

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Penyewaan tanah merupakan salah satu bentuk transaksi muamalah yang telah lama mengakar dalam kehidupan masyarakat, khususnya di wilayah pedesaan Indonesia. Transaksi ini umumnya dilatarbelakangi oleh kebutuhan ekonomi yang mendesak, seperti biaya pengobatan, pendidikan, perbaikan rumah, atau modal usaha pertanian. Dalam fiqh muamalah, penyewaan tanah dikategorikan sebagai akad ijarah, yaitu akad pemindahan manfaat suatu barang dengan imbalan tertentu.¹ Dalam konteks ideal, penyewaan tanah dilakukan oleh pihak yang secara hukum memiliki hak kepemilikan penuh atas lahan tersebut, sehingga manfaat ekonomi dari pengelolaan lahan sepenuhnya menjadi hak pemilik. Namun, dalam praktik di lapangan khususnya di daerah pedesaan tidak jarang ditemukan bentuk penyewaan yang menyimpang dari prinsip tersebut, yaitu ketika tanah yang dijadikan jaminan utang justru disewakan oleh pihak penerima jaminan kepada pihak yang menggadaikannya sendiri.

Di sejumlah wilayah pedesaan di Jawa Timur, termasuk di Kabupaten Kediri, praktik pinjaman dengan jaminan tanah yang dalam masyarakat setempat dikenal dengan istilah *sende* telah berkembang menjadi mekanisme keuangan informal yang cukup dominan.² Dalam

¹ Wahbah al-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, Jilid 4, terj. Abdul Hayyie al-Kattani dkk. (Jakarta: Gema Insani, 2011), 55.

² Nurul Jannah, "Praktik Sende sebagai Sistem Pinjaman Berbasis Tanah di Jawa Timur," *Jurnal Hukum Islam* Vol. 8, No. 2 (2021), 233–245.

praktik ini, pihak pemberi pinjaman menerima tanah sawah sebagai agunan atas utang, namun tidak mengelolanya sendiri karena keterbatasan waktu, tenaga, atau usia. Sebagai gantinya, tanah tersebut disewakan kembali kepada pemilik aslinya dengan sistem pembayaran sewa tahunan. Transaksi ini dilakukan secara lisan, tanpa perjanjian tertulis, dan sangat mengandalkan kepercayaan, hubungan kekerabatan, serta norma sosial yang telah mengakar dalam masyarakat selama bertahun-tahun.³ Meskipun praktik penyewaan tanah jaminan tampak sederhana dan berlandaskan semangat tolong-menolong, di dalamnya terdapat keunikan tersendiri. Pemilik tanah yang telah menjaminkan lahannya justru memilih untuk menyewa kembali tanah tersebut agar tetap dapat dikelola sebagaimana biasanya. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mendalam mengenai aspek keadilan dalam hubungan antara peminjam dan penerima jaminan, keabsahan hukum praktik tersebut, serta kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip syariah yang menekankan keadilan, kemaslahatan, dan larangan pengambilan manfaat dari barang jaminan.

Praktik semacam ini muncul sebagai respons terhadap keterbatasan akses masyarakat terhadap lembaga keuangan formal. Meskipun sebagian petani di Desa Siman telah memiliki tanah dengan status bersertifikat, mereka tetap mengalami kesulitan memperoleh pinjaman dari bank karena terkendala berbagai persyaratan administratif, seperti bukti penghasilan tetap, agunan tambahan, atau kelayakan kredit yang sulit dipenuhi oleh masyarakat pedesaan. Kondisi inilah yang mendorong mereka memilih jalur

³ Utin, hasil wawancara peminjam, 26 mei 2025

informal melalui sistem sende yang dianggap lebih sederhana, cepat, dan berlandaskan kepercayaan.⁴ Dalam situasi seperti ini, masyarakat cenderung memilih jalur informal seperti sende sebagai cara cepat untuk memperoleh dana guna memenuhi kebutuhan mendesak yang tidak dapat ditunda hingga musim panen berikutnya. Namun, di balik tujuan awal yang berlandaskan niat baik tersebut, praktik ini sering kali menimbulkan beban ganda bagi pihak peminjam. Di satu sisi, mereka tetap berkewajiban melunasi utang pokok, sementara di sisi lain harus membayar biaya sewa atas tanah yang sebenarnya menjadi sumber utama penghidupan mereka. Dalam beberapa kasus, ketika pelunasan utang tertunda dalam waktu lama, pemilik tanah bahkan kehilangan akses terhadap lahannya karena penerima jaminan memilih menyewakannya kepada pihak ketiga. Keputusan semacam ini dianggap sah secara sosial di tingkat lokal, tetapi berpotensi menimbulkan persoalan hukum dan moral di kemudian hari.

Dari perspektif fikih Islam, praktik pengambilan manfaat dari barang jaminan dalam hal ini berupa uang sewa jelas bertentangan dengan prinsip larangan riba dalam utang-piutang. Dalam literatur fikih, ulama menetapkan kaidah: "Setiap pinjaman yang mendatangkan manfaat adalah riba." Kaidah ini memberikan batasan bahwa pihak yang memberikan pinjaman tidak boleh mengambil keuntungan dari barang yang dijadikan objek pinjaman, kecuali apabila manfaat tersebut terjadi tanpa adanya syarat

⁴ Ibid.,

dan kesepakatan sebelumnya.⁵ Larangan ini diperkuat oleh konsensus ulama bahwa jaminan (*rahn*) hanya berfungsi sebagai jaminan, bukan sebagai sumber keuntungan. Manfaat dari barang jaminan tetap menjadi hak pemilik, bukan pihak pemberi pinjaman.⁶ Dalam kerangka Maqasid Syariah sebagaimana dikembangkan oleh Yusuf al-Qaradawi setiap transaksi ekonomi harus memenuhi prinsip keadilan (*‘adl*), kemaslahatan (*maslahah*), dan perlindungan terhadap lima hal pokok (*al-dharuriyyat al-khamsah*), khususnya harta (*hifz al-mal*).⁷ Praktik penyewaan tanah jaminan justru berpotensi mengancam harta pihak yang lebih lemah (petani kecil), karena mereka kehilangan akses atas aset produktif utama, harus membayar biaya tambahan di luar utang pokok, dan tidak memiliki jaminan hukum jika terjadi sengketa. Al-Qaradawi menegaskan bahwa maqasid syariah tidak hanya menilai sah atau tidaknya suatu akad secara formal, tetapi juga menilai dampak sosial-ekonominya. Suatu transaksi yang menimbulkan ketimpangan struktural atau eksploitasi terselubung, meskipun disepakati oleh kedua pihak, tetap dianggap tidak sesuai dengan tujuan syariah.⁸

Dari perspektif hukum positif Indonesia, jaminan atas tanah pada dasarnya diatur melalui mekanisme Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.⁹ Hak Tanggungan

⁵ Yusuf al-Qaradawi, *Hukum Zakat: Studi Komparatif mengenai Status dan Filsafat Zakat Berdasarkan Qur'an dan Hadits*, terj. Salman Harun dan Didin Hafidhuddin, Jilid 2 (Jakarta: Pustaka Litera AntarNusa, 2007), 920–921.

⁶ Abdurrahman Al-Jaziri, *Kitab Fikih Empat Mazhab* (Jakarta: PT. Al-Huda, Jilid III, 1994), 312.

⁷ Yusuf al-Qaradawi, *Norma dan Etika Ekonomi Islam*, terj. Zainal Arifin (Jakarta: Gema Insani Press, 1997), 27–33.

⁸ Yusuf al-Qaradawi, *Hukum Zakat*, Jilid II, terj. Salman Harun dkk. (Jakarta: Pustaka Litera AntarNusa, 2007), 920–921.

⁹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

merupakan lembaga jaminan yang memberikan kedudukan yang kuat dan diutamakan kepada kreditur,¹⁰ sekaligus menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak bagi debitur sebagai pemilik tanah. Dalam sistem Hak Tanggungan, tanah yang dijadikan jaminan tetap berada dalam penguasaan pemiliknya, sementara kreditur hanya memiliki hak jaminan, bukan hak untuk memanfaatkan tanah tersebut.

Praktik penyewaan tanah jaminan yang dilakukan tanpa pembebanan Hak Tanggungan dan tanpa perjanjian tertulis berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum,¹¹ khususnya terkait kewenangan kreditur dalam memanfaatkan tanah jaminan. Ketidakjelasan ini dapat membuka ruang terjadinya penyalahgunaan hak dan melemahkan posisi hukum debitur sebagai pemilik tanah. Oleh karena itu, praktik penyewaan tanah jaminan perlu dikaji secara lebih mendalam untuk menilai kesesuaiannya dengan prinsip Hak Tanggungan sebagai instrumen jaminan atas tanah dalam hukum positif Indonesia.

Fenomena yang terjadi di pedesaan menunjukkan bahwa fleksibilitas sistem ini justru menjadi sumber kerentanan. Masa jaminan yang awalnya disepakati selama beberapa tahun sering diperpanjang karena kondisi ekonomi petani yang tidak menentu dan bergantung pada hasil panen. Meskipun hal ini mencerminkan unsur kemanusiaan dan pertimbangan sosial dari pihak pemberi pinjaman, di sisi lain

¹⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. XII, (Jakarta: Djambatan, 2008), 427.

¹¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Cet. IX, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2016), 356.

memperpanjang ketergantungan ekonomi pihak peminjam dan menunda pengembalian hak penuh atas tanahnya. Dalam beberapa kasus, penerima jaminan bahkan menyewakan tanah ke pihak ketiga ketika peminjam tidak mampu lagi membayar sewa sebuah keputusan yang sah secara sosial karena didasarkan pada kesepakatan awal, namun berpotensi melanggar hak kepemilikan jika dilihat dari hukum positif. Ironisnya, meskipun masyarakat menyadari ketidaksesuaian praktik ini dengan prinsip agama sebagaimana diakui oleh sebagian informan selama penelitian mereka tetap melakukannya karena tidak memiliki alternatif lain. Ini menunjukkan adanya kesenjangan struktural antara sistem keuangan formal dan realitas ekonomi pedesaan, yang memaksa masyarakat memilih antara kelangsungan hidup dan kesesuaian normatif.¹² Padahal, justru melalui integrasi perspektif Maqasid Syariah dan hukum positif, praktik ini dapat dinilai secara lebih utuh namun kajian semacam itu belum ditemukan dalam literatur yang ada.

Berdasarkan uraian di atas, penting dilakukan kajian akademis yang mendalam untuk menganalisis keabsahan praktik penyewaan tanah jaminan dari dua perspektif utama: Maqasid Syariah dan hukum positif. Dari sisi Maqasid Syariah, penelitian ini bertujuan menilai sejauh mana praktik ini memenuhi prinsip *hifz al-mal* (perlindungan harta) dan *'adl* (keadilan), khususnya dalam konteks perlindungan terhadap pihak yang lebih lemah. Dari sisi hukum positif, penelitian ini mengevaluasi kesesuaian praktik tersebut dengan ketentuan UU Hak Tanggungan, terutama terkait keabsahan

¹² Utin, hasil wawancara peminjam, 26 Mei 2025

perjanjian lisan dan status hukum jaminan tanah. Lebih dari itu, penelitian ini juga bertujuan membandingkan kedua perspektif untuk merumuskan rekomendasi kebijakan yang dapat menjembatani idealisme normatif dengan realitas sosial. Penelitian ini tidak hanya bertujuan untuk mengkritik praktik yang ada, tetapi juga untuk memahami logika sosial di baliknya dan mengusulkan solusi alternatif yang sesuai dengan nilai syariah dan kepastian hukum positif seperti pengembangan lembaga keuangan mikro syariah berbasis desa yang menggabungkan prinsip qardh hasan (pinjaman kebajikan) dengan sistem jaminan yang diakui hukum. Dengan demikian, fokus penelitian ini diarahkan pada dua aspek utama: meninjau keabsahan akad penyewaan tanah jaminan dan mengevaluasi perlindungan terhadap hak-hak pihak yang terlibat, berdasarkan perspektif Maqasid Syariah dan hukum positif yang berlaku di Indonesia. Maka dari itu, penulis tertarik mengadakan penelitian di Desa Siman, Kecamatan Kepung, Kabupaten Kediri, dengan judul “Penyewaan Tanah Jaminan: Perspektif Maqasid Syariah dan Hukum Positif (Studi Kasus di Desa Siman, Kecamatan Kepung, Kabupaten Kediri)”.

B. RUMUSAN MASALAH

Dari uraian latar belakang diatas, maka penulis merumuskan rumusan masalah yakni:

1. Bagaimana praktik penyewaan tanah jaminan di desa siman ?
2. Bagaimana penyewaan tanah jaminan di desa siman perspektif maqasid syariah ?

3. Bagaimana penyewaan tanah jaminan di desa siman perspektif hukum positif ?
4. Bagaimana perbandingan perspektif maqasid syariah dan hukum positif terhadap penyewaan tanah jaminan ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Dengan adanya penelitian ini, maka peneliti memiliki tujuan penelitian antara lain :

1. Untuk mengetahui praktik penyewaan tanah jaminan di Desa Siman, Kecamatan Kepung, Kabupaten Kediri.
2. Untuk Menganalisis praktik penyewaan tanah jaminan di Desa Siman, Kecamatan Kepung, Kabupaten Kediri berdasarkan perspektif Maqasid Syari'ah, khususnya dalam menjaga hak milik (hifz al-mal) dan perlindungan terhadap pihak yang lemah.
3. Untuk Mengkaji praktik penyewaan tanah jaminan di Desa Siman dari sudut pandang hukum positif di Indonesia, dengan meninjau kesesuaiannya terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, terutama dalam konteks hukum agraria dan hukum perdata.
4. Untuk membandingkan dan mengevaluasi keselarasan atau potensi konflik antara prinsip-prinsip maqasid syariah dan ketentuan hukum positif dalam mengatur praktik penyewaan tanah yang dijadikan jaminan.

D. MANFAAT PENELITIAN

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum Islam dan hukum positif, khususnya dalam hal:

- a. Memperkaya kajian literatur pemahaman yang lebih mendalam mengenai prinsip-prinsip syariah dalam transaksi muamalah.
- b. Memberikan pemahaman implementasi maqasid syari'ah dalam konteks penyewaan tanah yang dijadikan objek jaminan
- c. Menggambarkan penerapan analisis komprehensif terhadap kesesuaian antara norma-norma syariah dan ketentuan hukum positif Indonesia yang berlaku.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Peneliti, dapat memperkaya pengetahuan dan menambah pemahaman terkait praktek penyewaan tanah jaminan.
- b. Bagi Akademis , Memberikan referensi tambahan dalam kajian interdisipliner antara hukum Islam dan hukum positif, serta menjadi bahan kajian kritis mengenai praktik ekonomi masyarakat desa yang berkaitan dengan tanah dan jaminan.
- c. Bagi Masyarakat, Diharapkan dapat meningkatkan kesadaran hukum serta memberikan pemahaman yang lebih baik mengenai keabsahan akad lisan dalam transaksi penyewaan tanah jaminan. Dengan demikian, masyarakat

dapat menjalankan praktik muamalah yang sesuai dengan prinsip keadilan serta menghindari potensi sengketa di masa mendatang.

E. PENELITIAN TERDAHULU

1. Hasil penelitian yang dijadikan telaah pustaka adalah skripsi milik Muhammad Rasyid Darmawan Mahasiswa Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo Tahun 2024 yang berjudul “ Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Di Area Pujasera Jiwan Kabupaten Madiun “ yang menyatakan bahwa praktik sewa lahan di Pujasera Jiwan yang dilakukan oleh paguyuban tanpa izin pemilik resmi (pemerintah), sehingga akad ijarahnya dinilai tidak sah secara syariah karena melanggar prinsip kepemilikan dan tidak memenuhi rukun serta syarat akad, serta tidak memberikan kepastian hukum bagi penyewa. Persamaannya dengan penelitian ini terletak pada objek sewa yang bukan milik penyewa; namun perbedaan mendasarnya terletak pada konteks dan hubungan pihak: penelitian terdahulu membahas sewa komersial oleh pihak ketiga tanpa izin, sementara penelitian ini fokus pada sewa kembali tanah jaminan (*rahn*) secara lisan antara murtahin dan rahin yang saling sepakat dengan tujuan melindungi hak debitur dan menjaga kelangsungan penghidupan, serta menganalisis keabsahannya

melalui pendekatan maqāṣid syarī'ah (*hifz al-mal*) dan hukum positif Indonesia.¹³

2. Hasil penelitian yang dijadikan telaah pustaka adalah skripsi milik Itsny Nur Syamsiyah Kamal Mahasiswa Fakultas Syariah UIN Sunan Gunung Djati Bandung Tahun 2024 yang berjudul “ Praktik Sewa Pada Objek Gadai Mobil di Kelurahan Sindangkasih Kabupaten Majalengka Prespektif Hukum Ekonomi Syariah “ yang menyatakan bahwa Praktek akad gadai yang melibatkan penyewaan mobil (barang gadai) oleh murtahin (pihak penerima gadai) kepada pihak ket menunjukkan bahwa penyewaan mobil yang menjadi objek gadai oleh murtahin kepada pihak ketiga tanpa izin rahin tidak sah secara syariah karena mengandung unsur dzalim, gharar, dan riba, serta keuntungan tidak mengurangi utang. Persamaannya dengan penelitian ini adalah kajian terhadap keabsahan sewa dalam rahn dan pelanggaran prinsip hukum Islam. Perbedaannya terletak pada objek dan pihak: penelitian terdahulu fokus pada mobil yang disewakan ke pihak ketiga tanpa izin, sementara penelitian Ibu Utin membahas sewa kembali tanah jaminan oleh murtahin kepada pemiliknya (*rahin*) secara lisan dengan kesepakatan bersama, serta dianalisis lebih dalam melalui pendekatan maqasid syari'ah (*hifz al-mal*) dan hukum positif Indonesia.¹⁴

¹³ Muhammad Rasyid Darmawan, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Di Area Pujasera Jiwan Kabupaten Madiun”, *Skripsi*, (Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2024).

¹⁴ Itsny Nur Syamsiyah Kamal, “Praktek Sewa Pada Objek Gadai Mobil di Kelurahan Sindangkasih Kabupaten Majalengka Prespektif Hukum Ekonomi Syariah”, *Skripsi*, (UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2024).

3. Hasil Penelitian yang dijadikan telaah pustaka adalah skripsi milik Aprilia Selia Mahasiswa Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung 2023 yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif tentang Sewa-Menyewa Lahan Pertanian kepada Pihak Ketiga di Desa Way Empulau Ulu Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat” membahas praktik sewa-menyewa lahan oleh pihak ketiga yang bukan pemilik sah, di mana tanah dikelola dan disewakan tanpa izin pemilik. Praktik tersebut dinilai tidak sah menurut hukum Islam maupun hukum positif karena tidak terpenuhi syarat akad dan mengandung unsur gharar. Persamaannya dengan penelitian ini ialah sama-sama mengkaji penyewaan tanah oleh pihak yang bukan pemilik sah dan menyoroti keabsahan akad. Perbedaannya, penelitian terdahulu membahas penyewaan tanpa izin pemilik, sedangkan penelitian ini meneliti penyewaan tanah jaminan yang dilakukan *murtahin* kepada *rahin* berdasarkan persetujuan lisan, dengan fokus pada keabsahan akad lisan dan perlindungan hak debitur dalam perspektif maqasid syari‘ah dan hukum positif.¹⁵
4. Hasil Penelitian yang dijadikan telaah pustaka adalah skripsi milik Saputra Agung Resky Mahasiswa Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya 2020 yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Yang Bukan

¹⁵ Aprilia Selia, "Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif tentang Sewa-Menyewa Lahan Pertanian kepada Pihak Ketiga di Desa Way Empulau Ulu Kecamatan Balik Bukit Kabupaten Lampung Barat", *Skripsi*, (Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2023).

Miliknya (Studi Kasus di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo)” mengkaji praktik sewa-menyewa lahan di Pasar Tebel, di mana penduduk menyewakan fasilitas umum berupa jalan desa kepada pedagang. Praktik ini dinilai tidak sah menurut hukum Islam karena objek sewa bukan milik sah pihak penyewanya, sehingga melanggar prinsip kepemilikan dan mengandung unsur gharar. Persamaannya dengan penelitian ini ialah sama-sama membahas penyewaan lahan oleh pihak yang tidak memiliki hak kepemilikan sah atas objek sewa. Perbedaannya, penelitian terdahulu menyoroti penyewaan fasilitas umum tanpa izin, sedangkan penelitian ini mengkaji penyewaan tanah jaminan yang dilakukan *murtahin* kepada *rahin* berdasarkan persetujuan lisan, dengan fokus pada keabsahan akad *ijarah* lisan dalam konteks *rahn*.¹⁶

5. Hasil penelitian yang dijadikan telaah pustaka adalah skripsi milik Anisa Rahmawati Mahasiswa Fakultas Syariah IAIN Kediri 2023 yang berjudul “Praktik Sewa-Menyewa Barang Gadai Sepeda Motor Ditinjau dari Hukum Islam dan Hukum Positif (Di Desa Sumberagung Kecamatan Plosoklaten Kabupaten Kediri)” membahas penyewaan sepeda motor sebagai barang jaminan oleh *murtahin* tanpa izin *rahin*, yang dinilai tidak sah dalam hukum Islam karena mengandung unsur riba dan melanggar prinsip keadilan. Persamaannya dengan penelitian ini ialah sama-sama membahas

¹⁶ Saputra Agung Resky, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Lahan Yang Bukan Miliknya (Studi Kasus di Pasar Tebel Gedangan Sidoarjo)”, *Skripsi*, (Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, 2020).

penyewaan barang jaminan oleh pihak yang bukan pemilik sah dan meninjau keabsahannya dalam hukum Islam serta hukum positif. Perbedaannya, penelitian terdahulu menyoroti penyewaan kepada pihak ketiga tanpa izin, sedangkan penelitian ini mengkaji penyewaan tanah jaminan oleh murtahin kembali kepada *rahin* berdasarkan kesepakatan lisan, dengan fokus pada keabsahan akad *ijarah* lisan serta perlindungan hak debitur dalam perspektif maqasid syari'ah dan hukum positif.¹⁷

¹⁷ Anisa Rahmawati, "Praktik Sewa-Menyewa Barang Gadai Sepeda Motor Ditinjau dari Hukum Islam dan Hukum Positif (Di Desa Sumberagung Kecamatan Plosoklaten Kabupaten Kediri)", *Skripsi*, (Institut Agama Islam Negeri Kediri, 2023).