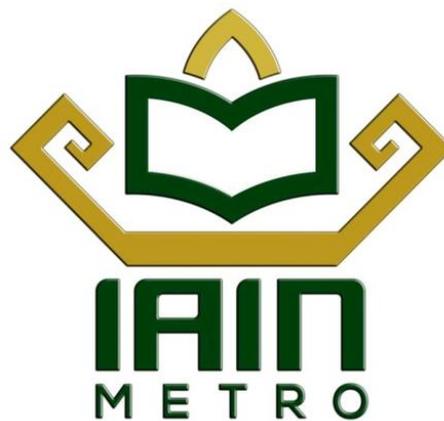


SKRIPSI

**AKAD SEWA TANAH NEGARA MENURUT TINJAUAN
FIKIH MUAMALAH
(Studi di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung,
Kabupaten Lampung Tengah)**



Oleh:

**Faisal
NPM. 1902021005**

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
1445 H/2023 M**

**AKAD SEWA TANAH NEGARA MENURUT TINJAUAN
FIKIH MUAMALAH
(Studi di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung,
Kabupaten Lampung Tengah)**

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagian Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H.)**

Oleh:

**Faisal
NPM. 1902021005**

Pembimbing Skripsi: Dr. Isa Ansori, S.Ag., S.S., M.H.I.

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
1445 H/2023 M**

NOTA DINAS

Nomor : Istimewa
Lampiran : Satu Berkas
Hal : Pengajuan untuk di-Munaqosyah-kan

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri Metro
di
—
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya mengadakan pemeriksaan, bimbingan, dan perbaikan seperlunya, maka skripsi saudara:

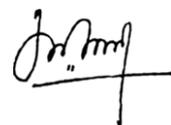
Nama : Faisal
Nomor Pokok Mahasiswa : 1902021005
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah
Judul Skripsi : Akad Sewa Tanah Milik Negara menurut Tinjauan *Maslahah* Fikih Islam (Studi di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah)

Sudah dapat saya setuju dan dapat diajukan ke Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Metro untuk di-Munaqosyah-kan.

Demikian harapan saya dan atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alikum Wr. Wb.

Metro, 19 Desember 2023
Pembimbing Skripsi,



Dr. Isa Ansori, S.Ag., S.S., M.H.I.
NIP. 197210071999031002

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : Akad Sewa Tanah Milik Negara menurut Tinjauan *Maslahah* Fikih Islam (Studi di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah)
Nama : Faisal
Nomor Pokok Mahasiswa : 1902021005
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah

MENYETUJUI

Untuk di-Munaqosyah-kan dalam Sidang Munaqosyah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Metro.

Metro, 19 Desember 2023
Pembimbing Skripsi,



Dr. Isa Ansori, S.Ag., S.S., M.H.I.
NIP. 197210071999031002



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

Jl. Ki Hajar Dewantara, No. 15A, Kel. Iringmulyo, Kec. Metro Timur, Metro, Lampung, 34112
Telepon: (0725) 41507, Faksimili: (0725) 47296,
Website: www.syariah.metrouniv.ac.id, Email: syariah.iain@metrouniv.ac.id

PENGESAHAN SKRIPSI

Nomor: 0062/In.28.2/D/PP.00.9/01/2024

Skripsi berjudul: "Akad Sewa Tanah Negara menurut Tinjauan Fikih Muamalah (Studi di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah)." Disusun oleh: Faisal, NPM. 1902021005, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Metro telah diujikan dalam Sidang Munaqosyah Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Metro pada hari Kamis, 28 Desember 2023 di Ruang Munaqosyah Lantai 1/2.

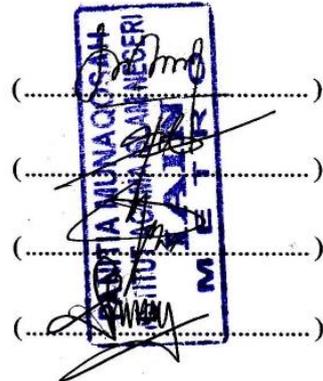
TIM PENGUJI

Ketua/Moderator : Dr. Isa Ansori, S.Ag., S.S., M.H.I.

Penguji I : Sainul, S.H., M.A.

Penguji II : Taufid Hidayat Nazar, Lc., M.H.

Sekretaris : Shely Nasya Putri, M.Pd.



Mengetahui,

Dekan Fakultas Syariah



Dr. Dwi Santoso, M.H.

NIP. 196703161995031001

ABSTRAK

AKAD SEWA TANAH NEGARA MENURUT TINJAUAN FIKIH MUAMALAH (Studi di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah)

Oleh:
Faisal
NPM. 1902021005

Salah satu aktivitas muamalah yang umum dilakukan oleh masyarakat saat ini, yaitu akad sewa-menyewa (*ijarah*), sebagaimana yang terjadi di di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah. Hal menarik untuk diteliti dalam transaksi tersebut terletak pada objek akadnya, di mana tanah yang disewa diakui kepemilikannya secara turun-temurun tanpa ada bukti kepemilikannya, sehingga tanah tersebut secara yuridis milik negara. Peneliti untuk itu tertarik meneliti permasalahan tersebut dari pandangan *masalah* dalam lingkup fikih muamalah, di mana dalam praktiknya diketahui akad tersebut bermanfaat secara signifikan bagi para pihak yang bertransaksi, tetapi di sisi lain akad tersebut berisiko menimbulkan kesenjangan yang berdampak pada pihak penyewa.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pandangan *masalah* dalam fikih muamalah terhadap akad sewa tanah negara di Desa Bumi Nabung Ilir. Penelitian ini berjenis lapangan yang bersifat deskriptif. Data berasal dari sumber data primer dan sumber data sekunder yang diperoleh melalui wawancara semi terstruktur. Analisis terhadap data tersebut kemudian dilakukan secara induktif.

Hasil penelitian ini menunjukkan, bahwa akad sewa tanah negara yang dipraktikkan di Desa Bumi Nabung Ilir ditinjau dari sudut pandang *masalah* dalam fikih muamalah belum memenuhi kemanfaatan sesuai *masalah dharuriyah* dalam memelihara harta (*hifzh al-mal*), di mana tanah yang dijadikan sebagai objek akadnya (*manfa'ah*) tidak memiliki sertifikat sebagai hak miliknya (*al-wilayah*), sehingga menyebabkan akad *ijarah* yang ditransaksikan menjadi batal menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah lantaran tidak memenuhi syarat yang berkaitan dengan hak kepemilikan atas tanah tersebut. Pihak yang menyewakan hendaknya meninjau ulang kepemilikan tanah tersebut kepada dinas terkait, agar transaksinya tidak merugikan pihak lain. Pihak penyewa dalam melakukan transaksi tersebut sebaiknya secara tertulis dengan melampirkan fotokopi sertifikat tanah sebagai keabsahannya.

Kata Kunci: Akad *Ijarah* (Sewa-Menyewa), Hak atas Tanah, dan Fikih Muamalah

ORISINALITAS PENELITIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Faisal
Nomor Pokok Mahasiswa : 1902021005
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah

Menyatakan, bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, 19 Desember 2023



Faisal

NPM. 1902021005

MOTTO

عَنْ رَافِعِ بْنِ خَدِيجِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: كُنَّا أَكْثَرَ الْأَنْصَارِ حَقْلًا، وَكُنَّا نُكْرِي
الْأَرْضَ عَلَى أَنْ لَنَا هَذِهِ وَهُمْ هَذِهِ، فَرُبَّمَا أَخْرَجَتْ هَذِهِ وَوَمَ تَخْرُجُ هَذِهِ، فَهَانَا عَنْ
ذَلِكَ، فَأَمَّا بِالْوَرِقِ فَلَمْ يَنْهَنَا.

“Dari Rafi’ bin Khudaij, dia berkata: ‘Tadinya kami adalah orang-orang Anshar yang paling luas ladangnya dan kami menyewakan tanah dengan ketentuan kami mendapatkan hasil dari lahan ini dan mereka (para penggarap) mendapatkan hasil dari lahan yang lain, padahal boleh jadi lahan ini mengeluarkan hasil dan lahan yang lain tidak mengeluarkan hasil. Lalu beliau melarang kami melakukan hal itu. Adapun untuk uang, beliau tidak melarang kami.’” (HR. Bukhari-Muslim No. 282).

PERSEMBAHAN

Teriring salam dan doa kepada Allah SWT. atas limpahan rahmat dan nikmat yang tidak terhingga. Skripsi ini peneliti persembahkan sebagai bentuk bukti kasih sayang yang mendalam kepada:

1. Kedua orang tuaku tercinta, Ayah Saleh dan Ibu Nuraida, atas kasih sayangnya yang tidak terhingga dalam mengasuh, mendidik, mendoakan, dan memberikan dukungan, baik secara materiil dan non-materiil, demi keberhasilan putranya.
2. Kakakku tersayang, Herna Sari, (Alm.) Musaina Wati, dan (Alm.) Ahmad Saidi, yang selalu memberikan semangat serta perhatian untuk keberhasilan adiknya ini.
3. Teman-teman lainnya, baik seangkatan, adik tingkat, dan kakak tingkat yang telah memberi masukan dan arahan hingga akhirnya penelitian ini rampung.
4. Almamater Institut Agama Islam Negeri Metro, khususnya Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah Angkatan 2019.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah wasyukurillah, senantiasa peneliti panjatkan ke hadirat Allah SWT. yang telah melimpahkan rahmat dan nikmat kepada semua hamba-hamba-Nya., sehingga skripsi berjudul: “Akad Sewa Tanah Negara menurut Tinjauan Fikih Muamalah (Studi di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah),” dapat diselesaikan dengan baik. Selawat serta salam semoga tetap tercurahlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW., keluarga, sahabat, dan pengikutnya yang beriman kepada beliau hingga akhir zaman kelak.

Peneliti menyampaikan rasa hormat dan banyak terima kasih terhadap semua pihak yang telah membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Hj. Siti Nurjanah, M.Ag., P.I.A., sebagai Rektor Institut Agama Islam Negeri Metro.
2. Bapak Dr. Dri Santoso, M.H., sebagai Dekan Fakultas Syariah.
3. Bapak Moelki Fahmi Ardliansyah, M.H., sebagai Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.
4. Bapak Dr. Isa Ansori, S.Ag., S.S., M.H.I., sebagai Pembimbing Skripsi yang telah memberikan bimbingan yang sangat berharga kepada peneliti.
5. Sainul, S.H., M.A., sebagai Penguji 1 yang telah meluangkan waktu dan pikirannya untuk menguji skripsi ini guna membawa kualitas penelitian ke arah yang lebih baik.
6. Taufid Hidayat Nazar, Lc., M.H., sebagai Penguji 2 yang telah meluangkan waktu dan pikirannya untuk menguji skripsi ini guna membawa kualitas penelitian ke arah yang lebih baik.
7. Bapak dan Ibu Dosen serta Karyawan Institut Agama Islam Negeri Metro yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan sarana serta prasarana selama peneliti menempuh pendidikan.
8. Para pihak dalam akad sewa tanah milik negara di Desa Bumi Nabung Ilir yang telah membantu menyajikan data penelitian ini.

Kritik dan saran demi perbaikan skripsi ini sangat diharapkan dan diterima dengan lapang dada. Akhirnya, semoga skripsi ini kiranya dapat bermanfaat bagi peneliti secara khusus dan bagi pengembangan ilmu hukum ekonomi syariah secara umum.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 19 Desember 2023



Faisal
NPM. 1902021005

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN NOTA DINAS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
HALAMAN ABSTRAK	vi
HALAMAN ORISINALITAS PENELITIAN.....	vii
HALAMAN MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	ix
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	x
HALAMAN DAFTAR ISI	xii
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pertanyaan Penelitian	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
1. Tujuan Penelitian	8
2. Manfaat Penelitian	8
D. Penelitian Relevan	8
BAB II LANDASAN TEORI.....	12
A. Akad Sewa-Menyewa (<i>Ijarah</i>)	12
1. Pengertian Akad Sewa-Menyewa (<i>Ijarah</i>).....	12
2. Dasar Hukum Akad Sewa-Menyewa (<i>Ijarah</i>).....	13
3. Rukun dan Syarat Akad Sewa-Menyewa (<i>Ijarah</i>).....	16
4. Berakhirnya Akad Sewa-Menyewa (<i>Ijarah</i>)	18
C. <i>Maslahah</i>	20
1. Pengertian <i>Maslahah</i>	20
2. Dasar Hukum <i>Maslahah</i>	21

3. Persyaratan <i>Maslahah</i>	24
4. Macam-Macam <i>Maslahah</i>	25
D. Hak atas Tanah	27
1. Pengertian Hak atas Tanah	27
2. Hak-Hak atas Tanah.....	29
3. Pengaturan Hak atas Tanah	31
4. Berakhirnya Hak atas Tanah	33
5. Status Daerah Aliran Sungai	38
BAB III METODE PENELITIAN	43
A. Jenis dan Sifat Penelitian	43
B. Sumber Data	44
1. Sumber Data Primer.....	44
2. Sumber Data Sekunder	45
C. Teknik Pengumpulan Data.....	45
D. Teknik Analisis Data	46
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	47
A. Gambaran Umum Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah	47
B. Akad Sewa Tanah Negara di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah	49
C. Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Akad Sewa Tanah Negara di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah.....	60
BAB V PENUTUP.....	76
A. Kesimpulan	76
B. Saran.....	76

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN-LAMPIRAN
RIWAYAT HIDUP

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Keterangan Pembimbing Skripsi.
2. Surat Izin Pra Survei.
3. *Outline*.
4. Alat Pengumpul Data.
5. Surat Izin Riset.
6. Surat Tugas.
7. Surat Balasan Izin Riset.
8. Surat Keterangan Bebas Pustaka.
9. Surat Keterangan Lulus Uji Turnitin.
10. Formulir Bimbingan Skripsi.
11. Riwayat Hidup.

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia memerlukan kerja sama yang saling menguntungkan sesamanya guna memenuhi segala kebutuhan hidup. Tidak dapat dipungkiri lagi, bahwa manusia adalah makhluk sosial, dalam mementingkan kerja sama antara pihak yang satu dengan pihak yang lain, taraf perekonomian dan kebutuhan hidup, serta keperluan lainnya memerlukan interaksi yang tidak bisa diabaikan, maka manusia senantiasa terlibat dalam suatu hubungan muamalah. Kerja sama tersebut dapat memberikan manfaat bagi umat manusia dengan cara yang ditentukan oleh kedua belah pihak, seperti mengadakan transaksi atau perjanjian.¹ Sebagai umat Islam, sudah sewajarnya melaksanakan praktik muamalah tidak hanya menggunakan rasio semata, tetapi tetap memegang teguh ajaran Al-Qur'an, hadis, dan ijmak.

Terdapat akad-akad yang harus dipenuhi dalam bermuamalah. Proses pemenuhan akad tersebut tidak bisa dilakukan sendiri, melainkan membutuhkan orang lain, karena dalam pemenuhannya tidak cukup hanya satu pihak saja, tetapi ada pihak kedua atau pihak ketiga yang terlibat di dalamnya. Setiap akad sangat penting dari sebuah transaksi. Terdapat aturan-aturan secara rinci yang mempengaruhi keabsahan sebuah akad dalam ajaran agama islam.²

¹ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2017), 109.

² Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam* (Jakarta: Amzah, 2017), 16-17.

Salah satu aktivitas muamalah yang umum dilakukan oleh masyarakat saat ini, yaitu akad sewa-menyewa atau dalam istilah hukum Islam disebut dengan *ijarah*, yakni akad pemindahan hak guna suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan membayar sewa dan tidak mengubah kepemilikan barang tersebut.³ Orang yang menyewakan suatu manfaat atas barang atau jasa kepada orang lain disebut *mu'jir* dan pihak lain yang menyewa manfaat disebut *musta'jir*, sedangkan *manfa'ah* adalah manfaat barang sewa melalui proses penggunaan dan pekerjaan (jasa) *ajir* dan sesuatu yang dibayarkan sebagai ganti manfaat tersebut disebut dengan *ujrah*.⁴

Praktik sewa-menyewa (*ijarah*) banyak digunakan oleh masyarakat Indonesia secara khusus dan dunia secara umum guna melangsungkan kehidupan dan memenuhi kebutuhan sehari-hari, maka usaha tersebut memberikan penghasilan yang menjanjikan, baik bagi pihak penyewa maupun pihak pemberi sewa.

Ijarah dalam praktiknya, seperti sewa-menyewa tanah di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah. Hal yang menjadi permasalahan dalam praktik sewa-menyewa tanah ini adalah kepemilikan tanah yang diakui berdasarkan turun-temurun dari nenek moyang, di mana tanah tersebut terletak di pinggir sungai.⁵ Praktik *ijarah* yang terjadi

³ Ria Rohma Setyawati dan Renny Oktafia, "Implementasi Pengelolaan Tanah Desa Berbasis Akad Ijarah dalam Upaya Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat Desa Bulusari," *JIEI: Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 7, no. 2 (2021): 1031.

⁴ Enceng Iip Syaripudin dan Ahmad Setiawan Susanto, "Praktik Akad Sewa Tanah untuk Produksi Bata Merah Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Desa Tanjungsari, Kec. Karangpawitan, Kab. Garut)," *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah (JHESY)* 1, no. 1 (2022): 2.

⁵ Ismail, Pemilik Tanah yang Disewakan di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah, Wawancara pada 01 Desember 2022.

dalam sewa-menyewa tanah ini dilakukan secara lisan antara kedua belah pihak, di mana pihak penyewa tanah meminta kepada pihak pemilik agar menyewakan tanahnya untuk dikelola dan diambil manfaatnya seluas 2 ha dengan 2 kali masa tanam (2 tahun) dengan perjanjian ketika nanti tanaman yang ditanam ini memperoleh panen, maka pihak penyewa akan membayar biaya sewa sebesar Rp4.000.000.⁶

Sejatinya, Islam memandang akad *ijarah* sebagai sarana tolong-menolong antar sesama manusia yang saling menguntungkan kedua belah pihak. Orang yang sedang melakukan kerja sama melalui akad tersebut tidak dilihat sebagai orang yang sedang mencari keuntungan semata, tetapi juga dipandang sebagai orang yang sedang membantu sesamanya. Bagi pihak penyewa sedang memenuhi pemilik barang, sedangkan bagi pihak pemilik barang sedang memenuhi kebutuhan akan keuntungan yang sedang dicari penyewa. Kedua belah pihak pada akad tersebut mendapatkan keuntungan dan tidak merugikan salah satu pihak.

Praktik sewa-menyewa tanah hukumnya sah. Disyaratkan untuk menjelaskan barang yang dijadikan sebagai objek sewa, sebab barang yang menjadi objeknya adalah harta kekayaan berupa barang bergerak dan tidak bergerak, berwujud dan tidak berwujud, barang tertentu dan dapat ditentukan, dan barang itu memang barang yang boleh disewakan, maka barang yang disewakan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum. Terjadinya aib pada suatu barang sewaan selain itu dapat menyebabkan berakhir atau batalnya

⁶ Ali, Penyewa Tanah di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah, Wawancara pada 01 Desember 2022.

perjanjian *ijarah* tersebut.⁷ Diketahui menurut ketentuan yang berlaku berdasarkan penelusuran peneliti, kepemilikan tanah dalam pelaksanaan sewa-menyewa yang terjadi di Desa Bumi Nabung Ilir tersebut adalah milik umum (negara), sehingga menyebabkan terjadinya ketidakjelasan yang dapat menimbulkan kerugian oleh tindakan sepihak ini.

Penguasaan hak atas tanah secara yuridis harus dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dengan memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara yuridis tanah yang dihaki, adapun juga penguasaan secara yuridis memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, tetapi kenyataannya penguasaan fisiknya dikuasai oleh pihak lain. Misalnya, tanah yang disewakan oleh pemiliknya kepada pihak lain dalam hal ini fisiknya dikuasai oleh orang lain tetapi secara yuridisnya dikuasai oleh pihak pemilik tanah.⁸ Hukum agraria nasional dikenal dengan penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik, berbeda dengan penguasaan secara perdata. Artinya, apabila pihak penyewa tanah memegang hak jaminan atas tanah yang mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan (jaminan), tetapi penguasaan fisiknya tetap dikuasai oleh pemiliknya.

Sewa-menyewa tanah tersebut secara yuridis diketahui tidak memiliki surat keterangan yang menyatakan, bahwa tanah yang disewakan tersebut adalah sah milik pihak yang menyewakan. Artinya, tanah tersebut dengan demikian jatuh kepada negara, karena tidak adanya alat-alat bukti mengenai

⁷ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 5* (Jakarta: Cakrawala Publishing, 2008), 261-262.

⁸ Isnaini dan Anggraeni A. Lubis, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Medan: Pustaka Prima, 2022), 22-23.

adanya hak tersebut, berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi, dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh pihak yang berwenang dianggap cukup sebagai pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Solusi masalah sewa-menyewa untuk kasus pribadi saat kondisi normal tanpa adanya sebab dalam yang bisa merusak akad sudah digariskan oleh para ulama dan mudah diselesaikan, tetapi yang sulit adalah ketika harus ada akibat yang berada di luar akad yang menjadi penyebab. Barang yang menjadi objek akad sewa secara garis besar dalam syariat ada dua ketentuan yang harus dipenuhi, yaitu barangnya halal dan disewa untuk tujuan yang halal. Setiap bentuk akad yang dibenarkan dalam syariat pastilah memiliki konsekuensi hukum yang berbeda-beda, tanpa terkecuali dalam hal ini akad sewa-menyewa.⁹

Hal yang menarik dari sewa-menyewa tanah di Desa Bumi Nabung Ilir ini karena masyarakatnya yang masih awam terhadap hukum ekonomi syariah, sehingga perlu dipandang secara hukum agar tidak terjerumus ke dalam transaksi muamalah yang dilarang. Ketika masyarakat memahami pelaksanaan sewa-menyewa tanah secara benar, maka dalam setiap pelaksanaannya harus mempertimbangkan segala sesuatu yang dilakukan itu mempunyai akibat hukum yang berlaku, sehingga mampu memahami cara pandang tentang pelaksanaan sewa-menyewa tanah yang ada di desa tersebut.

⁹ Azzam, *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam.*, 24.

Maslahah dalam bidang muamalah, karena ada kaidah fikih yang menyatakan, bahwa segala sesuatu dibolehkan selama tidak ada dalil yang melarang, maka ia terbuka bagi ijtihad yang sangat mempertimbangkan kemaslahatan bagi umat, tetapi di sini pun *maslahah* juga tidak dapat digunakan secara bebas, melainkan harus memenuhi syarat-syarat tertentu di dalamnya.¹⁰ Penggunaan *maslahah*, terutama dalam bidang muamalah dalam hal ini sewa-menyewa tanah, bahkan sangat penting sekali yang ditempatkan sebagai prinsip kedua setelah tauhid. Hal ini berarti kebijakan ekonomi dalam Islam yang harus menyesuaikan dengan perkembangan zaman harus didasarkan pada *maslahah*, karena sifat *tasyri* pada wilayah muamalah lebih banyak bersifat *ta'qquli*, maka *maslahah* dapat ditemukan melalui pengerahan kemampuan akal (ijtihad) demi menjamin keabsahan terhadap akad sewa-menyewa yang dilakukan.

Allah SWT. dalam menetapkan hukum ada yang secara nyata mengandung perintah dan larangan serta ada pula perumpamaan, selain itu pula ada yang perlu ditafsirkan oleh para ulama, tetapi untuk persoalan *maslahah* ini tidak ada dalil Al-Qur'an, hadis, ijmak, atau sumber hukum lain yang membenarkan atau menyalahkan suatu masalah yang sedang terjadi di lingkungan masyarakat, sehingga sebagian ulama berpendapat, bahwa jika kebiasaan itu mengandung *maslahah*, maka boleh dilaksanakan.¹¹

¹⁰ Mukhsin Nyak Umar, *Al-Maslahah Al-Mursalah: Kajian atas Relevansinya dengan Pembaharuan Hukum Islam* (Aceh: Turats, 2017), 147-148.

¹¹ Zaenol Hasan, "Teori Masalahah dalam Ekonomi Islam (Fikih Muamalah)," *Al-Itmamiy: Hukum Ekonomi Syariah* 4, no. 2, (2022): 66.

Maslahah dilihat dari segi prioritas penggunaan, satu di antaranya adalah *masalah dharuriyah*, yaitu kemaslahatan yang berhubungan dengan kebutuhan pokok umat manusia di dunia dan akhirat. Kemaslahatan ini salah satunya adalah memelihara harta (*hifzh al-mal*), yaitu seperti syariat tentang tata cara pemilikan harta dan larangan mengambil harta orang lain dengan cara yang tidak sah.¹² Dilihat dari sudut pandang *masalah dharuriyah* dalam memelihara harta tersebut, apakah bisa dibenarkan praktik sewa-menyewa ini, di mana tanah yang disewakan tersebut diketahui milik negara yang disewakan secara pribadi, sehingga peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian terhadap persoalan tersebut.

Permasalahan tersebut di atas akan difokuskan pada persoalan sewa-menyewa tanah yang berisiko menimbulkan kesenjangan yang berdampak pada pihak penyewa, yaitu kepemilikan tanah yang sejatinya milik negara, tetapi disewakan atas nama pribadi, maka peneliti tertarik menelitinya lebih lanjut dalam konsep *masalah* terhadap persoalan tersebut agar diketahui keabsahan akad *ijarah* di dalamnya demi kemaslahatan para pihak yang bersangkutan dalam bentuk skripsi dengan judul: “Akad Sewa Tanah Negara menurut Tinjauan Fikih Muamalah (Studi di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah).”

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut di atas, maka dapat dirumuskan pertanyaan pada penelitian ini, yaitu bagaimana pandangan

¹² Nariw Yuslem, *Kitab Induk Ushul Fikih: Konsep Masalah Imam Al-Haramain Al-Juwayni dan Dinamika Hukum Islam* (Bandung: Citapustaka Media, 2007), 161.

masalah dalam fikih muamalah terhadap akad sewa tanah negara di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berangkat dari uraian pertanyaan penelitian tersebut di atas, maka tujuan dan manfaat dalam penelitian ini adalah:

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pandangan *masalah* dalam fikih muamalah terhadap akad sewa tanah negara di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah.

2. Manfaat Penelitian

Sejalan dengan tujuan penelitian tersebut di atas, penelitian ini dilaksanakan dengan harapan:

- a. Teoretis, yaitu sebagai sumbangsih pemikiran untuk mengembangkan ilmu pengetahuan dalam penelitian terkait pandangan *masalah* dalam fikih muamalah terhadap akad sewa tanah negara sekaligus sebagai bahan rujukan untuk penelitian selanjutnya.
- b. Praktis, yaitu dapat dijadikan masukan bagi masyarakat di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah dalam akad sewa tanah negara agar sesuai dengan pandangan *masalah* dalam fikih muamalah.

D. Penelitian Relevan

Penelitian karya ilmiah oleh orang lain yang memiliki keterkaitan dengan topik penelitian yang akan dibahas, di mana di akhir akan ditarik

persamaan dan perbedaan penelitian yang memiliki keterkaitan serta akan ditarik kesimpulan pada bagian akhir, sebagai berikut:

1. Skripsi yang berjudul: “Tinjauan Hukum Islam tentang Sewa Menyewa Lahan yang Digantikan Ahli Warisnya (Studi Kasus di Desa Gisting, Kabupaten Tanggamus),” yang diteliti oleh Wiwik Setia Wati.

Bukti pelaksanaan praktik sewa-menyewa lahan pertanian di Desa Gisting tersebut belum sesuai dengan hukum Islam, karena tidak terpenuhinya salah satu rukun dan syarat sah sewa-menyewanya, yaitu spesifikasi objek *ijarah* tidak jelas, antara lain melalui identifikasi fisik, kelayakan, dan jangka waktu pemanfaatannya. Orang yang menyewakan selain itu tidak menerima imbalan atau harga sewa terhadap apa yang disewakan setelah pihak pemilik lahan tersebut meninggal dunia.¹³

Penelitian tersebut mempunyai kesamaan dengan penelitian ini, yaitu penelitian lapangan yang membahas mengenai sewa-menyewa lahan. Perbedaannya terletak pada fokus penelitian ini mengkaji akad sewa tanah negara dari sudut pandang *maslahah* dalam fikih muamalah, sedangkan fokus penelitian tersebut mengkaji penentuan hukum Islam dari ahli waris pengganti dalam sewa-menyewa lahan.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Evi Silviani dengan judul: “Tinjauan Hukum Islam terhadap Sewa Menyewa Tanah Ladang di Desa Bantar, Kecamatan Jatilawang, Kabupaten Banyumas.”

¹³ Wiwik Setia Wati, “Tinjauan Hukum Islam tentang Sewa Menyewa Lahan yang Digantikan Ahli Warisnya (Studi Kasus di Desa Gisting, Kabupaten Tanggamus),” (Skripsi, Bandar Lampung, Universitas Islam Negeri Raden Intan, 2018).

Terdapat kekurangan pada syarat *ijarah*, yaitu tidak ada kejelasan manfaat dan penentuan batas waktu pada awal akad dan pembayaran upah sewa yang tidak dibayarkan pada saat akad, tetapi hal tersebut karena alasan-alasan yang dibolehkan dalam Islam yang mengandung unsur tolong-menolong. Kedua belah pihak selain itu telah bersepakat dan tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Hal tersebut sudah menjadi kebiasaan pada masyarakat setempat.¹⁴

Persamaan penelitian Silviani dengan penelitian ini adalah penelitian lapangan yang mengulas mengenai sewa-menyewa tanah, sedangkan perbedaannya fokus penelitian ini mengkaji akad sewa tanah negara dari sudut pandang *maslahah* dalam fikih muamalah, sedangkan fokus penelitian tersebut mengkaji sewa-menyewa tanah ladang menurut hukum Islam.

3. Handriyono dengan judul Skripsinya: “Hukum Menyewakan Lahan Kosong untuk Bercocok Tanam secara Tunai menurut Yusuf Al-Qardhawi (Studi Kasus di Desa Siloting, Kecamatan Batunadua, Kota Padang Sidempuan).”

Kalangan masyarakat masih banyak ditemui yang melakukan sewa-menyewa tanah dengan cara pembayaran uang tunai di awal akad, sedangkan dalam aturan yang ada, bahwa menyewakan lahan kosong

¹⁴ Evi Silviani, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Sewa Menyewa Tanah Ladang di Desa Bantar Kecamatan Jatilawang Kabupaten Banyumas,” (Skripsi, Purwokerto, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, 2017).

dengan pembayaran uang tunai di awal akad tidak dibolehkan menurut Yusuf Al-Qardhawi.¹⁵

Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang menganalisis mengenai sewa-menyewa lahan, sedangkan perbedaannya fokus penelitian ini mengkaji akad sewa tanah negara dari sudut pandang *maslahah* dalam fikih muamalah, sedangkan fokus penelitian tersebut mengkaji kesenjangan yang terjadi antara argumentasi Yusuf Al-Qardhawi dan masyarakat Desa Siloting atas praktik menyewakan lahan untuk bercocok tanam.

Berdasarkan beberapa penelitian terdahulu tersebut di atas, maka dapat diketahui, bahwa sejauh ini belum ditemukan penelitian yang secara rinci membahas tentang pandangan *maslahah* dalam fikih muamalah terhadap akad sewa tanah negara di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah.

¹⁵ Handriyono, "Hukum Menyewakan Lahan Kosong untuk Bercocok Tanam secara Tunai menurut Yusuf Al-Qardhawi (Studi Kasus di Desa Siloting, Kecamatan Batunadua, Kota Padang Sidempuan)," (Skripsi, Medan, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2018).

BAB II LANDASAN TEORI

A. Akad Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

1. Pengertian Akad Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

Secara bahasa, *ijarah* berasal dari kata *al-ajru* (imbalan) yang berarti *al-iwadh* (ganti atau kompensasi). *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna dari barang atau jasa yang diikuti dengan biaya sewa tanpa disertai dengan perpindahan hak milik.¹

Jumhur ulama mendefinisikan *ijarah*, di mana ulama Hanafiyah menyebut *ijarah* sebagai akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti. Ulama Syafi'iyah mengartikan *ijarah* sebagai akad atas sesuatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu. Ulama Malikiyah dan Hanabilah di sisi lain menyatakan, bahwa *ijarah* sebagai menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.²

Ijarah sebagai sebuah akad yang bersifat mengambil manfaat dari barang atau jasa yang tidak bertentangan dengan hukum *syara'* yang berlaku, oleh sebabnya sewa atau imbalan mesti jelas dengan ketentuan awal yang telah disepakati.³

¹ Sabiq, *Fikih Sunnah* 5., 258.

² Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 121.

³ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008),

Ijarah merupakan praktik menukar sesuatu dengan adanya imbalan, kalau menurut bahasa Indonesia adalah sewa-menyewa. Sewa-menyewa adalah menjual manfaat. *Ijarah* dengan kata lain adalah akad atas manfaat dengan imbalan, di mana objek sewanya adalah manfaat atas suatu barang atau jasa.⁴

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dipahami, bahwa *ijarah* adalah akad pemindahan terhadap hak guna atas barang atau jasa dalam batasan waktu tertentu melalui pembayaran sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikannya secara keridaan dengan memenuhi ketentuan syariat.

2. Dasar Hukum Akad Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

Ijarah sebagai salah satu sarana tolong-menolong antara sesama umat manusia memiliki landasan yang kuat dalam Al-Qur'an, hadis, dan ijmak. Terdapat sejumlah ayat dalam Al-Qur'an yang membahas mengenai *ijarah*, salah satunya, sebagai berikut:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا
وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ
رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ٣٢

“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhan-mu? Kami-lah yang Menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah Meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Dan

⁴ Haerullah, “Analisis Hukum Islam terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa (*Ijarah*) Sawah di Desa Kemirian Tamanan, Bondowoso,” *ESA: Jurnal Kajian Ekonomi Syariah* 3, no. 2 (2021): 2.

rahmat Tuhan-mu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” (QS. Az-Zukhruf (43): 32).⁵

Lafal *sukhriyyan* yang tepat dalam ayat di atas bermakna saling menggunakan. Lafal ini diartikan dengan supaya kalian saling mempergunakan satu sama lain dalam hal pekerjaan atau yang lain. Manusia terkadang membutuhkan sesuatu yang berada dalam kepemilikan orang lain, dengan demikian orang tersebut bisa mempergunakan sesuatu itu dengan cara melakukan transaksi, salah satunya adalah dengan *ijarah*.⁶

Salah satu hadis yang membahas mengenai kebolehan dari akad *ijarah*, sebagai berikut:

عَنْ رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: كُنَّا أَكْثَرَ الْأَنْصَارِ حَقْلًا، وَكُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ عَلَى أَنْ لَنَا هَذِهِ وَهُمْ هَذِهِ، فَرُبَّمَا أَخْرَجَتْ هَذِهِ وَمَ تَخْرُجُ هَذِهِ، فَنهَانَا عَنْ ذَلِكَ، فَأَمَّا بِالْوَرِقِ فَلَمْ يَنْهَنَا.

“Dari Rafi’ bin Khudaij, dia berkata: ‘Tadinya kami adalah orang-orang Anshar yang paling luas ladangnya dan kami menyewakan tanah dengan ketentuan kami mendapatkan hasil dari lahan ini dan mereka (para penggarap) mendapatkan hasil dari lahan yang lain, padahal boleh jadi lahan ini mengeluarkan hasil dan lahan yang lain tidak mengeluarkan hasil. Lalu beliau melarang kami melakukan hal itu. Adapun untuk uang, beliau tidak melarang kami.’ (HR. Bukhari-Muslim No. 282).⁷

Hadis tersebut di atas menjelaskan, bahwa diperbolehkannya sewa-menyewa, dalam hal ini tanah. Uang sewa harus secara jelas dan tidak sah jika tidak diketahui secara jelas. Larangan memasukkan yang batil dalam perjanjian sewa-menyewa, seperti menetapkan lahan sewa tertentu dari

⁵ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur’an Tajwid dan Terjemah* (Bandung: Diponegoro), 491.

⁶ Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah.*, 154.

⁷ Abdullah bin Abdurrahman Alu Bassam, *Syarah Hadits Pilihan: Bukhari-Muslim* (Jakarta: Darul Falah, 2011), 796.

tanaman dan mengkhususkan lahan di pinggir saluran sungai atau sejenisnya dari lahan tanaman yang subur bagi pihak pemilik tanah, maka yang demikian itu merupakan *ijarah* yang tidak sah, karena di dalamnya terkandung *gharar* (ketidakjelasan) dan kezaliman bagi salah satu pihak. Padahal, dasar dari *ijarah* harus berkeadilan dan persamaan, baik hasil maupun kerugian.⁸

Legitimasi ketiga akad *ijarah* selain Al-Qur'an dan hadis adalah ijmak. Sejak zaman sahabat sampai sekarang, *ijarah* telah disepakati oleh para ahli hukum Islam. Hal tersebut didasarkan pada kebutuhan masyarakat terhadap manfaat *ijarah* sebagaimana kebutuhan mereka terhadap barang riil selama akad jual beli barang diperbolehkan, maka *ijarah* manfaat harus diperbolehkan juga.⁹ Terdapat ulama di sisi lain yang tidak membolehkan *ijarah*, di antaranya Al-Asham, 'Aliyah, Al-Basri, Al-Qasyani, Nahrawi, dan Kaisan yang berpendapat, bahwa jika digunakan *qiyas*, maka akad tersebut identik dengan *ba'i al-ma'dum* (jual beli barang fiktif atau barang yang tidak pasti ada atau tidaknya) yang dilarang, sebab manfaat sebagai objek tidak bisa dihadirkan ketika akad berlangsung. Pendapat tersebut kemudian disanggah oleh Rusyd, bahwa walaupun manfaat tidak bisa dihadirkan ketika akad, tetapi akan bisa terpenuhi ketika akad telah berjalan.¹⁰

Tujuan mengadakan akad pada hakikatnya untuk mencapai kemaslahatan bagi masing-masing pihak, termasuk akad *ijarah*. Asas ini

⁸ Bassam, *Syarah Hadits Pilihan: Bukhari-Muslim.*, 797-799.

⁹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu* 5 (Jakarta: Gema Insani, 2011), 386.

¹⁰ Syafe'i, *Fiqh Muamalah.*, 121-123.

mengandung makna, bahwa segala bentuk hubungan perdata yang mendatangkan kerugian (mudarat) harus dihindari, sedangkan hubungan perdata yang mendatangkan manfaat bagi diri sendiri dan masyarakat harus dikembangkan. Asas ini di dalamnya juga terkandung arti dalam melakukan suatu transaksi, menghindari kerusakan harus didahulukan daripada meraih keuntungan.¹¹

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dipahami, bahwa *ijarah* dalam bentuk sewa-menyewa maupun upah-mengupah merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam ajaran agama Islam. Hukum asalnya adalah mubah apabila dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh *syara'*.

3. Rukun dan Syarat Akad Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

Ulama Hanafiyah dalam persoalan rukun, baik rukun *ijarah* maupun rukun akad lainnya, lebih memandang pada substansi pekerjaan, yaitu sesuatu yang menunjukkan terjadinya akad, seperti ijab dan Kabul yang dilakukan dengan diam, karenanya yang menjadi rukun *ijarah* dan kebanyakan transaksi lainnya menurut ulama Hanafiyah hanyalah ijab dan kabul dengan menggunakan lafal sewa atau upah.¹² Jumhur ulama di sisi lain menetapkan rukun *ijarah* ada empat, yaitu:

- a. *Aqid* (para pihak), terdiri atas pemberi sewa dan pihak penyewa.
- b. *Manfa'ah* (objek), terdiri atas manfaat barang atau jasa.

¹¹ Muslich, *Fiqh Muamalat.*, 8.

¹² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2002), 31.

- c. *Ujrah* (sewa atau upah), berupa sesuatu yang diberikan kepada pihak penyewa atau penerima manfaat barang atau jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh pemberi sewa.
- d. *Sighat* (ijab dan kabul), berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad, baik secara verbal atau dalam bentuk lain.¹³

Ijarah selain rukun yang telah disebutkan di atas juga mempunyai syarat-syarat tertentu. Syarat *ijarah* secara garis besar ada empat, yaitu:

- a. Syarat terjadinya akad, syarat ini berkaitan dengan pihak yang melaksanakan *ijarah*, yaitu harus mukalaf, balig, dan berakal.
- b. Syarat pelaksanaan akad, *ijarah* dapat terlaksana apabila ada kepemilikan dan penguasaan, karena tidak sah akad ini apabila barang milik atau sedang dalam penguasaan orang lain.
- c. Syarat sah akad, syarat ini terkait dengan para pihak yang berakad *ijarah*, objek, dan imbalannya, berupa adanya kerelaan dari para pihak yang berakad, barangnya bermanfaat dengan jelas, hendaknya barang yang menjadi objek transaksi dapat dimanfaatkan kegunaannya, dapat diserahkan-terimakan sesuatu yang disewakan berikut dengan kegunaannya, dan manfaat tersebut bersifat mubah bukan diharamkan.
- d. Syarat kekuatan hukum akad, syarat yang mengikat ini ada dua, yaitu orang atau barang yang disewakan harus terhindar dari cacat yang

¹³ Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan, dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana Prenda Media Group, 2012), 278.

dapat mengurangi fungsinya dan terhindar dari uzur yang dapat merusak *ijarah*.¹⁴

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dipahami, bahwa *ijarah* dianggap sah apabila memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan oleh syariat. Apabila kedua hal tersebut tidak dipenuhi, maka akadnya menjadi batal atau tidak sah.

4. Berakhirnya Akad Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

Ijarah sebagai suatu akad yang lazim adalah akad yang tidak boleh ada pembatalan pada salah satu pihak, baik orang yang menyewakan barang atau jasa, kecuali ada sesuatu hal yang menyebabkan *ijarah* itu batal, bahkan jika salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian tersebut tidak akan batal, asal yang menjadi objek akadnya masih ada, sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris, demikian juga halnya dengan penjualan objek akad yang tidak menyebabkan putusannya perjanjian yang diadakan sebelumnya, tetapi tidak menutup kemungkinan pembatalan akadnya oleh salah satu pihak, jika ada alasan atau dasar yang kuat.¹⁵ Para ulama fikih menyatakan, *ijarah* akan berakhir apabila:

- a. Terjadi aib pada barang sewaan yang kejadiannya di tangan pihak penyewa atau terlihat aib lama padanya.
- b. Rusaknya barang yang disewakan.
- c. Rusaknya barang yang diupahkan.

¹⁴ Az-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu* 5., 389-406.

¹⁵ Sabiq, *Fikih Sunnah* 5., 267.

- d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, selesainya pekerjaan, atau berakhirnya masa.
- e. Boleh membatalkan akad karena adanya uzur sekalipun hal itu dari salah satu pihak.¹⁶

Para ulama berbeda pendapat mengenai sifat akad *ijarah*, apakah bersifat mengikat kedua belah pihak atau tidak. Ulama Hanafiyah berpendirian, bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad. Jumhur ulama di sisi lain mengatakan, bahwa akad *ijarah* itu bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini, maka dapat diamati dalam kasus apabila salah satu pihak meninggal dunia.¹⁷ Hal tersebut menurut ulama Hanafiyah, apabila salah seorang meninggal dunia, maka akad *ijarah* menjadi batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan, tetapi jumhur ulama mengatakan, bahwa manfaat ini boleh diwariskan karena termasuk harta. Berdasar hal tersebut, maka meninggal dunianya salah satu pihak yang berakad tidak dapat menjadikan akad tersebut batal.¹⁸

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dipahami, bahwa *ijarah* akan berakhir sesuai dengan kesepakatan. Berakhirnya suatu *ijarah*, maka ada kewajiban bagi pihak penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya, tetapi bagi barang-barang tertentu seperti karena musibah, maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran.

¹⁶ Syafe'i, *Fiqh Muamalah.*, 133-134.

¹⁷ Ghazaly, Ihsan, dan Shidiq, *Fiqh Muamalat.*, 278.

¹⁸ Ghazaly, Ihsan, dan Shidiq, *Fiqh Muamalat.*, 279.

B. *Maslahah*

1. Pengertian *Maslahah*

Kata *maslahah* secara etimologis dari kata *soluha-yaslahu-sulhan-maslahah* yang memiliki makna baik, cocok, selaras, dan berguna. Kata *maslahah* dalam penggunaannya sering dipertukarkan dengan kata *istislah*.¹⁹ Ulama ushul fikih mendefinisikan *maslahah* dalam beragam perspektif, sebagai berikut:

- a. Al-Ghazali menjelaskan, bahwa menurut asalnya *maslahah* itu berarti sesuatu yang mendatangkan manfaat (keuntungan) dan menjauhkan mudarat (kerusakan), tetapi hakikat dari *maslahah* adalah memelihara tujuan *syara'* dalam menetapkan hukum.
- b. Al-Syatibi mengartikan *maslahah* itu dari dua sudut pandang, yaitu dari segi terjadinya *maslahah* dalam kenyataan kehidupan (sesuatu yang kembali kepada tegaknya kehidupan manusia, sempurna hidupnya, dan tercapai apa yang dikehendakinya oleh sifat syahwati dan akalnya secara mutlak) dan dari segi tergantungnya tuntutan *syara'* kepada *maslahah* (kemaslahatan yang merupakan tujuan dari penetapan hukum *syara'* untuk menghasilkannya Allah SWT. menuntut manusia untuk berbuat).
- c. Al-Tufi mendefinisikan *maslahah* adalah ungkapan dari sebab yang membawa kepada tujuan *syara'* dalam bentuk ibadah dan adat.²⁰

¹⁹ Agus Miswanto, *Ushul Fiqh: Metode Ijtihad Hukum Islam 2* (Yogyakarta: Magnum Pustaka Utama, 2019), 161.

²⁰ Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh 2* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017), 345-347.

Terma *masalah* dipahami sebagai pemeliharaan terhadap makna atau prinsip-prinsip dari syariah, yaitu memelihara kemanfaatan atau mencegah kemudharatan dari kehidupan manusia, tetapi apabila terma *al-maslahah al-mursalah* dipergunakan, maka terma tersebut bermakna sebagai kepentingan (kemaslahatan) manusia yang tidak atau belum diatur ketentuannya oleh *syara'* dan tidak ditemukan nas yang menyatakan kebolehan atau ketidakbolehannya.²¹

Maslahah upaya memelihara tujuan hukum Islam, yaitu memelihara agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta. Setiap hal yang dimaksudkan untuk memelihara tujuan hukum Islam yang lima tersebut disebut *masalah*, sebaliknya setiap hal yang merusak atau menafikkan tujuan hukum Islam yang lima tersebut disebut *mafsadat*.²²

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dipahami, bahwa *masalah* adalah sesuatu yang menurut manusia baik dan sesuai dengan tujuan *syara'* untuk menentukan hukum karena mendatangkan kebaikan dan menghindarkan diri manusia dari keburukan. Artinya, *masalah* tersebut pada intinya mengandung dua sisi, yaitu menarik kemaslahatan dan menolak kemudharatan.

2. Dasar Hukum *Maslahah*

Para ulama telah bersepakat berdasarkan penelitian yang mereka lakukan, bahwa syariat yang diturunkan oleh Allah SWT. bertujuan dan

²¹ Yuslem, *Kitab Induk Ushul Fikih: Konsep Masalah Imam Al-Haramain Al-Juwayni dan Dinamika Hukum Islam.*, 137.

²² Nur Asiah Kudaedah, "Maslahah menurut Konsep Imam Al-Ghazali," *Diktum: Jurnal Syariah dan Hukum* 18, no. 1 (2020): 123.

mengandung kemaslahatan bagi manusia di dalam mengatur kehidupannya di dunia ini.²³ Hal tersebut ditegaskan dalam Firman Allah SWT., salah satunya, sebagai berikut:

وَمَا أَرْسَلْنَاكَ إِلَّا رَحْمَةً لِّلْعَالَمِينَ ١٠٧

“Dan Kami tidak mengutus engkau (Muhammad) melainkan untuk (menjadi) rahmat bagi seluruh alam.” (QS. Al-Anbiya’ (21): 107).²⁴

Allah SWT. melalui ayat tersebut di atas menerangkan tujuan-Nya mengutus Nabi Muhammad SAW. yang membawa agama-Nya itu tidak lain hanyalah agar mereka berbahagia di dunia dan akhirat. Allah SWT. mengabarkan, bahwa Dia telah menjadikan Nabi Muhammad SAW. sebagai rahmat bagi alam semesta, yaitu Dia mengutusNya sebagai rahmat untuk seluruh manusia. Barang siapa yang menerima rahmat dan mensyukurinya, maka niscaya dia akan berbahagia di dunia dan di akhirat, sedangkan barang siapa yang menolak menentangnya, maka niscaya dia akan merugi di dunia dan akhirat.²⁵

Nas dari Hadis Nabi Muhammad SAW. yang digunakan sebagai dasar dibolehkannya *masalahah*, salah satunya diriwayatkan dari Abu Sa’id Sa’d bin Malik bin Sinan Al-Khudri r.a., bahwa Rasulullah SAW. bersabda, sebagai berikut:

لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ.

²³ Miswanto, *Ushul Fiqh: Metode Ijtihad Hukum Islam 2.*, 163.

²⁴ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur’an Tajwid dan Terjemah.*, 331.

²⁵ Muhammad Nasib Ar-Rifa’i, *Kemudahan dari Allah: Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir 3* (Jakarta: Gema Insani, 2014), 333.

“*Tidak boleh ada bahaya dan tidak boleh membahayakan orang lain.*” (HR. Ibnu Majah No. 2340).²⁶

Hadis tersebut di atas menjelaskan, bahwa Nabi Muhammad SAW. melarang umatnya untuk berbuat sesuatu yang bahaya, baik pada diri sendiri maupun orang lain. Hadis ini yang menganjurkan untuk selalu berbuat yang *maslahah*, artinya tidak bertentangan dengan Islam ataupun dapat membahayakan jiwa.²⁷

Perbuatan para sahabat dan imam mazhab telah mensyariatkan aneka ragam hukum berdasarkan prinsip *maslahah*. *Kehujjahan maslahah* di samping dasar-dasar tersebut di atas juga didukung dengan dalil-dalil *aqliyah* (alasan rasional) sebagaimana yang dikemukakan oleh Khallaf, bahwa kemaslahatan manusia itu selalu aktual yang tidak ada habisnya, karenanya jika tidak ada syaria hukum yang berdasarkan *maslahah* baru manusia berkenaan dengan *maslahah* baru yang terus berkembang dan pembentukan hukum hanya berdasarkan pada prinsip *maslahah* yang mendapat pengakuan *syari'i* saja, maka pembentukan hukum akan berhenti dan kemaslahatan yang dibutuhkan manusia di setiap masa dan tempat akan terabaikan.²⁸

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dipahami, bahwa legitimasi *maslahah* memiliki peran yang penting dalam hukum, itulah sebabnya *maslahah* merupakan hal yang penting diperhatikan agar tidak

²⁶ Abu Abdullah Muhammad bin Yazid Al-Qazwini, *Sunan Ibnu Majah 2* (Jakarta: Gema Insani, 2016), 784.

²⁷ Zulfa Handayani, “Kontribusi Maslahah Al-Thufi dalam Pembaharuan Hukum Islam di Era Kontemporer,” *Teraju: Jurnal Syariah dan Hukum* 1, no. 2 (2019): 56.

²⁸ Yuslem, *Kitab Induk Ushul Fikih: Konsep Maslahah Imam Al-Haramain Al-Juwayni dan Dinamika Hukum Islam.*, 137-138.

terjebak dalam persoalan hukum cabang yang lebih jauh lagi atau salah dalam memposisikan nilai penting mana yang harus dijaga atau dipertimbangkan dalam teks keputusan hukum.

3. Persyaratan *Maslahah*

Maslahah dapat dijadikan sebagai *hujjah* dengan beberapa syarat, sebagai berikut:

- a. Hendaknya *masalahah* itu merupakan *masalahah* yang sifatnya *dharuri* (kebutuhan primer), yaitu yang termasuk dalam kategori kebutuhan primer yang lima yang dapat dipastikan tentang manfaat yang diperoleh daripadanya.
- b. Hendaklah *masalahah* itu merupakan kemaslahatan yang bersifat umum, karena untuk kemanfaatan yang bersifat umum bagi keseluruhan kaum muslimin.
- c. Hendaklah *masalahah* itu relevan dengan tujuan hukum Islam secara global, tidak menjadi *masalahah* yang asing (aneh).
- d. Hendaklah kemaslahatan itu bersifat *qath'i* atau keberadaan *masalahah* itu mengalahkan pengetahuan yang bersifat *dhanniy* dan tidak ada yang diperselisihkan tentang itu.²⁹

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dipahami, bahwa para ulama yang ber-*hujjah* dengan *masalahah* telah memberikan kriteria-kriteria tertentu dalam memverifikasi mana yang dipandang *masalahah* dan mana yang tidak. Hal ini dilakukan dengan penuh kecermatan dan kehati-

²⁹ Miswanto, *Ushul Fiqh: Metode Ijtihad Hukum Islam 2.*, 174.

hatian guna menghindarkan pengaruh spekulatif manusia yang hanya berdasarkan hawa nafsu dan kepentingan egonya dalam nalar dan pertimbangannya ketika memverifikasi kemaslahatan tersebut.

4. Macam-Macam *Maslahah*

Kekuatan *maslahah* dapat dilihat dari segi tujuan *syara'* dalam menetapkan hukum yang berkaitan secara langsung atau tidak langsung dengan lima prinsip pokok bagi kehidupan manusia, yaitu agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta serta juga dapat dilihat dari segi tingkat kebutuhan dan tuntutan kehidupan manusia kepada lima hal tersebut, sebagai berikut:

- a. Segi kekuatannya sebagai *hujjah* dalam menetapkan hukum ada tiga macam, yaitu:
 - 1) *Maslahah dharuriyah*, yakni kemaslahatan yang keberadaannya sangat dibutuhkan oleh kehidupan manusia, artinya kehidupan manusia tidak punya arti apa-apa apabila satu saja dari prinsip yang lima itu tidak ada. Lima aspek pokok dalam kehidupan manusia tersebut, yaitu memelihara agama (*hifzh ad-din*), memelihara jiwa (*hifzh al-nafs*), memelihara keturunan (*hifzh al-nasl*), memelihara akal (*hifzh al-'aql*), dan memelihara harta (*hifzh al-mal*).³⁰
 - 2) *Maslahah hajiyyah*, yakni kemaslahatan yang tingkat kebutuhan hidup manusia kepadanya tidak berada pada tingkat *dharuri*, bentuk kemaslahatannya tidak secara langsung bagi pemenuhan

³⁰ Syarifuddin, *Ushul Fiqh 2.*, 348-349.

kebutuhan pokok yang lima, tetapi secara tidak langsung menuju ke arah sana, seperti dalam hal yang memberi kemudahan bagi pemenuhan kebutuhan hidup manusia.

3) *Maslahah tahsiniyah*, yakni *masalahah* yang kebutuhan hidup manusia kepadanya tidak sampai pada tingkatan *dharuri* dan juga tidak sampai pada tingkatan *haji*, tetapi kebutuhan tersebut perlu dipenuhi dalam rangka memberi kesempurnaan dan keindahan bagi hidup manusia.³¹

b. Segi adanya keserasian dan kesejalanan anggapan baik oleh akal itu dengan tujuan *syara'* dalam menetapkan hukum dalam artian *munasib* itu ditinjau dari segi pembuat hukum (*syari'*) memerhatikannya atau tidak terbagi kepada tiga macam, yaitu:

1) *Maslahah al-mu'tabarah*, yakni *masalahah* yang diperhitungkan oleh *syari'*. Maksudnya, ada petunjuk dari *syari'*, baik langsung maupun tidak langsung, yang memberikan petunjuk pada adanya *masalahah* yang menjadi alasan dalam menetapkan hukum. Langsung atau tidak langsungnya petunjuk terhadap *masalahah* tersebut terbagi dua:

a) *Munasib mu'atstsir*, yakni ada petunjuk langsung dari *syara'* dalam bentuk nas atau ijmak yang menetapkan *masalahah* itu dijadikan alasan dalam menetapkan hukum.

³¹ Syarifuddin, *Ushul Fiqh 2.*, 349-350.

- b) *Munasib mulaim*, yakni tidak ada petunjuk langsung dari *syara'* dalam bentuk nas atau ijmak terhadap *masalah* tersebut, tetapi secara tidak langsung ada.
- 2) *Maslahah al-mulghah* atau *masalah* yang ditolak, yakni *masalah* yang dianggap baik oleh akal, tetapi tidak diperhatikan oleh *syara'* dan di sisi lain ada petunjuk *syara'* yang menolaknya.
- 3) *Maslahah al-mursalah* atau yang juga biasa disebut *istishlah*, yakni apa yang dipandang baik oleh akal dan sejalan dengan tujuan *syara'* dalam menetapkan hukum, tetapi tidak ada petunjuk *syara'* yang memperhitungkannya dan tidak ada pula petunjuk *syara'* yang menolaknya.³²

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dipahami, bahwa *masalah* dapat ditinjau dari beberapa kategori, di antaranya kekuatannya sebagai *hujjah* dalam menetapkan hukum (*dharuriyah*, *hajiyah*, dan *tahsiniyah*) serta keserasian dan kesejajaran anggapan baik oleh akal itu dengan tujuan *syara'* dalam menetapkan hukum (*al-mu'tabarah* [*munasib mu'atstsir* dan *munasib mulaim*], *al-mulghah*, dan *al-mursalah*).

C. Hak atas Tanah

1. Pengertian Hak atas Tanah

Hak atas tanah dalam Pasal 4 ayat (1) Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan, bahwa atas dasar hak menguasai dari negara

³² Syarifuddin, *Ushul Fiqh 2.*, 351-354.

sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum yang berdirikan di Indonesia.³³

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak dapat mempergunakan atau mengelolanya untuk mengambil manfaat dari hasil tanah tersebut. Hak atas tanah ini berisikan adanya:

- a. Wewenang, artinya menggunakan tanah dan tubuh bumi, air, dan ruang angkasa sepanjang untuk kepentingan penggunaan haknya, dalam hal ini tidak dibenarkan pemegang hak atas tanah menggali tubuh bumi sembarangan, diperlukan izin sendiri untuk itu.
- b. Kewajiban, dalam hal ini yang mengelola atau mempergunakan tanah itu harus sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian haknya yang wajib memelihara tanah dan mengusahakan sendiri tanah tersebut secara aktif.
- c. Larangan, artinya penggunaan wewenang tidak boleh merugikan pihak lain dan adanya pembatasan wewenang yang terletak pada sifat haknya, misalnya, dalam hal hak guna bangunan tidak dibolehkan untuk pertanian.³⁴

³³ Fadhil Yazid, *Pengantar Hukum Agraria* (Medan: Undhar, 2020), 34.

³⁴ Isnaini dan Lubis, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif.*, 37-38.

Hak atas tanah merupakan hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Kata menggunakan mengandung arti hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kata mengambil manfaat mengandung arti hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan.³⁵

Atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya berbagai macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan-badan hukum.³⁶

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dipahami, bahwa hak atas tanah adalah suatu hak yang berisikan wewenang, larangan, dan atau kewajiban bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam UUPA.

2. Hak-Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah berdasarkan Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA dapat dikelompokkan menjadi tiga bagian, sebagai berikut:

³⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 49.

³⁶ Marulak Pardede, "Hak Menguasai Negara dalam Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah dan Peruntukannya," *Jurnal Penelitian Hukum: De Jure* 19, no. 4 (2019): 407.

- a. Hak-hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak-hak atas tanah yang akan tetap selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Hak-hak atas tanah yang bersifat tetap ini ada tujuh, di antaranya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa bangunan, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan.
- b. Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, di mana dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan serta feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara ini ada empat, di antaranya hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.³⁷
- c. Hak-hak atas tanah yang diatur kemudian dengan undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian yang akan ditetapkan undang-undang, yakni hak pengelolaan.³⁸

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional dibagi ke dalam dua bentuk, sebagai berikut:

- a. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum dalam jangka waktu yang lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.

³⁷ Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia* (Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2016), 68.

³⁸ Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia.*, 68-69.

- b. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, dikatakan bersifat sementara karena hak-hak tersebut dinikmati dalam jangka waktu terbatas, lagi pula pada dasarnya hak-hak itu dimiliki oleh orang lain, misalnya hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa atas tanah pertanian.³⁹

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dipahami, bahwa pada dasarnya, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, di mana negara menentukan mengenai hak atas tanah yang diberikan kepada dan dimiliki oleh orang lain juga badan hukum, kemudian hak-hak ini memberi kewenangan kepada yang menguasainya untuk dipergunakan atau dimanfaatkannya.

3. Pengaturan Hak atas Tanah

Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah dibagi menjadi dua, sebagai berikut:

- a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum, yaitu hak penguasaan atas tanah yang belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, di antaranya:
- 1) Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan.

³⁹ Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), 64.

- 2) Menetapkan isinya, yakni mengatur apa saja yang boleh, wajib, dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya.
 - 3) Mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya, dan syarat-syarat bagi penguasaannya.
 - 4) Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.
- b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret, yaitu hak penguasaan atas tanah yang sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.⁴⁰

Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah dapat diuraikan, sebagai berikut:

- a. Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu.
- b. Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain.
- c. Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain.
- d. Mengatur hal-hal mengenai hapusnya.
- e. Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.⁴¹

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dipahami, bahwa penguasaan hak atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan

⁴⁰ Erman Rajagukguk, *Hukum Agraria, Pola Penguasaan Tanah, dan Kebutuhan Hidup* (Jakarta: Chandra Pratama, 1995), 84.

⁴¹ Yazid, *Pengantar Hukum Agraria.*, 35-36.

tanah yang dihakinya. Penguasaan hak atas tanah dapat diartikan juga sebagai lembaga hukum jika belum dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya, tetapi penguasaan hak atas tanah merupakan hubungan hukum yang konkret (subjektif *recht*) jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya.

4. Berakhirnya Hak atas Tanah

Berakhirnya hak-hak atas tanah menurut sistem UUPA adalah hak atas tanah itu berakhir tanpa kerja sama dalam arti relatif ataupun persetujuan seperti yang dikenal untuk sahnya suatu persetujuan seperti yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt) dari pemiliknya semula. Pihak pemilik tanah di sini seolah-olah dipaksa atau terpaksa untuk menyerahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain, baik tanah itu kembali tanah yang dikuasai negara ataupun karena satu dan lain sebab kepada orang lain (lelang atau pewarisan) ataupun karena pelanggaran syarat-syarat pemberian hak tersebut.⁴²

Pihak pemilik tanah dapat kehilangan sama sekali haknya dikarenakan hal-hal, sebagai berikut:

- a. Prinsip nasionalitas, yaitu apa yang disebutkan dalam Pasal 21 ayat 1 UUPA (hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik), atau Pasal 30 ayat (1) (yang dapat mempunyai hak guna usaha adalah warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan

⁴² Pardede, "Hak Menguasai Negara dalam Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah dan Peruntukannya," 417.

menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia), ataupun pada Pasal 36 ayat (1) (yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia) hal tersebut tidak dapat ditolerir ataupun kemungkinan dispensasi.

- b. Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, yaitu Pasal 27 huruf a angka 2 UUPA menyebutkan karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, demikian pula pada Pasal 34 huruf c UUPA menyebutkan dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir. Hak guna usaha itu mempunyai jangka waktu tertentu, yaitu antara 25-35 tahun dengan perpanjangan 25 tahun, maka sebelum berakhir jangka waktu yang ditetapkan yang bersangkutan mengembalikan hak guna usaha itu kepada pemerintah. Sama halnya pada Pasal 40 huruf c yang menyebutkan dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, sedangkan hak pakai dan hak sewa tidak disebutkan tentang tata cara berakhir hak tersebut, tetapi oleh karena hak-hak itu juga terbatas, maka hal tersebut dapat ditafsirkan sama seperti hak-hak atas tanah yang sifatnya terbatas (*right to use*).⁴³
- c. Diberhentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, yaitu dalam pemberian hak atas tanah, terutama hak guna usaha dan hak guna bangunan, dicantumkan syarat-syarat tentang pemberian hak tersebut ataupun karena suatu perjanjian

⁴³ Yazid, *Pengantar Hukum Agraria.*, 85-87.

pendirian hak guna bangunan di atas hak milik dan jika syarat-syarat tersebut disebutkan syarat yang membatalkan, maka dengan dilanggarnya syarat tersebut berakhirlah hak itu meskipun jangka waktunya belum berakhir.

- d. Ketentuan konversi, yaitu hak-hak atas tanah di Indonesia menurut UUPA menganut prinsip nasionalitas. Sesuai dengan ketentuan konversi, maka orang-orang asing yang pada tanggal 24 September 1960 ada memiliki tanah-tanah menurut ketentuan KUHPdt dalam tempo satu tahun harus sudah memindahkan haknya itu kepada warga negara Indonesia dan jika mereka lalai melakukannya, maka tanahnya itu menjadi tanah yang kembali dikuasai oleh negara.
- e. Ditelantarkan, yaitu Pasal 27 huruf b atas hak milik, Pasal 34 huruf f atas hak guna usaha, Pasal 40 huruf f atas hak guna bangunan menyatakan hak atas tanahnya berakhir karena tanahnya musnah. Artinya, tanah itu tidak dapat lagi dipergunakan apakah karena bencana alam ataupun karena satu dan lain sebab.⁴⁴
- f. Lelang, yaitu dalam Pasal 21 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan, jika sebidang tanah akan dilakukan lelang ada ketentuan, yakni selambat-lambatnya tiga hari sebelum sesuatu hak atas tanah dilelang di muka umum, maka Kepala Kantor Lelang harus meminta Surat Keterangan

⁴⁴ Yazid, *Pengantar Hukum Agraria.*, 87-88.

Pendaftaran Tanah (SKPT) kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan tentang tanah yang akan dilelang.

- g. Pewarisan, yaitu hal ini terjadi, baik karena pewarisan karena ketentuan undang-undang ataupun karena suatu wasiat orang yang mewariskan. Berakhirnya hak dari pihak pemilik karena meninggal, baik dengan wajar maupun tidak wajar, maka ahli warisnya harus membereskan peninggalannya dan segala hak dan kewajiban dari para ahli warisnya.⁴⁵
- h. Ketentuan *landreform*, yaitu ketentuan dari Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian sebagai implementasi dari Pasal 17 UUPA menyatakan, bahwa:
 - 1) Mengingat ketentuan dalam Pasal 7 UUPA, maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) UUPA diatur luas maksimum dan atau minimum yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut oleh salah satu keluarga atau badan hukum.
 - 2) Penetapan batas maksimum termaksud di atas ini dilakukan dengan peraturan perundang-undangan di dalam waktu yang singkat.
 - 3) Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud di atas ini diambil oleh pemerintah dengan ganti kerugian untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang

⁴⁵ Yazid, *Pengantar Hukum Agraria.*, 88-89.

mebutuhkan menurut ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam peraturan pemerintah.

- 4) Tercapainya batas minimum termaksud di atas ini yang akan ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan dilaksanakan secara berangsur-angsur.⁴⁶

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 menyatakan, bahwa gadai tanah selanjutnya dilarang dan atas gadai yang sudah berlangsung tujuh tahun, maka tanah yang digadaikan itu kembali kepada pihak pemilik semula tanpa ditebus kembali. Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian menyatakan, bahwa pihak pemilik tanah yang bertempat tinggal di luar kecamatan tempat letak tanahnya dalam jangka waktu enam bulan harus mengalihkan haknya kepada orang lain di kecamatan di mana tanah tersebut berada. Ketentuan ini tidak berlaku jika ia berada di daerah perbatasan kecamatan lain asal saja jarak tempat tinggalnya itu masih memungkinkan dengan secara efisien dia mengerjakan tanahnya, apabila dia pindah ke lain kecamatan, maka dalam tempo dua tahun dia harus sudah memindahkan hak atas tanahnya kepada seseorang yang bertempat

⁴⁶ Yazid, *Pengantar Hukum Agraria.*, 89-90.

tinggal di kecamatan tersebut yang memenuhi syara (larangan *absentee* atau guntai).⁴⁷

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dipahami, bahwa banyak cara untuk mengakhiri sesuatu hak atas tanah dalam sistem dari UUPA maupun produk-produk hukum agraria lainnya yang berpedoman pada ketentuan umum perdata (KUHPdt), yaitu karena prinsip nasionalitas, penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, diberhentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, ketentuan konversi, ditelantarkan, tanahnya musnah, lelang, pewarisan, dan *landreform*.

5. Status Daerah Aliran Sungai

Tanah negara pada dasarnya merupakan tanah yang dikuasai oleh negara, tetapi dalam hal ini negara bukan bertindak sebagai pemilik atas tanah. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang mengatur hak menguasai negara, bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.⁴⁸

Fungsi penguasaan oleh negara terhadap bumi dan air, termasuk di dalamnya tanah, di Indonesia semata-mata untuk sosial bagi kemakmuran rakyat Indonesia. Hak penguasaan oleh negara tersebut kembali dipertegas oleh ketentuan Pasal 2 ayat (1) UUPA yang kemudian dijabarkan oleh

⁴⁷ Yazid, *Pengantar Hukum Agraria*., 90.

⁴⁸ Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia*., 40-41.

Pasal 2 ayat (2) UUPA, bahwa hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.⁴⁹

Maksud dari tanah negara untuk itu adalah tanah yang hak penguasaannya diberikan oleh undang-undang kepada negara terbatas pada pengelolaan dengan tujuan untuk kepentingan masyarakat Indonesia. Sehubungan dengan hal itu, pengaturan mengenai status daerah aliran sungai sendiri belum tegas diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, tetapi dalam hal ini dapat merujuk pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 28/PRT/M/2015 Tahun 2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau. Perlu diketahui sebelumnya, bahwa peraturan tersebut merupakan aturan pelaksana dari Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan yang kini telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air, meskipun

⁴⁹ Isnaini dan Lubis, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif.*, 26-27.

undang-undang induknya telah dinyatakan tidak berlaku, tetapi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 28/PRT/M/2015 Tahun 2015 masih dapat tetap berlaku sesuai dengan ketentuan Pasal 76 huruf b Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019 yang menyatakan, bahwa semua peraturan pelaksana yang mengatur mengenai sumber daya air dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dan belum diganti berdasarkan undang-undang ini.

Menentukan status dari tanah yang berlokasi di daerah aliran sungai terlebih dahulu perlu untuk diketahui mengenai definisi dari sungai menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 28/PRT/M/2015 Tahun 2015 adalah alur atau wadah air alami dan atau buatan berupa jaringan pengaliran alir beserta air di dalamnya, mulai dari hulu sampai muara, dengan dibatasi kanan dan kiri oleh garis sempadan.⁵⁰

Sehubungan ketentuan di atas, maka wilayah sungai mencakup hingga batas terluar garis sempadan, adapun garis sempadan sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit berjarak 3 meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai, sedangkan di luar kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit berjarak 5 meter.⁵¹

⁵⁰ *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 28/PRT/M/2015 Tahun 2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau* Pasal 1 angka 1.

⁵¹ *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai* Pasal 11 dan 12.

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019 jo. Pasal 1 angka 7 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 28/PRT/M/2015 Tahun 2015 juga mengatur mengenai definisi dari wilayah sungai adalah kesatuan wilayah pengelolaan sumber daya air dalam satu atau lebih daerah aliran sungai dan atau pulau-pulau kecil yang luasnya kurang dari atau sama dengan 2.000 km².⁵²

Ketentuan tersebut dijelaskan, bahwa wilayah sungai adalah kesatuan wilayah pengelolaan sumber daya air dan termasuk di dalamnya tanah di daerah aliran sungai, karena merupakan wilayah pengelolaan sumber daya air, maka larangan atas kepemilikan tanah di daerah aliran sungai oleh perseorangan secara implisit terkandung dalam Pasal 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019, bahwa sumber daya air tidak dapat dimiliki dan atau dikuasai oleh perseorangan, kelompok masyarakat, atau badan usaha.⁵³

Sumber daya air sendiri terdiri dari air, sumber air, dan daya air yang terkandung di dalamnya,⁵⁴ sedangkan sumber air adalah tempat atau

⁵² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air Pasal 1 angka 11 jo. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 28/PRT/M/2015 Tahun 2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau Pasal 1 angka 7.

⁵³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air Pasal 7.

⁵⁴ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air Pasal 1 angka 1.

wadah air alami dan atau buatan yang terdapat pada, di atas, atau di bawah permukaan tanah.⁵⁵

Berdasarkan penafsiran sistematis tersebut di atas, dalam ketentuan-ketentuan tersebut terkandung larangan kepemilikan oleh perseorangan atas sumber daya air, termasuk di dalamnya tanah di daerah aliran sungai. Hal ini dikarenakan wilayah sungai tersebut merupakan wilayah pengelolaan sumber daya air yang dikuasai oleh negara untuk kesejahteraan masyarakat.

⁵⁵ *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air* Pasal 1 angka 6.

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan, yaitu penelitian yang dilakukan di lokasi penelitian suatu tempat yang dipilih untuk menyelidiki gejala objektif yang terjadi di lokasi tersebut.¹ Sifat penelitian ini adalah deskriptif, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk memaparkan keadaan suatu objek yang diteliti secara apa adanya sesuai dengan situasi dan kondisi pada saat penelitian dilakukan.²

Peneliti secara langsung akan terjun ke lapangan untuk memperoleh data yang lengkap dan valid kemudian akan mendeskripsikan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan pandangan *masalah* dalam fikih muamalah terhadap akad sewa tanah negara di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah.

Alasan peneliti memilih lokasi penelitian tersebut dikarenakan adanya praktik sewa-menyewa lahan yang diklaim milik pribadi berdasarkan turunan temurun tanpa adanya bukti berupa surat-menyurat resmi sebagai legitimasi dalam pelaksanaannya yang berisiko merugikan salah satu pihak, yaitu pihak penyewa. Hal tersebut menarik untuk diteliti guna mengetahui kejelasan dan keabsahan dalam praktiknya demi mewujudkan kemaslahatan di antara para pihak yang bersangkutan.

¹ Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), 96.

² Ibrahim, *Metode Penelitian Kualitatif: Panduan Penelitian beserta Contoh Proposal Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2015), 59.

B. Sumber Data

Sumber data utama dalam penelitian kualitatif adalah kata-kata dan tindakan, selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen dan lain-lain.³

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini ada dua, sebagai berikut:

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya melalui wawancara dengan jenis tertentu yang kemudian diolah oleh peneliti.⁴ Teknik yang digunakan untuk menentukan sumber data primer dalam penelitian ini adalah *purposive sampling*, yaitu teknik yang digunakan dengan menunjuk langsung siapa saja yang akan menjadi sampel dalam penelitian, tetapi pemilihannya didasarkan dengan tujuan spesifik dari penelitian yang dilakukan.⁵

Pengambilan sumber data primer menggunakan *purposive sampling* dianggap sangat membantu dan mempermudah peneliti dalam memperoleh data yang akurat untuk penelitian ini. Pertimbangan peneliti dalam pengambilan sampel karena unsur dalam populasi yang relevan dengan permasalahan dalam penelitian ini, maka sampel yang digunakan adalah 8 orang dengan rincian, sebagai berikut:

- a. Tiga orang pemilik tanah yang mengklaim tanah yang disewakan berasal dari turun-temurun (nenek moyang) atau milik negara, yaitu Bapak Ismail, Bapak Saleh, dan Bapak Zulkarnain.

³ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2012), 157.

⁴ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), 106.

⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2009), 124.

- b. Tiga orang penyewa tanah yang mengklaim tanah yang disewakan berasal dari turun-temurun (nenek moyang) atau milik negara, yaitu Bapak Ali, Bapak Ahmad, dan Bapak Majid.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data-data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian, dan lain sejenisnya.⁶

Sumber data kedua dalam penelitian ini, di antaranya data-data yang diperoleh peneliti secara tidak langsung, yaitu buku, jurnal, dan atau artikel yang relevan.

C. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah langkah paling strategis dalam suatu penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahuinya, maka penelitian tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar yang ditetapkan.⁷

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian adalah wawancara, yaitu teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab lisan yang berlangsung satu arah, di mana pertanyaan datang dari pihak yang mewawancarai dan jawaban yang diberikan dari pihak yang diwawancarai.⁸ Jenis wawancara yang peneliti gunakan adalah wawancara semi terstruktur, yaitu peneliti hanya menyiapkan beberapa pertanyaan dengan pertanyaan

⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D.*, 124.

⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D.*, 224.

⁸ Fathoni, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi.*, 105.

kunci untuk memandu jalannya proses tanya jawab. Pertanyaan disiapkan juga memiliki kemungkinan untuk dikembangkan dalam proses wawancara.⁹

Peneliti mewawancarai beberapa pihak pemilik dan penyewa tanah untuk menggali informasi secara langsung dalam mendapatkan data berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

D. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah analisis induktif, yaitu teknik analisis yang berpihak pada fakta-fakta yang bersifat khusus, lalu diteliti, dan akhirnya akan ditemui pemecahan masalah yang bersifat umum.¹⁰

Peneliti menggunakan data yang telah diperoleh dari sumber data primer dan sekunder melalui wawancara dan dokumentasi, kemudian data tersebut dianalisis dengan teknik analisis induktif yang berangkat dari informasi mengenai pandangan *masalah* dalam fikih muamalah terhadap akad sewa tanah negara di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah.

⁹ Ibrahim, *Metode Penelitian Kualitatif: Panduan Penelitian beserta Contoh Proposal Kualitatif.*, 89.

¹⁰ Ali, *Metode Penelitian Hukum.*, 107.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah

Desa Bumi Nabung Ilir berdiri sejak tahun 1200-an. Desa tersebut pada awalnya dikenal dengan nama Pendukuhan Pesirah yang merupakan salah satu bagian dari Kecamatan Bumi Nabung yang pada masa itu memiliki jumlah kepala keluarga \pm 17. Seiring dengan penambahan penduduk dan pertumbuhan ekonomi masyarakat, akhirnya pada tahun 2023, Desa Bumi Nabung Ilir sudah berkembang dengan luas wilayahnya \pm 2.077 ha dan jumlah kepala keluarga \pm 3.978 dibagi menjadi 20 dusun.¹

Tingkat perkembangan Desa Bumi Nabung Ilir termasuk desa swakarya dengan mata pencaharian penduduk bertumpu pada hasil produksi pertanian. Jumlah penduduk desa tersebut hingga saat ini adalah 12.794 jiwa yang terdiri dari penduduk berjenis kelamin laki-laki 6.490 dan berjenis kelamin perempuan 6.304 dengan jumlah kepala keluarga 3.978.²

Desa Bumi Nabung Ilir terletak di Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah dengan jarak dari Ibu Kota Provinsi Lampung \pm 130 km, Ibu Kota Kabupaten Lampung Tengah \pm 75 km, Kecamatan 0 km dengan batas wilayah, sebagai berikut:

¹ Profil Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah pada 12 September 2023.

² Profil Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah pada 12 September 2023.

1. Utara berbatasan langsung dengan Desa Bumi Nabung Utara dan Desa Mataram Ilir.
2. Timur berbatasan langsung dengan Desa Bumi Nabung Timur dan Desa Reno Basuki.
3. Selatan berbatasan langsung dengan Desa Bumi Nabung Baru dan Desa Bumi Nabung Selatan.
4. Barat berbatasan langsung dengan Desa Bumi Nabung Selatan dan Desa Mataram Udik.³

Sebagian besar wilayah Desa Bumi Nabung Ilir merupakan tanah lahan kering dan sebagian kecil rawa atau lebung yang dimanfaatkan oleh masyarakat setempat untuk berkebun kelapa sawit dan karet serta bertani singkong, padi tadah hujan, dan jagung dengan rincian penggunaan lahan, sebagai berikut:

1. Tanah tadah hujan : 779 ha.
2. Tanah tegalan : 870,5 ha.
3. Tanah pekarangan : 376 ha.
4. Tanah lain-lain : 51,5 ha.⁴

Sebagian besar penduduk Desa Bumi Nabung Ilir beragama Islam, tetapi juga terdapat penganut agama lain, seperti Kristen, Katolik, Hindu, dan Budha. Toleransi antar umat beragama berjalan dengan baik dengan saling

³ Profil Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah pada 12 September 2023.

⁴ Profil Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah pada 12 September 2023.

menghargai antar pemeluk agama yang satu dengan yang lain dan tidak pernah terjadi selisih paham antar mereka.⁵

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dipahami, bahwa Desa Bumi Nabung Ilir sudah ada sejak tahun 1200-an yang mulanya dikenal dengan Pendukuhan Pesirah. Desa tersebut termasuk salah satu desa dalam teritori Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah dengan jumlah kepala keluarga \pm 3.798 yang mayoritas penduduknya beragama Islam. Total luas wilayah desa tersebut \pm 2.077 ha yang seiring dengan penambahan penduduk dan ekonominya sampai tahun 2023 rerata masyarakatnya bermata pencaharian sebagai petani dan pekebun.

B. Akad Sewa Tanah Negara di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah

Desa Bumi Nabung Ilir sebagai bagian dari Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah dalam sektor pertanian memiliki tanah yang subur untuk bercocok tanam. Aktivitas masyarakat di desa tersebut umumnya bertani dan berkebun, tetapi tidak semua masyarakatnya memiliki lahan sendiri untuk dikelola, sehingga mereka menyewa lahan milik orang lain, di mana tanah yang lazimnya disewakan adalah tanah yang berada di daerah aliran sungai.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, Bapak Ismail sebagai pihak yang menyewakan tanah di desa tersebut menjelaskan, bahwa perjanjian yang dilakukan dalam sewa-menyewa tanah dengan pihak penyewa dilakukan

⁵ Profil Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah pada 12 September 2023.

secara lisan atas dasar saling percaya, biasanya tanah tersebut digunakan untuk bertani jagung atau singkong. Mereka akan menyepakati tempat tanah yang disewakan, luasnya, masa sewa, harga sewanya, dan sistem pembayarannya, seperti tanah yang disewakan berada di tepi sungai seluas 2 ha, di mana selama 1 kali masa tanam (1 tahun) harga yang ditawarkan sebesar Rp2.000.000 yang dibayar secara tunai ketika masa panen tiba di tempat pihak yang menyewakannya. Memang benar tanah yang disewakan tersebut milik negara, karena tidak adanya surat-menyurat resmi yang dimiliki, tetapi tanah tersebut didapatkannya secara turun-temurun dari kakek dan neneknya. Alasan menyewakan tanah tersebut karena untuk biaya sekolah anak dan juga karena sudah tidak mampu lagi untuk mengelolanya.⁶

Prosedur perjanjian saat melakukan akad sewa-menyewa tersebut menurut Bapak Saleh sebagai pihak lain yang menyewakan tanah di desa tersebut dilangsungkan secara lisan saja, umumnya tanah tersebut disewa untuk bertani jagung atau singkong, di mana pihak penyewa akan menemui pihak pemilik tanah tersebut untuk melakukan tawar-menawar harga berdasarkan letak tanah, luas, waktu, dan sistem pembayaran sewanya sampai ada kesepakatan di antara kedua belah pihak, dalam hal ini tanah yang disewakan berada di tepi sungai seluas 3 ha, per 1 tahun (1 kali masa tanam) ditawarkan harga sebesar Rp2.500.000 yang dibayar secara tunai ketika masa panen tiba di kediaman pihak yang menyewakannya. Tanah yang disewakan tersebut menurutnya berasal dari warisan nenek moyang, bukan milik negara,

⁶ Ismail, Pemilik Tanah di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah, Wawancara pada 05 September 2023.

meskipun dirinya tidak memiliki sertifikat resmi kepemilikan tanah tersebut. Hal utama yang mendorongnya menyewakan tanah tersebut untuk bisa menambah penghasilan.⁷

Bapak Zulkarnain sebagai pihak lain yang menyewakan tanah di desa tersebut secara lebih lanjut menerangkan, bahwa perjanjian antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa dalam sewa-menyewa tanah tersebut dilakukan secara lisan untuk dikelola bertani jagung atau singkong dan ini sudah menjadi kebiasaan bagi masyarakat setempat, di mana kedua belah pihak yang bertransaksi tersebut akan saling bernegosiasi tentang harga sewa dengan memperhatikan dan mempertimbangkan lokasi dan luas tanah yang disewakan serta berapa lama waktu dan pembayaran sewanya yang diakhiri dengan kesepakatan bersama, di mana lokasi tanah yang disewakan berada di tepi sungai seluas 4 ha, per 1 kali musim tanam diberikan harga sebesar Rp3.500.000 yang dibayar secara tunai ketika masa panen tiba di rumah pihak yang menyewakannya. Tanah yang menjadi objek sewa tersebut pada dasarnya milik negara, tetapi dalam pengelolaannya di masa lalu tanah tersebut dipergunakan masyarakat untuk bercocok tanam dan dilaksanakan secara turun-temurun. Tanah tersebut disewakan karena keterbatasan waktu yang dimiliki dalam pengelolaannya, selain itu juga dapat menjadi tambahan penghasilan yang di sisi lain juga membantu pihak lain memanfaatkan keterampilannya dalam bertani.⁸

⁷ Saleh, Pemilik Tanah di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah, Wawancara pada 05 September 2023.

⁸ Zulkarnain, Pemilik Tanah di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah, Wawancara pada 05 September 2023.

Peneliti di sisi lain juga melakukan penelusuran kepada pihak penyewa tanah di desa tersebut, salah satunya Bapak Ali yang menyewa tanah milik Bapak Ismail, bahwa perjanjian yang terjadi atas penyewaan tersebut dilakukan secara lisan, biasanya pihak penyewa akan datang langsung menemui pihak yang menyewakannya, lalu terjadilah tawar-menawar di antara kedua belah pihak mengenai tempat tanah yang disewakan serta luasnya, masa sewa, harga sewa, dan sistem pembayarannya, dalam hal ini dirinya ingin menyewa lahan seluas 2 ha yang posisinya berada di pinggir sungai untuk bertani jagung selama 2 kali masa panen (2 tahun) yang harga sewanya akan dibayar sepenuhnya ketika panen tiba sebesar Rp4.000.000 di tempat pihak yang menyewakannya. Kesepakatan yang terjadi kemudian pihak penyewa dapat langsung menggarap tanah tersebut di keesokan harinya. Dirinya tidak begitu mengetahui tanah yang disewakan tersebut milik negara, melainkan yang diketahuinya tanah tersebut memang sering disewakan. Menyewa tanah tersebut karena prosesnya yang mudah, di mana dari segi pembayaran dapat ditunda pada saat panen tiba.⁹

Bapak Ahmad sebagai pihak penyewa tanah milik Bapak Saleh menjelaskan, bahwa perjanjian dalam sewa-menyewa tanah tersebut mulanya pihak penyewa datang ke tempat pihak yang menyewakan dengan mengutarakan keinginannya menyewa tanah untuk menanam singkong, kemudian pihak yang menyewakan menawarkan harga berdasarkan letak tanah, luas, waktu, dan sistem pembayaran sewanya, dalam hal ini tanah yang

⁹ Ali, Penyewa Tanah di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah, Wawancara pada 08 September 2023.

disewanya berada di tepian sungai seluas 3 ha, selama 2 tahun (2 kali masa tanam) dengan harga Rp5.000.000 yang dibayar sepenuhnya pada saat panen tiba di kediaman pihak yang menyewakannya, kemudian kesepakatan pun terjadi hanya secara lisan saja dan pihak penyewa dapat langsung menggarap tanah tersebut pada hari berikutnya. Pihak penyewa tidak mengetahui tanah tersebut merupakan milik negara, karena tanah tersebut memang sebelumnya dikelola oleh pemiliknya, tanpa mempertanyakan keabsahan kepemilikan tanah tersebut. Alasan yang melatarbelakangi menyewa tanah tersebut karena tidak memiliki lahan untuk dikelola, sedangkan menyewa tanah tersebut dengan cara demikian harganya tidak terlalu mahal sebab letaknya yang berada di tepian sungai.¹⁰

Perjanjian yang terjadi dalam sewa-menyewa tanah di desa tersebut menurut Bapak Majid sebagai pihak penyewa tanah milik Bapak Zulkarnain dilakukan secara lisan yang diawali pertemuan antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan di kediamannya. Pihak penyewa dalam kondisi tersebut ingin menyewa tanah untuk keperluan bertani jagung, selanjutnya pihak yang menyewakan menjelaskan harga sesuai lokasi dan luas tanah yang disewakan serta rentang waktu dan pembayarannya, penawaran tersebut kemudian disetujui oleh pihak penyewa dengan ketentuan lokasi berada di pinggir sungai seluas 4 ha selama 2 kali masa tanam dengan harga Rp7.000.000 yang dibayar sepenuhnya pada saat panen tiba di rumah pihak yang menyewakannya. Pihak penyewa dalam persoalan tanah yang dijadikan

¹⁰ Ahmad, Penyewa Tanah di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah, Wawancara pada 08 September 2023.

objek sewa tersebut memahami jika tanah tersebut adalah milik negara karena merupakan warisan, tetapi karena keterbatasan tanah yang dimilikinya serta dari segi harga yang murah mendorongnya untuk menyewa tanah tersebut.¹¹

Berdasarkan penelitian yang dilakukan kepada beberapa pihak pemilik tanah dan penyewanya, maka dapat diketahui, bahwa perjanjian sewa-menyewa tanah di desa tersebut seringkali dilakukan secara lisan, di mana pihak penyewa terlebih dahulu menemui pihak pemilik tanah dalam rangka menyewa tanah tersebut untuk bertani jagung atau singkong, menanggapi keinginan tersebut pihak pemilik tanah selanjutnya menawarkan harga berdasarkan lokasi dan luas tanah serta waktu dan pembayaran sewanya, selanjutnya penawaran tersebut disepakati oleh kedua belah pihak dan tanah dapat dikelola di keesokan harinya. Tanah yang dijadikan sebagai objek perjanjian tersebut umumnya diketahui oleh pihak yang menyewakan sebagai milik negara karena ketiadaan sertifikatnya, tetapi mereka beralasan kepemilikan tanah tersebut berasal dari turun-temurun, sedangkan bagi pihak penyewa rata-rata tidak begitu mempersoalkan asal usul tanah tersebut. Faktor yang menyebabkan terjadinya sewa-menyewa tanah tersebut bagi pihak yang menyewakan disebabkan karena ketidakmampuan lagi untuk mengelolanya, dapat menambah penghasilan, menolong pihak lain memanfaatkan kemampuannya, sedangkan bagi pihak penyewa disebabkan karena prosedur pembayarannya bisa ditunda, ketiadaan tanah untuk dikelola, dan harga yang relatif lebih murah.

¹¹ Majid, Penyewa Tanah di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah, Wawancara pada 08 September 2023.

Akad sewa-menyewa pada dasarnya sebagai solusi yang tepat bagi terjadinya hubungan yang adil antara pemilik tanah dengan penggunanya, di mana pemilik tanah mendapatkan imbalan atas kegunaan tanahnya sebagaimana penyewa berhak mendapatkan kegunaan tanahnya dalam batas waktu yang disepakati. Hal menarik dalam akad tersebut perihal tanah yang dijadikan sebagai objek sewanya di Desa Bumi Nabung Ilir milik negara, di mana ketentuannya sudah diatur sedemikian rupa oleh peraturan perundang-undangan terkait, sementara itu tanah tersebut justru dalam praktiknya disewakan kepada pihak lain, sehingga dikhawatirkan berisiko menimbulkan perselisihan yang berkepanjangan di antara para pihak yang bersangkutan.

Bapak Ismail sebagai pemilik tanah yang disewakan di desa tersebut menjelaskan, dalam praktiknya permasalahan yang timbul berupa ketidaktepatan pembayaran uang sewa, di mana ketika panen tiba, pihak penyewa tidak beriktikad baik dengan mengulur waktu pembayaran sebagaimana yang disepakati dalam perjanjiannya. Menyikapi hal tersebut, pihak yang menyewakan menemui pihak penyewa di kediamannya untuk meminta biaya sewa yang menjadi haknya, karena perjanjian ini didasari rasa saling percaya di antara kedua belah pihak, sehingga pihak yang menyewakan tersebut dapat memakluminya. Manfaat dari adanya perjanjian tersebut sebagai alternatif investasi yang sangat menjanjikan, sebab sudah tidak

mampu untuk mengelolanya, daripada terlantar, lebih baik di sewakan saja, meskipun tanah tersebut milik negara.¹²

Permasalahan yang sering terjadi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah di desa tersebut menurut Bapak Saleh sebagai pemilik tanah lainnya yang disewakan ketika hasil panennya gagal atau tidak sesuai dengan ekpektasi pihak penyewa, di mana hal ini berpengaruh pada pembayaran sewanya. Pihak yang menyewakan dalam menanggapi hal tersebut dapat mengerti, sebab hasil panen tidak dapat diprediksi dengan tepat dan pihak penyewa di sisi lain bertanggung jawab membayar biaya sewanya secara dicicil. Manfaat menyewakan tanah dengan cara demikian, walaupun tanahnya milik negara, tidak memerlukan waktu untuk mengelolanya, sehingga dapat mengerjakan pekerjaan lainnya.¹³

Bapak Zulkarnain sebagai pemilik tanah lainnya yang disewakan di desa tersebut menyatakan, bahwa dalam perjanjian tersebut pernah ada permasalahan yang muncul akibat kelalaian pihak penyewa dalam mengelola tanahnya yang dikeruk tanpa ditentukan terlebih dahulu ukurannya yang mengakibatkan tanah setelah disewa menjadi rusak dan susah untuk ditanami kembali. Menanggapi kondisi tersebut, pihak yang menyewakan meminta ganti rugi untuk memperbaiki kondisi tanah yang rusak agar dapat digunakan kendali seperti semula. Manfaat dari perjanjian sewa-menyewa tanah tersebut dari segi prosesnya yang praktis, tidak perlu hitam di atas putih, dan yang jelas

¹² Ismail, Pemilik Tanah di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah, Wawancara pada 05 September 2023.

¹³ Saleh, Pemilik Tanah di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah, Wawancara pada 05 September 2023.

sangat menguntungkan, meskipun tanah tersebut tidak memiliki sertifikatnya sejauh ini aman-aman saja.¹⁴

Bapak Ali sebagai pihak penyewa tanah di desa tersebut di sisi lain menuturkan, bahwa tidak jarang pihak yang menyewakan meminta biaya sewa sebelum waktu yang disepakati, seharusnya jatuh tempo pada saat panen sudah tiba, tetapi pihak yang menyewakan memaksa untuk memintanya sebulan sebelum panen tiba dengan alasan digunakan untuk keperluan mendesak. Merespons tindakan pihak yang menyewakan tersebut, pihak penyewa mengingatkan tempo yang disepakati di awal perjanjian, kalau ingin dibayar sebelum panen uangnya pun belum ada. Manfaat dari adanya perjanjian tersebut, meskipun tanah tersebut milik negara, jelas dirasakan karena tidak memerlukan modal yang banyak, sehingga dapat menekan pengeluaran dengan fokus pada biaya-biaya dalam proses penanaman.¹⁵

Permasalahan yang pernah terjadi dalam perjanjian sewa-menyewa tanah di desa tersebut menurut Bapak Ahmad sebagai pihak penyewa saat hasil panennya tidak sesuai dengan harapannya yang tentu mempengaruhi pembayaran sewanya. Pihak penyewa dalam menyikapi hal tersebut beriktikad baik dengan meminta tenggat waktu pembayaran kepada pihak yang menyewakan untuk mencicil biaya sewanya. Manfaat menyewa tanah dengan cara demikian tanpa adanya uang panjar, sehingga ketika panen besar

¹⁴ Zulkarnain, Pemilik Tanah di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah, Wawancara pada 05 September 2023.

¹⁵ Ali, Penyewa Tanah di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah, Wawancara pada 08 September 2023.

keuntungannya cukup banyak dapat memenuhi kebutuhan hidup keluarga, walaupun tanahnya milik negara.¹⁶

Bapak Majid sebagai pihak penyewa tanah di desa tersebut menyatakan, bahwa permasalahan yang pernah timbul dalam perjanjian tersebut pihak yang menyewakan meminta kembali tanah miliknya sebelum masa persewaan habis. Menanggapi hal tersebut, pihak penyewa tentu sangat merasa keberatan, karena hal semacam ini dapat merugikannya dan jika bersikeras ingin dikembalikan, maka pihak yang menyewakan harus mengganti seluruh biaya yang dikeluarkannya dalam proses penanaman. Manfaat dari perjanjian sewa-menyewa tanah tersebut membantunya memanfaatkan keterampilan dengan modal yang tidak banyak serta harga sewa yang terbilang murah, sehingga keuntungan yang didapat lebih dari cukup untuk memenuhi nafkah keluarganya.¹⁷

Berdasarkan penelitian yang dilakukan kepada beberapa pihak pemilik tanah dan penyewanya, maka dapat diketahui, bahwa permasalahan yang ada dalam perjanjian sewa-menyewa tanah bagi pihak yang menyewakan di antaranya meminta biaya sewa sebelum jatuh tempo, hasil panen yang mempengaruhi pembayaran sewanya, dan mengambil alih tanah sebelum tempo sewanya habis, sedangkan bagi pihak penyewa di antaranya keterlambatan pembayaran sewanya, hasil panennya gagal, kelalaian dalam mengelola tanahnya. Menanggapi permasalahan tersebut, kedua belah pihak

¹⁶ Ahmad, Penyewa Tanah di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah, Wawancara pada 08 September 2023.

¹⁷ Majid, Penyewa Tanah di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah, Wawancara pada 08 September 2023.

menyelesaikannya secara musyawarah dengan menagih biaya sewa yang menjadi haknya, menyepakati pembayaran sewanya secara cicilan, memperbaiki tanah yang dirusaknya, mengingatkan waktu sewa yang telah disepakati bersama, mengganti seluruh biaya penanaman jika tanahnya ingin dikembalikan. Manfaat sewa-menyewa tanah dengan cara demikian, meskipun tanah yang disewakan secara yuridis milik negara, di antaranya sebagai alternatif investasi, prosedurnya yang praktis, tidak memakan banyak modal, tanpa uang muka, dan keuntungan yang dapat memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.

Tanah yang dijadikan sebagai objek dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut diketahui terletak di bantaran sungai yang masuk dalam kategori tanah sempadan. Pemberian hak atas tanah di kawasan sempadan harus mempertimbangkan aspek ramah lingkungan, sehingga tidak terjadi kerusakan lingkungan karena kawasan tersebut merupakan penyangga antara laut dan darat yang tidak boleh ada bangunan di atasnya. Peneliti dalam menggali informasi yang mendalam terkait keabsahan dari tanah tersebut selain meneliti dari pihak pemilik dan penyewa juga meneliti pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lampung Tengah.

Bapak Gilang sebagai pihak dari BPN Kabupaten Lampung Tengah menjelaskan, bahwa untuk mengetahui tanah tersebut termasuk dalam kategori tanah sempadan harus ada Tim Penataan Pertanahan dan Pemberdayaan dari BPN yang turun ke lokasi untuk memastikan tanah itu masuk atau tidak dengan menyarankan untuk mengambil koordinat terlebih dahulu. Tugas tim

tersebut menganalisa lahan atau bidang tanah yang bisa disertifikatkan. Hasil dari analisa tersebut, jika tanah itu tidak masuk dalam kawasan, maka bisa dilanjutkan untuk turun petugas ukur dan dapat dibuat sertifikat tanahnya, tetapi jika tanah itu masuk dalam kawasan, maka tanah tersebut tidak dapat dibuat sertifikatnya.¹⁸

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dipahami, bahwa keabsahan dalam kepemilikan tanah yang dijadikan objek dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut cukup meragukan, lantaran ketiadaan sertifikat dari dinas terkait. Tindakan sepihak pemilik tanah yang mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya tanpa adanya bukti yang konkret dan menyewakannya dengan demikian tidak hanya merugikan pihak penyewa, tetapi juga negara yang dalam hal ini tanah tersebut masuk dalam wilayah pemerintahan Kabupaten Lampung Tengah.

C. Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Akad Sewa Tanah Negara di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah

Islam sebagai agama yang *rahmatan lil 'alamin* memberi pedoman bagi kehidupan umat manusia di berbagai bidang, salah satunya dalam bidang muamalah secara menyeluruh tanpa kecuali. Hal ini dimaksudkan untuk memberi peluang bagi perkembangan dalam bermuamalah di kemudian hari. Hubungan antarmanusia yang satu dengan lainnya dengan demikian dapat

¹⁸ Gilang, Koordinator Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lampung Tengah, Wawancara pada 08 November 2023.

terjalin dengan baik dan harmonis, karena tidak ada pihak-pihak yang merugikan dan dirugikan.¹⁹

Salah satu bentuk muamalah yang dipraktikkan oleh sebagian masyarakat di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah adalah perjanjian sewa-menyewa tanah, di mana pihak penyewa dalam transaksi tersebut terlebih dahulu menemui pihak pemilik tanah dengan maksud menyewa tanah tersebut untuk ditanami jagung atau singkong. Pihak pemilik tanah kemudian mematok harga berdasarkan lokasi dan luas tanah serta waktu dan pembayaran sewanya. Penawaran tersebut selanjutnya disepakati oleh kedua belah pihak secara lisan.

Perjanjian tersebut dalam istilah fikih muamalah disebut dengan akad *ijarah*, yaitu aktivitas akad untuk mengambil manfaat sesuatu yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dengan syarat-syarat tertentu.²⁰ Akad *ijarah* yang ditransaksikan tersebut merupakan akad yang bersifat manfaat, di mana objek akadnya berupa manfaat dari suatu barang, yaitu tanah yang dipergunakan untuk menanam jagung atau singkong.

Akad *ijarah* dalam bentuk sewa-menyewa tersebut merupakan muamalah yang telah disyariatkan dalam Islam mengingat kebutuhan umat manusia terhadapnya yang berpedoman pada Al-Qur'an, hadis, dan ijmak, di mana hukum asalnya mubah atau boleh apabila dilakukan sesuai dengan

¹⁹ Muslich, *Fiqh Muamalat.*, 2.

²⁰ Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah.*, 153.

ketentuan yang ditetapkan *syara'*.²¹ Akad *ijarah* dalam bentuk sewa-menyewa di Desa Bumi Nabung Ilir dalam mewujudkan maksud disyariatkannya memiliki beberapa ketentuan dalam bentuk rukun dan syarat, sebagai berikut:

1. Para Pihak yang Berakad (*Aqid*)

Para pihak yang terlibat dalam akad sewa-menyewa tanah di desa tersebut terdiri dari dua orang, yaitu pemilik tanah sebagai pihak yang menyewakan tanah dan penyewa sebagai pihak yang mengelola tanah untuk diambil manfaatnya. Mereka yang terlibat dalam transaksi tersebut orang-orang yang sudah dewasa dan dilakukan atas dasar sukarela.

Aqid dalam akad *ijarah* adalah para pihak yang melakukan akad yang terdiri dari *mu'jir* (pihak yang menyewakan) dan *musta'jir* (pihak yang menyewa).²² Syarat yang berkaitan dengan *aqid* dalam akad *ijarah* adalah berakal (para pelaku akad orang yang berakal), mumayiz menurut ulama Hanafiyah, dan balig dan berakal menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, sehingga akadnya tidak sah apabila pelakunya (*mu'jir* dan *musta'jir*) gila atau masih di bawah umur. Tamyiz menurut ulama Malikiyah sebagai syarat dalam sewa-menyewa dan balig sebagai syarat untuk kelangsungannya, sehingga apabila anak yang mumayiz menyewakan barang yang dimilikinya, maka hukum akadnya sah, tetapi untuk kelangsungannya menunggu izin walinya.²³

²¹ Setyawati dan Oktafia, "Implementasi Pengelolaan Tanah Desa Berbasis Akad Ijarah dalam Upaya Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat Desa Bulusari.," 1031.

²² Syaripudin dan Susanto, "Praktik Akad Sewa Tanah untuk Produksi Bata Merah Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Desa Tanjungsari, Kec. Karangpawitan, Kab. Garut).," 10.

²³ Az-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu* 5., 389.

Mereka yang terlibat dalam akad sewa-menyewa tanah di desa tersebut menurut syarat para pihak yang berakad *ijarah* sesuai dengan pendapat ulama Syafi'iyah dan Hanabilah sudah terpenuhi, di mana mereka yang melakukannya berakal dan balig, bukan termasuk anak yang tidak mumayiz atau orang gila serta dilakukan atas dasar persetujuan kedua belah pihak.

2. Objek yang Diakadkan (*Manfa'ah*)

Tanah sebagai objek yang ditransaksikan dalam akad sewa-menyewa tanah di desa tersebut dimiliki oleh pihak yang menyewakannya secara warisan yang tidak memiliki sertifikat atas kepemilikannya. Tanah tersebut berlokasi di tepi sungai seluas 2-4 ha yang disewa oleh pihak penyewa untuk ditanami jagung atau singkong selama 1-2 tahun (1-2 kali masa tanam).

Manfa'ah dalam akad *ijarah* adalah kemanfaatan suatu barang yang disewa dalam perjanjian sewa-menyewa.²⁴ Syarat yang berkaitan dengan *manfa'ah* dalam akad *ijarah* menurut Az-Zuhaili adalah adanya hak kepemilikan atau kekuasaan (*al-wilayah*), manfaat atas sesuatu yang diakadkan diketahui secara jelas guna menghindari perselisihan, sesuatu yang diakadkan bisa diambil manfaatnya secara sempurna dan sesuai dengan syariat, barang yang disewa bisa diserahkan bersama manfaat yang ada di dalamnya, dan manfaat yang sedang diakadkan tersebut hukumnya

²⁴ Syaripudin dan Susanto, "Praktik Akad Sewa Tanah untuk Produksi Bata Merah Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Desa Tanjungsari, Kec. Karangpawitan, Kab. Garut)," 10.

mubah.²⁵ Sabiq menambahkan lebih lanjut, bahwa menyewakan tanah hukumnya boleh, tetapi disyaratkan tanah yang disewakan tersebut harus jelas, apakah untuk pertanian atau dibangun di atasnya suatu bangunan. Penyewaan tanah jika digunakan untuk pertanian, maka harus ada penjelasan mengenai tanaman yang akan ditanami di atas tanah tersebut, kecuali jika pemiliknya mengizinkan kepada penyewa untuk menanam apa pun yang diinginkannya.²⁶

Tanah yang dijadikan sebagai objek dalam akad sewa-menyewa di desa tersebut peruntukannya ditanami jagung atau singkong sesuai dengan kesepakatan bersama, sehingga menurut Sabiq penyewaan tanah tersebut hukumnya boleh, tetapi di sisi lain tanah tersebut menurut syarat *manfa'ah* dalam akad *ijarah* belum memenuhi syarat kelangsungan akad menurut Az-Zuhaili, meskipun tanah tersebut diketahui bermanfaat dengan jelas kegunaannya, karena *mu'jir* dalam hal ini tidak mempunyai hak milik atas tanah yang disewakannya, sebab pada dasarnya tanah tersebut secara yuridis milik negara dan menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah statusnya ditangguhkan menunggu persetujuan pemilik tanah (negara), sedangkan menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah hukumnya batal, sehingga mempengaruhi penyerahannya.

3. Sewa (*Ujrah*)

Sewa sebagai harga dalam akad sewa-menyewa tanah di desa tersebut ditentukan berdasarkan penawaran sesuai dengan lokasi, luas, dan

²⁵ Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu* 5., 389-400.

²⁶ Sabiq, *Fikih Sunnah* 5., 270.

waktu sewanya, seperti tanah yang berlokasi di pinggiran sungai seluas 2 ha selama 2 kali masa tanam (2 tahun) sebesar Rp4.000.000, 3 ha selama 2 tahun sebesar Rp5000.000, dan 4 ha selama 2 kali masa tanam sebesar Rp7.000.000. Harga tersebut dibayarkan secara tunai pada saat panen tiba, di mana pihak penyewa menyerahkannya di kediaman pihak yang menyewakan tanah.

Ujrah dalam akad *ijarah* adalah sesuatu yang diberikan kepada pihak yang menyewakan (*mu'jir*) barang yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh pihak penyewa (*musta'jir*).²⁷ Syarat yang berkaitan dengan *ujrah* dalam akad *ijarah* secara umum menurut jumhur ulama ada dua macam, yaitu hendaknya sewa tersebut harta yang bernilai dan diketahui serta sewa tidak berbentuk manfaat yang sejenis dengan objek akad.²⁸ Akad *ijarah* dapat menjadi sah dengan sewa yang berwujud sesuatu yang sah, jika dibuat harga yang diketahui oleh dua pihak yang bertransaksi, baik itu ukuran, jenis, dan sifatnya, tetapi jika ongkos tersebut tidak kontan, maka cukup dengan melihatnya saja.²⁹

Harga sewa dalam akad sewa-menyewa di desa tersebut berupa uang tunai yang sebelumnya sudah ditentukan oleh pihak yang menyewakan berdasarkan lokasi, luas, dan waktu sewanya. Pembayaran harga sewa tersebut dilakukan secara kontan ketika pihak penyewa sudah memanen hasil tanamannya yang penyerahannya di tempat pihak yang

²⁷ Haerullah, "Analisis Hukum Islam terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa (Ijarah) Sawah di Desa Kemirian Tamanan, Bondowoso," 7.

²⁸ Az-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu* 5., 400-404.

²⁹ Haerullah, "Analisis Hukum Islam terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa (Ijarah) Sawah di Desa Kemirian Tamanan, Bondowoso," 6.

menyewakannya. Harga sewa tersebut dengan demikian sudah sesuai dengan ketentuan mengenai *ujrah* dalam akad *ijarah*.

4. Ijab dan Kabul (*Sighat*)

Ijab dan kabul dalam perjanjian sewa-menyewa tanah di desa tersebut diawali dengan pertemuan antara kedua belah pihak, di mana pihak penyewa dalam kondisi demikian mengutarakan keinginan serta tujuannya untuk menyewa tanah tersebut, selanjutnya pihak yang menyewakan merespons permintaan tersebut dengan menawarkan harga sewa berdasarkan lokasi, luas, dan waktu sewanya, kemudian penawaran tersebut diakhiri dengan kesepakatan yang dilakukan secara lisan.

Sighat dalam akad *ijarah* adalah ijab (pernyataan pihak pertama [*musta'jir*] mengenai isi akad yang diinginkan) dan kabul (pernyataan pihak kedua [*mu'jir*] untuk menerimanya).³⁰ Syarat yang berkaitan dengan *sighat* dalam akad *ijarah* menurut ulama Syafi'iyah adalah tercapainya akad tersebut dengan ijab dan kabul atau yang menggantikan keduanya, yaitu *mu'athah* (saling memberi tanpa adanya *sighat*) jika hal itu berlaku dalam kebiasaan masyarakat. Disyaratkan pula dalam *sighat* adanya kesesuaian antara kabul dengan ijab, tidak ada pemisah yang lama antara keduanya, dan tidak mengaitkan keduanya dengan syarat.³¹

Ijab dan kabul dalam akad sewa-menyewa di desa tersebut menurut syarat *sighat* dalam akad *ijarah* sesuai dengan pendapat ulama Syafi'iyah sudah terpenuhi, di mana tercapainya akad tersebut dilakukan secara lisan

³⁰ Haerullah, "Analisis Hukum Islam terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa (Ijarah) Sawah di Desa Kemirian Tamanan, Bondowoso," 7.

³¹ Sabiq, *Fikih Sunnah* 5., 261.

karena sudah menjadi kebiasaan masyarakat setempat dengan menjunjung tinggi prinsip saling percaya antarsatu sama lain dengan adanya kesesuaian antara kabul dengan ijab yang tidak ada pemisah di antara keduanya.

Berdasarkan pembahasan dalam rukun dan syarat dalam akad *ijarah* terhadap perjanjian sewa-menyewa tanah di Desa Bumi Nabung Ilir, peneliti menemukan adanya permasalahan dalam pemenuhan syarat yang berkaitan dengan *manfa'ah*, di mana tanah yang disewakan tersebut tidak memiliki sertifikat yang resmi dari lembaga pemerintahan yang berwenang mengeluarkan perizinannya, sehingga hak kepemilikan atau kekuasaan tanah tersebut secara yuridis menjadi milik negara sepenuhnya dan apabila tanah tersebut dalam pengelolaannya dialihkan kepada pihak lain, dalam hal ini menyewakan, maka hal ini tidak hanya berisiko merugikan pihak penyewa, tetapi secara komprehensif juga merugikan negara.

Penerapan *masalahah* dalam muamalah jauh lebih luas, di mana manusia secara umum bisa menalar bagaimana hukum suatu transaksi, karena *masalahah* pada prinsip muamalah menjadi urutan kedua setelah tauhid yang artinya bagaimana pun interaksi dalam muamalah itu kegiatan yang tidak termasuk ibadah murni maupun yang bersifat dogmatik, karenanya inovasi dan kreasi sangat diterima dalam bermuamalah yang pada intinya semua transaksi haruslah bermuara kepada *masalahah* yang mesti memenuhi dua

unsur, yaitu *halalan* (halal) dan *tayyiban* (memberikan manfaat dan tidak membawa kemudharatan).³²

Penerapan *masalah* peneliti gunakan dalam meninjau kebolehan dalam kelangsungan akad *ijarah* dalam bentuk sewa-menyewa tanah yang secara yuridis kepemilikannya diampu oleh negara, sehingga dapat diketahui dalam praktiknya akad tersebut apakah mengandung kemaslahatan yang menyeluruh dan menghindarkan dari kemudharatan, baik secara individual maupun kolektif.

Allah SWT. dalam menetapkan hukum ada yang secara nyata mengandung perintah dan larangan, ada pula berupa perumpamaan, selain itu juga ada yang perlu ditafsirkan oleh para ulama dan untuk menegakkan kemaslahatan dan menghindarkan kemudharatan sebagian ulama berpendapat jika kebiasaan itu mengandung *masalah*, maka boleh dilaksanakan. Berangkat dari kaidah fikih yang membolehkan segala bentuk transaksi, kecuali jika ada nas yang melarang, maka aktivitas muamalah menjadi legit untuk dibahas.³³

Kegiatan transaksi syariah yang dianggap ber-*masalah* ini secara menyeluruh harus memenuhi unsur ketetapan tujuan syariah. Jumhur ulama membagi *masalah* dari segi tujuan *syara'* dalam menetapkan hukum yang berkaitan secara langsung atau tidak langsung dengan tingkat kebutuhan dan tuntutan kehidupan manusia kepada lima unsur tersebut, sedangkan akad *ijarah* yang diterapkan dalam transaksi di Desa Bumi Nabung Ilir dilihat dari

³² Umar, *Al-Maslahah Al-Mursalah: Kajian atas Relevansinya dengan Pembaharuan Hukum Islam.*, 140.

³³ Hasan, "Teori Masalah dalam Ekonomi Islam (Fikih Muamalah)," 72.

segi kekuatan *masalahah* sebagai *hujjah* dalam menetapkan hukum yang utama *masalahah dharuriyah*.

Maslahah dharuriyah merupakan *masalahah* yang berkaitan dengan hal-hal pokok dalam kebutuhan hidup manusia, baik kebutuhan secara agama (*diniyah*) maupun secara dunia (*dunyawiyah*). *Maslahah* ini ketika hilang dalam diri manusia, maka kehidupannya akan tersia-sia dan menjadi tidak teratur serta akan lalai pada beberapa kewajibannya. *Maslahah* ini memiliki lima pokok penting, yaitu menjaga agama (*ad-din*), jiwa (*an-nafs*), akal (*al-aql*), keturunan (*an-nasb*), dan harta (*al-mal*).³⁴

Faktor yang melatarbelakangi terjadinya akad *ijarah* dalam bentuk sewa-menyewa tanah di desa tersebut bagi pihak yang menyewakan disebabkan karena ketidakmampuannya lagi untuk mengelola, bisa menambah penghasilan, membantu pihak lain memanfaatkan kemampuannya, sementara bagi pihak penyewa disebabkan karena prosedur pembayarannya bisa ditunda, ketiadaan tanah untuk dikelola, dan harga yang relatif lebih murah. Manfaat adanya sewa-menyewa tanah tersebut di antaranya sebagai alternatif investasi, mekanismenya yang praktis, tidak memerlukan banyak modal, tanpa uang muka, dan keuntungan yang dapat memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, meskipun tanah yang disewakan tersebut milik negara, lantaran ketiadaan sertifikat resmi kepemilikannya.

Ditelaah dari faktor yang mendorong terjadinya transaksi serta manfaat yang dirasakan oleh para pihak yang bersangkutan tersebut mengandung

³⁴ Syarifuddin, *Ushul Fiqh 2.*, 348-350.

kemaslahatan, walaupun terdapat kemudharatan di dalamnya. Kemaslahatan yang timbul dalam transaksi tersebut termasuk ke dalam kategori *masalah dharuriyah* dalam memelihara harta (*hifzh al-mal*), karena ketidakmampuan pihak yang menyewakan dalam mengelola tanah yang dimilikinya membuat tanah tersebut disewakan dalam rangka menghindari tanah tersebut dari keterlantaran, sehingga dengan cara demikian dapat membantu pihak penyewa yang memiliki keterampilan dalam bertani yang terkendala sebab tidak mempunyai tanah untuk dikelola, di mana perjanjian yang disepakati mempermudah pihak penyewa dari segi pembayarannya di akhir ketika musim panen tiba yang di sisi lain dari pembayaran tersebut juga menambah penghasilan pihak yang menyewakan, sehingga dari adanya transaksi tersebut hasilnya dapat memenuhi kebutuhan hidup masing-masing di antara mereka.

Kemudharatan yang terdapat dalam transaksi tersebut disebabkan oleh kepemilikan tanah yang disewakan secara yuridis merupakan milik negara, karena pihak yang menyewakan tidak memiliki sertifikat resmi yang menegaskan tanah yang disewakan tersebut memang benar-benar miliknya, tetapi hanya menerangkan secara lisan tanah tersebut berasal dari turun-temurun. Ketiadaan sertifikat tanah tersebut menyebabkan akad *ijarah* yang terjadi bersenjangan dengan syarat kelangsungan akad menurut Az-Zuhaili yang berkaitan dengan kepemilikan atau kekuasaan.

Berbicara mengenai kepemilikan tanah berkaitan erat dengan hak atas tanah itu sendiri, yaitu hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak dapat mempergunakan atau mengelolanya untuk mengambil

manfaat dari hasil tanah tersebut.³⁵ Konsep hak atas tanah yang berlaku dalam hukum agraria nasional dibagi ke dalam dua kelompok hak atas tanah yang bersifat tetap dan yang bersifat sementara, sebagai berikut:

1. Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum dalam jangka waktu yang lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya.
2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara karena hak-hak tersebut dinikmati dalam jangka waktu terbatas yang pada dasarnya dimiliki oleh orang lain.³⁶

Ditinjau dari konsep hak atas tanah dalam hukum agraria diketahui sebelumnya tanah yang menjadi objek dalam akad *ijarah* di Desa Bumi Nabung Ilir adalah tanah sempadan, di mana penguasaan hak tersebut sepenuhnya milik negara, sehingga tanah tersebut termasuk dalam hak atas tanah yang diatur kemudian dengan undang-undang. Penguasaan hak atas tanah tersebut memuat serangkaian wewenang, kewajiban, dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang diwakilinya, tetapi dalam hal ini pihak yang menyewakan tidak memiliki sertifikat sebagaimana yang dimaksud tersebut, sehingga mengakibatkan berakhirnya hak atas tanah tersebut karena sesuatu syarat tidak terpenuhi, yaitu pemberian hak atas tanah.

³⁵ Isnaini dan Lubis, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif.*, 37.

³⁶ Supriadi, *Hukum Agraria.*, 64.

Pengaturan mengenai status tanah bantaran sungai sendiri belum tegas diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, tetapi dalam hal ini dapat merujuk Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019, bahwa wilayah sungai adalah kesatuan wilayah pengelolaan sumber daya air dalam satu atau lebih daerah aliran sungai dan atau pulau-pulau kecil yang luasnya kurang dari atau sama dengan 2.000 km².³⁷

Ketentuan tersebut termasuk di dalamnya tanah bantaran sungai, karena merupakan wilayah pengelolaan sumber daya air, menurut hemat peneliti larangan atas kepemilikan tanah bantaran sungai oleh perseorangan secara implisit terkandung dalam Pasal 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019, bahwa sumber daya air tidak dapat dimiliki dan atau dikuasai oleh perseorangan, kelompok masyarakat, atau badan usaha.³⁸

Penafsiran sistematis dalam ketentuan tersebut terkandung larangan kepemilikan oleh perseorangan atas sumber daya air, termasuk di dalamnya tanah bantaran sungai. Hal tersebut dikarenakan wilayah sungai, termasuk di dalamnya tanah bantaran sungai, merupakan wilayah pengelolaan sumber daya air dan sumber daya air itu sendiri yang dikuasai oleh negara untuk kesejahteraan masyarakat, sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019, bahwa sumber

³⁷ *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air* Pasal 1 angka 11.

³⁸ *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air* Pasal 7.

daya air dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.³⁹

Orang perseorangan tidak dapat memiliki tanah bantaran sungai karena tanah tersebut termasuk dalam wilayah sungai. Negara sebagai pemegang hak menguasai atas tanah, khususnya tanah bantaran sungai, yang memiliki wewenang untuk melakukan pengelolaan atas tanah bantaran sungai agar memberikan manfaat ketersediaan dan kebutuhan air guna kemakmuran masyarakat Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, ketiadaan sertifikat tanah menyebabkan akad *ijarah* dalam sewa-menyewa tanah di desa tersebut menjadi berakhir, sebab adanya aib lama padanya. Hal ini berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019. Akad sewa-menyewa tanah tersebut ditinjau dari *masalah dharuriyah* dalam memelihara harta (*hifzh al-mal*) belum memenuhi syarat yang bersifat umum, karena kemanfaatan tersebut bersenjangan dengan ketentuan yang ada dalam peraturan perundang-undangan terkait, sehingga dalam praktiknya tidak hanya dapat merugikan pihak penyewa, tetapi secara umum juga merugikan negara sebagai pemilik tanah tersebut.

Sehubungan dengan adanya ketentuan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019 terhadap persoalan sewa-menyewa tanah tersebut, dalam hukum pertanahan Islam dikenal istilahnya tanah *kharajiyah*, yaitu zatnya milik seluruh kaum muslimin, di mana negara

³⁹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air Pasal 5.

melalui baitul mal bertindak mewakili kaum muslimin. Ringkasnya, tanah *kharajiyah* ini zatnya milik negara, bukan milik individu, tetapi manfaatnya milik individu.⁴⁰ Sehubungan dengan hal tersebut, pengambilalihan hak milik orang lain secara ilegal, dalam hal ini tanah milik negara yang disewa secara pribadi, dilarang keras dari ajaran agama Islam, sebagaimana dalam redaksi yang tegas Nabi Muhammad SAW. bersabda, sebagai berikut:

لَا يَأْخُذُ أَحَدٌ شِبْرًا مِنَ الْأَرْضِ حَقِّهِ إِلَّا طَوَّقَهُ اللَّهُ إِلَى سَبْعِ أَرْضِينَ يَوْمَ الْقِيَامَةِ.

“Tidaklah salah seorang dari kamu mengambil sejenkal tanah tanpa hak, melainkan Allah akan menghimpitnya dengan tujuh lapis bumi pada hari kiamat kelak.” (HR. Muslim No. 3024).⁴¹

Hadis ini merupakan ancaman sangat berat bagi para pihak yang melanggarnya, sebab bagaimanapun tindakan demikian termasuk kategori dosa besar, baik merampas tanah dengan cara meng-*gashab*, mencuri, ataupun menipu, sedikit atau banyak sama saja.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dipahami, bahwa akad *ijarah* dalam sewa-menyewa tanah yang terjadi di Desa Bumi Nabung Iilir dalam praktiknya sudah memenuhi rukun dan syarat yang berkaitan dengan para pihak yang berakad (*aqid*), sewa (*ujrah*), serta ijab dan kabul (*sighat*), tetapi tidak memenuhi salah satu syarat yang berkaitan dengan kepemilikan atau kekuasaan (*al-wilayah*) terhadap objek akadnya (*manfa'ah*) berupa tanah yang diketahui secara yuridis merupakan milik negara. Akad tersebut ditinjau

⁴⁰ Shohib Muslim, Hairus, dan Rokiyah, “Tinjauan Hukum Positif dan Fiqih Hak atas Kepemilikan Tanah,” *Qolamuna: Jurnal Studi Islam* 7, no. 1 (2021): 125.

⁴¹ Bassam, *Syarah Hadits Pilihan: Bukhari-Muslim.*, 802.

dari *masalah dharuriyah* dalam memelihara harta (*hifzh al-mal*) berdasarkan faktor yang mendorong terjadinya transaksi serta manfaat yang dirasakan meskipun mengandung kemaslahatan bagi para pihak yang bertransaksi, tetapi di sisi lain justru mengandung kemudharatan yang dampaknya tidak hanya merugikan pihak penyewa, tetapi secara umum juga merugikan negara, sehingga menyebabkan akad tersebut menjadi batal karenanya.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat disimpulkan, bahwa akad sewa tanah negara yang terjadi di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah dari sudut pandang *masalah* dalam fikih muamalah belum memenuhi kemanfaatan sesuai *masalah dharuriyah* dalam memelihara harta (*hifzh al-mal*), di mana tanah yang dijadikan sebagai objek akad (*manfa'ah*) tersebut tidak memiliki sertifikat resmi terkait kepemilikannya (*al-wilayah*), sehingga mengakibatkan hukum akad *ijarah* yang dipraktikkan menjadi batal menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah karena tidak memenuhi syarat yang berkaitan dengan hak kepemilikan atau kekuasaan tanah tersebut.

B. Saran

Sehubungan dengan kesimpulan tersebut di atas, maka saran yang dapat diberikan, sebagai berikut:

1. Pihak yang menyewakan tanah sebaiknya meninjau kembali kepemilikan tanah tersebut kepada dinas terkait guna menghindari adanya kerugian dalam transaksinya.
2. Pihak penyewa tanah hendaknya dalam melakukan akad sewa-menyewanya secara tertulis yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah sebagai keabsahannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad. Penyewa Tanah di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah. Wawancara pada 08 September 2023.
- Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Ali. Penyewa Tanah di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah. Wawancara pada 01 Desember 2022.
- Ali. Penyewa Tanah di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah. Wawancara pada 08 September 2023.
- Al-Qazwini, Abu Abdullah Muhammad bin Yazid. *Sunan Ibnu Majah 2*. Jakarta: Gema Insani, 2016.
- Ar-Rifa'i, Muhammad Nasib. *Kemudahan dari Allah: Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir 3*. Jakarta: Gema Insani, 2014.
- Azzam, Abdul Aziz Muhammad. *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam*. Jakarta: Amzah, 2017.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam wa Adillatuhu 5*. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Bassam, Abdullah bin Abdurrahman Alu. *Syarah Hadits Pilihan: Bukhari-Muslim*. Jakarta: Darul Falah, 2011.
- Departemen Agama Republik Indonesia. *Al-Qur'an Tajwid dan Terjemah*. Bandung: Diponegoro.
- Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.
- Fathoni, Abdurrahmat. *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: Rineka Cipta, 2006.
- Ghazaly, Abdul Rahman, Ghufron Ihsan, dan Sapiudin Shidiq. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Kencana Prenda Media Group, 2012.
- Gilang. Koordinator Pendaftaran Tanah di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lampung Tengah. Wawancara pada 08 November 2023.
- Haerullah. "Analisis Hukum Islam terhadap Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa (Ijarah) Sawah di Desa Kemirian Tamanan, Bondowoso." *ESA: Jurnal Kajian Ekonomi Syariah* 3, no. 2 (2021).

- Handayani, Zulfa. "Kontribusi Masalah Al-Thufi dalam Pembaharuan Hukum Islam di Era Kontemporer." *Teraju: Jurnal Syariah dan Hukum* 1, no. 2 (2019).
- Handriyono. "Hukum Menyewakan Lahan Kosong untuk Bercocok Tanam secara Tunai menurut Yusuf Al-Qardhawi (Studi Kasus di Desa Siloting, Kecamatan Batunadua, Kota Padang Sidempuan)." Skripsi, Medan, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2018.
- Hasan, Zaenol. "Teori Masalah dalam Ekonomi Islam (Fikih Muamalah)." *Al-Itmamiy: Hukum Ekonomi Syariah* 4, no. 2, (2022).
- Ibrahim. *Metode Penelitian Kualitatif: Panduan Penelitian beserta Contoh Proposal Kualitatif*. Bandung: Alfabeta, 2015.
- Ismail. Pemilik Tanah di Desa Bumi Nabung Iir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah. Wawancara pada 05 September 2023.
- Ismail. Pemilik Tanah yang Disewakan di Desa Bumi Nabung Iir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah. Wawancara pada 01 Desember 2022.
- Isnaini dan Anggraeni A. Lubis. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Medan: Pustaka Prima, 2022.
- Kudaedah, Nur Asiah. "Masalah menurut Konsep Al-Ghazali." *Diktum: Jurnal Syariah dan Hukum* 18, no. 1 (2020).
- Majid. Penyewa Tanah di Desa Bumi Nabung Iir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah. Wawancara pada 08 September 2023.
- Miswanto, Agus. *Ushul Fiqh: Metode Ijtihad Hukum Islam* 2. Yogyakarta: Magnum Pustaka Utama, 2019.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2012.
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah, 2017.
- Muslim, Shohib., Hairus., dan Rokiyah. Tinjauan Hukum Positif dan Fiqih Hak atas Kepemilikan Tanah. *Qolamuna: Jurnal Studi Islam* 7, no. 1 (2021).
- Muwahid. *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia*. Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2016.

Pardede, Marulak. "Hak Menguasai Negara dalam Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak atas Tanah dan Peruntukkannya." *Jurnal Penelitian Hukum: De Jure* 19, no. 4 (2019).

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 28/PRT/M/2015 Tahun 2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai.

Profil Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah pada 12 September 2023.

Rajagukguk, Erman. *Hukum Agraria, Pola Penguasaan Tanah, dan Kebutuhan Hidup*. Jakarta: Chandra Pratama, 1995.

Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah 5*. Jakarta: Cakrawala Publishing, 2008.

Saleh. Pemilik Tanah di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah. Wawancara pada 05 September 2023.

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.

Setyawati, Ria Rohma dan Renny Oktafia. "Implementasi Pengelolaan Tanah Desa Berbasis Akad Ijarah dalam Upaya Peningkatan Kesejahteraan Masyarakat Desa Bulusari." *JIEI: Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 7, no. 2 (2021).

Silviani, Evi. "Tinjauan Hukum Islam terhadap Sewa Menyewa Tanah Ladang di Desa Bantar, Kecamatan Jatilawang, Kabupaten Banyumas." Skripsi, Purwokerto, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, 2017.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2009.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2002.

Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Syafe'i, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.

Syarifuddin, Amir. *Ushul Fiqh 2*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017.

Syaripudin, Enceng Iip dan Ahmad Setiawan Susanto. "Praktik Akad Sewa Tanah untuk Produksi Bata Merah Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah (Studi

Kasus di Desa Tanjungsari, Kec. Karangpawitan, Kab. Garut).” *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah (JHESY)* 1, no. 1 (2022).

Umar, Mukhsin Nyak. *Al-Maslahah Al-Mursalah: Kajian atas Relevansinya dengan Pembaharuan Hukum Islam*. Aceh: Turats, 2017.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air.

Wati, Wiwik Setia. “Tinjauan Hukum Islam tentang Sewa Menyewa Lahan yang Digantikan Ahli Warisnya (Studi Kasus di Desa Gisting, Kabupaten Tanggamus).” Skripsi, Bandar Lampung, Universitas Islam Negeri Raden Intan, 2018.

Yazid, Fadhil. *Pengantar Hukum Agraria*. Medan: Undhar, 2020.

Yuslem, Nariw. *Kitab Induk Ushul Fikih: Konsep Maslahah Imam Al-Haramain Al-Juwayni dan Dinamika Hukum Islam*. Bandung: Citapustaka Media, 2007.

Zulkarnain. Pemilik Tanah di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah. Wawancara pada 05 September 2023.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Keterangan Pembimbing Skripsi



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.metrouniv.ac.id; email: syariah.iainmetro@gmail.com

Nomor : B. 1971 /In.28.2/D/PP.00.9/11/2022

Metro, 01 November 2022

Lampiran : -

Perihal : **Pembimbing Skripsi**

Kepada Yth:
Isa Ansori, M.H.I
di - Metro

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

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

Nama : Faisal
NPM : 1902021005
Fakultas : Syariah
Jurusan : HESY
Judul : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD SEWA TANAH MILIK NEGARA OLEH PRIBADI (Studi di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah)

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.



Lampiran 2. Surat Izin Pra Survei



**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

Nomor : 2122/In.28/J/TL.01/11/2022
Lampiran : -
Perihal : **IZIN PRASURVEY**

Kepada Yth.,
Kepala Desa Bumi Nabung Ilir
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dalam rangka penyelesaian Tugas Akhir/Skripsi, mohon kiranya Saudara berkenan memberikan izin kepada mahasiswa kami, atas nama :

Nama : **FAISAL**
NPM : 1902021005
Semester : 7 (Tujuh)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP AKAD SEWA
TANAH MILIK NEGARA OLEH PRIBADI (Studi di Desa
Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten
Lampung Tengah)

untuk melakukan prasurvey di Desa Bumi Nabung Ilir, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi.

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

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 22 November 2022
Ketua Jurusan,



Muhamad Nasrudin M.H
NIP 198606192018011001

Lampiran 3. *Outline*

OUTLINE

**AKAD SEWA TANAH MILIK NEGARA MENURUT TINJAUAN
MASLAHAH FIKIH ISLAM
(Studi di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung,
Kabupaten Lampung Tengah)**

HALAMAN SAMPUL

HALAMAN JUDUL

HALAMAN NOTA DINAS

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PENGESAHAN

HALAMAN ABSTRAK

HALAMAN ORISINALITAS PENELITIAN

HALAMAN MOTTO

HALAMAN PERSEMBAHAN

HALAMAN KATA PENGANTAR

HALAMAN DAFTAR ISI

HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

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

BAB II LANDASAN TEORI

- A. Akad Sewa-Menyewa (*Ijarah*)
 - 1. Pengertian Akad Sewa-Menyewa (*Ijarah*)

2. Dasar Hukum Akad Sewa-Menyewa (*Ijarah*)
 3. Rukun dan Akad Syarat Sewa-Menyewa (*Ijarah*)
 4. Berakhirnya Akad Sewa-Menyewa (*Ijarah*)
- B. *Maslahah*
1. Pengertian *Maslahah*
 2. Dasar Hukum *Maslahah*
 3. Persyaratan *Maslahah*
 4. Macam-Macam *Maslahah*
- C. Hak atas Tanah
1. Pengertian Hak atas Tanah
 2. Hak-Hak atas Tanah
 3. Pengaturan Hak atas Tanah
 4. Berakhirnya Hak atas Tanah

BAB III METODE PENELITIAN

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

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Gambaran Umum Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah
- B. Akad Sewa Tanah Milik Negara di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah
- C. Tinjauan *Maslahah* Fikih Islam terhadap Akad Sewa Tanah Milik Negara di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

Mengetahui,
Pembimbing Skripsi,



Dr. Isa Ansori, S.Ag., S.S., M.H.I.
NIP. 197210071999031002

Metro, 23 Agustus 2023
Peneliti,



Faisal
NPM. 1902021005

Lampiran 4. Alat Pengumpul Data

ALAT PENGUMPUL DATA

AKAD SEWA TANAH MILIK NEGARA MENURUT TINJAUAN MASLAHAH FIKIH ISLAM (Studi di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah)

Peneliti melakukan wawancara secara semi terstruktur terhadap tiga orang pemilik tanah dan tiga orang penyewa tanah di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah dalam mendapatkan informasi penelitian dengan pedoman, sebagai berikut:

A. Wawancara kepada Pemilik Tanah

1. Perjanjian seperti apa yang Anda lakukan dengan penyewa tanah?
2. Apakah sebelumnya Anda mengetahui tanah yang disewakan tersebut adalah milik negara?
3. Faktor apa saja yang mendorong Anda melakukan sewa-menyewa tanah milik negara?
4. Pernahkah ada permasalahan dengan pihak penyewa tanah dalam transaksi tersebut?
5. Bagaimana cara Anda menyelesaikan permasalahan tersebut?
6. Manfaat apa yang Anda rasakan dengan adanya akad sewa tersebut walau objeknya tanah negara?

B. Wawancara kepada Penyewa Tanah

1. Perjanjian seperti apa yang Anda lakukan dengan pemilik tanah?
2. Apakah sebelumnya Anda mengetahui tanah yang disewa tersebut adalah milik negara?
3. Faktor apa saja yang mendorong Anda melakukan sewa-menyewa tanah milik negara?
4. Pernahkah ada permasalahan dengan pihak pemilik tanah dalam transaksi tersebut?
5. Bagaimana cara Anda menyelesaikan permasalahan tersebut?

6. Manfaat apa yang Anda rasakan dengan adanya akad sewa tersebut walau objeknya tanah negara?

Mengetahui,
Pembimbing Skripsi,



Dr. Isa Ansori, S.Ag., S.S., M.H.I.
NIP. 197210071999031002

Metro, 23 Agustus 2023
Peneliti,



Faisal
NPM. 1902021005

Lampiran 5. Surat Izin Riset



**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

Nomor : B-1452/In.28/D.1/TL.00/09/2023
Lampiran : -
Perihal : **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.,
Kepala Desa Bumi Nabung Ilir
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: B-1451/In.28/D.1/TL.01/09/2023, tanggal 01 September 2023 atas nama saudara:

Nama : **FAISAL**
NPM : 1902021005
Semester : 9 (Sembilan)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syaria`ah

Maka dengan ini kami sampaikan kepada Kepala Desa Bumi Nabung Ilir bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di Desa Bumi Nabung Ilir, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "AKAD SEWA TANAH MILIK NEGARA MENURUT TINJAUAN MASLAHAH FIKIH ISLAM (Studi di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah)".

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

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 01 September 2023
Wakil Dekan Akademik dan
Kelembagaan,



Elfa Murdiana M.Hum.
NIP 19801206 200801 2 010



**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

Nomor : B-1452/In.28/D.1/TL.00/09/2023
Lampiran : -
Perihal : **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.,
Kepala Badan Pertanahan Nasional
(BPN) Lampung Tengah
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: B-1451/In.28/D.1/TL.01/09/2023, tanggal 01 September 2023 atas nama saudara:

Nama : **FAISAL**
NPM : 1902021005
Semester : 9 (Sembilan)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari`ah

Maka dengan ini kami sampaikan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Lampung Tengah bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Lampung Tengah, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "AKAD SEWA TANAH MILIK NEGARA MENURUT TINJAUAN MASLAHAH FIKIH ISLAM (Studi di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah)".

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

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 01 September 2023
Wakil Dekan Akademik dan
Kelembagaan,



Elfa Murdiana M.Hum.
NIP 19801206 200801 2 010

Lampiran 6. Surat Tugas



**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: B-1451/In.28/D.1/TL.01/09/2023

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

Nama : FAISAL
NPM : 1902021005
Semester : 9 (Sembilan)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

- Untuk :
1. Mengadakan observasi/survey di Desa Bumi Nabung Ilir, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "AKAD SEWA TANAH MILIK NEGARA MENURUT TINJAUAN MASLAHAH FIKIH ISLAM (Studi di Desa Bumi Nabung Ilir, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah)".
 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 : 01 September 2023

Mengetahui,
Pejabat Setempat
An. Kepala Kampung
Sekretaris



Wakil Dekan Akademik dan
Kelembagaan,



Elfa Murdiana M.Hum.
NIP 19801206 200801 2 010

Lampiran 7. Surat Balasan Izin Riset



PEMERINTAH KABUPATEN LAMPUNG TENGAH
KECAMATAN BUMI NABUNG
KAMPUNG BUMI NABUNG ILIR

Alamat : Jalan Abung Kiwan No.01 Kode Pos 34157 Email : b.nabungilir@gmail.com

Nomor : 470/ ~~880~~ /18.02.24.2002/2023
Lampiran : -
Perihal : Surat Balasan Izin Research/Penelitian
Mahasiswa IAIN Metro.

Kepada Yth ;
Dekan/Wakil Dekan Akademik dan Kelembagaan
Institut Agama Islam Negeri Metro
Di –
Metro

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Berdasarkan Surat Izin Research dan Surat Tugas Institut Agama Islam Negeri Metro (IAIN) Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah dengan Nomor :B-1452/In.28/D.1/TL.00/09/2023, maka kami memberikan izin kepada :

Nama : **FAISAL**
NPM : 1902021005
Semester : 9 (Sembilan)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah

Untuk melakukan Research di Desa kami yaitu Desa Bumi Nabung Ilir Kecamatan Bumi Nabung Kabupaten Lampung Tengah. Dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi dengan judul "AKAD SEWA TANAH MILIK NEGARA **ME**NURUT TINJAUAN MASALAH FIKIH ISLAM (Di Desa Bumi Nabung Ilir **KE**camatan Bumi Nabung Kabupaten Lampung Tengah)".

Demikian Surat Balasan Izin Research/Penelitian ini kami berikan, semoga bermanfaat dan dapat dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Bumi Nabung Ilir, 22 September 2023

An.Kepala Kampung

Setaris Kampung



ABDI PATTI JAYA NINGRAT, S.H



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LAMPUNG TENGAH
PROVINSI LAMPUNG**

Jl. Soekarno Hatta Km. 55 Panggungan Gunung Sugih Lampung Tengah e-mail : kantahkablamteng@gmail.com

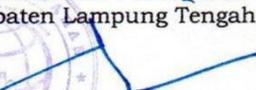
Nomor : UP.02.03/777-18.02/XI/2023 Gunung Sugih, 08 November 2023
Sifat : -
Lampiran : -
Hal : Permohonan Izin Research

Yth. Dekan Institut Agama Islam Negeri Metro
di -

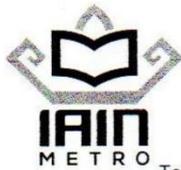
Tempat

Menindaklanjuti Surat Dekan Institut Agama Islam Negeri Metro Nomor : B/145/In.28/D.1/TL.00/09/2023 tanggal 01 September 2023 hal pada pokok surat diatas, maka dengan ini kami sampaikan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Tengah bersedia menerima saudara FAISAL untuk melakukan Izin Research pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Tengah.

Demikian untuk menjadi maklum.

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten Lampung Tengah,

ALBERT MUNTARIE, S.T., M.H.
Nip. 196801091995031003

Lampiran 8. Surat Keterangan Bebas Pustaka



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

NPP: 1807062F0000001

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.iaim@metrouniv.ac.id

**SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA
Nomor : P-1494/In.28/S/U.1/OT.01/12/2023**

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

Nama : FAISAL
NPM : 1902021005
Fakultas / Jurusan : Syari'ah / HESy

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2023/2024 dengan nomor anggota 1902021005

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, 19 Desember 2023
Kepala Perpustakaan

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

Lampiran 9. Surat Keterangan Lulus Uji Turnitin



**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 KETERANGAN UJI KESAMAAN (SIMILARITY CHECK)

No.B-2116/In.28.2/J-HESy/PP.00.9/12/2023

Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Faisal
NPM : 1902021005
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Jenis Dokumen : Skripsi
Pembimbing : 1. Dr. Isa Ansori, S.Ag. SS., M.H.I.
2. -
Judul : AKAD SEWA TANAH MILIK NEGARA MENURUT TINJAUAN
MASLAHAH FIKIH ISLAM (Studi di Desa Bumi Nabung Ilir,
Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah)

Karya ilmiah yang bersangkutan dengan judul di atas, telah melalui proses uji kesamaan (*similarity check*) menggunakan aplikasi *Turnitin*, dengan hasil persentase kesamaan :25 %

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Metro, 20 Desember 2023
Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah),



Moelki Fahmy Ardliansyah, M.H.
NIP. 19930710 201903 1 005

Lampiran 10. Formulir Bimbingan Skripsi



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

Jl. Ki Hajar Dewantara, No. 15A, Kel. Iringmulyo, Kec. Metro Timur, Metro, Lampung, 34112
Telepon: (0725) 41507, Faksimili: (0725) 47296,
Website: www.syariah.metrouniv.ac.id, Email: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Faisal
NPM : 1902021005

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Semester/TA : IX/2023-2024

Hari/Tanggal	Hal yang Dibicarakan	Tanda Tangan
Selasa, 08 Agustus 2023	<p>Latar Belakang Masalah:</p> <p>Jelaskan posisi <i>masalah</i> dalam hal sewa-menyewa tanah negara oleh masyarakat. Jelaskan terlebih dahulu, bahwa dalam tingkat <i>dharuriyah</i> terdapat <i>masalah hifdz al-mal</i>. Dari sudut pandang <i>masalah</i> tersebut apakah bisa dibenarkan sewa-menyewa ini, sehingga peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian</p> <p>Pertanyaan Penelitian:</p> <p>Cukup satu pertanyaan penelitian, bagaimana pandangan <i>masalah</i> fikih Islam terhadap akad sewa tanah milik negara di Desa Bumi Nabung Ilur, Kecamatan Bumi Nabung, Kabupaten Lampung Tengah?</p> <p>Tidak usah ditambah peran negara terhadap hal tersebut? Cukup nanti dijelaskan pada saat analisis</p> <p>Teori <i>Masalah</i></p> <p>Pada sub judul macam-macam <i>masalah</i>. Pada bagian <i>masalah dharuriyah</i> jelaskan rinciannya (<i>hifdz al-din, hifdz al-nafs, hifdz al-mal, hifdz al-'aql</i>)</p> <p>Outline Acc</p> <p>Silakan buat APD</p>	

Pembimbing Skripsi,

Dr. Isa Ansori, S.Ag., S.S., M.H.I.
NIP. 197210071999031002

Mahasiswa Ybs,

Faisal
NPM. 1902021005



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

Jl. Ki Hajar Dewantara, No. 15A, Kel. Iringmulyo, Kec. Metro Timur, Metro, Lampung, 34112
Telepon: (0725) 41507, Faksimili: (0725) 47296,
Website: www.syariah.metrouniv.ac.id, Email: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Faisal
NPM : 1902021005

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Semester/TA : IX/2023-2024

Hari/Tanggal	Hal yang Dibicarakan	Tanda Tangan
Selasa, 23 Agustus 2023	<p>Pertanyaan Penelitian:</p> <p>Tambahkan pertanyaan terkait <i>masalah</i>: manfaat apa yang dapat bapak rasakan dengan adanya akad sewa walau objeknya tanah negara?</p> <p>Sub Judul B. Dokumentasi'</p> <p>Dokumen yang dapat diambil sebagai data bukan foto wawancara, tetapi dokumen yang ada hubungannya dengan tanah atau akad sewa. Contohnya surat tanah, perjanjian tertulis akad sewa, surat-surat keterangan dari kampung atau badan pertanahan mengenai status hukum tanah, dan sebagainya</p> <p>Perbaiki</p> <p><i>Acc</i> untuk dilanjutkan ke penelitian hingga selesai bab penutup setelah diperbaiki</p>	

Pembimbing Skripsi,



Dr. Isa Ansori, S.Ag., S.S., M.H.I.
NIP. 197210071999031002

Mahasiswa Ybs,



Faisal
NPM. 1902021005



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

Jl. Ki Hajar Dewantara, No. 15A, Kel. Iringmulyo, Kec. Metro Timur, Metro, Lampung, 34112
Telepon: (0725) 41507, Faksimili: (0725) 47296,
Website: www.syariah.metrouniv.ac.id, Email: syariah.iaain@metrouniv.ac.id

FORMULIR BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Faisal
NPM : 1902021005

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Semester/TA : IX/2023-2024

Hari/Tanggal	Hal yang Dibicarakan	Tanda Tangan
Senin, 18 Desember 2023	<p>Membahas topik daerah aliran sungai dengan tanah register itu beda. Semestinya perbanyak analisis menggunakan dasar hukum DAS ini</p> <p>https://www.hukumonline.com/klinik/a/bisakah-tanah-bantaran-sungai-jadi-hak-milik-lt6107f352a4265</p> <p>Acc untuk di-munaqosyah-kan setelah ditambahi analisis menggunakan teori pemanfaatan DAS</p> <p>Coba baca link yang saya berikan, di sana bagian bawah diberikan banyak dasar hukum tentang DAS</p> <p>Coba cantumkan pula dasar-dasar hukum itu dalam analisis, di samping aspek masalah menurut fikih</p> <p>Baca juga:</p> <p>https://repository.unej.ac.id/handle/123456789/103421</p> <p>https://jurnal.ugm.ac.id/agritech/article/view/9697</p>	

Pembimbing Skripsi,



Dr. Isa Ansori, S.Ag., S.S., M.H.I.
NIP. 197210071999031002

Mahasiswa Ybs,



Faisal
NPM. 1902021005

Lampiran 11. Riwayat Hidup

RIWAYAT HIDUP



Peneliti bernama Faisal, lahir di Bumi Nabung pada tanggal 29 April 1999. Peneliti beralamat di RT. 003, RW. 001, Kel. Bumi Nabung Ilir, Kec. Bumi Nabung, Kab. Lampung Tengah, Prov. Lampung. Peneliti adalah anak keempat dari pasangan Ayah Saleh dan Ibu Nuraida.

Peneliti menyelesaikan pendidikan formalnya di Sekolah Dasar Negeri 1 Bumi Nabung Ilir pada tahun 2005-2011, Sekolah Menengah Pertama Negeri 1 Bumi Nabung Ilir pada tahun 2011-2014, dan Sekolah Menengah Atas Negeri 1 Bumi Nabung Ilir pada tahun 2014-2017. Peneliti kemudian melanjutkan pendidikan formalnya pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Institut Agama Islam Negeri Metro pada tahun 2019 melalui Seleksi Penerimaan Mahasiswa Baru (SPMB) jalur Ujian Masuk Perguruan Tinggi Keagamaan Islam Negeri (UM-PTKIN).