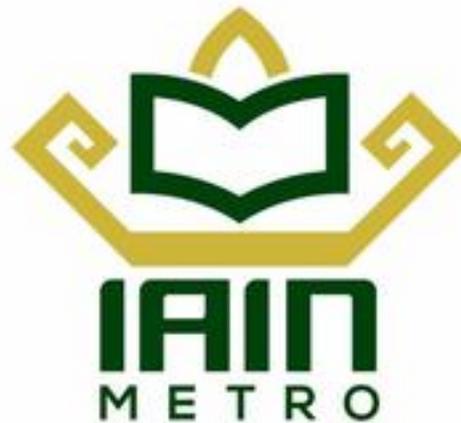


SKRIPSI

SENGKETA UANG SEWA LAHAN TANAH PERUMAHAN DITINJAU HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus di Tanah Lahan Daerah Kota Metro Kauman)

Oleh:

**RANGGA ADITYA
NPM. 13112659**



**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARI'AH
FAKULTAS SYARI'AH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1440 H / 2019 M**

**SENGKETA UANG SEWA LAHAN TANAH PERUMAHAN DITINJAU
HUKUM EKONOMI SYARIAH**

(Studi Kasus di Tanah Lahan Daerah Kota Metro Kauman)

Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH)

Oleh:

RANGGA ADITYA
NPM. 13112659

Pembimbing I : **Dr. Mat Jalil, M.Hum**
Pembimbing II : **Nurhidayati, MH**

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

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1440 H / 2019 M

HALAMAN PERSETUJUAN

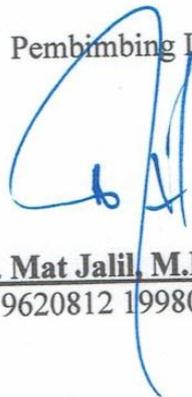
Judul Skripsi : **SENGKETA UANG SEWA LAHAN TANAH PERUMAHAN DITINJAU HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus di Tanah Lahan Daerah Kauman Kota Metro)**

Nama : **Rangga Aditya**
NPM : 13112659
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (HESy)

MENYETUJUI

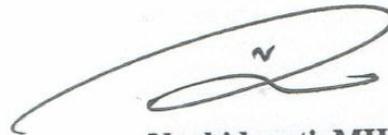
Untuk dimunaqosyahkan dalam sidang munaqosyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.

Pembimbing I



Dr. Mat Jalil, M.Hum
NIP. 19620812 199803 1 001

Metro, 11 Januari 2019
Pembimbing II



Nurhidayati, MH
NIP. 19761109 200912 2 001

NOTA DINAS

Nomor :
Lampiran : 1 (satu) berkas
Hal : Pengajuan Skripsi untuk Dimunaqosyah
Saudara Rangga Aditya

Kepada Yth.
Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro
Di _
Tempat

Assalammu'alaikum Wr. Wb.

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

Nama : **Rangga Aditya**
NPM : 13112659
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (HESy)
Judul : **SENGKETA UANG SEWA LAHAN TANAH
PERUMAHAN DITINJAU HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi Kasus di Tanah Lahan Daerah Kauman Kota Metro)**

Sudah dapat kami setujui dan dapat diajukan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro untuk dimunaqosyahkan.

Demikianlah harapan kami dan atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Wassalammu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing I

Dr. Mat Jalil, M.Hum
NIP. 19620812 199803 1 001

Metro, 11 Januari 2019

Pembimbing II

Nurhidayati, MH
NIP. 19761109 200912 2 001

PENGESAHAN SKRIPSI

Nomor : *B-0150/In.28.2/D/PP.00.9/01/2019*

Judul Skripsi: SENKETA UANG SEWA LAHAN TANAH PERUMAHAN
DITINJAU HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus di Tanah Lahan
Daerah Kauman Kota Metro), disusun oleh: Rangga Aditya, NPM: 13112659,
Jurusan: Hukum Ekonomi Syariah (HESy) telah dimunaqasyahkan dalam sidang
munaqasyah Fakultas Syariah pada hari/tanggal: Kamis/17 Januari 2019.

TIM MUNAQOSYAH

Moderator/Ketua : Dr. Mat Jalil, M.Hum

(.....)

Penguji I : Nawa Angkasa, SH, MA

(.....)

Penguji II : Nurhidayati, MH.

(.....)

Sekretaris : Toto Andri Puspito, M.T.I

(.....)

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah



H. Husnul Fatarib, Ph.D

NIP. 19740104 199903 1 004

ABSTRAK

SENGKETA UANG SEWA LAHAN TANAH PERUMAHAN DITINJAU HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus di Tanah Lahan Daerah Kota Metro Kauman)

Section 1.02 Oleh :
RANGGA ADITYA
NPM: 13112659

Sewa atau *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri. Persoalan tanah di berbagai daerah menunjukkan peningkatan sengketa yang semakin tidak bisa dihindarkan karena mengiringi perubahan sosial yang muncul secara bersamaan di berbagai daerah. Antara perubahan sosial dan hukum khususnya hukum tentang hak tanah sewa menjadi masalah mendasar yang harus segera mendapatkan solusi agar tidak ada salah satu pihak yang dirugikan dan tersakiti. Berdasarkan permasalahan tersebut, peneliti ingin membahas tentang Bagaimanakah akad yang digunakan dalam sewa lahan tanah perumahan di Kauman ditinjau hukum ekonomi syariah? Bagaimanakah efisiensi dari penyelesaian sengketa uang sewa lahan tanah perumahan di Kauman ditinjau hukum ekonomi syariah?

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akad yang digunakan dalam sewa lahan tanah perumahan di Kauman ditinjau hukum ekonomi syariah serta untuk mengetahui efisiensi dari penyelesaian sengketa uang sewa lahan tanah perumahan di Kauman ditinjau hukum ekonomi syariah. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian lapangan yang menghimpun data kualitatif. Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data wawancara dan dokumentasi. Wawancara dilakukan terhadap penyewa, orang yang menyewakan lahan tanah perumahan, serta dua orang saksi. Semua data-data tersebut kemudian dianalisis menggunakan analisis kualitatif melalui pendekatan induktif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengingkaran atas waktu sewa terhadap pihak penyewa dari waktu 5 tahun yang hanya diperbolehkan 3 tahun 11 bulan, dengan dalih tanah tersebut akan digunakan oleh anaknya dan penyewa diminta untuk segera mengosongkan lahan tersebut dan pemilik berjanji akan mengembalikan uang sewa selama 13 bulan dari sisa sewa. Namun pengembalian yang dilakukan jika dihitung hanya cukup 8 bulan dari sisa sewa. Pemilik lahan beralasan untuk biaya perobohan bangunannya. Perilaku pemilik lahan tersebut jelas-jelas telah melanggar ketentuan akad sewa yang telah disebutkan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : RANGGA ADITYA
NPM : 13112659
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah

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

Metro, 26 Desember 2018
Yang Menyatakan,



RANGGA ADITYA
NPM. 13112659

MOTTO

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ يَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا
فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ
آثَمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

Artinya: “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu`amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanat-Nya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan. (Q.S. Al- Baqarah: 283) ¹

¹ Q.S. Al-Baqarah: 283

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk orang-orang yang telah memberikan arti bagi hidupku. Orang-orang yang selalu memberikan kritik dan saran, dengan pengorbanan, kasih sayang dan ketulusannya.

1. Kepada kedua orang tuaku tercinta, yang selama ini selalu mendampingi perjalanan hidupku dalam kondisi apapun. Selalu melimpahkan kasih sayang yang sangat luar biasa, Ibu tersayang (Suminah) dan Ayah tersayang (Kasnoto).
2. Untuk kakakku yang selalu memberiku semangat dalam keadaan apapun.
3. Semua dosen Fakultas Syari'ah yang telah membimbing dan membagi ilmunya untukku dan memberikan motivasi untuk bisa terus semangat dalam menyelesaikan skripsi ini, dan terimakasih atas nasehat serta ilmu yang telah diberikan.
4. Semua teman seperjuangan IAIN METRO, khususnya sahabat-sahabatku terimakasih untuk semua kebersamaan kita selama ini, saling memotivasi, membantu dan mendoakan.
5. Almamaterku tercinta Fakultas Syari'ah Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah (HESy) Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah senantiasa melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya kepada peneliti, sehingga peneliti dapat menyelesaikan proposal ini dengan sebaik-baiknya.

Proposal ini peneliti susun guna dimunaqosahkan dalam sidang Fakultas Syariah IAIN Metro. Atas persetujuan proposal ini peneliti mengucapkan terimakasih kepada yang terhormat :

1. Kedua Orang Tua yang telah memberikan dukungan materi maupun non materi dalam penyusunan proposal ini.
2. Prof. Dr. Hj. Enizar, M.Ag, selaku Rektor IAIN Metro.
3. H. Husnul Fatarib, Ph.D, selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Metro.
4. Sainul, SH., MA, selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah IAIN Metro.
5. Dr. Mat Jalil, M.Hum., selaku pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan proposal ini.
6. Nurhidayati, MH., selaku Pembimbing II yang juga telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan proposal ini.
7. Para Dosen Fakultas Syari'ah yang telah memberikan ilmu baik di dalam perkuliahan maupun di luar perkuliahan.
8. Rekan-rekan Jurusan Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2013 yang telah memberi motivasi dalam menyelesaikan proposal ini.

Atas segala bantuan dan bimbingan dari semua pihak, peneliti ucapkan terimakasih semoga Allah SWT senantiasa membalas segala kebaikan dan jasa-jasa mereka. Amin

Metro, Desember 2017

Peneliti



Rangga Aditya
NPM. 13112659

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN NOTA DINAS	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
ABSTRAK	vi
ORISINALITAS PENELITIAN	vii
MOTTO.....	viii
PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pertanyaan Penelitian	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
D. Penelitian Relevan.....	6
BAB II LANDASAN TEORI	11
A. Akad	11
1. Pengertian Akad	11
2. Macam-macam Akad	13
3. Sewa	23
4. Pengertian Sewa	23
5. Dasar Hukum Sewa.....	25
6. Rukun dan Syarat Sewa	27
7. Macam-macam Sewa	30
B. Sengketa.....	30
1. Pengertian Sengketa.....	30
2. Ruang Lingkup Sengketa	31
3. Faktor Penyebab Sengketa Tanah	32
4. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah.....	37

BAB III METODE PENELITIAN.....	36
A. Jenis dan Sifat Penelitian.....	36
B. Sumber Data	37
C. Teknik Pengumpulan data	39
D. Teknik Analisis Data.....	43
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	46
A. Gambaran Umum tentang Kota Metro.....	46
B. Sengketa Uang Sewa Lahan Tanah Perumahan di Kauman Kota Metro	53
C. Analisis Terhadap Sengketa Uang Sewa Lahan Tanah Ditinjau Hukum Ekonomi Syariah.....	57
BAB V PENUTUP	61
A. Kesimpulan	61
B. Saran.....	61

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran-lampiran:

Outline

APD (Alat Pengumpul Data)

Surat Bebas Pustaka

SK Pembimbing

Surat Izin Riset

Surat Tugas

Surat Keterangan

Dokumentasi

Kartu Konsultasi Bimbingan Skripsi

Daftar Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk sosial yang saling membutuhkan satu sama lain baik untuk bersosialisasi ataupun untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, seperti kebutuhan primer, sekunder dan tersier. Sebagai makhluk ciptaan Allah SWT, manusia tidak hanya diperintahkan untuk beribadah, akan tetapi juga untuk bermuamalah agar dapat memenuhi kebutuhan hidupnya tersebut.²

Menurut penjelasan pada pasal 1457 KUHPerdata bahwa “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.³

Perkembangan dan jenis bentuk mu’amalah yang dilaksanakan manusia sejak dulu hingga saat ini terus berkembang sejalan dengan perkembangan kebutuhan dan pengetahuan manusia itu sendiri dalam memenuhi kebutuhan masing-masing dan agama Islam telah memberi peraturan serta dasar yang cukup jelas dan tegas. Seperti yang diungkapkan oleh para fuqaha baik mengenai rukun, syarat, maupun bentuk muamalah yang diperbolehkan maupun yang tidak diperbolehkan.

² Harun Santoso, Anik, *Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah*, (Surakarta: Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, Vol. 01, No. 02, 2015), h. 106

³KitabUndang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHAPer), (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2015), cet. 1, hal. 324

Mengenai praktek muamalah tersebut, telah diketahui bahwa akad tidak bisa dipisahkan. Akad ialah ikatan kata antara penjual dan pembeli. Jual beli belum dikatakan sah sebelum ijab dan Kabul dilakukan sebab ijab Kabul menunjukkan kerelaan (keridhaan).⁴

Berkenaan dengan hal tersebut, telah dijelaskan dalam Al-Qur'an surat An-Nisa' ayat 29 sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."⁵

Ayat di atas menjelaskan agar tidak menggunakan dan mengambil harta orang lain dengan jalan yang tidak benar. Ayat tersebut juga menjelaskan untuk bermuamalah dengan benar tanpa merugikan pihak lainnya.

Islam merupakan sistem nilai yang sedemikian lengkap dan menyeluruh dalam mengatur kehidupan umat manusia di dunia ini, tidak terkecuali di dalam persoalan perekonomian. Dalam hal ini Islam telah mengatur bagaimana nilai-nilai yang terkandung di dalam sistem perekonomian Islam tersebut.⁶ Salah satu persoalan muamalah yang diatur secara syariah adalah sistem sewa menyewa atau *ijarah*.

⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*., hal. 70

⁵Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: Diponegoro, 2008), h. 69

⁶ Masmuah, Sukresno, "Tinjauan Yuridis Implementasi Gadai Syariah Pada Kantor Bank BRI Syariah Kudus" dalam *Jurnal Sosial Budaya*, Vol 6, No 1 (2013), h.42.

Ijarah adalah suatu akad yang dilakukan untuk memungkinkan orang lain mengambil manfaat dari milik kita dengan ada sewanya. Akad ini dalam perundang-undangan umum disebut akad terbatas.⁷ *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri.⁸

Melihat perubahan sosial saat ini, bidang hukum telah mengalami perubahan dalam aplikasinya. Hal ini terlihat dalam persoalan tanah di berbagai daerah menunjukkan peningkatan sengketa yang semakin tidak bisa dihindarkan karena mengiringi perubahan sosial yang muncul secara bersamaan di berbagai daerah. Antara perubahan sosial dan hukum khususnya hukum tentang hak tanah sewa menjadi masalah mendasar yang harus segera mendapatkan solusi agar tidak ada salah satu pihak yang dirugikan dan tersakiti.

Berdasarkan *survei* yang peneliti lakukan, peneliti memperoleh data bahwa Ibu Titi yang menyewa lahan kosong di kompleks 15 Polos Kauman Kota Metro merasa dirugikan. Pasalnya, pihak pemilik tanah memutuskan perjanjian sewa dengannya. Menurut pengakuannya bahwa sebenarnya sisa waktu sewa masih 13 bulan. Pihak pemilik tanah berjanji akan mengembalikan sisa uang sewa kepadanya setelah lahan tersebut segera dikosongkan dan ia diberi waktu satu bulan untuk pengosongan lahan tersebut. Permasalahannya, ketika telah habis satu bulan dan lahan telah kosong, uang

⁷ Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Ilmu Fiqh*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997), hal. 215

⁸ Harun Santoso, Anik, *Analisis Pembiayaan Ijarah.*, h. 107

yang dikembalikan ternyata tidak genap 13 bulan dari sisa sewa. Artinya, Ibu Titi dalam masalah ini adalah salah satu pihak yang dirugikan.⁹

Melihat kasus yang dialami oleh Ibu Titi terjadi pelanggaran perjanjian yang dilakukan oleh pemilik lahan. Pada perjanjian awal telah disepakati bahwa kontrak yang diambil oleh Ibu Titi adalah selama 5 tahun. Apabila telah habis 5 tahun maka bangunan menjadi hak milik pemilik lahan. Mengenai pengosongan lahan, tidak disebutkan bahwa biaya pengosongan ditanggung oleh penyewa. Selain itu, pihak pemilik lahan berjanji akan mengembalikan uang sewa selama 13 bulan dari sisa sewa, akan tetapi uang sewa yang dikembalikan hanya selama 8 bulan.

Melihat kasus tersebut, jelas-jelas telah melanggar Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bagian VIII Pasal 320 tentang Pengembalian Ma'jur yang menyebutkan bahwa *ijarah* berakhir dengan berakhirnya waktu *ijarah* yang ditetapkan dalam akad.¹⁰ Tindakan yang dilakukan oleh pemilik lahan yang dalam hal ini adalah sebagai pihak yang menyewakan lahan telah melanggar akad awal yang telah disepakati. Hal tersebut dikarenakan, masa sewa atas lahan tersebut masih ada dan jelas-jelas Ibu Titi mempunyai hak atas tanah yang ia sewa tersebut karena belum habis masa sewanya.

Berkaitan dengan apa yang dijelaskan oleh Harun Santoso yang menyebutkan bahwa *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan

⁹ Wawancara dengan Ibu Titi Setiani selaku Penyewa pada Tanggal 22 Desember 2017

¹⁰ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, ed. rev., (Jakarta: Kencana, 2009), h. 92

kepemilikan atas barang itu sendiri,¹¹ maka perbuatan pemilik tanah jelas-jelas telah merebut hak yang seharusnya masih dimiliki oleh orang yang menyewa tanah.

Berdasarkan permasalahan di atas telah jelas bahwa dalam transaksi khususnya sewa-menyewa tidak selamanya berjalan lancar. Melihat fenomena dan realita di atas maka peneliti tertarik mengangkat sebuah kajian penelitian dengan judul “Sengketa Uang Sewa Lahan Tanah Perumahan Ditinjau Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Tanah Lahan Daerah Kota Metro Kauman)”.

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah akad yang digunakan dalam sewa lahan tanah perumahan di Kauman ditinjau hukum ekonomi syariah?
2. Bagaimanakah efisiensi dari penyelesaian sengketa uang sewa lahan tanah perumahan di Kauman ditinjau hukum ekonomi syariah?”

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan penelitian ini adalah:
 - a. Untuk mengetahui akad yang digunakan dalam sewa lahan tanah perumahan di Kauman ditinjau hukum ekonomi syariah.

¹¹ Harun Santoso, Anik, *Analisis Pembiayaan Ijarah.*, h. 107

- b. Untuk mengetahui efisiensi dari penyelesaian sengketa uang sewa lahan tanah perumahan di Kauman ditinjau hukum ekonomi syariah.

2. Manfaat Penelitian

- a. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat luas tentang penyelesaian sengketa uang sewa lahan tanah perumahan ditinjau hukum ekonomi syariah.
- b. Secara teoritis bahwa hasil penelitian ini diharapkan dapat mengenalkan kepada masyarakat tentang suatu bentuk keilmuan hukum Islam yang meliputi seluruh aspek kehidupan dan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan pengembangan ilmu pengetahuan khususnya tentang penyelesaian sengketa uang sewa lahan tanah perumahan ditinjau hukum ekonomi syariah.

D. Penelitian Relevan

Penelitian skripsi ini peneliti menemukan beberapa skripsi yang dapat dijadikan kajian terdahulu bagi peneliti di antaranya sebagai berikut:

1. Penelitian yang berjudul “Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi dalam Mewujudkan Penyelesaian yang Efisiensi dan Berkepastian Hukum”, oleh Sri Hajati dkk. Berdasarkan hasil penelitian diperoleh bahwa pertama, tingkat pemahaman masyarakat terhadap mediasi sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa pertanahan yang efektif, efisien dan berkepastian hukum masih rendah karena dibuktikan di masyarakat belum adanya persepsi yang sama dalam

menyelesaikan kasus pertanahan secara mediasi. Hal ini dibuktikan dengan data yang berasal dari Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, Kantor Pertanahan Kota Surabaya, dalam menyelesaikan kasus secara mediasi tidak bisa tuntas. Secara teoritik penyelesaian secara mediasi dapat dilakukan pada semua kasus tanah baik itu konflik tanah, sengketa tanah maupun perkara tanah tetapi dalam prakteknya untuk konflik tanah dan perkara tanah sulit dilakukan dengan cara mediasi. Kedua, penyelesaian mediasi terdapat beberapa model yaitu model mediasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, model mediasi berdasarkan keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007, dan model mediasi berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008. Secara faktual mediasi yang dilakukan di masyarakat belum menggunakan mekanisme seperti yang ada dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga model-model penyelesaian secara mediasi belum menggambarkan dapat menyelesaikan kasus pertanahan secara efektif, efisien dan berkepastian hukum.¹²

Berdasarkan penelitian tersebut, terdapat perbedaan dan persamaan. Perbedaannya yaitu pada penelitian tersebut titik tekannya terletak pada penyelesaian sengketa yakni melalui mediasi yang merujuk pada tiga model mediasi di antaranya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007, dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008. Sedangkan dalam penelitian ini terletak

¹² Penelitian Sri Hajati, dkk., Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi dalam Mewujudkan Penyelesaian yang Efisiensi dan Berkepastian Hukum, (Jurnal Dinamika Hukum, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Vol. 14, No. 1, 2014), h. 47-48

pada hukum sengketanya dimana akan ditinjau dari hukum ekonomi syariah. Adapun persamaannya ialah terletak pada pembahasannya yakni masalah sengketa tanah.

2. Penelitian yang berjudul “Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan” yang disusun oleh Herlina Ratna Sambawa Ningrum. Berdasarkan penelitian yang ia lakukan ditemukan bahwa a) faktor penyebab sering munculnya masalah sengketa tanah antara lain; Sistem administrasi pertanahan, Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Tanah milik negara digunakan demi kepentingan negara, begitu juga dengan kasus diatas yang merupakan sengketa dengan masyarakat tetapi hukum itu milik negara dan haruslah kembali pada negara dengan berlandaskan untuk kepentingan umum dan untuk kepentingan negara. b) Strategi Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan: 1) Strategis administrative Negara, 2) Yudikatif, 3) Strategi legislatif, 4) Perlu pembentukan lembaga peradilan tersendiri dalam penyelesaian sengketa atas tanah.¹³

Berdasarkan penelitian tersebut, perbedaannya yaitu pada penelitian tersebut titik tekannya terletak pada isi sengketanya yakni penyebab-penyebab yang merupakan faktor terjadinya sengketa tanah. Sedangkan dalam penelitian ini terletak pada mangkirnya pihak penyewa dari

¹³ Herlina Ratna Sambawa Ningrum, *Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan*, (Semarang: Jurnal Pembaharuan Hukum, Vol. 1, No. 2, 2014), h. 226

perjanjian yang telah disepakati. Adapun persamaannya ialah terletak pada pembahasannya yakni masalah sengketa tanah.

3. Skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah untuk Produksi Batu Bata di Kecamatan Kedu Kabupaten Temanggung Jawa Tengah” oleh Imtiyanah. Dalam penelitiannya ia menemukan bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa untuk produksi batu bata di Kecamatan Kedu ada dua macam pelaksanaan yang terjadi. Pertama sewa menyewa tanah sebagai lahan untuk membuat batu bata saja. Bahan bakunya didapatkan dari tanah lain yang bukan dari tanah sewa. Kedua sewa menyewa tanah untuk lahan pembuatan batu bata yang disertai pengambilan material tanah sebagai bahan baku pembuatan batu bata. Pemanfaatan tanah ini sebagai tempat produksi ini memakan waktu bertahun-tahun. Akad yang tepat dengan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa untuk produksi batu bata di Kecamatan Kedu ini ada dua karena ada dua pelaksanaan akad yang berbeda. Akad pertama adalah akad sewa menyewa murni di mana pihak penyewa hanya memanfaatkan tanah sebagai lahan produksi saja. Akad kedua adalah multi akad *al-‘uqud al-mujtami’ah*. Dua atau lebih akad terhimpun menjadi satu akad disebut *al-‘uqud al-mujtami’ah* karena pelaksanaan akad sewa menyewa di sini sesungguhnya adalah jual beli material tanah, namun tidak menghilangkan pula hakekat sewa menyewa. Menurut pandangan hukum Islam praktik

sewa menyewa tanah di atas adalah sah karena telah memenuhi ketentuan akad secara umum dan khusus.¹⁴

Berdasarkan penelitian tersebut, perbedaannya yaitu terletak pada kajiannya. Pada penelitian tersebut kajiannya ditinjau berdasarkan hukum Islam sedangkan pada penelitian ini kajiannya ditinjau berdasarkan hukum ekonomi syariah. Selain itu, perbedaan juga terletak pada tujuan penyewaan objek. Pada penelitian tersebut, tanah yang disewa digunakan sebagai produksi batu bata, sedangkan pada penelitian ini, objek sewanya digunakan untuk dibangun rumah. Adapun persamaannya yaitu sama-sama membahas tentang penyewaan tanah.

¹⁴ Imtiyanah, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah untuk Produksi Batu Bata di Kecamatan Kedu Kabupaten Temanggung Jawa Tengah, (Skripsi: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Kalijaga Yogyakarta, 2015)

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Akad

1. Pengertian Akad

Pengertian akad secara umum hampir sama dengan pengertian akad dari segi bahasa menurut pendapat ulama Syafi'iyah, Malikiyah, Hanafiah dan Hanabilah yaitu:

كُلُّ مَا عَزَمَ الْمَرْءُ عَلَى فَعْلِهِ سِوَاءِ صَدَرَ بِإِزَادَةِ مُنْفَرَدَةٍ كَالْوَقْفِ وَالْإِبْرَاءِ
وَالطَّلَاقِ وَالْيَمِينِ أَمْ اِحْتِاجَ إِلَى إِزَادَتَيْنِ فِي إِنْشَاءِهِ كَالْبَيْعِ وَالْإِجَارِ وَالتَّوَكِيلِ
وَالرَّهْنِ

Artinya: Segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, perwakilan, dan gadai.¹⁵

Sedangkan pengertian akad secara khusus yaitu:

تَعَلُّقُ كَلَامٍ أَحَدِ الْعَاقِدَيْنِ بِالْآخَرَ شَرْعًا عَلَى وَجْهِ يَظْهَرُ أَثَرُهُ فِي الْمَحَلِّ

Artinya: Pengaitan ucapan salah seorang yang akad dengan yang lainnya secara syara' pada segi yang tampak dan berdampak pada objeknya.¹⁶

¹⁵ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 44

¹⁶ *Ibid.*, h. 44

Akad adalah ucapan atau perkataan ijab dengan qabul sesuai dengan yang disyariatkan syara', dan tampak adanya bekas pada tempat yang di akat.¹⁷

Akad adalah bagian dari macam-macam *tasharruf*, yang maksudnya adalah:

كُلُّ مَا يَصْدُرُ مِنْ شَخْصٍ بِإِرَادَتِهِ وَيُرْتَبُ عَلَيْهِ الشَّرْعُ نَتَابِحَ حُقُوقِيَّةٍ

Artinya: Segala yang keluar dari seorang manusia dengan kehendaknya dan syara' menetapkan beberapa haknya".¹⁸

Menurut Sulaiman Rasyid seperti yang dikutip oleh Hendi Suhendi bahwa syarat jual beli dan syarat-syarat tambahannya adalah seperti berikut:

- a. Ketika melakukan akad, disebutkan sifat-sifatnya yang mungkin dijangkau oleh pembeli, baik berupa barang yang dapat ditakar, ditimbang, maupun diukur.
- b. Dalam akad harus disebutkan segala sesuatu yang bisa mempertinggi dan memperendah harga barang itu, umpamanya benda tersebut berupa kapas, sebutkan jenis kapas *saclarides* nomor satu, nomor dua, dan seterusnya, kalau kain, sebutkan jenis kainnya. Pada intinya sebutkan semua identitasnya yang dikenal oleh orang-orang yang ahli di bidang ini yang menyangkut kualitas barang tersebut.
- c. Barang yang akan diserahkan hendaknya barang-barang yang biasa didapatkan di pasar.

¹⁷ Gamal Komandoko, *Ensiklopedia Istilah Islam*, (Yogyakarta: Cakrawala, 2009), h. 56

¹⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah.*, h. 43

d. Harga hendaknya dipegang di tempat akad berlangsung.¹⁹

Akad mengacu terjadinya dua perjanjian atau lebih yaitu bila seseorang mengadakan janji kemudian ada orang lain yang menyetujui janji tersebut serta menyatakan pula suatu janji yang berhubungan dengan janji yang pertama, maka terjadilah perikatan dua buah janji (*'ahdu*) dari dua orang yang mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang lain disebut perikatan (*'aqad*).²⁰

Berdasarkan pengertian-pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa akad adalah suatu ikatan atau perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih dengan kesepakatan-kesepakatan yang sesuai dengan hukum yang dibenarkan oleh syara'.

2. Macam-macam Akad

Mengenai macam-macam akad Hendi Suhendi membagi akad menjadi tiga di antaranya:

- a. *'aqad munjiz* yaitu akad yang dilaksanakan langsung pada waktu selesainya akad. Pernyataan akad yang diikuti dengan pelaksanaan akad ialah pernyataan yang tidak disertai dengan syarat-syarat dan tidak pula ditentukan waktu pelaksanaan setelah adanya akad.
- b. *'aqad Mu'alaq* ialah akad yang di dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat yang telah ditentukan dalam akad, misalnya penentuan penyerahan barang-barang yang diadakan setelah adanya pembayaran.
- c. *'aqad Mudhaf* yaitu akad yang dalam pelaksanaannya terdapat syarat-syarat mengenai penangguhan pelaksanaan akad, pernyataan yang pelaksanaannya ditangguhkan hingga waktu yang ditentukan. Perkataan ini sah dilakukan pada waktu akad, tetapi

¹⁹Sulaiman Rasyid, *Fiqh Islam*, 1985 hal. 178-179 dalam Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*., h. 76

²⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*., h. 45

belum mempunyai akibat hukum sebelum tibanya waktu yang telah ditentukan.²¹

Menurut Rachmat Syafe'i bahwa akad dibagi menjadi beberapa macam, yang setiap macamnya sangat bergantung pada sudut pandangnya.

Di antara bagian akad yang terpenting adalah sebagai berikut:

1. Berdasarkan Ketentuan Syara'
 - a. Akad Shahih
Akad shahih adalah akad yang memenuhi unsur dan syarat yang telah ditetapkan oleh syara'. Dalam istilah ulama Hanafiyah, akad shahih adalah akad yang memenuhi ketentuan syariat pada asalnya dan sifatnya.
 - b. Akad Tidak Shahih
Akad tidak shahih adalah akad yang tidak memenuhi unsur dan syaratnya. Dengan demikian, akad ini tidak berdampak hukum atau tidak sah. Jumhur ulama selain Hanafiyah yang menetapkan bahwa akad yang batil atau fasid termasuk golongan ini, sedangkan ulama Hanafiyah membedakan antara *fasid* dan *batal*.
2. Berdasarkan Penamaannya
 - a. Akad yang telah dinamai syara', seperti jual beli, hibah, gadai, dan lain-lain.
 - b. Akad yang belum dinamai syara', tetapi disesuaikan dengan perkembangan zaman.
3. Berdasarkan Maksud dan Tujuan Akad
 - a. Kepemilikan
 - b. Menghilangkan kepemilikan
 - c. Kemutlakan, yaitu seseorang mewakili secara mutlak kepada wakilnya
 - d. Perikatan, yaitu larangan kepada seseorang untuk beraktivitas, seperti orang gila
 - e. Penjagaan.
4. Berdasarkan Zatnya
 - a. Benda yang berwujud *al-'ain*)
 - b. Benda tidak berwujud *ghair al-'ain*)²²

Berbicara masalah akad ada banyak sekali macamnya di antaranya

- 1) al-ijarah, 2) al-istishna', 3) al-bai', 4) al-kafalah, 5) al-hiwalah, 6) al-wakalah, 7) al-sulh, 8) al-syarikah, 9) al-mudharabah, 10) al-hibah, 11) al-

²¹ *Ibid.*, h. 50-51

²² Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah.*, h. 66-67

rahn, 12) al-muzara'ah, 13) al-musaqat, 14) al-wadi'ah, 15) al-'ariyah, 16) al-qismah, 17) al-wasoya, 18) al-qardh.²³ Adapun penjelasannya sebagai berikut:

1. Al-Ijarah

Al-Ijarah Leasing) adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.²⁴

Ijarah adalah suatu akad yang dilakukan untuk memungkinkan orang lain mengambil manfaat dari milik kita dengan ada sewanya. Akad ini dalam perundang-undangan umum disebut akad terbatas.²⁵

2. Al-Salam

Bai'as-Salam artinya pembelian barang yang diserahkan di kemudian hari, sedangkan pembayaran dilakukan di muka.²⁶ Salam adalah menjual sesuatu benda yang belum ada dengan harga kontan.²⁷

3. Al-Istishna'

Menurut Bahasa, *istishna'* ialah meminta dibuatkan. Sementara itu, menurut istilah, *bai' al-istishna'* ialah akad jual beli di mana produsen (*shani'*) ditugaskan untuk membuat suatu barang pesanan) oleh *mustashni'* pemesan). Adapun menurut konteks ekonomi syariah,

²³ Asmuni, "Akad Dalam Perspektif Hukum Islam (Sebuah Catatan Pengantar)", Makalah disampaikan pada acara Pelatihan Kontraktual Mahasiswa Program Pasca Sarjana Magister Studi Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, diselenggarakan MSI UII Yogyakarta tanggal 09 – 10 Februari 2007

²⁴ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 253

²⁵ Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Ilmu Fiqh*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997), h. 215

²⁶ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan.*, h. 251

²⁷ Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Ilmu Fiqh*, h. 226

bai' al-istishna' ialah akad jual beli dalam bentuk pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan pembeli) dan pembuat penjual).²⁸

Istishna' adalah jual beli antara pemesan dan penerima pesanan, di mana spesifikasi dan harga barang disepakati di awal, sedangkan pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai kesepakatan.²⁹

4. Al-Bai'

Bai' ialah melakukan suatu akad untuk memilikikan suatu barang dengan menerima harga atas dasar ridha meridhai. Atau ijab dan qabul pada dua jenis harta dan tidak mengandung arti berderma. Atau menukar harga dengan harta bukan atas jalan tabarru'.³⁰

Al-bai' atau jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati.³¹

²⁸ Nurul Huda, et. al., *Baitul Mal Wa Tamwil, Sebuah Tinjauan Teoretis*, Jakarta: Amzah, 2016, h. 92

²⁹ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, h. 142

³⁰ Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Ilmu Fiqh.*, h. 217

³¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah.*, h. 68-69

5. Al-Kafalah

Al-Kafalah Garansi) merupakan jaminan yang diberikan penanggung kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung.³²

Kafalah menjamin. Menjamin di sini ada 2 macam:

- a. Menjamin dengan jiwa
- b. Menjamin dengan harta.³³

6. Al-Hiwalah

Al-Hawalah merupakan pengalihan utang dari orang yang berutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya. Atau dengan kata lain pemindahan beban utang dari satu pihak kepada lain pihak.³⁴

Hiwalah adalah memindah dan memalingkan, memindahkan hutang dari tanggung jawab orang yang memindahkan itu kepada tanggung jawab orang yang pindah hutang kepadanya.³⁵

7. Al-Wakalah

Al-Wakalah Amanat) artinya penyerahan atau pendelegasian atau pemberian mandat dari satu pihak kepada pihak lain.³⁶ *Wakalah* adalah akad untuk menyerahkan kekuasaan, yakni seseorang menunjuk orang lain sebagai penggantinya dalam bertindak dan berbuat berdasarkan aqad atau perjanjian yang mereka buat.³⁷

³² Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan.*, h. 253

³³ Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Ilmu Fiqh.*, h. 234

³⁴ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan.*, h. 253

³⁵ Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Ilmu Fiqh.*, h. 221

³⁶ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 253

³⁷ Gamal Komandoko, *Ensiklopedia Istilah Islam.*, h. 364

Wakalah adalah menyerahkan sesuatu, mendirikan seseorang lain di tempat kita berdiri sebagai ganti kita, baik secara mutlak maupun secara tidak mutlak.³⁸ *Wakalah* (perwakilan) ialah penyerahan, pendelegasian, atau pemberian mandat.³⁹ *Wakalah* adalah memposisikan orang lain sebagai pengganti dirinya untuk menyelesaikan suatu persoalan yang diperbolehkan secara syar'i dan jelas pekerjaannya.⁴⁰

8. Al-Sulh

Shulhu adalah akad perjanjian antara seseorang dan orang lain, baik secara perorangan maupun berkelompok, untuk menghilangkan dendam permusuhan di antara mereka.⁴¹

9. Al-Syirkah

Al-Syirkah atau *Al-musyarakah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk melakukan usaha tertentu.⁴²

10. Al-Mudharabah

Mudharabah berasal dari kata *dharb* artinya memukul atau lebih tepatnya proses seseorang memukulkan kakinya dalam perjalanan usaha.⁴³ "*Mudharabah* atau *qiradh* secara terminologi adalah sebuah prinsip di mana pemilik modal (*rab al-mal*) menyerahkan hartanya kepada pekerja (*amil*) agar berniaga dengan harta tersebut, di mana

³⁸ Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Ilmu Fiqh.*, h. 237

³⁹ Nurul Huda, et al., *Baitul Mal Wa Tamwil.*, h. 125

⁴⁰ Dimyauddin Djuwaini, *Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), h. 239

⁴¹ Gamal Komandoko, *Ensiklopedi Istilah Islam.*, h. 321

⁴² Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan.*, h. 248

⁴³ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian.*, h. 173

keuntungan dapat dibagi di antara kedua orang yang bertransaksi sesuai prosentase yang telah disepakati sebelumnya”.⁴⁴

Al-mudharabah adalah akad kerjasama antara dua pihak, di mana pihak pertama menyediakan seluruh modal dan pihak lain menjadi pengelola.⁴⁵ *Mudharabah* adalah suatu akad kerjasama dalam melaksanakan usaha milik nasabah, dimana pihak bank berperan sebagai *shahibul maal* membiayai 100% usaha nasabah dan nasabah sebagai *mudharib* pengelola). Hasil keuntungan yang diperoleh dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam akad *mudharabah*.⁴⁶

11. Al-Hibah

Hibah adalah memberikan sesuatu kepada seseorang dengan diadakan akad tanpa diadakan bunga.⁴⁷

12. Al-Rahn

Ar-Rahn merupakan kegiatan menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya.⁴⁸ *Rahn* adalah menjadikan sesuatu terikat dengan sesuatu, hak yang tidak dapat diminta supaya disempurnakan oleh yang menggadai.⁴⁹

Rahn adalah menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Barang yang ditahan tersebut

⁴⁴ Ahmad Hassan Ridwan, Deni K. Yusuf, *BMT Bank Islam Instrument Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung: Pustaka Bani Quraisy, 2004, h. 5

⁴⁵ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan.*, h. 249

⁴⁶ Adiwarman A Karim, *Bank Islam : Analisis Fikih Dan Keuangan*, (Jakarta: Grafindo Persada, 2013), h. 334-335

⁴⁷ Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Ilmu Fiqh.*, h. 238

⁴⁸ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan.*, h. 254

⁴⁹ Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Ilmu Fiqh.*, h. 224

memiliki nilai ekonomis. Dengan demikian pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya. Secara sederhana dapat dijelaskan bahwa rahn adalah semacam jaminan utang atau gadai.⁵⁰

13. Al-Muzara'ah

Al-muzara'ah adalah kerjasama pengolahan pertanian antara pemilik lahan dengan penggarap.⁵¹ *Muzara'ah* adalah mengolah tanah dengan mendapat hasil dari penghasilan tanah itu sedang bibit dari pemilik tanah itu.⁵²

14. Al-Musaqat

Al-musaqah merupakan bagian dari *al-muzara'ah* yaitu penggarap hanya bertanggung jawab atas penyiraman dan pemeliharaan dengan menggunakan dana dan peralatan mereka sendiri.⁵³

Musaqah adalah menyiram pohon yang sedang berbuah dan merawatnya dengan didapat bagian tertentu dari buahnya oleh yang menyiram dan merawatnya.⁵⁴

15. Al-Wadi'ah

Al-Wadi'ah atau dikenal dengan nama titipan atau simpanan. Prinsip *al-wadi'ah* merupakan titipan murni dari satu pihak ke pihak

⁵⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h.128.

⁵¹ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan.*, h. 250

⁵² Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Ilmu Fiqh.*, h. 235

⁵³ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan.*, h. 250

⁵⁴ Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Ilmu Fiqh.*, h. 235

lain, baik perorangan maupun badan hukum yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja bila si penitip menghendaki.⁵⁵ *Wadhi'ah* adalah menjual sesuatu dengan sesuatu yang lebih rendah nilainya dari padanya.⁵⁶ *Wadi'ah* adalah mempertaruhkan harta pada seseorang yang dapat memeliharanya, sedang barang benda) itu dalam milik si empunya.⁵⁷

Prinsip *wadi'ah* yang diterapkan adalah *wadi'ah yad dhamanah* yang diterapkan pada rekening giro. *Wadi'ah yad dhamanah* berbeda dengan *wadi'ah yad amanah*. Dalam *wadi'ah yad amanah*, apabila prinsipnya harta titipan tidak boleh dimanfaatkan oleh yang dititipi.⁵⁸

16. Al-'Ariyah

Ariyah adalah membolehkan orang mengambil manfaat dari milik kita tanpa memiliki benda sendiri meminjamkan barang untuk dipakai sementara waktu).⁵⁹

17. Al-Murabahah

Murabahah ialah menjual dengan harga yang lebih tinggi dari harga yang kita beli atau menjual sesuatu dengan mendapat keuntungan.⁶⁰ *Bai'al-Murabahah* merupakan kegiatan jual beli pada harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati.⁶¹ *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga

⁵⁵ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan.*, h. 244

⁵⁶ Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Ilmu Fiqh.*, h. 217

⁵⁷ Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Ilmu Fiqh.*, h. 237

⁵⁸ Adiwarmman A. Karim, *Bank Islam.*, h. 107

⁵⁹ Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Ilmu Fiqh.*, h. 230

⁶⁰ Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Ilmu Fiqh.*, h. 231

⁶¹ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan.*, h. 250

perolehan dan keuntungan *margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.⁶² Akad *murabahah* digunakan untuk memfasilitasi anggota BMT dalam memenuhi kebutuhan hidup, seperti membeli rumah, kendaraan, barang-barang elektronik, furnitur, barang dagangan, bahan baku, atau bahan pembantu produksi.⁶³

“*Murabahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.⁶⁴

Berdasarkan pengertian *Murabahah* yang di paparkan di atas, maka disini penulis dapat menarik suatu kesimpulan yang dimaksud dengan *murabahah* adalah akad jual beli suatu barang antara penjual dan pembeli yang keuntungannya akan di bagi dua bagi hasil) menggunakan *margin*/bagi hasil antara penjual dan pembeli.

18. Al-Washoya

Washoya atau *washiyah* adalah sesuatu perjanjian yang disandarkan kepada sesudah meninggal, perintah, sesuatu khabar yang mengandung permintaan yakni yang diharap supaya isi berita itu

⁶² Adiwarmman A. Karim, *Bank Islam.*, h. 113

⁶³ Nurul Huda, et al., *Baitul Mal Wa Tamwil.*, h. 84

⁶⁴ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, ed. rev., cet. 1, (Jakarta: Kencana, 2009), h. 15

dilaksanakan. Orang yang bertindak sebagai pemegang washiyah disebut washi.⁶⁵

19. Al-Qardh

Qardh adalah memberikan harta kepada seseorang yang dikembalikan imbangannya, seperti memberikannya kain untuk dikembalikan kepada kita kain yang serupa, di waktu-waktu yang tertentu.⁶⁶

B. Sewa

1. Pengertian Sewa

Kata sewa dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti (i). pemakaian sesuatu dengan membayar uang; (ii). Uang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu, ongkos biaya pengangkutan (transportasi); (iii). Boleh dipakai setelah dibayar dengan uang. Menyewa didefinisikan sebagai memakai (meminjam, mengusahakan, dan sebagainya) dengan membayar uang sewa.⁶⁷

Sewa menurut istilah Islam disebut *Ijarah*. *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.⁶⁸

Ijarah secara umum dapat diartikan sebagai balas jasa yang diberikan oleh seorang majikan kepada buruh atas jasa-jasanya dalam

⁶⁵ Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Ilmu Fiqh.*, h. 237

⁶⁶ Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Ilmu Fiqh.*, h. 233

⁶⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Jakarta: Balai Pustaka, 2008), h. 933

⁶⁸ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hal. 253

proses produksi. Balas jasa tersebut diberikan berlandaskan pemindahan manfaat. Begitu juga “ijarah dilandasi adanya pemindahan manfaat”.⁶⁹

Ijarah adalah suatu akad yang dilakukan untuk memungkinkan orang lain mengambil manfaat dari milik kita dengan ada sewanya. Akad ini dalam perundang-undangan umum disebut akad terbatas.⁷⁰

Pengertian *ijarah* (sewa) telah dijelaskan oleh banyak ulama fiqih, di antaranya:⁷¹

a. Ulama Hanafiyah

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ

Artinya: “Akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti”

b. Ulama Asy-Syafi’iyah

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ
مَعْلُومٍ

Artinya: “Akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu”

c. Ulama Malikiyah dan Hanabilah

تَمْلِيكُ مَنَافِعِ شَيْءٍ مُبَاحَةٍ مُدَّةً مَعْلُومَةً بِعَوَضٍ

Artinya: “Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti”.

⁶⁹ Dwi Suwiknyo, *Analisis Laporan Keuangan Perbankan Syari’ah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, cet. 1, hal. 30

⁷⁰ Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Ilmu Fiqh*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997), hal. 215

⁷¹ Rachmat Syafe’i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 121-122

Sewa-menyewa, seperti halnya dengan jual beli dan perjanjianperjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak lain, sedangkan kewajiban pihak yang lain adalah membayar harga sewa. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya.

Sewa-menyewa menurut Pasal 1548, Bab VII Buku III KUHPerdara menyebutkan bahwa: “Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang pihak tertentu belakangan itu disanggupi pembayarannya”.⁷²

Berdasarkan pengertian di atas dapat dipahami bahwa sewa merupakan suatu imbalan yang diberikan oleh pihak yang menyewa kepada pihak yang memiliki barang sewaan sebagai suatu bayaran atau balas jasa atas sewa yang dilakukan.

2. Dasar Hukum Sewa

Setiap transaksi muamalah memiliki dasar hukumnya sendiri sebagai pedoman pelaksanaannya. Adapun dasar hukum sewa adalah sebagai berikut:

⁷² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1548

a. Al-Qur'an

قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي
حِجَجٍ فَإِنْ أَتَمَّمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَمُوتَ عَلَيْكَ
سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾

Artinya: "Berkatalah dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu insya Allah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik".⁷³ (Q.S. Al-Qashash: 27)

Allah SWT berfirman dalam Al-Qur'an Surat Al-Thalaq ayat 6

sebagai berikut:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ
وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ
لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَمْرًا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسُتْرُوعٌ لَهُ
أُخْرَى ﴿٦﴾

Artinya: "Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu), dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya."⁷⁴ (Q.S. Al-Thalaq: 6)

⁷³ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: Diponegoro, 2010), h. 388

⁷⁴ *Ibid.*, h. 559

b. Hadits

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجْفَ عُرْقُهُ

Artinya: “Berikanlah olehmu upah orang sewaan sebelum keringatnya kering”.⁷⁵ (HR. Ibnu Majah)

كُنَّا نُكْرَى الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوْافِي مِنَ الزَّرْعِ فَنَهَى رَسُولُ اللَّهِ ص.م. ذَلِكَ وَأَمَرَنَا بِدَهَبٍ أَوْوَرَقٍ (رَوَاهُ أَحْمَدُ وَأَبُو دَاوُدَ)

Artinya: “Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah SAW melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang mas atau perak”.⁷⁶ (HR. Ahmad dan Abu Dawud)

c. Ijma’

Umat Islam pada masa sahabat telah berijma’ bahwa *ijarah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi manusia.⁷⁷

3. Rukun dan Syarat Sewa

Sewa atau *ijarah* mempunyai syarat dan rukun yang harus dipenuhi. Menurut Jumhur Ulama rukun *ijarah* ada empat yaitu:

- a. ‘*Aqid* (orang yang akad)
- b. *Shighat akad*
- c. *Ujrah* (upah)
- d. *Manfaat*.⁷⁸

⁷⁵ Mardani, *Ayat-ayat dan Hadits Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), h. 193

⁷⁶ *Ibid.*, h. 194

⁷⁷ Rachmat Syafe’i, *Fiqh Muamalah.*, h. 124

⁷⁸ Rachmat Syafe’i, *Fiqh Muamalah.*, h. 125

Selanjutnya, *ijarah* mempunyai syarat-syarat yang harus dipenuhi,

di antaranya:

- a. Syarat terjadinya akad
Syarat *al-inqad* (terjadinya akad) berkaitan dengan *aqid*, zat akad, dan tempat akad.
- b. Syarat pelaksanaan (*an-nafadz*)
Agar *ijarah* terlaksana, barang harus dimiliki oleh *'aqid* atau ia memiliki kekuasaan penuh untuk akad (ahliah). Dengan demikian, *ijarah al-fudhul* (ijarah yang dilakukan oleh orang yang tidak memiliki kekuasaan atau tidak diizinkan oleh pemiliknya) tidak dapat menjadikan adanya *ijarah*.
- c. Syarat sah *ijarah*
Keabsahan *ijarah* sangat berkaitan dengan *'aqid* (orang yang akad), *ma'qud 'alaih* (barang yang menjadi objek akad), *ujrah* (upah), dan zat akad (*nafs al-'aqad*).
- d. Syarat barang sewaan (*ma'qud 'alaih*)
Di antara syarat barang sewaan adalah dapat dipegang atau dikuasai.
- e. Syarat *ujrah* (upah)
Para ulama telah menetapkan syarat upah yaitu:
 - 1) Berupa harta tetap yang dapat diketahui
 - 2) Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari *ijarah*, seperti upah menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut.
- f. Syarat yang kembali pada rukun akad
Akad disyaratkan harus terhindar dari syarat-syarat yang tidak diperlukan dalam akad atau syarat-syarat yang merusak akad, seperti menyewakan rumah dengan syarat rumah tersebut akan ditempati oleh pemiliknya selama sebulan, kemudian diberikan kepada penyewa.
- g. Syarat kelaziman
Syarat kelaziman *ijarah* terdiri atas dua hal berikut:
 - 1) *Ma'qud 'alaih* (barang sewaan) terhindar dari cacat
Jika terdapat cacat pada *ma'qud 'alaih* (barang sewaan), penyewa boleh memilih antara meneruskan dengan membayar penuh atau membatalkannya.
 - 2) Tidak ada uzur yang dapat membatalkan akad
Uzur yang dimaksud adalah sesuatu yang baru yang menyebabkan kemadaratan bagi yang akad.⁷⁹

Menurut Hendi Suhendi, rukun dan syarat *ijarah* adalah sebagai berikut:

⁷⁹ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah.*, h. 125-130

- a. *Mu'jir dan musta'jir*
Mu'jir adalah yang memberikan upah dan yang menyewakan. *Musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu. Disyaratkan pada *mu'jir* dan *musta'jir* adalah baligh, berakal, cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai.
- b. *Shighat* ijab kabul antara *mu'jir* dan *musta'jir*, ijab kabul sewa menyewa dan upah mengupah.
- c. *Ujrah*, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak baik dalam sewa menyewa maupun dalam upah mengupah.
- d. Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut:
 - 1) Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
 - 2) Hendaklah benda yang menjadi objek sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam sewa-menyewa).
 - 3) Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara' bukan hal yang dilarang (diharamkan).
 - 4) Benda yang disewakan disyaratkan kekal '*ain* (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.⁸⁰

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah pasal 307 ayat (1)

dan (2) bagian Ketiga tentang Uang Ijarah dan Cara Pembayaranannya disebutkan sebagai berikut:

- (1) Jasa ijarah dapat berupa uang, surat berharga, dan/atau benda lain berdasarkan kesepakatan.
- (2) Jasa ijarah dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran setelah *ma'jur* selesai digunakan, atau diutang berdasarkan kesepakatan.⁸¹

Sedangkan untuk rukun dan syarat *ijarah* telah dijelaskan oleh Oni

Sahroni dan Adiwarmanto A. Karim sebagai berikut:

- a. Dua pihak yang menyewakan dan yang menyewa
 - b. Sighat (perjanjian baik secara tertulis maupun secara lisan).
 - c. Objek akad (upah dan jasa)
- Sedangkan syarat objek di antaranya:

⁸⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah.*, h. 117-118

⁸¹ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, Jakarta: Kencana, 2009, ed. Rev, cet. 1, hal. 89

- a. Harus berupa benda yang bernilai.
- b. Diketahui secara jelas.
- c. Bisa diserahkan.
- d. Digunakan untuk tujuan yang dibolehkan oleh syara'.⁸²

Berdasarkan pengertian-pengertian di atas, peneliti menyimpulkan bahwa sewa adalah hak, bayaran atau imbalan yang diterima atas pekerjaan atau jasa yang telah dilakukan menurut perjanjian dan kesepakatan.

4. Macam-macam Sewa

Ijarah terbagi menjadi dua, yaitu:

- a. *Ijarah khusus*
Yaitu *ijarah* yang dilakukan oleh seorang pekerja. Hukumnya, orang yang bekerja tidak boleh bekerja selain dengan orang yang telah memberinya upah.
- b. *Ijarah musytarik*
Yaitu *ijarah* dilakukan secara bersama-sama atau melalui kerjasama. Hukumnya dibolehkan bekerjasama dengan orang lain.⁸³

5. Berakhirnya Masa Sewa

Mengenai berakhirnya akad sewa atau *ijarah*, para ulama menyatakan sebagai berikut:

- a. Obyek hilang atau musnah, seperti rumah sewaan terbakar dan lain sebagainya.
- b. Waktu perjanjian berakhir. Apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan ke pemiliknya. Apabila yang disewa itu adalah jasa seseorang, maka ia berhak menerima upahnya.
- c. Karena pembatalan oleh kedua pihak yang berakad, sebagaimana pembatalan dalam akad jual beli.
- d. Menurut ulama Hanafiyah berakhirnya akad *ijarah* karena salah satu pihak yang berakad meninggal sebab akad *ijarah* tidak dapat diwariskan. Sedangkan menurut jumhur ulama, akad *ijarah* tidak

⁸² Oni Sahroni & Adiwarmar A. Karim, *Maqoshid Bisnis dan Keuangan Islam, Sintesis Fikih dan Ekonomi*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015, hal. 209

⁸³ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah.*, h. 133-134

batal/berakhir dengan wafatnya salah seorang berakad, karena manfaat boleh diwariskan dan *ijarah* sama dengan jual beli, yaitu mengikat kedua belah pihak yang berakad.

- e. Merujuk pada Buku 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab X tentang Ijarah Pasal 253 dinyatakan bahwa Akad ijarah dapat diubah, diperpanjang, dan dapat dibatalkan berdasarkan kesepakatan.⁸⁴

Berdasarkan uraian tersebut dapat dipahami bahwa akad sewa dinyatakan berakhir apabila objeknya hilang, waktu perjanjian berakhir, pembatalan dari pihak yang berakad, dan salah satu pihak meninggal.

C. Sengketa

1. Pengertian Sengketa

Sengketa adalah 1) sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat; pertengkaran; perbantahan 2) pertikaian; perselisihan 3) perkara (dalam pengadilan).⁸⁵

Persengketaan adalah terjadinya perbedaan pemahaman akan suatu keadaan atau obyek yang diikuti oleh pengklaim oleh satu pihak dan penolakan di pihak lainnya.⁸⁶ Suatu sengketa muncul dikarenakan adanya hak dan kewajiban yang tidak terpenuhi.⁸⁷

Rahmi Yuniarti menambahkan:

Proses Alternatif penyelesaian sengketa yang lebih fleksibel dibandingkan dengan beracara di pengadilan lebih memiliki kemampuan untuk menghasilkan kesepakatan yang mencerminkan

⁸⁴ Harun Santoso dan Anik, "Analisis Pembiayaan Ijarah pada Perbankan Syariah", dalam *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 01, No. 02, 2015, h. 110-111

⁸⁵ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta Balai Pustaka, 2008), h. 1037

⁸⁶ Dewa Gede Sudika Mangku, *Suatu Kajian Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Internasional Termasuk di dalam Tubuh Asean*, (Singaraja: Perspektif, Vol. XVII, No. 3, 2012), h. 151

⁸⁷ Rahmi Yuniarti, *Efisiensi Pemilihan Alternatif Penyelesaian Sengketa dalam Penyelesaian Sengketa Waralaba*, (Lampung: Fiat Justisia, Vol. 10, Issue. 3, 2016), h. 551

kepentingan dan kebutuhan para pihak. Para pihak yang bersengketa dapat duduk secara bersama-sama, merumuskan jalan keluar untuk dapat menyelesaikan permasalahan yang ada. Jalan keluar yang dipilih merupakan hasil kesepakatan kedua belah pihak yang sedang bersengketa.⁸⁸

Ketika terjadi pertikaian mengenai fakta dari suatu persoalan, metode pencarian fakta dapat dipandang paling tepat. Sebab metode ini digunakan untuk mencapai penyelesaian sebuah sengketa dengan cara mendirikan sebuah komisi atau badan yang bersifat internasional untuk mencari dan mendengarkan semua bukti-bukti yang relevan dengan permasalahan kemudian. Dengan dasar bukti-bukti dan permasalahan yang timbul badan ini akan dapat mengeluarkan sebuah fakta yang disertai dengan penyelesaiannya.

2. Ruang Lingkup Sengketa

Lingkup berlakunya Undang-Undang terhadap sengketa dan peristiwa yang terjadi ada dua, di antaranya:

- a. Ruang lingkup berlakunya Undang-Undang menurut waktu
Pada dasarnya undang-undang hanya mengikat peristiwa yang kemudian terjadi setelah undang-undang itu diundangkan dan tidak berlaku surut. Telah dikemukakan bahwa undang-undang itu mengatur perilaku atau peristiwa. Perilaku atau peristiwa yang diatur oleh undang-undang ialah yang terjadi sesudah undang-undang diundangkan dan tidak sebaliknya.
- b. Ruang lingkup berlakunya Undang-Undang menurut tempat dan orang
Mengenai ruang lingkup berlakunya Undang-Undang menurut tempat dan orang ada tiga kemungkinan yaitu:
 - 1) Undang-Undang berlaku bagi setiap orang dalam wilayah negara tanpa membedakan kewarganegaraan orang yang ada dalam

⁸⁸ *Ibid.*, h. 560

wilayah negara tersebut. jadi berlakunya undang-undang dibatasi oleh wilayah. Ini yang disebut asas teritorial.

- 2) Undang-Undang berlaku bagi orang yang ada, baik di dalam suatu wilayah negara maupun di luarnya. Di sini undang-undang mengikuti orang dan tidak terbatas pada wilayah negara saja. Ini yang disebut asas personal.
- 3) Undang-Undang berlaku bagi setiap orang yang di luar Indonesia melakukan kejahatan tertentu. Berlakunya undang-undang di sini tidak terbatas pada warganegara Indonesia saja, tetapi juga tidak terbatas pada wilayah. Ini disebut asas universal.⁸⁹

3. Faktor Penyebab Sengketa Tanah

Faktor penyebab sengketa tanah dapat dikelompokkan kedalam dua faktor yaitu: faktor hukum dan faktor nonhukum.⁹⁰

a. Faktor Hukum

Faktor Hukum ini terdiri dari tiga bahagian yaitu: adanya tumpang tindih peraturan perundang-undangan dan tumpang tindih peradilan.

- 1) Yang dimaksud dengan tumpang tindih peraturan misalnya UUPA sebagai induk dari peraturan di bidang sumber daya agraria, tetapi dalam pembuatan peraturan lainnya tidak menempatkan UUPA sebagai undang-undang induknya sehingga adanya bertentangan dengan peraturan perundangan sektoral yang baru seperti Undang-Undang Kehutanan, Undang-Undang Pokok Pertambangan dan Undang-Undang Penanaman Modal.
- 2) Dan yang dimaksudkan tumpang tindih peradilan misalnya pada saat ini terdapat tiga lembaga peradilan yang dapat menangani

⁸⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2005), h. 96-103

⁹⁰ Mohd. Yunus, "Konflik Pertanahan dan Penyelesaiannya Menurut Adat di Provinsi Riau", *Menara*, Vol. 12, No. 1, 2013, h. 26-27

suatu konflik pertanahan yaitu secara perdata, secara pidana dan tata usaha Negara. Dalam bentuk konflik tertentu, salah satu pihak yang menang secara perdata belum tentu menang secara pidana (dalam hal konflik disertai tindak pidana) atau akan menang secara Tata Usaha Negara (pada peradilan TUN).

b. Faktor Nonhukum

Dalam faktor nonhukum yang menjadi akar dari konflik pertanahan antara lain: adanya tumpang tindih penggunaan tanah, nilai ekonomi tanah tinggi, kesadaran masyarakat akan guna tanah meningkat, tanah berkurang sedangkan masyarakat terus bertambah, dan arena faktor kemiskinan.

- 1) Tumpang tindih penggunaan tanah, yaitu sejalan waktu pertumbuhan penduduk yang cepat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah, sedangkan produksi pangan tetap atau mungkin berkurang karena banyak tanah pertanian yang beralih fungsi. Tidak dapat dihindarkan bahwa dalam sebidang tanah yang sama dapat timbul kepentingan yang berbeda.
- 2) Nilai ekonomis tanah tinggi, yaitu semakin hari tanah semakin meningkat harga jualnya dipasar, tanah menjadi salah satu objek yang menjanjikan bagi masyarakat baik untuk membuka lahan usaha perkebunan, lahan persawahan, pemukiman dan lahan untuk kawasan industri.

- 3) Kesadaran masyarakat meningkat, yaitu adanya perkembangan global serta peningkatan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi berpengaruh pada peningkatan kesadaran masyarakat. Terkait dengan tanah sebagai asset pembangunan maka timbul perubahan pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah yaitu tidak ada lagi menempatkan tanah sebagai sarana untuk investasi atau komoditas ekonomi.
- 4) Tanah tetap sedangkan penduduk bertambah, yaitu pertumbuhan penduduk yang sangat cepat baik melalui kelahiran maupun migrasi serta urbanisasi, serta jumlah lahan yang tetap, menjadikan tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi, sehingga setiap jengkal tanah dipertahankan sekuatnya.
- 5) Kemiskinan, yaitu merupakan masalah kompleks yang dipengaruhi oleh berbagai faktor yang saling berkaitan. Terbatasnya akses terhadap tanah merupakan salah satu faktor penyebab kemiskinan dalam kaitan terbatasnya aset dan sumber daya produktif yang dapat diakses.

Persoalan kepemilikan tanah di antara penduduk menjadi suatu persoalan rumit yang sering memicu pada terjadinya konflik, individu dan sosial. Di samping nilai ekonomi, kepemilikan tanah identik dengan faktor harga diri dan pada kelompok sosial tertentu juga berkaitan erat dengan nilai-nilai sosiofilosofis. Oleh karena itu sering ditemukan kasus sengketa

tanah yang berakhir dengan konflik bahkan tidak jarang mengarah pada konflik massal.⁹¹

Perlu dipahami pula, bahwa hubungan hukum yang terkait dengan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut memerlukan suatu bukti terkait kepemilikan tanah guna menjamin kepastian hukum bagi pemiliknya, salah satunya adalah melalui pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁹²

Undang-Undang Pokok-pokok Agraria (UUPA) juga memberi aturan mengenai Pendaftaran tanah yang menyebutkan bahwa kegiatan utama penyelenggaraan Pendaftaran tanah yaitu meliputi kegiatan pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak serta, pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁹³

⁹¹ Harto Juwono, "Antara Bezitsrecht dan Eigendomrecht: Kajian tentang Hak Atas Tanah Oleh Penduduk", *Jurnal Hukum dan Peradilan*, Universitas Indonesia: Vol. 2, No. 1, 2013, h. 147

⁹² Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 angka 1

⁹³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pasal 19

Terkait penjelasan mengenai Pendaftaran tanah di atas, tujuan didaftarkannya hak milik atas tanah yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat terhadap hak milik atas tanah. Hal ini yang seharusnya menjadi perhatian masyarakat dalam menjaga dan melindungi hak miliknya. Fakta empiris menunjukkan, masih banyak masyarakat yang belum memiliki kesadaran akan hal tersebut, sehingga timbul berbagai permasalahan-permasalahan mengenai status kepemilikan tanah.

Selanjutnya, dalam hal ini Harto menjelaskan penyebab terjadinya konflik dan sengketa pada tanah sebagai berikut:

Semua konflik dan sengketa yang terjadi praktis bersumber pada ketidakjelasan tentang kepemilikan tanah sebagai obyek. Akan tetapi kejelasan tentang pemilik obyek juga tergantung pada kejelasan dan penegasan pada statusnya, yang tidak terlepas dari sistem pengaturan legal yang berlaku dan valid pada zamannya. Banyak dari lahan yang menjadi obyek sengketa di Indonesia dewasa ini yang bersumber dari ketidakjelasan status, dan lebih buruk lagi, status turun-temurun. Dalam hal ini, penelusuran kembali pada awal kepemilikan tanah sangat diperlukan, dan dengan demikian pendekatan historis akan sangat membantu.⁹⁴

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas dapat dipahami bahwa tanah yang tidak terdaftar secara administratif merupakan faktor sering terjadinya suatu sengketa. Tidak terdaftarnya tanah pada notaris bisa dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Dengan adanya pendaftaran atas tanah, maka hak milik atas tanah sudah ditentukan secara jelas dalam sertifikat tanah dan tidak dapat dibantah keabsahannya.

⁹⁴ Harto Juwono, "Antara Bezitsrecht., h. 147

4. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah

Menurut Nader Todd sebagaimana dikutip oleh Layyin Mahfiana, menyatakan bahwa model-model atau bentuk-bentuk penyelesaian sengketa atau konflik dalam masyarakat dapat berupa:

- a. Ajudikasi
Model penyelesaian sengketa melalui institusi pengadilan yang keputusannya mempunyai sifat mengikat pada pihak-pihak yang bersengketa;
- b. Mediasi
Model penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak ketiga untuk membantu pihak-pihak yang ber sengketa untuk mencapai tujuan. Pihak ketiga yang dilibatkan sebagai perantara atau penengah sifatnya pasif karena keputusan yang diambil tetap didasarkan pada kesepakatan pihak-pihak yang bersengketa;
- c. Arbitrasi
Model penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh pihak ketiga yang keputusannya disetujui oleh pihak-pihak yang bersengketa;
- d. Negosiasi
Model penyelesaian sengketa yang tidak melibatkan pihak ketiga, namun diselesaikan secara kompromi oleh pihak-pihak yang bersengketa;
- e. Pemaksaan atau Kekerasan
Model penyelesaian sengketa yang bersifat memaksa kehendak kepada salah satu pihak kepada pihak lawan, yakni dapat berupa tindakan fisik seperti melakukan perbuatan hukum sendiri;
- f. Penghindaran
Model penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh salah satu pihak, di mana pihak yang paling lemah menundukkan diri pada pihak yang lebih kuat. Pihak yang paling lemah ini berupaya untuk melepaskan diri dari kekuasaan pihak yang lebih kuat, misalnya dengan melakukan pemutusan hubungan sosial;
- g. Membiarkan saja
Model penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh salah satu pihak dengan tidak melakukan upaya apapun kepada pihak lawan.⁹⁵

Mediasi memberikan kepada para pihak perasaan kesamaan kedudukan dan upaya penentuan hasil akhir perundingan yang dicapai

⁹⁵ Layyin Mahfiana, "Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah di Kabupaten Ponorogo", *Kodifikasia*, STAIN Ponorogo, Vol. 7, No. 1, 2013, h. 88

menurut kesepakatan bersama tanpa tekanan atau paksaan. Dengan demikian solusi yang dihasilkan mengarah kepada win-win solution.

Upaya untuk win-win solution itu ditentukan oleh beberapa faktor:

- a. Proses pendekatan yang obyektif terhadap sumber sengketa lebih dapat diterima oleh pihak-pihak yang memberikan hasil yang saling menguntungkan, dengan catatan bahwa pendekatan itu harus menitikberatkan pada bukan pada posisi atau kedudukan para pihak.
- b. Kemampuan yang seimbang dalam proses negosiasi atau musyawarah. Perbedaan kemampuan tawar menawar akan menyebabkan adanya penekanan oleh pihak yang satu terhadap yang lain. Dengan berjalannya waktu, penyelesaian konflik pertanahan melalui ADR secara implisit dimuat dalam Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁹⁶

Dengan diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah untuk membuktikan haknya. Oleh karena itu sertifikat merupakan suatu alat bukti yang kuat sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pembuktian pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah. dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum untuk mencegah adanya sengketa gugatan hukum yang terjadi di kemudian hari akibat dari adanya pihak yang merasa dirugikan akibat terbitnya suatu sertifikat tanah.⁹⁷

⁹⁶ Mohd. Yunus, "Konflik Pertanahan.", h. 27-28

⁹⁷ R. Desril, "Surat Hak Atas Tanah", Jurnal Untuk Mu Negeri, Vol. 1, No. 1, h. 91-92

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian *field research* (penelitian lapangan) yaitu penelitian yang menggunakan informasi yang diperoleh dari sasaran penelitian yang selanjutnya disebut informan atau responden melalui instrumen pengumpulan data seperti angket, wawancara dan observasi.⁹⁸

Penelitian lapangan atau penelitian kasus bertujuan untuk mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang dan interaksi lingkungan sesuatu unit sosial, individu, kelompok, lembaga atau masyarakat.⁹⁹ Adapun penelitian ini dilakukan terhadap Tanah Lahan Daerah Kauman Kota Metro.

2. Sifat Penelitian

Penelitian yang digunakan untuk mencari informasi atau mengetahui bagaimanakah situasi atau kondisi dan kejadian yang terjadi dalam rangka untuk mendapatkan data dan fakta dalam persoalan yang sebenarnya. Penelitian deskriptif kualitatif merupakan penelitian yang dimaksudkan untuk menyelidiki keadaan, kondisi atau hal lain-lain yang

⁹⁸ Abuddin Nata, *Metodologi Studi Islam*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), h. 173

⁹⁹ Cholid Narbuko dan Abu Ahmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), h. 46

sudah disebutkan, yang hasilnya dipaparkan dalam bentuk laporan penelitian.¹⁰⁰

Penelitian yang akan peneliti laksanakan merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif yang mengungkapkan gejala-gejala yang tampak dan mencari fakta-fakta khususnya mengenai masalah yang akan peneliti teliti dalam penelitian ini yaitu mengenai Sengketa Uang Sewa Lahan Tanah Perumahan.

B. Sumber Data

Untuk memperoleh informasi yang berkaitan dengan penelitian ini, maka sumber datanya diperoleh dari dua sumber yaitu:

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data.¹⁰¹ Dalam penelitian ini yang menjadi sumber primernya yaitu penyewa, orang yang menyewakan lahan tanah perumahan, serta dua orang saksi.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data misalnya, lewat orang lain atau lewat dokumen.¹⁰²

¹⁰⁰ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), h. 3

¹⁰¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, (Bandung: Alfabeta, 2011), cet. 12, h. 225

¹⁰² Sugiyono, *Metode Penelitian.*, h. 225

Berdasarkan pengertian di atas dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan sumber data sekunder adalah sumber data kedua yaitu sumber data yang diperoleh dari sumber lain yang tidak berkaitan secara langsung dengan peneliti ini, seperti data yang diperoleh dari perpustakaan antara lain buku-buku yang membahas tentang Sengketa Uang Sewa Lahan Tanah Perumahan. Adapun buku-buku yang digunakan sebagai sumber data sekunder di antaranya:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Muhammad Baqir As-Shadr, *Buku Induk Ekonomi Islam*
- c. Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*
- d. Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*
- e. Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*
- f. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- g. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

C. Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Wawancara atau interview adalah “sebuah dialog yang dilakukan oleh pewawancara (*interviewer*) untuk memperoleh informasi dari terwawancara”.¹⁰³

¹⁰³ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian.*, h. 198

Berdasarkan definisi tersebut maka dalam penelitian ini peneliti akan menggunakan wawancara campuran yaitu wawancara yang dilakukan oleh pewawancara dengan membawa sederetan pertanyaan lengkap dan terperinci. Adapun pihak-pihak yang diwawancarai adalah penyewa, orang yang menyewakan lahan tanah perumahan, serta dua orang saksi.

2. Dokumentasi

Menurut Suharsimi Arikunto “Metode dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, lengger, agenda dan sebagainya.”¹⁰⁴

Dokumentasi adalah “pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang”.¹⁰⁵

Teknik dokumenter merupakan cara mengumpulkan data melalui peninggalan tertulis, seperti arsip-arsip dan termasuk juga buku-buku tentang pendapat, teori, dalil atau hukum-hukum, dan lain-lain yang berhubungan dengan masalah penelitian. Metode dokumentasi ini digunakan untuk memperoleh data mengenai perkara sengketa uang sewa lahan tanah perumahan.

D. Teknik Analisis Data

Analisis dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif. merupakan bagian dari proses penelitian yang sangat penting, karena dengan

¹⁰⁴ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian.*, h. 201

¹⁰⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian.*, h. 240

analisis inilah data yang akan nampak manfaatnya terutama dalam memecahkan masalah penelitian dan mencapai tujuan akhir penelitian.

Metode yang digunakan dalam menganalisa data ini yaitu metode induktif. Berfikir *induktif*, yaitu: Suatu penelitian di mana orang berangkat dari fakta-fakta khusus, peristiwa-peristiwa yang konkrit, kemudian dari fakta-fakta atau dari peristiwa-peristiwa yang khusus dan konkrit itu ditarik suatu kesimpulan yang bersifat umum.

Berkaitan dengan skripsi ini, metode *induktif* digunakan untuk menganalisa atau menggali data-data yang berupa teori ataupun pendapat dan sebagainya yang bersifat khusus, yang berkaitan dengan sengketa uang sewalah tanah perumahan, seperti dengan menganalisa hasil data yang telah didapat kemudian ditarik suatu kesimpulan.

Setelah peneliti memperoleh data yang diperlukan, maka data tersebut diolah dan dianalisa dengan menggunakan analisis kualitatif yaitu proses mencari dan menyusun secara berurutan berdasarkan data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami menjadi sebuah penjelasan mengenai Sengketa Uang Sewa Lahan Tanah Perumahan. Selanjutnya data tersebut dianalisa menggunakan berfikir induktif yaitu cara berfikir dengan cara berangkat dari pengetahuan yang sifatnya bertitik tolak dari khusus. Setelah semua data yang diperlukan didapat, kemudian dianalisis dan diambil kesimpulan bahwa metode analisis yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah metode yang cenderung menggunakan analisis untuk mengemukakan teori dan fakta-fakta nyata dari

data yang ada untuk menggali pengetahuan tentang Sengketa Uang Sewa
Lahan Tanah Perumahan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum tentang Kota Metro

1. Sejarah Singkat Kota Metro

Nama "Metro" berasal dari kosa kata Jawa "Mitro" yang berarti sahabat (tempat berkumpulnya orang-orang bersahabat atau menjalin persahabatan). Dalam bahasa Belanda memiliki arti pusat (*centrum*). Dengan demikian Metro dapat diartikan sebagai suatu tempat yang strategis dan merupakan daerah pusat perkembangan untuk daerah-daerah sekitarnya.

Wilayah Metro saat ini, pada jaman pemerintahan Belanda merupakan *Onder District* Sukadana, pada tahun 1937 masuk Marga Nuban. Marga terdiri dari beberapa kampung yang dipimpin oleh seorang Kepala Kampung dan dibantu oleh beberapa Kepala Suku. Pada masa pemerintahan Jepang, Metro masuk kedalam wilayah Metro Ken yang terbagi dalam beberapa Gen, Son, Marga dan Kampung. Pada masa ini sebuah Marga dipimpin oleh seorang Margaco, sedangkan kampung dikepalai oleh seorang Kepala Kampung. Setelah Indonesia merdeka dan berlakunya Pasal 2 Peraturan Peralihan UUD 1945, Metro masuk ke dalam Kabupaten Lampung Tengah.¹⁰⁶

¹⁰⁶ Monografi Kelurahan Metro Kecamatan Metro Pusat Kota Metro Tahun 2017, h. 2

Metro bermula dari dibangunnya sebuah Induk Desa Baru yang diberi nama Trimurjo. Pembukaan Induk Desa Baru tersebut dimaksudkan untuk menampung sebagian dari kolonis yang telah didatangkan sebelumnya dan untuk menampung kolonis-kolonis yang akan didatangkan selanjutnya.

Kedatangan kolonis pertama di daerah Metro yang ketika itu masih bernama Trimurjo adalah pada hari Sabtu, 4 April 1936 dan untuk sementara ditempatkan pada bedeng-bedeng yang sebelumnya telah disediakan oleh Pemerintah Hindia Belanda. Kemudian pada hari Sabtu, 4 April 1936 kepada para kolonis dibagikan tanah pekarangan yang sebelumnya memang telah diatur. Setelah kedatangan kolonis pertama ini, perkembangan daerah bukaan baru ini berkembang demikian pesat, daerah menjadi semakin terbuka dan penduduk kolonis pun semakin bertambah, kegiatan perekonomian mulai tumbuh dan berkembang.¹⁰⁷

Pada hari Selasa, 9 Juni 1937 nama Desa Trimurjo diganti dengan nama Metro, dan karena perkembangan penduduknya yang pesat, maka Metro dijadikan tempat kedudukan Asisten Wedana dan sebagai pusat pemerintahan *Onder District Metro*. Sebagai asisten Wedana (Camat) yang pertama adalah Raden Mas Sudarto. Penggantian nama Desa Trimurjo menjadi Desa Metro, karena didasarkan pada pertimbangan letak

¹⁰⁷ Monografi Kelurahan Metro Kecamatan Metro Pusat Kota Metro Tahun 2017, h. 3

daerah kolonisasi ini berada di tengah-tengah antara Adipuro (Trimurjo) dengan Rancang purwo (Pekalongan).¹⁰⁸

Pemerintah Kolonial Belanda mempersiapkan penataan daerah kolonisasi ini dengan baik, yaitu dengan mengadakan pengaturan untuk daerah pemukiman, daerah pertanian, tempat-tempat untuk pembangunan berbagai fasilitas sosial, jaringan pembuangan air hujan. Pemerintah Kolonial Belanda telah menggariskan "*land use planning*" daerah.

Seiring dengan perjalanan waktu, Kota Metro sebagai pusat pemerintahan Kecamatan Kota Metro dan Ibukota Kabupaten Lampung Tengah ditingkatkan statusnya menjadi Kota Administratif, yaitu pada tanggal 14 Agustus 1986 berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1986. Peresmian dilakukan oleh Menteri Dalam Negeri pada waktu itu, Letjen TNI Soeparjo Rustam pada tanggal 9 September 1987.¹⁰⁹

Keinginan untuk menjadikan Kota Metro sebagai daerah Otonom bermula pada tahun 1968, kemudian berlanjut pada tahun 1970/1971 ketika Panitia Pemekaran Dati II (1 Kota Madya dan 3 Kabupaten) menjadi 10 Dati II (2 Kotamadya dan 8 Kabupaten). Harapan yang diinginkan itu akhirnya terpenuhi dengan diresmikan Kotamadya Dati II Metro (sekarang dengan nomenklatur baru disebut Kota Metro) berdasarkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1999 pada tanggal 27 April 1999 oleh Menteri Dalam Negeri (Letjen TNI Syarwan Hamid) di Plaza

¹⁰⁸ Monografi Kelurahan Metro Kecamatan Metro Pusat Kota Metro Tahun 2017, h. 4

¹⁰⁹ Monografi Kelurahan Metro Kecamatan Metro Pusat Kota Metro Tahun 2017, h. 4

Deartemen Dalam Negeri Jakarta, bersama-sama dengan Kabupaten Way Kanan dan Kabupaten Lampung Timur.¹¹⁰

2. Visi Misi Kota Metro

Visi Kota Metro:

“Terwujudnya Kota Metro Sebagai Kota Pendidikan yang Asri maju, makmur aman dan demokratis.”

Misi Kota Metro:

- 1) Membangun sumber daya manusia yang bertaqwa, berkualitas, profesional, unggul, berdaya saing dan berahklak mulia, melalui sistem pendidikan yang terarah dan komperhensif.
- 2) Menciptakan keseimbangan pembangunan kota dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan mutu lingkungan hidup menuju pembangunan yang berkelanjutan.
- 3) Mewujudkan kesejahteraan rakyat melalui pembangunan yang berbasis perdagangan dan agroindustri, memperbaiki iklim usaha, menarik investasi, dan penyediaan lapangan kerja.
- 4) Mewujudkan tata pemerintahan yang baik dan bertanggungjawab.
- 5) Mewujudkan kehidupan demokrasi dalam segala aspek kehidupan, menjunjung tinggi dan menghormati hak asasi manusia, menjunjung tinggi hukum dan menjamin tegaknya supermasi hukum.
- 6) Membangun serta meningkatkan kualitas dan kuantitas infrastruktur guna mendukung pembangunan daerah.

¹¹⁰ Monografi Kelurahan Metro Kecamatan Metro Pusat Kota Metro Tahun 2017, h. 5

7) Mewujudkan kemandirian rakyat melalui prinsip-prinsip otonomi.¹¹¹

3. Keadaan Geografis Kota Metro

Kota Metro terletak pada bagian tengah wilayah Propinsi Lampung. Kota Metro yang berjarak 45 km dari Kota Bandar Lampung (bukota Propinsi Lampung) secara geografis terletak pada $5^{\circ}6'-5^{\circ}8'$ LS dan $105^{\circ}17'-105^{\circ}19'$ BT. Kota yang berpenduduk sebanyak 152.827 jiwa dengan kepadatan 2.223 jiwa/km² ini secara administratif terbagi dalam 5 wilayah kecamatan, yaitu Metro Pusat, Metro Barat, Metro Timur, Metro Selatan dan Metro Utara serta 22 kelurahan dengan total luas wilayah 68,74 km² atau 6.874 ha.

Kota Metro memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Kelurahan Imopuro, Kecamatan Metro Pusat Kota Metro.
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kelurahan Mulyojati, Kecamatan Metro Barat Kota Metro.
- c. Sebelah Barat berbatasan dengan Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Pusat Kota Metro.
- d. Sebelah Timur berbatasan dengan Kelurahan Yosorejo dan Iringmulyo Kecamatan Metro Timur Kota Metro.¹¹²

¹¹¹ Monografi Kelurahan Metro Kecamatan Metro Pusat Kota Metro Tahun 2017, h. 6

¹¹² Monografi Kelurahan Metro Kecamatan Metro Pusat Kota Metro Tahun 2017, h. 7

4. Kependudukan

Penduduk Kota Metro pada tahun 2017 (per Mei 2017) berjumlah 147,997 jiwa. Penyebaran penduduk di Kota Metro pada tahun 2017 sebagian besar terkonsentrasi di Kecamatan Metro Pusat (35%) dan Kecamatan Metro Timur (24%). Rata-rata kepadatan penduduk Kota Metro sebesar 2.153 jiwa/km², dengan kepadatan tertinggi di Kecamatan Metro Pusat (17.705 jiwa/km²) dan terendah di Kecamatan Metro Selatan (984,15 jiwa/km²).¹¹³

Tabel 2:

Jumlah dan Kepadatan Penduduk Kota Metro, Tahun 2017 (per Mei)

No	Kecamatan	Banyaknya Penduduk (Mei' 08)		
		Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
1.	Metro Pusat	8.870	8.835	17.705
2.	Metro Barat	12.281	11.682	23.963
3.	Metro Timur	18.286	17.541	35.827
4.	Metro Utara	11.994	11.211	23.205
5.	Metro Selatan	7.004	6.583	13.587
	Jumlah	75.891	72.106	147.997

Mata pencaharian penduduk Kota Metro bergerak pada sektor jasa (28,56%), sektor perdagangan (28,18%), sektor pertanian (23,97%), transportasi dan komunikasi (9,84%) dan konstruksi (5,63%).

5. Kondisi Sarana dan Prasarana

Secara umum kondisi sarana dan prasarana jalan di Kota Metro relatif memadai baik dari sisi keterjangkauan ke seluruh wilayah kelurahan

¹¹³ Monografi Kelurahan Metro Kecamatan Metro Pusat Kota Metro Tahun 2017, h. 8

maupun kualitas layanan. Luas permukaan sepanjang 68,74 km telah memakai hotmix, 111,3 km merupakan jalan aspal biasa, 83,31 km jalan batu, dan jalan tanah sepanjang 108 km. Jalan tersebut terdiri dari berbagai kelas, yaitu jalan Negara (5,735 km), jalan propinsi (21,900 km), dan jalan kabupaten/kota (371,350 km).¹¹⁴

Letak posisi Kota Metro yang strategis menjadikannya sebagai daerah yang penting dalam sistem perhubungan antar wilayah (kabupaten/kota) di sekitarnya. Mobilitas masyarakat yang melalui Metro sebagai daerah transit atau tujuan kegiatan yang relatif tinggi menandakan Metro memiliki peran penting dalam perekonomian masyarakat. Jarak Kota Metro dari jalur Lintas Sumatra (Tegineneng) yang relatif dekat yaitu kurang lebih 17 km dan jalur transportasi ke Kabupaten Lampung Tengah, Kabupaten Lampung Timur dan Kota Bandar Lampung (melalui Kec. Sukadamai Kab. Lampung Selatan) akan menjadikan mobilitas masyarakat yang melaluinya meningkat dari waktu ke waktu. Armada angkutan yang ada dan melintasi wilayah Kota Metro yang melayani dan membantu mobilitas penduduk untuk mencapai tempat kerja atau daerah-daerah tujuan lainnya cukup mendukung. Jumlah armada angkutan umum jenis AKAP sebanyak 10 buah dengan layanan 4 jalur trayek. Sedangkan armada yang melayani dalam kota sebanyak 800 buah dengan 7 jalur trayek.¹¹⁵

¹¹⁴ Monografi Kelurahan Metro Kecamatan Metro Pusat Kota Metro Tahun 2017, h. 8

¹¹⁵ Monografi Kelurahan Metro Kecamatan Metro Pusat Kota Metro Tahun 2017, h. 9

Layanan jasa telekomunikasi semakin kondusif dan kompetitif dengan adanya kantor cabang PT. Telkom dan hadirnya telepon seluler. Jumlah satuan sambungan telepon kabel (konvensional) saat ini telah terpasang dan menjangkau ke seluruh wilayah kelurahan di Kota Metro. Sedangkan untuk telepon seluler hampir semua operator telepon jaringannya telah masuk ke Kota Metro.

Suplai energi listrik untuk kawasan Kota Metro sangat mendukung masuknya investasi baru. Dengan telah beroperasinya PLTA Way Besai yang mampu memproduksi listrik sebesar 90 MW sejak tahun 2001, kebutuhan listrik industri dan rumah tangga mulai dapat teratasi. Apalagi dengan telah beroperasinya PLTA Batu Tegi dan dibangunnya PLTA Tarahan yang diperkirakan dapat beroperasi pada Oktober 2007 akan memiliki andil dalam memenuhi kebutuhan akan energi listrik.¹¹⁶

Perkembangan kota juga menuntut tersedianya lokasi atau unit pengolahan limbah kota. Metro telah merintis adanya Unit Pengolahan Limbah yang mampu mengatasi persoalan limbah kota dan bahkan hasil olahan limbah organik telah dapat diubah menjadi komoditi yang bernilai ekonomi (sebagai pupuk organik).

Untuk memenuhi kebutuhan air bersih bagi kegiatan rumah tangga dan industri kecil menengah sebagian besar diambil dari sumber air tanah dangkal, sedangkan untuk perkantoran dan beberapa usaha tertentu memanfaatkan air tanah dalam (*aquifer*). Sementara potensi air permukaan

¹¹⁶ Monografi Kelurahan Metro Kecamatan Metro Pusat Kota Metro Tahun 2017, h, 9

cukup besar berasal dari sungai Way Sekampung yang melintasi Kota Metro.¹¹⁷

B. Sengketa Uang Sewa Lahan Tanah Perumahan di Kauman Kota Metro

Pelaksanaan akad sewa menyewa lahan tanah kosong untuk pembuatan toko di Kauman Kota Metro, merupakan hal yang biasa terjadi di masyarakat pada umumnya. Kauman Kota Metro, dalam sektor perdagangan memiliki prospek yang sangat bagus.

Di Kauman Kota Metro sudah tidak asing lagi dalam hal menyewakan lahan tanah untuk dijadikan rumah atau toko. Informan pertama yang peneliti temui dari pihak yang menyewakan atau memberi sewa adalah Bapak Hendra, beliau adalah pegawai di luar kota. Beliau mengatakan:

“Awalnya tanah ini kosong, berhubung waktu ini ada yang mau menyewa jadi dibangun rumah sekaligus toko oleh orang yang menyewa. Daripada lahan kosongnya tidak terawat, lebih baik disewakan saja tanah lahan, kebetulan di Metro menyewakan lahan kosong untuk pembuatan toko sudah bukan hal baru lagi. Setiap tahun mendapat bayaran sewa dari tanah tersebut. Daripada hanya berwujud tanah kosong saja. Sedangkan tidak mempunyai waktu luang untuk mengurus lahan tersebut, karena disibukkan dengan pekerjaan rumah.”¹¹⁸

Mengenai akadnya Bapak Hendra menjelaskan:

“saya menyewakan lahan tanah saya yang masih kosong. Soalnya lokasi tanah saya tersebut bagus dan strategis untuk dijadikan sebuah rumah sekaligus dibangun warung. Apabila ingin menyewa biasanya tinggal bilang saja ingin sewa tanah, selanjutnya menyebutkan luas dan harganya saja setelah itu tawar menawar. Begitupun dengan akad sewa yang terakhir”¹¹⁹.

¹¹⁷ Monografi Kelurahan Metro Kecamatan Metro Pusat Kota Metro Tahun 2017, h. 10

¹¹⁸ Bapak Hendra, Pemilik Lahan Kosong, *Wawancara*, pada tanggal 12 November 2018

¹¹⁹ Bapak Hendra, Pemilik Lahan Kosong, *Wawancara*, pada tanggal 12 November 2018

Transaksi sewa menyewa lahan kosong sudah sering terjadi di Kauman Kota Metro dengan penyewa yang notabennya adalah para pendatang. Maka dari itu transaksi sewa menyewa lahan oleh pemilik lahan dan pihak penyewa memiliki beberapa persyaratan yang disepakati oleh kedua belah pihak. Bagi kedua pihak hal yang terpenting adalah kejelasan masa sewa serta kejelasan harga sewa.

Pernyataan selanjutnya disampaikan oleh Zaidin Arif beliau memberikan pernyataan perihal akad sewa menyewa lahan kosong. Beliau merupakan warga asli Kauman Kota Metro yang biasanya disuruh menjadi saksi dalam transaksi yang membutuhkan saksi di lingkungannya:

“Saya sering dimintai tolong untuk menjadi saksi di beberapa transaksi yang dilakukan oleh warga sini. Jadi sedikit banyaknya saya tahu alur akadnya. Jadi saat mau menyewa tanah di Kauman ini biasanya diukur per-rantanya, misalkan luas tanahnya 20m x 20m, berapa lama waktu yang dibutuhkan untuk sewa, lalu setelah itu menentukan harganya. penyewa membayar kepada pemilik lahan tanah kosong secara kontan tinggal sebutkan tanah sebelah mana yang mau disewa. Karena Penyewa sudah tahu tanah yang mau disewanya yang mana, jadi cukup itu saja. Saat perjanjian biasanya penyewa langsung menyewanya beberapa tahun. Apabila masa sewa telah habis, bangunannya secara otomatis akan menjadi hak milik pemilik lahan tersebut.”¹²⁰

Mengenai kesepakatan dalam akad sewa menyewa lahan tanah kosong tidak ada penyebutan mengenai keadaan tanah, karena bagi para penyewa mengetahui secara jelas lokasi lahan tanpa harus memeriksa keadaan lahan yang sebenarnya itu sudah dirasa cukup. Berlandaskan asas kepercayaan atau percaya antara satu sama yang lain kedua pihak melaksanakan transaksi sewa menyewa lahan tersebut.

¹²⁰ Zaidin Arif, Saksi Sewa Menyewa, *Wawancara*, pada tanggal 13 November 2018

Pernyataan informan ketiga ini tidak jauh berbeda dengan informan kedua (Zaidin Arif selaku saksi), informan ketiga adalah Bapak Andika Muharam yang juga warga Kauman yang biasa dimintai tolong menjadi saksi. Beliau merupakan asli warga Metro. Menurut penuturannya, tetangganya (Bapak Hendra) menyewakan tanahnya kepada orang lain karena beliau mempunyai pekerjaan di luar Kota Metro, beliau juga masih bingung dengan lahan kosong yang ia miliki mau diapakan. Beliau mengatakan:

“Saya cukup sering dimintai tetangga saya untuk sekedar menjadi saksi. Terakhir adalah bapak Hendra yang menyewakan tanah kosong yang akan disewakan kepada warga pendatang. Rencananya lahan kosong tersebut akan dibangun rumah sekaligus warung oleh orang yang menyewa tersebut. Karena bapak Hendra bingung mau diapakan lahan kosong tersebut. Selain itu juga, bapak Hendra juga mempunyai pekerjaan di luar Kota Metro yang tidak bisa ditinggalkan. Berhubung ada orang yang mau menyewa lahan kosong miliknya, akhirnya ia berikan agar bisa dimanfaatkan dan ia pun mendapatkan hasilnya dari pembayaran sewa lahan tersebut.”¹²¹

Tampak dari keterangan dua informan selaku saksi tersebut jelas bahwa alasan bapak Hendra menyewakan tanah kosong miliknya karena menurutnya lebih baik menyewakannya kepada orang lain agar lahan kosongnya terawat. Selain itu juga, tuntutan pekerjaan yang ia miliki memaksanya untuk menyewakannya.

Setelah peneliti menggali informasi dari pemilik lahan dan dua orang saksi, kali ini peneliti menanyakan kepada penyewa lahan yakni ibu Titi Setiani. Beliau adalah warga Pekalongan yang kebetulan ingin mencoba

¹²¹ Bapak Andika Muharam, Saksi Sewa Menyewa, *Wawancara*, pada tanggal 14 November 2018

membuka usaha di Metro dengan menyewa lahan kosong milik Bapak Hendra. Saat diwawancara ia menjelaskan:

“Saya sudah dua kali menyewa lahan kosong yang saya jadikan rumah sekaligus warung untuk berdagang. Pertama terletak di Pekalongan dan yang terakhir di komplek 15 Kauman Kota Metro. Lahan kosong yang berada di Kauman adalah milik Bapak Hendra. Lahan kosong tersebut saya sewa selama 5 tahun. Pada saat perjanjian awal telah disepakati bahwa kontrak yang saya ambil adalah selama 5 tahun. Apabila telah habis 5 tahun maka bangunan menjadi hak milik bapak Hendra. Akan tetapi, belum genap 5 tahun yakni kurang 13 bulan, Bapak Hendra memutuskan untuk menghentikan masa sewa yang telah disepakati dengan alasan akan dibuatkan rumah untuk anaknya. Ia berjanji akan mengembalikan uang sewa selama 13 bulan dari sisa sewa tersebut. Akan tetapi uang sewa yang dikembalikan hanya selama 8 bulan setelah pengosongan selesai.”¹²²

Saat dikonfirmasi mengenai informasi yang didapat dari ibu Titi Setiani, pihak pemilik lahan dalam hal ini Bapak Hendra menjelaskan bahwa ia memang memutuskan akad sewa dengan ibu Titi Setiani. Akan tetapi ia menuturkan bahwa sisa uang sewanya sudah ia kembalikan kepada ibu Titi Setiani.

Pernyataan bapak Hendra tersebut dapat dilihat dari hasil wawancara sebagai berikut:

“saya menyewakan sebidang lahan kosong kepada ibu Titi Setiani, dengan alasan lahan kosong miliknya tersebut akan dijadikan rumah sekaligus toko dan harga sewanya dibayar setelah bangunan rumah dan warung selesai, dengan sewa pertahunnya adalah Rp. 7jt rupiah. Saat perjanjian saya mengatakan bahwa setelah masa 5 tahun selesai bangunan tersebut menjadi miliknya. Namun karena anak saya sudah menikah dan menginginkan tanah tersebut, akhirnya saya mengatakannya kepada ibu Titi bahwa tanah tersebut akan ditempati oleh anak saya. Saya juga bersedia mengganti sisa uang sewa milik ibu Titi tersebut.”¹²³

¹²² Ibu Titi Setiani, Penyewa, *Wawancara*, pada tanggal 15 November 2018

¹²³ Bapak Henda, Pemilik Lahan, *Wawancara*, pada tanggal 15 November 2018

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Hendra, ia tidak menjelaskan bahwa sisa uang sewa yang dikembalikan kepada ibu Titi adalah selama 13 bulan. Ia hanya mengatakan telah mengembalikan sisa uang sewa tersebut. Hal ini seolah-olah bapak Hendra menutup-nutupi perihal sisa sewa selama 5 bulan yang tidak dikembalikan sebagaimana penuturan ibu Titi Setiani di atas.

C. Analisis Terhadap Sengketa Uang Sewa Lahan Tanah Ditinjau Hukum Ekonomi Syariah

Berdasarkan data yang penulis peroleh di lapangan tentang akad sewa menyewa tanah untuk pembuatan rumah sekaligus toko di Kauman Kota Metro dapat dianalisa sebagai berikut:

Urusan *Muamalah* perlu memperhatikan kebaikan-kebaikan manusia yaitu sesuatu yang mendasar dalam syariat Islam dan merupakan salah satu asas hukum Islam, hal ini demi kemaslahatan umat manusia, memberikan manfaat dan meminimalisir kemudharatan bagi manusia. Oleh karena itu Islam memberikan batasan-batasan terhadap pola perilaku manusia agar tindakannya tidak menimbulkan kemudharatan baik bagi dirinya sendiri maupun bagi pihak lain. Dengan demikian manusia dapat mengambil manfaat antara satu dengan yang lain dengan jalan yang sesuai dengan norma-norma Agama tanpa kecurangan dan kebatilan.

Bentuk mu'amalah yang sering terjadi yaitu sewa menyewa. Sewa menyewa merupakan pemberian sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima, dimana orang yang

menerima barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang tersebut dengan rukun dan syarat-syarat tertentu.

Pelaksanaan akad sewa tanah untuk pembuatan toko di Kauman Kota Metro tidak jauh berbeda dengan sewa menyewa pada umumnya. Sewa menyewa tanah yang terjadi di Desa Negeri Sakti merupakan suatu akad sewa menyewa terhadap manfaat suatu lahan pertanian yang dijadikan tempat pembuatan toko (termasuk untuk menjemur bata serta membakar bata) dan tanahnya diambil sebagai bahan dasar pembuatan toko itu sendiri.

Berdasarkan observasi yang peneliti lakukan, diperoleh data bahwa ibu Titi Setiani yang menyewa lahan kosong di kompleks 15 Polos Kauman Kota Metro merasa dirugikan. Pasalnya, pihak pemilik tanah memutus perjanjian sewa dengannya. Menurut pengakuannya bahwa sebenarnya sisa waktu sewa masih 13 bulan. Pihak pemilik tanah berjanji akan mengembalikan sisa uang sewa kepada ibu Titi Setiani setelah lahan tersebut segera dikosongkan dan ia diberi waktu satu bulan untuk pengosongan lahan tersebut. Permasalahannya, ketika telah habis satu bulan dan lahan telah kosong, uang yang dikembalikan ternyata tidak genap 13 bulan dari sisa sewa. Artinya, ibu Titi Setiani dalam masalah ini adalah salah satu pihak yang dirugikan.¹²⁴

Melihat kasus yang dialami oleh ibu Titi Setiani terjadi pelanggaran perjanjian yang dilakukan oleh pemilik lahan. Pada perjanjian awal telah disepakati bahwa kontrak yang diambil oleh Titi Setiani adalah selama 5

¹²⁴ Wawancara dengan Ibu Titi Setiani selaku Penyewa pada Tanggal 22 Desember 2017

tahun. Saat telah habis 5 tahun maka bangunan menjadi hak milik pemilik lahan. Mengenai pengosongan lahan, tidak disebutkan bahwa biaya pengosongan ditanggung oleh penyewa. Selain itu, pihak pemilik lahan berjanji akan mengembalikan uang sewa selama 13 bulan dari sisa sewa, akan tetapi uang sewa yang dikembalikan hanya selama 8 bulan.

Pada praktik sewa menyewa dalam menjalankan jangka waktu sewa, pihak penyewa tanah sudah memberi tahu berapa lama ia akan menyewa tanah tersebut. Pihak penyewa tanah memberi tahu bahwa bila dalam jangka waktu tersebut tanah yang disewa belum seluruhnya digali, maka hal itu merupakan resiko dari penyewa. Maka nantinya penyewa akan memilih untuk menyelesaikan sewa atau melanjutkan dan menambah waktu sewa serta menambah bayaran sewa. Hal itu tentunya sudah disepakati oleh kedua belah pihak.

Melihat kasus tersebut, jelas-jelas telah melanggar Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bagian VIII Pasal 320 tentang Pengembalian Ma'jur yang menyebutkan bahwa *ijarah* berakhir dengan berakhirnya waktu *ijarah* yang ditetapkan dalam akad.¹²⁵ Tindakan yang dilakukan oleh pemilik lahan yang dalam hal ini adalah sebagai penyewa telah melanggar akad awal yang telah disepakati. Penyebabnya adalah masa sewa atas lahan tersebut masih ada dan jelas-jelas ibu Titi Setiani mempunyai hak atas tanah yang ia sewa tersebut karena belum habis masa sewanya.

¹²⁵ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, ed. rev., (Jakarta: Kencana, 2009), h. 92

Berkaitan dengan apa yang dijelaskan di atas, dapat disimpulkan bahwa *ijarah* atau sewa adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri, maka perbuatan pemilik tanah jelas-jelas telah merebut hak yang seharusnya masih dimiliki oleh orang yang menyewa tanah.

BAB V

PENUTUP

E. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan, maka dapat disimpulkan hasil penelitian menunjukkan bahwa:

1. Akad yang digunakan dalam sewa lahan tanah di perumahan Kauman menggunakan akad *ijarah*. Dalam pelaksanaannya pun rukun-rukunnya telah terpenuhi sebagaimana dalam ketentuan Hukum Ekonomi Syariah yakni *musta'jir* (pihak yang menyewa) yang dalam hal ini adalah Ibu Titi Setiani, *mu'ajir* (pihak yang menyewakan) yang dalam hal ini adalah Bapak Hendra selaku pemilik lahan, *ma'jur* (benda yang diijarahkan) yang dalam hal ini adalah lahan pekarangan, dan akad. Selain itu, dalam akad tersebut juga menghadirkan dua orang saksi yakni Bapak Andika Muharam dan Bapak Zaidin Arif. Dalam akadnya pun dilakukan baik dengan lisan maupun dengan tulisan.
2. *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri, maka perbuatan pemilik tanah jelas-jelas telah merebut hak yang seharusnya masih dimiliki oleh orang yang menyewa tanah. Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa, akad yang dilakukan sudah sesuai dengan hukum ekonomi syariah. Akan tetapi dalam penyelesaian

sengketa sisa uang sewa tidak sesuai karena pihak penyewa lahan yakni Ibu Titi Setiani adalah pihak yang dirugikan.

F. Saran-saran

Berdasarkan beberapa kesimpulan di atas, hukum Islam dapat menyatakan bahwa praktek transaksi sewa menyewa boleh ketika unsur-unsur yang merugikan dapat dihilangkan dengan cara:

1. Bagi para pihak, dalam melaksanakan sewa menyewa agar menggunakan akad yang dibenarkan oleh syariah dan ketentuan Undang-Undang yang ada di Indonesia.
2. Bagi para pihak yang melakukan transaksi perjanjian sewa menyewa agar lebih memperhatikan hak dan kewajiban masing-masing pihak supaya tidak adanya pelanggaran atas hak dan kewajiban yang dimiliki.

DAFTAR PUSTAKA

- Cholid Narbuko dan Abu Ahmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta; Bumi Aksara, 2013
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Bandung: Diponegoro, 2010
- Dewa Gede Sudika Mangku, *Suatu Kajian Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Internasional Termasuk di dalam Tubuh Asean*, Singaraja: Perspektif, Vol. XVII, No. 3, 2012
- Dyah Ochtorina Susanti, *Urgensi Pendaftaran Tanah (Perspektif Utilities dan Kepastian Hukum)*, Jember: Jurnal Notariil, Vol. 1, No. 2, 2017
- Harun Santoso, Anik, *Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syariah*, Surakarta: Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, Vol. 01, No. 02, 2015
- Herlina Ratna Sambawa Ningrum, *Analisis Hukum Sistem Penyelesaian Sengketa Atas Tanah Berbasis Keadilan*, Semarang: Jurnal Pembaharuan Hukum, Vol. 1, No. 2, 2014
- I Wayan Suwanda, *Eksistensi Tanah Adat Druwe dalam Perspektif Sistem Hukum Pertahanan Nasional*, Mataram: Jurnal IUS, Vol. I, No. 1, 2013
- Imtiyanah, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah untuk Produksi Batu Bata di Kecamatan Kedu Kabupaten Temanggung Jawa Tengah*, Skripsi: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Kalijaga Yogyakarta, 2015
- Juhadi, *Pola-pola Pemanfaatan Lahan dan Degradasi Lingkungan pada Kawasan Perbukitan*, Semarang: Jurnal Geografi, Vol. 4, No. 1, 2007
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Mardani, *Ayat-ayat dan Hadits Ekonomi Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014
- Masmuah, Sukresno, "Tinjauan Yuridis Implementasi Gadai Syariah Pada Kantor Bank BRI Syariah Kudus" dalam *Jurnal Sosial Budaya*, Vol 6, No 1 2013.
- Miranti Ayu Endarwati, et. al., *Biodiversitas Vegetasi dan Fungsi Ekosistem: Hubungan Antara Kerapatan, Keragaman Vegetasi, dan Infiltrasi Tanah pada Inceptisol Lereng Gunung Kawi, Malang*, Malang: Jurnal Tanah dan Sumberdaya Lahan, Vol. 4, No. 2, 2017

- Muhammad Baqir As-Shadr, *Buku Induk Ekonomi Islam Iqtishaduna*, Jakarta: Zahra, 2008
- Muhammad Ikhtiar, *Analisis Kualitas Lingkungan*, Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn), 2017
- Oni Sahroni & Adiwarmanto A. Karim, *Maqoshid Bisnis dan Keuangan Islam, Sintesis Fikih dan Ekonomi*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2015
- Penelitian Sri Hajati, dkk., Model Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi dalam Mewujudkan Penyelesaian yang Efisiensi dan Berkepastian Hukum, *Jurnal Dinamika Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Vol. 14, No. 1, 2014
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta Balai Pustaka, 2008
- Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, Jakarta: Kencana, 2009
- Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001
- Rahmi Yuniarti, *Efisiensi Pemilihan Alternatif Penyelesaian Sengketa dalam Penyelesaian Sengketa Waralaba*, Lampung: Fiat Justisia, Vol. 10, Issue. 3, 2016
- Rosmiyati A. Bella, et. al., *Pengaruh Waktu dan Tempat Penyimpanan terhadap Sifat Fisik dan Mekanisme Tanah Pasir*, Undana: Jurnal Teknik Sipil, Vol. III, No. 2, 2014
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2005
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, Bandung: Alfabeta, 2011
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2010
- Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Ilmu Fiqh*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997
- Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

Zubaedi, *Alih Fungsi Lahan Perkebunan Menjadi Daerah Pariwisata dalam Perspektif Tata Ruang*, Mataram: Jurnal IUS, Vol. II, No. 4, 2014

OUT LINE

SENGKETA UANG SEWA LAHAN TANAH PERUMAHAN DITINJAU HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus di Tanah Lahan Daerah Kota Metro Kauman)

HALAMAN SAMPUL

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN NOTA DINAS

HALAMAN PENGESAHAN

ORISINALITAS PENELITIAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

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

BAB II LANDASAN TEORI

- A. Akad
 - 1. Pengertian Akad
 - 2. Macam-macam Akad

B. Sewa

1. Pengertian Sewa
2. Dasar Hukum Sewa
3. Rukun dan Syarat Sewa
4. Macam-macam Sewa

C. Sengketa

1. Pengertian Sengketa
2. Ruang Lingkup Sengketa
3. Faktor Penyebab Sengketa Tanah
4. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah

BAB III METODE PENELITIAN

- A. Jenis dan Sifat Penelitian
- B. Sumber Data
- C. Teknik Pengumpulan Data
- D. Teknik Analisis Data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Gambaran Umum tentang Kota Metro
- B. Sengketa Uang Sewa Lahan Tanah Perumahan di Kauman Kota Metro
- C. Analisis Terhadap Sengketa Uang Sewa Lahan Tanah Ditinjau Hukum Ekonomi Syariah

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN-LAMPIRAN
DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Metro, Juli 2018

Peneliti



Rangga Aditya
NPM. 13112659

Pembimbing 1



Dr. Mat Jalil, M.Hum
NIP. 19620812 199803 1 001

Pembimbing 2



Nurhidayati, MH
NIP. 19761109 200912 2 001

ALAT PENGUMPUL DATA (APD)

SENGKETA UANG SEWA LAHAN TANAH PERUMAHAN DITINJAU HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus di Tanah Lahan Daerah Kota Metro Kauman)

Wawancara dengan Penyewa

1. Apakah yang melatarbelakangi anda menyewa lahan tanah?
2. Bagaimana awal terjadinya perjanjian sewa lahan tanah tersebut?
3. Sudah berapa lamakah perjanjian yang terjadi?
4. Apakah ada ketentuan saat akad antara anda dan pemilik lahan?
5. Ketentuan seperti apa yang anda sepakati dengan pemilik lahan tanah?
6. Apakah perjanjian sewa tersebut dilakukan secara tertulis?
7. Bagaimana hak dan kewajiban yang disepakati dalam perjanjian sewa lahan tanah tersebut?
8. Apakah menurut anda perjanjian sewa yang anda lakukan dengan pemilik lahan telah sah menurut ketentuan yang dibenarkan?

Wawancara dengan Pemilik Lahan

1. Atas dasar apa anda menyewakan lahan tanah?
2. Akad seperti apa yang anda gunakan dalam perjanjian? Apakah secara lisan atau tertulis?
3. Bagaimana menurut anda mengenai perjanjian tersebut?
4. Apakah harga yang anda tawarkan sesuai dengan harga sewa pada umumnya di lingkungan tersebut?
5. Bagaimanakah mekanisme perjanjian sewa lahan tanah tersebut?
6. Apakah ada ketentuan yang harus disepakati dalam perjanjian?
7. Apakah masalah yang pernah terjadi dalam melakukan perjanjian sewa lahan tanah selama ini?

Wawancara dengan Saksi

1. Benarkan anda pernah menjadi saksi dalam suatu perjanjian sewa lahan tanah di Kauman?
2. Apakah alasannya anda dijadikan saksi dalam perjanjian sewa lahan tanah di Kauman?
3. Apakah hanya anda saja yang menjadi saksi atau ada orang lain dalam sewa lahan tanah tersebut?
4. Apakah ada ketentuan-ketentuan tertentu dalam perjanjian yang harus disepakati?
5. Bagaimanakah proses perjanjian yang dilaksanakan?
6. Bagaimana menurut anda tentang proses perjanjian tersebut? Apakah telah sesuai dengan hukum ekonomi syariah?

Dokumentasi

1. Sejarah singkat Kelurahan Kauman Kota Metro
2. Denah lokasi

Metro, Juli 2018

Peneliti



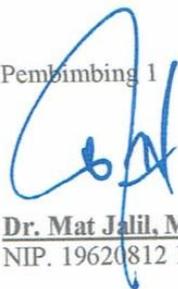
Rangga Aditya
NPM. 13112659

Pembimbing 2



Nurhidayati, MH
NIP. 19761109 200912 2 001

Pembimbing 1



Dr. Mat Jalil, M.Hum
NIP. 19620812 199803 1 001



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

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

**SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA
Nomor : P-07/In.28/S/OT.01/01/2019**

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

Nama : RANGGA ADITYA
NPM : 13112659
Fakultas / Jurusan : Syari'ah / Hukum Ekonomi Syari'ah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2018 / 2019 dengan nomor anggota 13112659.

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas dari pinjaman buku Perpustakaan dan telah memberi sumbangan kepada Perpustakaan dalam rangka penambahan koleksi buku-buku Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan seperlunya.

Metro, 03 Januari 2019
Kepala Perpustakaan





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: iaimetro@metrouniv.ac.id

Nomor : B-0742/In.28.2/D/PP.00.9/2017

4 Desember 2017

Lampiran : -

Perihal : **Pembimbing Skripsi**

Kepada Yth:

1. Dr. Mat Jalil, M. Hum
 2. Nurhidayati, MH.
- di - Metro

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dalam rangka membantu mahasiswa dalam penyusunan Proposal dan Skripsi, maka Bapak/Ibu tersebut diatas, ditunjuk masing-masing sebagai Pembimbing I dan II Skripsi mahasiswa :

Nama : RANGGA ADITYA
NPM : 13112659
Fakultas : SYARIAH
Jurusan : HUKUM EKONOMI SYARIAH (HESy)
Judul : SENGKETA UANG SEWA LAHAN TANAH PERUMAHAN DI TINJAU HUKUM EKONOMI SYARIAH (Study Khusus Di Tanah Lahan Daerah Kota Metro Kauman)

Dengan ketentuan :

1. Pembimbing, membimbing mahasiswa sejak penyusunan Proposal sampai selesai Skripsi:
 - a. Pembimbing I, mengoreksi out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi setelah pembimbing II mengoreksi.
 - b. Pembimbing II, mengoreksi proposal, out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi, sebelum ke Pembimbing I.
2. Waktu penyelesaian Skripsi maksimal 4 (empat) semester sejak SK bimbingan dikeluarkan.
3. Diwajibkan mengikuti pedoman penulisan karya ilmiah yang dikeluarkan oleh LP2M Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.
4. 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.



Dekan,

Husnul Fatarib, Ph.D.
NIP. 19740104 199903 1 004



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

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

Nomor : 1018/In.28/D.1/TL.00/10/2018
Lampiran : -
Perihal : **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.,
LURAH KAUMAN KOTA METRO
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

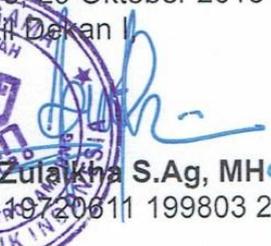
Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: 1017/In.28/D.1/TL.01/10/2018, tanggal 29 Oktober 2018 atas nama saudara:

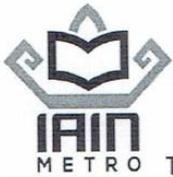
Nama : **RANGGA ADITYA**
NPM : 13112659
Semester : 11 (Sebelas)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syaria`ah

Maka dengan ini kami sampaikan kepada saudara bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di KAUMAN KOTA METRO, dalam rangka meyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "SENGKETA UANG SEWA LAHAN TANAH PERUMAHAN DITINJAU HUKUM EKONOMI SYARIAH (STUDI KASUS DI TANAH LAHAN DAERAH KAUMAN KOTA METRO)".

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

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 29 Oktober 2018
Wakil Dekan I

Siti Zulaikha S. Ag, MH
NIP. 19720611 199803 2 001

**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: 1017/ln.28/D.1/TL.01/10/2018

Wakil Dekan I Fakultas Syaria`ah Institut Agama Islam Negeri Metro, menugaskan kepada saudara:

Nama : **RANGGA ADITYA**
NPM : 13112659
Semester : 11 (Sebelas)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari`ah

- Untuk :
1. Mengadakan observasi/survey di KAUMAN KOTA METRO, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka meyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "SENGKETA UANG SEWA LAHAN TANAH PERUMAHAN DITINJAU HUKUM EKONOMI SYARIAH (STUDI KASUS DI TANAH LAHAN DAERAH KAUMAN KOTA METRO)".
 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 : 29 Oktober 2018

Mengetahui,
Pejabat Setempat





**PEMERINTAH DAERAH KOTA METRO
KECAMATAN METRO PUSAT
KELURAHAN METRO**

Jl. Alamsyah Ratu Prawira Negara No. 07 Telp. (0725) 42000

SURAT KETERANGAN IZIN RISET

Nomor : 000/ 01 /C.II/2019

Yang bertanda tangan di bawah ini Lurah Metro Kecamatan Metro Pusat memberikan keterangan bahwa:

No.	Nama	NPM	Jurusan	Judul Skripsi
1.	RANGGA ADITYA	13112659	S1 Hukum Ekonomi Syariah	SENGKETA UANG SEWA LAHAN TANAH PERUMAHAN DITINJAU HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi Kasus di Tanah Lahan Kauman Kota Metro)

Telah melaksanakan Riset/Penelitian di tempat kami yakni di Kauman Kelurahan Metro Kecamatan Metro Pusat.

Demikian surat keterangan riset ini kami keluarkan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Metro, 02 Januari 2018

Lurah Metro



ISMADI SUMIARSO
ISMADI SUMIARSO.S.Sos
NIP.19700418 199003 1001









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.ain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Rangga Aditya Fakultas/Jurusan : Syariah /HESy

NPM : 13112659 Semester/TA : XI / 2018/2019

NO	Hari/Tgl	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	Kamis 10/2019 1		Alc	

Dosen Pembimbing I,

Dr. Mat Jalil, M. Hum

NIP. 19620812 199803 1 001

Mahasiswa Ybs.

Rangga Aditya

NPM: 13112659



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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Rangga Aditya Fakultas/Jurusan : Syariah /HESy

NPM : 13112659 Semester/TA : XI / 2018/2019

NO	Hari/Tgl	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	Selasa 8/2019 11		Footnote pada BAB IV diperbaiki Kesimpulan pada BAB V belum menjawab rumusan masalah. Lampiran buku yg lama	  

Dosen Pembimbing I,

Mahasiswa Ybs.

Dr. Mat Jalil, M.Hum

NIP. 19620812 199803 1 001

Rangga Aditya

NPM: 13112659



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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Rangga Aditya Fakultas/Jurusan : Syariah /HESy
NPM : 13112659 Semester/TA : XI / 2018/2019

NO	Hari/Tgl	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
			<ul style="list-style-type: none">Jarak satu spasi antar paragrafBerikan tanggal pada halaman orisinalitasTambahkan sumber data pada sejarah singkat tentang kota Metro.Tambahkan sumber dalam visi misi kota MetroTambahkan sumber pada keadaan geografis kota Metro.Jelaskan kondisi Tanah di kota Metro.Kesimpulan belum menjawab Rumusan Masalah.	

Dosen Pembimbing I,

Dr. Mat Jalil, M.Hum
NIP. 19620812 199803 1 001

Mahasiswa Ybs.

Rangga Aditya
NPM: 13112659

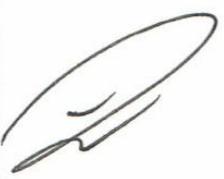


KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Rangga Aditya Fakultas/Jurusan : Syariah /HESy
NPM : 13112659 Semester/TA : XI / 2018/2019

NO	Hari/Tgl	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	4/ 12'2018		Perbaiki redaksi w-cara dan kesmp Mh lebih jelas & fokus Acc BAB .IV, V Lanjut ke pg. I	

Dosen Pembimbing II,

Mahasiswa Ybs.



Nurhidayati, MH

NIP. 19761109 200912 2 001



Rangga Aditya

NPM: 13112659



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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Rangga Aditya Fakultas/Jurusan : Syariah /HESy
NPM : 13112659 Semester/TA : XI / 2018/2019

NO	Hari/Tgl	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	25/ 16'2018		Acc APD, Lanjut ke PG.I	

Dosen Pembimbing II,

Mahasiswa Ybs.



Nurhidayati, MH

NIP. 19761109 200912 2 001



Rangga Aditya

NPM: 13112659



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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Rangga Aditya Fakultas/Jurusan : Syariah /HESy
NPM : 13112659 Semester/TA : XI / 2018/2019

NO	Hari/Tgl	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	18-10-2018	✓	hal awal line	
		✓	hal bab 1 - 11	

Dosen Pembimbing I,

Dr. Mat Jalil, M.Hum

NIP. 19620812 199803 1 001

Mahasiswa Ybs.

Rangga Aditya

NPM: 13112659



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Rangga Aditya Fakultas/Jurusan : Syariah /HESy
NPM : 13112659 Semester/TA : XI / 2018/2019

NO	Hari/Tgl	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	17 / 9' 2018		Perbaiki di Metode logi BAB II Teori B. . Teknik Melakukan penyelesaian. Sesuai catatan.	
	8 / 10' 2018		Ace Skripsi BAB I, II, III Lanjutkan ke PG.I	

Dosen Pembimbing II,

Mahasiswa Ybs.

Nurhidayati, MH

NIP. 19761109 200912 2 001

Rangga Aditya

NPM: 13112659



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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Rangga Aditya Fakultas/Jurusan : Syariah /HESy
NPM : 13112659 Semester/TA : XI / 2018/2019

NO	Hari/Tgl	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
			Jangan gunakan kata sambung di awal paragraf.	
			Pertanyaan penelitian di awal dan pembahasan di latar belakang	

Dosen Pembimbing I,

Dr. Mat Jalil, M.Hum

NIP. 19620812 199803 1 001

Mahasiswa Ybs.



Rangga Aditya

NPM: 13112659



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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama Mahasiswa : Rangga Aditya Fakultas/Jurusan : Syariah /HESy
NPM : 13112659 Semester/TA : IX / 2017/2018

NO	Hari/Tgl	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
		✓	Be untuk di ferdha	

Dosen Pembimbing I,

Mahasiswa Ybs.

Dr. Mat Jalil, M.Hum

NIP. 19620812 199803 1 001

Rangga Aditya

NPM: 13112659



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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama Mahasiswa : Rangga Aditya

Fakultas/Jurusan : Syariah /HESy

NPM : 13112659

Semester/TA : IX / 2017/2018

NO	Hari/Tgl	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	Kamis 8/3/2018		Prasurvei di perdah. - kondisi laba - kegunaan - {Sebas Ahsat } batatnya perij-ji.	
	Senin 16/4/2018		Seragamh Penyebutan Peneliti Acc Proposal Langgutan ke PG. I	

Dosen Pembimbing II,

Mahasiswa Ybs.

Nurhidayati, MH

NIP. 19761109 200912 2 001

Rangga Aditya

NPM: 13112659



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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama Mahasiswa : Rangga Aditya Fakultas/Jurusan : Syariah /HESy
NPM : 13112659 Semester/TA : IX / 2017/2018

NO	Hari/Tgl	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	Kamis 19/2017 /04		<ul style="list-style-type: none">- latar belakang masalah diperbaiki- jangan menggunakan kata sambung di awal paragraf- masalah belum ditentukan di latar belakang- pertanyaan penelitian diperbaiki lagi- penelitian relevan belum relevan- landasan teori tidak mendukung <p>Ale untuk di furunkan</p>	

Dosen Pembimbing I,

Dr. Mat Jalil, M.Hum
NIP. 19620812 199803 1 001

Mahasiswa Ybs.

Rangga Aditya
NPM: 13112659



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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama Mahasiswa : Rangga Aditya

Fakultas/Jurusan : Syariah / HESy

NPM : 13112659

Semester/TA : IX / 2017/2018

NO	Hari/Tgl	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	5 / 11 / 2018		Perbaiki outline proposal	
	18 / 11 / 2018		Hilangkan Abstrak, Motto, Pedoman Daftar Gambar / nanti ke dalam Skripsi . . . perbaiki ! Acc Outline Lanjutan ke 16. I Setelah diperbaiki	

Dosen Pembimbing II,

Mahasiswa Ybs.

Nurhidayati, MH

NIP. 19761109 200912 2 001

Rangga Aditya

NPM: 13112659



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama Mahasiswa : Rangga Aditya

Fakultas/Jurusan : Syariah /HESy

NPM : 13112659

Semester/TA : IX / 2017/2018

NO	Hari/Tgl	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	11/7'2018		Sempurnaha di Latar Gelahng Magaloh	

Dosen Pembimbing II,

Nurhidayati, MH

NIP. 19761109 200912 2 001

Mahasiswa Ybs.

Rangga Aditya

NPM: 13112659



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

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

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN PROPOSAL

Nama Mahasiswa : Rangga Aditya

Fakultas/Jurusan : Syariah / HESy

NPM : 13112659

Semester/TA : IX / 2017/2018

NO	Hari/Tgl	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
		✓	ant line proposal apa ant line skripsi	
			ant line proposal tidak perlu	

Dosen Pembimbing I,

Mahasiswa Ybs.

Dr. Mat Jalil, M.Hum

NIP. 19620812 199803 1 001

Rangga Aditya

NPM: 13112659

RIWAYAT HIDUP



Penulis dilahirkan di Sekampung pada tanggal 08 April 1995, putra dari perkawinan yang sah Bapak Kasnoto, dan Ibu Suminah, anak ke-tiga dari tiga bersaudara.

Riwayat Pendidikan Peneliti di antaranya:

- 1. SD Negeri 1 Giriklopomulyo diselesaikan pada tahun 2007.*
- 2. SMP Negeri 1 Sekampung diselesaikan pada tahun 2010.*
- 3. SMA Negeri 2 Sekampung diselesaikan pada tahun 2013.*
- 4. Tahun 2013 penulis tercatat sebagai mahasiswa pada program S1 Hukum Ekonomi Syari'ah di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.*