

SKRIPSI

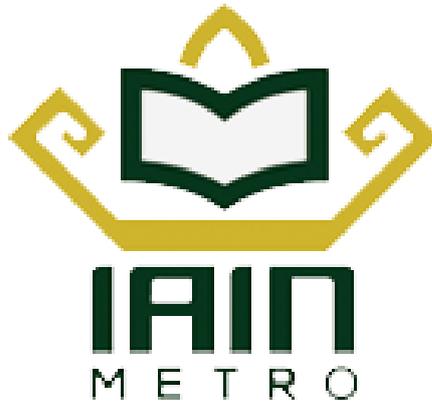
**“TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PENGALIHAN
OBJEK SEWA TANAH OLEH PENYEWA”**

**(Studi Kasus di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Lampung
Timur)**

Oleh:

AHMAD DICKY SUHAIMI

NPM. 1702090055



**Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas: Syari'ah**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1444 H / 2023 M**

**“TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
PENGALIHAN OBJEK SEWA TANAH OLEH PENYEWA”**

**(Studi Kasus di Desa Way Mili Kecamatan Gunung Pelindung, Lampung
Timur)**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
(S.H)

Oleh:

AHMAD DICKY SUHAIMI

NPM.1702090055

Pembimbing: Moelki Fahmi Ardliansyah, M.H

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas: Syari’ah

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1444 H / 2023 M**

NOTA DINAS

Nomor : -
Lampiran : 1 (Satu) Berkas
Perihal : **Pengajuan Dimunaqosyah**

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Syariah IAIN Metro
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Setelah kami mengadakan pemeriksaan, bimbingan serta perbaikan seperlunya, maka Skripsi yang disusun oleh :

Nama : Ahmad Dicky Suhaimi
NPM : 1702090055
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (HESy)
Judul : TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
PENGALIHAN OBJEK SEWA TANAH OLEH PENYEWA
(STUDI KASUS DI DESA WAY MILI, KECAMATAN
GUNUNG PELINDUNG, LAMPUNG TIMUR)

Sudah kami setuju dan dapat diajukan ke Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Metro untuk dimunaqosyahkan.

Demikian harapan kami dan atas penerimannya, saya ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Metro, Desember 2022

Pembimbing



Moelki Fahmi Ardiansyah, M.H
NIP. 199307102019031005

PERSETUJUAN

Setelah kami adakan pemeriksaan dan bimbingan seperlunya maka Skripsi dibawah ini:

Judul : TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
TERHADAP PENGALIHAN OBJEK SEWA TANAH
OLEH PENYEWA (STUDI KASUS DI DESA WAY
MILI, KECAMATAN GUNUNG PELINDUNG,
LAMPUNG TIMUR)

Nama : Ahmad Dicky Suhaimi
NPM : 1702090055
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (HESy)

MENYETUJUI

Untuk diajukan dalam Sidang Munaqosyah pada Fakultas Syariah
IAIN Metro.

Metro, Desember 2022

Pembimbing



Moelki Fahmi Ardiansyah, M.H
NIP. 199307102019031005



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.metrouniv.ac.id E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

PENGESAHAN MUNAQOSYAH

NO: B-0042/m.20.2/0/PP.00.9/01/2023

Skripsi dengan judul : TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PENGALIHAN OBJEK SEWA TANAH OLEH PENYEWA” (Studi Kasus di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Lampung Timur), disusun oleh : Ahmad Dicky Suhaimi, NPM. 1702090055, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, telah diujikan dalam Sidang Munaqosyah pada hari/tanggal *Jumat/ 30 Desember 2022.

TIM PENGUJI :

Ketua/Moderator : Nety Hermawati, MA, MH. (.....) *Y Hermawati*
Penguji I : Rina El Maza, S.H.I., M.S.I. (.....) *Rina El Maza*
Penguji II : Moelki Fahmi Ardliansyah, M.H. (.....) *Moelki Fahmi Ardliansyah*
Sekretaris : Wihda Yanuar Firdaus, M.H. (.....) *Wihda Yanuar Firdaus*



Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah

Husnul Fatarib, Ph.D.

NIP. 19740104 199903 1 004

TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PENGALIHAN OBJEK SEWA TANAH OLEH PENYEWA”

(Studi Kasus di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Lampung Timur)

ABSTRAK

Oleh:

AHMAD DICKY SUHAIMI

Kegiatan pertanian yang ada dilakukan oleh masyarakat desa tidak selalu mengalami kondisi yang sesuai dengan harapan, diantaranya ketika kondisi musim yang dapat mengakibatkan gagal panen yang kemudian mempengaruhi kehidupan petani. Salah satu upaca untuk menutupi akibat gagal panen yaitu dengan cara mengalihkan perkebunan atau lahan pertanian berupa sawah dengan kegiatan sewa-menyewa lahan. Dalam kegiatan sewa-menyewa tanah, sering terjadi konflik antara pemegang hak atas tanah dengan penyewa tanah. Hal ini disebabkan adanya dua kepentingan yang bertentangan. Pertanyaan penelitian yaitu bagaimana Perspektif Hukum Ekonomi Syari’ah mengenai praktik pengalihan lahan sewa kepada pihak lain oleh penyewa lahan tanpa sepengetahuan pemilik lahan yang terjadi di desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Lampung Timur?. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui serta memahami bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap pelaksanaan pengalihan objek sewa kepada pihak lain sebelum jatuh tempo.

Jenis penelitian yang digunakan yaitu menggunakan penelitian kualitatif dengan cara mencari data langsung kelapangan (*field research*) untuk mengetahui lebih jelas tentang pokok permasalahan. Pendekatan yang digunakan yaitu dengan penelitian yang bersifat deskriptif dengan teknik Pengumpulan data menggunakan wawancara, dan Observasi. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu teknik analisis data kualitatif dengan metode induktif.

Berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan bahwasanya mengenai praktik pengalihan lahan sewa kepada pihak lain oleh penyewa lahan dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syari’ah tidak diperbolehkan. Hal ini dikarenakan menurut KHES pasal 310 terhadap pengalihan sewa tanah tersebut, *mustajir* tidak diperkenankan mengalihkan kepemilikan atau mengulang sewakan lahan yang ia sewa kepada pihak lain tanpa seizin *mu’jir* kecuali *mustajir* memperoleh izin atau sesuai dengan akad di awal perjanjian, karena pada pengerjaan akadnya masyarakat justru mengalihkan sewa pada pihak lain tanpa persetujuan *mu’jir*, maka perjanjian *ijārah* tidak tepenuhi dan *ijārah* dianggap batal (*fasakh*).

Kata Kunci: Hukum Ekonomi Syariah, Pengalihan, Sewa Tanah, Penyewa

ORISINALITAS PENELITIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Ahmad Dicky Suhaimi

NPM : 1702090055

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah asli penelitian saya kecuali bagian bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, Desember 2022

Yang menyatakan



Ahmad Dicky Suhaimi

NPM. 1702090055

MOTTO

أَنَّه صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنِ الْمُزَارَعَةِ وَأَمَرَ بِالْمُؤَاجَرَةِ وَقَالَ لَا بَأْسَ بِهَا

“Sesungguhnya baginda Nabi shallallahu ‘alaihi wasallam melarang muzara’ah dan memerintahkan muajjarah (akad sewa). Beliau bersabda, ‘Tidak apa-apa melakukan muajjarah’.” (HR Muslim)

PERSEMBAHAN

Saya persembahkan Skripsi ini kepada:

1. Ibunda dan Ayahanda tercinta yang penuh kasih sayang, perhatian serta kesabaran membimbing dan memberi semangat juga mendoakan demi keberhasilan saya.
2. Bapak Moelki Fahmi Ardiansyah M.H dan Juga Bapak Drs. Tarmizi, M.Ag yang telah Membimbing Skripsi saya.
3. Saudaraku tersayang yang telah memberikan semangat dan perhatian
4. Sahabat- sahabat ku di IAIN Metro yang telah menemani berjuang

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur senantiasa terpanjatkan atas kehadiran Allah SWT yang memberikan karunia berupa rahmat dan hidayah yang selalu tercurah sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Dengan terselesaikannya penulisan skripsi yang menjadi salah satu syarat untuk menyelesaikan Pendidikan Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah IAIN Metro yang memiliki guna untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)

Penulisan skripsi ini telah memperoleh banyak bantuan serta bimbingan dari berbagai pihak. Peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr.Hj. Siti Nurjanah, M.Ag, PIA, selaku Rektor IAIN Metro.
2. Bapak H. Husnul Fatarib, Ph.D, selaku Dekan Fakultas Syari'ah.
3. Ibu Zumaroh, M.E.Sy selaku Plt. Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.
4. Bapak Moelki Fahmi Ardliansyah, M.H, selaku Pembimbing Skripsi yang senantiasa memberikan bimbingan yang sangat berharga kepada peneliti.
5. Bapak/Ibu Dosen serta Karyawan IAIN Metro yang telah memberikan banyak bantuan baik dalam bentuk ilmu pengetahuan maupun sarana dan prasarana selama peneliti menempuh pendidikan.

Oleh sebab itu, peneliti mengharapkan adanya kritik dan saran demi membantu peneliti dalam proses perbaikan pada penulisan skripsi ini. Peneliti berharap, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan Hukum Ekonomi Syari'ah.

Metro, Desember 2022



Ahmad Dicky Suhaimi
NPM.1702090055

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
NOTA DINAS	iii
PERSETUJUAN	iv
PENGESAHAN	v
ABSTRAK	vi
ORISINALITAS PENELITIAN	vii
MOTTO	viii
PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pertanyaan Penelitian	7
C. Tujuan dan Manfaat	8
D. Penelitian Relevan.....	8

BAB II KAJIAN TEORI

A. Sewa Menyewa	12
1. Definisi Sewa Menyewa	12
2. Dasar Hukum Sewa Menyewa	15
3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa.....	19
B. Pengalihan Objek Sewa Tanah.....	24
1. Definisi Pengalihan Objek Sewa Tanah Ijarah	24
2. Dasar Hukum Pengalihan Objek Sewa Tanah KHES	25
3. Syarat dan Rukun Pengalihan Objek Sewa Tanah.....	26
C. Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pengalihan Sewa Menyewa	28
1. Sewa menyewa dalam KHES.....	28

2. Pengalihan sewa menyewa dalam KHES	30
---	----

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian	32
B. Sumber Data.....	33
1. Sumber Data Primer.....	33
2. Sumber Data Sekunder.....	34
C. Teknik Pengumpulan Data.....	34
1. Wawancara/Interview	35
2. Observasi.....	36
D. Teknik Analisis Data.....	36

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Praktik Pengalihan Objek Sewa Tanah di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur	38
B. Analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap Pengalihan Objek Sewa Tanah oleh Penyewa di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur	44

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	49
B. Saran.....	49

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia sangat identik dengan kehidupan sosial serta kewajiban dalam memenuhi hak-hak yang berkaitan dengan kebutuhan hidup. Diantaranya yaitu adanya kebiasaan tolong-menolong sebagai upaya pemenuhan kebutuhan hidup, untuk itu terdapat tatanan hukum yang mengatur serta memberi pengayoman bagi hak dan kewajiban yang ada pada kehidupan manusia yang menjadikan kehidupan tersebut menjadi lebih terarah.

Tujuan adanya tatanan tersebut yaitu sebagai upaya menghindarkan diri dari problem dan akibat-akibat yang mungkin akan terjadi dalam kehidupan sehari-hari. Tatanan hukum yang mengatur mengenai keseharian manusia, Islam mengatur hal tersebut dengan sebaik-baiknya, hal tersebut biasa disebut dengan istilah Fiqh Muamalat.¹ Dewasa ini kebutuhan hidup manusia tergolong sangat beragam, sehingga berbagai upaya dilakukan untuk memenuhi kebutuhan tersebut.

Praktik sewa-menyewa yang dilakukan berdasarkan persetujuan antara kedua pihak, baik itu pihak penyewa dan pemilik objek sewa. Istilah sewa-menyewa dalam Islam dikenal dengan sebutan *ijarah*, yang memiliki makna suatu akad berupa dipindahkannya hak guna dari suatu barang maupun

¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat* (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 2007), 7.

jasa tertentu, dengan cara membayar upah, tanpa dilakukan pemindahan kepemilikan barang yang disewakan.²

Demikian halnya menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) bahwa ijarah merupakan sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.³ Terkait dengan hal tersebut ijarah terbagi menjadi beberapa definisi *al-ijarah* yang dikemukakan para ulama fiqh. Menurut ulama Syafi'iyah, berpendapat bahwa ijarah yaitu akad atas dasar suatu kemanfaatan dengan jalan pengganti.⁴ Menurut Hanafiyah bahwa ijarah yaitu akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang di ketahui dan di sengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan.⁵ Sedangkan ulama Malikiyah dan Hanabilah, *ijarah* adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti. Selain itu ada yang menerjemahkan *ijarah* sebagai jual beli jasa (upah mengupah), yakni mengambil manfaat tenaga manusia, yang ada manfaat dari barang.⁶

Salah satu kegiatan yang menjadi sumber pemenuhan kebutuhan manusia khususnya masyarakat desa adalah kegiatan pertanian. Masyarakat pedesaan menganggap bahwa sektor pertanian merupakan bagian dari realitas ekonomi dan sosial. Kegiatan pertanian yang ada dilakukan oleh masyarakat desa tidak selalu mengalami kondisi yang sesuai dengan harapan, diantaranya ketika kondisi musim yang dapat mengakibatkan gagal panen yang kemudian mempengaruhi kehidupan petani. Salah satu cara yang banyak dijumpai

² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 117.

³ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: MA Republik Indonesia, 2011), 11.

⁴ Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Puataka Setia, 2001), 117.

⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo, 2010), 114.

⁶ Suhendi, 112.

sebagai upaya dalam menanggulangi kerugian yang dialami oleh petani akibat gagal panen yaitu dengan mengalihkan perkebunan atau lahan pertanian berupa sawah dengan kegiatan sewa-menyewa lahan.

Dalam kegiatan sewa-menyewa tanah, sering terjadi konflik antara pemegang hak atas tanah dengan penyewa tanah. Persoalan sewa-menyewa tanah merupakan permasalahan menarik, karena kebutuhan tanah semakin meningkat, sedangkan jumlah tanah tetap, dilain pihak masyarakat yang membutuhkan tanah bertambah banyak. Masalah kepemilikan tanah merupakan hal penting, maka dalam sewa-menyewa tanah harus bersikap hati-hati dan bijaksana dalam penyelesaiannya. Hal ini disebabkan adanya dua kepentingan yang bertentangan, yaitu kepentingan pemilik tanah dan kepentingan yang membutuhkan tanah, sehingga perlu adanya pendekatan kepada pemilik tanah maupun masyarakat pengguna tanah.

Dewasa ini, praktik sewa-menyewa seringkali dilakukan oleh masyarakat desa, salah satunya karena terdapat beberapa orang yang membutuhkan lahan pertanian yang hanya bisa di dapatkan dengan cara menyewa, dengan demikian, salah satu cara yang dapat dilakukan yaitu dengan menyewa lahan yang disewakan.⁷ Pada hakikatnya, diperbolehkannya sewa-menyewa berasal dari ketentuan bahwa sewa-menyewa tersebut dilakukan sesuai dengan syariat yang ditetapkan oleh hukum Islam.⁸ Sebagaimana Ijarah disyari'atkan sebagai bagian dari upaya meringankan beban umat manusia dalam memenuhi kebutuhan hidup, hal tersebut karena *ijarah* merupakan bentuk transaksi yang memiliki sifat saling tolong

⁷ Observasi di Desa Way Mili, Gunung Pelindung, Lampung Timur, June 2021.

⁸ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Fiqih* (Jakarta: Prendera Media, 2003), 216.

menolong dan diperbolehkannya *ijarah* juga telah di atur dalam Al-Qur'an dan hadits.

Sebagaimana firman Allah dalam Al-Quran dijelaskan tentang praktik *ijarah* seperti dalam potongan surah Al-Baqarah 233:

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنْمِ الرِّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۗ ﴾

Artinya : “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan.”

Dari ayat diatas maka dapat difahami jenis *ijarah* (sewa) yang dijelaskan adalah sewa tenaga, namun pada perkembangan praktiknya, ada jenis sewa yang lain yaitu sewa barang atau tempat sebagaimana hadits :

كنا نكرى الأرض بما على السواقي من الزرع فنهى رسول الله ﷺ عن ذلك وامرنا ان نكر بما بذهب او فض

Artinya: “Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dengan hasil tanaman yang tumbuh di sana. Rasulullah lalu melarang cara yang demikian dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak”⁹

Menurut bahasa, *ijarah* merupakan istilah yang berasal dari kata *ajara-yajri-ujratan*. Dengan kata lain, *ijarah* dapat pula dimaknai sebagai “al-iwadh” yang bermakna, ganti. Berdasarkan hal tersebut maka dalam istilah bahasa Arab, *Ijarah* dapat dimaknai sebagai upah, imbalan, jasa atau sewa. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah, *ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran. Dapat dipahami bahwa sewamenyewa (*ijarah*) merupakan bentuk transaksi pemindahan manfaat

⁹ Imam Muslim, *Shahih Muslim Juz V, Bab Akad*, n.d., 530.

suatu barang yang diakadkan berdasarkan waktu tertentu serta diikuti dengan pembayaran atau upah sebagai imbalannya.

Praktik sewa menyewa yang terjadi di desa Way Mili, Kecamatan Gunung pelindung, Kabupaten Lampung Timur, dalam rangka memenuhi serta menambah penghasilan sehingga sebagian kecil masyarakat melakukan transaksi dalam pemanfaatan lahan pertanian berupa sawah sehingga banyak masyarakat desa yang melakukan transaksi sewa-menyewa lahan pertanian berupa sawah tersebut. Dilihat dari segi bisnis usaha sewa-menyewamerupakan salah satu hal yang diminati oleh warga setempat, hal ini dikarenakan latar belakang warga yang memiliki lahan pertanian luas dan tergolong mumpuni untuk di sewakan.¹⁰

Pada praktik sewa lahan pertanian yang terjadi di desa Way Mili, Kecamatan Gunung pelindung, Kabupaten Lampung Timur dalam pelaksanaan sewa menyewanya terdapat fenomena pengalihan objek sewa yang dilakukan oleh penyewa lahan pertanian yang menyewakan lahan sewa kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik lahan. Hal tersebut biasanya terjadi karena penyewa lahan pertama memiliki kebutuhan mendesak yang kemudian membuat ia menyewakan lahan pertanian yang disewa dari pemilik lahan dalam jangka waktu dua tahun sisa sewa yang ia miliki sebelumnya kepada pihak lain.¹¹

Berdasarkan atas hasil survey yang peneliti lakukan, diperoleh keterangan bahwasanya sering terjadi sewa-menyewa tanah, yaitu terjadinya perjanjian atau kesepakatan sewa-menyewa antara pihak penyewa dengan

¹⁰ Observasi di Desa Way Mili, Gunung Pelindung, Lampung Timur.

¹¹ Observasi di Desa Way Mili, Gunung Pelindung, Lampung Timur.

pemilik lahan untuk melakukan sewa menyewa lahan pertanian berupa Sawah. Namun praktik sewa-menyewa yang terjadi terlihat sedikit berbeda dengan sewa-menyewa pada umumnya. Terkait dengan hal tersebut, Bapak Edi selaku pemilik lahan yang pernah menyewakan lahannya menerangkan bahwa benar pernah terjadi perjanjian sewa menyewa lahan berupa tanah sawah miliknya, lahan tersebut disewakan kepada Bapak Supri dengan perjanjian sewa selama 3 tahun, tetapi pada saat sewa menyewa berlangsung kurang lebih 7 bulan, Bapak Supri selaku penyewa lahan justru menyewakan lahan tersebut kepada pihak lain yang Bapak Edi sendiri tidak mengetahui identitasnya dan tanpa izin dari Bapak Edi selaku pemilik lahan.¹²

Selain itu juga terdapat sewa-menyewa lahan yang didalamnya terdapat praktik pengalihan lahan sewa, sebagaimana sebelumnya terjadi perjanjian sewa menyewa lahan berupa sawah antara Bapak Parman selaku penyewa lahan dengan Bapak Sutrisno selaku pemilik lahan yakni dilakukannya sewa lahan yang berukuran $\frac{1}{4}$ ha dalam kurun waktu empat tahun dengan nominal sewa Rp.10.000.000,- yang dibayarkan secara tunai kepada pemilik lahan. Tetapi setelah waktu sewa berjalan selama dua tahun, ketika habis masa panen ke dua, penyewa justru menyewakan lahan sewa tersebut kepada pihak lain dengan kurun waktu dua tahun dari masa sisa sewanya dengan biaya sewa senilai Rp.5.000.000,- tanpa sepengetahuan pemilik lahan.¹³

Pada kenyataannya terdapat persoalan antara pihak kedua yaitu bapak Parman (penyewa) dan pihak pertama yaitu bapak Sutrisno (pemilik) sawah,

¹² Edi, Wawancara dengan pemilik lahan di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur, November 20, 2022.

¹³ Parman, Wawancara Dengan Penyewa Lahan, June 15, 2022.

terdapat kasus yaitu pihak kedua bapak Parman (penyewa) yang menyewakan lagi tanah yang disewa dari pihak pertama bapak Sutrisno (pemilik) sawah, yaitu bapak Parman/penyewa (pihak kedua) menyewakan lagi tanah yang disewa kepada pihak ketiga yaitu bapak Suroso tanpa sepengetahuan pemilik/pihak pertama padahal tanah itu adalah milik pihak pertama yaitu bapak Sutrisno, sedangkan bapak Parman hanya berhak atas kemanfaatannya menanam tanah itu, bukan menyewakan ke orang lain.

Untuk itu praktik sewa menyewa masih belum terlepas dari berbagai macam persoalan. Dengan pemaparan latar belakang di atas, sebagai upaya untuk mengkaji lebih jauh mengenai tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap pengalihan objek sewa lahan kepada pihak lain sebelum jatuh tempo, peneliti tertarik untuk melakukan pembahasan dalam penulisan skripsi dengan berjudul **“TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PENGALIHAN OBJEK SEWA TANAH OLEH PENYEWA” (Studi Kasus di Desa Way Mili Kecamatan Gunung Pelindung, Lampung Timur).**

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan atas latar belakang masalah tersebut, dapat diajukan pertanyaan penelitian yaitu bagaimana Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah mengenai praktik pengalihan lahan sewa kepada pihak lain oleh penyewa lahan tanpa sepengetahuan pemilik lahan yang terjadi di desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Lampung Timur ?

C. Tujuan dan Manfaat

Penelitian mengenai Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pengalihan Objek Sewa Tanah oleh Penyewa di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Lampung Timur ini memiliki beberapa tujuan serta manfaat diantaranya yaitu :

1. Tujuan Penelitian ini yaitu agar pembaca secara umumnya dapat mengetahui serta memahami bagaimana tinjauan hukum ekonomi syariah terhadap pelaksanaan pengalihan objek sewa kepada pihak lain.
2. Manfaat penelitian ini diantaranya adalah :
 - a. Manfaat Teoritis : Manfaat bagi peneliti yaitu peneliti dapat memahami bagaimana pandangan hukum ekonomi syariah terhadap pengalihan objek sewa tanah oleh penyewa..
 - b. Manfaat Praktis : Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi masyarakat luas untuk menambah wawasan dan pengetahuan mengenai ketentuan sewa-menyewa yang sesuai dengan Hukum Islam.

D. Penelitian Relevan

Penelitian relevan merupakan salah satu bagian penting dalam sebuah penelitian yang memuat hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan masalah yang akan dikaji.¹⁴ Untuk menghindari kesamaan tentang persoalan yang akan peneliti kaji dengan penelitian sebelumnya maka peneliti membandingkan permasalahan yang akan dikaji dengan

¹⁴ Institut Agama Islam Negri (IAIN) Metro, *Pedoman Penulisan Skripsi* (Metro, 2018), 53.

penelitian-penelitian sebelumnya, seperti hasil penelitian yang dilakukan oleh:

1. Rukhan Fadoli, pada skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Alih Fungsi Pengelolaan Tanah dalam Sewa Tanah (Studi Kasus di Desa Wringinjenggot Kecamatan Balapulang, Kabupaten Tegal).¹⁵

Penelitian ini mengkaji tentang pengalihan fungsi tanah yang disewa oleh penyewa serta obyek bahasannya adalah praktek alih fungsi pengelolaan tanah dalam perjanjian sewa tanah di Desa Wringinjenggot. Adapun penelitian yang akan peneliti lakukan merupakan kajian tentang keabsahan pengalihan objek sewa berupa tanah dari pihak penyewa kepada pihak lain menurut hukum ekonomi syari’ah.

2. Sri Mulyani, pada skripsi dengan judul “Pandangan Hukum Ekonomi Syari’ah terhadap Sewa Lahan Pertanian dalam Mewujudkan Keadilan Sosial (Studi Kasus di Desa Jatisura Kecamatan Cikedung, Kabupaten Indramayu)”¹⁶

Pada penelitian skripsi ini merupakan kajian yang melihat suatu keadaan yang terjadi dilapangan dan hasilnya merupakan penjelasan mengenai kesesuaian antara keadaan tersebut dengan teori sehingga menghasilkan pemahaman yang baru tentang sewa lahan berdasarkan hukum ekonomi syari’ah hanya menganalisis hukum ekonomi

¹⁵ Rukhan Fadoli, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Alih Fungsi Pengolahan Tanah Dalam Sewa Tanah (Studi Kasus Di Desa Wringinjenggot Kecamatan Balapulang, Kabupaten Tegal)” (Semarang, UIN Walisongo, 2016).

¹⁶ eka sri mulyani, *Perempuan Dalam Masyarakat Aceh Memahami Beberapa Persoalan Kekinian* (banda aceh: bandar publishing, 2009).

syari'ah, perbedaan antara penelitian terdahulu yaitu pada penelitian terdahulu hanya mengkaji tentang sewa lahan dan menekankan pada pengambilan manfaat hasil panen, sedangkan pada penelitian yang akan dilakukan mengkaji mengenai tinjauan hukum ekonomi syariah mengenai pengalihan objek sewa.

3. Imam Syafi'i, pada skripsi yang berjudul "Analisis Fiqih terhadap Praktik Sewa Tanah Bengkok di Desa Cekok Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo"¹⁷

Pada penelitian ini diperoleh pernyataan bahwa akad sewa menyewa tanah yang dilakukan di lokasi penelitian telah memenuhi rukun akad ijarah, perbedaan pada penelitian tersebut dengan penelitian yang akan peneliti lakukan yaitu pada fokus penelitian, penelitian terdahulu hanya berfokus kepada kajian fiqh semata, sedangkan penelitian yang akan dilakukan berfokus kepada kajian Hukum Ekonomi Syari'ah dan hal yang terkait lainnya terhadap fenomena pengalihan objek sewa tanah yang terjadi di lokasi penelitian.

Berdasarkan penjelasan diatas maka dapat ditegaskan bahwa penelitian yang peneliti akan lakukan berbeda atau tidak sama dengan penelitian-penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, dan belum pernah diteliti sebelumnya khususnya di lembaga Institut Agama Islam Negeri Metro. Sehingga penelitian ini layak untuk peneliti kaji.

¹⁷ Imam Syafi'i, "Analisis Fiqih Terhadap Praktik Sewa Tanah Bengkok Di Desa Cekok Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo" (Ponorogo, IAIN Ponorogo, 2021).

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Sewa-Menyewa

1. Definisi Sewa Menyewa

Menurut bahasa, *ijarah* merupakan istilah yang berasal dari kata *ajara-yajri-ujratan*. Dengan kata lain, *ijarah* dapat pula dimaknai sebagai “*al-iwadh*” yang bermakna, ganti. Berdasarkan hal tersebut maka dalam istilah bahasa Arab, *Ijarah* dapat dimaknai sebagai upah, imbalan, jasa atau sewa.¹⁸ Dengan demikian akad *ijarah* secara etimologi adalah *ba'i al-manfaah*, yang memiliki arti pemilikan atas manfaat.

Kata *ijarah* dalam perkembangan kebahasaan selanjutnya di pahami sebagai bentuk akad yaitu akad (pemilikan) terhadap berbagai manfaat dengan imbalan (*al-aqdu 'alal manafi' bil iwadh*) atau akad pemilikan manfaat dengan imbalan (*tamlik al manfaah bil iwadh*) secara bahasa *ijarah* di definisikan sebagai hak untuk memperoleh manfaat. Manfaat tersebut bisa berupa jasa atau tenaga orang lain, dan bisa pula manfaat yang berasal dari suatu barang/benda. Semua manfaat jasa dan barang tersebut di bayar dengan sejumlah imbalan tertentu.

Menurut KUHPerdara pasal 1548 menyatakan bahawa sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dengan melakukan

¹⁸ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 228.

pembayaran sesuatu harga yang di sanggupi di akhir oleh pihak tersebut.¹⁹

Sedangkan menurut syara' *ijarah* merupakan salah satu jenis akad yang digunakan untuk mendapat manfaat dengan jalan penggantian.²⁰ Terkait dengan hal ini, terdapat beberapa pendapat yang dikemukakan para ulama' tentang definisi *ijarah* secara syara' :

a. Ulama' Madzhab Hanafi mendefinisikan :

عَقْدٌ عَلَىٰ مَنَافِعٍ بِعَوَضٍ

“Akad terhadap suatu Manfaat (benda) dengan suatu imbalan”²¹

Menurut ulama Hanafiyah *ijarah* adalah akad terhadap sewa menyewa dengan adanya ganti.

b. Ulama' Madzhab Sya fi'i mendefinisikan :

عَقْدٌ عَلَىٰ مَنَفَعَةٍ مَّشْهُودَةٍ مَّعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٍ لِلْبَدَلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَّعْلُومٍ.

”akad dengan manfaat yang dituju boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu”.²²

Menurut ulama Syafiiyah, *ijarah* adalah akad atas manfaat yang di ketahui kebolehnya dengan serah terima dan ganti yang di ketahui manfaat kebolehnya.

c. Ulama' Malikiyah dan Hanabilah mendefinisikan :

¹⁹ R Subekti and R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Balai Pustaka, n.d.), 381.

²⁰ Rana Syarif Hidayat, “Perspektif Hukum Islam Terhadap Praktek Ijarah Tanah Di Kecamatan Batukliang Utara – Lombok Tengah,” *Jurnal Akutansi Dan Keuangan Syariah (ALIANSI)* 4, no. 1 (Mei 2020).

²¹ Suhendi, *Fiqih Muamalah*.35

تَمَلِّكُ مَنَافِعَ شَيْءٍ مُّبَاحَةٍ مُدَّةً مَعْلُومًا بِعَوْدٍ.

“diperbolehkan atas kepemilikan manfaat sesuatu dalam kurun waktu tertentu dengan suatu imbalan.”²³

Menurut ulama Malikiyah dan Hambaliyah, *ijarah* adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu.

Dari pendapat ulama di atas, tidak di temukan perbedaan yang mendasar dari definisi *ijarah*, tetapi ada yang mempertegas mengenai pengambilan manfaat terhadap benda atau jasa dan mengenai jasa waktu yang di tentukan. Sedangkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, memaknai sewa sebagai memakai sesuatu yang dilakukan dengan memberikan pembayaran uang sewa.²⁴ Dengan demikian dapat di artikan bahwa *ijarah* adalah akad pengalihan hak manfaat atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa di ikuti dengan kepemilikan atas barang itu sendiri. Transaksi *ijarah* di dasakan pada adanya pengalihan hak manfaat.

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian yang lazim, dimana masing-masing pihak yang terkait dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak pasakh), karena jenis perjanjian termasuk kepada

²³ Suhendi, *Fiqih Muamalah*, 36.

²⁴ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014), 338.

perjabjian timbal balik. Jumhur ulama berpendapat bahwa ijarah disyaratkan berdasarkan Al-Quran, Al-Sunah dan *Ijma*’.

a. Ayat Al Qur’an

Allah SWT berfirman dalam Q.S Al-Baqarah ayat 233 yang

menerangkan mengenai *ijarah*, sebagai berikut:

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنْتِمَّ الرِّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۚ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۚ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تُسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا اتَّيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ۝﴾

Artinya : “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma’ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.”²⁵

Selain itu, Q.S An Nisa ayat 29 juga menjelaskan mengenai *ijarah*:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۗ 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 janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”²⁶

²⁵ Departemen agama RI, *Al-Quran Dan Terjemahannya* (Bandung: Syigma, 2009).

²⁶ Departemen agama RI.

b. Dalil Hadits

Hadits yang berbicara mengenai *ijarah* salah satunya yaitu hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah yang memiliki arti sebagai berikut:

Dari Abdillah bin Umar ia berkata: Rasulullah SAW berkata: “Berikan upah kepada pekerja sebelum keringatnya kering” (H.R Ibnu Majah)

Hadits lain yang berbicara mengenai *ijarah* yaitu hadits yang diriwayatkan oleh Bukhari dengan arti sebagai berikut :

“Dari Urwah bin Zubair bahwa sesungguhnya Aisyah RA, istri Nabi SAW berkata : Rasulullah SAW dan Abu Bakar menyewa seorang laki-laki dari suku bani Ad Dayl, penunjuk jalan yang mahir, dan ia masih memeluk agama orang kafir quraisy. Nabi dan Abu Bakar kemudian menyerahkan kepadanya kendaraan mereka, dan mereka berdua menjanjikan kepadanya untuk bertemu di Gua Syur dengan kendaraan mereka setelah tiga hari pada pagi hari Selasa.” (H.R Bukhari)

Berdasarkan atas hadits tersebut, dapat dipahami bahwa jika dua orang saling terikat dalam perjanjian, maka masing-masingnya memiliki kewajiban yang harus dipenuhi. Setiap orang yang berperan atas suatu hal, memiliki hak untuk mendapatkan imbalan atas apa yang telah dikerjakan berdasarkan atas perjanjian yang telah disepakati. Sebagaimana Allah SWT menegaskan dalam ayat Al Qur'an bahwasanya diperbolehkannya sewa-menyewa karena masing-masing pihaknya memiliki akad dan kewajiban yang harus dilaksanakan.

c. Ijma'

Diperbolehkannya sewa-menyewa, ulama bersepakat atas diizinkannya sewa-menyewa. Tidak terdapat bantahan terkait dengan ijma' ini.²⁷ Berdasarkan atas ketentuan yang berkaitan dengan sewa-menyewa serta aturan yang terdapat dalam Al-Qur'an dan hadits terkait dengan diperbolehkannya sewa-menyewa maka diperbolehkannya sewa-menyewa dinilai tidak bertentangan dengan sumber hukum Islam yang masing-masingnya mengizinkan dilakukannya kegiatan sewa-menyewa.

Dengan adanya tiga dasar hukum tersebut, yaitu Al-Quran, Al Sunah dan Ijma maka hukum dari diperbolehkannya sewa-menyewa menjadi sangat kuat karena kedua dasar hukum sebelum ijma merupakan sumber penggalian hukum islam yang utama.

Berdasarkan dari beberapa dasar hukum di atas sekiranya dapat di pahami bahwa sewa menyewa itu di perbolehkan dalam islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara satu dengan yang lainnya saling terkait dan saling membutuhkan. Serta sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk aplikasi tolong menolong dari keterbatasan untuk memenuhi kebutuhan manusia dalam kehidupan bermasyarakat

²⁷ Suhendi, *Fiqih Muamalah*.

Adapun Fatwa DSN MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 telah memberikan ketetapan mengenai ketentuan *ijarah*, yaitu:

- 1) Objek *Ijarah* merupakan manfaat dari penggunaan barang atau jasa tertentu.
- 2) Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dilaksanakan dalam kontrak.
- 3) Manfaat barang atau jasa bersifat dibolehkan.
- 4) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
- 5) Manfaat barang atau jasa harus dikenali secara spesifik untuk menghilangkan ketidakjelasan yang akan mengakibatkan sengketa.
- 6) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktu.
- 7) Sewa atau upah harus disepakati dalam akad dan wajib dibayar oleh peyewa/pengguna jasa kepada pemberi sewa/pemberi jasa (LKS) sebagai pembayaran manfaat atau jasa. Sesuatu yang dapat dijadikan harga (*tsaman*) dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *ijarah*.
- 8) Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa dari jenis yang sama dengan objek kontrak.

- 9) Ketentuan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.²⁸

3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa

Rukun adalah suatu unsur dan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari suatu perbuatan yang menentukan sah atau tidaknya suatu perbuatan tersebut dan ada atau tidaknya sesuatu itu.²⁹ Sedangkan syarat adalah suatu ketentuan atau perbuatan yang harus dipenuhi sebelum melakukan suatu pekerjaan.

Terkait dengan rukun ijarah, ulama Hanafiyah membaginya menjadi dua bagian, yaitu ijab dan qabul yang dilakukan dengan kaliman: *al-ijarah*, *al-istijar*, *al-iktira*, dan *al-ikra*. Transaksi *ijarah* dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang telah berlaku secara umum dalam transaksi lain. Apabila salah satu rukun dan syaratnya tidak terpenuhi, maka akad *ijarah* ini menjadi tidak sah. Dengan demikian dalam hal sewa-menyewa dianggap telah terjadi apabila rukun dan syaratnya telah dipenuhi.

Menurut ulama mazhab hanafi, rukun ijarah hanya satu yaitu ijab (ungkapan menyewakan) dan qabul (persetujuan terhadap sewa-menyewa) sedangkan menurut ulama Syafi'iah, Malikiyah, dan hanabilah mengatakan bahwa rukun ijarah terdiri atas *mua'jir* dan

²⁸ *Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Ijarah*, n.d.

²⁹ Asyraf Muhammad Dawwabah, *Meneladani Keunggulan Bisnis Rasulullah* (Semarang: Pustaka Nuun, 2008), 141.

musta'jir, *al-mauqud alaih* dan *sighat*. Adapun rukun *ijarah* menurut mayoritas ulama terbagi menjadi empat, yaitu:³⁰

- a. *Aqid*, atau orang yang berakad.

Berupa *mu'ajir/muajir*, yaitu orang yang menyewakan atau memberikan upah. Serta *musta'jir*, atau orang yang menyewa atau orang yang menerima upah. Dalam istilah hukum islam orang yang menyewa disebut dengan *Mu'jir* sedangkan orang yang menyewakan disebut dengan *Musta'jir*. Kedua belah pihak yang melakukan akad merupakan orang yang cakap bertindak dalam hukum yaitu yang mempunyai kemampuan untuk dapat membedakan mana yang baik dan mana yang buruk (berakal) dan sudah dewasa (*baligh*).³¹

- b. *Sighat* akad, yaitu ijab dan qabul yang dilakukan oleh *mu'jir* dan *musta'jir*.

Pada transaksi sewa-menyewa itu harus ada kesepakatan ijab dan qabul. Hendaknya ijab dan qabul itu memakai kalimat yang biasa di pakai.³² Ijab qabul dalam sewa menyewa merupakan segala sesuatu baik itu perkataan maupun pernyataan lain yang menunjukkan adanya persetujuan dari kedua belah pihak, yaitu pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Dalam ijab qabul

³⁰ Isnawati Rais and Hasanuddin, *Fikih Muamalah Dan Aplikasinya Pada LKS* (Jakarta: Lembaga Penelitian UIN Syarif Hidayatullah, 2011), 159.

³¹ Suhrawardi K. Lubis and Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 157.

³² Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: Raja Grafindo, 2003), 231.

tidak di haruskan menggunakan kata-kata khusus, yang diperlukan adalah saling *ridla* (rela) diantara kedua belah pihak.

c. Upah atau *ujrah*.

Imbalan atas pemakaian manfaat dari barang tersebut disebut dengan *ujrah*. Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengadakan sebuah kesepakatan mengenai harga sewa dimana antara keduanya terjadi penawaran. Pada dasarnya *ujrah* diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana dalam transaksi jual beli. Dalam pemberian upah atau imbalan dalam sewa menyewanya itu harus jelas, sudah diketahui pembayarannya dan bernilai, Hal ini dimaksudkan untuk menghindari perselisihan di kemudian hari. dalam fiqh sunnah telah disebutkan bahwa imbalan itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai yang jelas dan diketahui baik dengan menyaksikan atau menginformasikan ciri-cirinya.

d. *Ma'qud alaih* atau manfaah. Berupa manfaat dari barang yang disewakan. Bisa juga berupa objek dalam ijarah yang diambil manfaatnya.³³ Perjanjian sewa-menyewa dianggap sah apabila jasa yang menjadi objek sewa tersebut telah memenuhi syarat yang sudah ditetapkan, yaitu :

- 1) Kondisi barang bersih, barang yang akan disewakan bukan benda bernajis atau benda yang di haramkan

³³ *Briefcase Book Edukasi Profesional Syariah Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah* (Jakarta: Renaisan, 2005), 41.

- 2) Barang dapat dimanfaatkan, pemanfaatan dari benda tersebut bukan untuk kebutuhan konsumsi melainkan agar nilai benda tidak berkurang (permanen).
- 3) Milik orang yang melakukan akad, orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa atas suatu barang adalah pemilik sah atau mendapatkan izin dari pemilik barang tersebut.
- 4) Mampu menyerahkan, pihak yang menyewakan dapat menyerahkan barang yang dijadikan objek sewa sesuai dengan bentuk dan jumlah yang diperjanjikan pada waktu penyerahan barang tersebut pada penyewa.
- 5) Mengetahui keadaan barang, berarti melihat sendiri keadaan barang tersebut baik dari tampilan maupun kekurangan yang ada. Pembayaran kedua pihak harus mengetahui tentang jumlah pembayaran maupun jangka waktu pembayaran.
- 6) Barang yang diakadkan ada ditangan, suatu barang yang belum ditangan (tidak berada dalam penguasaan pihak yang menyewakan) adalah dilarang sebab bisa jadi barang tersebut sudah rusak atau tidak dapat diserahkan sesuai dengan perjanjian³⁴

Syarat *Ijarah* yang harus ada agar ketentuan-ketentuan hukum Islam terpenuhi yaitu:

³⁴ Helmi Karim, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), 38.

- 1) *Aqid*, atau *mu'jir* dan *musta'jir* telah *timyiz*, atau berakal sehat. Keduanya memiliki kerelaan untuk melakukan perjanjian.³⁵
- 2) *Sighat* akad, yaitu pernyataan yang asalnya dari kedua belah pihak yang memiliki perjanjian. Pernyataan tersebut dapat berupa pernyataan verbal atau sejenisnya.
- 3) *Ujrah*. Merupakan harta tetap yang keberadaannya jelas diketahui oleh masing-masing pihak yang terlibat dalam sewa-menyewa. Yang menjadi persyaratan terkait dengan barang dalam sewa-menyewa:
 - 1) Barang yang dijadikan objek sewa harus jelas dan terang. Barang tersebut harus benar-benar hak milik dari pihak yang menyewakan.
 - 2) Objek yang digunakan dalam sewa-menyewa harus merupakan barang yang memiliki manfaat.
 - 3) Objek dalam sewa-menyewa dapat diserahkan.
 - 4) Terdapat kejelasan mengenai jangka waktu berakhirnya masa sewa.
 - 5) Pemanfaatan barang sewa harus sesuai dengan ketentuan syara'.³⁶
 - 6) Barang atau objek dalam sewa-menyewa tidak dalam keadaan cacat.³⁷

³⁵ Abdul Ghofur Ansori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi Dan Implementasi)* (Yogyakarta: UGM Press, 2010), 73.

³⁶ Ghofur Ansori, 74.

³⁷ Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, 2003, 55.

B. Pengalihan Objek Sewa Tanah

1. Definisi Pengalihan Objek Sewa Tanah Ijarah

Pemindahan atau pengalihan dalam hukum perdata diartikan dalam dua bagian, yaitu perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan hak tertentu, serta pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri.³⁸ Harta (mal) dari segi bahasa (*etimologis*) dikenal dengan istilah *al-mal*, yang asalnya dari kata *maalayamiilu-mailan*, dapat dimaknai sebagai cenderung, miring dan condong.³⁹

Sedangkan dalam makna *terminologis*, harta merupakan segala bentuk benda-benda yang mampu menyenangkan manusia sehingga dipelihara dan dijaga, baik yang berbentuk materi maupun manfaat.⁴⁰ Pemaknaan harta dalam pandangan syariah bermakna yaitu wasilah/perantara untuk melakukan penghambaan kepada Allah.⁴¹

Menurut ahli-ahli hukum Hanafi, pengalihan hak sewa di kategorikan sebagai akad *fasid* atau rusak. Artinya akad yang menurut syarat sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya. Akad *fasid* adalah akad yang telah memenuhi rukun dan syarat pembentukan akad, akan tetapi tidak memenuhi syarat keabsahan akad. Dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa, sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak pemilik (*mu'ajir*) dan pihak penyewa (*musta'jir*) sebelum pengalihan ini dilakukan adalah sah dan menimbulkan akibat hukum serta telah memenuhi rukun dan syarat

³⁸ Subekti and Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 72.

³⁹ Suhendi, *Fiqih Muamalah*, 9.

⁴⁰ Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, 2003, 55.

⁴¹ M Yazid Afandi, *Fiqih Muamalah Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), 18.

keabsahan akad. Namun ketika objek sewa telah dialihkan kepada pihak lain maka, sifat dari rukun dan syarat keabsahan akad tersebut dianggap tidak terpenuhi.

2. Dasar Hukum Pengalihan Objek Sewa Tanah KHES

Mengulangsewakan (*ouderhur*) dikenal juga dengan istilah pengalihan sewa. Merupakan dialihkannya objek sewa kepada pihak lain. Yang dimaksudkan yaitu penyewa pertama menyewakan lagi barang sewaan yang disewanya kepada pihak lain. Tetapi perjanjian terkait dengan sewa-menyewa tetap dipertahankan dengan pemilik objek sewa yang sesungguhnya.⁴²

Pengalihan sewa dapat dilakukan apabila memenuhi ketentuan yaitu penggunaan barang yang disewakan harus sesuai dengan penggunaan yang disewa pertama, sehingga tidak menimbulkan kerusakan terhadap barang yang disewakan.⁴³ Adanya persetujuan atau izin terkait mempersewakan ulang objek yang disewakan hendaknya diperjelas dalam ketentuan yang dibuat dalam perjanjian awal saat akan dilakukan sewa-menyewa. Meskipun terdapat perjanjian tentang perizinan untuk menyewakan objek sewaan kepada pihak lain yang disepakati, hendaknya hal tersebut dilakukan sesuai dengan jangka waktu sewa yang telah disepakati sebelumnya.

⁴² Subekti and Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 93.

⁴³ K. Lubis and Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, 159.

3. Syarat dan Rukun Pengalihan Objek Sewa Tanah

Dalam praktiknya bentuk sewa-menyewa tanah yang diperbolehkan dalam Islam yaitu memerintahkan kepada umat manusia untuk berusaha buat dirinya, tidak hanya tidur semata maupun berdiam diri saja tanpa berusaha. Allah memerintahkan kepada manusia untuk bertebaran atau berjalan dipermukaan bumi sambil bekerja dan berusaha. Dalam berusaha dan bekerja, Islam memberikan kebebasan kepada manusia untuk bekerja seperti: jual beli, sewa menyewa, bercocok tanam serta usaha dan lain sebagainya namun harus dihindari dari usaha batil.

Apabila seorang muslim memiliki tanah produktif, dia harus memanfaatkan tanah tersebut, Islam sama sekali tidak menyukai dikosongkan tanah produktif, sebab hal itu berarti menghilangkan nikmat dan menyianiyakan harta. Berusaha dan bekerja dalam bentuk sewa menyewa tanah garapan di jaman Nabi SAW sudah menjadi kebiasaan bagi para sahabat pada waktu itu, Nabi SAW memperbolehkan sewa menyewa tanah apabila masing-masing pihak tidak merasa dirugikan.

Dari uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa tanah garapan yang diperbolehkan dalam Islam adalah:

- a. Tanah yang disewakan adalah tanah produktif
- b. Sewa menyewa tanah pertanian tersebut dengan ganti pembayaran yang jelas, misalnya dengan mata uang, emas, perak.

c. Benda yang disewakan harus diketahui jelas. Sedangkan sistem pengolahan tanah pertanian itu diperoleh sebagaimana kesepakatan kerja sama antara pemilik tanah, diantaranya:

- 1) Bebas dari tindakan yang tidak adil dan dalim dari pemilik tanah.
- 2) Tidak ada kecemasan akan timbulnya persengketaan dan perselisian antara kedua belah pihak.
- 3) Hak kedua belah pihak (khususnya penyewa) tidak terancam.

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa adalah merupakan perjanjian yang lazim, dimana masing-masing pihak yang terkait dalam perjanjian, karena sewa-menyewa termasuk perjanjian timbal-balik (pertukaran). Bahkan jika salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa tersebut masih ada. Sebab kedudukan orang yang meninggal dunia tersebut dapat digantikan oleh ahli waris.⁴⁴

Mengenai masalah ini ulama fiqih berpendapat. Menurut Mazhab Hanafi, perjanjian sewa-menyewa tersebut menjadi batal dengan meninggal dunia salah satu pihak yang melakukan perjanjian. Sedangkan menurut jumhur ulama, perjanjian sewa-menyewa tersebut tidak menjadi batal dengan meninggalnya salah satu pihak yang melakukan perjanjian.⁴⁵ Namun demikian, tidak tertutup kemungkinan adanya pembatalan perjanjian sewa menyewa oleh salah satu pihak jika ada alasan yang kuat untuk itu.

⁴⁴ K. Lubis and Wajdi, 148.

⁴⁵ Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, 2003, 236.

C. Hukum Ekonomi Syariah tentang Pengalihan Sewa Menyewa

1. Sewa menyewa dalam KHES

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, ijarah adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.⁴⁶ Dapat dipahami bahwa sewamenyewa (*ijarah*) merupakan bentuk transaksi pemindahan manfaat suatu barang yang diadakan berdasarkan waktu tertentu serta diikuti dengan pembayaran atau upah sebagai imbalannya.

Sementara rukun ijarah dalam KHES Bab XI Bagian Pertama Pasal 295 adalah: adanya *musta'jir* atau pihak yang menyewa, adanya *mu'ajir* pihak yang menyewakan, adanya ma'jur atau benda yang disewakan, dan adanya akad. Sedangkan untuk syarat *ijarah* termasuk dalam bagian kedua KHES yakni dalam Pasal 301 sampai dengan Pasal 306.

Pasal 301 mengatakan “Untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijarah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum”. Pasal 302 mengatakan bahwa “Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh”. Pasal 303, bahwa “*Mu'ajir* haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya”. Pasal 304, pasal ini terdapat dua ayat. Ayat (1) mengatakan “Penggunaan *ma'jur* harus dicantumkan dalam akad *ijarah*”. Ayat (2) bahwa “Apabila penggunaan ma'jur tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka ma'jur digunakan berdasarkan atauran umum dan kebiasaan”.

⁴⁶ Lihat Pasal 20 Ketentuan Umum, Mahkamah Agung RI, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Ed Revisi (Dirjen Badan Peradilan Agama, 2011).

Pasal 305, mengatakan “Apabila salah satu syarat dalam akad *ijarah* tidak ada, maka akad itu batal”. Pasal 306, terdiri dari dua ayat. Ayat (1) mengatakan “Uang *ijarah* tidak harus dibayar apabila akad *ijarah* nya batal”. Ayat (2) “Harga *ijarah* yang wajar atau *ujrah al-mitsli* adalah harga *ijarah* yang ditentukan oleh ahli yang berpengalaman dan jujur. Sederhananya maksud dari pasal-pasal tersebut adalah pihak yang berakad mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum, dalam akad dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh, *mu’ajir* sebagai pemilik barang serta adanya kejelasan penggunaan ma’jur, adanya syarat dalam akad, dan adanya penentuan harga (*ujrah*) dalam berakad.⁴⁷

Adapun KHES menyebutkan syarat-syarat dan ketentuan pelaksanaan sewa-menyewa, yaitu dalam pasal-pasal berikut:

Pasal 257

“Untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijarah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum”

Pasal 258

“Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh”

Pasal 259

“Pihak yang menyewakan benda haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya”

Pasal 260

“Penggunaan benda *ijarah* harus dicatatkan dalam akad *ijarah*”.

⁴⁷ Lihat Pasal 20 Ketentuan Umum, Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Ed Revisi*.

“Jika penggunaan benda ijarahan tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka benda ijarahan digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan”.

Pasal 261

“Jika salah satu syarat dalam akad ijarah tidak ada, maka akad itu batal”

2. Pengalihan sewa menyewa dalam KHES

Islam memberikan batasan-batasan terhadap pola perilaku manusia agar dalam setiap tindakannya tidak menimbulkan kemadharatan baik bagi dirinya sendiri maupun bagi pihak lain. Dengan demikian, diharapkan setiap manusia dapat mengambil manfaat antara satu dan yang lainnya dengan jalan yang lurus sesuai dengan norma-norma agama tanpa ada kecurangan dan kebathilan.

Adapun pada pasal 301 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyampaikan bahwa untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijarah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum. Dengan demikian maka setiap orang yang berhubungan dengan perjanjian dalam hal sewa-menyewa, haruslah cakap hukum.

Selain itu dalam pasal 303 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyampaikan bahwa *Mu'ajir* haruslah pemilik, wakilnya, atau pengampunya. Untuk itu maka yang memiliki hak untuk menyewakan *ma'jur* (benda yang disewakan) adalah pemilik mutlak dari benda atau objek sewa tersebut. Maka setiap akad sewa menyewa harus dilakukan oleh pemilik mutlak objek sewa tersebut.

Sedangkan larangan untuk mengalihkan atau mengulangsewakan objek sewa (*ijarah*) dalam KHES termaktub dalam Bab XI bagian keempat tentang penggunaan *ma'jur* dalam Pasal 310 dinyatakan bahwa:⁴⁸

“*Musta'jir* dilarang menyewakan dan meminjamkan *ma'jur* kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan”.

Dapat dipahami maksud dari pasal tersebut adalah *musta'jir* (penyewa) tidak diperkenankan menyewakan lagi atau mengulangsewakan *ma'jur*. *Musta'jir* bisa saja menyewakan kembali barang sewaan kepada orang lain kecuali ada penjelasan serta memperoleh izin dari yang menyewakan atau bahkan akad diawal membolehkannya.

Dalam Pasal 313,⁴⁹ ayat (1) mengatakan “Kerusakan *ma'jur* karena kelalaian *musta'jir* adalah tanggungjawabnya, kecuali ditentukan lain dalam akad. Kemudian ayat (2) mengatakan “Apabila *ma'jur* rusak selama masa akad yang terjadi bukan karena kelalaian *musta'jir*, maka *musta'jir* wajib menggantinya. Ayat (3) mengatakan “Apabila dalam akad *ijarah* tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggungjawab atas kerusakan *ma'jur* maka hukum kebiasaan yang berlaku di kalangan mereka yang dijadikan hukum.

⁴⁸ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Dalam BAB XI Bagian Ke Empat, Pasal 310*, n.d.

⁴⁹ *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 313 Ayat (1), (2), (3)*, n.d.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian dengan berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pengalihan Objek Sewa Tanah Oleh Penyewa” yang dilakukan di Desa Way Mili Kecamatan Gunung Pelindung, Lampung Timur merupakan jenis penelitian Lapangan (*field research*). Jika dikaji berdasarkan pada analisis data penelitian, maka penelitian ini merupakan metode penelitian kualitatif.

Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang menggunakan metode yang berdasarkan atas filsafat postpositisme dan juga enterpretif. Metode tersebut dapat digunakan pada penelitian alamiah dengan pencapaian hasil berupa pemahaman keunikan, dan makna untuk menemukan hipotesis tertentu.⁵⁰

Sifat penelitian yang peneliti lakukan yaitu penelitian deskriptif. Dimana pada penelitian yang bersifat deskriptif dapat diartikan sebagai suatu penelitian yang dilakukan dengan tujuan mengetahui keadaan, ataupun suatu kondisi tertentu yang kemudian akan dipaparkan dalam bentuk laporan penelitian.⁵¹ Dengan demikian, penelitian dengan judul “**Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pengalihan Objek Sewa Tanah Oleh Penyewa**” yang dilakukan di Desa Way Mili Kecamatan Gunung Pelindung,

⁵⁰ Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif (Untuk Penelitian Yang Bersifat: Eksploratif, Enterprtif, Interaktif Dan Konstruktif)* (Bandung: Alfabeta, 2020), 9.

⁵¹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2010), 3.

Lampung Timur merupakan penelitian lapangan (*Field Research*) yang tergolong dalam penelitian kualitatif dengan sifat deskriptif.

B. Sumber Data

Sumber data dalam suatu penelitian merupakan asal mula data diperoleh. Untuk mendapatkan data tersebut, dapat dilakukan dengan pengumpulan data dengan kuesioner atau wawancara atau dengan pertanyaan penelitian yang bersifat tertulis maupun tidak tertulis.

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer juga dikenal dengan istilah sumber data asli. Sumber data primer merupakan sumber data yang didapatkan berdasarkan cerita yang disampaikan oleh pelaku yang mengalami peristiwa itu sendiri, atau berdasarkan atas apa yang disampaikan oleh saksi mata yang mengetahui peristiwa tersebut. Dalam penelitian ini, yang dimaksud informan yaitu pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa, diantaranya yaitu:

- a. Bapak Edi, selaku Pemilik Lahan
- b. Bapak Supri, selaku Penyewa Lahan
- c. Bapak Sutrisno, selaku Pemilik Lahan
- d. Bapak Parman, selaku Penyewa Lahan
- e. Bapak Suroso, selaku Pihak Ketiga Lahan
- f. Bapak Udin, selaku Pihak Penyewa Lahan
- g. Bapak Samsul, selaku Pemilik Lahan

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder dapat diperoleh dari berbagai sumber lain terkait dengan data yang dibutuhkan, dengan kata lain sebagai penunjang dari sumber data primer. Sumber data sekunder biasanya berasal dari buku-buku, penelitian terdahulu, maupun dokumen yang memiliki hubungan dan keterkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan. Dengan adanya sumber data sekunder, maka dapat menjadi pelengkap dalam proses pengumpulan data dan menyeimbangkan dengan data primer sehingga dapat diperoleh keselarasan antara data yang satu dengan data lainnya.

Maka, pada sumber data sekunder ini, peneliti mengumpulkan data penunjang yang berasal dari buku-buku, diantaranya adalah buku dengan judul Fiqh Muamalah yang ditulis oleh Hendi Suhendi, buku yang berjudul Hukum Perjanjian Islam di Indonesia yang ditulis oleh Abdul Ghofur Anshori, dan buku dengan judul Hukum Perjanjian Syari'ah yang ditulis oleh Syamsul Anwar, serta berbagai karya tulis, karya ilmiah yang berkaitan dengan pembahasan penelitian.

C. Teknik Pengumpulan Data

Setiap metode penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam melakukan suatu penelitian berguna untuk mendapatkan data yang lebih jelas guna keabsahan penyusunan laporan penelitian.⁵² Adapun teknik pengumpulan data yang peneliti gunakan yaitu :

⁵² Muh Fitrah and Luthfiyah, *Metode Penelitian Kualitatif Penelitian Tindakan Kelas & Studi Kasus* (Bandung: Jejak Publisher, 2017), 65.

1. Wawancara

Wawancara merupakan suatu teknik yang digunakan dalam mengumpulkan data biasanya dilakukan dengan cara tanya jawab dengan sifat satu arah, dimana pertanyaan diajukan oleh pewawancara kemudian pihak yang diwawancarai akan memberikan jawaban. Teknik pengumpulan data melalui wawancara sudah pasti digunakan dalam penelitian, hal tersebut karena melalui wawancara data yang diperoleh dapat diolah sehingga dapat menjadi kalimat-kalimat yang digunakan sebagai penjas dalam penyusunan laporan penelitian.

Jenis wawancara yang dilakukan oleh peneliti yaitu wawancara semi terstruktur, teknik ini bertujuan untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka, pada teknik wawancara jenis ini, pelaksanaan wawancara cenderung lebih fleksibel yang menjadikan peneliti dapat dengan mudah mengikuti minat dan pemikiran dari informan.⁵³

2. Observasi

Observasi adalah sebuah dasar dalam suatu ilmu pengetahuan.⁵⁴ Peneliti serta ilmun yang melakukan penelitian sangat membutuhkan data sebagai bagian dari penting dalam suatu penelitian. Proses pengumpulan data tersebut dapat dilakukan dengan melakukan observasi. Teknik observasi ini digunakan untuk mengetahui lebih jelas gambaran dari permasalahan yang sedang diteliti dan mampu menjawab pertanyaan pada penelitian serta memungkinkan untuk memperoleh petunjuk atau cara pemecahannya. Terkait dengan penelitian yang akan

⁵³ Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif (Untuk Penelitian Yang Bersifat: Eksploratif, Enterprtif, Interaktif Dan Konstruktif)*, 115.

⁵⁴ Sugiono, 226.

dilakukan, peneliti melakukan observasi di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Lampung Timur dengan melihat dan mengamati problematika yang timbul dalam kegiatan sewa-menyewa tanah yang berlangsung di desa tersebut.

D. Teknik Analisis Data

Sebagaimana jenis penelitian yang peneliti lakukan yaitu penelitian kualitatif, berdasarkan atas proses pengumpulan data yang dilakukan, maka diperlukan adanya analisis terhadap data yang telah peneliti dapatkan. Data yang didapatkan dalam penelitian ini akan dianalisis menggunakan metode induktif. Metode induktif merupakan metode analisa dari faktor-faktor yang bersifat khusus untuk ditarik kesimpulan yang bersifat umum.⁵⁵

Pendekatan ini berasal dari fakta mengenai kegiatan sewa-menyewa yang terjadi pada di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur yang kemudian di analisis dan dikaitkan dengan hukum, teori serta dalil-dalil yang sesuai dan kemudian ditarik kesimpulan. Maka, penelitian kualitatif yang dilakukan menggunakan pendekatan induktif dapat juga di definisikan sebagai metode analisis yang menggambarkan permasalahan dalam kegiatan sewa-menyewa yang kemudian dikemukakan berdasarkan fakta di lapangan untuk diteliti dan dipecahkan permasalahannya.

⁵⁵ Moh Kasiram, *Metode Penelitian* (Malang: UIN Maliki Press, 2010), 130.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Praktik Pengalihan Objek Sewa Tanah di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur

Islam memperbolehkan sewa menyewa yang dilakukan sesuai dengan syariat islam. Sewa menyewa dapat dikatakan sebagai akad yang menjual belikan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa. Dalam sewa menyewa juga Islam memperbolehkan sewa menyewa yang dilakukan sesuai dengan syariat islam. Sewa menyewa dapat dikatakan sebagai akad yang menjual belikan antara manfaat barang dengan sejumlah imbalan sewa.

Akad sewa menyewa diperbolehkan dan tidak boleh mengandung unsur paksaan, karena dalam akad ini kedua belah pihak harus saling merelakan. Dalam melakukan sewa menyewa yang benar tidak hanya mengutamakan barang yang akan disewakan, tetapi juga dari akad dan pelaksanaannya agar semua transaksi yang dilakukan berjalan dengan baik. Pada praktek sewa-menyewa ini lahan tetap di garap oleh pemilik lahan untuk di tanami atau dikerjakan sesuai kesepakatan bersama. Lahan yang disewakan oleh pemilik lahan kepada penyewa lahan berupa tanah sawah yang nantinya akan ditanami tanaman yang telah disepakati kedua belah pihak.

Berdasarkan hasil penelitian, dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa lahan ini, sebelumnya telah diadakan perundingan antara pihak penyewa dengan pemilik lahan untuk membuat suatu kesepakatan, yaitu

mengenai tentang kesepakatan apakah si penyewa itu mau menyewa lahan atau tidak. Dalam membuat perjanjian sewa-menyewa antara pihak yang menyewa dengan pemilik lahan itu saling terlibat dalam pembuatan akad perjanjian sewa menyewa tersebut. Jadi dalam sewa-menyewa ini tidak adanya perantara, yaitu hanya pemilik lahan dan penyewa lahan.

Untuk mengetahui mekanisme atau praktek sewa menyewa tanah sawah yang dilakukan oleh masyarakat di desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur, maka peneliti melakukan wawancara kepada pihak yang pemilik lahan, pihak penyewa lahan dan kepada pihak ketiga yaitu pihak lain yang menyewa lahan dari pihak penyewa lahan.

Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan dengan Bapak Edi selaku pemilik lahan, beliau menyampaikan bahwa pada tahun 2018 telah terjadi sewa menyewa lahan berupa sawah, Bapak Edi menawarkan tanah berupa sawah miliknya untuk disewakan kepada Bapak Supri. Adapun tanah yang disewakan seluas 1/6 ha dengan jangka waktu 3 tahun dengan kesepakatan harga sewa yaitu Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah) yang sebagian dibayarkan diawal dan sebagian lainnya saat sudah tiba waktu panen, pada saat itu beliau menerima uang tunai sejumlah Rp.1.800.000,- (satu juta delapan ratus ribu rupiah) dari bapak Supri. Bapak Edi menyampaikan bahwa beliau menyewakan tanahnya dengan alasan tidak memiliki modal untuk menanami tanah tersebut serta kebutuhan lain berupa pembayaran uang sekolah anaknya.⁵⁶

⁵⁶ Edi, Wawancara dengan pemilik lahan di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur.

Sewa menyewa yang dilakukan oleh Bapak Edi dan Bapak Supri dimulai sejak bulan April 2018 tetapi pada bulan November 2018, Bapak Supri selaku penyewa lahan justru menyewakan lahan sewa kepada pihak ketiga tanpa izin dan sepengetahuan dari Bapak Edi selaku pemilik lahan dan Bapak Edi mengetahui hal tersebut saat sudah mendekati batas waktu sewa.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Supri selaku penyewa lahan, beliau menyampaikan bahwa sebelumnya telah disepakati oleh Bapak Supri dan Bapak Edi untuk melakukan perjanjian sewa menyewa secara lisan dengan kesepakatan sewa tanah seluas 1/6 ha dalam kurun waktu 3 tahun, pada saat perjanjian tersebut dibuat Bapak Supri menyetujui hal tersebut karena tertarik dengan peluang hasil panen yang akan didapatkan, tetapi dalam kurun waktu 7 bulan masa sewa, Bapak Supri harus pergi ke Jawa untuk menemui orang tuanya sehingga beliau tidak dapat menyelesaikan perjanjian sewa menyewa tersebut dan beliau membutuhkan biaya transportasi sehingga beliau menyewakan lahan yang disewanya dari Bapak Edi kepada pihak lain tetapi Bapak Supri tidak menyampaikan hal tersebut kepada Bapak Edi.

Adapun perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh Bapak Supri dengan pihak ketiga didasarkan atas kesepakatan melanjutkan masa sewa yang sebelumnya, dengan ketentuan pihak ketiga menggantikan uang sewa sejumlah Rp.800.000,- yang sebelumnya sudah dibayarkan oleh Bapak Supri selaku penyewa kepada Bapak Edi selaku pemilik lahan. Adapun sisa

pembayaran sewa dilakukan setiap pihak ketiga memanen hasil tanamnya melalui transfer ke rekening milik Bapak Edi.⁵⁷

Perjanjian sewa menyewa lahan berupa sawah dari penyewa kepada pihak lain akhirnya diketahui oleh pemilik lahan saat pemilik lahan berkunjung ke lahan sawah miliknya dan mendapati bahwa yang mengelola lahan miliknya bukanlah penyewa yang diawal melainkan pihak lain.⁵⁸

Senada dengan kasus pengalihan objek sewa berupa tanah tersebut, peneliti juga melakukan wawancara kepada Bapak Sutrisno selaku pemilik lahan dengan Bapak Parman selaku penyewa. Bapak Sutrisno menyampaikan bahwa Bapak Parman menawarkan diri untuk menjadi penyewa lahan yang beberapa waktu terakhir tidak dikelola oleh Bapak Sutrisno. Berdasarkan hasil kesepakatan keduanya, dilakukan perjanjian secara tertulis mengenai sewa menyewa tanah berupa sawah dengan luas 1/4 ha selama 4 (empat) tahun dengan keseluruhan biaya sewa senilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).⁵⁹

Terkait dengan hal tersebut, Bapak Parman selaku penyewa lahan menyampaikan bahwa telah terjadi perjanjian sewa menyewa lahan pertanian berupa sawah milik Bapak Sutrisno yang disepakati untuk disewa selama 4 (empat) tahun, untuk pembayarannya Bapak Sutrisno telah memberikan uang tunai senilai Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) di awal perjanjian sehingga

⁵⁷ Supri, Wawancara dengan penyewa lahan di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur, November 20, 2022.

⁵⁸ Supri.

⁵⁹ Edi, Wawancara dengan pemilik lahan di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur.

dapat diartikan biaya sewa yang belum dibayarkan senilai Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah).⁶⁰

Tetapi setelah masa sewa berjalan selama 2 (dua) tahun, Bapak Parman jatuh sakit sehingga tidak dapat melanjutkan perjanjian sewa menyewa, dan saat itu Bapak Sutrisno sedang tidak berada di rumah melainkan sedang bekerja di Kalimantan sehingga Bapak Parman mencari solusi berupa menyewakan tanah yang sebelumnya di sewa dari Bapak Sutrisno kepada Bapak Suroso yang merupakan tetangga dari Bapak Parman itu sendiri.⁶¹

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Suroso selaku pihak ketiga, beliau menyampaikan bahwa benar terjadi perjanjian sewa menyewa, dimana Bapak Suroso menyepakati untuk menyewa tanah yang didapatkan oleh Bapak Parman dari hasil menyewa kepada Bapak Sutrisno. Hal tersebut terjadi karena mengingat kondisi Bapak Parman yang tidak memungkinkan untuk melanjutkan proses penyewaan tanah tersebut. Bapak Suroso menyampaikan bahwa waktu sewa lahan dilakukan selama 2 tahun, sebagaimana sisa waktu sewa yang sebelumnya dimiliki oleh Bapak Parman.⁶² Terkait dengan pembayaran uang sewa, Bapak Suroso memberikan uang sewa kepada Bapak Parman sejumlah Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) dan kemudian memberikan uang hasil panen kepada Bapak Parman yang

⁶⁰ Parman, Wawancara Dengan Penyewa Lahan.

⁶¹ Parman.

⁶² Wawancara dengan Bapak Suroso selaku pihak ketiga di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur, pada 20 November 2022

kemudian oleh Bapak Parman diberikan kepada keluarga Bapak Sutrisno sebagai biaya sewa lahan.⁶³

Selain kasus pengalihan sewa menyewa tersebut, terdapat sewa menyewa lain yang dilakukan oleh Bapak Udin selaku pemilik lahan dengan Bapak Samsul selaku penyewa. Dimana Bapak Samsul menyewakan lahan sawah yang disewa dari Bapak Udin kepada pihak lain tanpa terlebih dahulu izin kepada Bapak Udin.

Pada kasus tersebut, Bapak Udin menyampaikan bahwa pada bulan Maret 2021 terjadi perjanjian sewa menyewa lahan pertanian berupa sawah seluas 1/4 dengan jangka waktu 1 tahun dengan biaya sewa senilai Rp.3.000.000,- (Tiga juta rupiah), dan biaya sewa dibayarkan setelah masa panen, yang perjanjiannya dilakukan secara lisan dan sesuai dengan kebiasaan masyarakat desa mengenai sewa menyewa.⁶⁴

Bapak Samsul menyampaikan bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut diawali dari Bapak Samsul yang berkeinginan untuk memiliki simpanan padi sebagai bahan pangan sehingga beliau menawarkan diri untuk mengelola lahan berupa sawah milik Bapak Udin, sehingga kemudian keduanya sepakat untuk melakukan perjanjian sewa menyewa secara lisan dan berakhirnya masa sewa ini apabila telah sampai pada masa yang telah di sepakati pada awal akad yakni satu tahun sejak bulan Maret 2021 yang bertepatan dengan 3 kali tanam/panen.⁶⁵

⁶³ Suroso, Wawancara dengan pihak ketiga di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur, November 20, 2022.

⁶⁴ Udin, Wawancara dengan pemilik lahan di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur, November 21, 2022.

⁶⁵ Samsul, Wawancara dengan penyewa lahan di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur, November 21, 2022.

Namun pada waktu satu kali tanam/panen, Bapak Samsul justru menyewakan lahan yang disewanya akibat gagal panen dan beliau kehabisan modal. Berdasarkan pernyataan yang disampaikan oleh Bapak Samsul bahwa setelah panen pertama, hasil panen yang tidak sesuai dengan harapan menjadikan beliau ingin mengakhiri perjanjian sewa menyewa tersebut. Kegagalan panen yang dialami oleh Bapak Samsul menjadi alasan dilakukannya pengalihan objek sewa kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik lahan yaitu Bapak Udin. Sehingga Bapak Samsul yang pada saat itu beranggapan bahwa hal tersebut dapat dilakukan asalkan tidak ada pihak yang terbebani, maka tetap dilakukan penyewaan lahan sawah kepada pihak ketiga, dimana pihak ketiga memberikan uang muka senilai Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) yang setelah diterima oleh Bapak Samsul kemudian diberikan kepada Bapak Udin, yang kemudian masa sewa untuk dua kali tanam/panen dilanjutkan oleh pihak ke tiga.⁶⁶

Melihat permasalahan yang terjadi dalam praktek sewa-menyewa tanah di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur, dapat disimpulkan bahwasanya Masyarakat di Desa Way Mili tidak semuanya memiliki lahan pertanian, sehingga tidak sedikit masyarakat yang melakukan sewa tanah, kepada pemilik tanah yang tidak dimanfaatkan. Pada praktinya sewa-menyewa tanah ini menggunakan akad *ijārah* antara pemilik tanah/lahan pertanian dengan pihak penyewa.

Dalam aktifitas kegiatan sewa-menyewa memiliki bentuk akad tertentu, karena dalam kegiatan tersebut terdapat rukun dan syarat yang harus

⁶⁶ Samsul, Wawancara dengan pemilik lahan di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur, November 22, 2022.

dipenuhi dalam pelaksanaannya. Menurut jumbuh ulama dan KHES pasal 295 rukun *ijārah* ada empat, yaitu: dua pihak yang bertransaksi, upah, manfaat dan akad. Dalam praktek sewa tanah di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur, para pihak sudah memenuhi syarat dalam melakukan akad sewa-menyewa dilakukan oleh orang yang sudah dewasa serta dalam keadaan sadar tidak ada kekangan dari pihak lain, barang yang disewakan merupakan milik sendiri, dan barang yang disewakan merupakan barang yang mempunyai tujuan yang jelas dan tidak dilarang dalam ketentuan syara'. Hal ini sesuai dalam syarat *ijārah* secara umum dan syarat *ijārah* menurut KHES pasal 301 yang berbunyi, "*pihak - pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum*".⁶⁷

Dalam praktek sewa-menyewa tanah di Desa Way Mili dilakukan secara lisan, sebab pada masa itu masyarakat menyewakan lahan atas dasar saling percaya. Hal ini sesuai dengan teori *ijārah* secara umum dan dalam KHES pasal 296 yang berbunyi "*Sewa menyewa sah apabila ada ijab dan qabul, baik dalam bentuk pernyataan secara lisan, tertulis atau isyarat lainnya yang menunjukkan adanya persetujuan antara kedua belah pihak dalam melakukan sewa menyewa.*"⁶⁸

Terlepas dari itu semua praktik pengalihan hak sewa di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur, ini dilakukan ketika sewa-menyewa telah disepakati oleh kedua belah pihak dan penguasaan lahan berada di pihak penyewa. Dalam hal ini pihak penyewa

⁶⁷ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, 81.

⁶⁸ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*.

mengalihkan lahan penguasaannya kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik lahan, sehingga mengakibatkan pemilik lahan kebingungan tentang pihak yang menguasai lahan yang ia sewakan tersebut. Bahkan tidak jarang juga pemilik lahan mengalami kerugian sebagai akibat tidak sesuai pengelolaan lahan yang dilakukan oleh pengelola berikutnya.

B. Analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap Pengalihan Objek Sewa Tanah oleh Penyewa di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur

Berdasarkan hasil wawancara dengan para pihak pelaksana sewa menyewa tanah sawah yaitu para pemilik lahan dan penyewa lahan dan pihak ke tiga, peneliti akan menganalisis pelaksanaan sewa menyewa lahan tersebut berdasarkan prinsip Hukum Ekonomi Syariah. Kesadaran pemahaman terhadap setiap tindakan yang dilakukan menjadi hal pokok dalam melakukan bentuk perjanjian (akad).

Masyarakat Desa Way Mili tidak semuanya memiliki lahan pertanian, sehingga tidak sedikit masyarakat yang melakukan sewa tanah, khususnya tanah lahan pertanian yang tidak dimanfaatkan. Pada praktiknya sewa menyewa tanah ini menggunakan akad *ijārah* antara pemilik tanah/lahan pertanian dengan penyewa lahan pertanian yang berada di di Desa Way Mili.

Al-ijārah berasal dari bahasa arab yang berarti upah sewa, jasa atau imbalan *alijārah* merupakan salah satu format muamalah dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak atau memasarkan

jasa. Berdasarkan *syara'* bermakna aktivitas akad untuk mengambil manfaat suatu yang diterima dari orang lain dengan cara membayar sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dengan syarat-syarat tertentu.⁶⁹ *Ijarah* merupakan salah satu cara untuk memenuhi keinginan manusia, sebab tidak semua manusia mampu memenuhi kebutuhannya dengan cara jual beli. Hal ini berdasarkan surat Al-Baqarah ayat 233:

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنِيمَ الرِّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۚ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ ۗ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تُسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَانْفُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ۙ﴾

Artinya : “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'ruf. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.”⁷⁰

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000, *Ijarah* itu sendiri adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atau suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

⁶⁹ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer* (Malang: UIN Maliki Press, 2018), 49.

⁷⁰ Departemen agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya* (Bandung: Syigma, 2009).

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, *ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.⁷¹ Dapat dipahami bahwa sewa-menyewa (*ijarah*) merupakan bentuk transaksi pemindahan manfaat suatu barang yang diadakan berdasarkan waktu tertentu serta diikuti dengan pembayaran atau upah sebagai imbalannya. Sementara rukun *ijarah* dalam KHES Bab XI bagian pertama Pasal 295 adalah:

1. *Musta'jir*/pihak yang menyewa.
2. *Mu'ajir*/pihak yang menyewakan.
3. *Ma'jur*/benda yang diijarahkan,
4. Akad.

Sewa-menyewa (*ijarah*) merupakan bentuk transaksi pemindahan manfaat suatu barang dalam waktu tertentu yang diikuti dengan pembayaran atau upah sebagai imbalannya. Pada dasarnya praktik sewa-menyewa yang terjadi di Desa Way Mili tidak jauh berbeda dengan sewa-menyewa yang terjadi di desa-desa yang lain. Kegiatan yang dilakukan yaitu pihak pemilik menyewakan lahan pertaniannya dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan serta menambah penghasilan dalam pemenuhan kebutuhan sehari-hari.

Dalam hal ini pihak penyewa mengalihkan lahan penguasaannya kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik lahan, sehingga mengakibatkan pemilik lahan kebingungan tentang pihak yang menguasai lahan yang ia sewakan tersebut. Bahkan tidak jarang juga pemilik lahan mengalami kerugian sebagai akibat tidak sesuainya pengelolaan lahan yang dilakukan oleh pengelola berikutnya.

⁷¹ Pasal 20 Ketentuan Umum, Dalam Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Dirjen Badan Peradilan Agama, 2011).

Adapun pengalihan sewa atau mengulangsewakan (*ounderhur*) disini yaitu dari pihak penyewa pertama mengalihkan barang sewanya kepada orang lain. Maksudnya ialah si penyewa menyewakan lagi barangnya kepada orang lain, tetapi perjanjian sewa masih dipertahankan sehingga penyewa itu berada dalam hubungan dengan pemilik.⁷²

Praktek pengalihan kepemilikan hak sewa yang dilakukan oleh masyarakat Desa Way Mili tidak diperbolehkan karena berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) termaktub dalam Bab XI bagian keempat tentang penggunaan *ma'jur* dalam Pasal 310 dinyatakan bahwa: “*Musta'jir dilarang menyewakan dan meminjamkan kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan*”.⁷³

Kemudian menurut Imam Hanafi, pengalihan hak sewa di kategorikan sebagai akad fasid atau rusak. artinya akad yang menurut syarat sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya. Sementara, menurut mayoritas ahli hukum Islam, yaitu Maliki, Syafi'i dan Hambali, dalam Syamsul Anwar “Hukum Perjanjian Syariah” mengatakan, akad *fasid* atau rusak ini tidak dibedakan dengan kerusakan yang terjadi pada dasarnya antara rukun dan syarat pembentuknya dan pada sifatnya (syarat keabsahanya).

Sedangkan menurut Imam Nawawi, pengalihan didalam *ijārah* hukumnya mutlak sah ketika sesuai dengan akad kesepakatan. Sedangkan Imam Bukhori menjelaskan bahwa, *ijārah* akan batal ketika tidak memenuhi syarat dalam pengerjaannya.⁷⁴ Berdasarkan pendapat tersebut dapat dipahami

⁷² Subekti and Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 93.

⁷³ *Mahkamah Agung Republik Indonesia, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, 83.

⁷⁴ Soleh Aminullah, “Pengalihan Hak Sewa Dalam Perspektif Fiqih Muamalah, KUHPer Dan KHES” 5, no. 2 (Desember 2020): 40–41.

bahwa jika salah satu syarat yang membentuk unsur sah (akad) tidak terpenuhi maka *ijārah* dianggap batal, karena tidak adanya landasan mengenai perbuatan yang akan dilakukan.

Berdasarkan apa yang telah dipaparkan diatas, dapat disimpulkan bahwa dari sudut pandang rukun *ijarah*, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menilai bahwa sewa-menyewa yang dilakukan oleh para pihak yang terjadi di desa Way Mili atas pengalihan hak sewa dalam perspektif mu'amalah merupakan kegiatan yang tidak diperbolehkan dan tidak sesuai dengan ketentuan *syara'*, kerana dalam tindakannya pengalihan dilakukan sebelum berakhirnya akad yang telah ditentukan diawal. Pihak penyewa dianggap telah memutuskan perjanjian (akad) secara sepihak dengan tidak adanya kewenangan untuk mengalihkannya maka dalam hal ini dianggap bahwa pengalihan yang dilakukan dihukumi (*faskh*). Hal tersebut mengingat *ijarah* merupakan akad yang mengikat, artinya ketika akad telah disepakati oleh kedua belah pihak, maka sejak itu timbulah hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang tidak boleh membatalkannya.

Dari sini dapat dipahami bahwa penyewa tidak diperkenankan mengalihkan atau mengulangsewakan lahan yang ia sewa dari pemilik lahan. Seorang penyewa bisa saja diperkenankan mengalihkan kepada orang lain jika memperoleh ijin dari pihak pemilik dengan ketentuan penggunaan barang harus sesuai dengan waktu akad diawal. Jika syarat dan kriteria sebagaimana disebutkan tidak terpenuhi, maka *ijarah* yang dilakukan tersebut dihukumi batal (*faskh*).

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan bahwasanya mengenai praktik pengalihan lahan sewa kepada pihak lain oleh penyewa lahan dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah tidak diperbolehkan. Hal ini dikarenakan KHES pasal 310 terhadap pengalihan sewa tanah tersebut, *mustajir* tidak diperkenankan mengalihkan kepemilikan atau mengulang sewakan lahan yang ia sewa kepada pihak lain tanpa seizin *mu'jir* kecuali *mustajir* memperoleh izin atau sesuai dengan akad di awal perjanjian, karena pada pengerjaan akadnya masyarakat justru mengalihkan sewa pada pihak lain tanpa persetujuan *mu'jir*, maka perjanjian *ijārah* tidak terpenuhi dan *ijārah* dianggap batal (*fasakh*).

B. Saran

Terkait dengan penelitian dan pembahasna yang dilakukan, diketahui bahwa pada praktik sewa menyewa ini kedua belah pihak mendapatkan keuntungan dari kerja sama yang dilakukan. Maka dari itu jangan sampai ada unsur yang dapat merugikan salah satu pihak, termasuk dalam pelaksanaan sewa menyewa lahan tersebut. Untuk menjamin kepastian hukum perjanjian sewa menyewa lahan ini sebaiknya dilakukan secara tertulis dan disaksikan oleh saksi sekurang-kurangnya 1 orang saksi dari masing-masing pihak sehingga akan menjadikan perjanjian dan akad lebih terstruktur dibandingkan dengan perjanjian yang dilakukan secara lisan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2010.
- Azhar Basyir, Ahmad. *Asas-Asas Hukum Muamalat*. Yogyakarta: Fakultas Hukum UII, 2007.
- Briefcase Book Edukasi Profesional Syariah Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah*. Jakarta: Renaisan, 2005.
- Departemen agama RI. *Al-Quran Dan Terjemahannya*. Bandung: Syigma, 2009.
- Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014.
- . *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014.
- Farroh Hasan, Akhmad. *Fiqih Muamalah Dari Klasik Hingga Kontemporer*. Malang: UIN Maliki Press, 2018.
- Fitrah, Muh, and Luthfiyah. *Metode Penelitian Kualitatif Penelitian Tindakan Kelas & Studi Kasus*. Bandung: Jejak Publisher, 2017.
- . *Metodologi Penelitian Kualitatif Penelitian Tindakan Kelas & Studi Kasus*. Bandung: Jejak Publisher, 2017.
- Ghofur Ansori, Abdul. *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia (Konsep, Regulasi Dan Implementasi)*. Yogyakarta: UGM Press, 2010.
- Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.
- . *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.
- Hasan. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Hasan, Ali. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: Raja Grafindo, 2003.
- Institut Agama Islam Negri (IAIN) Metro. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Metro, 2018.
- K. Lubis, Suhrawardi, and Farid Wajdi. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

- Karim, Helmi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993.
- Kasiram, Moh. *Metode Penelitian*. Malang: UIN Maliki Press, 2010.
- . *Metodologi Penelitian*. Malang: UIN Maliki Pres, 2010.
- Muhammad Dawwabah, Asyraf. *Meneladani Keunggulan Bisnis Rasulullah*. Semarang: Pustaka Nuun, 2008.
- Muslim, Imam. *Shahih Muslim Juz V, Bab Akad*, n.d.
- Rais, Isnawati, and Hasanuddin. *Fikih Muamalah Dan Aplikasinya Pada LKS*. Jakarta: Lembaga Penelitian UIN Syarif Hidayatullah, 2011.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2001.
- Subekti, R, and R Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Balai Pustaka, n.d.
- Sugiono. *Metode Penelitian Kualitatif (Untuk Penelitian Yang Bersifat: Eksploratif, Enterprtif, Interaktif Dan Konstruktif)*. Bandung: Alfabeta, 2020.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kualitatif (Untuk Penelitian Yang Bersifat: Eksploratif, Enterpretif, Interaktif Dan Konstruktif)*. Bandung: Alfabeta, 2020.
- . *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2012.
- Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo, 2010.
- Syafei, Rahmat. *Fiqih Muamalah*. Bandung: Puataka Setia, 2001.
- Syafi'i Antonio, Muhammad. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Syarifuddin, Amir. *Garis-Garis Fiqih*. Jakarta: Prendera Media, 2003.
- Yazid Afandi, M. *Fiqih Muamalah Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.

Jurnal

- Aminullah, Soleh. "Pengalihan Hak Sewa Dalam Perspektif Fiqih Muamalah, KUHPer Dan KHES" 5, no. 2 (Desember 2020).
- Hidayat, Rana Syarif. "Perspektif Hukum Islam Terhadap Praktek Ijarah Tanah Di Kecamatan Batukliang Utara – Lombok Tengah." *Jurnal Akutansi Dan Keuangan Syariah (ALIANSI)* 4, no. 1 (Mei 2020).

Skripsi

Fadoli, Rukhan. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Alih Fungsi Pengolahan Tanah Dalam Sewa Tanah (Studi Kasus Di Desa Wringinjenggot Kecamatan Balapulang, Kabupaten Tegal)." UIN Walisongo, 2016

Syafi'i, Imam. "Analisis Fiqih Terhadap Praktik Sewa Tanah Bengkok Di Desa Cekok Kecamatan Babadan Kabupaten Ponorogo." IAIN Ponorogo, 2021.

Mulyani, Sri. "Pandangan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Sewa Menyewa Lahan Pertanian dalam Mewujudkan Keadilan sosial (Studi Kasus di Desa Jatisura Kecamatan Cikedung, Kabupaten Indramayu)", IAIN Syekh Nur Jati, 2015

Undang-Undang

Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Ijarah, n.d.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Dalam BAB XI Bagian Ke Empat, Pasal 310, n.d.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 313 Ayat (1), (2), (3), n.d.

Lihat Pasal 20 Ketentuan Umum, Mahkamah Agung RI, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Ed Revisi. Dirjen Badan Peradilan Agama, 2011.

Mahkamah Agung Republik Indonesia, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Jakarta: MA Republik Indonesia, 2011.

Pasal 20 Ketentuan Umum, Dalam Mahkamah Agung RI, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Dirjen Badan Peradilan Agama, 2011.

Wawancara

Edi. Wawancara dengan pemilik lahan di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur, November 20, 2022.

Observasi di Desa Way Mili, Gunung Pelindung, Lampung Timur, June 2021.

Parman. Wawancara Dengan Penyewa Lahan, June 15, 2022.

Samsul. Wawancara dengan pemilik lahan di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur, November 22, 2022.

———. Wawancara dengan penyewa lahan di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur, November 21, 2022.

Supri. Wawancara dengan penyewa lahan di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur, November 20, 2022.

Suroso. Wawancara dengan pihak ketiga di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur, November 20, 2022.

Udin. Wawancara dengan pemilik lahan di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur, November 21, 2022.

LAMPIRAN – LAMPIRAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111

Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47206, Website www.metrouiniv.ac.id, email: eyarah@iainmetro@gmail.com

Nomor : B.0856/In.28.2/D/PP.00.9/06/2022
Lampiran : -
Perihal : Pembimbing Skripsi

23 Juni 2022

Kepada Yth:
Moelki Fahmi Ardliansyah, M.H.
di - Metro

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dalam rangka membantu mahasiswa dalam penyusunan Proposal dan Skripsi, maka Bapak/Ibu ditunjuk sebagai Pembimbing Skripsi mahasiswa :

Nama : Ahmad Dicky Suhaimi
NPM : 1702090055
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : PENGALIHAN OBJEK SEWA KEPADA PIHAK LAIN SEBELUM JATUH TEMPO PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus Di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Lampung Timur)

Dengan ketentuan :

1. Membimbing mahasiswa sejak penyusunan Proposal sampai selesai Skripsi.
2. Pembimbing mengoreksi Proposal, out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi.
3. Bimbingan Proposal terdiri dari : A). Latar Belakang Masalah, B). Rumusan Masalah, C). Tujuan dan Manfaat Penelitian, D). Penelitian Relevan, E). Landasan Teori, F). Metode Penelitian, G). Outline, H). Rancangan Waktu Penelitian.
4. Membimbing revisi Proposal pasca seminar.
5. Membimbing APD dan menyetujuinya.
6. Membimbing penulisan laporan hasil penelitian dengan format pelaporan sesuai jenis penelitian berdasarkan pedoman penulisan karya ilmiah mahasiswa yang diterbitkan oleh LPPM
7. Mengoreksi kelengkapan berkas Skripsi secara keseluruhan sebelum dimunaqsyahkan.
8. Memastikan kevalidan data penelitian kepada informan/Lembaga tempat penelitian (jika penelitian lapangan).
9. Waktu penyelesaian Skripsi maksimal 4 (empat) semester sejak SK bimbingan dikeluarkan.
10. Diwajibkan memperhatikan jumlah besaran plagiarisme dengan ambang batas maksimal 25 %, sesuai Surat Edaran Rektor IAIN Metro No.017 tahun 2020.
11. Banyaknya halaman Skripsi antara 40 s/d 70 halaman dengan ketentuan :
 - a. Pendahuluan ± 2/6 bagian.
 - b. Isi ± 3/6 bagian.
 - c. Penutup ± 1/6 bagian.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Saudara diucapkan terima kasih.
Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Dekab,

Husnul Fatarib 



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

Nomor : 2063/In.28/D.1/TL.00/11/2022
Lampiran : -
Perihal : **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.,
KEPALA DESA WAY MILI
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: 2062/In.28/D.1/TL.01/11/2022, tanggal 15 November 2022 atas nama saudara:

Nama : **AHMAD DICKY SUHAIMI**
NPM : 1702090055
Semester : 11 (Sebelas)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syaria`ah

Maka dengan ini kami sampaikan kepada saudara bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di DESA WAY MILI, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PENGALIHAN OBJEK SEWA TANAH OLEH PENYEWA (STUDI KASUS DI DESA WAY MILI, KECAMATAN GUNUNG PELINDUNG, KABUPATEN LAMPUNG TIMUR)".

Kami mengharapkan fasilitas dan bantuan Saudara untuk terselenggaranya tugas tersebut, atas fasilitas dan bantuannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 15 November 2022
Wakil Dekan Akademik dan
Kelembagaan,



Zumaroh S.E.I, M.E.Sy
NIP 19790422 200604 2 002



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor: 2062/In.28/D.1/TL.01/11/2022

Wakil Dekan Akademik dan Kelembagaan Syariah Institut Agama Islam Negeri Metro,
menugaskan kepada saudara:

Nama : **AHMAD DICKY SUHAIMI**
NPM : 1702090055
Semester : 11 (Sebelas)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

- Untuk :
1. Mengadakan observasi/survey di DESA WAY MILI, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PENGALIHAN OBJEK SEWA TANAH OLEH PENYEWA (STUDI KASUS DI DESA WAY MILI, KECAMATAN GUNUNG PELINDUNG, KABUPATEN LAMPUNG TIMUR)".
 2. Waktu yang diberikan mulai tanggal dikeluarkan Surat Tugas ini sampai dengan selesai.

Kepada Pejabat yang berwenang di daerah/instansi tersebut di atas dan masyarakat setempat mohon bantuannya untuk kelancaran mahasiswa yang bersangkutan, terima kasih.



Dikeluarkan di : Metro
Pada Tanggal : 15 November 2022

Wakil Dekan Akademik dan
Kelembagaan,



Zumaroh S.E.I, M.E.Sy
NIP 19790422 200604 2 002



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
UNIT PERPUSTAKAAN**

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp (0725) 41507; Faks (0725) 47296; Website: digilib.metrouniv.ac.id; pustaka.iain@metrouniv.ac.id

**SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA
Nomor : P-1777/In.28/S/U.1/OT.01/12/2022**

Yang bertandatangan di bawah ini, Kepala Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung menerangkan bahwa :

Nama : Ahmad Dicky Suhaimi
NPM : 1702090055
Fakultas / Jurusan : Syari'ah/ Hukum Ekonomi Syariah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2022 / 2023 dengan nomor anggota 1702090055

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas administrasi Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan seperlunya.

Metro, 28 Desember 2022
Kepala Perpustakaan



Dr. As'ad, S. Ag., S. Hum., M.H., C.Me.
NIP. 19750505 200112 1 002

ALAT PENGUMPUL DATA (APD)

“TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PENGALIHAN OBJEK SEWA TANAH OLEH PENYEWA”

(Studi Kasus di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Lampung Timur)

A. Wawancara/Interview

1. Wawancara dengan Pemilik Lahan:
 - a) Sejak kapan sewa menyewa lahan tanah ini dilakukan?
 - b) Apa yang menjadi latar belakang dilakukannya sewa menyewa tersebut?
 - c) Berapa luas lahan tanah yang di sewakan?
 - d) Berapa jangka waktu yang disepakati dalam hal sewa menyewa lahan tanah tersebut?
 - e) Bagaimana sistem pembayaran lahan tanah yang di sewakan ini? Serta berapa jumlah uang yang bapak terima dari penyewa lahan?
 - f) Siapa yang menawarkan untuk dilakukan perjanjian sewa menyewa lahan tanah? Pemilik lahan atau penyewa lahan?
 - g) Hal-hal apa saja yang disepakati dengan penyewa lahan terkait dengan perjanjian sewa menyewa lahan tanah tersebut?
2. Wawancara dengan Penyewa Lahan:
 - a) Faktor apa yang melatarbelakangi bapak untuk melakukan perjanjian sewa menyewa tanah dengan pemilik lahan?
 - b) Perjanjian akad sewa menyewa tersebut apakah dilakukan secara lisan atau tertulis?
 - c) Berapa jangka waktu yang disepakati dengan pemilik lahan tanah dalam hal sewa menyewa lahan tanah tersebut?
 - d) Apa yang melatarbelakangi bapak selaku penyewa lahan untuk menyewakan lahan tanah yang disewa dari pemilik lahan kepada pihak ketiga?
 - e) Bagaimana perjanjian yang disepakati oleh bapak dengan pihak ke tiga dalam perjanjian sewa menyewa lahan tanah tersebut?
3. Wawancara dengan Pihak Ke Tiga:
 - a) Apakah bapak mengetahui status kepemilikan lahan tanah yang sedang bapak sewa?
 - b) Berapa lama jangka waktu yang disepakati terkait dengan perjanjian sewa menyewa tersebut?

OUTLINE

TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PENGALIHAN OBJEK SEWA TANAH OLEH PENYEWA

**(Studi Kasus di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten
Lampung Timur)**

HALAMAN SAMPUL

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PENGESAHAN

ABSTRAK

HALAMAN ORISINALITAS PENELITIAN

HALAMAN MOTTO

HALAMAN PERSEMBAHAN

HALAMAN KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pertanyaan Penelitian
- C. Tujuan dan Manfaat
- D. Penelitian Relevan

BAB II KAJIAN TEORI

- A. Sewa Menyewa
 - 1. Definisi Sewa Menyewa
 - 2. Dasar Hukum Sewa Menyewa
 - 3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa
- B. Pengalihan Objek Sewa Tanah
 - 1. Definisi Pengalihan Objek Sewa Tanah Ijarah
 - 2. Dasar Hukum Pengalihan Objek Sewa Tanah KHES
 - 3. Syarat dan Rukun Pengalihan Objek Sewa Tanah
 - 4. Tujuan Pengalihan Sewa Menyewa Tanah
- C. Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pengalihan Sewa Menyewa
 - 1. Sewa menyewa dalam KHES
 - 2. Pengalihan sewa menyewa dalam KHES

c) Apa yang melatarbelakangi bapak untuk menyepakati perjanjian sewa menyewa lahan tanah tersebut?

d) Bagaimana sistem pembayaran lahan tanah yang di sewa ini?

B. Observasi

1. Observasi digunakan untuk mengamati praktik sewa-menyewa.
2. Mengamati praktik pengalihan objek sewa tanah oleh penyewa untuk menggali informasi mengenai pelaksanaan pengalihan objek sewa tanah.
3. Mengamati secara langsung kondisi lingkungan dan objek sewa berupa tanah.

Metro, November 2022

Pembimbing,

Peneliti,



Moelki Fahmi Ardliansyah, M.H
NIP. 19930710201931005



Ahmad Dicky Suhaimi
NPM.1702090055

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

- A. Jenis dan Sifat Penelitian
- B. Sumber Data
 - 1. Sumber Data Primer
 - 2. Sumber Data Sekunder
- C. Teknik Pengumpulan Data
 - 1. Wawancara/Interview
 - 2. Observasi
- D. Teknik Analisis Data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Praktik Pengalihan Objek Sewa Tanah di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur
- B. Analisis Hukum Ekonomi Syariah terhadap Pengalihan Objek Sewa Tanah oleh Penyewa di Desa Way Mili, Kecamatan Gunung Pelindung, Kabupaten Lampung Timur

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Metro, Mei 2022

Pembimbing,

Peneliti,



Moelki Fatm Ardliansyah, M.H
NIP. 199707102019031005



Ahmad Dicky Suhaimi
NPM.1702090055



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jln. Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507, Fax. (0725) 47296 Email: stainjusi@stainmetro.ac.id Website: www.stainmetro.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Ahmad Dicky Suhaimi Fakultas/Jurusan : SYARIAH/HESy
NPM : 1702090055 Semester/TA : IX/ 2021

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
1	16 Desember 2021		Pendalaman Proposal 123	

Dosen Pembimbing

Mahasiswa Ybs,

Drs. Tarmizi, M.Ag
NIP. 19601217 199003 0 002

Ahmad Dicky Suhaimi
NPM. 1702090055



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jln. Ki.HajarDewantaraKampus15Alringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507, Fax (0725) 47296 Website: www.metrouniv.ac.id E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Ahmad Dicky Suhaimi
NPM : 17020900055

Fakultas/Jurusan : Syariah/Hesy
Semester/TA : 10/ 2022

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal-hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
		l	Revisi outline	
		l	- Daftar isi di perbaiki sesuai petunjuk. - LBM: lampiran ke- sungguh y.	
		l	- Penelitian relevan di perbaiki sesuai petun- juh - Teori: Fokus saja! penga- stak lihat objek sesuai sesuai di Daftar isi y di selanjutnya	

Dosen Pembimbing I,

Mahasiswa Ybs,

Drs. Tarmizi, M.Ag
NIP. 196012171990031002

Ahmad Dicky Suhaimi
NPM. 1702090055



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jln. Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507, Fax. (0725) 47296 Email: stainjusi@stainmetro.ac.id Website: www.stainmetro.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Ahmad Dicky Suhaimi Fakultas/Jurusan : SYARIAH/HESy
NPM : 1702090055 Semester/TA : IX/ 2021

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	16 September 2021		Teori tentang pengalihan suasana di ta'bir k Ace. diperbaiki untuk disesunikan	

Dosen Pembimbing

Mahasiswa Ybs,

Drs. Tarmizi, M.Ag
NIP. 19601217 199003 0 002

Ahmad Dicky Suhaimi
NPM. 1702090055



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507 Fax. (0725) 47296 website: www.metrouniv.ac.id Email: iaimetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **Ahmad Dicky Suhaimi** Fakultas/Jurusan : Syariah/ HESy

NPM : 1702090055 Semester / T A : IX/ 2021/2022

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing	Hal-hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
1	04 Januari 2022		Pendalaman bab 1 SA3 - Definisi - juga di pisah pengalihan objek seni.	

Diketahui :
Dosen Pembimbing

Mahasiswa Ybs,

Drs. Tarmizi, M.Ag
NIP.19601217 199003 0 002

Ahmad Dicky Suhaimi
NPM. 1702090055



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jln. Ki.HajarDewantaraKampus15Alringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507, Fax (0725) 47296 Website: www.metrouniv.ac.id E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Ahmad Dicky Suhaimi
NPM : 17020900055

Fakultas/Jurusan : Syariah/Hesy
Semester/TA : 11/ 2022/2023

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal-hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Selasa 16/Agust 2022		ACC BAB 1 2 3	

Dosen Pembimbing,

Mahasiswa Ybs,

Moelki Fahmi Ardliansyah, M.H
NIP. 199307102019031005

Ahmad Dicky Suhaimi
NPM. 17020900055



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jln. Ki.HajarDewantaraKampus15Alringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507, Fax (0725) 47296 Website: www.metrouniv.ac.id E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Ahmad Dicky Suhaimi
NPM : 17020900055

Fakultas/Jurusan : Syariah/Hesy
Semester/TA : 11/ 2022/2023

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal-hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
1	2-agustus 2022		- Outline skripsi - Pendalaman untuk BAB 1-3 - Bimbingan Apd Perbaikan Apd	

Dosen Pembimbing,

Mahasiswa Ybs,

Moelki Fahmi Ardliansyah, M.H
NIP. 199307102019031005

Ahmad Dicky Suhaimi
NPM. 1702090055



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jln. Ki.HajarDewantaraKampus15Alringmulyo Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507, Fax (0725) 47296 Website: www.metrouniv.ac.id E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Ahmad Dicky Suhaimi
NPM : 17020900055

Fakultas/Jurusan : Syariah/Hesy
Semester/TA : 11/ 2022/2023

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal-hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
1	26 - Des 2022		Acc Untuk Dimunagaskan	

Dosen Pembimbing,

Moelki Fahmi Ardiansyah, M.H
NIP. 199307102019031005

Mahasiswa Ybs,

Ahmad Dicky Suhaimi
NPM. 1702090055

FOTO - FOTO PENELITIAN



Wawancara dengan Bapak Edi



Wawancara dengan Bapak Supri



Wawancara dengan Bapak Suroso



Wawancara dengan Bapak Udin



Wawancara dengan Bapak Samsul

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Peneliti bernama Ahmad Dicky Suhaimi, lahir pada tanggal 20 April 1999 di Desa Way Mili Kecamatan Gunung Pelindung dari pasangan Bapak Fahrul Rozi dan Ibu Siti Khotimah. Peneliti merupakan anak pertama dari 2 bersaudara.

Peneliti menyelesaikan pendidikan formalnya di SDN3 Way Mili, lulus pada tahun 2011. Jenjang sekolah menengah pertama dilanjutkan oleh peneliti di SMPN Terpadu Gunung Pelindung, lulus pada tahun 2014, kemudian melanjutkan pada MAN 1 Kota Metro, lulus pada tahun 2017. Selanjutnya peneliti melanjutkan pendidikan pada Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syariah IAIN Metro dimulai pada Semester I Tahun Ajaran 2017/2018.