ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PENYEWAAN LAHAN BUKAN MILIK SENDIRI DI DESA BENOWO KECAMATAN PAKAL KOTA SURABAYA

SKRIPSI

Disusun Oleh :

Nadya Nilam Cahyani

NIM. C02217039

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
JURUSAN HUKUM PERDATA ISLAM
PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH
SURABAYA
2021

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: Nadya Nilam Cahyani
NIM	: C02217039
Fakultas/Jurusan/Prodi	: Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam/Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Judu Skripsi	: Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN-MUI NO. 112/DSN-MUI/IX/2017 Terhadap Sewa Lahan Usaha Milik Orang Lain di Desa Benowo Kecamatan Pakal Kota Surabaya

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian dan karya saya sendiri, kecuali bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 10 Juni 2021

Saya yang menyatakan,

Nadya Nilam Cahyani

NIM. C02217039

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul "Analisis Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Bukan Milik Sendiri di Desa Benowo Kecamatan Pakal Kota Surabaya" yang ditulis oleh Nadya Nilam Cahyani NIM C02217039 ini telah diperiksa dan disetujui untuk di munaqasahkan.

Surabaya, 10 Juni 2021

Pembimbing,

Dr. H. Muhammad Ufuqul Mubin, M. Ag

NIP. 197307262005012001

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Nadya Nilam Cahyani NIM. C02217039 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Rabu, 7 Juli 2021, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I,

Dr. H. Muhammad Ufuqul Mubin, M.Ag
NIP. 197307262005012001

Penguji II,

Dr. H. Imam Amrusi Jaelani, M.Ag
NIP. 197001031997031001

Penguji III,

A. Mufti Khazin, M.HI
NIP.197303132009011004

Penguji IV,

Marli Candra, LLB (Hons)., MCL
NIP. 198506242019031005

Surabaya, 7 Juli 2021

Mengesahkan,

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,

Prof. Dr. H. Masruhan, M. Ag

NIP. 195904041988031003

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN
Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : NADYA NILAM CAHYANI
NIM : C02217039
Fakultas/Jurusan : SYARIAH DAN HUKUM/HUKUM PERDATA ISLAM
E-mail address : NADYANILAM678@GMAIL.COM

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :
☒ Sekripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)
yang berjudul :
ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PENYEWAAN LAHAN BUKAN MILIK SENDIRI DI DESA BENOWO KECAMATAN PAKAL KOTA SURABAYA

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Ekslusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara ***fulltext*** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 19 Juli 2021

Penulis

(Nadya Nilam Cahyani)

ABSTRAK

Skripsi dengan judul "analisis hukum Islam terhadap penyewaan lahan bukan milik sendiri di desa Benowo kecamatan Pakal kota Surabaya" merupakan penelitian lapangan yang bertujuan untuk menjawab permasalahan mengenai bagaimana praktik sewa-menyewa lahan usaha serta bagaimana analisis hukum Islam serta fatwa DSN MUI terhadap penyewaan lahan yang bukan miliknya atau tidak dalam kekuasaannya untuk mengelola lahan tersebut.

Metode analisis data menggunakan teknik pengumpulan data dengan wawancara, observasi, dan dokumentasi. Sedangkan teknik analisis data yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan pendekatan induktif. Adapun dalam tahapan tersebut dilakukan dengan cara menguraikan data atau fakta yang diperoleh mengenai sewa-menyewa lahan usaha di desa Benowo Surabaya yang sifatnya khusus kemudian dianalisis menggunakan teori mengenai *a>riyah* dan ijarah yang lebih umum sehingga dapat ditarik kesimpulan.

Hasil penelitian dari permasalahan ini bahwa praktik sewa-menyewa lahan usaha milik orang lain kepada pihak ketiga ini dilakukan tanpa sepengetahuan atau izin dari pemilik lahan tersebut. Berdasarkan hukum Islam, diketahui bahwa lahan tersebut diperoleh dari akad a>riyah, dimana dalam akad tersebut Pak Mi'an hanya meminta izin untuk meminjam lahan tersebut guna membuka usaha bengkel. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Pak Mi'an tidak memiliki hak untuk menyewakan lahan tersebut serta terdapat pula syarat bahwa pemberi sewa haruslah memiliki kewenangan wilayah guna menjamin keabsahannya. Dalam akad a>riyah yang telah dibahas, Pak Mi'an hanya memiliki kewenangan sebatas pemanfaatan untuk membuka usaha, dan tidak memiliki kekuasaan atau kewenangan melebihi apa yang sudah diperjanjikan di awal sehingga segala hal yang dilakukan atas lahan tersebut dianggap tidak memenuhi ketentuan yang ada. para pihak juga menuturkan bahwa mereka memiliki alasan tersendiri yang memperkuat sewa-menyewa tersebut.

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka disarankan kepada Pak Mi'an selaku pemberi sewa kepada para pihak ketiga, untuk meminta izin terlebih dahulu kepada Pak Gunawan selaku pemilik lahan guna mencegah adanya perselisihan antara Pak Gunawan dengan para penyewa di kemudian hari. Sementara untuk para pelaku usaha, sebaiknya juga lebih memperhatikan dimana dan kepada siapa mereka berinvestasi untuk bisnis, mengingat Islam begitu memperhatikan kehalalan sesuatu yang kita peroleh serta ridha dari orang di sekitar kita.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM ..... **i**

PERNYATAAN KEASLIAN ..... **ii**

PERSETUJUAN PEMBIMBING ..... **iv**

PENGESAHAN ..... Error! Bookmark not defined.

PERSETUJUAN PUBLIKASI ..... **vi**

ABSTRAK ..... **vii**

KATA PENGANTAR ..... **vii**

DAFTAR ISI ..... **ix**

DAFTAR GAMBAR ..... **xii**

DAFTAR TRANSLITERASI ..... **xiii**

BAB I PENDAHULUAN **1**

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Identifikasi dan Batasan Masalah 7

C. Rumusan Masalah 8

D. Kajian Pustaka 9

E. Tujuan Penelitian 13

F. Kegunaan Hasil Penelitian 14

G. Definisi Operasional 15

H. Metode Penelitian 16

I. Sistematika Pembahasan 20

BAB II KONSEP *ARIYAH* , IJARAH DALAM HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN MUI **23**

A. Konsep Ariyah dalam Hukum Islam 23

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Pengertian *ariyah* 23
2. Landasan hukum 24
3. Rukun dan syarat *ariyah* 25
4. Sebab kepemilikan harta.....28
5. Waktu pengembalian barang pinjaman.....28
6. Menyewakan barang pinjaman tanpa izin.....29
B. Konsep Ijarah Dalam Hukum Islam..... 30
1. Pengertian ijarah.....30
2. Landasan hukum.....32
3. Rukun dan syarat ijarah 34
4. Macam-macam ijarah.....36
5. Batal dan berakhirnya akad ijarah 37
C. Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 39
BAB III MEKANISME AKAD DALAM TRANSAKSI PENYEWAAN LAHAN BUKAN MILIK SENDIRI DI DESA BENOWO KECAMATAN PAKAL KOTA SURABAYA..... 42
A. Gambaran Umum Desa Benowo Kecamatan Pakal Kota Surabaya 42
B. Sewa-Menyewa Lahan Bukan Milik Sendiri 44
C. Penghasilan Sewa..... 49
D. Akibat Adanya Sewa 51
BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN-MUI NO: 112/DSN-MUI/IX/2017 TERHADAP PRAKTIK PENYEWAAN LAHAN BUKAN MILIK SENDIRI DI DESA BENOWO KECAMATAN PAKAL KOTA SURABAYA..... 54
A. Analisis Penyewaan Lahan Bukan Milik Sendiri di Desa Benowo Kecamatan Pakal Kota Surabaya 54
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Bukan Milik Sendiri.....59
BAB V PENUTUP..... 67
A. Kesimpulan..... 67
B. Saran..... 68
DAFTAR PUSTAKA..... 70

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

LAMPIRAN..... 74

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR GAMBAR

1. Gambar kwitansi pembayaran sewa bulan Januari Pak Candra……..46
2. Gambar kwitansi pembayaran sewa bulan Januari Bu Saroh…….....46
3. Gambar kwitansi pembayaran sewa bulan Januari Pak Indra……..47
4. Gambar kwitansi pembayaran sewa bulan Januari Pak Riski……..49
5. Gambar kwitansi pembayaran sewa bulan Januari Bu Lina……....50

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam merupakan sebuah agama dengan ajaran tiga garis besar di dalamnya yakni akidah, syariah, dan akhlak, di mana ketiga hal tersebut bersumber dari Al-Qur'an maupun sunah. Ketiga hal tersebut tergabung dalam satu kesatuan yang saling berkaitan. Dari sisi akidah memiliki pengertian sebagai pondasi dari suatu agama yang isinya pokok-pokok keimanan kepada sang Khalik dan Rasul-Nya. Sedangkan syariah merupakan implementasi dari akidah yang tujuannya sebagai sarana mendekatkan diri pada Allah. Pada aspek akhlak, dijelaskan sebagai hasil dari penggabungan akidah dan syariah yang tercermin dalam kehidupan sehari-hari.[1]

Dari ketiga garis besar di atas, ada salah satu yang disebut sebagai syariah. Syariah sendiri merupakan segala ketetapan maupun kententuan yang berasal dari Allah guna diterapkan dalam berbagai aspek kehidupan, baik sosial, budaya, politik, maupun ekonomi, dan sebagainya.[2]

Pada pembahasan ekonomi sendiri, manusia yang hakikatnya diciptakan sebagai makhluk sosial tentu memerlukan orang lain dalam pemenuhan kebutuhan hidupnya. Tidak dapat dimungkiri bahwa seluruh aktivitas yang dilakukan memiliki sifat ekonomi. Adapun beberapa kegiatan

[1] Azhar Amrullah Hafizh, *Tafsir Ayat Ahkam* : Ibadah (Pamekasan: Duta Media, 2020), iii.
[2] Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual* (Jakarta: PT Grapindo Persada, 2002), 6.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

ekonomi diantaranya jual-beli, sewa-menyewa, pinjam-meminjam, gadai, dan sebagainya.[3] Dalam ajaran agama Islam, aspek ekonomi atau yang disebut muamalah terkenal istilah ekonomi Islam, dimana segala hal di dalamnya lahir atas dasar prinsip tauhid dan moral-moral dalam Islam yang dibatasi oleh syariah dan fikih.[4]

Hubungan muamalah dalam Islam diberi kebebasan dalam penerapannya selama tidak ada dalil yang menyatakan keharamannya, dapat dikatakan bahwa ruang lingkup muamalah jauh lebih luas.[5]

Menurut Agus Rijal sebagaimana dikutip dari pendapat tokoh Islam yang terkenal yakni Ibnu Taymiyah dalam kitabnya Qidah Nuranniyah mengatakan bahwa "menurut ketentuan dalam hukum asalnya, akad-akad dan syarat-syarat muamalah dalam sebuah perniagaan adalah mubah atau boleh dan shahih selama tidak ada yang diharamkan dan dianggap batal kecuali hal-hal yang dinyatakan batal atau haram oleh syariah.[6]

Di dalam kegiatan muamalah, Islam sangat menekankan untuk memakai dasar sifat amanah, jujur, adil, dan terbebas dari riba. Islam juga melarang adanya pengingkaran dan pelanggaran atas larangan yang telah ada serta menganjurkan para pihak yang berkontrak untuk saling menunaikan amanat. Menimbang kepentingan tersebut, maka Allah memerintahkan umatnya untuk mencari karunia-Nya melalui kerja sama yang telah dipaparkan

---

[3] Sadono Sukirno, *Pengantar Teori Mikro Ekonomi* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), 4.
[4] Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh* Muamalah…, 6.
[5] Chairuman Pasaribu Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam islam* (Jakarta: Sinar Grafika,1994), 136.
[6] Agus Rijal, *Utang Halal, Utang Haram* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2013), 47.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dengan jelas melalui sumber hukum Islam.[7]

Sebagai implementasi muamalah yang baik hendaknya kita saling tolong-menolong kepada sesama manusia. Salah satu bentuk tolong-menolong dalam hal ini adalah membantu seseorang terlepas dari kesulitan atau kesusahan. Dalam arti memberikan pinjaman kepada sesama muslim guna mencukupi kebutuhan sehari-hari maupun yang sifatnya mendadak dan tidak bisa diperoleh dengan usahanya sendiri. Sehingga hal tersebut bisa menjadi wajib bilamana orang yang kekurangan suatu hal dalam perekonomiannya.[8]

Adapun salah satu bentuk kegiatan muamalah yakni sewa-menyewa atau ijarah. Ijarah sendiri berasal dari kata *al-ajr* yang artinya imbalan, maka dari itu pahala juga memiliki nama *al-ajr* yang juga berarti sebagai imbalan atas suatu perbuatan.[9] Dalam istilah hukum Islamnya, orang yang menyewakan disebut *mu'jir* dan orang yang menyewa disebut *musta'jir*, sementara uang atau imbalan atas objek sewa disebut *ujrah*.[10]

Sementara menurut Undang-Undang Hukum Perdata, "Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sejumlah harga,

---

[7] Belleana Holy Rose, "*Pelaksanaan Sewa Menyewa Lahan Dagang di Rest Area Perspektif Hukum islam (Studi Kasus Rest di Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu)*" (Skripsi—Uin Raden Intan, Lampung, 2019), 4.

[8] Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam* (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1992), 419.

[9] Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah 5*, Terj. Abu Aulia dan Abu Syauqina (Jakarta: PT Pustaka Abdi Bangsa, 2018), 114.

[10] Siti Khamsiyah, "*Analisis Teori Ijarah Terhadap Sewa Menyewa Tanah Pemkot Surabaya Oleh Rukun Tetangga (RT) 01 Kepada Para Pedagang di Tandes Surabaya*" (Skripsi--Uin Sunan Ampel, Surabaya, 2019), 2.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya".[11]

Seperti yang kita ketahui, bahwa saat ini Indonesia juga sedang mengalami musibah akibat dari pandemi covid-19. Indonesia juga termasuk negara yang angka perekonomiannya menurun dikarenakan banyak kerugian yang diderita. Hal tersebut tentu menjadi latar belakang pemutusan hak kerja secara masal pada masyarakat secara besar-besaran.

Kita sebagai manusia tentu akan berusaha untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari, apalagi hal pokok dan wajib untuk kelangsungan hidup kita. Tak terkecuali dalam masa pandemi seperti ini, kita tidak bisa berhenti berusaha guna memenuhi kebutuhan tersebut.

Oleh sebab itu, saat ini hal yang paling diandalkan masyarakat yakni membuat usaha sendiri. Dengan memiliki usaha, mereka tidak perlu bergantung kepada perusahaan yang juga sedang mengalami kemunduran. Mereka bisa melakukann inovasi-inovasi baru guna membangun kembali perekonomian yang sempat terhenti.

Membuka usaha tentunya membutuhkan banyak aspek, seperti halnya lahan, modal, dll guna menunjang keberhasilannya. Saat ini, hanya segelintir orang yang memiliki lahan luas. Kebanyakan orang hanya memiliki lahan sepertak untuk digunakan sebagai tempat tinggal. Oleh sebab itu, salah satu upaya agar dapat membuka usaha yakni melakukan sewa lahan kepada orang lain yang memilki kelebihan lahan.

Di zaman modern seperti sekarang, banyak sekali jenis praktik

[11] R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2014), 381.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sewa-menyewa yang dilakukan oleh masyarakat. Sebut saja praktik sewa-menyewa di desa Benowo kecamatan Pakal kota Surabaya. Adapun dalam hal akad yang digunakan dalam sewa-menyewa pada kasus yang diangkat yakni berupa akad ijarah. Pengertian akad ijarah sendiri sendiri telah dijelaskan dalam paragraf sebelumnya. Alasan penulis mengategorikan kasus ini sebagai akad ijarah jenis ini karena sewa-menyewa dilakukan atas objek berupa barang yakni sebuah lahan atau tanah yang disewakan manfaatnya kepada pihak lain dengan jangka waktu tertentu dan biaya yang telah disepakati oleh para pihaknya.

Adanya praktik di atas diawali oleh seseorang yang belum memiliki pekerjaan. Sehingga untuk memenuhi kebutuhan sehari-harinya terkadang tidak cukup. Seiring waktu, Pak Mi'an memperhatikan sebuah lahan kosong berupa tanah kering yang cukup luas dengan ukuran kurang lebih 20mx20m yang terletak di Jl. Singgapur. Semenjak Pak Mi'an tinggal di desa tersebut, lahan itu tidak pernah dijamah atau dirawat sama sekali oleh pemiliknya. Atas hal tersebut, Pak Mi'an mendatangi pemilik lahan kosong itu dengan maksud ingin meminjam lahannya.

Pak Gunawan selaku pemilik lahan yang pekerjannya sebagai pengusaha sukses dengan beberapa cabang toko tentunya tidak memperhatikan hal-hal lain seperti halnya lahan tersebut karena merasa tidak membutuhkan pemasukan tambahan. Dengan adanya permohonan peminjaman lahan kepada Pak Gunawan, dan dengan pertimbangan-pertimbangan yang ada, akhirnya Pak Gunawan bersedia

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

meminjamkan lahannya kepada pak Mi'an untuk membuka usahanya secara cuma-cuma atau gratis. Dengan adanya izin tersebut akhirnya Pak Mi'an membuka usaha berupa bengkel las dengan luas lahan yang digunakan sebesar 3mx3m.

Letak tanah tersebut memang cukup strategis, hanya berjarak 7 meter dari pertigaan yang cukup ramai dilewati pengguna jalan di jam masuk dan pulang kantor. Wilayah itu juga dekat dengan kawasan pendidikan tingkat SD dan SMP, serta tempat para pekerja dan anak sekolah menunggu jemputan. Seiring berjalannya waktu, usaha pak Mi'an semakin ramai dikunjungi pelanggan. Dari beberapa keunikan itu dianggap memiliki daya tarik tersendiri bila digunakan untuk membuka usaha. Akhirnya datang beberapa orang yang ingin menyewa lahan tersebut guna menjadikan sebagai tempat usaha.

Dari beberapa orang yang menawar untuk melakukan sewa atas lahan tersebut, Pak Mi'an berfikir jika hal tersebut bisa menjadi kesempatan untuknya dalam memperoleh pemasukan lebih banyak. Akhirnya Pak Mi'an bernegosiasi bersama para penyewa dengan menetapkan harga Rp. 200.000,00/minggu untuk lahan berukuran 3mx3m.

Adapun dalam hal realisasi praktik sewa-menyewa lahan tersebut, Pak Mi'an selaku pemberi sewa bukan pemilik asli dari objek sewa tersebut. Melainkan hanya memiliki kekuasaan atas pengelolaan lahan sebatas yang digunakan untuk membuka usaha, bukan secara keseluruhan luas tanah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pada saat akad sewa-menyewa yang dilakukan oleh Pak Mi'an dengan para penyewa, Pak Mi'an tidak menyebutkan bahwa lahan tersebut bukan hak milik atau atas penguasaan Pak Mi'an. Beliau hanya membahas seputar harga sewa, ukuran lahan, dan penggunaan lahan tersebut. Sehingga di sini tidak ada satupun penyewa yang mengetahui status lahan yang dijadikan objek sewa. Maka jika suatu saat terjadi hal-hal yang tidak diinginkan atas lahan tersebut yang dilakukan Pak Gunawan selaku pemilik lahan, Pak Mi'an harus bertanggung jawab atas hal tersebut. Adapun dari objek ijarah dalam transaksi sewa-menyewa yang dilakukan Pak Mi'an dengan para penyewa, lahan tersebut bukan milik dari Pak Mi'an selaku pemberi sewa dalam penelitian ini.

Dari uraian latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan kajian lebih lanjut secara terperinci untuk mengetahui bagaimana hukum yang berlaku atas sewa-menyewa tersebut dari sumber hukum Islam yang terkait mengenai konsep ijarah dalam bentuk karya ilmiah dengan judul "analisis hukum Islam terhadap penyewaan lahan bukan milik sendiri di desa Benowo kecamatan Pakal kota Surabaya".

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Dari latar belakang yang telah diuraikan diatas, penulis akan memberikan identifikasi masalah yang dapat dijadikan bahan penelitian, sebagai berikut :

1. Akibat pandemi covid-19

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Penanggulangan pada masa dan pasca pandemi covid-19
3. Akad yang digunakan dalam penyewaan lahan
4. Jenis lahan yang digunakan sebagai objek sewa
5. Pemanfaatan objek sewa
6. Biaya sewa yang dibebankan
7. Praktik penyewaan lahan bukan milik sendiri
8. Upaya penanggulangan masalah
9. Tinjauan hukum Islam terhadap penyewaan lahan bukan milik sendiri di desa Benowo kecamatan Pakal kota Surabaya

Dalam latar belakang yang telah dipaparkan, terdapat banyak aspek masalah yang masih bersifat umum, sehingga mungkin akan mengakibatkan banyak pemikiran berbeda. Maka dari itu, agar pembahasan tidak terlalu melebar, maka penulis akan memberikan batasan dalam penelitian ini yaitu :

1. Praktik penyewaan lahan bukan milik sendiri
2. Tinjauan hukum Islam terhadap praktik penyewaan lahan bukan milik sendiri

C. Rumusan Masalah

Guna mempermudah proses dalam penelitian maka akan dirumuskan beberapa rumusan masalah yang akan dibahas yakni :

1. Bagaimana praktik dan apa saja faktor yang menyebabkan penyewaan lahan bukan milik sendiri di desa Benowo kecamatan Pakal kota Surabaya?

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penyewaan lahan bukan milik sendiri di desa Benowo kecamatan Pakal kota Surabaya?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka yakni deskripsi singkat mengenai kajian yang sudah pernah dilakukan seputar masalah yang diteliti sehingga terlihat perbedaan antara penelitian yang sudah ada dengan penelitian ini sehingga dapat diketahui bahwa penelitian ini bukan merupakan pengulangan atau duplikasi.[12] Kajian ini berpijak pada pengkajian kritis dan mendalam terhadap bahan-bahan pustaka yang relevan. Dalam hal ini kajian pustaka berperan menjadi dasar pijakan dalam penyusunan penelitian ini. Selain itu juga dapat digunakan sebagai tolok ukur atau perbandingan antara penelitian yang dibahas saat ini dengan penelitian terdahulu. Berikut hasil penelusuran peneliti mengenai kajian pustaka terkait :

1. Skripsi oleh Ira Maryani (2017) yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penjualan Harta Orang Lain Tanpa Seizin Pemiliknya di Kalangan Masyarakat Kecamatan Sawang Aceh Utara". Skripsi ini membahas tentang penjualan hasil perkebunan, sawah, dll tanpa seizin pemiliknya dengan anggapan akan mubazir bila dibiarkan dan tidak dipanen oleh pemiliknya sendiri,[13] Persamaan dengan penelitian ini

[12] Tim Penyusun Fakultas Syari'ah dan Hukum, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi* (Surabaya: Uin Sunan Ampel Press, 2017), 8.
[13] Ira Maryani, "*Tinjauan Hukum islam Terhadap Penjualan Harta Orang Lain Tanpa Seizin Pemiliknya di Kalangan Masyarakat Kecamatan Sawang Aceh Utara*" (Skripsi—Uin Sunan Ampel, Surabaya, 2017), 14.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

adalah objek yang dijadikan transaksi yakni lahan milik orang lain yang diambil manfaatnya. Adapun perbedaan dengan penelitian saat ini terletak pada objek yang dimanfaatkan dan alat analisinya. Di mana dalam skripsi yang ditulis oleh Ira Maryani pemanfaatan yang dilakukan dapat mengakibatkan kerugian pada pihak pemilik perkebunan karena diambil hasil panennya yang seharusnya uang penjulan tersebut menjadi milik pemiliknya dan dianalisis menggunakan teori jual-beli. Sedangkan pada penelitian yang sekarang, pemanfaatan yang dilakukan tidak merugikan pemilik lahan karena hanya memanfaatkan lahan yang tidak terurus dan dianalis menggunakan teori sewa-menyewa.

2. Skripsi oleh Rizki Safitri (2018) yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan (Studi Pada Kontrakan Rumah di Kelurahan Tanjungkarang)". Skripsi ini membahas tentang akad sewa-menyewa yang sah antara pemilik rumah penyewa, dan kemudian oleh penyewa disewakan kembali kepada pihak ketiga dengan akad sewa-menyewa juga.[14] Persamaan dengan penelitian ini adalah sama-sama menyewakan objek yang dimanfaatkan kepada pihak ketiga. Adapun perbedaan dengan penelitian saat ini terletak pada kepemilikan hak dalam menyewakan kembali barang sewaan. Di mana dalam skripsi Rizki Safitri pihak kedua menyewa objek secara sah dengan melakukan pembayaran berupa uang kepada pihak pertama, sehingga memiliki hak sepenuhnya atas pemanfaatan rumah tersebut termasuk hak untuk

[14] Rizki Safitri, "*Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan (Studi Pada Kontrakan Rumah di Kelurahan Tanjungkarang*" (Skripsi—Uin Raden Intan, Lampung, 2018), 7.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menyewakan kembali kepada pihak ketiga. Sedangkan dalam penelitian yang sekarang, pihak kedua mendapatkan tanah tersebut secara cuma-cuma dan hak kepemilikannya hanya sebatas pemanfaatan untuk membuka usaha sesuai yang diakadkan dengan pemilik lahan sehingga tidak memiliki hak dalam pemanfaatan lain, dalam hal ini menyewakan kepada pihak ketiga.

3. Skripsi oleh Siti Khamsiyah (2019) yang berjudul "Analisis Teori Ijarah Terhadap Sewa Menyewa Tanah Pemkot Surabaya Oleh Rukun Tetangga (RT) 01 Kepada Para Pedagang di Tandes Surabaya". Skripsi ini membahas tentang sewa-menyewa lahan kosong milik pemkot Surabaya oleh ketua RT kepada pihak lain yang bertujuan mendapatkan tambahan pemasukan kas desa.[15] Persamaan dengan penelitian ini adalah sama-sama menyewakan lahan tanpa izin dari pemilik asli lahan. Adapun perbedaan dengan penelitian saat ini adalah akad perolehan lahan yang menjadi objek sewa. Di mana dalam skripsi Siti Khamsiyah, pihak kedua atau ketua RT jelas tidak melakukan akad apapun kepada pemkot Surabaya selaku pemilik lahan, jadi pihak kedua tidak memiliki wewenang apapun atas lahan tersebut. Sedangkan dalam penelitian ini, pihak kedua sudah melakukan akad kepada pihak pertama berupa pinjam-meminjam lahan yang dimana hal tersebut dilakukan secara cuma-cuma (gratis).

4. Skripsi Amir Baidhowi Sofyan yang berjudul "Praktik Sewa Menyewa Lahan Usaha Milik Pemerintah Kota Salatiga Perspektif Hukum

[15] Siti Khamsiyah, "*Analisis Teori Ijarah*…, 13.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Islam dan Peraturan Daerah Kota Salatiga (Studi Kasus di Desa Metes Kelurahan Blotongan Kecamatan Sidorejo Kota Salatiga)". Di mana dalam skripsi ini membahas tentang sewa-menyewa bangunan semi permanen oleh yang menyewakan selaku pendiri bangunan kepada pihak penyewa untuk digunakan sebagai tempat usaha di lahan milik pemda Salatiga.[16] Persamaan dengan penelitian ini yakni sama-sama menyewakan lahan yang bukan miliknya atau tanpa seizin dari pemilik lahan. Adapun perbedaan dengan penelitian ini terletak pada akadnya. Di mana dalam skripsi Amir Baidhowi Sofyan, pihak kedua tidak pernah melakukan akad apapun kepada pemkot Salatiga, sehingga tidak memiliki hak pemanfaatan apapun atas lahan tersebut. Sedangkan dalam penelitian ini, pihak kedua telah melakukan akad pinjam-meminjam kepada pihak pemilik untuk menggunakannya sebagai tempat usaha sehingga memiliki hak pemanfaatan lahan sesuai yang telah diakadkan di awal.

5. Skripsi Lili Andria Putri yang berjudul "Hukum Sewa Menyewa Mobil Tanpa Izin Dari Pemiliknya Menurut Mazhab Syafi'i (Studi Kasus di PKS PTPN III Kebun Torgamba Kabupaten Labuhan Ratu)". Dalam skripsi ini membahas mengenai penyewaan mobil milik sebuah PT di daerah Labuhan Ratu. Di mana mobil tersebut sebenarnya bukan mobil dinas perusahaan, melainkan diperoleh dari rental persewaan mobil yang digunakan sebagai kendaraan untuk keperluan perusahaan. Dalam kesehariannya, bila mobil tersebut tidak digunakan oleh perusahaan, maka

[16] Amir Baidhowi Sofyan, "*Praktik Sewa Menyewa Lahan Usaha Milik pemerintah Kota Salatiga Perspektif Hukum Islam dan Peraturan Daerah Kota Salatiga (Studi Kasus di Desa Metes Kelurahan Blotongan Kecamatan Sidorejo Kota Salatiga*)" (Skripsi—IAIN Salatiga, 2019), 11.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

supir selaku karyawan di PT tersebut memanfaatkannya untuk penyewaan jasa transportasi guna keuntungan pribadi.[17] Persamaan dengan penelitian ini yakni sama-sama menyewakan barang kepemilikan orang lain tanpa adanya izin terlebih dahulu. Adapun perbedaan dengan penelitian ini terletak pada objek yang disewakan dan akad antara pemilik barang dengan pihak kedua. Di mana dalam skripsi Lili Andrina Putri, objek yang disewakan berupa jasa atas pekerjaannya berupa mengantarkan penyewa ke tujuan, dan dalam hal akad tidak terdapat perjanjian lisan maupun tertulis bahwa pihak kedua memiliki hak atas objek tersebut. Sedangkan dalam penelitian ini, objek yang disewakan berupa manfaat dari lahan yang tidak dikelola oleh pemiliknya, serta pihak kedua sudah melakukan akad pinjam-meminjam kepada pihak pemilik sehingga memiliki hak dalam hal pemanfaatan sesuai yang telah diakadkan di awal.

Berdasarkan beberapa penelitian yang telah dipaparkan di atas telah menunjukkan bahwa penelitian ini terdapat perbedaan dengan penelitian sebelumnya. Oleh karena itu, peneliti yakin untuk melanjutkan penelitian ini tanpa ada asumsi plagiasi di dalamnya.

E. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan rumusan tujuan yang ingin dicapai melalui penelitian yang dilakukan. Menurut rumusan masalah di atas, maka

[17] Lili Andria Putri, "*Hukum Sewa Menyewa Mobil Tanpa Izin Dari Pemiliknya Menurut Mazhab Syafi'i (Studi Kasus di PKS PTPN III Kebun Torgamba Kabupaten Labuhan Ratu*)" (Skripsi—Uin Sumatera Utara, Medan, 2017), 13.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Mengetahui praktik dan faktor yang menyebabkan penyewaan lahan bukan milik sendiri di desa Benowo kecamatan Pakal kota Surabaya.
2. Mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap penyewaan lahan bukan milik sendiri di desa Benowo kecamatan Pakal kota Surabaya.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Sebagaimana penelitian yang lainnya atau karya ilmiah yang tentu memiliki kegunaan masing-masing, maka penelitian ini juga diharapkan memiliki kegunaan secara akademis maupun praktis yang erat kaitannya dengan sewa-menyewa lahan, adapun sebagai berikut :

1. Secara akademis

   Dapat memperluas khazanah keilmuan yang membangun, memyempurnakan teori yang sudah ada bagi kalangan civitas akademika di lingkungan fakultas syariah dan hukum serta berguna untuk kajian lanjutan mengenai akad ijarah.

2. Secara praktis

   Dari hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan dan masukan khususnya terhadap masyarakat di desa Benowo kecamatan Pakal kota Surabaya sehingga ilmu tersebut dapat diterapkan di masyarakat dan memberikan solusi atas permasalahan yang ada.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

G. Definisi Operasional

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), "konsep berarti, pengertian, gambaran dari objek, proses, pendapat (paham), rancangan (cita-cita), yang dipikirkan.[18]Adapun di sini, definisi operasional berguna untuk menghindari kesalahan pemahaman sehingga tidak terjadi perbedaan penafsiran mengenai kandungan judul yang digunakan yakni " analisis hukum Islam terhadap penyewaan lahan bukan milik sendiri di desa Benowo kecamatan Pakal kota Surabaya", sekiranya memerlukan istilah-istilah sebagai berikut :

1. Hukum Islam yang dimaksud di sini yakni pendapat ulama fikih dalam berbagai karyanya yang berdasarkan pada sumber hukum Islam sebagai pedoman tentang pelaksanaan transaksi sewa-menyewa. Ditambah dengan sumber lain yakni Fatwa DSN MUI NO: 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang ijarah untuk meneliti apakah transaksi sewa-menyewa semacam ini diperbolehkan menurut sumber-sumber di atas.

2. Penyewaan lahan bukan milik sendiri yang dimaksud dalam penelitian ini adalah penyewaan lahan kosong yang telah dikelola oleh seseorang dengan akad pinjam-meminjam kepada pemiliknya yang kemudian digunakan oleh pihak peminjam untuk membuka usaha di atas disertai penyewaan sebagian lahan lainnya kepada pihak lain guna keperluan usaha.

[18] Pusat Pembinaan Bahasa Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 1994), 520.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

H. Metode Penelitian

Merupakan sebuah tata cara atau alur yang dipakai sebagai instrumen pengukuran dalam suatu penelitian. Di mana hal ini membahas berbagai metode yang digunakan dalam penelitiannya sehingga akan mendapatkan pengetahuan akan suatu masalah atau isu tertentu.[19]

1. Data yang dikumpulkan

   Yakni data yang dikumpulkan guna menjawab rumusan masalah yang ada. Dimana dalam hal ini data yang dibutuhkan yakni sebagai berikut:

   a. Faktor penyebab tejadinya sewa-menyewa
   b. Proses tawar-menawar ukuran lahan
   c. Proses tawar-menawar harga sewa
   d. Proses akad sewa-menyewa
   e. Proses pembayaran sewa setiap minggu

2. Sumber data

   Yakni sumber dari mana data akan digali, baik berupa data primer maupun data sekunder,[20] yakni sebagai berikut :

   a. Sumber data primer

      Sumber data primer adalah sumber memperoleh data utama secara langsung dari hasil penelitian di lapangan dalam hal objek yang akan diteliti atau digambarkan sendiri oleh orang yang hadir

[19] Kris H. Timotus, *Pengantar Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Andi, 2017), 5.
[20] Tim Penyusun Fakultas Syari'ah dan Hukum, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi* (Surabaya: Uin Sunan Ampel Press, 2017), 9.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pada waktu kejadian.[21] Adapun yang menjadi sumber primer dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan. Sumber data ini berupa:

1) Pak Gunawan.
2) Pak Mi'an.
3) Pak Candra
4) Pak Indra
5) Pak Riski
6) Bu Saroh
7) Bu Lina

3. Teknik pengumpulan data

Teknik adalah cara yang tepat untuk melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan, sedangkan penelitian adalah suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sesuatu yang diteliti sampai menyusun laporan. Dalam penelitian dibutuhkan data yang relevan dengan tujuan penelitian. Sedangkan untuk mendapatkan data tersebut perlu menggunakan teknik yang cocok agar sesuai dengan data yang dibutuhkan. Adapun metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Metode wawancara

Interview, atau yang juga disebut dengan wawancara, adalah

[21] Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta, 1998), 14.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pengumpulan data melalui tanya jawab sepihak yang dikerjakan secara sistematis dan berlandaskan pada mekanisme sewa lahan usaha.[22] Data yang akan diperoleh dari metode ini adalah sebagai berikut:

1) Faktor penyebab sewa-menyewa
2) Proses tawar-menawar ukuran lahan
3) Proses tawar-menawar harga sewa
4) Proses akad sewa menyewa
5) Proses pembayaran sewa setiap minggu

b. Metode observasi

Observasi adalah pengamatan dan pencatatan sistematis fenomena-fenomena yang diperoleh.[23] Metode ini digunakan untuk mengetahui gambaran umum objek penelitian, letak geografis, keadaan sosial pendidikan, keadaan sosial keagamaan, dan keadaan sosial ekonomi. Dalam metode ini peneliti akan mendapatkan data berupa proses pembayaran sewa setiap minggu.

c. Metode dokumentasi

Dalam metode ini, dapat memungkinkan peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai macam sumber tertulis atau dokumen yang berhubungan dengan penelitian ini. Dari metode ini akan diperoleh data berupa bukti pembayaran sewa setiap minggu.

4. Teknik pengolahan data

[22] Ibid., 193.
[23] Sutrisno Hadi, *Metodologi Research I* (Yogyakarta: Andi,1987), 136.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dari penelitian ini teknik pengolahan data yang digunakan untuk mempermudah dalam menganalisis yakni :

a. *Editing*

Editing adalah pengecekan kembali semua data yang diperoleh terutama mengenai kelengkapan, kejelasan makna, keselarasan antara data yang didapatkan dan relevansinya dengan penelitian ini.[24] Dalam hal ini penulis akan memeriksa data terkait dengan sewa menyewa lahan usaha di desa Benowo kecamatan Pakal kota Surabaya.

b. *Organizing*

Organizing adalah penyusunan kembali data yang telah diperoleh dari ketiga metode diatas yang dimasukkan dalam kerangka yang sudah disiapkan dengan rumusan masalah yang sistematis dari awal hingga akhir mengenai sewa lahan usaha milik orang lain di desa Benowo kecamatan Pakal kota Surabaya.

c. *Analizing*

Analizing adalah proses analisis data yang terkumpul dan perumusan mengenai tata cara atau mekanisme penyewaan lahan bukan milik sendiri di desa Benowo kecamatan Pakal kota Surabaya.

5. Teknik analisis data

Analisis data merupakan upaya mencari dan merinci secara sistematis catatan hasil observasi, wawancara dan lainnya untuk

[24] Abu Achmadi dan Cholid Narkubo, *Metode Penelitian* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2005), 85.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

meningkatkan pemahaman penelitian tentang kasus yang diteliti dan menyajikannya sebagai informasi bagi orang lain.[25] Penelitian ini menggunakan metode deskriptif-kualitatif yakni dengan cara menguraikan serta menjelaskan gambaran lengkap sebuah fenomena sosial melalui data yang diperoleh mengenai penyewaan lahan bukan milik sendiri di desa Benowo kecamatan Pakal kota Surabaya dalam bentuk narasi. Adapun pendekatan yang digunakan yakni pola pikir induktif, yakni suatu pengetahuan yang berasal dari suatu fenomena sosial yang nantinya akan dianalisis dan dikorelasikan dengan dalil-dalil akad ijarah yang berasal dari sumber hukum Islam dan Fatwa DSN-MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017 untuk selanjutnya dikembangkan pola hubungan tertentu sehingga dapat ditarik kesimpulan.

I. Sistematika Pembahasan

Guna mempermudah pemahaman dan agar bisa berfikir secara terkonsep terhadap penelitian mengenai "analisis hukum Islam terhadap penyewaan lahan bukan milik sendiri di desa Benowo kecamatan Pakal kota Surabaya" Maka pemaparan laporan ini sengaja disusun secara sistematis sesuai urutan permasalahan yang terdiri atas 5 (lima) bab yang saling memiliki keterkaitan, yakni sebagai berikut :

Bab pertama berisi pendahuluan, di mana di dalamnya terdiri atas sub bab latar belakang masalah, identifikasi masalah dan batasan masalah,

[25] Noeng Muhajir, *Metodologi Kualitatif* (Jakarata: Raja Grafindo Persada, 2004), 83.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua membahas mengenai landasan teori, di mana di dalam hal tersebut memuat konsep akad dalam hukum Islam yang meliputi konsep *a>riyah*, dasar hukum, rukun dan syarat, sebab kepemilikan harta, waktu pengembalian barang, menyewakan barang pinjaman tanpa izin akad tersebut. Berlanjut pada pembahasan teori ijarah yaitu seputar pengertian secara umum, pengertian menurut para fukaha, dasar hukum ijarah, rukun dan syarat ijarah, batalan dan berakhirnya ijarah, serta hal lain yang termuat dalam sumber hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017.

Bab ketiga berisi pemaparan atau deskripsi mengenai mekanisme penyewaan lahan bukan milik sendiri di desa Benowo kecamatan Pakal kota Surabaya. Di sini, data yang di input dari fakta yang ditemukan peneliti di lapangan dengan menggunakan teknik pengumpulan data yakni wawancara, observasi, dan dokumentasi yang kemudian dianalisis di bab selanjutnya. Bab ini juga membahas mengenai keadaan geografis dan demografis desa Benowo kecamatan Pakal kota Surabaya, serta mekanisme sewa lahan usaha di desa ini dan tak lupa faktor-faktor yang menjadi latar belakang terjadinya sewa-menyewa tersebut.

Bab ke empat yang di dalamnya memuat analisis terhadap sewa lahan usaha milik orang lain di desa Benowo kecamatan Pakal kota Surabaya. Bab ini dapat dikatakan sebagai inti dari penulisan skripsi dimana peneliti akan menganalisis mekanisme penyewaan lahan bukan milik sendiri di desa

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Benowo kecamatan Pakal kota Surabaya dan mengorelasikan dengan dalil-dalil yang tertuang dalam beberapa sumber hukum Islam terkait mengenai ijarah yang dijadikan sebagai acuan dan Fatwa DSN-MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017.

Sebagai bagian akhir dari penulisan skripsi ini, di bab lima akan membahas penutup dari karya tulis ilmiah ini. Di mana dalam hal ini akan menjabarkan kesimpulan yang merupakan hasil dari analisis di bab sebelumnya dan juga menjawab rumusan masalah, serta dilengkapi dengan saran-saran yang diperlukan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II
KONSEP *A>RIYAH* , IJARAH DALAM HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN MUI

A. Konsep A>riyah dalam Hukum Islam

1. Pengertian *a>riyah*

Secara bahasa *a>riyah* berasal dari kata *i'a>rah* yang artinya meminjamkan.[1] Sedangkan menurut istilah sebagai berikut :

a. Ulama malikiyah yakni "pemilikan manfaat dalam waktu tertentu dengan tanpa imbalan."[2]

b. Ulama hanafiyah yakni "memiliki manfaat secara cuma-cuma."[3]

c. Ulama syafi'iyah, hanabilah, dan zahiriyyah mendefinisikan sebagai izin menggunakan objek yang halal untuk dimanfaatkan, dengan bentuk tetap wujudnya tanpa adanya imbalan.[4]

Dari pendapat diatas masing-masing memiliki konsekuensi berbeda. Dimana menurut ulama hanafiyah dan malikiyah bahwa *a>riyah* merupakan penyerahan kepemilikan hak guna atas sesuatu dengan jangka waktu tertentu. Maka, peminjam dalam hal ini memiliki

[1] Moch Abdul Wahab, *Fiqih Pinjam Meminjam* (Jakarta: Rumah Fiqih, 2018), 5.
[2] Abd al-Rahman al-Jaziri, *Fiqh 'Ala Madzhabib al-Arba'ah* (Kairo: Dar al-Hadits, 1994), 270.
[3] Ibid.
[4] Muhammad Abdul Wahab, "*Fiqih Pinjam-Meminjam*…, 5.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

hak untuk meminjamkan atau menyewakan objek tersebut tanpa izin pemiliknya karena dianggap telah memiliki hak guna tersebut.[5]

Sedangkan menurut ulama syafi'iyah, hanabilah, dan zahiriyyah, bahwa *a>riyah* hanya dibatasi oleh izin atas penggunaan suatu objek, bukan kepemilikan hak guna objek tersebut. Sehingga, peminjam tidak memiliki hak meminjamkan atau menyewakan kepada pihak lain tanpa adanya izin pemilik objek.[6]

A>riyah juga dapat diartikan sebagai peminjaman suatu benda kepada pihak lain guna diambil manfaatnya. Dengan ketentuan harus mengembalikan setelah selesai digunakan, serta dalam bentuk utuh sesuai dengan awal pemberian hak pemanfaatan.[7]

Dari beberapa definisi diatas dapat disimpulkan bahwa *a>riyah* merupakan akad pinjam-meminjam dari seseorang kepada orang lain secara cuma-cuma dengan mengharap rida Allah. Sementara bila terdapat adanya imbalan atas suatu peminjaman, maka bukan disebut sebagai *a>riyah*.

2. Landasan hukum
   a. Al-Qur'an

Salah satu ayat yang menjadi dasar hukum dari *a>riyah* yakni sebagi berikut :

[5] Ibid., 7.
[6] Ibid.
[7] Siah Khosyi'ah, *Fiqh Muamalah Perbandingan* (Bandung: Pustaka Setia, 2014), 139.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

وَلَا تَعَاوَنُوْا عَلَى الْاِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۖوَاتَّقُوا اللّٰهَ ۗاِنَّ اللّٰهَ شَدِيْدُ الْعِقَابِ

"…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".[8] (QS. Al-Ma>idah ayat 2)

b. Berdasarkan sunah

حَدَّثَنَا عَبْدُ الْعَزِيزِ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ الْأُوَيْسِيُّ حَدَّثَنَا سُلَيْمَانُ بْنُ بِلَالٍ عَنْ ثَوْرِ بْنِ زَيْدٍ عَنْ أَبِي الْغَيْثِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَنْ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ مَنْ أَخَذَ أَمْوَالَ النَّاسِ يُرِيدُ أَدَاءَهَا أَدَّى اللَّهُ عَنْهُ وَمَنْ أَخَذَ يُرِيدُ إِتْلَافَهَا أَتْلَفَهُ اللَّهُ

"Telah menceritakan kepada kami ['Abdul 'Aziz bin 'Abdullah Al Uwaisiy] telah menceritakan kepada kami [Sulaiman bin Bilal] dari [Tsaur bin Zaid] dari [Abu Al Goits] dari Abu Hurairah radliyallahu'anhu dari Nabi shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda: Siapa yang mengambil harta manusia (berhutang) disertai maksud akan membayarnya maka Allah akan membayarkannya untuknya, sebaliknya siapa yang mengambilnya dengan maksud merusaknya (merugikannya) maka Allah akan merusak orang itu". (HR Bukhari no. 2212)[9]

Sementara itu, para imam mazhab sepakat akan adanya akad peminjaman barang yang dianggap sebagai ibadah sunnah dan mendapatkan pahala.[10]

3. Rukun dan syarat *a>riyah*

Menurut ulama hanafiyah, bahwa rukun *a>riyah* hanya ijab yang dilakukan oleh pemberi pinjaman, sedangkan kabul bukan

[8] Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya (Jakarta: Sahifa, 2014), 106.
[9] Imam al-Bukhari dan Abu Hasan al-Sindi, *Sahih bukhari bihasiyat imam al-Sindi*, juz II (Lebanon: Dar al-Kitab al-Ilmiyah, 2008), 105.
[10] Syaikh al-'Allamah Muhammad, *Fiqih Empat Madzhab*, Terj 'Abdurrahman li ath-Thiba'ah (Bandung: Hasyimi, 2012), 263.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

termasuk didalamnya. Sedangkan menurut ulama syafi'iyah, *a>riyah* diwajibkan adanya lafal *shigat* akad, yakni ijab dan kabul karena pemanfaatan sesuatu bergantung pada izin yang diberikan.[11]

Adapun menurut Asy-Syarbini, rukun *a>riyah* mencakup sebagai berikut :[12]

a. *Mui>r* (pemilik)

b. *Mustai>r* (peminjam)

c. *Mu'ayr* (objek)

d. *Shighat* (ijab kabul)

Sedangkan syarat *a>riyah* yakni sebagi berikut :

a. Syarat yang melekat pada *mui>r* (pemilik objek)

(1) Menurut ulama hanafiyah, bahwa syarat *mui>r* yakni berakal dan mumayiz, serta baligh bukan menjadi syarat sah. Sehingga, anak kecil yang melakukan *a>riyah* akan tetap dianggap sah bila mendapat izin walinya.[13] Hal tersebut sedikit berbeda menurut mazhab syafi'iyah, dimana baligh termasuk dalam syarat yang wajib terpenuhi. Sehingga *a>riyah* dianggap tidak sah bila dilakukan oleh orang gila maupun anak yang belum mumayiz.[14]

---

[11] Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 141.
[12] Muhammad bin Ahmad al-Khatib, Asy-Syarbini, *Mughnil Muhtaj*, Juz 2 (Beirut: Dar al-Kitab al-Alamiyah, 1994), 30.
[13] Abdul Rahman Ghazaly., dkk, *Fiqih Muamalat* (Jakarta: Fajar Interpratama Offset, 2010), 250.
[14] Abdurrohman Al-Jaziri, *Al-Fiqh 'ala Al-Mazabib*…, 206.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(2) Tidak dalam status *mahjur* (di bawah perlindungan). Maka, *a>riyah* dianggap tidak sah dilakukan oleh seorang yang pemboros atau sedang pailit.[15]

(3) Merupakan pemilik manfaat objek, sehingga dapat memanfaatkannya.[16]

b. Syarat yang melekat pada *musta>ir* (peminjam)

(1) *Mustai>r* harus jelas. Maka, tidak sah bila peminjam samar-samar dan tidak ada kejelasan.

(2) Merupakan orang yang cakap dan mengerti bagaimana memanfaatkan sesuatu seuai fungsinya. Maka, tidak diperbolehkan menyewakan mobil kepada anak kecil atau orang gila atas ketidakcakapan untuk menggunakan barang tersebut.[17]

c. Syarat yang melekat pada objek

(1) Menurut kalangan hanafiyah, malikiyah, dan hanabilah dapat dimanfaatkan tanpa merusak atau mengurangi fisiknya. Maka, hukum meminjamkan makanan hukumnya tidak sah karena makanan dapat dimanfaatkan bila zatnya berkurang.

(2) Ulama malikiyah dan syafi'iyah berpendapat bahwa hendaknya memiliki manfaat dan diperbolehkan untuk dimanfaatkan oleh syariah.[18]

---

[15] Ibid.
[16] Ibid., 207.
[17] Ibid.
[18] Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah* (Bandung: Remaja Rosdakarya Offset, 2016), 58.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d. Syarat yang melekat pada *shighat* (ijab dan kabul)

(1) Dari kalangan malikiyah, hanafiyah, dan hanabilah berpendapat bahwa setiap ungkapan yang bermakna keridaan pemilik atas pemanfaatan objek miliknya tanpa adanya pengganti baik berupa ucapan, perbuatan, isyarat, atau saling memberi, maka dianggap sebagai ijab kabul yang sah. Sedangkan menurut ulama syafi'iyah, bahwa ijab kabul wajib berupa ucapan, bukan selainnya. Adapun tulisan yang disertai niat, serta isyarat orang tidak bisa berbicara juga dihukumi sah.[19]

4. Sebab kepemilikan harta

Menurut Yusdani, bahwa ada empat syarat yang diberikan oleh para ulama fikih dalam hal kepemilikan harta. Pertama yakni penguasaan harta yang belum dimiliki oleh seseorang atau badan hukum. Kedua yakni melalui akad yang sah dimata hukum. Ketiga yakni penggantian, baik dengan cara waris maupun ganti rugi. Keempat yakni dari usaha seseorang sehingga membuahkan hasil yang dapat dinikmati.[20]

5. Waktu pengembalian barang pinjaman

Dari pendapat ulama hanafiyah, syafi'iyah, hanabilah, dan zhahiriyah menganggap bahwa objek dapat diminta lagi kekuasaannya

[19] Ibid., 59.
[20] Yusdani, "Sumber Hak Milik Dalam Prespektif Hukum Islam", *Jurnal Al Mawaris*, IX, (2003), 62.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sewaktu-waktu dengan syarat tidak mengakibatkan mudharat bagi peminjam.[21]

Pendapat kedua dari ulama malikiyyah yang beranggapan bahwa pemilik tidak boleh mengambil objek tersebut sampai habis waktu peminjamannya, maka bila tidak disepakati estimasinya dapat diambil dengan jangka waktu sewajarnya atau setelah peminjam selesai dengan keperluannya.[22]

6. Menyewakan barang pinjaman tanpa izin

Menurut ulama hanafiyah, syafi'iyah, dan hanabilah, bahwa tidak diperbolehkan menyewakan barang pinjaman yang berada pada kekuasaannya kepada pihak lain tanpa adanya izin dari pemiliknya. Hal tersebut untuk mengantisipasi bilamana pemilik ingin mengambil kembali objek tersebut sewaktu-waktu.[23]

Sedangkan menurut ulama malikiyah, bahwa diperbolehkan bagi peminjam untuk menyewakan objek tersebut tanpa izin dari pemilik barang. Hal tersebut mengacu pada arti *a>riyah* yang artinya penyerahan kepemilikan. Sehingga bila status kepemilikan masih di tangan peminjam, maka peminjam dapat menggunakan untuk keperluan apapun termasuk meminjamkannya. Sementara itu, pemillik hanya dapat mengambil kembali objek sewa setelah jatuh tempo yang disepakati. Jadi, bukan

[21] Moch Abdul Wahab, Fiqih Pinjam-Meminjam…, 9.
[22] Ibid.
[23] Ibid., 13.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menjadi masalah bila penyewaan dilakukan selama belum tanggal jatuh temponya lewat.[24]

Adapun dari beberapa penjelasan diatas maka dapat disimpulkan bahwa akad *a>riyah* dapat berubah menjadi akad *dhamanah* bilamana:

a. Objek *a>riyah* ditelantarkan oleh peminjam, sehingga kemungkinan dapat dicuri.
b. Objek *a>riyah* tidak mendapatkan perawatan selama masa peminjaman, sehingga objek menjadi rusak.
c. Peminjam memanfaatkan objek *a>riyah* tidak sesuai dengan perjanjian atau tida sesuai dengan adat kebiasaan.
d. Peminjam menyalahi cara pemeliharaan objek sehingga barang tersebut mudah rusak.[25]

B. Konsep Ijarah Dalam Hukum Islam

1. Pengertian ijarah

Secara bahasa berasal dari kata *al-ajru* yang artinya *al-iwadu* (ganti) dan oleh sebab itu *ath-thawab* (pahala) dinamakan *ajru* (upah).[26] Ijarah dalam bahasa Arab diartikan sebagai upah, sewa, jasa, atau imbalan. Ijarah adalah bagian dari implementasi muamalah dalam kegiatan pemenuhan kebutuhan manusia, seperti halnya sewa-menyewa, kontrak,

[24] Ibid., 15.
[25] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Ekonomi Syariah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), 174-176.
[26] Sayyid Sabiq, *Fiqih* Sunnah 13 (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), 203.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

atau penjualan jasa, dan lainnya.[27] Sedangkan menurut syariah, ijarah merupakan akad atas kemanfaatan yang telah dimaklumi, di sengaja, dan menerima penyerahan, serta diperbolehkannya dengan penggantian yang jelas.[28]

Secara istilah, terdapat beberapa definisi ijarah yang berasal dari para ulama fikih. Menurut syafi'iyah bahwa "ijarah adalah akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti".[29] Menurut ulama hanafiyah, "ijarah adalah akad untuk mengizinkan pemilikan manfaat yang di ketahui dan di sengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan".[30] Menurut ulama malikiyah diartikan dengan tukar-menukar antara manfaat tertentu.[31] Menurut ulama hanabilah yang mendefinisikan ijarah sebagai suatu akad yang memberikan manfaat secara jelas dan boleh dalam sebuah tanggungan, atau akad mengenai pekerjaan yang jelas imbalan serta tempo waktunya.[32]

Di kalangan ulama fikih, ijarah artinya menjual manfaat dan yang boleh disewakam adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh sebab itu, dilarang sewa-menyewa pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lainnya, sebab dari beberapa contoh diatas yang diambil itu bendanya.[33]

---

[27] Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 228.
[28] Muhammad bin Qasim Al-Ghazaly, *Fathul Qarib* (Surabaya: Al-Hidayah, 1991), 426.
[29] Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*…, 121.
[30] Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), 114.
[31] Abu Husain Ali, *Al-Hidayah Ala Syarhi Bidayati Al-Mubtadi`,* Vol 3 (Mesir: t.p, t.t), 231.
[32] Syihabuddin Ahmad, *Hasyiyah Ala Minhaji At-Thalibin*, Vol 3 (Mesir: Darul Fikr, t.t), 67.
[33] Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*…, 122.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dari berbagai definisi yang telah dipaparkan diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa sewa-menyewa adalah suatu akad dimana seseorang mengikatkan diri terhadap orang lain dalam hal pemanafaatan jasa atau barang dengan adanya imbalan atas manfaat yang telah diperoleh dengan tenggang waktu dan besaran *ujrah* yang telah disepakati oleh pihak lainnya.

2. Landasan hukum

Dasar hukum ijarah dapat kita telusuri dari sumber hukum Islam yang ada yakni teks-teks Al-Qur'an, sunah, dan ijma' ulama fikih seperti yang dijabarkan berikut ini:

a. Berdasarkan Al-Qur'an

Di dalam Al-Qur'an tidak ada ketentuan mengenai upah yang dijelaskan secara rinci. Akan tetapi, pemahaman upah dapat kita lihat pada makna tersirat dalam beberapa surah yakni :

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ۚ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتِ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۖ وَأْتَمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۖ وَإِنْ تَعَاسَرْتُمْ فَسَتُرْضِعُ لَهُ أُخْرَىٰ

"Tempatkanlah mereka (para istri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (istri-istri yang sudah ditalak) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu maka berikanlah imbalannya kepada mereka, dan musyawarakanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik, dan jika kamu menemui kesulitan, maka

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya".[34] (QS. At}-t}alaq ayat 6)

b. Berdasarkan sunah

حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ بُكَيْرٍ حَدَّثَنَا اللَّيْثُ عَنْ عُقَيْلٍ قَالَ ابْنُ شِهَابٍ فَأَخْبَرَنِي عُرْوَةُ بْنُ الزُّبَيْرِ أَنَّ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا زَوْجَ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَتْ وَاسْتَأْجَرَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدِّيلِ هَادِيًا خِرِّيتًا وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارِ قُرَيْشٍ فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاحِلَتَيْهِمَا وَوَاعَدَاهُ غَارَ ثَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ بِرَاحِلَتَيْهِمَا صُبْحَ ثَلَاثٍ

Telah menceritakan kepada kami [Yahya bin Bukair] telah menceritakan kepada kami [Al Laits] dari ['Uqail] berkata: [Ibnu Syihab] telah mengabarkan kepada saya ['Urwah bin Az Zubair] bahwa 'Aisyah radliyallahu 'anha isteri Nabi shallallahu 'alaihi wa sallam berkata: Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam dan Abu Bakar menyewa seorang dari suku Ad-Dil sebagai petunjuk jalan yang dipercaya yang orang itu masih memeluk agama kafir Quraisy. Maka keduanya mempercayakan kepadanya perjalanan keduanya lalu keduanya meminta kepadanya untuk singgah di gua Tsur setelah perjalanan tiga malam.[35] (HR. Bukhari no. 2104)

Umat Islam di masa sahabat telah sepakat bahwa ijarah dihalalkan sebelum keberadaan Asham, Ibnu Ulayyah, dan lainnya. Hal tersebut didasarkan atas kebutuhan masyarakat terhadap manfaat dari transaksi tersebut sebagaimana kebutuhan akan barang riil, sehingga selama

[34] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Jakarta: Sahifa, 2014), 559.
[35] Imam al-Bukhari, *Sahih Bukhari*, juz III (Lebanon: Dar al-Kitab al-Ilmiyah, 1992), 68

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

jual-beli diperbolehkan maka sewa menyewa atau ijarah ini juga harus diperbolehkan.[36]

Para fukaha sepakat bahwa ijarah adalah akad yang dihalalkan oleh syariah, kecuali beberapa ulama seperti halnya, Abu Bakar Al-Asham, Ismail bin'Aliyah, Hasan Bashri, al-Qasyani, Nahrawani, dan Ibnu Kisan. Adapun alasan mereka menolak ijarah karena menurutnya ijarah adalah jual-beli manfaat, sedangkan manfaat pada saat akad tidak dapat diserah-terimakan. Setelah melewati beberapa waktu, barulah manfaat tersebut dapat dinikmati sedikit demi sedikit. Sedangkan sesuatu yang tidak ada atau tidak dapat diserah terimakan saat akad maka tidak boleh diperjualbelikan.[37]

Adapun kesimpulan yang dapat diambil dari beberapa ayat yang menjadi dasar adalah keabsahan melakukan akad ijarah guna kemanfaatan yang ingin dicapai oleh seseorang.

3. Rukun dan syarat ijarah

Adapun rukun ijarah menurut ulama hanafiyah yakni *shighat* (ijab dan kabul), sedangkan jumhur ulama membagi rukun ijarah dalam 4 usnur, yaitu :[38]

---

[36] Wahbah Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Terj. Abdul Hayyie Al-Kattani (Jakarta: Gema Insani, 2011), 388.
[37] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Amzah, 2013), 318.
[38] Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu*, Juz V (Damsyiq, Dar al-Fikr a;-Ma'asir, 2004), 3808.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Pihak yang berakad (*mu'jir dan musta'jir*)

Adapun syarat-syarat dari 'pemberi sewa dan penyewa yakni mampu membedakan yang baik dan buruk. Dalam sumber lain mengatakan bahwa harus memiliki kecakapan untuk melalukan tindakan yang mengakibatkan hukum.[39]

Ulama hanafiyah juga mensyaratkan bahwa *aqid* harus berakal, dan mumayiz, dan tidak harus baligh. Namun, bila bukan barang kepemilikannya, anak yang belum mumayiz, ijarahnya sah bila diizinkan oleh walinya.[40]

Sedangkan, ulama syafi'iyah mewajibkan bahwa *aqid* harus mukalaf, yakni baligh dan berakal, dan anak mumayiz belum termasuk ahli akad.[41]

b. Objek sewa (barang yang disewakan/jasa dan upah)

Adapun syarat objek sewa yakni memiliki manfaat dan dapat dinikmati oleh penyewa, kadar dan waktu sewa jelas dan diketahui para pihak, objek sewa wujudnya tetap sampai waktu akad berakhir, tidak berupa pelaksanaan kefardhuan dan kewajiban pada pekerja sebelum terjadinya akad ijarah. Untuk *ujrah* (upah) harus dalam nominal yang jelas dan pasti dengan berupa materi seperti uang atau jasa.

---

[39] Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Depok: Kencana, 2017), 88.
[40] Alaudin Al-Kansani, *Bada'iu as-Sana'i fi Tartib asy-Syara'I*, Juz V (Mesir: Syirkah al-Matbu'ah, t.t), 176.
[41] Muhammad bin Ahmad al-Khatib Asy-Syarbini, *Mughnil Muhtaj*…, 332.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Ijab kabul

Dalam hal ini, harus menggunakan kalimat yang jelas, dapat juga dengan lisan, tulisan, dan/ atau isyarat. Akad ijarah ini dapat dibuat untuk dilaksanakan di waktu mendatang, dan para pihak tidak boleh membatalkannya meskipun akad tersebut belum berlaku, serta akad ijarah yang telah disepakati tidak bisa dibatalkan meskipun terdapat penawaran yang lebih tinggi dari pihak lainnya. Akad dapat dilakukan dengan cara tatap muka atau jarak jauh. Adapun penggunaan *ma'jur* wajib dicantumkan dalam akad atau bila tidak maka mengikuti aturan umum dan kebiasaan.[42]

d. Manfaat (fasilitas)

Adapun syarat dari adanya manfaat yakni berupa hal yang mubah, hendaknya diketahui dengan jelas, objek dapat diserahkan, penyewaan tidak menghabiskan substansinya, dan memiliki nilai.[43]

4. Macam-macam ijarah

Menurut ulama syafi'iyah, ijarah dibagi atas dua macam : ijarah *'ain* (sewa-menyewa barang), dan ijarah *dzimmah* (sewa-menyewa tanggung jawab).[44]

---

[42] Pusat Pengkajian Hukum Ekonomi Syariah, *Kompilasi Hukum Ekonomi…,* 87.
[43] Sulaiman Rasyid, *Fiqh Islam* (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2002), 304.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5. Batal dan berakhirnya akad ijarah

Dalam hal pembatalan ijarah, terdapat perbedaan pendapat diantara kalangan para ulama fikih. Adapun menurut ulama hanafiyah, bahwa ijarah sifatnya mengikat, tetapi dapat dibatalkan secara sepihak bila terdapat *udzur* dari salah satu pihak yang berakad seperti halnya wafat, kehilangan kecakapan hukum, dan yang lainnya. Sementara menurut ulama, bahwa ijarah itu sifatnya mengikat kecuali terdapat cacat atau objek yang bersangkutan tidak boleh dimanfaatkan. Jadi perbedaan antara ulama hanafiyah yakni bila salah satu pihaknya wafat, maka akad tersebut batal karena manfaat tidak boleh diwariskan.

Sedangkan menurut ulama boleh diwariskan karena termasuk harta (*al-maal*), maka jika salah satu pihak wafat, hal tersebut tidak membatalkan akad yang sudah ada.[45] Sependapat dengan hal tersebut, dalam fathul qarib juga menerangkan bahwa sewa-menyewa tidak menjadi batal karena kematian salah satu pihak.[46] Serta dapat menjadi batal karena rusaknya objek sewa.[47]

Sementara itu, menurut Sayyid Sabiq, ijarah dapat batal dan berakhir bilamana terdapat hal-hal berikut :

a. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika dalam penguasaan penyewa.

---

[44] Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, jilid 5, Terj Abdul Hayyie…, 418.
[45] Abdul Rahman Ghazaly,dkk, *Fiqh Muamalat*…, 283.
[46] Muhammad bin Qasim Al-Ghazaly, *Fathul Qarib*…, 429.
[47] Ibid., 430.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah dan runtuhnya bangunan.
c. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti halnya bahan baju yang diupahkan untuk menjahit.
d. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai waktu yang telah disepekati dan selesainya pekerjaan.
e. Menurut ulama hanafiyah, salah satu pihak dapat membatalkan ijarah bilamana terjadi kejadian-kejadian luar biasa, seperti halnya kebakaran, pencurian, dan kehabisan modal.[48]

Selain itu, jika tenggang waktu yang sudah disepakati telah berakhir, ijarah juga dianggap berakhir. Maka, bila yang disewakan berupa rumah atau barang, objek tersebut harus diserahkan kekuasaannya kepada pemiliknya, dan bilamana objek yang disewa berupa jasa seseorang, maka orang tersebut pantas atas upahnya.[49]

Adapun pembayaran atas akad ini dapat berupa uang, surat berharga, dan/ atau benda lain sesuai kesepakatan dengan harga wajar (*ujrah al-mitsli*) yang biasanya ditentukan oleh ahlinya. Uang muka akad ijarah ini tidak dapat dikembalikan kecuali ditentukan lain pada saat akad, dan uang muka harus dikembalikan bilamana *mu'jir* yang melakukan pembatalan akad ijarah tersebut serta uang ijarah tidak harus dibayar bila

[48] Abdul Rahman Ghazaly,dkk, *Fiqh Muamalat…,*284.
[49] Harun*, Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 126.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

akadnya dibatalkan atau tetap dibayar meskipun objek akad (*ma'jur*) tidak digunakan.[50]

C. Fatwa DSN MUI No.112/DSN-MUI/IX/2017

1. Adapun dalam ijarah, pihak-pihak yang ada di dalamnya yakni *mu'jir,* dengan *musta'jir,* atau antara *musta'jir* dengan *ajir*. Akad ijarah merupakah pertemuan antara *manfaah* dan *ujrah*, baik manfaat berupa barang ataupun jasa.
2. *Mu'ajir* (pemberi sewa) adalah pihak yang berperan sebagai pemilik objek sewa, baik berupa orang atau yang dipersamakan dengan orang, baik berupa badan hukum atau tidak berbadan hukum,
3. *Musta'jir* adalah pihak penyewa yang menerima manfaat objek ijarah dalam akad ijarah *'ala al-a'yan*, dapat berupa orang atau yang dipersamakan dengan orang, baik berbentuk badan hukum atau tidak berbadan hukum.
4. *Manfa'ah* adalah kemanfaatan objek sewa dari proses penggunaannya.
5. *Mahall al-manfa'ah* adalah objek sewa yang menjadi media guna mewujudkan manfaat dari akad ijarah *'ala al-a'yan*.
6. Ijarah *ala al-a'yan* adalah akad sewa menyewa atas manfaat suatu barang.
7. Akad ijarah dapat direalisasikan dengan bentuk akad ijarah *'ala al-a'yan* dan akad ijarah *'ala al-a'mal/ijarah 'ala al-asykhash*.
8. Akad ijarah harus dinyatakan dengan tegas dan jelas serta dapat di mengerti oleh para pihak.

[50] Pusat Pengkajian Hukum Ekonomi Syariah, *Kompilasi Hukum…,*86.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

9. Akad ijarah dapat dilakukan dengan cara lisan, tertulis, isyarat, dan perbuatan/tindakan, serta dapat pula melalui media elektronik dengan syarat sesuai syariat dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
10. Akad ijarah boleh dilakukan oleh orang atau yang dipersamakan dengannya, baik berupa badan hukum maupun tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
11. *Mu'jir, musta'jir*, dan *ajir* diwajibkan sebagai orang yang cakap hukum menurut syariah dan peraturan perundang-undangan.
12. *Mu'jir* memiliki wewenang (wilayah) atas sesuatu yang digunakan sebagai objek ijarah, baik kewenangan yang sifatnya *ashliyyah* atau *niyabiyyah*.
13. *Mu'jir* diwajibkan mampu untuk menyerahkan manfaat.
14. *Musta'jir* diwajibkan mampu membayar *ujrah*.
15. *Ajir* diwajibkan mampu menyerahkan suatu jasa atau perbuatan hukum yang dibebankan kepadanya.
16. *Mahall al-manfa'ah* harus berupa barang yang dapat diambil manfaatnya dan manfaat tersebut tidak bertentangan dengan syariah (*mutaqawwaman*).
17. *Mahall al-manfa'ah* dalam pembahasan diatas, harus bisa di serahterimakan (*maqdur al-taslim*) saat akad berlangsung atau di waktu yang telah disepakati dalam akad ijarah *maushufah fi al-dzimmah.*
18. Manfaat yang dihasilkan merupakan sesuatu yang dibenarkan oleh syariah.
19. Manfaat yang diijarahkan harus jelas diketahui oleh *mu'jir* dan *musta'jir/ajir.*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

20. Cara penggunaan objek dan jangka waktu sewa harus disepakati semua pihak saat akad.
21. *Musta'jir* dalam akad ijarah *'ala al-a'yan*, dapat menyewakan kembali (ijarah *min al-bathin*) kepada pihak lainnya, kecuali terdapat larangan oleh *mu'jir*.
22. *Ujrah* dapat berupa uang, manfaat barang, jasa, atau lainnya yang dapat dimanfaatkan menurut syariah dan peaturan perundang-undangan yang berlaku.
23. Kualitas atau kuantitas *ujrah* harus jelas, baik yang berupa nominal, prosentase, atau rumus yang telah diketahui dan disepakati oleh semua pihak.
24. *Ujrah* dapat diberikan secara tunai, angsur atau tangguh sesuai kesepakatan yang berdasar pada syariah dan peraturan perundang-undangan.
25. Apabila ada pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya atau bilamana terjadi perselisihan, maka penyelesaiannya dilakukan oleh lembaga penyelesaian sengketa secara syariah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku setelah tidak adanya kesepakatan melalui musyawarah.[51]

[51] Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Ijarah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB III

MEKANISME AKAD DALAM TRANSAKSI PENYEWAAN LAHAN BUKAN MILIK SENDIRI DI DESA BENOWO KECAMATAN PAKAL KOTA SURABAYA

A. Gambaran Umum Desa Benowo Kecamatan Pakal Kota Surabaya

1. Letak geografis

Benowo merupakan salah satu kelurahan di daerah Surabaya, tepatnya di bagian paling barat kota Surabaya.[1] Dengan batas-batas sebagai berikut:

a. Sebelah utara : Wilayah Sumberejo, Surabaya.

b. Sebelah barat : Wilayah Kepatihan, Gresik.

c. Sebelah selatan : Wilayah Randu Padangan, Gresik.

d. Sebelah timur : Wilayah pakal, Surabaya.

2. Keadaan penduduk

Di Benowo ini, menurut data yang didapatkan terdiri atas 3.374 Kartu Keluarga dengan jumlah penduduk sebanyak 9.711 orang yang dirinci atas :[2]

a. Laki-Laki : 4.960 orang

b. Perempuan : 4.751 orang\

[1] Andri, *Wawancara*, Surabaya, 3 Maret 2021.
[2] Data Monografi Benowo Februari 2021.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Kehidupan masyarakat benowo Surabaya

Pada bagian ini peneliti akan memaparkan kondisi kehidupan masyarakat Benowo Surabaya, adapun dirinci sebagai berikut :[3]

a. Kondisi sosial ekonomi

Berkaitan dengan kondisi sosial masyarakat di Benowo, Surabaya yakni terlihat para warganya memiliki rasa persaudaraan yang kuat antara satu dengan yang lainnya. Hal tersebut dapat dilihat dari kehidupan sehari-hari masyarakat yang selalu bergotong-royong dan adat-istiadat yang ada berjalan dengan baik.

Di Benowo ini terdapat beberapa kegiatan rutin yang dilakukan para warga dalam rangka menjalin keharmonisan dan memupuk rasa persaudaraan. Seperti halnya kerja bakti bersama di hari minggu bila ada kegiatan atau PHB (Peringatan Hari Besar) oleh bapak-bapak di Benowo, senam pagi oleh ibu-ibu, serta bersepeda bersama di hari libur.

Dari bidang ekonomi masyarakat Benowo terlihat cukup baik bagi sebagian warganya, yang dimana didominasi oleh pedagang dan buruh pabrik serta sebagian lainnya bekerja sebagai wiraswata.

b. Kondisi keagamaan

Mayoritas agama yang dianut oleh masyarakat desa Benowo yakni agama Islam. Adapun jumlah sarana tempat beribadah di desa ini adalah 2 masjid dan 3 mushola. Sementara itu kegiatan

[3] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

keagamaan yang rutin dilakukan oleh masyarakat Benowo adalah yasinan oleh bapak-bapak yang diadakan di hari minggu, dan hari sabtu untuk ibu-ibu, serta dibaan di hari kamis untuk bapak-bapak, dan hari senin untuk ibu-ibu. Selain itu terdaoat kegiatan TPQ (Taman Pendidikan Al-Quran) di hari senin-jum'at pada sore hari untuk anak-anak.

B. Sewa-Menyewa Lahan Bukan Milik Sendiri

1. Latar belakang sewa menyewa

Dari hasil penelitian yang dilakukan menggunakan metode pengumpulan data yang ada, bahwa terdapat lahan kosong yang tidak dimanfaatkan untuk kegiatan apapun. Lahan tersebut terletak di jalan raya Singgapur. Luas tanah tersebut kurang lebih 20mx20m. Di Benowo ada seorang yang pekerjaan sehari-harinya tidak menentu (serabutan) sehingga mengalami kekurangan dalam pemenuhan kebutuhannya, sebut saja Pak Mi'an. Setelah mengamati beberapa tahun lahan tersebut, Pak Mi'an merasa bahwa sangat disayangkan jika lahan yang luas tidak dimanfaatkan karena pemiliknya sudah hidup berkecukupan. Tepat di tahun 2019, Pak Mi'an memberanikan diri untuk mengunjungi pemilik lahan tersebut, yakni Pak Gunawan di kediamannya daerah Gresik selatan. Pak Mi'an meminta tolong kepada Pak Gunawan agar bersedia meminjamkan lahannya secara cuma-cuma kepada Pak Mi'an guna dipakai untuk membuka usaha. Alasan peminjaman secara cuma-cuma

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tersebut adalah Pak Mi'an tidak memiliki uang untuk membayar sewa, karena untuk makan saja dirasa kurang, jadi tidak dimungkinkan bila ditambah dengan beban membayar sewa. Dengan beberapa pertimbangan, akhirnya Pak Gunawan bersedia meminjami Pak Mi'an lahan tersebut.[4]

Pada awalnya, Pak Mi'an telah memanfaatkan lahan tersebut untuk usaha bengkel las. Lama-kelamaan bengkel tersebut menjadi ramai dikunjungi pelanggan karena letaknya yang strategis, di dekat pertigaan jalan utama perbatasan Surabaya-Gresik. Beberapa bulan berlalu, tiba-tiba ada seseorang yang datang kepada Pak Mi'an guna menanyakan apakah lahan di sebelah bengkel Pak Mi'an akan disewakan. Akhirnya Pak Mi'an pun setuju dengan anggapan uang sewanya dapat menjadi tambahan penghasilan untuknya.[5]

2. Sejarah sewa-menyewa

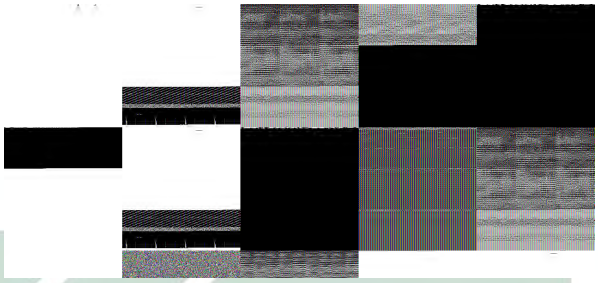
Pada saat akad, Pak Mi'an melakukan perjanjian secara lisan dengan pihak penyewa dengan biaya Rp. 200.000,00 per minggu untuk luas lahan sebesar 3mx3m. Harga tersebut berlaku kepada seluruh penyewa lahan tanpa terkecuali.

Pihak penyewa pertama adalah Pak Candra yang beralamatkan di Gempol Kurung, Menganti, Gresik. Pak Candra mulai menyewa lahan tersebut di bulan Mei 2019 yang dimanfaatkan sebagai warung kopi. Sebelumnya Pak Candra bekerja sebagai buruh pabrik yang terkena PHK

[4] Mi'an, *Wawancara*, Surabaya, 3 Januari 2021.
[5] Ibid.

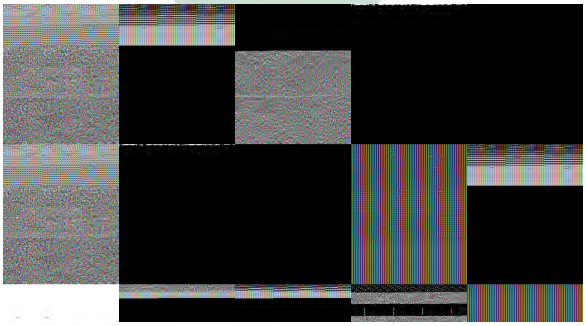
digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

(Pemutusan Hak Kerja) sehingga harus mencari pekerjaan lain guna mencukupi kebutuhannya.[6]



Gambar 1 : kwitansi pembayaran bulan Januari Pak Candra

Pihak penyewa kedua yakni Bu Saroh yang domisilinya juga bukan dari daerah Benowo, melainkan di Babat Jerawat, Surabaya. Bu Saroh mulai menyewa lahan tersebut di bulan Desember 2019. Beliau berencana membuka kios yang menjual aneka gorengan. Alasan Bu Saroh membuka usaha yakni membantu ekonomi keluarga karena suaminya hanya kuli bangunan, yang tentunya tidak setiap saat ada panggilan kerja, dan sekarang juga ikut membantu usaha ibu Saroh. [7]



Gambar 2 : kwitani pembayaran bulan Januari Bu Saroh

[6] Candra, *Wawancara*, Surabaya, 20 Februari 2021.
[7] Saroh, *Wawancara,* Surabaya, 23 Februari 2021.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pada bulan Januari 2020, datang lagi seorang dari desa Gendong, Surabaya yang ingin menyewa lahan tersebut. Sebut saja namanya Pak Indra, beliau tinggal di perbatasan Surabaya-Gresik bagian utara, dekat Gelora Bung Tomo. Pak Indra ingin menyewa lahan tersebut guna membuka usaha cuci sepeda motor dan tambal ban. Sebelumnya Pak Indra juga bekerja di bidang yang sama, namun di tempat yang lama usahanya sepi, jadi beliau ingin menoba peruntungan baru di lain tempat.[8]

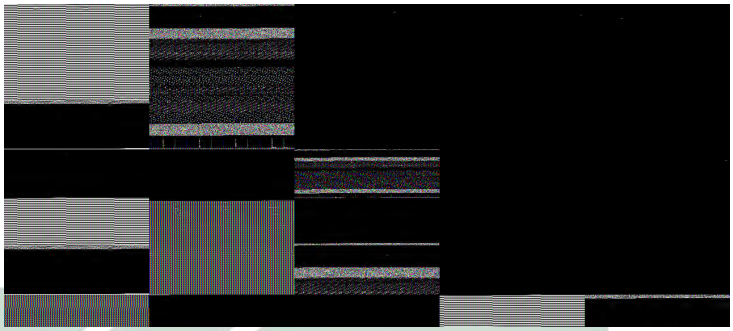
Gambar 3 : kwitransi pembayaran bulan Januari Pak Indra

Beberapa bulan kemudian, setelah datangnya wabah Covid-19. Bertambah lagi seorang yang ingin menyewa lahan tersebut, yakni Pak Riski yang berdomisili di Rejosari, Surabaya. Pak Riski sebelumnya bekerja sebagai pegawai di salah satu pabrik di Surabaya, namun ia terkena PHK (Pemutusan Hak Kerja) masal karena penurunan pemasukan perusahaan. Akhirnya Pak Riski mencoba membuka usaha es jus buah di dekat rumahnya, kebetulan

[8] Indra, *Wawancara*, Surabaya 25 Februari 2021.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

belau melirik lahan ini yang terlihat ramai sebagai tempat lalu lalang orang.[9]



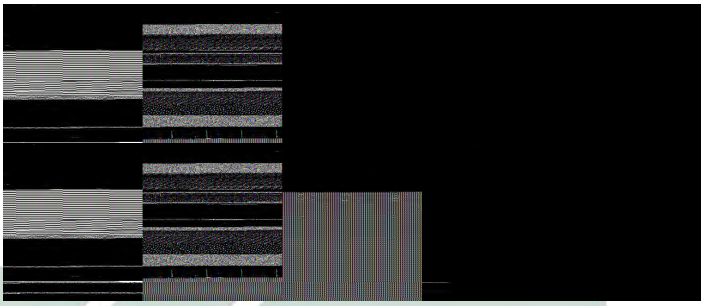
Gambar 4 : kwitansi pembayaran bulan Januari Pak Riski

Tidak lama setelah Pak Riski memulai usaha, datang seorang perempuan yang baru menyelesaikan pendidikan tingginya di salah satu universitas di Surabaya, namanya Bu Lina. Bu Lina berasal dari kota Lamongan yang sudah menetap lama di Surabaya karena mendekati kampusnya. Setelah lulus, beliau pun memutuskan tetap tinggal di Surabaya untuk mengadu nasib disini. Setelah beliau mensurvey beberapa lokasi, akhirnya beliau memutuskan untuk menyewa sebuah lahan di kawasan yang ditempati Pak Mi'an. Dengan alasan yang sama sebelumnya, beliau berpikir bahwa tempat ini cukup strategis dengan banyaknya pusat perkumpulan orang seperti halnya sekolah, pabrik, dan lainnya. Sebelumnya, beliau telah menyiapkan sejumlah modal untuk membuka usaha. Akhirnya setelah proses

[9] Riski, *Wawancara*, Surabaya, 27 Februari 2021.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tawar-menawar, beliau menyewa satu petak tanah untuk membuka usaha warung makan.[10]



Gambar 5 : kwitansi pembayaran bulan Januari Bu Lina

C. Penghasilan Sewa

Dari hasil pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti, di dapatkan bahwa penghasilan yang diperoleh para penyewa besarannya berbeda-beda. Berdasarkan keterangan Pak Candra bahwa pendapatan yang dipoleh tidak menentu, namun masih dapat dikategorikan lumayan. Penghasilan yang didapatkan bisa naik dan bisa turun tergantung ramainya pengunjung. Terkadang, dalam sehari berjualan, Pak Candra bisa memperoleh omset kurang lebih Rp.650.000,00 sampai Rp. 700.000,00. Adapun dari penghasilan tersebut belum dipotong oleh modal yang dikeluarkan Pak Candra. Jika dihitung-hitung segala macam pengeluaran untuk kebutuhan pokok berjualan sebesar Rp400.000,. Jadi laba bersih yang didapatkan dalam

[10] Lina, *Wawancara*, Surabaya, 29 Februari 2021.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sehari berjualan kurang lebih Rp. 275.000,. dan jika dikalikan satu bulan sekitar Rp. 8.250.000,. tutur pak Candra.[11]

Hasil wawancara dengan Bu Saroh dapat disimpulkan sama dengan Pak Candra. Hal tersebut dikarenakan Ibu Saroh juga mendapatkan penghasilan yang tidak menentu setiap harinya. Jika dihitung-hitung, penghasilan dari berjualan gorengan sekitar Rp. 3.000.000,00 hingga Rp.4.000.000,. perbulannya. Namun atas semua itu, Ibu Saroh tetap bersyukur karena bisa mencukupi minimal kebutuhan keluarga setiap harinya.[12]

Begitupula penghasilan Pak Indra dan Pak Riski. Menurut pemaparan Pak Indra, dari usaha cuci sepeda motor yang ia geluti saat ini, perharinya dapat mencuci sekitar 7 hingga 15 motor paling banyak. Dari setiap motor, Pak Indra mematok harga Rp. 12.000,. untuk sekali cuci. Jadi jika dihitung penghasilan Pak Indra dalam satu minggu berkisar antara Rp. 924.000,. dan kurang lebih Rp. 3.960.000,. tiap bulannya. Atas penghasilan tersebut, Pak Indra sudah sangat bersyukur dibandingkan di tempat lamanya yang cukup sepi dan jarang dijamah orang.[13]

Dari hasil wawancara dengan Pak Riski yang merupakan penjual es jeruk peras. Beliau menuturkan bahwa penghasil yang didapatkan tidak menentu, bahkan cenderung turun dengan adanya musim penghujan saat ini, karena dianggap es lebih cocok dinikmati di musim panas. Dari hasil berjualan es jus buah ini, pendapatan yang diperoleh Pak Riski sekitar Rp. 80.000 hingga 100.000,. per harinya. Bila dikalkulasi, maka pendapatan Pak Riski

[11] Candra, *Wawancara*, Surabaya, 20 Februari 2021.
[12] Saroh, *Wawancara*, Surabaya, 23 Februari 2021.
[13] Indra, *Wawancara,* Surabaya, 25 Februari 2021.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

selama satu minggu kurang lebih Rp. 630.0000, dan mencapai angka Rp. 2.700.000,. perbulannya. Dari penghasilan tersebut, dirasa masih kurang untuk mencukupi kebutuhannya yang sudah memiliki 1 anak.[14]

Atas hasil wawancara dengan Bu Lina. Beliau mengatakan bahwa memang usahanya masih baru, jadi mungkin masih belum banyak yang mengetahuinya. Untuk 2 bulan pertama Bu Lina menjalankan usahanya, omset yang didapatkan kurang lebih sekitar Rp. 4.500.000,. sampai dengan Rp. 5.000.000,. per bulannya. Penghasilan tersebut belum dipotong biaya belanja dsb. Jadi bila dikalkukasi pendapatan bersih Ibu Lina selama satu bulan hanya berkisar antara Rp. 2.500.000,. hingga Rp. 3.000.000,. perbulannya.[15]

D. Akibat Adanya Sewa

Berdasarkan data yang dihimpun dari lapangan dengan para narasumber, bahwa dari proses sewa-menyewa lahan kosong tersebut memiliki dampak positif dan dampak negatif. Adapun dampak positif atas sewa-menyewa lahan tersebut adalah manfaat dari pengelolaan lahan tersebut atas kehidupan ekonomi para penyewa karena menjadi tempat usaha bagi para penyewa sehingga mereka dapat memiliki penghasilan atas usahanya tersebut. Seperti halnya wawancara dengan Pak Candra yang sempat kebingungan selama beberapa waktu karena tidak ada pemasukan guna mencukupi kebutuhan keluarganya akibat PHK (Pemutusan Hak Kerja). Namun sekarang,

[14] Riski, *Wawancara*, Surabaya, 27 Februari 2021.
[15] Lina, *Wawancara*, Surabaya, 29 Februari 2021.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pak Candra telah memiliki penghasilan yang cukup guna menutup kebutuhan rumah tangganya.[16]

Dari hasil wawancara dengan Bu Saroh, selaku penjual gorengan. Beliau menuturkan bahwa sangat bersyukur dengan adanya penyewaan lahan ini. Anggapan demikian di karenakan beliau sangat bingung ingin membantu perekonomian keluarga yang serba pas-pasan tetapi tidak memiliki cukup tempat untuk membuka usaha, karena tempat tinggal Bu Saroh di sebuah rumah kos yang tidak mungkin untuk usaha yang akan mengotori kawasan tersebut. Namun sekarang, Bu Saroh dapat bernafas lega karena bisa menyalurkan hobi masaknya dan juga membantu menopang ekonomi keluarga.[17]

Begitu juga dengan wawancara bersama Pak Indra. Beliau mengatakan bahwa dari usaha cuci motor di tempat baru ini lumayan menambah penghasilannya. Bagaimana tidak, di tempat usaha yang lama beliau hanya mendapat omset setengah dari penghasilannya di tempat saat ini. Hal tersebut sangatlah meringankan pak Indra. Meskipun jika dihitung masih cukup untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, namun Pak Indra tetap memiliki angan-angan untuk menambah usahanya dengan merembet ke tambal ban dan berjualan bensin guna menambah pemasukannya.[18]

Hasil wawacara dengan Pak Riski selaku penjual es jus buah. Di awal membuka usaha es jus buah tersebut, Pak Riski mendapatkan penghasilan yang lumayan, karena saat itu masih musim panas. Lalu,

[16] Candra, *Wawancara*, Surabaya, 20 Februari 2021.
[17] Saroh, *Wawancara*, Surabaya, 23 Februari 2021.
[18] Indra, *Wawancara*, Surabaya, 25 Februari 2021.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

beberapa bulan kemudian, musim beralih ke penghujan. Atas hal tersebut, Pak Riski mengalami penurunan omset yang bisa dikatakan lumayan drastis. Namun, meskipun penghasilan Pak Riski mengalami penurunan, tetapi beliau tetap gigih berusaha menciptakan inovasi baru dan mengembangkan strategi pemasaran agar laris seperti semula. Hal tersebut dilakukan Pak Riski karena beliau masih bingung akan pekerjaan apa lagi yang bisa dilakukan mengingat wabah virus ini belum usai.[19]

Dari pemaparan Bu Lina, dari penghasilan yang ia dapatkan semenjak membuka usaha warung makan ini, beliau dapat mencukupi kebutuhannya sehari-hari tanpa meminta orang tuanya lagi. Rasa senang dan syukur selalu menyelimuti Bu Lina karena sudah bisa mandiri dan mencari nafkah. Meskipun penghasilan yang diperoleh bisa masih dianggap sedikit bagi Bu Lina, namun beliau tetap bisa memberikan uang kiriman kepada orang tuanya guna membalas rasa terimakasih atas perjuangan mereka membesarkan dan menyekolahkannya. Sekarang Bu Lina akan sedikit demi sedikit menambah menu masakannya dengan harapan semakin banyak menu semakin banyak pelanggan tertarik, dan omset Bu Lina bisa meningkat.[20]

[19] Riski, *Wawancara*, Surabaya, 27 Februari 2021.
[20] Lina, *Wawancara*, Surabaya, 29 Februari 2021.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN-MUI NO: 112/DSN-MUI/IX/2017 TERHADAP PRAKTIK PENYEWAAN LAHAN BUKAN MILIK SENDIRI DI DESA BENOWO KECAMATAN PAKAL KOTA SURABAYA

A. Analisis Penyewaan Lahan Bukan Milik Sendiri di Desa Benowo Kecamatan Pakal Kota Surabaya

Desa Benowo merupakah salah satu desa yang ada di kecamatan Pakal Kota Surabaya, dimana letaknya ada di paling barat kota Surabaya, dan berbatasan dengan kabupaten Gresik. Adapun di desa tersebut, telah terjadi perjanjian sewa-menyewa lahan oleh seseorang yakni Pak Mi'an kepada para penyewa yang kebanyakan berasal dari kabupaten Gresik.

Sebagaimana yang telah dipaparkan dalam hasil penelitian di bab sebelumnya, praktik sewa-menyewa lahan tersebut dilakukan karena adanya tuntutan kebutuhan ekonomi yang harus dipenuhi untuk kelangsungan hidup sehari-hari. Sehingga para penyewa yang sebagian besar merupakan kepala rumah tangga yang sudah memiliki anak, mau tidak mau harus memenuhi kebutuhannya dengan cara menghasilkan uang.

Dalam kenyataannya, para warga sekitar perbatasan Surabaya Gresik telah melakukan praktik sewa-menyewa lahan di daerah Benowo, Surabaya. Sebelumnya para penyewa hanya mengetahui bahwa lahan itu tidak ditempati

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sejak lama. Namun, setelah melihat Pak Mi'an membuka usaha disitu, para pengusaha pun mulai tertarik untuk ikut membuka usahanya di tanah tersebut.

Alasan para penyewa lahan menyewa lahan tersebut karena pertimbangan mereka. Beberapa pertimbangan itu antara lain yakni lahan cukup luas sehingga ekspektasinya mereka dapat membesarkan usaha mereka suatu saat nanti, kedua yakni letak lahan tersebut yang strategis yakni dekat dengan pusat pendidikan Sekolah Dasar dan Sekolah Menengah Pertama. Adapun di sana juga terdapat semacam warung yang digunakan sebagai tampat orang-orang dan siswa-siswi menunggu dijemput. Selain itu, lahan tersebut juga berada di pertigaan jalan raya utama dekat dengan perbatasan yang menghubungkan antara kota Surabaya dan kota Gresik.

Adapun dalam tata cara penyewaan lahan oleh Pak Mi'an yakni para penyewa datang kepada Pak Mi'an untuk menanyakan apakah masih tersedia lahan kosong yang dapat mereka sewa untuk ditempati guna membuka usaha. Pada awalnya Pak Mi'an menolak untuk menyewakan karena tidak tahu-menahu soal sewa-menyewa. Pada akhirnya setelah didatangi beberapa orang, Pak Mi'an mulai berpikir bahwa mungkin dengan menyewakan lahan tersebut dapat menjadi tambahan pemasukan baginya, meskipun pendapatan dari usaha bengkelnya sudah lumayan ramai, tetapi beliau tentu tetap merasa tergiur akan uang hasil penyewaan lahan tersebut.[1]

Setelah berpikir cukup lama, Pak Mi'an pun mulai menyetujui akan adanya praktik penyewaan lahan tersebut saat ada orang yang ingin

[1] Mi'an, *Wawancara*, Surabaya, 3 Januari 2021.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menyewanya. Pak Mi'an berdiskusi dengan istrinya, yakni Bu Suliah guna menetapkan ukuran dan harga sewa yang akan diberikan bilamana ada orang yang ingin menyewa lahan tersebut. Setelah berdiskusi panjang lebar, akhirnya Pak Mi'an dan Bu Suliah memutuskan bahwa akan menyewakan lahan seluas 3mx3m untuk setiap penyewa dengan tarif sebesar Rp. 200.000., per minggunya.

Dalam hal akad sewa-menyewa lahan. Seseorang medatangi Pak Mi'an guna menanyakan apakah lahan yang disebelah bengkel Pak Mi'an disewakan. Atas hal tersebut, Pak Mi'an memberikan penawaran berupa luas lahan sekitar 3mx3m dengan biaya yang dipatok dengan harga Rp. 200.000., per minggunya kepada penyewa. Dari tawaran tersebut, para penyewa kebanyakan akan menawar luas tanah yang lebih besar lagi karena berharap bisa menampung banyak konsumen dan lebih leluasa dalam menjalankan usahanya, serta melakukan negoisasi akan harga yang diberikan, biasanya mereka menawar antara Rp. 100.000 sampai dengan Rp. 150.000.[2]

Pada kegiatan penyewaan lahan bukan milik sendiri di desa Benowo Surabaya ini cukup memberikan banyak manfaat kepada para penyewanya. Bagaimana tidak, para penyewa yang kebanyakan memiliki tanggung jawab dalam pemenuhan ekonomi keluarganya telah terbantu dengan memiliki satu petak lahan di lahan tersebut untuk membuka usaha guna mendapatkan penghasilan.

[2] Mi'an, *Wawancara*, Surabaya, 3 Januari 2021.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pada penelitian mengenai penyewaan lahan bukan milik sendiri di Desa Benowo Surabaya oleh Pak Mi'an ini termasuk salah satu jenis dari akad-akad yang tercantum dalam fikih muamalah. Dimana dalam hal ini, terdapat satu atau beberapa pihak yang saling mengikatkan diri dalam bentuk perjanjian dalam hal melakukan atau tidak melakukan sesuatu dengan dasar kerelaan yang mengakibatkan timbulnya akibat hukum terhadap objeknya.

Adapun dalam proses sewa-menyewa lahan usaha di desa Benowo Surabaya ini menggunakan akad sewa-menyewa atau yang dikenal sebagai ijarah. Akad ini merupakan akad pemakaian atau perpindahan hak pakai atas suatu barang yang dalam hal ini berupa lahan kosong dengan imbalan (*ujrah*) kepada para penyewa tanpa adanya perpindahan kepemilikan lahan yang disewa tersebut.

Bila dirinci lebih lanjut, pola akad sewa-menyewa yang dilakukan Pak Mi'an dengan para penyewa telah memenuhi pengertian dari akad ijarah yang berasal dari berbagai sumber, baik dari pendapat ulama fikih empat mazhab yakni syafi'iyah, hanafiyah, malikiyah, dan hanabilah.

Lahan yang dipakai untuk objek sewa-menyewa ini sebenarnya milik seorang pengusaha kaya yang rumahnya terletak di Kota Gresik bagian selatan, yakni tepatnya di Desa Menganti.

Awal mulanya lahan tersebut digunakan Pak Mi'an secara cuma-cuma dengan meminjam kepada Pak Gunawan selaku pemilik

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

lahan tersebut guna dimanfaatkan sebagai tempat membuka usaha bengkel. Hal tersebut dilakukan Pak Mi'an karena beliau selama ini hanya bekerja sebagai tukang serabutan, yakni pekerjaan yang tidak menetap dengan penghasilan yang tidak menetap pula.

Pada praktiknya, para warga masyarakat yang menyewa lahan tersebut kepada Pak Mi'an untuk dijadikan sebagai tempat usaha. Awalnya para penyewa tersebut tidak mengetahui bagaimana status lahan yang mereka sewa kepada Pak Mi'an, mereka hanya tahu bahwa di lahan tersebut masih ada bagian yang kosong sehingga mereka menyewa kepada Pak Mi'an untuk dijadikan tempat mencari penghasilan.

Adapun dalam tata cara penyewaan lahan oleh Pak Mi'an yakni para penyewa datang kepada Pak Mi'an untuk menanyakan apakah masih tersedia lahan kosong yang dapat mereka sewa untuk ditempati guna membuka usaha. Pada awalnya Pak Mi'an menolak untuk menyewakan karena tidak tahu-menahu soal sewa-menyewa. Pada akhirnya setelah didatangi beberapa orang, Pak Mi'an mulai berpikir bahwa mungkin dengan menyewakan lahan tersebut dapat menjadi tambahan pemasukan baginya, meskipun pendapatan dari usaha bengkelnya sudah lumayan ramai, tetapi beliau tentu tetap merasa tergiur akan uang hasil penyewaan lahan tersebut.[3]

Dari hasil wawancara kepada narasumber selaku penyewa lahan tersebut, mereka memaparkan bahwa Pak Mi'an tetap bersikeras tidak

[3] Mi'an, *Wawancara*, Surabaya, 3 Januari 2021.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mau menambah luas lahan yang disewakan serta tidak bersedia untuk memberikan potongan harga sewanya. Jadi, semua penyewa lahan tersebut hanya dapat menyewa lahan seluas 3mx3m dengan tarif Rp. 200.000.,[4]

Adapun dalam hal penelitian ini, para pihak yang berakad yakni pak Mi'an dan para penyewanya telah memenuhi segala macam kewajiban yang harus ditunaikan guna pemenuhan hak dari pihak lainnya agar sama-sama diuntungkan

Berdasarkan perjanjian sewa-menyewa di desa Benowo ini, dapat digaris bawahi bahwa objek akad dalam hal ini adalah lahan kosong yang didapatkan hak pemanfaatannya oleh Pak Mi'an melalui akad *ariyah* kepada pemilik aslinya.

B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyewaan Lahan Bukan Milik Sendiri

Praktik sewa-menyewa yang terjadi di desa Benowo kota Surabaya ini berkaitan dengan status kepemilikan kekuasaan atas suatu objek atas pemanfaatannya. Dimana dalam hal ini yang dimaksud yakni akad *a>riyah*. Akad *a>riyah* sendri merupakan akad pinjam-meminjam atas suatu objek kepada orang lain guna dimanfaatkan sesuai dengan yang telah diperpanjikan di awal serta halal menurut syariah.

[4] Candra, *Wawancara*, Surabaya, 20 Februari 2021.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Permasalahan yang berkaitan dengan praktik penyewaan lahan bukan milik sendiri di desa Benowo kota Surabaya ini berawal dari adanya ketidakjelasan status kepemilihan ke kekuasaan pihak pemberi sewa atas pelaksanaan akad ijarah ini.

Dalam praktiknya, objek sewa-menyewa yang digunakan yakni berupa lahan kosong yang terletak di desa Benowo kota Surabaya tepatnya di Jl. Singgapur. Adapun pemilik asli lahan kosong tersebut ialah Pak Gunawan, sebagai pemegang hak milik seutuhnya, dan berhak atas pemanfaatan serta pengelolaan lahan tersebut.

Dalam teori *a>riyah*, bila dilihat dari objek sewa dalam akad ini adalah sebuah lahan yang telah lama dibiarkan kosong dan tidak terawat. Lahan tersebut merupakan milik dari seorang pengusaha yang tinggal di kabupaten Gresik, dengan status kepemilikan yang sah. Dalam hal ini, diketahui bahwa bila lahan tersebut berada dalam wilayah kekuasaan Pak Gunawan dalam hal setiap perbuatan hukum yang berlaku atasnya.

Dalam perjalanannya, suatu objek dapat berpindah kepemilikan hak gunanya kepada orang lain melalui beberapa cara, baik jual-beli, sewa-menyewa, wakaf, hibah, pinjam-meminjam, dan lain sebagainya sesuai dengan jenis-jenis akad yang ada dalam syariah. Sementara dalam penelitian ini, status kepemilikan hak lahan tersebut berpindah dari Pak Gunawan kepada Pak Mi'an melalui akad pinjam-meminjam.

Berdasarkan teori *a>riyah* dan ijarah diatas, bahwa praktik sewa-menyewa lahan yang dilakukan oleh beberapa penyewa kepada Pak

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Mi'an di desa Benowo kota Surabaya tidak sesuai dengan hukum Islam. Hal tersebut karena pelaksanaan akad ijarah lahan kosong di desa Benowo dianggap terdapat adanya kecacatan (*'aib*). Kecacatan dalam akad tersebut yakni tidak terpenuhinya salah satu syarat kepemilikan harta. Adapun rukun yang mengalami kecacatan dalam akad tersebut adalah objek sewa. Di mana objek dalam penelitian ini yakni lahan milik orang lain.

Adapun Pak Mi'an selaku pihak yang menyewakan lahan (*mu'jir*) tersebut telah menyewakan lahan kosong di Jl. Singgapur yang ditempatinya selama kurang lebih satu tahun, dan diperoleh dari akad pinjam-meminjam kepada Pak Gunawan selaku pemilik lahan.

Dalam *a>riyah*, dapat diketahui bahwa pemilik objek tidak mensyaratkan adanya batasan atau ketentuan dalam hal pemanfaatannya, maka peminjam dapat memanfaatkan untuk keperluan apapun selama tidak bertentangan dengan syariah. Kecuali pemilik memberikan syarat tertentu kepada peminjam yang menjadi pembatas akan pemanfaatannya.

Sementara dalam akad pinjam-meminjam yang dilakukan antara Pak Gunawan dengan Pak Mi'an tidak menyebutkan syarat apapun di dalamnya, sehingga dalam hal ini Pak Mi'an dapat memanfaatkan apapun sesuai kebutuhannya selama tetap seperti tujuan utama yakni mencari nafkah.

Namun, dalam hal yang berlaku di masyarkat sekitar, bahwa tidak pernah ada penyewaan lahan yang bukan miliknya kepada orang lain kecuali orang tersebut mendapatkan suatu objek dari hasil penyewaan. Sementara pada kasus lain, sesorang yang meminjamkan suatu objek yang bukan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

miliknya harus mendapat izin dari pemilik asli guna menjamin keabsahannya serta menghindari konflik yang mnungkin akan terjadi. Jadi dapat disimpulkan bahwa tidak membenarkan adanya penyewaan lahan milik orang lain tanpa adanya izin dari pemilik asli yakni Pak Gunawan.

Berdasarkan teori yang ada, dapat diketahui bahwa lahan yang menjadi objek sewa di desa Benowo Surabaya ini hanya boleh dimanfaatkan oleh Pak Mi'an sesuai apa yang diminta kepada Pak Gunawan yakni untuk membuka bengkel guna mencari nafkah. Jadi, Pak Mi'an dalam hal ini tidak boleh memanfaatkan untuk selain yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Dalam penelitian ini, penulis juga akan menganalisis keselarasan antara akad ijarah yang mengenai sewa manfaat atas lahan yang disewakan bukan atas kepemilikannya di Desa Benowo Surabaya dengan dasar hukum Fatwa DSN MUI No. 1112/DSN-MUI/IX/17 tentang ijarah. Adapun dalam Fatwa ini terbagi dalam sepuluh bagian, yaitu ketentuan umum; ketentuan hukum dan bentuk; ketentuan *shighat*; ketentuan *mu'jir*, *musta'jir*, dan *ajir*; ketentuan *mahall al-manfa'ah* dalam ijarah *'ala al-a'yan*; ketentuan manfaat dan waktu sewa, ketentuan *'amal*; ketentuan *ujrah*; ketentuan khusus; serta penutup.

Dalam fatwa tersebut, bagian ketentuan umum banyak membahas mengenai pengertian akad ijarah, para pihak yang terkait di dalamnya, serta jenis-jenisnya. Sementara dalam praktik sewa-menyewa lahan usaha di Desa Benowo Surabaya ini telah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalamnya. Beralih ke bab kedua yang membahas mengenai bentuk akad ijarah yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

terbagi atas 2 macam. Adapun dalam penelitian ini menggunakan akad ijarah *'ala al-a'yan*.

Di ketentuan ketiga membahas mengenai *shighat* akad ijarah. Dimana *shighat* akad harus dinyatakan secara jelas melalui media lisan, tulisan, isyarat atau tindakan yang difahami oleh para pihak terkait. Sementara dalam penelitian ini, akad dilangsungkan dengan tanda kata sepakat oleh *mu'jir* dann *musta'jir* akan segala hal yang terkait di dalamnya seperti halnya estimasi sewa, luas lahan, pemanfaatan lahan, serta ujrahnya. Jadi, dapat dikatakan bahwa akad sewa-menyewa ini telah sesuai dengan ketentuan yang ada karena dalama akad yang dilakukan Pak Mi'an dan para penyewa telah memenuhi beberapa hal yakni estimasi sewa kepada setiap penyewa, lalu luas lahan yang disewakan, pemanfaatan lahan sewa oleh penyewa serta *ujrah* yang harus diserahkan kepada pemberi sewa. Hal tersebut telah sesuai dengan pendapat para ulama yang mewajibkan adanya kata yang klausanya mirip dengan saya sewakan dan saya terima sewanya.

Menginjak pada ketentuan keempat yang membahas mengenai *mu'jir*, *musta'jir*, dan *ajir*. Disini dijelaskan bahwa akad *ijarah* boleh dilakukan oleh orang atau yang dipersamakan dengannya, baik berupa badan hukum atau tidak berbadan hukum. Dengan tambahan para pihaknya diwajibkan cakap hukum. Adapun syarat *mu'jir* yakni memiliki kewenangan (wilayah) berupa *ashliyyah* maupun *niyabiyyah* dan mampu menyerahkan manfaat, sedangkan *musta'jir* memiliki kemampuan membayar *ujrah*. Adapun dalam penelitian ini, pihak *mu'jir* dan *musta'jir* berupa orang yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tidak berbadan hukum, dan dianggap telah sesuai dengan ketentuan yang ada. Namun, dalam hal wilayah, pihak *mu'jir* tidak memenuhi unsur tersebut dikarenakan penguasaan atas lahan tersebut berdasarkan akad yang disepakati oleh Pak Mi'an dengan Pak Gunawan hanya sebatas penggunaan lahan tersebut guna membuka usaha, bukan untuk menyewakan kembali kepada pihak lain. Jadi, dalam hal ini, Pak Mi'an dianggap tidak memenuhi ketentuan dalam fatwa ini. Dimana hal tersebut juga sesuai dengan pendapat ulama dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang mewajibkan kewenangan wilayah atas objek sewa.

Dilanjutkan dengan bagian kelima yang membahas mengenai *mahall al-manfa'ah* dalam ijarah *'ala al-a'yan*. Disini menjelaskan bahwa *mahall al-manfa'ah* harus berupa barang yang dapat dimanfaatkan dan manfaat tersebut dibenarkan oleh syariah serta dapat diserahterimakan saat atau di waktu yang telah ditentukan pada akad awal. Sementara dalam penelitian ini, objek sewa yang berupa lahan kosong tentu dapat dimanfaatkan serta pemanfaatannya guna membuka usaha telah sesuai dengan syariah serta objek tersebut dapat diserahterimakan kepada penyewa pada saat akad.

Menginjak bagian ketujuh yang membahas mengenai ketentuan *'amal* yang dilakukan *ajir*. Dalam hal ini tidak termasuk dalam masalah penelitian yang diangkat, sehingga ketentuan ini tidak digunakan. Diteruskan dengan bagian kedelapan yang membahas mengenai ketentuan *ujrah*. Adapun disini menerangkan bahwa *ujrah* dapat berupa uang, manfaat barang, jasa, atau barang yang dapat dimanfaatkan berdasarkan syariah dan peraturan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

perundang-undangan yang berlaku; kejelasan mengenai kuantitas dan kualitas *ujrah*; proses pembayaran; dan pengembalian bila terdapat kekurangan manfaat yang didapatkan. Sementara dalam penelitian ini, *ujrah* yang diberikan berupa uang tunai sejumlah Rp. 200.000., perminggunya dengan pembayaran setiap tanggal jatuh tempo sesuai kesepakatan antara masing-masing penyewa dengan pemberi sewa.

Di bab kesembilan yang membahas mengenai ketentuan khusus untuk kegiatan atau produk. Dimana telah dipaparkan 5 fatwa penjelasan yang lebih rinci mengenai macam-macam praktik ijarah. Adapun dalam penelitian ini termasuk akad ijarah berbentuk Ijarah *maushufah fi al-dzimmah* (IMFD) yang tercantum dalam Fatwa DSN-MUI No. 101/DSN-MUI/X/2016. Di dalam fatwa tersebut terdapat ketentuan yang lebih spesifik mengenai akad ijarah ini. Bila ditinjau lebih lanjut, isi dari fatwa tersebut sudah dimuat dalam fatwa ijarah secara umum.

Pada akhir bagian dari fatwa ini membahas mengenai penyelesaian sengketa bilamana terdapat ketidaksesuaian dengan perjanjian yang telah disepakati bersama dan dapat diselesaikan dengan cara musyawarah dan dilanjut ke lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah bilamana tidak menemukan kesepakatan. Dimana dalam penelitian ini, tidak disebutkan bagaimana cara penyelesaian saat terjadi sengketa dalam akad awal antara masing-masing penyewa dengan Pak Mi'an selaku pemberi sewa.[5]

[5] Candra, *Wawancara*, Surabaya, 20 Februari 2021.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Menurut ketentuan objek sewa, dikatakan bahwa pemberi sewa harus memiliki kewenangan wilayah atasnya. Dalam akad yang dilakukan oleh Pak Gunawan dan Pak Mi'an, hanya sepakat bahwa akan digunakan untuk membuka usaha, bukan untuk hal lainnya. Dari sini dapat diketahui bahwa lahan tersebut memang dikuasai secara penuh oleh Pak Mi'an tetapi hanya sebatas untuk keperluan membuka usaha. Oleh sebab itu, lahan tersebut tidak sah untuk dijadikan objek sewa karena tidak memiliki kewenangan untuk melakukannya.

Berdasarkan teori *a>riyah*, ijarah, dan fatwa DSN-MUI diatas, bahwa praktik penyewaan lahan bukan milik sendiri yang dilakukan oleh Pak Mi'an kepada para pedagang yang terjadi di desa Benowo Surabaya tidak sesuai dengan hukum Islam. Hal tersebut karena pada akad sewa-menyewa itu ditemukan adanya kecacatan (*'aib*). Kecacatan dalamam akad ijarah tersebut ialah tidak terpenuhinya salah satu rukun dan syarat akad ijarah. Adapun rukun dan syarat yang dimaksud ialah objek sewanya, yakni lahan milik orang lain.

Pak Mi'an selaku pihak yang menyewakan telah menyewakan lahan milik orang lain berupa lahan kosong untuk disewakan kepada para pedagang. Padahal lahan tersebut diperoleh dengan akad pinjam-meminjam. Dimana akad pinjam-meminjam itu Pak Mi'an hanya mengatakan bahwa ingin mendirikan usaha bengkel las, dengan kewenangan terbatas untuk membuka usaha saja. Artinya, Pak Mi'an tidak dapat memanfaatkan selain hal yang telah diperjanjikan tersebut. Adapun bila ingin melakukan penyewaan kepada pihak

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

lain, terlebih dahulu harus meminta izin kepada Pak Gunawan selaku pemilik lahan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari pengumpulan dan analisis data dari penelitian yang berjudul analisis hukum Islam terhadap penyewaan lahan bukan milik sendiri di desa Benowo kecamatan Pakal kota Surabaya. Maka kesimpulan yang dapat ditarik yakni:

1. Dalam praktik penyewaan lahan bukan milik sendiri di desa Benowo Surabaya yaitu sewa-menyewa lahan untuk digunakan sebagai lapak membuka usaha di desa Benowo. Lahan yang digunakan merupakan lahan milik Pak Gunawan yang dipinjam oleh Pak Mi'an dengan akad a>riyah. Akad sewa-menyewa yang dilakukan secara lisan. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi penyewaan lahan tersebut yakni kebutuhan ekonomi Pak Mi'an, ditambah beberapa penyewa yakni Pak Candra, Pak Riski yang kehilangan pekerjaanya. Bu Saroh yang harus menutupi kekurangan kebutuhan sehari-hari. Pak Riski yang usahanya mulai sepi. Serta Bu Lina yang harus beursaha memenuhi kebutuhan yang tidak lagi ditanggung keluarganya.
2. Mengenai analisis hukum Islam terhadap sewa-menyewa lahan ini juga dinilai tidak sesuai dengan ketentuan yang ada. Hal tersebut karena terdapat kecacatan dalam akad ijarah tersebut. Objek akad seharusnya

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

diketahui status kepemilikannya dan wajib dimiliki sepenuhnya oleh *mu'jir*. Dalam sewa-menyewa lahan ini, Pak Mi'an selaku *mu'jir* telah menyewakan sebagian lahan yang tidak digunakan untuk menjalankan usahanya kepada pihak lain. Padahal dalam akad *a>riyah* yang telah dilakukan oleh Pak Mi'an dan Pak Gunawan, peminjaman lahan hanya sebatas untuk membuka usaha, bukan dalam hal lain. Hal yang sama juga terdapat dalam Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 yang dianggap terdapat ketidaksesuaian dengan pasal yang ada di dalamnya yakni pemberi sewa diwajibkan memiliki kewenangan *ashliyyah* (pemilik) maupun *niyabiyyah* (wakil dari pemilik atau walinya), dimana dalam kasus ini Pak Mi'an selaku pemberi sewa tidak masuk dalam kedua kategori tersebut sehingga dianggap tidak memiliki wewenang dalam penyewaan lahan tersebut. Oleh sebab itu, objek pada akad tersebut dianggap tidak sah karena tidak dalam kewenangan *mu'jir*.

B. Saran

1. Bagi masyarakat khususnya pelaku praktik sewa-menyewa lahan usaha yakni Pak Mi'an selaku pemberi sewa meminta izin kepada pemilik lahan yakni Pak Gunawan akan sewa menyewa yang dilakukan atas tanahnya yang tidak terpakai, sehingga akan lebih bermanfaat bila digunakan untuk kemaslahatan orang lain. Serta bagi para penyewa hendaknya mengkonfirmasi status lahan yang mereka sewa dan bermusyawarah untuk mencari solusi terbaik.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini dapat dimanfaatkan sebagai rujukan guna penelitian lanjutan khususnya yang berhubungan dengan sewa menyewa lahan dengan akad ijarah. Penulis menyadari bahwa penelitian ini jauh dari kata sempurna. Maka dari itu, penulis berharap kepada peneliti selanjutnya guna memperoleh hasil yang sesuai dan lebih relevan dengan hukum Islam dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Achmadi, Abu, dan Cholid Narkubo. *Metode penelitian*. Jakarta: PT Bumi Aksara, 2005.

Ali, Abu Husain. *Al-Hidayah Ala Syarhi Bidayati Al-Mubtadi'*. Vol 3. Mesir: t.p, t.t.

Al-Bukhari, Imam dan Abu Hasan al-Sindi. *Sahih bukhari bihasiyat imamal-Sindi*. juz II. Lebanon: Dar al-Kitab al-Ilmiyah, 2008.

Al-Bukhari, Imam. *Sahih Bukhari*, juz III. Lebanon: Dar al-Kitab al-Ilmiyah, 1992.

Al-Ghazaly, Muhammad bin Qasim. *Fathul Qarib*. Surabaya: Al-Hidayah, 1991.

Al-Jaziri, Abd al-Rahman. *Fiqh 'Ala Madzhabib al-Arba'ah*. Kairo: Dar al-Hadits, 1994.

Al-Kansani, Alaudin. *Bada'iu as-Sana'i fi Tartib asy-Syara'I*, Juz V. Mesir: Syirkah al-Matbu'ah, t.t.

Ahmad, Syihabuddin. *Hasyiyah Ala Minhaji At-Thalibin*, Vol 3. Mesir: Darul Fikr, t.t.

Arikunto, Suharsimi. Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik. Jakarta: Rineka Cipta, 1998.

Asy-Syarbini, Muhammad bin Ahmad al-Khatib. *Mughnil Muhtaj*, Juz 2. Beirut: Dar al-Kitab al-Alamiyah, 1994.

Data Monografi Benowo Februari 2021.\

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Ijarah.

Fakultas Syariah dan Hukum. *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*. Surabaya: UIN Sunan Ampel, 2017.

Ghazaly, Abdul Rahman, dkk. *Fiqih Muamalat*. Jakarta: Fajar Interpratama Offset, 2010.

Hadi. Sutrisno. *Metodologi Research I*. Yogyakarta: Andi, 1987.

Hafizh, Azhar Harun. *Fiqh Muamalah.* Surakarta: Muhammadiyah University

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Press, 2017.

Haroen, Nasrun. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.

Amrullah. *Tafsir Ayat Ahkam*. Pamekasan: Duta Media, 2020.

Hidayat, Enang. *Transaksi Ekonomi Syariah*. Bandung: Remaja Rosdakarya Offset, 2016.

Khamsiyah, Siti. *Analisis Teori Ijarah Terhadap Sewa Menyewa Tanah Pemkot Surabaya Oleh Rukun Tetangga (RT) 01 Kepada Para Pedagang di Tandes Surabaya*, Surabaya. Surabaya: Uin Sunan Ampel, 2019.

Khosyi'ah, Siah. *Fiqh Muamalah Perbandingan*. Bandung: Pustaka Setia, 2014.

Lubis, Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 1994.

Maryani, Ira. *Tinjauan Hukum islam Terhadap Penjualan Harta Orang Lain Tanpa Seizin Pemiliknya di Kalangan Masyarakat Kecamatan Sawang Aceh Utara*, Uin Sunan Ampel, Surabaya, 2017.

Muhajir, Noeng. *Metodologi Kualitatif*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, t.p, 2004.

Mas'adi, Ghufron A. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta: PT Grapindo Persada, 2002.

Putri, Lili Andria. Hukum Sewa Menyewa Mobil Tanpa Izin Dari Pemiliknya Menurut Mazhab Syafi'i (Studi Kasus di PKS PTPN III Kebun Torgamba Kabupaten Labuhan Ratu. Medan: Uin Sumatera Utara, 2017.

Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Depok: Kencana, 2017.

Rasyid, Sulaiman. Fiqh Islam. Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2002.

Rijal, Agus. *Utang Halal. Utang Haram*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2013.

Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Ekonomi Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.

Sabiq, Sayyid. *Fiqih Sunnah 13*. Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006.

-------. *Fiqih Sunnah 5*, (Abu Aulia dan Abu Syauqina). Jakarta: PT Pustaka Abdi Bangsa, 2018.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Rose, Belleana Holy. *Pelaksanaan Sewa Menyewa Lahan Dagang di Rest Area Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Rest di Area Wates Kecamatan Gadingrejo Kabupaten Pringsewu*, Lampung. Uin Raden Intan, 2019.

Safitri, Rizki. *Tinjauan Hukum Islam Tentang Menyewakan Kembali Rumah Sewaan (Studi Pada Kontrakan Rumah di Kelurahan Tanjungkarang, Lampung.* Uin Raden Intan, 2018.

Sofyan, Amir Baidhowi. *Praktik Sewa Menyewa Lahan Usaha Milik pemerintah Kota Salatiga Perspektif Hukum Islam dan Peraturan Daerah Kota Salatiga (Studi Kasus di Desa Metes Kelurahan Blotongan Kecamatan Sidorejo Kota Salatiga*. Salatiga: IAIN Salatiga, 2019.

Sudarsono. *Pokok-Pokok Hukum Islam*. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1992.

Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah.* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.

Sukirno, Sadono. *Pengantar Teori Mikro Ekonomi*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.

Wahab, Moch Abdul. *Fiqih Pinjam Meminjam*. Jakarta: Rumah Fiqih, 2018.

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

Tjitrosudibio , R. Subekti. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT Balai Pustaka, 2014.

Yusdani. *Sumber Hak Milik Dalam Prespektif Hukum Islam*. Jurnal Al Mawaris IX, 2003.

Zuhaili, Wahbah. *Al-Fiqh Al-Islami Wa Adillatuhu*, Juz V. Damsyiq: Dar al-Fikr al-Ma'asir, 2004.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id