

**PENYEWAAN TANAH JAMINAN PERSPEKTIF MAQASID SYARIAH
DAN HUKUM POSITIF**

(Studi Kasus Desa Siman, Kecamatan Kepung, Kabupaten Kediri)

SKRIPSI

Ditulis Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan

Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (SH)



Oleh :

Nova Purwandini

21302069

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) SYEKH WASIL KEDIRI

2025

HALAMAN JUDUL

**PENYEWAAN TANAH JAMINAN PERSPEKTIF MAQASID SYARIAH
DAN HUKUM POSITIF**

(Studi Kasus Desa Siman, Kecamatan Kepung, Kabupaten Kediri)

SKRIPSI

Diajukan kepada Universitas Islam Negeri (UIN) Syekh Wasil Kediri untuk
memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan program Sarjana

Disusun Oleh:

Nova Purwandini

NIM. 21302069

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) SYEKH WASIL KEDIRI

2025

HALAMAN PERSETUJUAN

**PENYEWAAN TANAH JAMINAN PERSPEKTIF MAQASID SYARIAH
DAN HUKUM POSITIF**

(Studi Kasus Desa Siman, Kecamatan Kepung, Kabupaten Kediri)

SKRIPSI

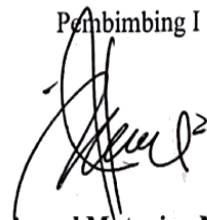
Disusun Oleh:

Nova Purwandini

NIM. 21302069

Disetujui Oleh :

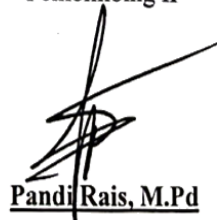
Pembimbing I



Amrul Mutaqin., MEI

NIP. 197605072008011013

Pembimbing II



Pandi Rais, M.Pd

NIP. 198306102025211008

NOTA DINAS

Kediri, 19 November 2025

Lampiran : 4 (Empat) berkas
Hal : Bimbingan Skripsi
Kepada
Yth, Dekan Fakultas Syariah
Di
Jl. Sunan Ampel 07 Nronggo Kediri

Assalamu'alaikum, Wr. Wb.

Memenuhi permintaan Dekan Fakultas Syariah untuk membimbing penyusunan skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : Nova Purwandini

NIM : 21302069

Judul : Penyewaan Tanah Jaminan Perspektif Maqashid Syariah dan Hukum Positif (Studi Kasus di Desa Siman Kecamatan Kepung Kabupaten Kediri)

Setelah diperbaiki materi dan susunanya, kami berpendapat bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat sebagai kelengkapan ujian tingkat akhir Sarjana Strata Satu (S-1).

Bersama ini kami lampirkan berkas naskah skripsinya, dengan harapan dapat segera diujikan dalam Sidang Munaqosah.

Demikian harap maklum dan atas kesediaanya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum, Wr. Wb.

Pembimbing I



Amrul Mutaqin., MEI

NIP. 197605072008011013

Pembimbing II



Pandi Rais, M.Pd

NIP. 198306102025211008

HALAMAN PENGESAHAN

PENYEWAAN TANAH JAMINAN PERSPEKTIF MAQASID SYARIAH DAN HUKUM POSITIF

(Studi Kasus Desa Siman, Kecamatan Kepung, Kabupaten Kediri)

Nova Purwandini

21302069

Telah diujikan di depan Sidang Munaqosah Fakultas Syariah Universitas Islam
Negeri (UIN) Syekh Wasil Kediri pada tanggal 16 Desember 2025

Tim Penguji:

1. Penguji Utama
Dr. Abdullah Taufiq., SH., MH
NIP. 196706222006041009
2. Penguji I
Amrul Mutaqin., MEI
NIP. 197605072008011013
3. Penguji II
Pandi Rais, M.Pd
NIP. 198306102025211008

(.....)

(.....)

(.....)

Kediri, 29 Desember 2025

Dekan Fakultas Syariah UIN Syekh Wasil Kediri



Dr. Khamim, M.Ag
NIP. 196406242002121001

MOTTO

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

شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

"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" (Al-Maidah:2)

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nova Purwandini

NIM : 21302069

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Fakultas : Syariah

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul "**Penyewaan Tanah Jaminan Perspektif Maqashid Syariah dan Hukum Positif (Studi Kasus di Desa Siman Kecamatan Kepung Kabupaten Kediri)**" benar benar murni tulisan peneliti dan bukan plagiasi seluruhnya.

Apabila pada kemudian hal terbukti bahwa skripsi ini hasil plagiasi, maka penulis bersedia menerima konsekuensi dari perbuatan tersebut dengan ketentuan yang berlaku.

Kediri, 19 November 2025

Yang menyatakan



Nova Purwandini

HALAMAN PERSEMBAHAN

Puji syukur kehadiran Allah SWT penulis panjatkan atas Rahmat, serta hidayah-Nya penulis mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan lancar. Dengan penuh rasa syukur dan kerendahan hati, penulis mempersembahkan skripsi ini sebagai wujud rasa terima kasih penulis kepada mereka yang telah memberikan kontribusi besar dalam perjalanan hidup penulis, terutama dalam menyelesaikan skripsi ini. Perjalanan panjang ini tidak selalu mudah, ada air mata, keraguan, rasa lelah, hingga titik dimana saya hampir menyerah. Namun melalui doa, dukungan dari orang-orang terbaik dalam hidup penulis, penulis dapat berdiri sampai pada titik ini dan menyelesaikan skripsi ini dengan penuh keyakinan.

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

1. Bapak Purgianto dan Ibu Juwarni selaku kedua orang tua penulis, yang selalu mengupayakan pendidikan yang terbaik untuk penulis, terima kasih atas segala pengorbanan yang tidak pernah berhenti demi penulis bisa menyelesaikan pendidikan hingga sarjana.
2. Bapak Amrul Mutaqin., MEI selaku Dosen Pembimbing 1 dan Bapak Pandi Rais, M.Pd selaku Dosen Pembimbing 2 yang telah sabar dalam memberikan arahan dan bimbingan serta pemahaman bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini sehingga dapat terselesaikan dengan baik.
3. Untuk Kakak penulis, Dodik Prayitno, terima kasih atas segala dukungan dan selalu mengupayakan yang terbaik untuk penulis sehingga dapat menyelesaikan pendidikan hingga Menuju sarjana.

4. Untuk sahabat-sahabat penulis Marsheilla Hidayatul Rohmah dan Kristin Dwi Septiningtyas, terimakasih atas doa dan dukungan kepada penulis untuk segera menyelesaikan skripsi ini.
5. Untuk semua orang disekitar penulis yang tidak bisa penulis sebutkan satu satu, terimakasih banyak atas doa yang diberikan kepada penulis.
6. Terakhir untuk penulis sendiri, terima kasih sudah bertahan dan berjuang sejauh ini, terima kasih karena tidak menyerah ketika semua terasa berat selama penulisan skripsi ini.

ABSTRAK

Nova Purwandini. Dosen Pembimbing: Amrul Mutaqin., MEI dan Pandi Rais, M.pd. *Penyewaan Tanah Jaminan: Perspektif Maqashid Syariah dan Hukum Positif (Studi Kasus di Desa Siman, Kecamatan Kepung , kabupaten Kediri)*. Skripsi. Program Studi Hukum Ekonomi Syariah. Fakultas Syariah. Universitas Islam Negeri (UIN) Syekh Wasil Kediri. 2025.

Kata Kunci: Sewa, Rahn, Jaminan.

Penyewaan tanah jaminan merupakan praktik pemanfaatan tanah dalam hubungan utang piutang di pedesaan yang dikenal dengan istilah sende. Dalam praktik ini, pemilik tanah (debitur) menggadaikan tanahnya kepada pihak pemberi pinjaman (kreditur) sebagai jaminan atas utang. Yang menjadi menarik adalah ketika tanah yang telah digadaikan tersebut tidak dikelola oleh kreditur, tetapi justru disewakan kembali kepada pemilik aslinya. Dengan demikian, debitur harus membayar sewa untuk menggarap tanah miliknya sendiri, sementara kreditur mendapatkan manfaat dari tanah tersebut tanpa status kepemilikan yang sah. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan ketidakadilan, terutama ketika kreditur memperoleh keuntungan lebih besar dari tanah yang bukan miliknya. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan praktik penyewaan tanah jaminan di Desa Siman Kecamatan Kepung Kabupaten Kediri dan menganalisisnya berdasarkan Maqasid Syariah dan ketentuan hukum positif, serta membandingkan kedua perspektif tersebut.

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif. Data primer diperoleh melalui wawancara dan observasi kepada masyarakat pelaku praktik sende, sedangkan data sekunder diperoleh dari buku, jurnal, dokumen hukum, serta peraturan perundang-undangan terkait. Data dianalisis secara deskriptif-analitis dengan cara menghubungkan temuan lapangan dengan konsep maqasid syaria serta hukum positif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyewaan tanah jaminan pada prinsipnya tidak dapat dinilai terlarang secara mutlak, baik dalam perspektif Maqasid Syariah maupun hukum positif. Namun, praktik penyewaan tanah jaminan yang terjadi di Desa Siman belum memenuhi kepastian hukum. Dari perspektif Maqasid Syariah, praktik tersebut berpotensi menimbulkan ketidakadilan karena adanya pengambilan manfaat atas barang jaminan yang merugikan debitur. Sementara itu, dari perspektif hukum positif, praktik ini tidak sepenuhnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya terkait kewenangan pemanfaatan tanah jaminan dan keabsahan perjanjian. Dengan demikian, baik Maqasid Syariah maupun hukum positif menegaskan bahwa penyewaan tanah jaminan hanya dapat dibenarkan apabila dilaksanakan sesuai dengan prinsip keadilan dan ketentuan hukum yang berlaku.

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Huruf Transliterasi

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin
ا	Alif	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B
ت	Ta	T
ث	Ŝa	Ŝ
ج	Jim	J
ح	Ĥa	Ĥ
خ	Kha	Kh
د	Dal	D
ذ	Žal	Ž
ر	Ra	R
ز	Za	Z
س	Sin	S
ش	Syin	Sy
ص	Ŝad	Ŝ
ض	Ďad	Ď
ط	Ṭa	Ṭ
ظ	Za	Z

ع	‘Ain	‘ _
غ	Gain	G
ف	Fa	F
ق	Qof	Q
ك	Kaf	K
ل	Lam	L
م	Mim	M
ن	Nun	N
و	Wau	W
هـ	Ha	H
ء	Hamzah	_ ’
ي	Ya	Y

B. Vokal Pendek

Vokal pendek atau tunggal dalam Bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya ialah:

Tanda	Nama	Huruf Latin
َ	Fathah	A
ِ	Kasrah	I
ُ	Dammah	U

C. Vokal Panjang

Vokal panjang atau disebut Maddah dilambangkan dengan harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda berupa coretan di atas huruf seperti contoh berikut:

فَات : fāta

سَيِّدِي : sīdī

دُومَة : dūma

D. Ta Marbutah

Ta Marbutah transliterasinya terbagi menjadi dua, yakni ta' marbutah hidup dan ta' marbutah mati. Jika dimatikan ditulis h, jika dihidupkan sebab berangkai dengan kata lain ditulis t.

Contoh:

1. *Ta marbutah* mati

مَدْرَسَة : madrasah

2. *Ta marbutah* hidup

سَيِّدَةُ الْمَدِينَةِ : sayyidatu al-madīnah

E. Syaddah (tasydid)

Syaddah (tasydid) dalam transliterasinya dilambangkan dengan pengulangan huruf (konsonan ganda). Contoh:

كَتَّبَ : Kattaba

الله : Allah

F. Kata Sandang Alif + Lam

Ketika ada huruf alim + lam baik diikuti oleh huruf syamsiyah maupun huruf qamariyah, dalam pedoman transliterasinya kata sandang ini tetap ditulis al, tidak mengikuti bunyi huruf langsung yang mengikutinya. Kata sandang ini ditulis terpisah dari kata yang mengikutinya serta dihubungkan dengan garis mendatar (-).

Contoh:

الْجَلَالُ : Al-Jalālu

الْحَمْدُ : Al-Hamdu

G. Huruf Kapital

Penulisan huruf kapital disesuaikan dengan EYD.

H. Lain-lain

Kata-kata yang telah baku dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), seperti ijtiḥad, ijmak, Al-Qur'an, dan ḥadits, tetap ditulis sesuai ejaan yang ditetapkan oleh kamus tersebut.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alamin, puji syukur kehadiran Allah SWT, Yang telah memberikan Rahmat, Taufik serta hidayahnya, sehingga skripsi dengan judul : "Penyewaan Tanah Jaminan Perspektif Maqashid Syariah dan Hukum Positif (Studi Kasus Desa Siman, Kecamatan Kepung, Kabupaten Kediri)" ini dapat terselesaikan. Salawat dan salam senantiasa tercurahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW yang telah menuntun umatnya menuju agama Allah SWT, sehingga tercerahkanlah kehidupan saat ini.

Pada penyusunan skripsi ini, banyak pihak yang terlibat dalam membantu penyelesaiannya. Oleh karena itu, patut diucapkan terima kasih teriring doa jazaakumullahu ahsanal jaza kepada mereka yang telah banyak membantu, membimbing, dan memberikan dukungan demi penulisan skripsi ini, yaitu:

1. Bapak Prof. Dr. Wahidul Anam, M.Ag., selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Syekh Wasil Kediri.
2. Bapak Prof. Dr. Khamim M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Syekh Wasil Kediri.
3. Bapak Amrul Mutaqin, M.El., selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Syekh Wasil Kediri.
4. Bapak Amrul Mutaqin, M.El., selaku Dosen Pembimbing 1 dan Bapak Pandi Rais, M.Pd, selaku Pembimbing II yang telah Sabar dalam memberikan arahan dan bimbingan serta pemahaman bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini sehingga dapat terselesaikan dengan baik.
5. Seluruh bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri (UIN) Syekh Wasil Kediri yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, tanpa mengurangi rasa hormat, penulis mengucapkan banyak terima kasih atas ilmu yang telah diajarkan kepada penulis selama proses pembelajaran di bangku perkuliahan.

6. Kedua orang tua tercinta yakni Bapak Purgianto dan Ibu Juwarni yang senantiasa tak pernah lelah dan senantiasa memperjuangkan dan mendoakan apa yang penulis impikan.
7. Seluruh sahabat penulis yang selalu menemani, menyemangati, dan telah menyadarkan penulis untuk segera menyelesaikan skripsi ini.
8. Semua teman teman angkatan 2021 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah yang telah berjuang bersama mulai awal tinggal akhir selesainya masa perkuliahan ini.

Dengan terselesaikan laporan skripsi ini, penulis menyadari bahwa penulisan ini masih jauh dari sempurna. Penulis berharap ilmu yang diperoleh selama kuliah dapat memberikan manfaat dan menjadi amal kebaikan baik di dunia maupun diakhirat. Sebagai manusia yang tidak luput dari kekhilafan, penulis sangat mengharapkan pintu maaf serta kritik dan saran dari semua pihak demi upaya perbaikan di waktu yang akan datang.

Kediri, 19 November 2025

Nova Purwandini

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
NOTA DINAS	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
HALAMAN ABSTRAK	ix
PEDOMAN TRANSLITERASI	x
KATA PENGANTAR	xv
DAFTAR ISI	xvii
DAFTAR TABEL	xxi
DAFTAR GAMBAR	xxii
DAFTAR LAMPIRAN	xxiii
BAB I: PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Penelitian Terdahulu	10
BAB II: LANDASAN TEORI	15
A. Sewa Menyewa Dalam Islam (Ijarah)	15
1. Pengertian Sewa Menyewa (Ijarah)	15
2. Dasar Hukum Sewa Menyewa (Ijarah)	17
3. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa (Ijarah)	20
B. Gadai Menurut Hukum Islam (Rahn)	23
1. Pengertian Gadai (Rahn)	23
2. Dasar Hukum Gadai (Rahn)	24
3. Rukun dan Syarat Gadai (Rahn)	27
4. Pemanfaatan Barang Gadai (Rahn)	31
5. Berakhirnya Akad Gadai (Rahn)	41
C. Maqashid Syari'ah	43
1. Pengertian Maqashid Syari'ah	43
2. Tujuan Maqashid Syari'ah	45
3. Lima Perlindungan Pokok dalam Maqashid Syariah	47
D. Sewa Menyewa Menurut Hukum Positif	50
1. Pengertian Sewa Menyewa	50

2. Hak dan Kewajiban Sewa Menyewa	51
E. Jaminan Tanah Menurut Hukum Positif Indonesia	52
1. Pengaturan Tanah dalam UUPA	52
2. Hak Tanggungan sebagai Sarana Jaminan atas Tanah (UU No. 4 Tahun 1996)	54
3. Syarat Sah Perjanjian Jaminan atas Tanah	55
4. Keabsahan Perjanjian Lisan dalam Konteks Jaminan Tanah	56
BAB III: METODE PENELITIAN	58
A. Jenis Penelitian	58
B. Pendekatan Penelitian	59
C. Sumber Data	59
D. Teknik Pengumpulan Data	60
E. Teknik Analisi Data	62
BAB IV: PAPARAN DATA DAN TEMUAN PENELITIAN	63
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	63
B. Paparan Data	67
C. Temuan Penelitian	81
BAB V: Pembahasan	86
A. Praktik Penyewaan Tanah Jaminan di Desa Siman, Kecamatan Kepung, Kabupaten Kediri	86
B. Analisis Perspektif Maqasid Syariah terhadap Penyewaan Tanah Jaminan di Desa Siman	88
C. Analisis Perspektif Hukum Positif terhadap Penyewaan Tanah Jaminan di Desa Siman	90
D. Perbandingan Perspektif Maqasid Syariah dan Hukum Positif	93
BAB VI: PENUTUP	100
A. Kesimpulan	100
B. Saran	101
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABLE

Tabel 4.1	
Tabel 4.2	
Tabel 4.3	
Tabel 4.4	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1

Gambar 2

Gambar 3

Gambar 4

Gambar 5

Gambar 6

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Pedoman Wawancara

Lampiran 2: Dokumentasi

Lampiran 3: Surat Izin Penelitian

Lampiran 4: Daftar Konsultasi Skripsi Dosen Pembimbing I

Lampiran 5: Daftar Konsultasi Skripsi Dosen Pembimbing II