Bkt dalam menertibkan Surai Air ket. bdne card	1. Dr. Khairudin Wahid, M. AS 2. Yudianto, I. Mun	1. 2.
2.	Senin 1-2-2021	Rio Apriansyan	Buku nikah Ortu sbg syarat nikah anak studi kasus KUA. kec. Kota Matina	1. Dr. Yusmita M. Ag 2. Wahyu Abdu Jabon, M. H	1. 2.
3.	Kamis, 9-9-2021	Mela Riskia	Analisis Pelaksanaan Mudharah Menurut Faid MUI No. 2 Den-Mui 04 dg Pembinaan Mudharah Kota Bkt Bpk syariah	1. Dr. M. H. Ibrahim 2. M. AG. 2. Ekky Mike-NH	1. 2.
4.	Kamis 9-9-2021	Sandra Rizka	Implementasi Peraturan Menteri No. 104 Thn 2007 Ttg Bpk dan Fungsinya, 2 Kriteria dan Hasil As Lkt 5 K	1. Dr. Supardi, M. Ag 2. Bili Janti, PHD	1. 2.
5.					1. 2.
6.					1. 2.
7.					1. 2.
8.					1. 2.
9.					1. 2.
10.					1. 2.

Bengkulu, 15 ..... 09 ..... 2021  
Ka. Prodi HES

Wery Gus Mansyah, S.HI-IAH  
NIP. 19820212200011009



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211  
Telepon (0736) 51276-51171-51172-53879 Faksimili (0736) 51171-51172  
Website: www.iaibengkulu.ac.id

**SURAT PENUNJUKAN**

Nomor :1236/In.11/F.I/PP.00.9/10/2021

Dalam rangka penyelesaian akhir studi mahasiswa maka Dekan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri ( IAIN ) Bengkulu dengan ini menunjuk Dosen :

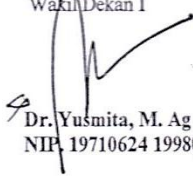
1. N A M A : Dr. Zurifah Nurdin, M. Ag  
NIP : 19720922 200003 2 001  
Tugas : Pembimbing I
2. N A M A : Wery Gusmansyah, M.H  
NIP. : 19820212 201101 1 009  
Tugas : Pembimbing II

Untuk membimbing, mengarahkan, dan mempersiapkan hal-hal yang berkaitan dengan penyusunan draft skripsi, kegiatan penelitian sampai persiapan ujian munaqasyah bagi mahasiswa yang namanya tertera di bawah ini :

- N A M A : Mirnawati  
NIM/Prodi : 1811120048/HES  
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Alih Fungsi Sewa Lahan Pertanian Menjadi Produksi Batu Bata (Studi di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo, Kabupaten Empat Lawang)

Demikian surat penunjukan ini dibuat untuk diketahui dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Bengkulu  
Pada Tanggal : 21 Oktober 2021  
An. Plt. Dekan,  
Wakil Dekan I

  
Dr. Yusmita, M. Ag  
NIP. 19710624 199803 2 001

Tembusan :

1. Wakil Rektor I
2. Dosen yang bersangkutan
3. Mahasiswa yang bersangkutan



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
BENGKULU  
Jalan. Raden Fatah PagarDawa  
Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili. (0736) 51172  
Web: [iainbengkulu.ac.id](http://iainbengkulu.ac.id)

Nomor : 1343 /In.11/F.1/PP.00.9/11/2021 29 November 2021  
Lampiran : -  
Perihal : Permohonan Izin Penelitian

Yth

1. Kepala Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang
2. Pemilik Lahan Pertanian di Desa Gunung Meraksa Lama
3. Penyewa Lahan di Desa Gunung Meraksa Lama

Dengan Hormat,

Sehubungan dengan penyelesaian Program Studi Sarjana S.1 pada Fakultas Syariah IAIN Bengkulu Tahun Akademik 2021 atas nama:

Nama : Mirnawati  
NIM : 1811120048  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)  
Fakultas : Syari'ah

Dengan ini kami mengajukan permohonan izin penelitian untuk melengkapi data penulisan Skripsi yang berjudul : "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Alih Fungsi Sewa Lahan di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang".

Tempat Penelitian : Kabupaten Empat Lawang

Demikianlah atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

An. Plt. Dekan,  
Plt. Wakil Dekan I  
  
Dr. Yasminia, M.Ag  
NIP. 197106241998032001

## PEDOMAN WAWANCARA

Nama : Mirnawati  
Nim : 1811120048  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah  
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Alih Fungsi Sewa Lahan Pertanian Menjadi Produksi Batu Bata (Studi di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang)

### A. Pemilik Lahan dan Penyewa

1. Bagaimana praktik akad sewa-menyewa lahan dilaksanakan?
2. Apakah terdapat surat perjanjian?
3. Bagaimana bentuk perjanjiannya jika ada?
4. Apakah ada saksi saat melakukan perjanjian sewa lahan?
5. Bagaimana sistem pembayaran sewa lahan ini?
6. Siapa yang menentukan biaya sewanya?
7. Apakah hak dan kewajiban para pihak dijelaskan ketika berlangsungnya perjanjian sewa lahan?
8. Apa saja hak dan kewajiban para pihak?
9. Bagaimana jika terdapat hak dan kewajiban yang telah disepakati dilanggar?
10. Bagaimana kondisi lahan yang disewakan?

### B. Pemilik Lahan

1. Sudah berapa lama lahan ini disewakan?
  2. Apakah lahan yang Bapak/Ibu sewakan merupakan hak milik pribadi?
  3. Berapa luas lahan yang disewakan?
  4. Apa alasan Bapak/Ibu menyewakan tanah tersebut?
-



5. Apakah setelah disewakan tanah masih dapat dimanfaatkan kembali?
6. Apakah dampak yang terjadi setelah pengalih fungsian dari lahan pertanian menjadi produksi batu bata?

**C. Penyewa**

1. Sudah berapa lama Bapak/Ibu menyewa lahan ini?
2. Kenapa terjadi pengalih fungsian lahan dari pertanian menjadi produksi batu bata?
3. Apa manfaat yang bisa diambil dari pengalih fungsian lahan pertanian menjadi produksi batu bata ini?
4. Berapa keuntungan yang Bapak/Ibu dapatkan setelah pengalih fungsian dari lahan pertanian menjadi produksi batu bata ini dilaksanakan?

Bengkulu, oktober 2021

Mengetahui

Pembimbing I



**Dr. Zurifah Nurdin, M.Ag**

**NIP. 197209222000032000**

Pembimbing II



**Wery Gusmansyah, M.H**

**NIP. 198202122011011009**



PEMERINTAHAN KABUPATEN EMPAT LAWANG

KECAMATAN PENDOPO

DESA GUNUNG MERAкса LAMA

Alamat Jl. Lintas Pagaralam-Bengkulu Kode Pos 31593

SURAT KETERANGAN

Nomor: 140/27/GML/PDP/2022

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Sanusi  
Jabatan : Kepala Desa  
Alamat : Desa Gunung Meraksa Lama Kec. Pendopo Kab. Empat Lawang

Dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : Mirnawati  
Tempat, Tanggal Lahir : Desa Sukadana, 5 Juli 2000  
Pekerjaan : Mahasiswa  
Nim : 1811120048  
Alamat : Desa Sukadana Kec. Muara Pinang Kab. Empat Lawang

Berdasarkan surat dari Dekan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Bengkulu Nomor: 414/In.11/F.I/PP.00.9/11/2021 tanggal 29 November 2021 perihal izin penelitian skripsi. Bahwa mahasiswa yang bersangkutan telah melaksanakan penelitian untuk penulisan skripsi di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang, dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Alih Fungsi Sewa Lahan Pertanian Menjadi Produksi Batu Bata ( Studi di Desa Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang)" di mulai dari tanggal 10 Desember 2021 sampai dengan tanggal 10 Januari 2022.

Demikian Surat Keterangan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Gunung Meraksa Lama, 10 Januari 2022





**KEMENTERIAN AGAMA RI  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) BENGKULU  
FAKULTAS SYARIAH**

ALAMAT : Jl. Raden Fatah Pagar Dewa Bengkulu Tlp. (0736) 51171, 51172, 51276 Fax. (0736) 51171

**BUKTI MENGHADIRI SIDANG MUNAQASHAH SKRIPSI**

Nama : Mirnawati  
Nim : 1811120048  
Jur/Prodi : Syariah/Hukum Ekonomi Syariah

No	Hari/ Tanggal Waktu	Nama Mahasiswa Yang Ujian	Judul Skripsi	Penguji Skripsi	TTD Penguji Skripsi
1.	Kamis /28-01-2021	Satria Adha Utama	Implementasi Perda No.6 th. 2018 tentang Pengembangan Berbasis Desa di Kecamatan Pring Bengkulu	1. Dr. H. Jum Khasidi M. Hum 2. Dr. H. Tasri M. A	1. 2.
2.	Kamis /28-1-2021	Rahma Dwi Satria	Perlindungan hukum terhadap Masyarakat Desa pedesaan akibat pandemi covid-19 dengan hambatan UU No 32. th 2002	1. Rahmadi, MA 2. Wery Gusman, S.H	1. 2.
3.	Kamis /28-1-2021	Dini Gustiani	Tinjauan hukum Islam terhadap Praktek Muzandah dalam kurban dikeluarga panti asrama kota Bengkulu	1. Dr. H. Ewurudin Wahid, MA 2. Drs. H. Henderi Kasmidi, MHI	1. 2.
4.	Kamis/28-1-2021	Bangkit Subagio	Jual beli bahan Bakar minyak Premium dg sistem Pembulatan & uang tambahan Perspektif He. Islam & He. Pagi	1. Dr. Lim Fahmah, Lc. MA. 2. Etry Mike M.H	1. 2.
5.	Jumat, 29-1-2021	Dita Nurhaliza	Pengaruh Hukum Islam terhadap erapan hukuman uang dan pengembalian Berat di era modernisasi kec. Blaha Tengah kab. Aseri	1. Rahmadi/MA 2. Wery Gusman, S.H	1. 2.
6.	Jumat, 29-01-2021	Rizandi Syaputra	Efektivitas Aplikasi BuTtBeCa di tengah Pandemi Covid-19 dari Perspektif Hukum Islam	1. Dr. H. Ewurudin Wahid, MA 2. Wery Gusman, S.H	1. 2.
7.	Jumat, 29/01-21	Sugianto	Urgensi Pemekaran Desa air Sebayur kec. Pinang raya kab. Bengkulu Utara ditinjau dr aspek Syariah Syaria Islam	1. Rahmadi, MA 2. Etry Mike M.H	1. 2.
8.	Jumat 29/01-21	Shella Evalin	Tinjauan hukum Islam terhadap jaranan pedagang kaki lima berjualan di halaman masjid Al-Falah Dhuar Mungu kota Bengkulu	1. Rahmadi M. A 2. Wery Gusman, S.H	1. 2.
9.	Selasa 16-02-2021	Rindry Otrandy	Penemuan orang tua akibat terhadap anak angkat di kota Bengkulu menurut pandangan hukum Islam dalam kasus anak angkat di Kota Bengkulu	1. H. Masri, M.H 2. Bahri Ze, M. Ag	1. 2.
10.	Selasa, 16 Februari 2021	Vivi Rahmah	Praktek Usulan Fotografi sistem Rangka Bawang Persepsi Mekan Ekonomi Syariah (Studi farmaco (Studi)	1. H. Masri, M.H 2. Bahri Ze, M. Ag	1. 2.

Bengkulu,  
Ka. Prodi HES

Badri Tamam, M.S.1  
NIP. 198612092019031002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU  
Jalan. Raden Fatah Pagar Dawa  
Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili. (0736) 51172  
Web: iainbengkulu.ac.id

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Mirnawati  
NIM : 1811120048  
Jurusan : Syariah  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Pembimbing I : Dr. Zurifah Nurdin, M.Ag  
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap  
Alih Fungsi Sewa Lahan Pertanian Menjadi  
Produksi Batu Bata (Studi di Desa Gunung  
Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten  
Empat Lawang)

NO	Hari/ Tanggal	Materi Bimbingan	Saran Pembimbing I	Paraf Pembimbing
			- Detail di paragraf - metode penelitian - paragraf, garis kump dan long tanda dan titik ditambahkan - spasi tunggal pada teks block - koma belakang di paragraf penelitian terdahulu dan referensi harus ada di jurnal Data di dapat melalui wawancara di kelas di ber-	

Kesimpulan: Majalah  
di fajar

Bengkulu, 2022  
Pembimbing I

Mengetahui,  
Kaprod HES  
  
(Badrun Taman, M.S.I)  
NIP. 198612092019031002

(Dr. Zurifah Nurdin, M.Ag)  
NIP. 197209222000032000



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU  
Jalan. Raden Fatah Pagar Dawa  
Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili. (0736) 51172  
Web: [iainbengkulu.ac.id](http://iainbengkulu.ac.id)

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI**

Nama Mahasiswa : Mirnawati  
NIM : 1811120048  
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Pembimbing I : Dr. Zurifah Nurdin, M.Ag  
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap  
Praktik Alih Fungsi Sewa Lahan Persawahan  
Menjadi Produksi Batu Bata (Studi di Desa  
Gunung Meraksa Lama Kecamatan Pendopo  
Kabupaten Empat Lawang)

NO	Hari/ Tanggal	Materi Bimbingan	Saran Pembimbing I	Paraf Pembimbing
			ACC. bagian proses hukum.	

Bengkulu,

2022

Mengetahui,  
Kaprodi HES

(Badran Taman, M.S.I)  
NIP. 198612092019031002

Pembimbing I

(Dr. Zurifah Nurdin, M.Ag)  
NIP. 197209222000032000



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU  
Jalan. Raden Fatah Pagar Dawa  
Telepon (0736) 51171-51276. Faksimili. (0736) 51172  
Web: iainbengkulu.ac.id

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI**

Nama Mahasiswa : Mirawati  
NIM : 1811120048  
Jurusan : Syariah  
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Pembimbing II : Wery Gusmansyah, M.H  
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap  
Alih Fungsi Sewa Lahan Pertanian Menjadi  
Produksi Batu Bata (Studi di Desa Gunung  
Meraksa Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten  
Empat Lawang)

NO	Hari/ Tanggal	Materi Bimbingan	Saran Pembimbing II	Paraf Pembimbing
1.	Selasa /3-11-2021	BAB I		
2.	Selasa /3-11-2021	BAB II		
3.	Rabu /9-1-2022	BAB III		
4.	Senin /21-2-2022	BAB IV		
5.	Kamis /10-3-2022	BAB V		
6.	Selasa /12-4-2022		Acc lanjut ke Prodi	

Mengetahui,  
Kaprod HES  
  
(Badrun Taman, M.S.I)  
NIP. 198612092019031002

Bengkulu, 2022  
Pembimbing II  
  
(Wery Gusmansyah, M.H)  
NIP. 19820212201101009

## SURAT KETERANGAN PLAGIASI

Tim Uji Pengawas Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Bengkulu

Menerangkan bahwa:

Nama : Mirnawati

Nim : 1811120048

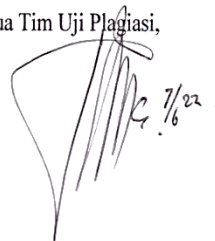
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Alih Fungsi Sewa Lahan  
Persawahan Menjadi Produksi Batu Bata di Desa Gunung Meraksa  
Lama Kecamatan Pendopo Kabupaten Empat Lawang

Telah dilakukan Uji Plagiasi terhadap skripsi sebagaimana tersebut diatas, dengan tidak ditemukan karya tulis yang bersumber dari hasil karya orang lain dengan presentasi plagiasi .....<sup>21</sup>%.....

Demikian surat keterangan plagiasi ini kami buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Ketua Tim Uji Plagiasi,



Hidayat Darussalam, M.E.Sy  
NIP: 198611072020121008