

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PRAKTIK SEWA TANAH  
DIBAYAR DENGAN BANGUNAN**

**(Studi Kasus di Desa Lempuyang Bandar Kecamatan Way Pengubuan  
Kabupaten Lampung Tengah)**



**Skripsi**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat Guna  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam Ilmu Syariah**

**Oleh:**

**IRIL AFIFAH NUR LATIFAH**

**NPM. 1521030362**

**Program Studi: Muamalah**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG**

**1440H / 2019M**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PRAKTIK SEWA TANAH  
DIBAYAR DENGAN BANGUNAN**

**(Studi Kasus di Desa Lempuyang Bandar Kecamatan Way Pengubuan  
Kabupaten Lampung Tengah)**

**Skripsi**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat Guna  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam Ilmu Syariah**

**Oleh:**

**IRIL AFIFAH NUR LATIFAH**

**NPM. 1521030362**

**Program Studi : Muamalah**

**Pembimbing I : Prof. Dr. H. Moh. Mukri, M.Ag.**

**Pembimbing II : Khoirudin, M.S.I.**

**FAKULTAS SYARIAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG**

**1440H / 2019M**

## **ABSTRAK**

**Oleh**

**Iril Afifah Nur Latifah**

Sewa-menyewa yang biasanya terjadi menukarkan manfaat suatu benda atau jasa dengan imbalan atau upah tertentu. Sewa-menyewa tanah yang terjadi di Desa Lempuyang bandar sedikit berbeda karena pembayaran sewa atau upah dibayar bukan dengan uang tunai melainkan dengan sebuah bangunan kios permanen, kios permanen tersebut dibangun oleh penyewa tanah. Jangka waktu sewa-menyewa tanah yang dibayar dengan bangunan ini berjangka waktu 10tahun, selama masa sewa berjalan penyewa membayar uang kompensasi kepada pemilik tanah sebesar Rp.2.000.000/tahun. Setelah masa sewa-menyewa tanah telah berakhir maka bangunan kios yang dibangun oleh penyewa menjadi milik pemilik tanah sebagai imbalan atau upah menyewa tanah.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana praktik sewa tanah yang dibayar dengan bangunan di Desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab. Lampung Tengah dan bagaimana tinjauan hukum Islam tentang praktik sewa tanah yang dibayar dengan bangunan di Desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab. Lampung Tengah. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui praktik sewa tanah yang dibayar dengan bangunan di Desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab. Lampung Tengah dan untuk menegetahui tinjauan hukum Islam tentang praktik sewa tanah yang dibayar dengan bangunan di Desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab. Lampung Tengah.

Penelitian ini berjenis penelitian lapangan (*field research*), data yang digunakan adalah data primer dan sekunder dikumpulkan melalui wawancara, dokumentasi dan observasi. Pengolahan data menggunakan metode *editing, reduction* dan *conclusion darwing*. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan metode berfikir deduktif.

Berdasarkan penelitian sewa tanah dibayar dengan bangunan di Desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab. Lampung Tengah, menurut hukum Islam tidak sesuai dengan syarat sah upah sewa, dilihat dari rukun dan syarat sewa-menyewa yang terjadi sudah terpenuhi dan hukum Islam membolehkan upah sewa dengan selain uang yang terpenting akadnya jelas serta tidak menimbulkan kerugian dislah satu pihak. Namun pembayaran upah sewa yang dibayar dengan bangunan tidak sesuai dengan syarat sah upah sewa yang harus diserahkan setelah penyerahan barang yang disewa dan menimbulkan kerugian di salah satu pihak terutama pihak pemilik tanah.



**KEMENTRIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN  
LAMPUNG  
FAKULTAS SYARIAH**

*Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telp. (0721) 703289*

**PERSETUJUAN**

**Kami tim pembimbing telah membimbing dan mengoreksi hasil penelitian yang telah dilakukan oleh saudara:**

**Nama : Iiril Afifah Nur Latifah**

**NPM : 1521030362**

**Jurusan : Muamalah**

**Fakultas : Syariah**

**Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Tanah Dibayar Dengan Bangunan (Studi Kasus di Desa Lempuyang Bandar Kec. Way**

**Judul : Pengubuan Kab. Lampung Tengah)**

**MENYETUJUI**

**Untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang Munaqasyah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.**

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

**Prof. Dr. H. Moh. Mukri, M.Ag.**

**NIP: 195904161987031002**

**Khoirudin, M.S.I**

**NIP: 197807252009121002**

**Ketua Jurusan Muamalah**

**Dr. H. A. Khumaidi Ja'far, S. Ag., M.H**

**NIP: 197208262003121002**



**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN  
LAMPUNG  
FAKULTAS SYARIAH**

*Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telp. (0721) 703289*

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul: **Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Tanah Dibayar Dengan Bangunan** (Studi Kasus Desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab. Lampung Tengah) oleh **Iril Afifah Nur Latifah NPM. 1521030362** Jurusan **Muamalah**, telah diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal: Jum'at 14 Juni 2019.

**TIM MUNAQASYAH**

Ketua : Ganhdi Liyorba Indra, M.A.g

Sekretaris : Ahamad Syarifudin, S.H.I., M.H

Penguji I : Relit Nur Edi, S.A.g., M.Kom.I

Penguji II : Khoirudin, M.S.I

**Mengetahui  
Dekan Fakultas Syariah**

**Dr. ~~Agung~~ S.Ag., M.Ag  
NIP. 197009011997031002**

## MOTTO

مَنْ عَمِلَ صَالِحًا مِّنْ ذَكَرٍ أَوْ أُنْثَىٰ وَهُوَ مُؤْمِنٌ فَلَنُحْيِيَنَّهٗ حَيٰوةً طَيِّبَةً وَلَنَجْزِيَنَّهُمْ أَجْرَهُمْ بِأَحْسَنِ مَا كَانُوا يَعْمَلُونَ ٩٧

Artinya: “Barang siapa yang mengerjakan amal saleh, baik laki-laki maupun perempuan dalam keadaan beriman, maka sesungguhnya akan kami berikan kepadanya kehidupan yang baik dan sesungguhnya akan kami beri balasan kepada mereka dengan pahala yang lebih baik dari apa yang telah mereka kerjakan” (Q.S An-Nahl 97.).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Departemen Agama RI, *Al-Hikmah Al-Quran & Terjemah* (Jakarta: Wali, 2013), h.140.

## **PERSEMBAHAN**

*Assalamualaikum Wr. Wb*

Rasa syukur yang tiada terhingga kepada Allah SWT yang telah memberikan kemudahan serta kelancaran bagi penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini, penulis mempersembahkan skripsi ini kepada:

1. Bapak dan Ibu tercinta yang tidak pernah lelah untuk memberikan dukungan serta doa-doanya, baik dukungan moril maupun materil. Sehingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan pendidikan tinggi di Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, semoga bapak dan ibu selalu diberi kesehatan, keberkahan umur dan murah rezeki, amin;
2. Adikku Rafa Aulia Nur Latifah dan Fahmi Lazuardi Imani yang selalu mendukung dan memberi semangat bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini, serta keluarga yang kusayangi yang terus memberi dukungan dan doanya.

*Wassalamualaikum Wr. Wb*

## **RIWAYAT HIDUP**

Nama lengkap penulis Iiril Afifah Nur Latifah lahir pada tanggal 06 Oktober 1996 di Desa Pandan Sari Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Pringsewu. Penulis merupakan anak pertama dari tiga bersaudara, keluarga Bapak Siswanto dan Ibu Nani Sustiani. Riwayat pendidikan penulis:

1. TK Bustanul Ulum Terbanggi Besar, Lulus Tahun 2002
2. SDIT Bustanul Ulum Terbanggi Besar, Lulus Tahun 2008
3. SMP Mentari Metro, Lulus Tahun Tahun 2012
4. MA Nurul Qodiri Lempuyang Bandar, Lulus Tahun 2015
5. Melanjutkan pendidikan tinggi di UIN Raden Intan Lampung Tahun 2015

Selama menjadi mahasiswa penulis mengikuti berbagai kegiatan organisasi, baik organisasi intra maupun ekstra. Menjadi anggota Basket UIN Raden Intan Lampung dan anggota Edukasi KSPM Syariah UIN Raden Intan Lampung.



## **KATA PENGANTAR**

*Assalamualaikum Wr. Wb*

Segala puji dan syukur kepada kehadirat Allah SWT atas segala nikmat serta karunianya, berkat rahmat dan hidayahnya penulis diberi kesempatan untuk menyelesaikan tugas akhir perguruan tinggi yaitu skripsi. Skripsi yang penulis buat berjudul: Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Tanah Dibayar Bangunan (Studi Kasus di Desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab. Lampung Tengah).

Skripsi ini ditujukan untuk memenuhi salah satu persyaratan ujian guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang ilmu Syariah Jurusan Muamalah (Hukum Ekonomi Syariah) pada Fakultas Syariah di perguruan tinggi Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. Dalam penulisan skripsi penulis mendapat bimbingan, semangat, dan motivasi dari berbagai pihak. Dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa hormat penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada para pihak yang telah membantu penulis menyelesaikan penulisan skripsi ini. Tak lupa penulis juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. H. Moh Mukri, M.Ag. selaku Rektor Universitas Negeri Raden Intan Lampung serta selaku pembimbing I;
2. Dr. Alamsyah, S.Ag., M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah;
3. Dr. H. A. Khumaedi Ja'far, S.Ag., M.H. selaku Ketua Jurusan Muamalah UIN Raden Intan Lampung;

4. Khoirudin, M.S.I. selaku Sekertaris Jurusan Muamalah UIN Raden Intan Lampung serta selaku pembimbing II yang dengan sabar membimbing, memberi saran, motivasi dan doanya kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi;
5. Bapak/Ibu Dosen di Fakultas Syariah Staf Jurusan yang telah memberikan ilmunya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi;
6. Kepala perpustakaan UIN Raden Intan Lampung dan Pengelola perpustakaan yang tidak lelah untuk melayani peminjaman buku bagi kelancaran penulis dalam mengerjakan skripsi;
7. Teman-teman seperjuangan Muamalah angkatan 2015 khususnya Muamalah kelas H;
8. Kelompok Sekolah Pasar Modal (KSPM) Syariah UIN RIL;
9. Kelompok KKN 212 Desa Enggal Rejo;
10. Bapak Suyadi dan Bapak Edi selaku pemilik serta penyewa tanah yang bersedia penulis wawancarai guna melengkapi penelitian skripsi ini;
11. Sahabat-sahabatku Septiana Solekha, Yuli Haniati, Ririn Indriani, Devi Agustin, Noviya Sari, Oktalia Dinata, Onti sinditiya, sahabat sward 18 dan untuk seseorang yang telah memberikan semangat, motivasi, serta mendampingi penulis, dan untuk semuanya yang sudah berpartisipasi dalam penulisan skripsi ini penulis ucapkan terima kasih.

Penulis menyadari masih terdapat banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini, dikarenakan keterbatasan pengetahuan penulis. Penulis mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun demi kesempurnaannya skripsi ini, semoga skripsi ini dapat bermanfaat khususnya bagi penulis sendiri dan umumnya bagi pembaca.

*Wassalamualaikum Wr.Wb*

Penulis, 2019

Iril Afifah Nur Latifah

## DAFTAR ISI

<b>COVER LUAR</b> .....	<b>i</b>
<b>COVER DALAM</b> .....	<b>ii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>iv</b>
<b>PENGESAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>vi</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>RIWAYAT HIDUP</b> .....	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xiv</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>	
A. Penegasan Judul .....	1
B. Alasan Memilih judul.....	3
C. Latar Belakang .....	3
D. Rumusan Masalah .....	9
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	9
F. Metode Penelitian.....	10
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b>	
A. Akad .....	15
a. Pengertian Akad .....	15
b. Dasar Hukum Akad.....	17
c. Rukun dan Syarat Akad .....	18
d. Batal dan Sahnya Akad .....	19
e. Objek Akad .....	20
f. Asas Kebebasan Berkontrak .....	21
B. Sewa-menyewa Dalam Hukum Islam.....	24
a. Pengertian Sewa-menyewa .....	24
b. Dasar Hukum Sewa-menyewa .....	27
c. Rukun dan Syarat Sewa-menyewa.....	30
d. Pembagian Sewa-menyewa.....	35

e. Hak dan Kewajiban Penyewa dan Pihak Yang Menyewakan .....	36
f. Batal dan Berakhinya Sewa-menyewa.....	37
g. Pengembalian Objek Sewa-menyewa.....	38
h. Risiko .....	39
i. Sifat Sewa-menyewa.....	40
C. Sewa Tanah Dalam Hukum Islam.....	41
a. Hukum Sewa Tanah .....	41
b. Pembayaran Upah Sewa Dengan Selain Uang .....	44

### **BAB III LAPORAN PENELITIAN**

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	47
a. Sejarah Kepemimpinan Desa .....	47
b. Keadaan Umum Wilayah Desa .....	54
c. Luas dan Batas Wilayah Desa.....	56
d. Orbitasi Desa.....	57
e. Keadaan Penduduk Desa.....	58
B. Praktik Sewa Tanah Dibayar Bangunan Di Desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab. Lampung Tengah .....	62

### **BAB IV ANALISA DATA**

A. Pelaksanaan Praktik Sewa Tanah yang Dibayar Dengan Bangunan Di Desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab.Lampung Tengah .....	69
B. Tinjauan Hukum Islam Tentang praktik Sewa Tanah Dibayar Bangunan Di Desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab. lampung Tengah...71	

### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	77
B. Saran.....	78

**DAFTAR PUSTAKA .....**

**LAMPIRAN.....**

## DAFTAR TABEL

Tabel 1 Sejarah Kepemimpinan Desa .....	47
Tabel 2 Data Kepala Dusun Desa Lempuyang Bandar.....	48
Tabel 3 Data Ketua RT Desa Lempuyang Bandar .....	49
Tabel 4 Batas Wilayah Desa Lempuyang Bandar.....	55
Tabel 5 Jumlah Penduduk Desa Lempuyang Bandar Menurut Jenis Kelamin.....	56
Tabel 6 Jumlah Penduduk Desa Berdasarkan Agama Yang Dianut .....	57
Tabel 7 Jumlah Penduduk Berdasarkan Suku .....	57
Tabel 8 Jumlah Penduduk Berdasarkan Golongan Umur .....	58
Tabel 9 Jumlah Sarana dan Prasarana .....	59
Tabel 10 Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian .....	59

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Penegasan Judul

Judul skripsi ini adalah Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Tanah Dibayar Dengan Bangunan (Studi di Desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab. Lampung Tengah).

Sebagai kerangka awal guna mendapatkan gambaran yang jelas dan memudahkan dalam skripsi ini, maka perlu adanya uraian terhadap penjelasan arti dan makna dari beberapa istilah yang terkait dengan tujuan skripsi tersebut. Dengan penegasan diharapkan tidak akan terjadi kesalah pahaman terhadap pemaknaan judul dari beberapa istilah yang digunakan, di samping itu langkah ini merupakan proses penekanan terhadap pokok permasalahan yang akan dibahas. Pengertian dan istilah-istilah judul tersebut sebagai berikut:

1. Tinjauan menurut kamus besar Bahasa Indonesia adalah meninjau; pandangan; pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari).<sup>1</sup>
2. Hukum Islam memiliki arti masing-masing kata, Hukum berasal dari kata “قَضَى وَالْفَصْلَ حَكَمَ بِمَعْنَى” memiliki arti Hukum bermakna memutuskan, menetapkan dan menyelesaikan setiap masalah. Islam berasal dari kata “سَلِمَ يَسْلَمُ سَلَامًا وَسَلَامَةً” memiliki arti selamat (dari bahaya), dan bebas

---

<sup>1</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Umum, 2008), h. 1478.

(dari cacat). Islam bermakna sebagai sebuah ketundukan dan penyerahan diri seorang hamba kepada Tuhannya.<sup>2</sup> Hukum Islam dalam pengertian fiqh adalah hukum Islam yang berdasarkan pemahaman yang diperoleh seseorang dari suatu dalil, ayat, nash Al-Quran dan/atau hadist Nabi Muhammad.<sup>3</sup> Hukum Islam adalah kepercayaan umat Islam bahwa hidup mereka harus diatur oleh bentuk yang diwahyukan Allah dan sanksi hukum yang mempengaruhi rutinitas sehari-hari, seperti salat, perawinan, dan kegiatan komersial yaitu jual beli, sewa-menyewa dan gadai.<sup>4</sup>

3. Praktik menurut kamus besar Bahasa Indonesia adalah pelaksanaan secara nyata apa yang disebut dalam teori.<sup>5</sup>
4. Sewa adalah perjanjian di mana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu.<sup>6</sup>
5. Tanah adalah permukaan bumi yang dijadikan sebagai tempat tinggal dan tempat mencari nafkah bagi umat manusia.<sup>7</sup>

Jadi, yang dimaksud dari skripsi ini adalah penelitian secara ilmiah tentang praktik sewa tanah atau lahan kosong yang dibayar dengan bangunan yang terjadi di Desa Lempuyang Bandar Kec Way Pengubuan Kab Lampung Tengah.

---

<sup>2</sup> Rohidin, *Pengantar Hukum Islam* (Yogyakarta: Lintang Rasi Akasara Books, 2016), h.1.

<sup>3</sup> Zainudin Ali, *Hukum Perdata Islam di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2006), h.4.

<sup>4</sup> Syaiful Mudawam, "Syariah Fiqih Hukum Islam", Dalam *Jurnal Asy-syiar'ah* Vol 46. No 2. 2012, tersedia di: <http://diglib.uin-suka.ac.id/34394/>.

<sup>5</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Op. Cit.* h.1589.

<sup>6</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), h.345.

<sup>7</sup> Nurhayati A, "Hak-hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam dan Undang-undang Pokok Agraria: dalam jurnal *Al-Muqaranah* Vol.5. No.1 2017, tersedia di: <http://jurnal.uinsu.ac.id/index.php/almuqaranah>.



## **B. Alasan Memilih Judul**

### 1. Alasan Objektif

Praktik sewa tanah yang terjadi di Desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab. Lampung Tengah, sangat berbeda dengan sewa pada umumnya di mana sewa-menyewa dilakukan dengan sistem pembayaran tidak dengan uang tunai tetapi dibayar dengan bangunan permanen.

### 2. Alasan Subjektif

- a. Terjadinya Literatur yang menunjang penelitian ini dirasa cukup memadai dalam proses penelitian seperti buku, jurnal, majalah, peraturan perundang-undangan dan lain-lain sehingga penelitian ini layak dan tepat untuk dilaksanakan.
- b. Ditinjau dari pembahasan, maka skripsi ini sesuai dengan disiplin ilmu yang penulis pelajari di Bidang Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

## **C. Latar Belakang Masalah**

Manusia tidak terlepas dari kegiatan ekonomi yang bertujuan agar dapat meningkatkan perekonomian serta memenuhi kebutuhan hidupnya, salah satu cara untuk dapat meningkatkan perekonomian serta memenuhi kebutuhan hidup, yang dapat dilakukan adalah transaksi dalam bermuamalah yang dibolehkan dalam hukum Islam serta sesuai dengan Al-Quran dan Sunnah. Islam adalah agama yang sempurna (komperhensif) yang mengatur aspek kehidupan manusia, baik aqidah, ibadah, akhlaq maupun muamalah. Salah satu ajaran yang sangat penting adalah bidang muamalah/*iqtisadiyah*

(Ekonomi Islam).<sup>8</sup> Sebagaimana dikutip oleh Abdul Manan menurut Muhammad Nejatullah Siddiqi: "Ekonomi Islam adalah respons pemikiran Islam (muslim) terhadap tanggapan ekonomi pada masa tertentu. Dalam usaha keras ini mereka dibantu oleh Al-Quran dan As-Sunah, akal dan ijtihad serta pengalaman".<sup>9</sup>

Muamalah berasal dari kata yang semakna dengan *mufa'alah* (saling berbuat), yang menggambarkan adanya suatu aktivitas manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.<sup>10</sup> Seluruh kegiatan dalam bermuamalah merupakan solusi agar terpenuhinya kebutuhan hidup manusia, yang sesuai dengan syariat agama Islam.

Bermuamalah pun diatur dalam fiqihnya, fiqih Muamalah adalah hukum-hukum syarak yang bersifat praktis (amaliah) yang diperbolehkan dari dalil-dalil yang terperinci yang mengatur hubungan keperdataan seseorang dengan orang lain dalam hal persoalan ekonomi, diantaranya: dagang, pinjam-meminjam, sewa-menyewa, kerja sama dagang, simpanan barang atau uang, penemuan, pengupahan, rampasan perang, utang-piutang, pungutan, warisan, wasiat, nafkah, barang titipan, pesanan, dan lain-lain.<sup>11</sup>

Tujuan Fiqih Muamalah adalah mengatur ketertiban bermuamalah. dalam mengatur persoalan muamalah, Al-quran dan sunnah lebih banyak menentukan pola-pola, prinsip-prinsip, dan kaidah-kaidah yang bersifat umum. Pengembangan selanjutnya, diserahkan kepada ahlinya. Akibatnya,

---

<sup>8</sup> Zainudin Ali, *Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), h. 120.

<sup>9</sup> Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: Prenadamedia Grup, 2012), h.7.

<sup>10</sup> Harun, *Fiqih Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), h.3.

<sup>11</sup> *Ibid*, h.118-119.

dalam aplikasinya, pengaturan bidang muamalah terjadi keanekaragaman dalam proses untuk mencapai kesejahteraan. Hal itu dimungkinkan apabila memang memberikan *mashlahat* bagi masyarakat, termasuk dalam penerapan ekonomi.<sup>12</sup> Prinsip Fiqih Muamalah adalah setiap muslim bebas melakukan apa saja yang dikehendakinya sepanjang tidak dilarang oleh Allah SWT berdasarkan Al-Quran dan as-Sunnah.

Akad dalam praktik muamalah menjadi dasar yang menentukan sah atau tidaknya suatu kegiatan transaksi secara syariah.<sup>13</sup> Salah satu kegiatan ekonomi dalam bermuamalah adalah sewa-menyewa, sewa-menyewa menjadi salah satu yang diminati karena sangat menjanjikan dalam berinvestasi untuk jangka pendek maupun jangka panjang. Sewa-menyewa bisa dikatakan menjadi salah satu kegiatan yang mudah dilakukan dikarenakan barang atau wujudnya telah ada dan telah dimiliki. Lalu pemilik menyerahkan barang tersebut untuk disewa atau dimanfaatkan oleh penyewa, penyewa pun memberikan imbalan atau upah sebagai ganti dari penyerahan manfaat barang yang disewanya.

Sewa-menyewa dalam Islam disebut dengan *Ijarah*, *ijarah* adalah memberikan sesuatu barang atau benda kepada orang lain untuk diambil manfaatnya dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh orang yang menyewakan dan orang yang menerima, di mana orang yang menerima

---

<sup>12</sup> Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h.151.

<sup>13</sup> Muh. Fudhail Rahman, "Asuransi Dalam Persepektif Hukum Islam". Dalam jurnal *Al-Adalah*. Vol. X, No. 1. Tahun 2011, tersedia di: <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/adalah>.

barang itu harus memberikan imbalan sebagai bayaran atas penggunaan manfaat barang atau benda tersebut dengan rukun dan syarat.<sup>14</sup>

Dalam hukum Islam dibolehkan sewa-menyewa karena mengandung unsur tolong menolong dalam kebaikan antar sesama manusia. Kenyataan ini digambarkan oleh Allah SWT dalam Q.S. Al-Maidah ayat 2:

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ۚ

Artinya: “Dan tolong-menolonglah kamu dalam mengerjakan kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Bertakwalah kepada Allah, sungguh, Allah sangat berat siksaan-Nya”.<sup>15</sup>

Dari ayat ini secara umum menjelaskan segenap aktivitas bekerja sama dihalalkan selama tidak bersifat pelanggaran terhadap ajaran agama, seperti adanya gharar (tipu daya) dan *dharar* (merugikan salah satu pihak). Berbagai bentuk kerja sama yang legal menurut hukum Islam dikenal dengan Muamalah.<sup>16</sup>

Serta menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1548 sewa adalah perjanjian, di mana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu.<sup>17</sup> Perjanjian

<sup>14</sup> Khumaedi Jafar, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia* (Bandar Lampung: Permatanet Publishing, 2016), h.134.

<sup>15</sup> Departemen Agama RI, *Al-Hikmah Al-Quran & Terjemah* (Jakarta, Wali: 2013 ), h.54.

<sup>16</sup> Lolyta, “Sewa-menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm Dalam Perspektif Fiqih Muamalah”, dalam jurnal *Ejurnal UIN Suska*, Vol XIV No. 1 November 2014, tersedia di: <http://ejournal.uin-suska.ac.id/index.php/hukumislam>.

<sup>17</sup> Subekti, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Balai Pustaka, 2015), h.381.

sewa-menyewa itu bisa dilakukan secara lisan maupun secara tertulis. Jika sewa-menyewa secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) jika waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa pemberitahuan. Sedangkan dalam pasal 1579 “Pihak penyewa tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya” telah dijelaskan bahwa pemberhentian sewa karena alasan ingin ditempati oleh si pemilik sangatlah tidak boleh, si pemilik harus menunggu hingga jangka waktu sewa yang disepakati berakhir.<sup>18</sup>

Sewa-menyewa menjadi transaksi dalam bermuamalah yang mudah untuk dilakukan serta tidak berdampak pada alih kepemilikan, salah satunya yaitu sewa menyewa tanah. Sewa tanah terbentuk karena semakin mahalnya harga tanah dan masyarakat yang tidak mampu membeli, hanya bisa menyewanya. Seseorang yang memiliki tanah baik dia mampu mengurus atau hanya untuk berinvestasi dengan menyewakan tanahnya, salah satu hal yang baik. Karena mampu membantu orang lain yang tidak memiliki tanah tetapi tetap bisa memanfaatkan tanah dengan cara menyewa tanah.

Tanah merupakan salah satu faktor produksi yang sangat penting dalam ekonomi. Atas dasar alasan ini, Islam melarang kepemilikan absolut atas tanah. Seseorang yang memiliki tanah tidak boleh menelantarkan karena tanah merupakan faktor produksi. Dalam pengolahan tanah, pemilik tanah tidak selalu bisa mengolahnya sendiri karena alasan keahlian atau alasan

---

<sup>18</sup> Subekti, *Ibid.*

lainnya. Dalam hal ini, ia bisa menyerahkan tanahnya baik dengan sistem sewa atau dengan bagi hasil.<sup>19</sup>

Tanah termasuk dalam suatu benda tidak bergerak namun dapat di pindah tangankan, karena sifatnya yang secara langsung atau tidak langsung, perbuatan alam atau perbuatan manusia. Karena tanah merupakan benda tidak bergerak maka tanah termasuk dalam jenis perikatan benda tidak bergerak. Perikatan benda adalah suatu perikatan untuk menyerahkan suatu benda tertentu, seperti menyerahkan kembali barang yang sudah selesai masa sewanya kepada pemiliknya dalam kasus akad sewa-menyewa.<sup>20</sup>

Sewa-menyewa tanah umumnya dibayar dengan uang tunai atau hasil panen jika sewa tanah merupakan lahan pertanian. Praktik sewa-menyewa tanah kosong di Desa Lempuyang Bandar ini sangat baru dan menarik untuk diteliti karena tanah kosong tersebut disewakan selama 10tahun oleh si pemilik tanah kepada si penyewa yang dibayar dengan bangunan permanen serta memberikan uang kompensasi sebesar Rp.2.000.000/tahun. Bangunan tersebut sebagai pengganti pembayaran uang sewa tanah yang akan diberikan pada 10tahun yang akan datang, artinya saat masa perjanjian sewa berakhir maka bangunan permanen yang telah dibangun oleh penyewa menjadi milik si pemilik tanah (10tahun yang akan datang).

Namun dalam jangka waktu 10tahun mendatang akan terjadi kemungkinan pertambahan nilai terhadap bangunan kios atau menjadi

---

<sup>19</sup> Lolyta, *Loc. Cit.*

<sup>20</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), h.53.

pengurangan nilai terhadap bangunan kios tersebut. Salah satu yang menjadi faktor terjadinya pertambahan nilai bangunan ini didasari oleh inflasi yang menyebabkan harga barang atau jasa menjadi naik secara merata bersamaan selama waktu tertentu.

Menurut data yang peneliti dapat, tertarik untuk meneliti tentang sewa-menyewa tanah yang dibayar dengan bangunan permanen yang terjadi di Desa Lempuyang Banadar Kec. Way Pengubuan Kab. Lampung Tengah, dengan judul Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Tanah Dibayar Dengan Bangunan di Desa Lempuyang Bandar Ke. Way Pengubuan Kab Lampung Tengah.

#### **D. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana praktik sewa tanah yang dibayar dengan bangunan di Desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab. Lampung Tengah?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam tentang praktik sewa tanah yang dibayar dengan bangunan di Desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab. Lampung Tengah?

#### **E. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian**

1. Tujuan Penelitian
  - a. Untuk mengetahui praktik sewa tanah yang dibayar dengan bangunan di Desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab. Lampung Tengah.
  - b. Untuk mengetahui dari segi tinjauan hukum Islam tentang praktik sewa tanah yang dibayar dengan bangunan di Desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab. Lampung Tengah.

## 2. Kegunaan Penelitian

- a. Secara Teoritis, penelitian ini berguna untuk menambahkan teori ilmu pengetahuan tentang praktik sewa-menyewa tanah dalam hukum Islam, baik bagi akademisi, praktisi maupun masyarakat umum yang tertarik dengan teori sewa-menyewa dalam hukum Islam.
- b. Secara Praktis, penelitian ini dapat diterapkan dimasyarakat tentang praktik sewa-menyewa tanah yang dibayar dengan bangunan dan berguna untuk memenuhi tugas akhir memperoleh gelar S.H. Pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini berjenis penelitian lapangan (*field research*) yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mengumpulkan data dari lokasi atau lapangan. Penelitian lapangan ini pada hakikatnya merupakan metode untuk menemukan secara spesifik dan realistis tentang apa yang sedang terjadi di tengah-tengah masyarakat. Di mana peneliti akan melakukan penelitian di Desa Lempuang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab. Lampung Tengah.

### 2. Sifat Penelitian

Sifat Penelitian ini adalah deskriptif. Di mana penelitian bertujuan untuk menganalisa apa-apa yang saat ini berlaku atau gambaran secara



sistematik, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.<sup>21</sup>

### **3. Sumber Data**

#### **a. Data Primer**

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden atau ada hubungannya dengan objek yang diteliti.<sup>22</sup> Dalam hal ini data tersebut diperoleh peneliti bersumber dari pelaku pelaksanaan sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh masyarakat yang berjumlah dua orang yaitu satu orang pemilik dan satu orang penyewa. di Desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab. Lampung Tengah.

#### **b. Data Sekunder**

Data Sekunder adalah sumber data yang lebih dahulu dikumpulkan dan dilaporkan oleh orang atau instansi di luar dari peneliti sendiri, walaupun yang dikumpulkan itu sesungguhnya adalah data yang asli. Data sekunder bisa diperoleh dari instansi-instansi, perpustakaan, maupun dari pihak lainnya.<sup>23</sup>

### **4. Metode Pengumpul Data**

#### **a. Wawancara**

---

<sup>21</sup> Susiadi AS, *Metodologi Penelitian* (Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan Penerbitan LP2M IAIN Raden Intan Lampung, 2015), h.4.

<sup>22</sup> Moh Pabundu Tika, *Metode Riset Bisnis* (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), h.57.

<sup>23</sup> *Ibid*, h.58.

Wawancara adalah suatu kegiatan data dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung dengan mengungkapkan pertanyaan-pertanyaan pada para responden.<sup>24</sup> Wawancara dilakukan dengan pemilik dan penyewa tanah.

b. Dokumentasi

Dokumentasi ini diperoleh dari catatan-catatan yang ada yang dimiliki oleh penyewa dan yang menyewa tanah di Desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab. Lampung Tengah. Baik dari barang bukti (kuitansi) atau bentuk apapun.

c. Observasi

Observasi adalah cara menghimpun bahan-bahan keterangan yang dilakukan dengan mengadakan pengamatan dan pencatatan secara sistematis.<sup>25</sup> Terhadap terjadinya transaksi sewa tanah yang dibayar dengan bangunan di Desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab. Lampung Tengah.

## 5. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah wilayah membentuk gagasan yang terdiri atas: objek/subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang diterapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik

---

<sup>24</sup> Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori & Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), h.39.

<sup>25</sup> Djalii, Pudji Muljono, *Pengukuran Dalam Bidang Pendidikan* (Jakarta : Grasindo, 2007), h.16.

kesimpulannya.<sup>26</sup> Populasi dalam penelitian ini adalah pemilik tanah dan penyewa tanah yang melakukan transaksi sewa tanah dibayar dengan bangunan di desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab. Lampung Tengah. Jumlah populasi adalah 2 orang.

b. Sampel

Sampel adalah himpunan bagian dari populasi, sampel memberikan gambaran tentang populasi.<sup>27</sup> Sampel penelitian adalah pelaku sewa menyewa yaitu pemilik dan penyewa tanah.

## 6. Metode Mengolah Data

a. Pemeriksaan Data (*Editing*)

adalah meneliti kembali data yang telah dikumpulkan dengan menilai apakah data yang telah dikumpulkan tersebut cukup baik atau relevan untuk diproses atau diolah lebih lanjut.<sup>28</sup> Menyesuaikan jawaban responden dengan pertanyaan yang diajukan.

b. Reduksi Data (*Reduction*)

yaitu mencoba merangkum dari data hal-hal yang pokok dan penting yang terkait dengan topik penelitian yaitu tinjauan hukum islam tentang sewa tanah dibayar dengan bangunan.<sup>29</sup>

c. Gambar kesimpulan (*Conclusion Darwing*)

---

<sup>26</sup> Sugiono, *Metode Penelitian Pendidikan* (Bandung: Alfabeta, 2015), h.117.

<sup>27</sup> W.Gulo, *Metodologi Penelitian* (Salatiga: Grasindo, 2000), h.78.

<sup>28</sup> Moh Pabu Tika, *Op.Cit.*, h.75.

<sup>29</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif* (Bandung: Alfabitan, 2008), h.246-253.

yaitu penarikan kesimpulan dan verifikasi yang harus didukung dengan data yang valid dan konsisten. sehingga melalui penarikan kesimpulan diharapkan dapat menjawab permasalahan penelitian.<sup>30</sup>

## **7. Analisis Data**

Metode yang digunakan dalam analisis data penelitian ini adalah metode deskriptif analisis kualitatif yang bertujuan menggambarkan keadaan atau status fenomena dengan menguraikan dan menilai data hasil penelitian.<sup>31</sup> Pola pikir yang digunakan adalah deduktif, yaitu suatu analisa berdasarkan data yang diperoleh, kemudian dikembangkan menjadi teori yang masih harus dibuktikan kebenarannya.<sup>32</sup>

---

<sup>30</sup> *Ibid.*,

<sup>31</sup> Susiadi AS, *Op.Cit.* h.132.

<sup>32</sup> Sugiono, *Op.Cit.* h.335.

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Akad

##### 1. Pengertian Akad

Menurut bahasa “*akad*” الْعَهْدُ jamaknya *al-‘uqud* (الْعُقُودُ) mempunyai dua pengertian, yakni secara indrawi dan ini merupakan makna asal akad yang berarti menguatkan (الْمُتَّكِدُ), mengikat (الرِّبْطُ). Kebalikannya adalah berarti melepaskan (الْحُلُّ). dan secara maknawai, dan ini merupakan makna kiasan yang dipinjam dari makna asli, yang berarti mengokohkan (التَّوْبِيغُ), menguatkan (الْعَهْدُ), menjamin (الضَّمَانُ), dan berjanji (الْوَعْدُ).<sup>1</sup>

Sedangkan akad menurut istilah adalah suatu kesepakatan atau komitmen bersama baik lisan, isyarat, maupun tulisan antara kedua pihak atau lebih yang memiliki implikasi hukum yang mengikat untuk melaksanakannya.<sup>2</sup> Secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa-menyewa, wakalah dan gadai. Secara khusus akad berarti ketertarikan antara

---

<sup>1</sup> Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2016), h.1.

<sup>2</sup> M. Tamyiz Muharrom, “*Kontrak Kerja: Antara Kesepakatan dan Tuntutan Pengembangan SDM (Persepektif Ekonomi Islam)*”. Dalam *Jurnal Al-Mawarid*, Vol 10. 2003, tersedia di: [www.neliti.com/id/journals/al-marawid-jurnal-hukum-islam?page=6](http://www.neliti.com/id/journals/al-marawid-jurnal-hukum-islam?page=6).

*Ijab* dan *qabul* dalam lingkup yang disyari'atkan dan berpengaruh pada sesuatu.<sup>3</sup> *Ijab* dan *qabul* dimaksudkan untuk menunjukkan adanya keinginan dan kerelaan timbal balik para pihak yang bersangkutan terhadap isi kontrak. Oleh karena itu, *Ijab* dan *qabul* menimbulkan hak dan kewajiban atas masing-masing pihak secara timbal balik. *Ijab* adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan *qabul* adalah pihak kedua untuk menerimanya.<sup>4</sup>

Sebagaimana dikutip oleh Yoyok Prasetyo menurut ulama Syafi'iyah, Malikiyah dan Hanabilah, akad adalah segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri seperti wakaf, hadiah, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, sewa-menyewa, wakalah dan rahn.<sup>5</sup>

Menurut Syamsul Anwar Pertemuan *ijab* dan *qabul* mengakibatkan timbulnya akibat hukum. *Ijab* adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan *qabul* adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Nurhikam Djufri, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Rumah Kontrakan". Dalam *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah*, Vol 12. No 1. 2014, tersedia di: <http://journal.iain-manado.ac.id/index.php/JIS/issue/view/96>.

<sup>4</sup> Oni Sahroni, M. Hasanudin, *Fikih Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h.3.

<sup>5</sup> Yoyok Prasetyo, *Ekonomi Syariah*, (Bandung: Aria Mandiri Group, 2018), h.47.

<sup>6</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h.69.

Dalam Undang-Undang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 20 ayat 1 akad adalah suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.<sup>7</sup> Sebagaimana dikutip oleh Rahmat Syafe'i menurut Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa rukun akad adalah ijab dan kabul. Adapun orang yang mengadakan akad atau hal-hal lainnya yang menjunjung terjadinya akad tidak dikategorikan rukun sebab keberadaannya sudah pasti.<sup>8</sup>

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan akad adalah setiap tindakan yang timbul dari kehendak kedua belah pihak berdasarkan suka sama suka yang ditimbulkan melalui ijab kabul. Dengan demikian kedua pihak terikat untuk melaksanakan haknya masing-masing.

## 2. Dasar Hukum Akad

Sumber hukum akad terdapat dalam Al-Quran dan Hadist sebagai berikut.

### a. Al-Quran (Q.S Al-Maidah ayat 1)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, penmuhilah aqad-aqad itu.*<sup>9</sup>

### b. Hadist

<sup>7</sup> <https://www.google.co.id/amp/s/infoislamicbangking.wordpress.com/2012/01/22/ebook-kompilasi-hukum-ekonomi-syariah/amp/> diakses pada 17 september 2018 pukul 17:20.

<sup>8</sup> Rahmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h.98.

<sup>9</sup> Departemen Agama RI, *Al-Hikmah Al-Quran & Terjemah* (Jakarta: Wali, 2013 ), h.54.

وَعَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ آيَةُ الْمُنَافِقِ ثَلَاثٌ إِذَا حَدَّثَ كَذَبَ، وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ، وَإِذَا اتُّمِّنَ خَانَ.<sup>10</sup>

Artinya: “Dari Abu Hurairah Radhiyallahu Anhu berkata, "Rasulullah Shallallahu Alaihi wa Sallam pernah bersabda, "Ciri-ciri orang munafik ada tiga: Jika berbicara ia berdusta, jika berjanji ia pungkiri dan jika diberi amanat ia khianat”.

### 3. Rukun dan Syarat Akad

a. Ada beberapa rukun akad, sebagai berikut:<sup>11</sup>

- 1) Para pihak yang membuat akad (*al-‘aqidan*),
- 2) Pernyataan kehendak para pihak (*shigatul-‘aqd*),
- 3) Objek akad (*mahallul-‘aqd*),
- 4) Tujuan akad (*maudhu’ al-‘aqd*).

b. Ada beberapa syarat akad, sebagai berikut:<sup>12</sup>

- 1) Tamyiz,
- 2) Berbilang pihak (*at-ta’adud*),
- 3) Persesuaian ijab dan kabul (kesepakatan),
- 4) Kesatuan majelis akad,
- 5) Objek akad dapat diserahkan,
- 6) Objek akad tertentu atau dapat ditentukan,
- 7) Objek akad dapat ditransaksikan (artinya benda bernilai dan dimiliki/*mutaqawwim* dan *mamluk*,)

<sup>10</sup> Imam Zainuddin az-Zubaidi, “*Mukhtasar Sahih Al-Bukhari*”, terjemahan Irwan Kurniawan dkk, 2018), h.73.

<sup>11</sup> Samsul Anwar, *Op.Cit.*, h.96.

<sup>12</sup> *Ibid.*, h.98.



8) Tujuan akad tidak bertentangan dengan syarak.

#### 4. Batal dan sahnya akad

Sebagaimana dikutip oleh Samsul Anwar menurut Mazhab Hanafi tingkat kebatalan dan keabsahan itu dibedakan menjadi lima peringkat yang sekaligus menggambarkan urutan akad dari yang paling tidak sah hingga kepada yang paling tinggi tingkat keabsahannya. Tingkat-tingkatan tersebut adalah:<sup>13</sup>

- a. Akad *Batil*, yaitu akad yang secara syarak tidak sah pokok dan sifatnya, yang dimaksud dengan akad yang pokoknya tidak memenuhi ketentuan syarak dan karena itu tidak sah adalah akad yang tidak memenuhi seluruh rukun yang tiga dan syarat terbentuknya akad yang tujuh, sebagaimana yang telah disebutkan,
- b. Akad *Fasid*, yaitu akad yang memenuhi syarak sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya,
- c. Akad *Maukuf*, yaitu akad yang sah karena sudah memenuhin rukun dan syarat terbentuknya maupun syarat keabsahannya, namun akibat hukumnya belum dapat dilaksanakan, karena kontroversi masalah tindakan hukum orang yang dipaksa,
- d. Akad *Nafiz Gair Lazim*, yaitu akad yang telah memenuhi dua syarat dapat dilaksanakannya segera akibat hukum akad, namun akad itu terbuka untuk di- *fasakh* (membatalkan) secara sepihak karena masing-

---

<sup>13</sup> Samsul Anwar, *Op.Cit.*, h.244-256.

masing atau salah satu pihak mempunyai hak khiyar tertentu atau karena memang sifat asli akad itu,

- e. Akad *Nafiz Lazim*, yaitu akad yang sudah dapat diberlakukan atau dilaksanakan akibat hukumnya.

## 5. Objek Akad

Objek-objek akad adalah sebagai berikut:<sup>14</sup>

- a. Barang yang *masyru'* (legal)

Barang harus merupakan sesuatu yang menurut hukum Islam sah dijadikan objek kontrak, yaitu harta yang dimiliki serta halal dimanfaatkan (*mutaqawwam*).

- b. Bisa diserahkan terimakan waktu akad

Objek akad harus dapat diserahkan ketika terjadi kontrak, namun tidak berarti harus dapat diserahkan seketika. Barang yang tidak bisa diserahkan terimakan itu tidak boleh menjadi objek transaksi, walaupun barang tersebut dimiliki.

- c. Jelas diketahui oleh para pihak akad

Objek akad harus jelas (dapat ditentukan) dan diketahui oleh kedua belah pihak. Ketidakjelasan objek kontrak selain ada larangan Nabi untuk menjadikannya sebagai objek kontrak, ia juga mudah menimbulkan persengketaan di kemudian hari, dan ini harus

---

<sup>14</sup> Oni Sahroni, M. Hasanudin, *Op.Cit.*, h.37.

dihindarkan. Mengenai penentuan kejelasan suatu objek kontrak ini, adat kebiasaan (*'urf*) mempunyai peranan penting.

d. Objek akad harus ada pada waktu akad

Objek akad harus ada secara konkret ketika kontrak dilangsungkan atau diperkirakan akan ada pada masa akan datang dalam kontrak-kontrak tertentu seperti dalam kontrak *salam*, *ishtishna*, *ijarah*, dan *mudharabah*. contoh: menjual buah-buahan yang belum tumbuh di pohonnya.

## 6. Asas Kebebasan Berkontrak

Hukum Islam mengakui kebebasan berakad, yaitu suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apa pun tanpa terikat kepada nama-nama yang telah ditentukan dalam undang-undang Syariah dan memasukkan klausul apa saja ke dalam akad yang dibuatnya itu sesuai dengan kepentingan sejauh tidak berakibat makan harta sesama dengan jalan batil.<sup>15</sup> Namun kebebasan ini tidak absolute. Sepanjang tidak bertentangan dengan syari'ah Islam, maka perikatan tersebut boleh dilaksanakan.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Samsul Anwar, *Op.Cit.*, h.84.

<sup>16</sup> Rahman Timorita Yulianti, "Asas-asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah". Dalam Jurnal *La\_Riba*, Vol. II, No. 1, 2008, tersedia di: <https://www.neliti.com/id/publications/87575/asas-asas-perjanjian-akad-dalam-hukum-kontrak-syariah>.

Sebagaimana dikutip oleh Emanuel Raja Damaitu menurut Prof. Faturrahman Djamil, setidaknya ada 6 macam asas yang harus ada dalam kontrak sebagai berikut.<sup>17</sup>

a. Kebebasan (*Al-Hurriyah*)

Pihak-pihak yang melakukan kontrak mempunyai kebebasan untuk melakukan suatu perjanjian, baik tentang objek perjanjian maupun syarat-syaratnya, termasuk menetapkan cara-cara penyelesaian sengketa apabila terjadi dikemudian hari. Kebebasan menentukan syarat-syarat ini dibenarkan selama tidak bertentangan dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh hukum Islam.

b. Persamaan dan kesetaraan (*Al-Musawah*). Asas ini memberikan landasan bahwa kedua belah pihak yang melakukan kontrak mempunyai kedudukan yang sama atau setara antara satu dengan yang lain. Asas ini penting untuk dilaksanakan oleh para pihak yang melakukan kontrak terhadap suatu perjanjian karena sangat erat hubungannya dengan penentuan hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak untuk pemenuhan prestasi dalam kontrak yang dibuatnya.

---

<sup>17</sup> Emanuel Raja Damaitu, “*Perbandingan Asas Perjanjian Dalam Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*”. Dalam Jurnal *Repertorium*, Vol 1. Januari-Juni 2014, tersedia di: <https://www.neliti.com/id/publication/212969/perbandingan-asas-perjanjian-dalam-hukum-islam-dan-kitab-undang-undang-hukum-perdata>.

c. Keadilan (*Al-Adalah*)

Pelaksanaan asas ini dalam kontrak dituntut untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah disepakati bersama dan memenuhi segala hak dan kewajiban, tidak saling menzalimi dan dilakukannya secara berimbang tanpa merugikan pihak lain yang terlibat dalam kontrak tersebut.

d. Kerelaan (*Al-Ridha*)

Asas ini menyatakan bahwa semua kontrak yang dilakukan oleh para pihak harus didasarkan oleh para pihak yang membuatnya. Kerelaan para pihak yang berkontrak adalah jiwa setiap kontrak yang Islami dan dianggap sebagai syarat terwujudnya semua transaksi. Jika dalam suatu kontrak asas ini tidak dapat terpenuhi maka kontrak yang dibuatnya telah dilakukan dengan cara yang batil. Kontrak yang dilakukan itu tidak dapat dikatakan telah mencapai sebuah bentuk usaha yang dilandasi saling rela antara pelakunya jika di dalamnya terdapat unsur tekanan, paksaan, penipuan atau ketidakjujuran dalam pernyataan.

e. Kejujuran dan Kebenaran (*Ash-Shidq*)

Kejujuran adalah salah satu nilai etika yang paling tinggi dalam Islam. Islam mengajarkan umatnya untuk jujur dalam segala hal dan melarang dengan tegad kebohongan dan penipuan dalam bentuk apapun. Nilai kebenaran ini memberikan pengaruh pada pihak-pihak yang melakukan perjanjian untuk tidak berdusta, menipu dan melakukan penipuan. Pada

saat asas ini tidak terpenuhi, legalitas akad yang dibuat bisa menjadi rusak, Pihak yang merasa dirugikan akibat ketidak jujurannya yang dilakukan salah satu pihak, dapat menghentikan proses akad tersebut.

f. Tertulis (*Al-Kitabah*)

Asas lain dalam melakukan kontrak adalah keharusan untuk melakukan secara tertulis supaya tidak terjadi permasalahan dikemudian hari.

## B. Sewa-menyewa Dalam Hukum Islam

### 1. Pengertian Sewa-Menyewa

Sewa menyewa disebut dengan kata *al ijarah*, *ijarah* berasal dari kata bahasa arab *al-ajru* yang berarti *al-'iwadh* (upah atau ganti)<sup>18</sup>. Sebagaimana dikutip oleh Rozalinda menurut Wahbah Zuhailly menjelaskan *ijarah* menurut bahasa, yaitu *bai' al-manfaah* yang berarti jual beli manfaat. Sementara itu, Pengertian *ijarah* menurut istilah adalah akad yang lazim atau suatu manfaat pada waktu tertentu dengan harga tertentu.<sup>19</sup>

Sebagaimana dikutip oleh Rahmat Syafe'i menurut ulama Hanafiyah, pengertian *Ijarah* adalah

عُقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَظٍ<sup>20</sup>.

"Akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti."

<sup>18</sup> Idri, *Hadis Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi* (Jakarta: Prenadamedia Grup, 2015), h.231.

<sup>19</sup> Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 129.

<sup>20</sup> Rahmat Syafe'i, *Op.Cit* , h.121.

Sebagaimana dikutip oleh Idri menurut ulama Maliki dan Hambali, pengertian *Ijarah* adalah,

تَسْمِيَةُ التَّعَاقُدِ عَلَى مَنَفَعَةِ الْآدَمِيِّ وَبَعْضِ الْمُنْفُولَانِ.<sup>21</sup>

“Pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan”.

Sebagaimana dikutip oleh Rachmat Syafe’i menurut Ulama Asy-Syafi’iyah, pengertian *ijarah* adalah

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَبْرُورَةٍ قَابِلَةٌ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ.<sup>22</sup>

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

Sebagaimana dikutip oleh Hendi Suhendi menurut Syaikh sihab Al-Din dan Syaikh Umairah, pengertian *Ijarah* adalah

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَعْلُومَةٍ مَقْصُودَةٍ قَابِلَةٌ لِلْبَدْلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ وَضَعًا.<sup>23</sup>

"Akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu".

Sebagaimana dikutip oleh Hendi Suhendi menurut Muhammad Al-Syarbini Al-khatib, pengetahuan *Ijarah* adalah

<sup>21</sup> Idri, *Op.Cit.*, h.232.

<sup>22</sup> Rachmat Syafe’i, *Loc.Cit.*

<sup>23</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), h.114.

تَمْلِكُ مَنفَعَةَ بَعْوَضٍ بِشُرُوطٍ.<sup>24</sup>

“Pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.”

Sebagaimana dikutip oleh Hendi Suhendi menurut Hasbi Ash-Shiddiqe, pengertian *Ijarah* adalah

عَقْدٌ مَوْضُوعٌ الْمُبَاذَلَةِ عَلَى مَنفَعَةِ الشَّيْءِ بِمُدَّةٍ مَّحْدُودَةٍ أَيْ تَمْلِكُهَا بَعْوَضٍ فَهِيَ بَيْعُ الْمَنَّا

فِع.<sup>25</sup>

"Akad yang objeknya penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan."

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 09/DSN-MUI/IV/2000, *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>26</sup>

Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1548 sewa adalah perjanjian, di mana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak penyewa kenikmatan atas suatu benda selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu.<sup>27</sup>

<sup>24</sup> *Ibid.*,

<sup>25</sup> *Ibid.*,

<sup>26</sup> Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah* (Erlangga, 2014), h.91.

<sup>27</sup> Subekti, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Balai Pustaka, 2015), h.381.



Berdasarkan definisi di atas, bahwa sewa-menyewa ialah suatu persetujuan, dengan nama pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya untuk kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut disanggupi pembayarannya.<sup>28</sup>

## 2. Dasar Hukum Sewa-Menyewa

Dasar hukum sewa-menyewa terdiri dari Al-Quran, Hadist, Ijma dan Kaidah Fiqih. Sebagai berikut:

### a. Al-Quran

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ نَسْتَرِضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ  
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ۲۳۳

Artinya: "Dan jika ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah; dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan". (QS.Al-Baqarah: 233).<sup>29</sup>

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآوَهُنَّ أَجُورَهُنَّ ۖ

Artinya: "kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu, maka berilah kepada mereka upahnya." (QS. At-Talaq : 6)<sup>30</sup>

Berdasarkan ayat ini Allah SWT memerintahkan para bapak untuk memberikan upah kepada wanita yang menyusui anak-anak mereka.

<sup>28</sup> Andi Hamzah, Wayan Suandra, B.A. Manalu, *Dasar-dasar Hukum Perumahan* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), h.54.

<sup>29</sup> Departemen Agama, *Op.Cit.*, h.20.

<sup>30</sup> Departemen Agama, *Op.Cit.*, h.281.

Ini menunjukkan bahwa upah merupakan hak bagi wanita yang menyusui anak. Namun, hak itu hanya akan ada bila ada akad. Jika ia menyusui tanpa akad (untuk diupah), berarti ia bersedekah. Orang yang bersedekah (mutabarri'ah) tidak berhak atas apapun. Oleh sebab itu, ayat diatas menjadi dalil pula atas disyariatkannya akad.<sup>31</sup>

b. Hadist Riwayat Muslim dari Hanzhalah bin Qais, ia berkata:

وَلِمُسْلِمٍ : عَنْ حَنْظَلَةَ بْنِ قَيْسِ النَّصَارِيِّ قَالَ سَأَلْتُ رَافِعَ بْنَ خَدِيجٍ عَنْ كِرَاءِ الْأَرْضِ

بِالذَّهَبِ وَالْوَرِقِ فَقَالَ لَا بَأْسَ بِهِ إِذَا كَانَ النَّاسُ يُؤَاجِرُونَ عَلَى عَهْدِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ

عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَلَى الْمَادِيَّاتِ وَأَقْبَالِ الْجُدَاوِلِ وَأَشْيَاءٍ مِنَ الزَّرْعِ فَيَهْلِكُهَا وَيَسْلَمُ هَذَا

وَيَسْلَمُ هَذَا وَيَهْلِكُ هَذَا فَلَمْ يَكُنْ لِلنَّاسِ كِرَاءٌ إِلَّا هَذَا فَلِدَلِكُ زَجَرَ عَنْهُ فَأَمَّا شَيْءٌ مَعْلُومٌ

مَضْمُونٌ فَلَا بَأْسَ بِهِ.<sup>32</sup>

Artinya: “*Dalam riwayat Muslim disebutkan dari Hanzhalah bin qais, dia berkata, ‘Aku bertanya kepada Rafi’ bin Khadij tentang menyewakan tanah dengan emas dan perak. Maka dia berkata, ‘Tidak apa-apa, karena orang-orang biasa menyewakannya pada zaman rasulullah Shallallahu alaihi wa Sallam lahan-lahan di pinggir sungai yang besar dan yang berdekatan dengan anak sungai serta sebagai tanaman, hingga yang ini rusak dan yang lain selamat. Orang-orang tidak menyewakan kecuai yang seperti itu. Karena itulah*

<sup>31</sup> Musthafa Dib al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syariah* (Jakarta: Mizan Publika, 2010), h.146.

<sup>32</sup> Al-Imam Abiy Zakariyya Yahya Ibnu Syarf Al-Nawawy al-Damasqy, di tahqiq oleh Imad Zakiy al-Barudiy, *Syarah Sahih Muslim Juz 10*, (Mesir: al-Maktabah al-Taufiqiyah: 2008), h.148.

*beliau mencelanya. Adapun untuk sesuatu yang diketahui secara jelas dan dijamin, maka tidak apa-apa”.*

أَعْطُوا إِلَّا جَيْرًا جَيْرَ هُوَ قَبْلَ أَنْ يَجِيفَ عُزُقُهُ (رواه ابن ماجة عن ابن عمر)<sup>33</sup>

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

#### c. Kaidah fiqih

Sebagaimana dikutip oleh Dewan syariah Nasional MUI

kaidah fiqih sewa menyewa sebagai berikut:

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها<sup>34</sup>

Artinya: “Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.

دَرْءُ الْمَفَاسِدِ مُقَدَّمٌ عَلَى جَلْبِ الْمَصَالِحِ<sup>35</sup> ح

Artinya: “Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus dilakukan atas mendatangkan kemaslahatan”.

#### d. Ijma

Sebagaimana dikutip dari Hendi Suhendi Ijma sewa menyewa sebagai berikut: Di samping Al-Quran dan Sunnah, dasar hukum *ijarah* adalah *ijma*. Umat Islam pada masa sahabat telah ber-*ijma* bahwa *ijarah* diperbolehkan sebab bermanfaat bagi manusia, semua Ulama sepakat dan tidak ada seorang ulama yang membantah

<sup>33</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqih Al-Islam wa 'Adilatuhu*, terjemah Abdul Hayyie al-Kattani dkk (Jakarta: Gema Insani, 2011), h.84.

<sup>34</sup> Abdul Mudjib, *Kaidah-kaidah Ilmu Fiqih* (Jakarta: Kalam Mulia, 2001), h.10.

<sup>35</sup> Dewan Syariah Nasional, *Op.Cit.*, h.94.

kesepakatan ijma ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat.<sup>36</sup>

Berdasarkan nash-nash di atas, kebolehan *ijarah* karena manusia senantiasa membutuhkan manfaat dari suatu barang atau tenaga orang lain.<sup>37</sup> Kebolehan sewa-menyewa melalui nash-nash di atas sudah cukup kuat dan jelas, bahwa sewa-menyewa boleh dilaksanakan karena mengandung unsur tolong menolong di dalamnya. Sewa-menyewa sendiri melibatkan dua orang bahkan lebih untuk saling mengikatkan diri memberi manfaat atas barang atau tenaga. ini menjadikan sewa-menyewa sebagai salah satu kegiatan yang baik dan dibolehkan dalam hukum Islam.

### **3. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa**

a. Adapun rukun sewa-menyewa sebagai berikut:<sup>38</sup>

- 1) *Muta'qidan* (orang yang menyewa dan yang menyewakan), masing-masing harus memenuhi syarat:
  - a) harus ahli dalam menjalankan akad, tidak boleh gila atau orang yang dilarang mengelola uangnya (*mahjur*);
  - b) harus atas kehendaknya sendiri, karena kata-kata yang dipaksa itu tidak berpengaruh sama sekali terhadap terjadinya akad atau pembatalan kontrak.

---

<sup>36</sup> Hendi Suhandi, *Op.Cit.*, h.117.

<sup>37</sup> Rozalinda, *Op.Cit.*, h.131.

<sup>38</sup> Idri, *Op.Cit.*, h.235-237.

2) *Shiqhat* (*Ijab* dan *qabul*), yaitu harus ada kesepakatan *ijab* dan *qabul*.

Hendaknya *ijab* dan *qabul* itu memakai kalimat yang biasa dipakai;

3) Adanya manfaat penyewaan (*ma'qud 'alayh*). *Ma'qud 'alayh* adalah manfaat barang atau benda yang menjadi objek sewa, dan pembayaran (uang) sewa sebagai imbalan atau ganti dari manfaat barang atau benda yang menjadi objek sewa-menyewa. Syarat sahnya manfaat penyewaan adalah:

- a) Hendaklah manfaat itu bisa ditaksir atau dihargai;
- b) Hendaknya manfaat itu menuntut keseriusan dan tidak main-main;
- c) Hendaknya manfaat itu bisa dimanfaatkan oleh orang yang menyewa;
- d) Objek sewanya harus jelas dan bernilai, hal ini perlu untuk menghindari perselisihan di kemudian hari. Oleh karena itu barang yang akan dijadikan objek sewa-menyewa perlu diketahui mutu dan kegunaanya;
- e) Objek sewa-menyewa haruslah barang yang halal, bukan yang haram;
- f) Barang yang menjadi objek sewa-menyewa harus dapat diserahkan dan dimanfaatkan;
- g) kemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang diperbolehkan oleh agama;
- h) Objek sewa-menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya.

- 4) Upah atau imbalan. Adapun syarat-syarat dalam pemberian upah sewa sebagai berikut:<sup>39</sup>
- a) Upah harus suci (bukan benda najis). Akad sewa tidak sah jika upah sewanya adalah barang yang terkena najis atau haram;
  - b) Upah harus dapat dimanfaatkan, sesuatu yang tidak bermanfaat tidak sah dijadikan upah baik karena hina (menjijikan), maupun karena diharamkan pemakaiannya secara syariat;
  - c) Upah harus dapat diserahkan. Oleh sebab itu, tidak boleh mengupah dengan burung yang masih terbang di udara atau ikan yang masih ada di air laut;
  - d) Orang yang berakad hendaknya memiliki kuasa untuk menyerahkan upah itu, baik karena harta itu berupa hak milik maupun wakalah. Jika upah tidak berada di bawah kuasa orang yang berakad, ia tidak sah dijadikan upah sewa.

b. Adapun syarat sewa-menyewa sebagai berikut:<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Mustafa Dib al-Bugha, *Op.Cit.*, h.159.

<sup>40</sup> Idri, *Op.Cit.*, h. 237-239.

- 1) Masing-masing pihak rela untuk melakukan sewa-menyewa. Maksudnya, kalau di dalam akad sewa-menyewa terdapat unsur pemaksaan, maka sewa-menyewa itu tidak sah;
- 2) Harus jelas objeknya. Maksudnya barang yang disewakan disaksikan sendiri oleh penyewa, termasuk juga, masa sewa (lama waktu sewa-menyewa berlangsung) dan besarnya upah sewa yang diperjanjikan;
- 3) Objek sewanya dapat digunakan sesuai peruntukannya. Maksudnya, kegunaan barang yang disewakan itu harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukkan (kegunaan) barang tersebut. Seandainya barang itu tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan, maka perjanjian sewa-menyewa itu dapat dibatalkan;
- 4) Objek yang diperjanjikan diperbolehkan dalam agama Islam. Akad sewa-menyewa barang yang kemanfaatannya tidak diperbolehkan dalam hukum Islam adalah tidak sah dan wajib ditinggalkan. Tidak boleh menyewakan babi, berhala, darah, dan bangkai;
- 5) Orang yang menyewakan adalah pemilik barang sewa, walinya atau orang yang menerima wasiat untuk bertindak sebagai wali. Karena itu, tidak boleh seseorang menyewakan benda atau barang milik orang lain, meskipun saudara atau teman kecuali bertindak sebagai wali atau mendapat izin untuk mewakilinya;

- 6) Objek sewa-menyewa dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan, dan oleh karena itu kendaraan yang akan ada (baru renacana untuk dibeli) dan kendaraan yang rusak tidak dapat dijadikan objek perjanjian sewa-menyewa, sebab barang yang demikian tidak dapat mendatangkan kegunaan bagi pihak penyewa;
- 7) Objek sewa-menyewa tidak cacat. Dalam hal ini, bila barang mengalami cacat pada saat digunakan, maka dipandang perjanjian batal, kecuali bila orang yang menyewakan (*mu'jir*) menggantikannya dengan barang lain yang sama porsinya;
- 8) Sesuatu yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa. misalnya, menyewa orang untuk melakukan salat dan puasa untuk diri penyewa, perjanjian tersebut dianggap tidak sah karena salat dan puasa termasuk kewajiban individu;
- 9) Upah/sewa tidak sejenis dengan manfaat yang disewa;
- 10) Harga sewa harus dibayar, bila berupa uang harus ditentukan berapa besarnya, dan bila berupa hal lain harus ditentukan berapa kadarnya. Jika harga sewa tidak dibayar, maka penyewa mempunyai hutang yang harus dilunasi;
- 11) Tidak boleh dikaitkan dengan syarat perjanjian lain;
- 12) Harus segera dapat dimanfaatkan pada saat terjadinya persetujuan, kecuali dalam sewa-menyewa yang ditentukan waktunya.



c. Apabila akad *Ijarah* telah sempurna dengan terpenuhinya rukun dan syarat, berlakukan ketentuan berikut.<sup>41</sup>

- 1) Sahnya kepemilikan manfaat atas barang yang disewa sehingga ia boleh mempergunakan dan menghabiskannya;
- 2) Sahnya kepemilikan orang yang menyewakan atas upah sewa yang dibayarkan penyewa saat akad.

#### 4. Pembagian Sewa-menyewa

Di dalam istilah Hukum Islam, orang yang menyewakan disebut *mu'ajir*, sedangkan orang yang menyewa disebut *musta'jir*, benda yang disewakan diistilahkan *ma'ujur* dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut *ajran* atau *ujrah*.

Ada dua jenis *ijarah* dalam hukum Islam, yaitu *ijarah 'ain* (sewa langsung) dan *ijarah dzimmah* (sewa tidak langsung):<sup>42</sup>

- a. *Ijarah dzimmah* adalah sewa atas manfaat dari sesuatu yang dikuasi seseorang, pada zaman sekarang transaksi yang termasuk dalam jenis *Ijarah dzimmah* ini adalah penggunaan alat transportasi umum. Berhubungan dengan sewa jasa, yaitu memperkejakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa;

---

<sup>41</sup> Mustafa Dib Al-Bugha. *Op.Cit.* h.163.

<sup>42</sup> *Ibid.*, h.165.

- b. *Ijarah 'ain* adalah sewa atas manfaat dari sesuatu yang sudah tentu secara langsung manfaatnya didapat dari barang yang disewa yang berhubungan dengan sewa aset atau properti.

Sewa-menyewa yang dimaksud dalam penelitian ini adalah *ijarah 'ain* (sewa-menyewa aset atau properti).

## 5. Hak dan Kewajiban Yang Menyewakan dan Penyewa :

- a. Hak dan Kewajiban yang menyewakan:<sup>43</sup>
- 1) Menerima pembayaran harga sewa atau upah (*ujrah*) sesuai yang disepakati dalam sewa-menyewa;
  - 2) Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan;
  - 3) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang disewakan.
  - 4) Bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewakan yang bukan disebabkan oleh pelanggaran dari pengguna yang dibolehkan atau bukan karena kelalaian pihak penyewa;
  - 5) Menyatakan secara tertulis bahwa pemberi sewa atau pemanfaatan atas suatu barang dan/atau memberikan jasa yang dimilikinya kepada penyewa (pernyataan ijab).
- b. Hak dan Kewajiban penyewa:<sup>44</sup>
- 1) Memanfaatkan barang sesuai yang disepakati dalam *ijarah*;

---

<sup>43</sup> Abdul Manan, *Aspek Hukum Dalam Penyelenggaraan Investasi di Pasar Modal Syariah Indonesia* (Jakarta: Prenada Media, 2017), h.81.

<sup>44</sup> *Ibid.*,

- 2) Membayar harga sewa atau upah (*ujrah*) sesuai yang disepakai dalam *ijarah*;
- 3) Bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai yang disepakati dalam *ijarah*
- 4) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak meteril) sesuai yang disepakati dalam *ijarah*;
- 5) Bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewakan yang disebabkan oleh pelanggaran dari pengguna yang dibolehkan atau karena kelalaian pihak penyewa;
- 6) Menyatakan secara tertulis bahwa penyewa atau penerima jasa menerima hak pengguna atau pemanfaatan atas suatu barang.

## **6. Batal dan Berakhirnya Sewa-Menyewa**

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian, di mana masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian, karena jenis perjanjian ini termasuk perjanjian timbal balik. Sebagaimana kita ketahui, bahwa perjanjian timbal balik yang dibuat secara sah tidak dapat dibatalkan secara sepihak, melainkan harus dengan kesepakatan. Jika salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa tidak akan menjadi batal

asalkan benda yang menjadi objek sewa-menyewa tetap ada. Sebab kedudukan salah satu pihak yang meninggal diganti oleh ahli waris.<sup>45</sup>

Sewa- menyewa atau *Ijarah* akan menjadi batal (*fasakh*) bila ada hal-hal sebagai berikut:<sup>46</sup>

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tanggal penyewa;
- b. Rusaknya barang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya;
- c. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur alaih*, seperti baju yang diupahkankan untuk dijahitkan);
- d. Terpenuhi manfaat yang diakadkan, berakhir masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.

## 7. Pengembalian Objek Sewa-Menyewa

Apabila masa yang telah ditetapkan dalam perjanjian telah berakhir, maka penyewa berkewajiban untuk mengembalikan barang yang disewanya kepada pemilik. Ada pun ketentuan pengembalian barang objek sewa-menyewa adalah:<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018), h.75.

<sup>46</sup> Idri, *Op.Cit.*, h.242-243.

<sup>47</sup> Nurhikmah Djufri, *Loc.Cit.*,

- a. Apabila barang yang menjadi objek perjanjian merupakan barang bergerak maka penyewa harus mengembalikan barang itu kepada yang menyewakan/pemilik dengan menyerahkan langsung bendanya.
- b. Apabila objek sewa-menyewa dikualifikasi sebagai barang tidak bergerak maka penyewa wajib mengembalikan kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong. Maksudnya, tidak ada harta pihak penyewa di dalamnya.
- c. Apabila yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa adalah barang yang berwujud tanah maka yang menyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemilik tanah.

## **8. Risiko**

Risiko mengenai objek perjanjian sewa-menyewa dipikul oleh pemilik barang (yang menyewakan), sebab penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat atau kenikmatan dari barang yang disewakan. Oleh karena itu dalam hal terjadi kerusakan maka risiko ditanggung oleh pemilik barang, kecuali kerusakan yang terjadi disebabkan oleh adanya kesalahan dari penyewa. Selama waktu sewa, jika barang yang disewakan musnah seluruhnya karena suatu kejadian yang tidak sengaja, maka perjanjian sewa-menyewa tersebut gugur. Kemudian jika masih ada salah

satu bagian yang tersisa, maka si penyewa dapat memilih berupa pengurangan harga sewa atau membatalkan perjanjian.<sup>48</sup>

Dalam perjanjian sewa-menyewa dapat terjadi bahwa benda objek sewa-menyewa mengalami kemusnahan akibat dari suatu peristiwa yang bukan karena kesalahan pihak yang menyewakan atau pihak penyewa. Dalam istilah hukum disebut dengan keadaan memaksa, keadaan memaksa adalah suatu peristiwa yang terjadi tidak disengaja dan terjadinya itu tidak dapat diduga ketika mengadakan sewa-menyewa. Maka risikonya pun ditanggung oleh pihak penyewa.<sup>49</sup> Begitu juga dengan risiko sewa-menyewa rumah dan tanah ataupun barang yang disewakan ditanggung oleh pemilik, yaitu pihak yang menyewakan.<sup>50</sup>

## 9. Sifat Sewa-menyewa

Menurut madzhab Hanafi Sebagaimana dikutip oleh Idri, perjanjian sewa-menyewa itu bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat '*udzur*' dari salah satu pihak yang melakukan perjanjian, seperti karena meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum (*gila*). Jumhur ulama berpendapat bahwa perjanjian sewa-menyewa tersebut bersifat mengikat, kecuali ada cacat atau barang yang menjadi objek sewa-menyewa tersebut tidak dapat

---

<sup>48</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Op.Cit.*, h.74.

<sup>49</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, h.364.

<sup>50</sup> Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Tanah Rumah & perizinannya* (Yogyakarta: Suka Buku, 2011) h.114.

dimanfaatkan, jika seseorang meninggal dunia manfaat boleh diwariskan kepada ahli waris.<sup>51</sup>

Dari pendapat di atas dapat disimpulkan jika salah satu pihak ada yang meninggal dunia perjanjian sewa-menyewa tidak batal karena dapat diwariskan kepada ahli warisnya.

## C. Sewa Tanah Dalam Hukum Islam

### 1. Hukum Sewa Tanah

Pada masa Khalifah Umar kebutuhan terhadap tanah berlangsung lama dan permanen. Konsep sewa dalam bentuk yang sederhana telah berkembang tidak hanya karena langkah revolusioner ‘Umar dengan larangan pembelian tanah oleh kaum Muslimin di wilayah yang ditaklukan, tetapi juga karena dihentikannya praktek mendistribusian tanah taklukan di kalangan kaum Muslimin. Dengan demikian ‘Umar mengizinkan para penggarap tanah asli untuk membudidayakan tanah mereka berdasarkan pembayaran *Kharaj* dan *Jizyah*. Timbulnya sewa-menyewa tanah karena kurangnya tanah kosong dan banyaknya permintaan, tanah mutu unggul memperoleh kelangkaan yang tinggi karena terbatasnya penyediaan menyeluruh tanah itu dibandingkan dengan permintaan menyeluruh untuk itu.<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> Idri, *Op.Cit.*, h.241.

<sup>52</sup> Abdul Manan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Dana Bhakti Prima Yasa, 1997), h.113.

Menurut pendapat Imam Syafi'i boleh menyewakan lahan kosong dengan upah sewa seperti uang, dinar, dirham, atau bentuk apapun asalkan akadnya jelas.<sup>53</sup> Adapun ulama yang melarang penyewaan tanah sebagaimana dikutip oleh Lolyta menurut Ibnu Hazm "tidak boleh menyewakan tanah dalam bentuk apapun, baik untuk pertanian, atau untuk sesuatu yang lain, demikian juga dari segi waktu. Baik jangka pendek maupun jangka panjang". Kebutuhan akan tanah yang digunakan untuk membantu seseorang dalam pemanfaatan tanah yang disewa menjadikan kebolehan penyewaan tanah sebagai faktor produksi yang sangat penting dalam ekonomi. Seseorang yang memiliki tanah tidak boleh menelantarkannya karena tanah merupakan faktor produksi di mana tidak semua orang memiliki tanah. Dalam pengolahan tanah, pemilik tanah tidak selalu bisa mengolahnya sendiri karena alasan tertentu. Untuk merawat tanah seseorang dapat menyewakannya agar tanah tersebut dirawat dengan baik, dan dari penyewaan juga pemilik berhak mendapatkan upah atas sewa tanah.<sup>54</sup>

Hakikat pengertian sewa adalah pengertian tentang suatu surplus yang diperoleh suatu kesatuan khusus faktor produksi yang melebihi penghasilan minimum yang dibutuhkan untuk melakukan pekerjaannya. Secara historik dan harafiah, pengertian ini sangat dekat dengan gagasan

---

<sup>53</sup> Wahbah al-Zuhaili, *Op.Cit.*, h.80.

<sup>54</sup> Lolyta., *Loc.Cit.*



pemberian alam bebas yang oleh para ahli ekonomi disebut dengan istilah tanah. Karena adanya tanah tidak disebabkan oleh manusia maka dalam pengertian para ahli ekonomi, seluruh penghasilan tanah dapat disebut sebagai sewa.<sup>55</sup>

Sewa-menyewa tanah dalam hukum perjanjian Islam dapat dibenarkan baik tanah untuk pertanian atau untuk pertapakan bangunan atau kepentingan lainnya. Hal-hal yang harus diperhatikan dalam hal perjanjian sewa-menyewa tanah, sebagai berikut: untuk apakah tanah tersebut digunakan, apabila tanah digunakan untuk lahan pertanian, maka harus diterangkan, dalam perjanjian jenis apakah tanaman yang harus ditanam ditanah tersebut. Sebab jenis tanaman yang ditanam akan berpengaruh terhadap jangka waktu sewa-menyewa. Dengan sendirinya akan berpengaruh pula terhadap jumlah uang sewanya.<sup>56</sup>

Yang diambil akad sewa-menyewa adalah manfaat bukan bendanya, seperti sewa-menyewa tanah untuk pertanian. Dalam hal ini, penyewa hanya diperbolehkan mengambil manfaat dari tanah saja, bukan memilikinya.<sup>57</sup>

Dari penjelasan diatas sewa-menyewa dengan sistem upah atau bagi hasil (*muzaraah*) hukumnya boleh dilakukan. Jika melakukan sistem

---

<sup>55</sup> Abdul Manan, *Op.Cit.*, h.114.

<sup>56</sup> Suhrawadi K. Lubis, Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), h.159.

<sup>57</sup> Idri, *Op.Cit.*, h.233.

sewa-menyewa dengan pembayaran upah boleh menggunakan selain uang dan yang terpenting pembayarannya sesuai dengan apa yang disewakan dan upah sewa sesuatu barang yang bisa ditaksir, termasuk dalam sewa tanah yang dibayarkan dengan bangunan boleh dilakukan serta sudah ada kesepakatan dari kedua belah pihak.

## 2. Pembayaran Upah Sewa dengan Selain Uang

Upah sewa dalam akad *ijarah* harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta. Ada pun yang tidak boleh menjadi upah dalam akad *ijarah* yaitu khamar dan babi karena kedua benda itu tidak bernilai harta dalam Islam. Sebagaimana dikutip oleh Nasrun Haroen menurut Ulama Hanafiyah mengatakan upah sewa tidak boleh sejenis dengan manfaat yang disewa.<sup>58</sup>

Bayaran imabalan atau upah sewa wajib diberikan penyewa berdasarkan akad. Pemilik benda boleh meminta bayaran setelah penyewa mengambil manfaat yang dibutuhkan atau setelah menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa dan selesainya masa sewa dengan tanpa adanya penghalang. Karena bayaran adalah ganti, sehingga ia tidak berhak diterima oleh pemilik kecuali dengan diserahkannya apa yang digantikan dengan bayaran tersebut.<sup>59</sup>

---

<sup>58</sup> Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h.235 .

<sup>59</sup> Saleh Al-Fauzan, *Fiqih Sehari-hari* (Depok: Gema insani, 2005), h.487.

Upah sewa yang dibayar harus adil, dalam arti jumlah sewa harus mencerminkan nilai manfaat yang didapatkan serta biaya yang dikeluarkan untuk pemeliharaan aset barang yang disewa.<sup>60</sup> Syarat sah imbalan atau upah sewa adalah:

1. Imbalan sudah jelas atau sudah diketahui jumlahnya. Pembayaran sewa haruslah bernilai yang jelas;
2. Uang sewa harus diserahkan bersama dengan penerimaan barang yang disewa, maka uang sewanya juga harus lengkap.

Dalam perjanjian sewa-menyewa tidak semua upah dibayar dengan uang, dirham, emas dan perak. Ada pula yang dibayar dengan selain uang seperti yang penulis teliti yaitu sewa-menyewa tanah yang dibayar dengan bangunan. Jika dalam perjanjian transaksi bisnis seperti sewa-menyewa yang upahnya tidak dibayar dengan uang tunai maka wajib melakukan hal-hal berikut:<sup>61</sup>

1. Menuliskan bentuk perjanjian, (seperti surat perjanjian, adanya surat perjanjian dan polis);
2. Bentuk perjanjian harus jelas dimengerti oleh pihak-pihak yang bertransaksi;

---

<sup>60</sup> Harun, *Fiqih Muamalah* (Surakarta: Mujammadiyah University Pers, 2017), h.125.

<sup>61</sup> Muh. Fudhail Rahman, "Asuransi Dalam Persepektif Hukum Islam". Dalam jurnal *Al-Adalah* Vol. X, No. 1. Tahun 2011, tersedia di: <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/adalah>.

3. Adanya saksi dari kedua belah pihak. Para saksi dari kedua belah pihak. Para saksi harus cakap dan bersedia secara hukum jika suatu saat diminta kewajibannya.

Tentang harga sewa tidaklah menjadi keberatan bahwa harga sewa itu berupa barang atau jasa artinya bayaran atau upah sewa tidak harus menggunakan uang bisa juga berupa barang atau jasa.<sup>62</sup> Yang tetap harus diserahkan saat penyerahan barang yang disewakan.

Dari pemaparan di atas dapat disimpulkan bahwa pembayaran upah sewa yang tidak menggunakan uang tunai haruslah adil dan bernilai sesuai dengan pemanfaatan barang yang disewa.

---

<sup>62</sup> Subekti, *Op.Cit.*h.41

## BAB III

### LAPORAN HASIL PENELITIAN

#### A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

##### 1. Sejarah Kepemimpinan Desa

Desa Lempuyang Bandar mengalami kepemimpinan yang baik dan berkelanjutan ada beberapa kepala desa yang menjabat dengan masa jabatan 10-15tahun. Berikut daftar nama kepala desa beserta masa jabatannya.

Tabel 1

Sejarah Kepemimpinan Desa Lempuyang Bandar

No	Nama	Periode Jabatan	Keterangan
1	Sepulu Ratu	1976-1971	Kepala Desa
2	Johansyah	1971-1986	Kepala Desa
3	Toyib Johan	1986-2001	Kepala Desa
4	Riswan Yusuf	2001-2006	Kepala Desa
5	Jauhari Subing, S.E.	2006-2019	Kepala Desa

Sumber: Monografi Desa Lempuyang Bandar Tahun 2016

##### a. Visi

Terbangunnya tata kelola pemerintahan desa yang baik dan bersih guna mewujudkan kehidupan masyarakat Desa yang adil, makmur dan sejahtera.

b. Misi

- 1) Melakukan reformasi sistem kinerja aparatur pemerintah desa guna meningkatkan kualitas pelayanan pada masyarakat,
- 2) Mengamalkan dan melaksanakan ajaran agama dalam kehidupan sehari-hari,
- 3) Meningkatkan perekonomian masyarakat melalui pendampingan berupa penyuluhan khusus kepada UKM, wiraswasta dan petani,
- 4) Meningkatkan mutu Kesejahteraan masyarakat untuk mencapai taraf kehidupan yang lebih baik dan layak sehingga menjadi desa yang maju.

Struktur



Berikut Data Kepala Dusun Desa Lempuyang Bandar:

Tabel 2  
Data Kepala Dusun Desa Lempuyang Bandar

No	Nama	Jabatan
1	Dusun IA Widyanto	Kadus
2	Dusun IB Selamat Riyanto	Kadus
3	Dusun II Saleh	Kadus
4	Dusun III M.Saleh	Kadus
5	Dusun IV Hj. Ilhammi	Kadus
6	Dusun VI M.Satari	Kadus
7	Dusun VII Ersan	Kadus
8	Dusun VIIIA Muhammad Yusuf	Kadus
9	Dusun VIIIB Ronzani	Kadus
10	Dusun IX Suranto	Kadus
11	Dusun X Erik Ismail	Kadus
12	Dusun XIII Ujang	Kadus

Sumber: Monografi Desa Lempuyang Bandar Tahun 2016

Berikut Data Keta Rt Desa Lempuyang Bandar:

Tabel 3

Data Ketua RT Desa Lempuyang Bandar

No	Nama	Jabatan
1	Sunyoto	Ketua RT.01 Dusun IA
2	Herman	Ketua RT.02 Dusun IA
3	Aris Munandar	Ketua RT.03 Dusun IA
4	Iwan Setioko	Ketua RT.04 Dusun IA
5	Sumadi	Ketua RT.05 Dusun IA
6	Maryanto	Ketua RT.01 Dusun IB
7	Nuryahya	Ketua RT.21 Dusun IB
8	Jumani	Ketua RT.03 Dusun IB
9	Waluyo	Ketua RT.04 Dusun IB
10	Dardi	Ketua RT.05 Dusun IB
11	Supariyadi	Ketua RT.06 Dusun IB
12	Sajuri	Ketua RT.07 Dusun IB
13	Taufik	Ketua RT.01 Dusun II
14	Saparudin	Ketua RT. 02 Dusun II
15	Gusti Madewan	Ketua RT.02 Dusun II
16	Sumardi	Ketua RT.03 Dusun III
17	Sarijo	Ketua RT.04 Dusun II



18	Husri	Ketua RT.05 Dusun II
19	Sriono	Ketua RT.06 Dusun II
20	Juanda	Ketua RT.07 Dusun II
21	Sudaryanto	Ketua RT.01 Dusun III
22	Eko Supriyanto	Ketua RT.02 Dusun III
23	Ashary	Ketua RT.03 Dusun III
24	Warsono	Ketua RT.04 Dusun III
25	Heri	Ketua RT.05 Dusun III
26	Yantoni	Ketua RT.05 Dusun III
27	Sulaswan	Ketua RT.01 Dusun IV
28	Mursidi	Ketua RT.02 Dusun IV
29	Wagio	Ketua RT.03 Dusun IV
30	Mujiono	Ketua RT.04 Dusun IV
31	Rohmadi	Ketua RT.05 Dusun IV
32	Suharto	Ketua RT.06 Dusun IV
33	Purwadi	Ketua RT.07 Dusun IV
34	Muklas	Ketua RT.08 Dusun IV
35	Kasmo	Ketua RT.09 Dusun IV
36	Iriyanto	Ketua RT.10 Dusun IV
37	Subandi	Ketua RT.01 Dusun VI
38	Martam	Ketua RT.02 Dusun VI

39	Ketut Wates	Ketua RT.03 Dusun VI
40	Arin Yuswadi	Ketua RT.04 Dusun VI
41	Suyanto	Ketua RT.05 Dusun VI
42	Darul	Ketua RT.41 Dusun VII
43	Albani	Ketua RT.42 Dusun VII
44	Nanang.H	Ketua RT.43 Dusun VII
45	Parjono	Ketua RT.44 Dusun VII
46	Jainuri	Ketua RT.45 Dusun VII
47	Ersan	Ketua RT.46 Dusun VII
48	Imam Akum	Ketua RT.47 Dusun VII
49	Agus Karnadi	Ketua RT.48 Dusun VII
50	Supolo Gaba	Ketua RT.49 Dusun VII
51	Wiyono	Ketua RT.50 Dusun VII
52	Teguh	Ketua RT.51 Dusun VII
53	Suyono	Ketua RT.52 Dusun VII
54	Geger.G	Ketua RT.53 Dusun VII
55	Bagus	Ketua RT.54 Dusun VII
56	Muhalim	Ketua RT.55 Dusun VII
57	Budi Utomo	Ketua RT.01 Dusun VIII
58	Sugeng	Ketua RT.02 Dusun VIII
59	Suparlan	Ketua RT.03 Dusun VIII

60	Marlan	Ketua RT.04 Dusun VIII
61	Gunawan	Ketua RT.05 Dusun VIII
62	Widodo	Ketua RT.06 Dusun VIII
63	Yazid	Ketua RT.07 Dusun VIII
64	Agus K.S	Ketua RT.08 Dusun VIII
65	Rusman	Ketua RT.09 Dusun VIII
66	Erwin	Ketua RT.10 Dusun VIII
67	Wardi	Ketua RT.11 Dusun VIII
68	Purnomo	Ketua RT.12 Dusun VIII
69	Adi Sudomo	Ketua RT.13 Dusun VIII
70	Agus Purwanto	Ketua RT.14 Dusun VIII
71	Amran	Ketua RT.01 Dusun IX
72	Widodo	Ketua RT.02 Dusun IX
73	Wardani	Ketua RT.03 Dusun IX
74	Arhari	Ketua RT.04 Dusun IX
75	Mukidi	Ketua RT.05 Dusun IX
76	Yanto	Ketua RT.06 Dusun IX
77	Sopikin	Ketua RT.07 Dusun IX
78	Tumino	Ketua RT.01 Dusun X
79	Solehan.S	Ketua RT.02 Dusun X
80	Maryono	Ketua RT.03 Dusun X

81	Sugeng Bagyo	Ketua RT.01 Dusun XIII
82	Yudiyanto	Ketua RT.02 Dusun XIII
83	Nanang	Ketua RT.03 Dusun XIII
84	Al-mudakir	Ketua RT.04 Dusun XIII

Sumber: Monografi Desa Lempuyang Bandar Tahun 2016

## 2. Keadaan Umum Wilayah Desa

Lokasi Desa Lempuyang Bandar Kecamatan Way pengubuan pada awalnya terbentuk memiliki 6 kampung, yang terdiri dari:

- a. Kampung Banjar Ratu
- b. Kampung Tanjung Ratu
- c. Kampung Candi Rejo
- d. Kampung Banjar Kerta Rahayau
- e. Kampung Purnama Tunggal
- f. Kampung Lempuyang Bandar

Kemudian terjadi pemekaran kampung Banjar Ratu menjadi 2 kampung yaitu kampung Banjar Ratu dan kampung Banjar rejo, dan terakhir Tahun 2015 Kampung Lempuyang Bandar dimekarkan menjadi Kampung Lempuyang Bandar dan Kampung Putra Lempuyang. Sehingga saat ini jumlah Kampung di Way Pengubuan berjumlah 8 kampung, yaitu:

- a. Kampung Banjar Ratu
- b. Kampung Tanjung Ratu Ilir

- c. Kampung Candi Rejo
- d. Kampung Banjar Kerta Rahayu
- e. Kampung Purnma Tunggal
- f. Kampung Lempuyang Bandar
- g. Kampung Banjar Rejo
- h. Kampung Putra Lempuyang

Pusat Pemerintahan Kecamatan Way Pengubuan berada di Kampung Tanjung Ratu. Tempat penelitian yang dilakukan peneliti adalah di Kampung Lempuyang Bandar yang merupakan Kampung Terbesar di Kecamatan Way Pengubuan dengan jumlah penduduk diperkirakan berjumlah 15.000 jiwa dengan Jumlah Kepala Keluarga 5.000.

Lempuyang Bandar adalah kampung di Kecamatan Way Pengubuan, Kabupaten Lampung Tengah, Provinsi Lampung. Desa Lempuyang Bandar saat ini terdiri dari 10 dusun. Kesepuluh dusun tersebut adalah:

- a. Dusun IA/IB Ketiau
- b. Dusun II Induk/Kayu Palis
- c. Dusun III Induk/Lempuyang
- d. Dusun IV Sidomulyo
- e. Dusun VI Kijung
- f. Dusun VII Kopkar Dwi Karya block B-D
- g. Dusun VIII Kopkar Dwi Karya block E

- h. Dusun X Mekar Rejo
- i. Dusun XI Tejo Asri
- j. Dusun XIII Sido Makmur

Kantor Pusat Pemerintahan Desa Lempuyang Bandar berada di Dusun 2, yang berhadapan dengan SD Negeri 01 Lempuyang Bandar dan berdampingan dengan Jalan Raya Lintas Timur Sumatera km79. Saat ini Desa Lempuyang Bandar di Pimpin oleh Bapak Jauhary Subing, S.E.

### 3. Luas dan Batas Wilayah Desa

Dalam data monografi terdapat luas dan batas wilayah Desa Lempuyang Bandar tahun 2016, luas tanah Desa Lempuyang Bandar adalah 12.037 Ha/m<sup>2</sup>, dengan ketinggian 200M dari permukiman sungai. Adapun batas wilayah dan peta Desa Lempuyang Bandar dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 4

#### Batas Wilayah Desa Lempuyang Bandar

No	Batas Wilayah	Desa/Kelurahan	Kecamatan
1	Sebelah Utara	Desa Bandar Agung Terusan Nyunyi	Terusan Nyunai
2	Sebelah Selatan	PT.GGP Terbanggi Besar	Terbanggi Besar

3	Sebelah Timur	Desa Bandar Sakti Terusan Nyunyi	Terusan Nyunyi
4	Sebelah Barat	PT.GGP Terbanggi Besar	Terbanggi Besar

Sumber: Monografi Desa Lempuyang Bandar Tahun 2016

#### 4. Orbitasi Desa

Jarak tempuh dari Desa Lempuyang Bandar ke pusat pemerintahan, adalah sebagai berikut:

- a. Jarak pemerintah Desa Lempuyang Bandar dengan Kecamatan Way Pengubuan 10 km.
- b. Lama jarak tempuh ke Ibu Kota Kabupaten dengan kendaraan bermotor 30 menit.
- c. Lama jarak tempuh ke Ibu Kota Kabupaten dengan berjalan kaki atau kendaraan non bermotor 2,5 jam.
- d. Lama jarak tempuh ke Ibu Kota Provinsi dengan kendaraan bermotor 1,5 jam.
- e. Lama jarak tempuh ke Ibu Kota Provinsi dengan berjalan kaki atau kendaraan non bermotor 9 jam.
- f. Jarak ke Ibu Kota Provinsi 55 km.

## 5. Keadaan Penduduk Desa

### a. Keadaan Umum Penduduk

Jumlah penduduk Desa Lempuyang Bandar pada tahun 2016 adalah 15.330 jiwa, yang terdiri dari 7.734 jiwa laki-laki dan 7.596 jiwa perempuan. Secara terperinci jumlah penduduk Desa Lempuyang Bandar dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 5

Jumlah Penduduk Desa Lempuyang Bandar Menurut Jenis Kelamin

No	Jenis Kelamin	Jumlah jiwa
1	Laki-Laki	7.734
2	Perempuan	7.596
Jumlah Penduduk		15.330

Sumber: Monografi Desa Lempuyang Bandar Tahun 2016

### b. Keadaan Penduduk Berdasarkan Agama

Dilihat dari agama yang dianut oleh masyarakat Desa Lempuyang Bandar terdiri dari 4 agama yaitu agama Islam, Kristen, Katholik, dan Hindu. Mengenai jumlah penduduk Desa Lempuyang Bandar berdasarkan agama dapat dilihat pada tabel berikut



Tabel 6

## Jumlah Penduduk Berdasarkan Agama yang Dianut

No	Agama	Jumlah
1	Hindu	11
2	Islam	15.041
3	Katholik	58
4	Kristen	220
Total		15.330

Sumber: Monografi Desa Lempuyang Bandar Tahun 2016

## d. Keadaan Penduduk Berdasarkan Suku

Keadaan penduduk Desa Lempuyang Bandar berdasarkan suku dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 7

## Jumlah Penduduk Berdasarkan Suku

No	Suku	Jumlah (jiwa)
1	Aceh	8
2	Batak	47
3	Lampung	6.492
4	Jawa	8.732
5	Madura	17
6	Sunda	34

Jumlah Penduduk	15.330
-----------------	--------

Sumber: Monografi Desa Lempuyang Bandar Tahun 2016

c. Keadaan Penduduk Menurut Golongan Umur

Keadaan penduduk Desa Lempuyang Bandar berdasarkan golongan umur dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 8

Jumlah Penduduk Berdasarkan Golongan Umur

No	Golongan Umur	Jumlah (Jiwa)
1	0-4 Tahun	926
2	5-6 Tahun	972
3	7-13 Tahun	2969
4	14-16 Tahun	2385
5	17-24 Tahun	2759
6	25-54 Tahun	3267
7	55 Tahun ke atas	2052
Jumlah Penduduk		15.330

Sumber: Monografi Desa Lempuyang Bandar Tahun 2016

h. Sarana dan Prasarana Kelurahan

Desa Lempuyang Bandar memiliki sarana dan prasarana, yaitu:

- 1) Sarana Pendidikan, seperti Taman Kanak-Kanak (TK), Sekolah Dasar (SD), Sekolah Menengah Pertama (SMP), Sekolah Menengah Atas (SMA) dan Lembaga Pendidikan Agama.
- 2) Sarana Peribadatan seperti masjid, mushollah, gereja kristen protestan, dan gereja katholik.
- 3) Sarana Kesehatan, seperti puskesmas pembantu, posyandu, dan rumah bersalin.
- 4) Sarana Olahraga seperti lapangan sepak bola, lapangan voli, lapangan bulu tangkis dan lapangan tenis meja.

Tabel 9

## Jumlah Sarana dan Prasarana

No	Sarana dan Prasarana	Jumlah
1	Sarana Peribadatan	28
2	Sarana Olahraga	13
3	Sarana Kesehatan	7
4	Sarana Pendidikan	14
Jumlah		62

Sumber: Monografi Desa Lempuyang Bandar Tahun 2016

e. Keadaan Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian

Penduduk Desa Lempuyang Bandar sebagian besar bekerja sebagai petani dan karyawan perusahaan swasta, meskipun

ada pula yang bekerja sebagai PNS dan lain-lain. Keadaan penduduk berdasarkan mata pencaharian dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 10

## Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian

No	Jenis Mata Pencaharian	Jumlah
1	Dukun Kampung Terlatih	15.330
2	Pengusaha Kecil dan Menengah	109
3	Petani	3671
4	Pembantu Rumah Tangga	24
5	Pegawai Negeri Sipil	702
6	Pensiunan	63
7	Karyawan Swasta	2214
Jumlah Penduduk		6794

Sumber: Monografi Desa Lempuyang Bandar Tahun 2016

### **B. Prtaktik Sewa Tanah Dibayar Dengan bangunan Di Desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab. Lampung Tengah**

Sewa-menyewa tanah yang dibayar dengan bangunan ini sangatlah baru terjadi di Desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab. Lampung Tengah, kegiatan sewa-menyewa tanah ini baru terjadi ketika tahun 2015 lalu karena lokasi tanah ini sangat strategis, tanah tersebut berdekatan dengan jalur

akses keluar masuknya kendaraan di lingkungan perumahan Kopkar Dwi Karya.

Perumahan Kopkar Dwi Karya sendiri berdekatan dengan Jalan Lintas Timur Sumatra, Desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab. Lampung Tengah. Karena letak perumahan tersebut berdekatan dengan Jalan Lintas Timur Sumatra banyaknya lalu lalang kendaraan membuat lingkungan tersebut menjadi ramai dan banyak juga pedagang yang berjualan. Sebuah tanah kosong yang terletak diperumahan sangatlah sedikit atau bisa dikatakan jarang sekali, karena perumahan di Kopkar Dwi Karya ini termasuk perumahan yang padat serta berdekatan antara rumah satu dengan yang lainnya.

Melihat peluang adanya tanah kosong yang berdekatan dengan jalur akses keluar masuknya kendaraan di lingkungan Perumahan Kopkar Dwi Karya ini banyak orang yang tertarik untuk membeli tanah tersebut, namun si pemilik tanah enggan untuk menjualnya dan belum terpikirkan jika ingin disewa atau dibangun sebuah bangunan kios.

Informan pertama yang peneliti temui adalah Bapak Suryadi, sebagai pemilik tanah, beliau mengatakan:

*“Ceritanya saya tidak ada niatan untuk menyewakan tanah ini, tetapi beberapa waktu lalu ada satu orang yang menanyakan dan menawarkan untuk membeli tanah tersebut. Namun saya menolaknya karena saya tidak ingin menjualnya, tidak hanya satu orang yang menanyakan hal tersebut. sudah sekitar tujuh orang yang bertanya dan menawarkan untuk*

*dijual. Setelah saya pikir lebih baik disewakan karena saya tidak mau kehilangan tanah tersebut dan tanahnya juga dirawat oleh penyewa. Lagi pula tanah ini kan berdekatan malah masih satu pekarangan dengan rumah saya ini, karena alasan itu saya tidak ingin menjualnya. Lalu datanglah Pak Edi yang ingin menyewa tanah ini. Saya senang dan menyetujui bahwa tanah ini disewakan saja karena saya tidak akan kehilangan tanah ini.”<sup>1</sup>*

Tanah milik Bapak Suryadi memang tidak dijual, dan akhirnya beliau memutuskan untuk disewakan kepada Bapak Edi yang ingin menyewa tanah tersebut. Bapak Edi sendiri berprofesi sebagai pedagang, beliau tertarik untuk menyewa tanah tersebut karena letaknya sangat strategis untuk dibangun atau dimanfaatkan menjadi sebuah bangunan kios. Tanah kosong yang disewakan bersebelahan dengan rumah pemilik tanah, dikarenakan sebenarnya rumah dan tanah masih satu lokasi dalam kompleks Perumahan. Keadaan lokasi tanah yang bersebelahan dengan lahan yang akan disewa tidaklah menjadi persoalan bagi yang menyewa maupun pemilik.

Informan kedua yang peneliti temui adalah Bapak Edi selaku penyewa tanah, beliau mengatakan:

*“Saya tertarik sekali untuk menyewa tanah ini, karena letaknya sangat strategis, dan di Perumahan ini juga ramai penduduknya. Tujuan saya menyewa tanah ini untuk dipakai usaha berdagang, harapan saya semoga saya bisa mendapatkan pelanggan yang lebih banyak dari tempat saya berjualan sebelumnya.”<sup>2</sup>*

---

<sup>1</sup> Wawancara dengan bapak Suryadi (pemilik tanah), tanggal 24 Oktober 2018 jam 09:00.

<sup>2</sup> Wawancara dengan bapak Edi (penyewa tanah), tanggal 25 Oktober 2018 jam 09:00.

Letak tanah yang strategis membuat bapak Edi tertarik untuk menyewa tanah tersebut, bapak Edi pun menjelaskan tujuannya untuk menyewa tanah untuk dipakai membuka usaha berdagang.

Proses perjanjian sewa-menyewa atau yang dikenal dengan istilah yaitu akad sewa-menyewa. Bapak Suryadi melakukan proses akad sewa-menyewa tanah dengan proses pelaksanaan akad sebagai berikut:

*“Saya berkeinginan jika pak Edi siap untuk menyewa tanah ini maka dibangun lah kiosnya yang permanen agar tidak terlihat kumuh, dan dengan ketentuan disewa selama 10tahun dibayarkan dengan bangunan dan uang tunai sebesar 2jt rupiah/tahun sebagai uang kompensasi, jika ingin menyewakan tanah saya, maka bapak edi harus membayar berupa bangunan permanen dan uang sewa tanah sebesar 2jt rupiah/tahun. Sesuai ketentuan yang saya buat”<sup>3</sup>*

Bapak Suyadi sudah memberikan penjelasan serta persyaratan yang harus dilakukan oleh bapak Edi tentang akad sewa-menyewa tanah milik beliau, dan Bapak Edi pun menyetujui serta menyanggupi persyaratan yang diberikan oleh Bapak Suyadi. Berikut pernyataan bapak Edi tentang persetujuan akad sewa-menyewa tanah:

*“Saya setuju dan sanggup untuk memenuhi persyaratan sewa-menyewa tanah ini, dan saya juga sanggup untuk membangun sebuah bangunan kios permanen agar tidak terlihat kumuh seperti yang pak Suryadi mau.”<sup>4</sup>*

---

<sup>3</sup> Wawancara dengan bapak Suryadi (pemilik tanah), tanggal 24 Oktober 2018 jam 09:00.

<sup>4</sup> Wawancara dengan bapak Edi (penyewa tanah), tanggal 25 Oktober 2018 jam 09:00.

Dengan kesepakatan bersama antara bapak Suryadi dengan bapak Edi terjadilah akad sewa-menyewa tanah yang dibayar dengan bangunan, setelah proses akad selesai barulah pembuatan surat perjanjian yang di tanda tangani oleh kedua belah pihak diatas kertas yang bermaterai dan diketahui oleh ketua RT setempat. Dalam perjanjian tersebut hanya disebutkan bangunan permanennya saja tanpa mendetail tentang bentuk dan ukuran bangunan yang akan dibangun, karena kepercayaan bapak Suyadi terhadap bapak Edi maka tidaklah disebutkan detailnya.

Peneliti menanyakan kembali kepada Bapak Edi tentang biaya pembuatan bangunan permanen tersebut, berikut pernyataan Bapak Edi:

*“Bangunan permanen yang saya bangun adalah kios berukuran 6x15, dengan dua pintu roling dor menghabiskan dana yang lumayan banyak karena membangun dari nol juga melengkapinya dengan toilet, aliran listrik token pulsa, dan pagar tralis besi yang mengelilingi kios. Kisaran biaya yang dihabiskan untuk membuat bangunan kios ini 150jt. tetapi ketika masa sewa habis aliran listrik serta tralis besi saya bawa pulang, karena itu tidak masuk dalam perjanjian sewa. perjanjian sewa hanya sebuah bangunan saja.”<sup>5</sup>*

Bapak Edi membangun sebuah kios permanen berukuran 6x15 dengan biaya kurang lebih 150jt untuk dua pintu kios, kios dengan dua pintu ini tidak memiliki pembatas menjadikan kios tersebut lebih luas. Bapak edi hanya membangun kios berukuran 6x15 dan sisa dari luas tanah tersebut masih kosong.

---

<sup>5</sup> *Ibid.*,



Setelah masa sewa-menyewa tanah 10tahun selesai bapak Suyadi menyatakan: *“Belum tepikirkan mau disewakan lagi dengan biaya sewa pertahun atau mau dipakai sendiri, saya hanya melihat kondisinya nanti. Kalau memang akan disewakan pastinya pembayarannya dengan uang tunai yang dibayar pertahun tidak lagi dengan membayar sebuah bangunan. dan tetap tidak akan saya jual walau sudah jadi sebuah bangunan kios”*<sup>6</sup>

Keadaannya 10tahun kedepan setelah masa sewa selesai bapak Suyadi sudah berniat untuk menyewakan kios tersebut, dengan bayaran/upah berupa uang tunai yang dibayarkan pertahun. Ataupun akan dipakai sendiri oleh bapak Suryadi, tetapi dengan jelas bapak Suryadi menyatakan tetap tidak akan menjual tanah beserta kios yang telah dibangun oleh bapak Edi penyewa tanah yang membangun kios tersebut.

Peneliti menanyakan lagi bagaimana jika masa sewa telah habis apakah bapak Edi kan melanjutkan sewa kios, bapak Edi menyatakan:

*“yang jelas setelah masa sewa habis saya ingin pulang kampung dulu. jadi tidak langsung melanjutkan masa sewa, tetapi jika memungkinkan saya akan tetap di sini. walaupun nanti harus bayar sewa kios dengan uang tunai yang dibayar pertahun.”*<sup>7</sup>

Sewa-menyewa tanah yang dilakukan bapak Suyadi dan bapak Edi memang baru dilakukan di wilayah desa Lempuyang Bandar dengan jangka waktu 10tahun, lamanya waktu penyewaan serta pembayaran sewa yang dibayar dengan bangunan dapat terjadi kemungkinan penambahan atau pengurangan nilai atas bangunan tersebut. Penyerahan bangunan sebagai upah

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan bapak Suryadi (pemilik tanah), tanggal 24 Oktober 2018 jam 09:00.

<sup>7</sup> Wawancara dengan bapak Edi (penyewa tanah), tanggal 25 Oktober 2018 jam 09:00.

sewa yang akan dilakukan pada 10 tahun mendatang itu menyebabkan ketidaksesuaian terhadap syarat sah pembayaran sewa.

Sebagaimana syarat sah pembayaran sewa yang seharusnya diserahkan bersama dengan penerimaan barang yang disewa dan harus jelas nilainya. Tetapi yang terjadi di lapangan justru pembayaran sewanya dilakukan pada 10 tahun mendatang menunggu masa sewa tanah berakhir.

Kegiatan sewa-menyewa tanah yang dibayar dengan bangunan di Desa Lempuyang Bandar ini termasuk dalam kegiatan bermuamalah yang perlu untuk diteliti secara Hukum Ekonomi Syariah agar masyarakat tidak terjerumus ke dalam transaksi bermuamalah yang dilarang serta menghindari adanya saling merasa dirugikan antara satu sama lainnya.

## **BAB IV**

### **ANALISIS DATA**

#### **A. Pelaksanaan Praktik Sewa Tanah yang Dibayar Dengan Bangunan di Desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuan Kab. Lampung Tengah**

Muamalah adalah sebuah hubungan manusia dalam interaksi sosial sesuai syariat, karena manusia merupakan makhluk sosial yang tidak dapat hidup berdiri sendiri. Muamalah juga meliputi semua transaksi atau perjanjian yang dilakukan oleh manusia dalam hal tukar menukar manfaat. Sewa-menyewa atau *ijarah* adalah salah satu kegiatan dalam bermuamalah, sewa-menyewa berarti mengikatkan diri untuk memberikan manfaat suatu barang dengan jangka waktu tertentu dan disanggupi tentang pembayarannya.

Perjanjian sewa-menyewa pun harus sesuai dengan syariat agama Islam agar tidak menimbulkan kerugian diantara kedua belah pihak, maka haruslah dipenuhi rukun dan syaratnya. Segala bentuk akad dalam bermuamalah itu hukumnya boleh. Pelaksanaan akad sewa-menyewa tanah di Desa Lempuyang Bandar sesuai dengan pelaksanaan akad pada umumnya, yang sudah memenuhi rukun dan syaratnya tetapi tidak sesuai dengan syarat sah penyerahan upah sewa yang harus diserahkan setelah barang yang disewa diserahkan. Sewa-menyewa tanah yang dibayar dengan bangunan ini memang baru dilaksanakan oleh masyarakat Desa Lempuyang Bandar, karena kebutuhan masyarakat terhadap tanah serta ketidak mampuan untuk

membelinya atau tanah yang ada banyak tidak dijual maka timbulah sewa-menyewa tanah sebagai solusi bagi masyarakat yang ingin memanfaatkan tanah namun tidak memilikinya.

Proses akad sewa-menyewa tanah dibayar dengan bangunan dilakukan secara tertulis dengan jelas dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak. Dalam perjanjian sewa-menyewa tanah dibayar dengan bangunan yang dilakukan secara tertulis, bahwasannya sewa-menyewa tanah yang dibayar dengan bangunan permanen memiliki jangka waktu 10 tahun serta membayar uang tunai kompensasi sejumlah Rp.2.000.000/tahun telah dibuat dan disanggupi pembayarannya.

Surat perjanjian yang dibuat menjadi landasan hukum bahwa kedua belah pihak sepakat untuk melakukan transaksi sewa-menyewa dengan kehendaknya sendiri tanpa paksaan, berdasarkan surat perjanjian tersebut pula sewa-menyewa tanah dibayar dengan bangunan dengan jangka waktu 10 tahun dan uang tunai sejumlah Rp.2.000.000/tahun yang disepakati.

Tanah yang disewa diserahkan setelah proses perjanjian selesai disepakati agar dapat segera dimanfaatkan oleh si penyewa. Setelah penyerahan manfaat diserahkan oleh pemilik tanah kepada penyewa, barulah penyewa tanah memanfaatkan dengan cara membangun sebuah bangunan kios permanen berukuran 6x15 dengan dilengkapi fasilitas seperti toilet, aliran token listrik, serta tralis besi mengelilingi kios tersebut.

Bentuk dari pemanfaatan atas akad sewa-menyewa tanah dibayar bangunan adalah tanah, yang dimanfaatkan oleh penyewa untuk dibangun sebuah bangunan kios permanen yang akan dipakai oleh si penyewa sebagai tempat usaha. Dalam jangka waktu sewa serta penyerahan pembayaran sewa berupa bangunan yang diserahkan pada 10 tahun yang akan datang menimbulkan adanya ketidaksesuaian terhadap syarat sah pembayaran upah sewa yang seharusnya diserahkan bersama dengan penerimaan barang yang disewakan.

Penyerahan upah sewa yang akan dilakukan pada 10 tahun mendatang yang akan terjadinya kerugian disalah satu pihak karena harga bangunan tidaklah sama dengan harga tanah. Harga jual tanah lambat laun akan semakin meningkat karena semakin sedikitnya tanah yang ada mengakibatkan mahalannya harga tanah. Tetapi harga bangunan tidaklah sama dengan harga tanah, karena harga bangunan selalu mengalami penurunan seiring berkembangnya tampilan atau bentuk-bentuk baru suatu bangunan.

## **B. Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Tanah yang Dibayar Dengan Bangunan**

Hukum Islam menyebut sewa-menyewa dengan istilah *ijarah*, *ijarah* berasal dari kata bahasa arab *al-ajru* yang berarti *al- 'iwadh* (upah atau ganti). *ijarah* menurut istilah adalah akad yang lazim atau suatu manfaat pada waktu tertentu dengan harga tertentu.

Menurut ulama Hanafiyah *Ijarah* adalah "Akad untuk membolehkan pemilik manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan."

Menurut Imam Asy-Syafi'i membolehkan sewa tanah dengan biaya ongkos uang, dinar, dirham, atau dengan apapun yang terpenting akadnya jelas, serta memegang prinsip prinsip kemaslahatan agar tidak merugikan salah satu pihak.

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 09/DSN-MUI/IV/2000, *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Sewa-menyewa diperbolehkan dalam hukum Islam karena terdapat unsur tolong menolong didalamnya, pemakaian dan pengambilan manfaat yang dibolehkan yaitu benda, binatang, atau manusia. Dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali atau bendanya tidak beralih kepemilikannya, karena yang diambil hanya manfaat dari benda yang disewakan.

Praktik sewa-menyewa tanah dibayar dengan bangunan di Desa Lempuyang Bandar yaitu tanah kosong disewakan selama 10tahun dan dibayar dengan bangunan permanen dan uang sebesar Rp.2.000.000/tahun yang akan menjadi milik pemilik tanah sebagai ganti pembayaran upah sewa.

Dalam hukum Islam sewa-menyewa tanah yang disewa adalah manfaatnya bukan materialnya, yang dilakukan masyarakat Desa Lempuyang

Bandar sudahlah sesuai dengan mengambil manfaat dari tanah tersebut. Karena penyewa hanya memanfaatkan tanah untuk dibangun sebuah bangunan permanen berupa kios untuk tempat usaha bukan diambil materialnya atau tanah itu sendiri yang mengakibatkan berkurangnya material tanah.

Sewa-menyewa ada upah atau imbalan yang diberikan, Upah yang dibayar dalam sewa-menyewa haruslah bernilai dan dapat ditaksir, praktek sewa-menyewa tanah yang dibayar dengan bangunan di Desa Lempuyang Bandar pembayaran upah atau imbalannya berupa bangunan permanen di mana itu sebagai pengganti pembayaran sewa berupa uang, yang bangunan itu bisa ditaksir sebagai pengganti upah berupa uang.

Adapun Rukun dan Syarat dalam sewa-menyewa adalah:

1. Rukun sewa-menyewa:

- a. *Muta'aqidan* (orang yang menyewa dan yang menyewakan), masing-masing harus memenuhi syarat:
  - 1) harus ahli dalam menjalankan akad, tidak boleh gila atau orang yang dilarang mengelola uangnya (*mahjur*).
  - 2) harus atas kehendaknya sendiri, karena kata-kata yang dipaksa itu tidak berpengaruh sama sekali terhadap terjadinya akad atau pembatalan kontrak.
- b. *Shiqhat* (*Ijab* dan *qabul*), yaitu harus ada kesepakatan *ijab* dan *qabul*.  
Hendaknya *ijab* dan *qabul* itu memakai kalimat yang biasa dipakai.

c. Adanya manfaat penyewaan (*ma'qud 'alayh*). *Ma'qud 'alayh* adalah manfaat barang atau benda yang menjadi objek sewa, dan pembayaran (uang) sewa sebagai imbalan atau ganti dari manfaat barang atau benda yang menjadi objek sewa-menyewa. Syarat sahnya manfaat penyewaan adalah:

- 1) Hendaklah manfaat itu bisa ditaksir atau dihargai
- 2) Hendaknya manfaat itu menuntut keseriusan dan tidak main-main
- 3) Hendaknya manfaat itu bisa dimanfaatkan oleh orang yang menyewa
- 4) Objek sewanya harus jelas dan bernilai, hal ini perlu untuk menghindari perselisihan dikemudian hari. Oleh karena itu barang yang akan dijadikan objek sewa-menyewa perlu diketahui mutu dan kegunaannya
- 5) Objek sewa-menyewa haruslah barang yang halal, bukan yang haram
- 6) Barang yang menjadi objek sewa-menyewa harus dapat diserahkan dan dimanfaatkan
- 7) Pemanfaatan objek yang diperjanjikan adalah yang diperbolehkan oleh agama
- 8) Objek sewa-menyewa dapat digunakan sesuai peruntukannya.

d. Sewa atau imbalan. Syarat sah sewa atau imbalan adalah

- 1) Imbalan sudah jelas atau sudah diketahui jumlahnya. Pembayaran (uang) sewa haruslah bernilai yang jelas



2) Uang sewa harus diserahkan bersama dengan penerimaan barang yang disewa, maka uang sewanya juga harus lengkap.

2. Syarat sewa-menyewa sebagai berikut:

- a. Masing-masing pihak rela untuk melakukan sewa-menyewa. Maksudnya, kalau di dalam akad sewa-menyewa terdapat unsur pemaksaan, maka sewa-menyewa itu tidak sah.
- b. Harus jelas objeknya. Maksudnya barang yang disewakan disaksikan sendiri oleh penyewa, termasuk juga , masa sewa (lama waktu sewa-menyewa berlangsung) dan besarnya upah sewa yang diperjanjikan.
- c. Objek sewanya dapat digunakan sesuai peruntukannya. Maksudnya, kegunaan barang yang disewakan itu harus jelas dan dapat dimanfaatkan oleh penyewa sesuai dengan peruntukkan (kegunaan) barang tersebut. Seandainya barang itu tidak dapat digunakan sebagaimana yang diperjanjikan, maka perjanjian sewa-menyewa itu dapat dibatalkan.
- d. Objek yang diperjanjikan diperbolehkan dalam agama Islam. Akad sewa-menyewa barang yang pemanfaatannya tidak diperbolehkan dalam hukum Islam adalah tidak sah dan wajib ditinggalkan. Tidak boleh menyewakan babi, berhala, darah, dan bangkai.
- e. Orang yang menyewakan adalah pemilik barang sewa, walinya atau orang yang menerima wasiat untuk bertindak sebagai wali. Karena itu, tidak boleh seseorang menyewakan benda atau barang milik orang lain,

meskipun saudaranya atau temannya kecuali bertindak sebagai wali atau mendapat izin untuk mewakilinya.

- f. Objek sewa-menyewa dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan, dan oleh karena itu kendaraan yang akan ada (baru rencana untuk dibeli) dan kendaraan yang rusak tidak dapat dijadikan objek perjanjian sewa-menyewa, sebab barang yang demikian tidak dapat mendatangkan kegunaan bagi pihak penyewa.
- g. Objek sewa-menyewa tidak cacat. Dalam hal ini, bila barang mengalami cacat pada saat digunakan, maka dipandang perjanjian batal, kecuali bila orang yang menyewakan (*mu'jir*) menggantikannya dengan barang lain yang sama porsinya.
- h. Sesuatu yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa. misalnya, menyewa orang untuk melakukan salat dan puasa untuk diri penyewa, perjanjian tersebut dianggap tidak sah karena salat dan puasa termasuk kewajiban individu.
- i. Upah/sewa tidak sejenis dengan manfaat yang disewa.
- j. Harga sewa harus dibayar, bila berupa uang harus ditentukan berapa besarnya, dan bila berupa hal lain harus ditentukan berapa kadarnya. Jika harga sewa tidak dibayar, maka penyewa mempunyai hutang yang harus dilunasi
- k. Tidak boleh dikaitkan dengan syarat perjanjian lain

1. Harus segera dapat dimanfaatkan pada saat terjadinya persetujuan, kecuali dalam sewa-menyewa yang ditentukan waktunya.

Pembayaran sewa yang berupa bangunan menurut Imam Syafi'i diperbolehkan juga sudah memenuhi rukun dan syaratnya, tetapi penyerahan bangunan tersebut tidaklah sesuai dengan syarat sah pembayaran sewa seperti berikut:

Adapun syarat sah upah sewa atau imbalan adalah:

- a. Imbalan sudah jelas atau sudah diketahui jumlahnya. Pembayaran sewa haruslah bernilai yang jelas;
- b. Uang sewa harus diserahkan bersama dengan penerimaan barang yang disewa, maka uang sewanya juga harus lengkap.

Yang terjadi di lapangan pembayaran sewa atau upah diserahkan pada 10 tahun kemudian setelah masa sewa berakhir itu menjadi salah satu ketidaksesuaian dengan syarat sah pembayaran sewa. Karena penyerahannya upah sewa bukan saat transaksi selesai melainkan 10 tahun mendatang, walaupun jangka waktu tersebut sudah disepakati oleh kedua belah pihak tetapi menurut hukum Islam dianggap tidak sesuai dengan syarat sah pembayaran sewa.

Dalam jangka waktu 10 tahun harga sebuah bangunan terus mengalami penurunan nilainya tidak dengan harga tanah yang semakin naik karena banyaknya permintaan serta sedikitnya lahan yang tersedia. Bangunan yang dibangun dikhawatirkan mengalami pengurangan nilai dan nilainya tidak

sesuai jika harus dijadikan upah pembayaran sewa tanah dan itu menjadi timbulnya kerugian oleh pemilik tanah.

Maka sewa-menyewa tanah hukumnya boleh jika tujuannya untuk mengambil manfaat dari tanah tersebut, jika penyewaan tanah untuk lahan pertanian harus dijelaskan secara mendetail agar tidak terjadi kesalahpahaman dan kerugian salah satu pihak. Objek sewanya pun jelas yaitu tanah yang nyata wujudnya serta benda tidak bergerak yang dapat dimanfaatkan untuk dibangun sebuah kios permanen. Namun pembayaran sewa hendaklah harus diserahkan diawal setelah penyerahan barang sewaan diberikan kepada penyewa yang sesuai dengan syarat sah pembayaran sewa.

Sewa-menyewa dikatakan sah bila memenuhi rukun dan syarat, seperti yang dilakukan masyarakat Desa Lempuyang Bandar yang sudah memenuhi rukun dan syarat tetapi tidak sah menurut pembayaran upah sewa. Karena pembayaran sewa harus diserahkan setelah penyerahan barang yang disewa.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Semua uraian tentang penelitian sewa-menyewa tanah dibayar bangunan telah diuraikan, maka dari semua uraian dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik sewa- tanah yang dibayar dengan bangunan yang terjadi di Desa Lempuyang Bandar, di mana yang dimanfaatkan adalah tanahnya untuk dibangun sebuah bangunan kios permanen. Kios permanen yang dibangun oleh penyewa sebagai ganti uang sewa tanah selama 10tahun, penyewa dapat menikmati atau memanfaatkan bangunan kios permanen tersebut selama 10tahun lamanya. Dan setelah masa sewa berakhir bangunan kios permanen tersebut menjadi milik, pemilik tanah sebagai ganti uang sewa. Selama jangka waktu sewa berjalan penyewa juga membayar uang kompensasi kepada pemilik tanah sebesar Rp.2.000.000/tahun.
2. Sewa-menyewa tanah yang dibayar dengan bangunan di Desa Lempuyang Bandar Kec. Way Pengubuhan Kab. Lampung Tengah, menurut hukum Islam tidak sesuai dengan syarat sah upah sewa, dilihat dari rukun dan syarat sewa-menyewa yang terjadi sudah terpenuhi dan hukum Islam membolehkan upah sewa dengan selain uang yang terpenting akadnya jelas serta tidak menimbulkan kerugian dislah satu pihak. Namun pembayaran upah sewa yang dibayar dengan bangunan tidak sesuai dengan syarat sah upah sewa yang harus diserahkan setelah penyerahan barang yang disewa

dan menimbulkan kerugian di salah satu pihak terutama pihak pemilik tanah.

## **B. Saran**

Ada sedikit saran yang ingin penulis sampaikan jika sewa-menyewa bisa dibayarkan dengan uang tunai maka lebih diutamakan membayar dengan uang tunai dan menyerahkan pembayaran upah sewa saat barang yang disewa sudah diserahkan untuk menghindari agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan. Hukum Islam memberi toleransi jika pembayaran sewa-menyewa berupa selain uang maka harus berupa sesuatu yang dapat ditaksir sesuai dengan besar bayaran sewa jika diuangkan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: Prenadamedia Grup, 2012.
- Abdul Manan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, Yogyakarta: Dana Bhakti Prima Yasa, 1997.
- Abdul Mudjib, *Kaidah-kaidah Ilmu Fiqih*, Jakarta: Kalam Mulia, 2001.
- Abdul Manan, *Aspek Hukum Dalam Penyelenggaraan Investasi di Pasar Modal Syariah Indonesia*, Jakarta: Prenada Media, 2017.
- Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Perss, 2018.
- Al-Imam Abiy Zakariyya Yahya Ibnu Syarf Al-Nawawy al-Damasqy, di tahqiq oleh Imad Zakiy al-Barudiy, *Syarah Sahih Muslim Juz 10*, Mesir: al-Maktabah al-Taufiqiyah: 2008.
- Andi Hamzah, Wayan Suandra, B.A. Manalu, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Jakarta: Rineka Cipta, 2011.
- Departemen Agama RI, *Al-Hikmah Al-Quran & Terjemah*, Jakarta, Wali: 2013.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Jakarta: Gramedia Pustaka Umum, 2008.
- Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, Erlangga, 2014.
- Djalii, Pudji Muljono, *Pengukuran Dalam Bidang Pendidikan*, Jakarta : Grasindo, 2007.
- Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2016.
- Fathurrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Harun, *Fiqh Muamalah*, Surakarta: Muhammadiyah University Perss, 2017.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.

- Idri, *Hadis Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*, Jakarta: Prenadamedia Grup, 2015.
- Imam Zainuddin az-Zubaidi, “*Mukhtasar Sahih Al-Bukhari* ”, terjemahan Irwan Kurniawandkk, 2018.
- Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori & Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 2011.
- Khumaedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam Di Indonesia*, Bandar Lampung: Permatanet Publishing, 2016.
- Musthafa Dib al-Bugha, *Buku Pintar Transaksi Syariah*, Jakarta: Mizan Publika, 2010.
- Moh Pabundu Tika, *Metode Riset Bisnis*, Jakarta: Bumi Aksara, 2006.
- Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Oni Sahroni, M. Hasanudin, *Fikih Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Rahmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Tanah Rumah&perizinannya* (Yogyakarta: SukaBuku, 2011)h.114.
- Rohidin, *Pengantar Hukum Islam*, Yogyakarta: Lintang Rasi Akasara Books, 2016.
- Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Saleh Al-Fauzan, *Fiqih Sehari-hari*, Depok: Gema insani, 2005.
- Subekti, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarata: Balai Pustaka, 2015.
- Susiadi AS, *Metodologi Penelitian*, Bandar Lampung: PusatPenelitiandanPenerbitan LP2M IAIN RadenIntan Lampung, 2015.
- Sugiono, *Metode Penelitian Pendidikan*, Bandung: Alfabeta, 2015.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, Bandung: Alfabitan, 2008.
- Suhrawadi K. Lubis, Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.



Syaiful Mudawam, "Syariah Fiqih Hukum Islam", Dalam Jurnal *Asy-syiar'ah* Vol 46. No 2. 2012.

Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.

Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010.

WahbahAz-Zuhaili, *Al-Fiqih Al-Islam wa 'Adilatuhu*, terjemah Abdul Hayyie al-Kattanidkk, Jakarta: GemaInsani, 2011.

W.Gulo, *Metodologi Penelitian*, Salatiga: Grasindo, 2000.

Yoyok Prasetyo, *Ekonomi Syariah*, Bandung: Aria Mandiri Group, 2018.

Zainudin Ali, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2006.

Zainudin Ali, *Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

#### **Jurnal:**

Emanuel Raja Damaitu, "Perbandingan Asas Perjanjian Dalam Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata". Dalam Jurnal *Repertorium*, Vol 1. Januari-Juni 2014.

Lolyta, "Sewa-menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm Dalam Perspektif Fiqih Muamalah", dalam jurnal *Ejurnal UIN Suska*, Vol XIV No. 1 November 2014, tersedia di: <http://ejournal.uin-suska.ac.id/index.php/hukumislam>.

Muh. Fudhail Rahman, "Asuransi Dalam Persepektif Hukum Islam". Dalam jurnal *Al-Adalah*. Vol. X, No. 1. Tahun 2011, tersedia di: <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/adalah>.

M. Tamyiz Muharrom, "Kontrak Kerja: Antara Kesepakatan dan Tuntutan Pengembangan SDM (Persepektif Ekonomi Islam)". Dalam Jurnal *Al-Mawarid*, Vol 10. 2003, tersedia di: [www.neliti.com/id/journals/al-marawid-jurnal-hukum-islam?page=6](http://www.neliti.com/id/journals/al-marawid-jurnal-hukum-islam?page=6).

Nurhayati A, "Hak-hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam dan Undang-undang Pokok Agraria", dalam jurnal *Al-Muqaranah* Vol.5. No 1 2017, tersedia di: <http://jurnal.uinsu.ac.id/index.php/almuqaranah>.

Nurhikam Djufri, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Rumah Kontrakan". Dalam *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah*, Vol 12. No 1. 2014, , tersedia di: <http://journal.iain-manado.ac.id/index.php/JIS/issue/view/96>.

Rahman Timorita Yulianti, “Asas-asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari’ah”. Dalam Jurnal *La\_Riba*, Vol. II, No. 1, 2008, <https://www.neliti.com/id/publications/87575/asas-asas-perjanjian-akad-dalam-hukum-kontrak-syariah>.

**Website:**

<https://www.google.co.id/amp/s/infoislamicbangking.wordpress.com/2012/01/22/ebook-kompilasi-hukum-ekonomi-syariah/amp/> diakses pada 17 september 2018 pukul 17:20.