

**TINJAUAN HUKUN ISLAM TERHADAP HASIL SEWA TANAH MILIK
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DIREKTORAT JENDERAL
SUMBER DAYA AIR BALAI WILAYAH SUNGAI SUMATERA II
DI DESA SIRAMBAS KECAMATAN PANYABUNGAN BARAT**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Melengkapi Syarat-Syarat untuk Mencapai
Gelar Sarjana (SH) Dalam Program Hukum Ekonomi Syariah*



Oleh :

ISTIFAH AMELIA NASUTION

NIM: 18020081

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
MANDAILING NATAL**

2022

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP HASIL SEWA TANAH MILIK
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DIREKTORAT JENDERAL
SUMBER DAYA AIR BALAI WILAYAH SUNGAI SUMATERA II
DI DESA SIRAMBAS KECAMATAN PANYABUNGAN BARAT**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Melengkapi Syarat-Syarat untuk Mencapai
Gelar Sarjana (SH) Dalam Program Hukum Ekonomi Syariah*



Oleh :

ISTIFAH AMELIA NASUTION

NIM: 18020081

PEMBIMBING I


Dedisyah Putra, M.A., Ph.D
NIP. 199003302019031010

PEMBIMBING II


Edi Sahputra Siregar, M.Ag
NIP. 198509082019031010

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
MANDAILING NATAL**

2022

LEMBARAN PENGESAHAN MUNAQSAH

Skripsi yang berjudul: **"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Hasil Sewa Tanah Milik Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II Di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat."** a.n Istifah Amelia Nasution. NIM: 18-02-0081 Telah di munaqasahkan dalam sidang munaqasah program studi hukum ekonomi syariah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal (STAIN MADINA) pada tanggal 07 Oktober 2022. Skripsi ini telah diterima sebagai syarat untuk mencapai gelar sajana hukum (S.H) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.

Panyabungan, 31 Oktober 2022

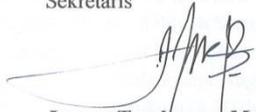
Panitia munaqasah skripsi

Program Studi Hukum Ekonomi
Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam
Negeri Mandailing Natal (STAIN
MADINA)

Ketua


Dr. Dedisyah Putra, M.A, Ph.D
NIP. 199003302019031010

Sekretaris


Jannus Tambunan, M.H.I
NIP. 198905152019031024

Anggota Penguji

1) **Dr. Dedisyah Putra, M.A, Ph.D**
NIP. 199003302019031010

2) **Jannus Tambunan, M.H.I**
NIP. 198905152019031024

3) **Muhammad Danil, M.H**
NIP. 198811012019081001

4) **Amrar Mahfuzh Faza, M.A**
NIP. 198512012019031003

Yang Mengetahui

Ketua STAIN MADINA


Dr. H. Sumper Mulia Harahap, M.Ag
NIP. 19705132003121002



NOTA DINAS

Panyabungan, Oktober 2022

Nomor : ... Kepada :
Lampiran : 5 (Lima) Exp. Yth. Bapak Ketua STAIN MADINA
Perihal : Skripsi a.n Istifah Amelia Nasution
di
Tempat

Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarokatuh

Setelah membaca, meneliti dan memberikan saran-saran untuk perbaikan seperlunya terhadap skripsi a.n Istifah Amelia Nasution yang berjudul "**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Hasil Sewa Tanah Milik Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II Di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat**" maka kami berpendapat bahwa skripsi ini sudah dapat diterima untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna mencapai gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam Program Studi Hukum Ekonomi Syariah pada Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal (STAIN MADINA) Panyabungan.

Untuk itu dalam waktu yang dekat kami harapkan saudara tersebut dapat dipanggil untuk mempertanggung jawabkan skripsinya dalam sidang munaqasyah.

Demikian kami sampaikan, dan atas perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

Wassalam

PEMBIMBING I


Dedisyah Putra, M.A., Ph.D
NIP. 199003302019031010

PEMBIMBING II


Edi Sahputra Siregar, M.Ag
NIP. 198509082019031010

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Pembimbing penulis skripsi atas nama saudara Istifah Amelia Nasution, NIM: 18-02-0081 dengan judul skripsi "**Tinjauan Hukum Islam Terhadap Hasil Sewa Tanah Milik Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jendral Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II Di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat.**" Memandang bahwa skripsi yang bersangkutan telah memenuhi persyaratan ilmiah dan telah disetujui untuk di ajukan Sidang *Munaqasyah*.

Demikian persetujuan ini diberikan untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Panyabungan, Oktober 2022

PEMBIMBING I


Dedisyah Putra, M.A,Ph.D
NIP. 199003302019031010

PEMBIMBING II


Edi Sahputra Siregar, M.Ag
NIP. 198509082019031010

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Istifah Amelia Nasution
NIM : 18-02-0081
Semester / T.A : IX (Sembilan) /2022
Tempat / Tgl Lahir : Sirambas, 24 Mei 1999
Alamat : Sirambas
No. Telp / Hp : 085837528436

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya buat dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Menyewakan Tanah Yang Sudah Dijual Ke Kementerian Pekerjaan Umum Direkrorat Jendral Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II Di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat”** adalah benar hasil karya sendiri dan saya bertanggung jawab penuh atas semua data yang termuat di dalamnya.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Panyabungan, Oktober 2022



Hormat Saya

Istifah Amelia Nasution
ISTIFAH AMELIA NASUTION

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah yang telah memberikan kita karunia yang begitu besar sehingga dengan karunianya skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik, dan tentunya tidak terlepas dari nikmat yang telah Allah Swt berikan sehingga tugas wajib dan perjuangan di semester akhir dapat terselesaikan dengan baik, yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Hasil Sewa Tanah Milik Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jendral Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II Di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat.”

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan berjalan dengan baik tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, baik bantuan materi maupun non-materi. Oleh karena itu, sepantasnya penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak, khususnya kepada:

1. Orang tua penulis Bapak Abdul Wahab dan Ibu Miskah Hanum, yang selalu berkorban lahir dan batin, sehingga penulis dapat menyelesaikan Studi Sarjana di Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal.
2. Bapak Dr. H. Sumper Mulia Harahap, M.Ag selaku Ketua Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal.
3. Bapak Asrul Hamid selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal.
4. Bapak dr. Dedisyah Putra, Lc, M.A selaku Pembimbing I yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan dan perbaikan Skripsi ini.
5. Bapak Edi Sahputra Siregar, M.Ag selaku Pembimbing II yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan dan perbaikan Skripsi ini.
6. Ibu Dr. Titi Martini Harahap, M.H.I selaku dosen pembimbing akademik.
7. Bapak dan Ibu Dosen beserta Karyawan Program Sarjana Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal, yang telah memberikan dan menyumbangkan ilmu pengetahuannya kepada penulis.
8. Seluruh perangkat desa dan masyarakat Desa Sirambas yang telah memberikan saya waktu dan kesempatan untuk melakukan penelitian.
9. Rekan-rekan Hukum Ekonomi Syariah seperjuangan yang telah banyak memberikan dukungan serta motivasi dalam penulisan Skripsi ini.

Penulis juga menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak, demi perbaikan di masa mendatang sangatlah penulis harapkan. Akhir kata, penulis berharap skripsi ini memberikan manfaat bagi kita semua.

Panyabungan, 26 Oktober 2022

Penulis,



ISTIFAH AMELIA NASUTION
NIM : 18-02-0081

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	
LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI	
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING	
PERSETUJUAN PEMBIMBING	
SURAT NOTA DINAS	
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
ABSTRAK	iii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Teori	10
F. Penelitian Terdahulu	13
G. Sistematika Pembahasan	15
BAB II KAJIAN TEORI	
A. Pengertian Sewa Menyewa	17
B. Dasar Hukum Sewa menyewa	18
C. Rukun Sewa Menyewa	21
D. Syarat Sewa Menyewa	23
E. Hak dan Kewajiban Penyewa dan Yang Menyewakan	25
F. Macam-macam Sewa Menyewa	27
G. Pembayaran Penyewaan dan Upah	27
H. Hikmah disyariatkan Sewa Menyewa	30
I. Berakhirnya Sewa Menyewa	31
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	33
B. Sifat Penelitian	33
C. Pendekatan Penelitian	34
D. Sumber Data	35
E. Teknik Pengumpulan Data	36
F. Teknik Analisis Data	38
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Lokasi Penelitian	39
B. Praktik Menyewakan Tanah Yang Sudah Dijual Ke Kementerian Pekerjaan Umum Direkrorat Jendral Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungan Sumatera II di Desa Sirambas Kecamatan	

Panyabungan Barat.....	44
C. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Menyewakan Tanah Yang Sudah Dijual Ke Kementerian Pekerjaan Umum Direkrorat Jendral Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat.....	55
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	70
B. Saran-saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	
LAMPIRAN	

ABSTRAK

Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat terdapat masyarakat yang menyewa tanah negara tanpa izin Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang telah dijual masyarakat tetapi uang sewa diberikan kepada pengelola tanah. Penjualan tanah yang dilakukan oleh Abdul Latip dan Siti Anan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) padatahun 1980 dengan alasan tanah tersebut akan dibangun proyek irigasi. Tetapi setelah dijual kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), *penjual menerima kabar bahwa tanah tersebut tidak jadi digunakan untuk proyek irigasi* karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) salah ukur. Setelah itu terjadilah perjanjian bahwa mereka masih boleh menggunakan tanah tersebut dengan syarat apabila dibutuhkan suatu saat nanti mereka akan memberikannya.

Rumusan masalah yang akan dilakukan dalam penelitian ini adalah bagaimana praktik hasil sewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jendral Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II Di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat dan tinjauan hukum Islam terhadap hasil sewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jendral Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II Di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan metode deskriptif kualitatif. Data dikumpulkan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi kepada penyewa dan yang menyewakan tanah milik kementerian pekerjaan umum Desa Sirambas. Teknik analisis data adalah analisis deskriptif, yakni dengan memaparkan serta menjelaskan data yang diperoleh dari lapangan berupa hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi secara mendalam, dengan menggunakan pola pikir deduktif yang berangkat dari ketentuan umum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik hasil sewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jendral Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II Di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat kepada pihak ketiga ini dilakukan tanpa sepengetahuan atau izin dari pemilik tanah tersebut. Ibu Saleha tidak memiliki hak untuk menyewakan tanah tersebut dan tidak memiliki kekuasaan atau kewenangan melebihi apa yang sudah diperjanjikan diawal sehingga segala hal yang dilakukan atas tanah tersebut dianggap tidak memenuhi ketentuan yang ada. Sedangkan tinjauan hukum Islam terhadap praktik tersebut tidak sesuai dengan hukum Islam karena pelaksanaan akad *ijarah* tanah kosong di Desa Sirambas dianggap terdapat adanya kecacatan ('aib). Cacatan 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 tanah milik orang lain. Kecuali pemilik memberikan syarat tertentu kepada peminjam yang menjadi pembatas akan pemanfaatannya.

Kata Kunci: Hukum Islam, Sewa Menyewa, Tanah Pemerintah

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam Islam, jasa berarti sewa menyewa.¹ Sewa dalam fiqh disebut *ijarah*, sedangkan menurut bahasa berarti upah, imbalan atau imbalan.² Sedangkan menurut istilah sewa menyewa adalah akad pemindahan hak pakai atas barang atau jasa, lewat pembayaran upah, tanpa diikuti dengan perpindahan kepemilikan barang itu sendiri.³ Sebenarnya konsep sewa menyewa sama dengan jual beli. Dalam jual beli, benda yang diperjualbelikan adalah barang, sedangkan benda yang diperjualbelikan dalam sewa menyewa adalah jasa, baik jasa yang dihasilkan dari tenaga manusia ataupun jasa yang diperoleh dari pemakaian barang.⁴

Sewa menyewa merupakan perjanjian dimana pihak pertama mengikatkan diri untuk memberi suatu barang ke pihak lain selama waktu tertentu dengan pembayaran yang disetujui pihak tersebut. pihak pertama disebut yang menyewakan yaitu pihak yang memiliki barang membutuhkan sejumlah uang sewa, sedangkan pihak kedua disebut penyewa yaitu pihak yang membutuhkan penggunaan barang melalui proser tawar menawar.

Sewa menyewa dibagi menjadi dua jenis, yaitu sewa menyewa yang berkaitan dengan persewaan jasa dan sewa menyewa yang berkaitan dengan

¹ Idris, *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Persepektif Hadis Nabi*, (Jakarta: Kencana, 2015), hal. 231.

² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), hal.114

³ Muahmmad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta Gema Insani, 2001), hal. 117

⁴ Ascarya, *Akad dan Produk Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 75.

penyewaan aset atau harta. Sewa menyewa mencakup pertukaran jual beli, hanya dengan manfaat.⁵ Hukum asalnya boleh jika dilakukan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Islam⁶ Menurut fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *ijarah*, sewa menyewa adalah akad pertukaran hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui angsuran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pertukaran tanggungjawab atas barang itu sendiri. Dengan demikian, tidak ada perubahan kepemilikan atas akad *ijarah*, namun hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan pada penyewa.⁷

Menurut KUH Perdata Islam Pasal 404, sewa menyewa adalah “Harga yang dibayarkan untuk menggunakan manfaat suatu barang”.⁸ Dalam KUH Perdata Pasal 1548, menjelaskan bahwa sewa menyewa sebagai suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan manfaat atau kegunaan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu.⁹

⁵ Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hal. 131

⁶ Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqh*, (Bogor: Prenada Media, 2003), hal. 216

⁷ Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, (Jakarta: Erlangga, 2014), hal. 55.

⁸ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syari'ah*, (Yogyakarta: BPFY Yogyakarta, 2009), hal. 94.

⁹ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : PT.Pradmya Paramita, 1999), hal. 94.

Dasar hukum sewa menyewa terdapat dalam al-qur'an surah al-Baqarah ayat 233 dan surah al-Qasas ayat 26, hadis Ibnu Majah, ijma', dan fatwa MUI Nomor 9 Tahun 2000.¹⁰

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya : Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tiada ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan. (QS. Al-baqarah: 233)¹¹

Ayat di atas menggambarkan situasi dimana majikan telah memperkerjakan pekerjanya dengan upah tertentu. Yang menjadi dalil dari ayat tersebut di atas adalah “apabila kamu memberikan pembayaran yang patut”. Ungkapan tersebut menunjukkan bahwa ada jasa yang diberikan terkait kewajiban membayar upah secara patut.

Adapun hadis yang dijadikan sebagai dasar hukum diperolehkannya akad sewa menyewa adalah sebagai berikut:

قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

Artinya : “Rasulullah SAW Bersabda : Berilah upah kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringat mereka”. (HR. Ibnu Majah)¹²

Tanah merupakan permukaan bumi tempat manusia hidup, berkembang dan sebagai sumber bagi segala kepentingan kehidupannya.

¹⁰ Lolyta, Sewa Menyewa Tanah Menurut Ibnu Hazm Dalam Perspektif Qiqih Muamalah, *Jurnal Hukum Islam*, Vol. 14, No. 1, November 2019, hal. 125

¹¹ Departemen Agama, *al-Qur'an dan Terjemah*, (Jakarta: Sukses Publishing, 2012), hal. 9

¹² Abu Abdullah bin Yazid al-Quzwaini Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, Digital Library, al-Maktabah al-Syamilah al-Isdar al-Sani, 2005, VII/398, Hadits no. 2537.

Maka dari itu, pentingnya tanah ini dalam kehidupan manusia, tidak heran dimana setiap pribadi berkeinginan untuk menguasai dan memilikinya yang berakibat muncul berbagai masalah tentang tanah. Oleh karena itu tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, dan sangat diperlukan ketegasan dalam mengatur yang berkaitan dengan kemungkinan terjadinya hak milik atas tanah negara atau permasatanah tentang tanah sebagai bentuk keadilan rakyat Indonesia.¹³

Tanah *Government Ground* atau tanah negara adalah tanah yang tidak dimiliki oleh badan hukum atau perseorangan dengan sesuatu hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tanah negara ini dikuasai oleh negara dimana bersifat publik dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat yang bersifat *privat*. Tanah negara ini berada di desa yang mana akan dikelola oleh desa untuk kepentingan masyarakat setempat. Maka penduduk desa yang akan menggunakan tanah negara tersebut harus melalui desa terlebih dahulu seperti izin kepada kepala desa dan perangkat-perangkatnya. Dampak dari menggunakan tanah tanpa izin melalui desa adalah terjadinya persengketaan antara masyarakat yang satu dengan yang lain nya dan terjadinya perselisihan.¹⁴

Dalam tata hukum Indonesia, hukum agraria merupakan hukum yang berdiri sendiri dan tidak menjadi bagian yang lain, di Indonesia hukum

¹³ Sumardjono S.W Maria, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas Media Nusantara, 2005) hal. 64

¹⁴ Amanda Jessica Sihombing, Konsep Dan Pengaturan Sewa Menyewa Bangunan Dalam Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *Jurnal Kertha Negara*, Vol. 9, No. 12, 2021, hal. 1079

agraria diterima dan diberlakukan sebagai cabang hukum. Tanah yang dimiliki oleh setiap orang dapat diperoleh dari terjadinya jual beli dengan orang lain dan diperoleh dari negara secara langsung, baik memiliki tanah negara secara permanen atau hanya menggunakan tanah negara dalam jangka waktu tertentu. Hak untuk menggunakan tanah orang lain atau tanah negara dalam jangka waktu tertentu harus sesuai dengan peraturan dan kesepakatan antara kedua belah pihak agar tidak merugikan salah satu pihak dan pihak lainnya.¹⁵

Penelitian yang dilakukan oleh Ruby Iswara tahun 2020 yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Dalam Produksi Batubata di Desa Jambur Padang Matinggi Kecamatan Panyabungan Utara.” Hasil penelitiannya bahwa menurut hukum Islam sewa menyewa tanah untuk pembuatan batubata di Desa Jambur Padang Matinggi Kecamatan Panyabungan Utara adalah tidak sesuai. Sebenarnya tanah boleh mengambil tanah untuk pembuatan batubata akan tetapi dengan syarat teori akad dilakukan sesuai dengan pelaksanaan pengambilan tanah untuk membuat batubata tersebut.¹⁶

Di Mandailing Natal masih ada beberapa masyarakat yang menyewa tanah negara tanpa izin Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang diwakili oleh perangkat desa, seperti yang terjadi pada Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat.

¹⁵ Yuli Prasetyo Adhi, Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Sewa Tanah Untuk Usaha, *Jurnal Pendecta*, Vol. 5, No. 2 Juli 2018, hal. 87

¹⁶ Ruby Iswara, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Dalam Produksi Batubata Di Desa Jambur Padang Matinggi Kecamatan Panyabungan Utara, Skripsi STAIN MADINA, Panyabungan: Prodi Hukum Ekonomi Syariah, 2020, hal. 5

Penjualan tanah yang dilakukan oleh Abdul Latip dan Siti Anan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) pada tahun 1980. Alasan mereka menjual tanah milik pribadi tersebut karena tanah tersebut akan dibangun proyek irigasi. Tetapi setelah dijual, bapak Abdul Latip dan Ibu Siti Anan menerima kabar bahwa tanah tersebut tidak jadi digunakan untuk proyek irigasi karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) salah ukur. Setelah itu terjadilah perjanjian antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan bapak Abdul Latip dan Ibu Siti Anan bahwa mereka masih boleh menggunakan tanah tersebut dengan syarat apabila dibutuhkan suatu saat nanti mereka akan memberikannya.¹⁷

Berdasarkan wawancara penulis dengan penyewa tanah milik negara di Desa Sirambas yaitu Bapak Zulkarnain, Bapak Edi, dan Bapak Umar.

“Saya menyewa tanah kepada Ibu Saleha dengan biaya sewa sebesar Rp. 1.000.000,- per empat bulan. Alasan saya menyewa tanah melalui ibu Saleha karena dulu tanah ini milik orangtua ibu Saleha yang telah dijual kepada pemerintah daerah tetapi karena tanah yang dibeli oleh pemerintah daerah belum dimanfaatkan, saya menyewa tanah tersebut untuk tanah pertanian kepada ibu Saleha yang disebabkan kurangnya tanah pertanian.”¹⁸

Lain halnya wawancara penulis dengan ibu Saleha sebagai yang memberikan sewa kepada penyewa.

“Tanah orangtua saya seluas lebih kurang 1734 m² sudah dibeli oleh pemerintah daerah pada tahun 1980 seharga Rp. 1.500.000,- pada saat itu yang bertujuan untuk pembangunan proyek. Saya menyewakan tanah itu kepada masyarakat karena belum dimanfaatkan oleh pemerintah daerah sampai sekarang tetapi kalau nanti sudah membutuhkannya saya

¹⁷ Bapak Abu Hanifah, Penyewa Tanah, *Wawancara Pribadi*, pada tanggal 3 September 2022, jam 17.30 wib

¹⁸ Bapak Zulkarnain, Penyewa Tanah, *Wawancara Pribadi*, pada tanggal 25 Maret 2022, jam 17.30 wib

kembalikan lagi kepada pemerintah daerah.”¹⁹

Dari observasi tersebut, alasan penulis melakukan penelitian terhadap permasalahan ini adalah penyewaan tanah yang bukan milik sendiri yang dilakukan Ibu Saleha di Desa Sirambas ini berawal dari adanya ketidakjelasan status kepemilikan kekuasaan pihak pemberi sewa atas pelaksanaan akad *ijarah* ini. Dalam praktiknya, objek sewa menyewa yang digunakan yakni berupa tanah kosong yang terletak di Desa Sirambas. Adapun pemilik asli tanah kosong tersebut ialah Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II, sebagai pemegang hak milik seutuhnya, dan berhak atas pemanfaatan serta pengelolaan tanah tersebut. Bila dilihat dari objek sewa dalam akad ini adalah sebuah tanah yang telah lama tidak digunakan Pemerintah Daerah dan diambil alih oleh Ibu Saleha dan sekarang ia menyewakan tanah tersebut untuk kepentingan pribadi. Tanah tersebut merupakan milik dan berada dalam wilayah kekuasaan dari Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II, dengan status kepemilikan yang sah.

Berdasarkan permasalahan tanah tersebut, Islam mengatakan bahwa tidak boleh melakukan sewa menyewa sesuatu yang bukan miliknya secara sempurna seperti yang terjadi di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut bagaimana hukum Islam melihat pemanfaatan sewa tanah negara yang dilakukan oleh masyarakat

¹⁹ Saleha, Pemilik Tanah, *Wawancara Pribadi*, pada tanggal 25 Februari 2022, jam 19. 20 wib

setempat dan apa faktor penyebab pemanfaatan sewa tanah negara tanpa izin dari Kementerian Pekerjaan Umum Kabupaten Mandailing Natal serta bagaimana hukum menerima uang sewa tanah yang dilakukan oleh pemberi sewa tanah tersebut. Hasil penelitian ini nanti bermanfaat untuk masyarakat dan pemerintahan. Dari permasalahan tersebut, penulis tuangkan dengan judul **“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Hasil Sewa Tanah Milik Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II Di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat.”**

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang akan dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik hasil sewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II Di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap hasil sewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II Di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat?

C. Tujuan penelitian

1. Untuk mengetahui praktik hasil sewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II Di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat.

2. Untuk menganalisis tinjauan hukum Islam terhadap hasil sewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II Di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Secara Teoritis

Hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai kajian ilmu pengetahuan, penambahan wawasan, pengembangan teori dan pendalaman apakah teori yang digunakan masih relevan secara umum atau tidak sama sekali.

2. Manfaat Secara Praktis

- a. Manfaat bagi penyewa dan pemberi sewa

Penelitian ini diharapkan dapat membantu memberikan masukan pada pihak penyewa dan pihak yang menyewakan tanah kepada masyarakat dalam melakukan praktik pemanfaatan sewa tanah milik kementerian pekerjaan umum yang sesuai tuntutan Islam.

- b. Manfaat bagi masyarakat

Diharapkan dengan adanya penelitian ini dapat memberikan dorongan terhadap masyarakat untuk lebih jeli dalam memutuskan menewa tanah milik kementerian pekerjaan umum.

- c. Manfaat bagi Peneliti yang akan datang

Diharapkan menjadi bahan informasi, referensi dan perbandingan bagi pihak baik untuk penelitian selanjutnya dan untuk

mengetahui teori-teori mengenai pemanfaatan sewa tanah dan sewa menyewa.

d. Manfaat bagi Penulis

Penelitian ini dilakukan untuk memenuhi tugas dan melengkapi syarat-syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah.

E. Kerangka Teori

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) sewa diartikan sebagai pemakai sesuatu yang membayar uang atau uang yang dibayarkan karena memakai sesuatu atau meminjam sesuatu sebagai ongkos atau biaya. Sedangkan menyewa diartikan sebagai memakai (meminjam, menampung dan sebagainya) dengan membayar uang sewa.²⁰

Menurut KUH Perdata Islam Pasal 404, sewa menyewa adalah “Harga yang dibayarkan untuk menggunakan manfaat suatu barang”.²¹ Dalam KUH Perdata Pasal 1548, menjelaskan bahwa sewa menyewa sebagai suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan manfaat atau kegunaan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu.²²

Dalam Fatwa Dewan Syari’ah Nasional, konsep *ijarah* diartikan sebagai akad sewa antara *mu’jir* dengan *musta’jir* atau antara *musta’jir*

²⁰ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1990), hal. 153.

²¹ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syari’ah*, (Yogyakarta: BPFE Yogyakarta, 2009), hal. 94.

²² R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : PT.Pradmya Paramita, 1999), hal. 94.

dengan *ajir* untuk mempertukarkan manfa'ah (manfaat) dan ujah (upah), baik manfaat barang maupun jasa.²³

Secara etimologi *al-Ijarah* berasal dari kata *al-Ajru* yang berarti *al-'Iwadhu/* penggantian, dari sebab itulah *ats-TSAWabu* dalam konteks pahala disebut juga *al- ajru/* upah.²⁴

Adapun secara terminologi, para ulama fiqh berbeda pendapatnya antara lain sebagai berikut:²⁵

1. Menurut Sayyid Sabiq, *al-ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi untuk mengambil manfaat dengan jalan memberi penggantian.
2. Menurut Ulama Syafi'iyah, *al-ijarah* adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan cara memberi imbalan.
3. Menurut Amir Syarifuddin, *al-ijarah* secara sederhana dapat diartikan dengan akad atau transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Sewa menyewa biasa disebut dengan istilah *al-ijarah* diartikan sebagai akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa dalam batasan waktu tertentu, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang.²⁶

Sewa menyewa adalah akad atau suatu keuntungan dengan pengganti. Sewa menyewa merupakan akad atas suatu keuntungan yang

²³ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia NO: 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarahal.

²⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah, Jilid 13*, (Bandung: Alma'arif, 1988), hal. 15.

²⁵ Abdul Rahman, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Kencana, 2010), hal. 277.

²⁶ Wahbah Zuhaili, *Al Fiqh al-Islami*, (Damaskus : Daar al Fikr, 1989), hal. 729.

mengandung alasan tertentu Adapun ulama Malikiyyah dan Hanabilah menyatakan bahwa sewa menyewa adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang dapat diterima dalam waktu tertentu dengan pengganti.²⁷

Dasar hukum sewa menyewa terdapat dalam al-qur'an surah al-Baqarah ayat 233 dan surah al-Qasas ayat 26, hadis Ibnu Majah, ijma', dan fatwa MUI Nomor 9 Tahun 2000.

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya : Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tiada ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan. (QS. Al-baqarah: 233)²⁸

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْذِنِي لَأَعْمُرَهُ إِنِّي خَيْرٌ مِمَّنْ اسْتَأْذَنُوكَ لَأَعْمُرَهُ الْفَوِي الْأَمِينُ

Artinya : Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya." (QS. Al-Qasas :26)²⁹

Kedua ayat di atas menggambarkan situasi dimana majikan telah memperkerjakan pekerjanya dengan upah tertentu. Yang menjadi dalil dari ayat tersebut di atas adalah “apabila kamu memberikan pembayaran yang patut”. Ungkapan tersebut menunjukkan bahwa ada jasa yang diberikan terkait kewajiban membayar upah secara patut.

²⁷ Rachmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), hal. 121-122.

²⁸ Departemen Agama, *al-Qur'an dan Terjemah*, (Jakarta: Sukses Publishing, 2012), hal.

²⁹ Departemen Agama, *al-Qur'an dan Terjemah*, hal. 67.

Adapun hadis yang dijadikan sebagai dasar hukum diperolehkannya akad sewa menyewa adalah sebagai berikut:

قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

Artinya : “Rasulullah SAW Bersabda : Berilah upah kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringat mereka”. (HR. Ibnu Majah)³⁰

Dari beberapa defenisi di atas, dapat disimpulkan bawa sewa menyewa adalah suatu kesepakatan dimana si penyewa harus membayarkan imbalan/jasa atas keuntungan dari barang/jasa yang dimiliki oleh pemilik barang yang dipinjamkan.

F. Penelitian Terdahulu

Dalam penelitian ini menggali informasi dari penelitian-penelitian sebelumnya sebagai bahan perbandingan, baik mengenai kekurangan atau kelebihan yang sudah ada. Selain itu, peneliti juga menggali informasi dari buku-buku maupun skripsi dalam rangka mendapatkan suatu informasi yang ada sebelumnya tentang teori yang berkaitan dengan judul yang digunakan untuk memperoleh landasan teori ilmiah.

Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Ruby Iswara tahun 2020 yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Dalam Produksi Batubata di Desa Jambur Padang Matinggi Kecamatan Panyabungan Utara.” Metode penelitian yang digunakan adalah analisis deskriptif, yakni dengan memaparkan serta menjelaskan data yang diperoleh dari lapangan berupa hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi. Hasil

³⁰ Abu Abdullah bin Yazid al-Quzwaini Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, Digital Library, al-Maktabah al-Syamilah al-Isdar al-Sani, 2005, VII/398, Hadits No. 2537.

penelitiannya bahwa menurut hukum Islam sewa menyewa tanah untuk pembuatan batubata di Desa Jambur Padang Matinggi Kecamatan Panyabungan Utara adalah tidak sesuai. Sebenarnya tanah boleh mengambil tanah untuk pembuatan batubata akan tetapi dengan syarat teori akad dilakukan sesuai dengan pelaksanaan pengambilan tanah untuk membuat batubata tersebut.³¹ Perbedaan penelitian saya adalah penelitian saya lebih memfokuskan dan menganalisis secara lebih jelas dan sistematis mengenai sewa menyewa tanah negara yang dilakukan oleh masyarakat tetapi uang sewanya dibayar kepada pemilik tanah yang sudah menjual tanahnya kepada negara ditinjau dari *hukum Islam*. Penelitian yang saya lakukan di Desa Sirambas, Kecamatan Panyabungan Barat, Kabupaten Mandailing Natal.

Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Yanna Sari Hasibuan (2021)³² yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Pondok Di Pesantren Al-Halim Sipogu Kecamatan Batang Natal.” Metode penelitian yang digunakan adalah analisis deskriptif, yakni dengan memaparkan serta menjelaskan data yang diperoleh dari lapangan berupa hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi. Hasil penelitian menyebutkan bahwa praktik sewa menyewa pondok di Pesantren Al-Halim Sipogu Kecamatan Batang Natal belum sesuai dengan hukum Islam karena dalam praktiknya pihak yang menyewakan dan orangtua penyewa pondok tidak

³¹ Ruby Iswara tahun, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Dalam Produksi Batubata Di Desa Jambur Padang Matinggi Kecamatan Panyabungan Utara*, (Skripsi STAIN MADINA, Panyabungan: Prodi Hukum Ekonomi Syariah, 2020), hal. 5

³² Yanna Sari Hasibuan, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Pondok Di Pesantren Al-Halim Sipogu Kecamatan Batang Natal*, (Skripsi STAIN MADINA, Panyabungan: Prodi Hukum Ekonomi Syariah, 2020), hal. 3

menggunakan akad sewa menyewa dalam transaksi sewa menyewa melainkan pihak pondok melakukan akad *wadiah*, kemudian pihak pondok tidak menjelaskan jangka waktu pembayaran sewa pondok berarti untuk jangka waktu pembayaran masih mengandung unsur ketidakjelasan *gharar*, sedangkan untuk perjanjian pihak pondok dan penyewa pondok/ orangtua penyewa pondok melakukan perjanjian tidak tertulis atau lisan, sanksi tidak dihadirkan dalam pembayaran sewa menyewa pondok atau biaya pembinaan. Perbedaan penelitian saya adalah penelitian saya lebih memfokuskan dan menganalisis secara lebih jelas dan sistematis mengenai sewa menyewa tanah negara yang dilakukan oleh masyarakat tetapi uang sewanya dibayar kepada pemilik tanah yang sudah menjual tanahnya kepada negara ditinjau dari *hukum Islam*. Penelitian yang saya lakukan di Desa Sirambas, Kecamatan Panyabungan Barat, Kabupaten Mandailing Natal.

G. Sistematika Pembahasan

Adapun sistematika pembahasan dalam penelitian ini adalah:

- Bab I : Pendahuluan yang mencakup Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Penelitian Terdahulu, dan Sistematika Pembahasan.
- Bab II : Kajian teori yang membahas tentang tanah negara, pemanfaatan sewa tanah, sewa menyewa, dan *hukum Islam*.
- Bab III : Metodologi penelitian yang mencakup jenis penelitian, lokasi penelitian, informan penelitian, teknik

pengumpulan data, teknik keabsahan data, dan teknik
Bab IV : analisis data.

Hasil penelitian yang mencakup `praktik hasil sewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat dan tinjauan hukum Islam hasil sewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II di Desa Sirambas

Bab V : Kecamatan Panyabungan Barat.

Penutup yang mencakup kesimpulan dan saran.

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa secara bahasa adalah *al-ajru* mengandung makna *al-iwadh* yang berarti upah (imbalan).¹ Sedangkan secara istilah sewa menyewa adalah pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui angsuran upah sewa, tanpa diikuti dengan pertukaran kepemilikan atas barang daganganan itu sendiri.² Ulama Hanafiyah mengatakan bahwa sewa menyewa adalah akad atau suatu keuntungan dengan pengganti. Sedangkan ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa sewa menyewa adalah akad atas suatu keuntungan yang mengandung alasan tertentu Adapun ulama Malikiyyah dan Hanabilah menyatakan bahwa sewa menyewa adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang dapat diterima dalam waktu tertentu dengan pengganti.³

Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *ijarah*. Sewa menyewa adalah akad pertukaran hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui angsuran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pertukaran tanggungjawab atas barang itu sendiri. Dengan demikian, tidak ada perubahan kepemilikan atas akad sewa menyewa, namun hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan pada penyewa.⁴

¹ Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Bandar Lampung : Pusat Penelitian dan Penerbitan IAIN Raden Intan Lampung, 2015), hal. 177

² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hal. 117

³ Rachmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), hal. 121-122.

⁴ Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, (Jakarta: Erlangga, 2014), hal. 55.

Dari beberapa defenisi di atas, dapat disimpulkan bawa sewa menyewa adalah suatu kesepakatan dimana si penyewa harus membayarkan imbalan/jasa atas keuntungan dari barang/jasa yang dimiliki oleh pemilik barang yang dipinjamkan.

B. Dasar Hukum Sewa Menyewa

1. Al-Qur'an

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya : Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tiada ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan. (QS. Al-baqarah: 233)⁵

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْذِنِي لِمَا تَدْعُنِي إِلَىٰ ذَٰلِكَ قَالَ الَّذِي يَدْعُنِي إِنِّي أَنَا خَيْرٌ مِّنْ ذَٰلِكَ بَلْ تُؤَكَّدُ ظُهُومُ الْمُنَافِقِينَ

Artinya : Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya." (QS. Al-Qasas :26)⁶

Kedua ayat di atas menggambarkan situasi dimana majikan telah memperkerjakan pekerjaanya dengan upah tertentu. Yang menjadi dalil dari ayat tersebut di atas adalah “apabila kamu memberikan pembayaran yang patut”. Ungkapan tersebut menunjukkan bahwa ada jasa yang diberikan terkait kewajiban membayar upah secara patut.

2. Al-Hadis

⁵ Departemen Agama, *al-Qur'an dan Terjemah*, (Jakarta: Sukses Publishing, 2012), hal.

⁶ Departemen Agama, *al-Qur'an dan Terjemah*, hal. 67.

Adapun hadis yang dijadikan sebagai dasar hukum diperolehkannya akad sewa menyewa adalah sebagai berikut:

قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

Artinya : “Rasulullah SAW Bersabda : Berilah upah kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringat mereka”. (HR. Ibnu Majah)⁷

Maksud hadits ini adalah bersegera menunaikan hak si pekerja setelah selesainya pekerjaan, begitu juga bisa dimaksud jika telah ada kesepakatan pemberian gaji setiap bulan. Jika dikaitkan dengan sewa menyewa tanah, ini artinya bahwa si penyewa harus membayar uang sewa tanah kepada si pemilik tanah.

3. Pendapat Ulama

Ulama Hanafiyah mengatakan bahwa sewa menyewa adalah akad atau suatu keuntungan dengan pengganti. Sedangkan ulama Syafi'iyah berpendapat bahwa sewa menyewa adalah akad atas suatu keuntungan yang mengandung alasan tertentu Adapun ulama Malikiyyah dan Hanabilah menyatakan bahwa sewa menyewa adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang dapat diterima dalam waktu tertentu dengan pengganti.⁸

Yusuf Qardhawi menerangkan Rasulullah SAW melarang menyewakan tanah dengan satu bagian tertentu dari hasilnya, misalnya 24 gantang, 48 gantang, atau 1 kwintal yang ditentukan untuk pemilik

⁷ Abu Abdullah bin Yazid al-Quzwaini Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, Digital Library, al-Maktabah al-Syamilah al-Isdar al-Sani, 2005, VII/398, Hadits no. 2537.

⁸ Rachmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), hal. 121-122.

tanah. Rasulullah SAW tidak membenarkan juga menyewakan tanah dengan bagi hasil *muzaraah* tertentu, melainkan dengan bagi hasil yang masih relatif misalnya 1/4, 1/3, 1/2, atau pembagian secara prosentase. Hal ini dimaksudkan supaya kedua belah pihak sama-sama mendapatkan keuntungan apabila tanah tersebut menghasilkan buah dan tidak diserang hama suatu apapun dan juga sama-sama menerima kerugian apabila tanah tersebut diserang hama.⁹

4. Fatwa DSN MUI Tentang Sewa Menyewa

Fatwa Tentang Akad sewa menyewa terdapat dalam fatwa Nomor 112/DSN-MUI/IX/2007, yaitu akad sewa menyewa adalah akad sewa antara *mu'jir* dengan *musta'jir* atau antara *musta'jir* dengan *ajir* untuk mempertukarkan manfaat dan *ujrah*, baik manfaat barang maupun jasa.. Akad sewa menyewa boleh direalisasikan dalam bentuk akad sewa menyewa '*ala al-a'yan*' dan akad sewa menyewa '*ala al-a'mal/ijarah*' *ala al-asykhash*. Akad sewa menyewa boleh direalisasikan dalam bentuk akad sewa menyewa *tasyhiliyyah*, sewa menyewa *muntahiyyah bi al-tamlik* (IMBT), dan *ijarah maushufah fi al-dzimmah* (IMFD).

Akad sewa menyewa harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dimengerti oleh *mu'jir/ajir* dan *musta'jir*. Akad sewa menyewa boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, dan perbuatan/tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akad sewa menyewa boleh

⁹ Yusuf Qardhawi, *Halal Dan Haram Dalam Islam*, (Surabaya: Bina Ilmu, 2007), hal. 392

dilakukan oleh orang maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. *Mu'jir*, *Musta'jir*, dan *Ajir* wajib cakap hukum sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, memiliki kewenangan (wilayah) untuk melakukan akad sewa menyewa baik kewenangan yang bersifat *ashliyyah* maupun *niyabiyyah*, wajib memiliki kemampuan untuk menyerahkan manfaat, *Musta'jir* wajib memiliki kemampuan untuk membayar *ujrah*, dan memiliki kemampuan untuk menyerahkan jasa atau melakukan perbuatan hukum yang dibebankan kepadanya.¹⁰

C. Rukun Sewa Menyewa

Jumhur ulama berpendapat bahwa rukun sewa menyewa adalah sebagai berikut:¹¹

1. *Aqid* (orang yang berakad)

Aqid adalah dua pihak dalam kesepakatan yang tanpanya tidak akan ada kesepakatan. Ada dua orang yang melakukan akad *sewa menyewa* yaitu *mu'jir* dan *musta'jir*. *Mu'jir* adalah orang perorangan yang memberikan upah atau yang menyewakan. Sedangkan *musta'jir* adalah orang yang mendapat upah untuk menyelesaikan sesuatu dan menyewa sesuatu.¹²

2. *Sighat akad*

Sighat akad adalah pernyataan yang menunjukkan kesiapan atau

¹⁰ Fatwa DSN MUI tentang Sewa Menyewa

¹¹ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), hal. 125.

¹² Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah Jilid 4*, (Jakarta: Pena Ilmu Dan Amal, 2006), hal. 205

kesepakatan dua pihak yang melakukan kesepakatan atau transaksi. *Sighat akad* dinamakan *ijab* dan *qabul*. *Ijab* dan *qabul* harus jelas maknanya, khususnya secara gamblang menunjukkan jenis akad yang dimaksud oleh kedua belah pihak yang berakad. Pada pertukaran harta digunakan lafal jual beli atau lafal yang maknanya mengantarkan pada pemindahan kepemilikan harta dengan kompensasi.

3. *Ujrah* (upah)

Ujrah adalah pemberian ganti rugi sebagai bayaran kepada seseorang yang telah dimintai untuk mengerjakan sesuatu pekerjaan tertentu dan bayaran tersebut diberikan menurut perjanjian yang telah disepakati bersama.¹³

4. Manfaat.

Harus ada manfaat dan kegunaan dalam menyewa suatu barang atau jasa. Semua harta boleh di *sewa menyewadi* atasnya, kecuali yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Kelebihan objek sewa harus diketahui secara jelas. Ini dapat dilakukan, misalnya dengan memeriksa atau pemilik memberikan data secara langsung tentang keunggulan suatu barang.
- b. Objek *sewa menyewadapat* diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak mengganggu ketidaksempurnaan yang menghalangi fungsinya.
- c. Objek *sewa menyewadan* keuntungannya tidak bertentangan dengan

¹³ Endang Pandamdari, Kedudukan Penyewa Tanah Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Jangka Waktu, *Jurnal Era Hukum*, Vol 17, No. 1 Juni 2019, hal. 47

hukum syara’.

- d. Barang yang disewakan manfaat langsung dari sebuah benda.
- e. Harta yang menjadi objek *sewa menyewa* haruslah harta yang bersifat *isty’ mali*, misalnya harta yang dapat dimanfaatkan berulang-ulang tanpa merugikan zat dan pengurusan sifatnya.¹⁴

D. Syarat Sewa Menyewa

Adapun syarat-syarat sewa menyewa adalah sebagai berikut:

1. Adanya keridaan dari kedua pihak yang akad. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah*. Artinya kalau di dalam perjanjian sewa menyewa itu terdapat unsur paksaan, maka sewa menyewa itu menjadi fasid.
2. Objek akad yaitu manfaat objek *ijarah* harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan di kemudian hari. Apabila objek akad (manfaat) tidak jelas, sehingga menimbulkan perselisihan, maka akad *ijarah* tidak sah, karena dengan demikian manfaat tersebut tidak bisa diserahkan, dan tujuan akad tidak tercapai.
3. Objek akad *ijarah* harus dapat dipenuhi, baik menurut hakiki maupun syar’i. Sehingga, tidak sah menyewakan sesuatu yang sulit diserahkan secara hakiki, seperti menyewakan kuda yang binal untuk dikendarai atau tidak bisa dipenuhi secara syar’i seperti sewa menyewa tenaga wanita yang sedang haid untuk membersihkan masjid, atau menyewa dokter untuk mencabut gigi yang sehat, atau menyewa tukang sihir untuk

¹⁴ Kadaruddin, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Ijarah Hukum Adaty, *Jurnal El-Iqtishady*, Vol , No 2 Desember 2021, hal. 180

mengajar ilmu sihir.

4. Manfaat objek *ijarah* tidak boleh bertentangan dengan prinsip-prinsip syara'. Hal ini agar pemanfaatan objek tersebut dapat mendatangkan kemaslahatan. Jika bertentangan dengan hukum syara' maka hukumnya haram, baik haram zatnya (haram *li dzatihi*) maupun haram karena penggunaannya (haram *li ghairihi*).
5. Pekerjaan yang dilakukan itu bukan fardhu dan bukan kewajiban orang yang disewa (*ajir*) sebelum dilakukannya akad *ijarah*. Hal tersebut karena seseorang yang melakukan pekerjaan yang wajib dikerjakannya, tidak berhak menerima upah atas pekerjaannya itu. Dengan demikian, tidak sah menyewakan tenaga untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang sifatnya taqarrub dan taat kepada Allah, seperti salat, puasa, haji, azan dan mengajarkan Al-Qur'an, menjadi imam, karena semuanya itu mengambil upah untuk pekerjaan yang fardhu dan wajib. Pendapat ini disepakati oleh Hanafiah dan Hanabilah. Akan tetapi, ulama Malikiyah mengecualikan dari ketentuan tersebut dalam hal mengajarkan Al-Qur'an dan ilmu-ilmu agama. Beliau memperbolehkan mengambil upah untuk pekerjaan tersebut dengan menggunakan istihsan.
6. Orang yang disewa tidak boleh mengambil manfaat dari pekerjaannya untuk diri sendiri. Apabila ia memanfaatkan pekerjaan untuk dirinya maka *ijarah* tidak sah. Dengan demikian, tidak sah *ijarah* untuk ketaatan karena ia mengerjakannya untuk kepentingan sendiri.
7. Manfaat *maqud'alaih* harus sesuai dengan tujuan yang dilakukan akad

ijarah, yang biasa berlaku umum. Apabila manfaat tersebut tidak sesuai dengan tujuan dilakukannya akad *ijarah* maka *ijarah* tidak sah. Misalnya, menyewa pohon untuk menjemur pakaian. Dalam contoh ini *ijarah* tidak dibolehkan, karena manfaat yang dimaksud oleh penyewa yaitu menjemur pakaian, tidak sesuai dengan manfaat pohon itu sendiri.

8. Pemberian upah atau imbalan dalam sewa menyewa haruslah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang ataupun jasa, yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam bentuk ini imbalan *ijarah* bisa saja berupa benda material untuk sewa rumah atau gaji seseorang ataupun berupa jasa pemeliharaan dan perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.¹⁵

E. Hak dan Kewajiban Penyewa Dan Yang Menyewakan

Adapun hak dan kewajiban bagi *musta'jir* yaitu:¹⁶

1. *Musta'jir* memiliki hak istimewa untuk mendapatkan dan memanfaatkan produk yang disewa sesuai kesepakatan.
2. *Musta'jir* wajib membayar sewa sesuai dengan biaya yang disepakati pada saat melakukan akad sewa.
3. *Musta'jir* bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan produk dan menggunakannya sesuai kesepakatan.
4. Bertanggung jawab atas kerugian barang yang disewa karena

¹⁵ Mohal. Rifa'i, *Ilmu Fiqih Islam Lengkap*, (Semarang : Karya Toha Putra, 1978), hal. 248

¹⁶ Muchal. Nurachmad, *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*, (Jakarta: Visimedia, 2010), hal. 48

kecerobohan *Musta'jir*

5. *Musta'jir* wajib mengembalikan barang yang disewa setelah jangka waktu sewa berakhir atau ada alasan lain yang menyebabkan selesainya persewaan.

Hak dan kewajiban bagi *mu'jir*, yaitu:¹⁷

1. *Mu'jir* mempunyai pilihan untuk pembayaran sewa sesuai dengan harga yang telah disepakati pada saat melakukan akad.
2. *Mu'jir* wajib menyerahkan barang yang disewakan dan mengizinkan barang tersebut kepada *musta'jir*.
3. Bertanggung jawab menanggung pembiayaan barang yang disewakan.
4. Bertanggung jawab atas keugian barang sewaan yang bukan kesalahan *musta'jir* dalam penggunaan barang.
5. Menjamin barang yang disewakan layak digunakan.
6. Memberi kenyamanan bagi *musta'jir* dari barang yang disewakan selama masa sewa.¹⁸

F. Macam-macam Sewa Menyewa

Sewa menyewa (*Ijarah*) terpilah ke dalam 2 jenis, meliputi:

1. Sewa menyewa (*Ijarah*) dari kegunaan atau utilitas, atau dibidang sewa. *Ijarah* yang bermanfaat, misalnya adalah menyewakan rumah, kendaraan, perhiasan dan sandang. Jika utilitas tersebut ialah kegunaan yang diijinkan syara' untuk dimanfaatkan, sehingga para ulama fiqh mufakat mengatakan bahwa hal itu bisa dianggap sebagai materi *ijarah*

¹⁷ Muchal. Nurachmad, *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*, hal. 48

¹⁸ Muchal. Nurachmad, *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*, hal. 48

(sewa menyewa).

2. Sewa menyewa (*Ijarah*) atas kinerja, disebut juga imbalan atau bayaran. Memanfaatkan individu untuk melaksanakan suatu tugas merupakan pengertian dari Sewa menyewa (*Ijarah*) yang memiliki sifat pekerjaan. Jika macam tugas atau pekerjaan itu pasti maka Sewa menyewa (*Ijarah*) macam ini hukumnya boleh, misalnya pegawai proyek, darji atau penjahit, pegawai industri, tukang sepatu atau salon kecantikan. Sewa menyewa (*Ijarah*) macam ini umumnya dekat dengan rumah, misalnya membayar ART (asisten rumah tangga), dan memiliki sifat konsorsium atau kongsi yakni individu segolongan individu yang menawarkan jasanya demi menolong banyak orang, misalnya pegawai industri, tukang sepatu, dan darji atau penjahit. Kedua model sewa menyewa (*ijarah*) tersebut hukumnya boleh menurut ulama fiqih.¹⁹

G. Pembayaran Penyewaan Dan Upah

Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar penyewa sebagai kompensasi atau pembayaran manfaat yang dinikmatinya. Setiap sesuatu yang layak dianggap harga dalam jual beli dianggap layak pula sebagai sewa menyewa. Sewa atau upah harus merupakan sesuatu yang bernilai dan diperbolehkan oleh syara' dan harus diketahui jumlahnya. Upah adalah harga yang harus dibayarkan kepada para pekerja atas jasanya dalam memproduksi kekayaan faktor produksi lainnya, tenaga diberikan imbalan atas jasanya yang disebut dengan upah. Dengan kata lain upah adalah harga diri tenaga yang

¹⁹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hal. 236

dibayarkan atas jasanya dalam produksi.²⁰

Upah merupakan sesuatu yang wajib diberikan oleh penyewa sebagai kompensasi dari manfaat yang ia dapatkan. Semua yang dapat digunakan sebagai alat tukar dalam transaksi jual beli boleh digunakan untuk pembayaran dalam sewa menyewa. Upah atau pembayaran harus diketahui meskipun masih terhutang dalam tanggungan, seperti dirham, barang-barang yang ditakar atau ditimbang, dan barang-barang yang dapat dihitung. Oleh sebab itu harus dijelaskan jenis, macam, sifat, serta ukurannya. Apabila manfaat telah diperoleh dari penyewa, maka ia wajib membayar upah yang berlaku, yaitu yang telah ditetapkan oleh orang yang ahli dibidangnya.²¹

Jika sewa menyewa itu suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain. Jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai pembayaran dan tidak ada ketentuan penangguhannya, menurut Abu Hanifah wajib diserahkan upahnya secara berangsur-angsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Menurut Imam Syafi'i dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Jika pihak yang menyewakan menyerahkan dzat benda yang disewa kepada pihak yang menyewa, ia berhak menerima bayarannya karena penyewa sudah menerima kegunaan. Hak menerima upah bagi pihak yang menyewakan adalah sebagai berikut:²²

²⁰ Nur Ahyani, "Penetapan Upah Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi Analisis Pasal 88, 89, 90, 91, 92, dan 93 UU No. 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan)", Skripsi: Jurusan Syari'ah STAIN Surakarta. 2009, hal. 13

²¹ Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, *Ensiklopedi Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 1425), hal. 319.

²² Masjupri, *Fiqh Muamalah*, (Surakarta: FSEI Publishing, 2013), hal. 154

1. Ketika pekerjaan selesai dikerjakan, didasarkan pada hadits diriwayatkan oleh Ibnu Majah, Rasulullah SAW bersabda: “berikanlah olehmu upah orang-orang sewaan sebelum keringatnya kering”.²³
2. Jika menyewa barang, uang sewa dibayar ketika akad sewa, kecuali apabila dalam akad tertentu ditentukan yang lain, manfaat barang yang disewakan mengalir selama penyewaan berlangsung.²⁴ Akad penyewaan yang dilakukan pada sebuah pekerjaan (pengupahan), upah wajib dibayarkan ketika pekerjaan tersebut telah selesai. Sedangkan, apabila akad dilakukan tanpa adanya ikatan, tanpa disyariatkan penyerahan imbalan dan tanpa ditetapkan penangguhannya, maka Abu Hanifah dan Malik Berpendapat bahwa imbalan wajib dibayarkan bagian per bagian, sesuai dengan tahapan yang diterima manfaatnya. Sementara menurut Syafi’i dan Ahmad, sebuah imbalan berhak didapat dengan akad itu sendiri. Apabila pemilik barang telah menyerahkan barang yang disewa kepada penyewa, dia berhak mendapatkan seluruh sewa. Penyewa telah memiliki hak atas manfaat dengan akad penyewaan. Oleh sebab itu, sewa wajib dia serahkan supaya penyerahan barang kepadanya bersifat mengikat.²⁵

Pembayaran sewa menyewa:

- a. Menyewa untuk mengajarkan ilmu atau kerajinan diperbolehkan karena Rasulullah SAW. Membebaskan tawaran perang badar dengan syarat mereka mengajari menulis sejumlah anak-anak

²³ Masjupri, *Fiqh Muamalah*, hal. 154

²⁴ Masjupri, *Fiqh Muamalah*, hal. 155

²⁵ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, (Jakarta: PT Pustaka Abdi Bangsa, 2018), hal. 123

Madinah.

- b. Jika seseorang menyewa sesuatu kemudian ia dilarang mememanfaatkannya pada suatu waktu maka uang sewa dipotong sesuai masa ia dilarang mememanfaatkannya. Jika penyewa tidak memanfaatkan apa yang disewanya karena kesalahan diri sendiri, ia tetap harus membayar uang dengan utuh.
- c. Uang sewa harus dilakukan dengan akad dan penyerahannya dilakukan setelah selesainya pemanfaatan sesuatu yang disewakan atau selesainya pekerjaan, kecuali jika disyaratkan uang sewanya harus dibayar pada saat transaksi.²⁶

H. Hikmah Disyariatkan Sewa Menyewa

Hikmah disyariatkan adanya penyewaan disebabkan oleh kebutuhan manusia terhadapnya. Mereka membutuhkan rumah untuk tempat tinggal, membutuhkan pelayanan satu dengan yang lain, membutuhkan binatang untuk tunggangan serta angkutan, membutuhkan tanah guna untuk bercocok tanam, dan membutuhkan alat-alat untuk digunakan dalam kebutuhan-kebutuhan hidup.²⁷

Sewa menyewa merupakan suatu sarana bagi manusia untuk mempermudah dalam merealisasikan manfaat yang mereka butuhkan meskipun mereka tidak memilikinya. Kebutuhan terhadap manfaat (jasa) seperti halnya kebutuhan terhadap barang-barang. Memelihara kebutuhan

²⁶ Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, (Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2017), hal. 84.

²⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, hal. 116.

manusia merupakan suatu prinsip diberlakukannya sebuah transaksi. Oleh sebab itu, sewa menyewa disyari'atkan untuk memenuhi kebutuhan manusia. Dengan demikian, sewa menyewa sesuai dengan prinsip syari'at Islam. Hal ini merupakan suatu hikmah disyari'atkannya sewa menyewa.²⁸

I. Berakhirnya Sewa Menyewa

Berkaitan dengan masalah berakhirnya sewa menyewa sayid Sabiq menguraikan hal tersebut, bahwa sewa menyewa itu menjadi rusak atau (berakhir) dengan sebab sebagai berikut:

1. Terjadinya cacat pada benda yang disewakan pada waktu ia berakad ditangan penyewa.
2. Rusaknya benda tersebut yang disewakan, seperti rumah tertentu atau kendaraan tertentu.
3. Rusaknya benda yang disewakan atau diupahkan, seperti rusaknya kain yang dijahitkan, sebab tidak mungkin melaksanakan jahitan setelah rusaknya kain tersebut.
4. Telah terpenuhinya manfaat yang dipersewakan atau telah sempurnanya suatu pekerjaan atau telah berakhirnya masa sewa.²⁹
5. Menurut golongan hanafiah, boleh menghentikan sewa menyewa karena alasan yang memberatkan atau hal-hal yang dapat menimbulkan kerugian dan dapat diperkirakan oleh kedua belah pihak penyewa seperti seorang penyewa toko untuk berdagang, kemudian ia mengalami kebakaran atau kecurian atau dighasab ataupun pailit, maka ia boleh membatalkan sewa menyewa itu.

²⁸ Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, dkk., *Ensiklopedi Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 1425), hlm. 316.

²⁹ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah Jilid 4*, hal. 123

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan (*field research*) yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mengumpulkan data dari lokasi atau lapangan yang pada hakikatnya merupakan metode untuk menemukan secara khusus dan realitas tentang apa yang terjadi di masyarakat.³⁰ Kemudian pendekatan yang digunakan penulis yaitu pendekatan deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan obyek yang diteliti.³¹ Disini peneliti akan terjun langsung ke lapangan untuk melakukan penelitian terhadap permasalahan yang diteliti yaitu mengenai tinjauan hukum Islam terhadap menyewakan tanah yang sudah dijual ke Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat.

B. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang menggambarkan objek tertentu dan menjelaskan hal-hal yang terkait dengan atau melukiskan secara sistematis fakta-fakta atau karakteristik populasi tertentu dalam bidang tertentu secara faktual dan cermat.³² Dalam penelitian ini akan dideskripsikan tentang tinjauan hukum Islam terhadap menyewakan tanah yang sudah dijual ke Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai

³⁰ Koentjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, (Jakarta: Gramedia, 1968), hal. 56

³¹ Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2010), hal. 8

³² Albi Anggito, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Sukabumi: Jejak, 2018), hal. 8.

Wilayah Sungai Sumatera II di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat.

C. Pendekatan penelitian

Adapun pendekatan penelitian yang dilakukan oleh peneliti terbagi dua jenis pendekatan yaitu pendekatan *normatif* dan *empiris*. Pendekatan penelitian hukum *normatif* disebut sebagai penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian ini, sering kali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in book*) atau hukum yang dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku masyarakat terhadap apa yang dianggap pantas. Pendekatan penelitian hukum *normatif* adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan (data sekunder).³³ Sedangkan pendekatan dalam penelitian *empiris* adalah pendekatan sosial. Pendekatan ini memerlukan berbagai disiplin ilmu sosial dan hukum untuk mengkaji keberadaan hukum positif. Pendekatan sosial menjadi penting karena mampu memberikan pandangan yang lebih holistik atas fenomena hukum di masyarakat.³⁴

Pendekatan *normatif empiris* ini bertujuan untuk memfokuskan kajiannya terhadap suatu fenomena yang akan diteliti secara mendalam, dalam hal ini mengenai pemanfaatan sewa tanah milik kementerian pekerjaan umum

³³ Soerjono Soekanto dan Sri madmuji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 13

³⁴ Joenedi Efendi, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, (Jakarta: Kencana, 2018), hal. 153.

direktorat Jenderal sumber daya air di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat ditinjau dari hukum Islam.

D. Sumber Data

Adapun sumber data yang diperlukan penulis agar data yang dihasilkan menjadi akurat dalam pembahasan skripsi ini terbagi menjadi dua yaitu, sumber data primer dan sumber data sekunder.

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang diperoleh langsung di lapangan oleh orang yang melakukan penelitian atau yang memerlukannya.³⁵ Dalam penelitian ini, penulis memperoleh data langsung dari penyewa dan yang menyewakan tanah milik kementerian pekerjaan umum Desa Sirambas. Pemberi sewa yaitu Saleha, sedangkan penyewa yaitu Zulkarnain, Umar, Edi. Kepala Desa yaitu Abu Hanifah, perangkat desa yaitu Muksin, tokoh agama yaitu Parlagutan dan Imron Nst, masyarakat yaitu Samsinar, Nur Ainun, Pahrudin, Soibah, Amnah, dan Suhria. .

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data yang diperoleh dari atau berasal dari bahan kepustakaan.³⁶ Data sekunder itu sifatnya membantu untuk melengkapi serta menambahkan penjelasan mengenai sumber-sumber data yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan, seperti buku-buku yang berkaitan, jurnal dan artikel.

94 ³⁵ Masruhan, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Surabaya: Hilal Pustaka, 2013), hal.

³⁶ P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), hal. 88

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Observasi

Kegiatan yang dilakukan secara sistematis tentang objek yang diteliti dengan jalan pengamatan dan pencatatan.³⁷ Penulis melakukan pengamatan terhadap apa yang melatar belakangi pemanfaatan sewa tanah milik kementerian pekerjaan umum direktorat Jenderal sumber daya air di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat.

2. Wawancara

Wawancara adalah kegiatan pengumpulan data primer yang bersumber langsung dari responden penelitian di lapangan (lokasi).³⁸ Caranya adalah peneliti melakukan tanya jawab dengan penyewa dan yang menyewakan, yang dilaksanakan secara sistematis berdasarkan pada masalah yang dibahas atau diteliti. Pada praktiknya penulis menyiapkan daftar pertanyaan untuk diajukan secara langsung kepada penyewa dan yang menyewakan milik kementerian pekerjaan umum..

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah salah satu metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian sosial untuk menelusuri data historis. Dokumen merupakan sumber data yang digunakan untuk melengkapi penelitian, baik berupa sumber tertulis dan gambar (foto) yang semuanya

³⁷ Masruhan, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Surabaya: Hilal Pustaka, 2013), hal. 213

³⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Adaya Bakti, 2004), hal. 36

itu memberikan informasi bagi proses penelitian.³⁹ Sifat utama data ini tidak terbatas pada ruang dan waktu sehingga memberi peluang kepada penulis untuk mengetahui hal-hal yang pernah terjadi di waktu silam.⁴⁰ Pengumpulan data melalui dokumentasi ini dilakukan guna memperoleh data lebih dalam lagi mengenai pemanfaatan sewa tanah milik kementerian pekerjaan umum direktorat Jenderal sumber daya air di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat ditinjau dari hukum Islam.

F. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif, yakni dengan memaparkan serta menjelaskan data-data yang diperoleh dari lapangan berupa hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi secara mendalam, dengan menggunakan pola pikir deduktif yang berangkat dari ketentuan umum dalam penelitian ini yaitu menggambarkan, menguraikan, dan menjelaskan teori yang berkaitan dengan pemanfaatan sewa tanah milik kementerian pekerjaan umum, kemudian menganalisis faktanya di lapangan dengan menggunakan teori tersebut untuk mendapatkan kesimpulan.

³⁹ I. Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif ...*, 2014, hal. 20

⁴⁰ Noor, *Metodologi*, hal. 141

BAB IV

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Lokasi Penelitian

1. Asal Usul Desa Sirambas

Desa Sirambas adalah salah satu desa yang berada di kawasan Panyabungan Barat. Sirambas berasal dari kata "Ramabas" adalah bahasa suku Mandailing artinya memotong kayu atau membuka ladang. Kata sirambas yang dikawal dengan kata "si" kata si adalah menerangkan perbuatan atau perilaku. Sehingga kata sirambas dapat disimpulkan sebagai perbuatan atau kebiasaan orang atau kelompok dalam membuka ladang.

Desa Sirambas beriklim tropis yang terdiri dari musim hujan dan musim panas, dan berada di ketinggian rata-rata 250 m di atas permukaan laut. Kemudian untuk sarana lalu lintas cukup memadai seperti mobil, motor, angkutan umum, becak, dan lainnya, sehingga hal ini menyebabkan masyarakat Desa lebih mudah memasarkan usahanya. Dengan demikian taraf ekonomi masyarakat digolongkan kepada hidup sederhana atau taraf hidup menengah ke bawah. Adapun untuk sarana pendidikan umum maupun agama telah sampai ke sebagian desa sebagai suatu kebutuhan bagi masyarakat dalam upaya mencerdaskan kehidupan bangsa dan mengejar ketinggalannya dari daerah lain di Kabupaten Mandailing Natal yang sudah tergolong maju.¹

¹ Dokumen Pemerintahan dan Letak Geografis Desa Sirambas, Sabtu, 23 Juli 2022.

2. Visi dan Misi

Visi Desa Sirambas adalah menuju Desa Sirambas yang maju, sehat, cerdas dan berakhlakul karimah, mandiri dan transparan

Misi Desa Sirambas adalah memperhatikan pembangunan infrastruktur desa dan membentuk bumdes sebagai motor perekonomian dan sumber pendapatan dan pembangunan desa.²

3. Demografi

Mengenai penduduk Desa Sirambas bisa dilihat berdasarkan jenis kelamin, dimana jumlah penduduk pada tahun 2021 lebih banyak dari tahun-tahun sebelumnya. Percepatan pertumbuhan setiap tahunnya sudah barang tentu harus diimbangi pula dengan berbagai sarana dan prasarana kebutuhan penduduk setempat. Dalam hal ini untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia, maka sarana pendidikan merupakan hal yang sangat mendasar dan penting, maka untuk mewujudkan perubahan suatu daerah kepada yang lebih baik memerlukan tenaga-tenaga terampil dan terdidik. Sehubungan dengan itu pula jika kualitas sumber daya manusia semakin baik, tentu masyarakat semakin memhami tugas dan tanggung jawabnya sebagai hamba Allah, selaku warga Negara, sebagai kepala rumah tangga dalam keluarga. Dalam hal meningkatkan pengetahuan masyarakat di Desa Sirambas tentu saja tidak terlepas dari perkembangan penduduk di Desa tersebut.³

4. Letak dan Luas Desa

² Dokumen Pemerintahan dan Letak Geografis Desa Sirambas, Sabtu, 23 Juli 2022.

³ Dokumen Pemerintahan dan Letak Geografis Desa Sirambas, Sabtu, 23 Juli 2022.

Desa Sirambas memiliki luas wilayah 1.067.55 Ha. Desa Sirambas masuk dalam wilayah Kecamatan Panyabungan Barat Kabupaten Mandailing Natal. Berjarak lebih kurang 4 Km arah Barat dari Ibu Kota Kecamatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Desa Batang Gadis Kecamatan Panyabungan Barat.
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Sabajior Kecamatan Panyabungan Barat.
- c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Aek Ngali Kecamatan Panyabungan Utara.
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Hutan (Bukit).⁴

5. Keadaan Sosial Desa

Desa Sirambas mempunyai jumlah penduduk 1423 jiwa, yang terdiri dari laki-laki 711 jiwa, perempuan 712 jiwa dan 335 KK. Kecamatan Panyabungan Barat memiliki iklim tropis yang terdiri dari dua musim yakni musim hujan dan musim kemarau seperti daerah-daerah yang lain di Indonesia. Karena Desa Sirambas² merupakan Desa pertanian maka sebagian besar penduduknya bermata pencaharian sebagai petani.⁵

⁴ Dokumen Pemerintahan dan Letak Geografis Desa Sirambas, Sabtu, 23 Juli 2022.

⁵ Dokumen Pemerintahan dan Letak Geografis Desa Sirambas, Sabtu, 23 Juli 2022.

Tabel IV.1.
Jenis Mata Pencaharian Penduduk Desa Sirambas

No.	Mata Pencaharian	Jumlah
1.	Petani	210 Orang
2.	Peternak	26 Orang
3.	Pedagang	25 Orang
4.	Penambang Emas	0 Orang
5.	Supir	10 Orang
6.	Pegawai Negeri Sipil (PNS)	12 Orang
7.	<i>Baby Sitter</i>	8 Orang
8	Tukang jahit	5 Orang
9	Pensiunan	8 Orang
10	TNI	0 Orang
11	Tukang bangunan	13 Orang
12	Tukang batu	6 Orang
13	Guru	16 Orang
14	Bidan	4 Orang
15	Dokter	2 Orang
16	Dll	42 Orang

Dokumen Desa Sirambas Tahun 2021.

6. Sumber Daya Alam

Sumber daya alam yang tersedia di Desa Sirambas adalah potensi tanah perSAWahan serta perekebunan desa yang menjadi aset utama desa yang dimiliki dan dikelola oleh masyarakat desa untuk pemenuhan

kebutuhan masyarakat dalam mendukung sektor pembangunan, kesejahteraan masyarakat maupun peningkatan perekonomian masyarakat.⁶

7. Sumber Daya Manusia

Sumber Daya Manusia (SDM) yang ada di Desa Sirambas merupakan hal pokok yang wajib dimiliki oleh desa guna mendukung program-program baik desa, pemerintah pusat maupun daerah yang dimana dalam menentukan suatu keberhasilan pembangunan.⁷

8. Sumber Daya Manusia yang kuat.

Sumber Daya Pembangunan Secara umum Sumber Daya Pembangunan yang ada di Desa Sirambas merupakan hasil dari kerja keras pemerintah desa, bangunan pemerintah daerah, dan provinsi dalam upaya memakmurkan dan mensejahterakan masyarakat desa sesuai dengan amanat Undang-Undang No 6 Tahun 2014 tentang desa yang menjadikan desa sebagai tonggak pembangunan Nasional.⁸

Tabel IV.2.
Jenis Sarana Desa Sirambas

No.	Jenis Sarana	Jumlah	Keadaan
1.	TK/PAUD	0	
2.	SD/MI	1	Baik
3.	TPA/MDTA	1	Baik
4.	SMP/MTs	-	
5.	SMA/MA	-	

⁶ Dokumen Pemerintahan dan Letak Geografis Desa Sirambas, Sabtu, 23 Juli 2022

⁷ Dokumen Pemerintahan dan Letak Geografis Desa Sirambas, Sabtu, 23 Juli 2022

⁸ Dokumen Pemerintahan dan Letak Geografis Desa Sirambas, Sabtu, 23 Juli 2022

6.	Posyandu	1	Baik
7.	Surau	1	Baik
8.	Masjid	1	Baik
9	Kantor Kepala Desa	1	Baik
10	Jalan Desa	4	Baik
11	Jalan Kabupaten	1	Baik
12	Kantor BPD	1	Baik
13	Kantor Karang Taruna	1	Baik
12	Lapangan Bola	1	Baik

Dokumen Desa Sirambas Tahun 2021.

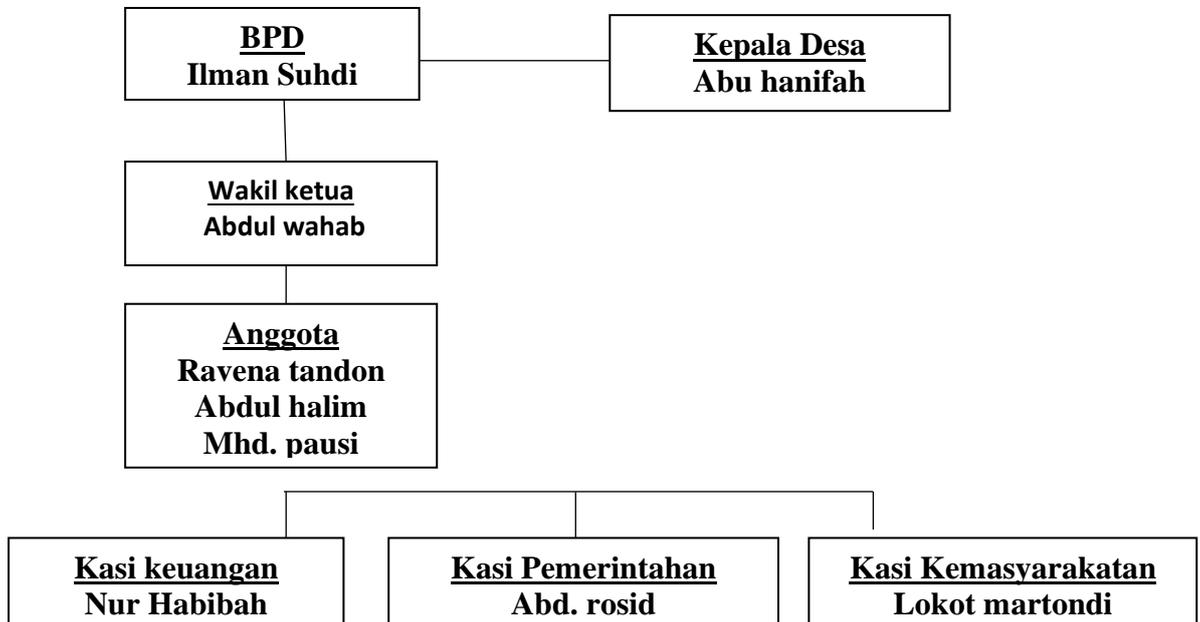
Dari data tabel di atas maka dapat diketahui bahwa sarana desa Sirambas terdiri dari satu Masjid, satu SD/MI, satu TPA/MDTA, satu Posyandu, satu surau, satu masjid, satu Kantor Kepala Desa, empat jalan desa, satu jalan kabupaten, satu lapangan bola, satu Kantor BPD, satu Kantor Karang Taruna dengan masing-masing dalam keadaan baik.

9. Kondisi Ekonomi

Kondisi Ekonomi masyarakat Desa Sirambas secara kasat mata terlihat jelas perbedaannya antara rumah tangga yang berkategori miskin, sangat miskin, sedang dan kaya. Hal ini disebabkan karena mata pencahariannya di sektor-sektor usaha yang berbeda-beda pula, sebagian besar disektor non formal seperti buruh bangunan, buruh tani, petani, petani SAWah tadah hujan, perkebunan karet dan SAWit dan sebagian kecil disektor formal seperti honorer, tenaga medis dan lain-lain⁹

⁹ Dokumen Pemerintahan dan Letak Geografis Desa Sirambas, Sabtu, 23 Juli 2022

10. Struktur Organisasi Desa Sirambas



Dokumen Desa Sirambas Tahun 2021

**B. Praktik Tanah Hasil Sewa Milik Kementerian Pekerjaan Umum
Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera
II di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat**

Sewa menyewa merupakan salah satu bentuk muamalah yang dikenal dan sudah dipraktikkan sejak zaman Rasulullah SAW sampai sekarang pun masih dilakukan oleh masyarakat umum. Praktik sewa menyewa yang dilakukan adalah sewa menyewa tanah di Desa Sirambas. Yaitu seorang *muqtaridh* datang kepada seorang *muqridh* untuk melakukan sewa menyewa, kemudian kedua belah pihak membuat perjanjian bahwa muqtaridh akan membayar uang sewa tanah sesuai dengan waktu yang telah disepakati pada awal perjanjian. Disini penulis akan menjelaskan apakah sewa menyewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II di Desa Sirambas apakah sudah

memenuhi rukun dan syarat sewa menyewa.

Berdasarkan hal tersebut, maka disini penulis akan menjelaskan tentang kedudukan kepemilikan tanah, penyebab disewakannya tanah, kepada siapa disewakan, atas dasar apa tanah tersebut disewakan, dan bagaimana sistem sewa menyewa tanah. Dari hasil wawancara penulis dengan orang yang menyewakan tanah yang bukan milik pribadi di Desa Sirambas yaitu Ibu Saleha dilapangan, penulis menemukan kejadian pada praktik sewa menyewa tanah yang bukan milik pribadi di Desa Sirambas adalah sebagai berikut:

Pertama, mengenai siapa penyewa tanah milik ke Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II Di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Saleha selaku pihak yang menyewakan Desa Sirambas. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

“Tidak semua orang yang melakukan sewa menyewa tanah yang saya kelola, hanya 3 orang masyarakat Desa Sirambas yaitu Bapak Zulkarnaen, Bapak Edi, dan Bapak Umar, dengan luas tanah 1.734 m²”¹⁰

Dari hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menyewakan tanah adalah ibu saleha sedangkan penyewa tanah adalah Bapak Zulkarnaen, Bapak Edi, dan Bapak Umar.

Berdasarkan wawancara tersebut sewa menyewa tanah milik pemerintah tersebut dilakukan oleh Bapak Zulkarnaen, Bapak Edi, dan Bapak Umar, dengan luas tanah 1.734 m²

Kedua, mengenai sistem sewa menyewa tanah di Desa Sirambas.

¹⁰ Wawancara dengan Saleha, yang menyewakan tanah, tanggal 21 Juni 2022

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Saleha selaku yang menyewakan tanah. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

“Untuk sistem sewa menyewa tanah, saya menetapkan Rp. 1.000.000,- per empat bulan. Berarti untuk ketiga orang penyewa tanah tersebut saya mendapatkan Rp. 3.000.000,- per empat bulan.”¹¹

Dari hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa sistem sewa menyewa tanah tersebut adalah satu kali empat bulan seharga Rp. 1.000.000,- per orang. Artinya Ibu Saleha mendapatkan Rp. 3.000.000,- dalam waktu empat bulan dari ketiga penyewa tanah tersebut.

Ketiga, mengenai apakah pihak yang menyewakan tanah melakukan akad sewa menyewa dengan penyewa tanah secara langsung dan ijab qabul pada saat terjadi akad sewa menyewa. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Saleha selaku yang menyewakan tanah. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

“Dalam melakukan akad biasanya dilakukan oleh penyewa tanah yaitu dengan datang langsung ke rumah saya.”¹²

Hal ini sejalan dengan wawancara penulis dengan penyewa tanah di Desa Sirambas. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Edi selaku penyewa tanah di Desa Sirambas. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

“Saya tidak melakukan akad dengan Ibu Saleha. Sedangkan untuk ijab qabul pada dasarnya sudah dilakukan.”¹³

Begitu juga wawancara penulis dengan penyewa tanah di Desa Sirambas. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Zulkarnen selaku penyewa tanah di Desa Sirambas. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

¹¹ Wawancara dengan Saleha, yang menyewakan tanah, tanggal 21 Juni 2022

¹² Wawancara dengan Saleha, yang menyewakan tanah, tanggal 21 Juni 2022

¹³ Wawancara dengan Edi, Penyewa Tanah, tanggal 22 Juni 2022

“Dalam ijab qabul sudah kami terapkan yaitu dengan membayar uang sewa tanah milik Ibu Saleha sejumlah Rp. 1.000.000,- per empat bulan. Pada saat inilah kami melakukan ijab qabul sedangkan untuk akad saya tidak tau masuk kedalam jenis akad apa.”¹⁴

Dari hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa pemberi sewa dan penyewa tanah melakukan ijab qabul untuk menyewa tanah milik Pemerintah Daerah yang disewakan oleh ibu saleha tanpa adanya persetujuan dari pihak Pemerintah Daerah.

Keempat, mengenai harga sewa tanah dan faktor yang mempengaruhi besaran harga sewa tanah di Desa Sirambas. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Saleha selaku yang menyewakan di Desa Sirambas. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

“Untuk harga sewa sudah saya tetapkan sebesar Rp. 1.000.000,- per empat bulan dan tidak boleh dicicil. Alasannya kenapa tidak boleh dicicil karena saya memang lagi butuh uang untuk berobat dan tanah yang saya sewakan pun dekat dengan perkampungan.”¹⁵

Hal ini sejalan dengan wawancara penulis dengan penyewa tanah Desa Sirambas. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Umar selaku penyewa tanah Desa Sirambas. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

“Harga sewa tanah yang diberikan Ibu Saleha yaitu Rp. 1.000.000,- per empat bulan. Alasan saya kenapa mau menyewa karena tanahnya subur dan dekat dengan perkampungan warga dan saya sudah tidak sanggup untuk mengelolanya sendiri”¹⁶

Dari hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa Ibu Saleha menyewakan tanah tersebut adalah saya sudah tidak sanggup untuk mengelolanya sendiri, dan butuh uang untuk berobat, serta tanahnya subur

¹⁴ Wawancara dengan Zulkarnen, Penyewa Tanah, tanggal 22 Juni 2022

¹⁵ Wawancara dengan Saleha, yang menyewakan tanah, tanggal 21 Juni 2022

¹⁶ Wawancara dengan Umar, Penyewa Tanah, tanggal 22 Juni 2022

dan dekat dengan perkampungan warga.

Kelima, mengenai cara pembayaran sewa tanah di Desa Sirambas. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Saleha selaku yang menyewakan tanah di Desa Sirambas. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

“Sistem pembayaran sewa tanah yaitu 1 x 4 bulan dan dibayar di awal bulan karena saya lagi butuh uang untuk berobat dan kalau saya menetapkan pembayaran uang sewa di akhir, biasanya si penyewa tidak menepati janjinya.¹⁷

Dari hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa cara pembayarannya sekali empat bulan untuk satu orang penyewa dan harga sewa sebesar Rp. 1.000.000’- serta harus bayar diawal.

Keenam, mengenai apakah ada perjanjian tertulis, saksi dan jangka waktu pembayaran sewa antara pihak tanah dengan penyewa tanah mengenai sewa menyewa tanah di Desa Sirambas. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Saleha selaku yang menyewakan tanah di Desa Sirambas. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

“Mengenai perjanjian tertulis antara saya dengan penyewa tanah belum ada perjanjian secara permanen. Kita hanya melakukan secara lisan, karena kita saling percaya. Untuk saksi pada saat pembayaran sewa tidak ada hanya penyewa tanah dan saya. Kemudian untuk jangka waktu pembayaran biasanya 1 x 4 bulan, dan harus membayar di awal melakukan sewa tanah.”¹⁸

Hal ini sejalan dengan wawancara penulis dengan penyewa tanah di Desa Sirambas. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Zulkarnen selaku penyewa tanah di Desa Sirambas. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

“Tidak ada perjanjian tertulis dan tidak ada saksi, yang ada hanya saya dan Ibu Saleha pada saat melakukan pembayaran sewa, jangka waktu

¹⁷ Wawancara dengan Saleha, yang menyewakan tanah, tanggal 21 Juni 2022

¹⁸ *Ibid.*

ditentukan secara jelas.”¹⁹

Dari hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa tidak ada perjanjian tertulis antara pemberi sewa dan penyewa hanya lisan saja karena saling percaya. Sedangkan saksi pun tidak dihadirkan dalam ijab qabul sewa menyewa tersebut.

Ketujuh, mengenai sanksi yang diberikan apabila penyewa tanah tidak bisa membayar uang sewa di awal. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Saleha selaku yang menyewakan tanah di Desa Sirambas. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

“Untuk sanksi tidak ada, hanya saja ia belum diperbolehkan untuk mengelola tanah sebelum ia bisa membayar uang sewa.”²⁰

Hal ini sejalan dengan wawancara penulis dengan penyewa tanah di Desa Sirambas. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Edi selaku penyewa tanah di Desa Sirambas. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

“Sanksi tidak ada, karena Ibu Saleha mengatakan kalau tidak bisa menyerahkan uang sewa di awal berarti ia belum boleh mengolah tanah tersebut dan biasanya Ibu Saleha menunggu sampai 2 minggu, kalau belum juga bisa membayar terpaksa ia menawarkannya kepada pihak lain.”²¹

Dari hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa tidak ada sanksi yang diberikan hanya saja sebelum penyewa membayar uang sewa berarti ia belum dibolehkan untuk mengelola tanah tersebut.

Kedelapan, mengenai kondisi tanah yang disewa. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Saleha selaku yang menyewakan tanah di Desa Sirambas. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

¹⁹ Wawancara dengan Zulkarnen, Penyewa Tanah, tanggal 22 Juni 2022

²⁰ Wawancara dengan Saleha, yang menyewakan tanah, tanggal 21 Juni 2022

²¹ Wawancara dengan Edi, Penyewa Tanah, tanggal 22 Juni 2022

“Tanah yang saya sewakan letaknya sangat strategis karena dekat dengan perkampungan. Kondisi tanahnya juga bagus untuk SAWah dan tumbuhan lainnya. Tanah ini bukan milik saya pribadi tetapi milik pemda yang sudah dijual oleh orangtua saya, tetapi kami masih boleh mengelolanya sebelum diminta kembali oleh pemda. Alasan saya kenapa menyewakannya kepada pihak lain karena tidak bisa lagi untuk mengolahnya.”²²

Hal ini sejalan dengan wawancara penulis dengan penyewa tanah di Desa Sirambas. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Edi selaku penyewa tanah di Desa Sirambas. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

“Tanah yang disewakan oleh Ibu Saleha cukup bagus, tanahnya masih subur dan letaknya pun dekat dengan rumah saya. Tanah tersebut bukan milik Ibu Saleha tetapi milik Pemda yang sudah dijual orangtua beliau.”²³

Hal ini sejalan dengan wawancara penulis dengan penyewa tanah di Desa Sirambas. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Umar selaku penyewa tanah di Desa Sirambas. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

“Tanah yang saya sewa kondisinya bagus, tanahnya masih subur dan letaknya pun dekat dengan rumah saya. Saya tahu bahwa tanah tersebut bukan milik Ibu Saleha tetapi milik Pemda yang sudah dijual orangtua beliau tetapi karena beberapa hal saya mau menyewa tanah tersebut.”²⁴

Hal ini sejalan dengan wawancara penulis dengan penyewa tanah di Desa Sirambas. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Zulkarnen selaku penyewa tanah di Desa Sirambas. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

“Tanah yang disewakan oleh Ibu Saleha cukup bagus, tanahnya masih subur dan letaknya pun dekat dengan rumah saya. Tanah tersebut bukan milik Ibu Saleha tetapi milik Pemda yang sudah dijual orangtua beliau.”²⁵

Dari hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa kondisi tanah yang disewa adalah tanahnya masih subur dan letaknya pun dekat dengan

²² Wawancara dengan Saleha, yang menyewakan tanah, tanggal 21 Juni 2022

²³ Wawancara dengan Edi, Penyewa Tanah, tanggal 22 Juni 2022

²⁴ Wawancara dengan Umar, Penyewa Tanah, tanggal 22 Juni 2022

²⁵ Wawancara dengan Zulkarnen, Penyewa Tanah, tanggal 22 Juni 2022

perkampungan penduduk dan terletak di pinggir jalan.

Kesembilan, mengenai tanggapan kepala desa, perangkat desa, tokoh agama dan masyarakat. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Abu Hanifah selaku Kepala Desa di Desa Sirambas. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

“Tidak jadi masalah selagi lahan atau tanah tersebut belum diperlukan dan dikelola oleh negara. Karena dahulu berdasarkan cerita yang saya dapatkan juga pemerintah memperbolehkan lahan tersebut dikelola oleh pemilik asalnya sebelum lahan tersebut dibutuhkan pemerintah tetapi kalau untuk disewakan kembali tidak pernah saya dapatkan beritanya.”²⁶

Hal ini sejalan dengan wawancara penulis dengan perangkat desa di Desa Sirambas. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Muksin selaku perangkat desa di Desa Sirambas. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

“Mengenai penyewaan tanah tersebut menurut saya tidak menjadi masalah selama kedua belah pihak ridho dan tidak ada yang merasa dirugikan.”²⁷

Hal ini sejalan dengan wawancara penulis dengan tokoh agama di Desa Sirambas. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Parlagutan selaku tokoh agama di Desa Sirambas. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

“Menurut saya jika tanah tersebut dikelola oleh pemilik tidak ada masalah karena perjanjian dari awal mereka boleh mengelola sebelum tanah itu digunakan oleh pemerintah. Tetapi kalau soal disewakan saya rasa kurang tepat karena perjanjian diawal pun hanya pemilik yang boleh mengelola dan tidak untuk disewakan kepada siapa pun.”²⁸

Hal ini sejalan dengan wawancara penulis dengan tokoh agama di Desa Sirambas. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Imron Nst selaku tokoh agama di Desa Sirambas. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

²⁶ Wawancara dengan Abu Hanifah, Kepala Desa, tanggal 23 Juni 2022

²⁷ Wawancara dengan Edi, Penyewa Tanah, tanggal 22 Juni 2022

²⁸ Wawancara dengan Parlagutan, Tokoh Agama, tanggal 23 Juni 2022

“Menurut saya tidak ada masalah jika tanah tersebut dikelola oleh pemilik karena perjanjian dari awal mereka boleh mengelola sebelum tanah itu digunakan oleh pemerintah. Tetapi tidak untuk disewakan kepada siapa pun itu. Walaupun tidak sanggup lagi untuk mengelolanya maka sebaiknya diberikan kepada keluarga lain yang ada sistem sewa menyewa”²⁹

Wawancara penulis dengan masyarakat di Desa Sirambas. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Samsinar selaku masyarakat di Desa Sirambas. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

“Menurut saya jika tanah tersebut dikelola oleh pemilik tidak ada masalah. Saya juga saat ini mengelola tanah milik negara yang dijual oleh orangtua saya. Tetapi tidak untuk saya sewakan karena perjanjian dari awal hanya boleh dikelola dan tidak untuk disewakan. Walaupun nanti saya tidak sanggup lagi untuk mengelolanya maka saya akan berikan ke keluarga lainnya.”³⁰

Hal ini sejalan dengan wawancara penulis dengan masyarakat di Desa Sirambas. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Nur Ainun selaku masyarakat di Desa Sirambas. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

“Saya kurang setuju jika tanah tersebut disewakan oleh pemilik tetapi kalau dikelola oleh pemilik tidak ada masalah. Perjanjian di awal dengan pemerintah bahwa tanah tersebut hanya boleh dikelola pemilik dan tidak untuk disewakan. Walaupun tidak sanggup lagi untuk mengelolanya maka saya akan berikan ke masyarakat lainnya.”³¹

Hal ini sejalan dengan wawancara penulis dengan masyarakat di Desa Sirambas. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Pahrudin selaku masyarakat di Desa Sirambas. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

“Menyewa tanah tersebut menurut saya tidak menjadi masalah selama kedua belah pihak ridho dan tidak ada yang merasa dirugikan”³²

Wawancara penulis dengan masyarakat di Desa Sirambas. Berdasarkan

²⁹ Wawancara dengan Imron Nst, Tokoh Agama, tanggal 23 Juni 2022

³⁰ Wawancara dengan Samsinar, Masyarakat, tanggal 23 Juni 2022

³¹ Wawancara dengan Nur Ainun, Masyarakat, tanggal 23 Juni 2022

³² Wawancara dengan Pahrudin, Masyarakat, tanggal 23 Juni 2022

hasil wawancara penulis dengan Soibah selaku masyarakat di Desa Sirambas.

Ia menjelaskannya sebagai berikut:

“Menurut saya tidak ada masalah jika tanah tersebut dikelola oleh pemilik. Tetapi tidak untuk saya sewakan karena perjanjian dari awal hanya boleh mengelola dan tidak untuk disewakan. Kalaupun nanti saya tidak sanggup lagi untuk mengelolanya maka saya akan berikan ke keluarga lainnya.”³³

Hal ini sejalan dengan wawancara penulis dengan masyarakat di Desa Sirambas. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Amnah selaku masyarakat di Desa Sirambas. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

“Saya kurang setuju jika tanah tersebut disewakan pemilik tetapi kalau dikelola oleh pemilik tidak ada masalah. Perjanjian diawal dengan pemerintah bahwa tanah tersebut hanya boleh dikelola pemilik dan tidak untuk disewakan.”³⁴

Hal ini sejalan dengan wawancara penulis dengan masyarakat di Desa Sirambas. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Suhria selaku masyarakat di Desa Sirambas. Ia menjelaskannya sebagai berikut:

“Menurut saya penyewaan tanah tersebut menurut saya tidak menjadi masalah selama kedua belah pihak ridho dan tidak ada yang merasa dirugikan. Tetapi alangkah baiknya kalau tanah itu tidak disewakan karena perjanjian dulu hanya boleh dikelola sendiri.”³⁵

Dari hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh Ibu Saleha menuai pro dan kontra sebagian masyarakat setuju dengan alasan selama kedua belah pihak ridho dan tidak ada yang merasa dirugikan dan sebagian masyarakat tidak setuju dengan alasan perjanjian diawal dengan pemerintah bahwa tanah tersebut hanya

³³ Wawancara dengan Soibah, Masyarakat, tanggal 23 Juni 2022

³⁴ Wawancara dengan Amnah, Masyarakat, tanggal 23 Juni 2022

³⁵ Wawancara dengan Suhria, Masyarakat, tanggal 23 Juni 2022

boleh dikelola pemilik dan tidak untuk disewakan, walaupun tidak sanggup lagi untuk mengelolanya maka saya akan berikan ke masyarakat lainnya

Dari hasil wawancara tersebut, yang menyewakan berjumlah satu orang yakni Ibu Saleha sedangkan penyewa berjumlah tiga orang, kedudukan kepemilikan tanah tersebut merupakan milik Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II tetapi karena belum difungsikan maka penjual tanah tersebut yaitu orangtua Ibu Saleha boleh menggunakannya untuk berkebun dan bertani tanpa ada perjanjian boleh disewakan kepada orang lain. Alasan Ibu Saleha menyewakan tanah tersebut karena tidak bisa lagi mengelola dan mengurusnya, kebutuhan ekonomi yang semakin meningkat, dan biaya untuk berobat.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Saleha selaku yang menyewakan tanah dan Bapak Edi, Bapak Umar, Bapak Zulkarnen selaku penyewa tanah di Desa Sirambas dapat disimpulkan bahwa praktik sewa menyewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II kepada pihak ketiga ini dilakukan tanpa sepengetahuan atau izin dari pemilik tanah tersebut. Ibu Saleha hanya meminta izin untuk meminjam tanah tersebut guna berkebun. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Ibu Saleha tidak memiliki hak untuk menyewakan tanah tersebut dan tidak memiliki kekuasaan atau kewenangan melebihi apa yang sudah diperjanjikan di awal sehingga segala hal yang dilakukan atas

tanah tersebut dianggap tidak memenuhi ketentuan yang ada. Sewa menyewa ini juga belum menggunakan akad sewa menyewa atau *ijarah* secara keseluruhan. Dalam praktiknya, yang menyewakan dan penyewa tanah hanya melakukan perjanjian tidak tertulis atau lisan, sanksi tidak dihadirkan dalam pembayaran sewa menyewa tanah atau biaya pembinaan, pihak tanah tidak menyebutkan jangka waktu pembayaran karena kedua belah pihak merasa ada hubungan kekeluargaan. Seharusnya yang menyewakan dan penyewa tanah melakukan perjanjian secara tertulis agar ada kekuatan hukum yang mengikat dalam perjanjian tersebut.

C. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tanah Hasil Sewa Milik Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat

Sewa-menyewa adalah salah satu bentuk transaksi perjanjian dengan menggunakan manfaat suatu benda ataupun jasa yang bisa dimanfaatkan dengan memberikan imbalan kepada pemilik benda tersebut berupa upah sebagai gantinya atas pemanfaatan benda tersebut. Transaksi sewa menyewa tanah yang terdapat di Desa Sirambas termasuk dalam bentuk akad *ijarah*, karena adanya pemanfaatan tanah yang dilakukan oleh penyewa dan memberikan biaya jasa berupa uang yang dibayarkan kepada pihak yang menyewakan.

Dalam hukum Islam, dasar hukum sewa menyewa yaitu mubah. Artinya boleh dilakukan sesuai dengan rukun dan syarat sahnya *ijarah* dalam syaria Islam. Diantara dalil tentang *ijarah* yaitu terdapat dalam Qs. Az-Zukhruf: 32

dan Qs. Al-Qasas :26

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ فَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا
بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ
مِّمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya : Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan. (QS. Az-Zukhruf: 32)³⁶

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْذِنِي لِيَأْتَنِي بِكَ خَيْرُ مَن أَسْتَأْذِنُ لِيَأْتَنِي بِكَ خَيْرُ مَن أَسْتَأْذِنُ لِيَأْتَنِي بِكَ خَيْرُ مَن أَسْتَأْذِنُ

Artinya : Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya." (QS. Al-Qasas :26)³⁷

Adapun hadis yang dijadikan sebagai dasar hukum diperolehkannya akad sewa menyewa adalah sebagai berikut:

قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

Artinya: "Rasulullah SAW Bersabda : Berilah upah kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringat mereka". (HR. Ibnu Majah)³⁸

Dari ayat-ayat al-Quran dan hadist diatas bahwa sewa menyewa (*ijarah*) diperbolehkan dalam ajaran Islam, akad dan transaksi *ijarah* diakui dalam Islam. Dari hadist di atas disimpulkan apabila hendak menyuruh orang lain atau memberi upah kepada seseorang maka segerakanlah membayar upahnya ataupun imbalan kepada seseorang yang telah dimanfaatkan tenaganya atau dalam hal ini bendanya berupa pondok tempat tinggal santri.

³⁶ Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Sukoharjo: Madina Qur'an, 2016), hal. 294

³⁷ Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahannya*, hal. 121

³⁸ Abu Abdullah bin Yazid al-Quzwaini Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, Digital Library, al-Maktabah al-Syamilah al-Isdar al-Sani, 2005, VII/398, Hadits no. 2537.

Dalam Islam ketika hendak melakukan transaksi sewa menyewa haruslah memenuhi tata cara yang telah diatur yang bersumber pada Alquran dan Sunnah Nabi. Mengenai aturan-aturan tentang sewa menyewa (*ijarah*), dalam Islam dibuat dalam bentuk rukun dan syarat sewa menyewa. Rukun dan syarat tersebut digunakan sebagai petunjuk sah atau tidaknya transaksi tersebut kemudian batal atau tidaknya transaksi sewa menyewa tersebut.

Untuk mengetahui sah atau tidaknya akad sewa menyewa tersebut perlu diketahui terlebih dahulu mengenai salah satu syarat dan rukun dalam sewa menyewa yang dipenuhi. Ada beberapa hal yang perlu dianalisa yaitu:

1. Ditinjau dari Pihak Penyewa dan Pihak yang Menyewakan

Dalam praktik sewa menyewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat ini terdiri dari beberapa pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang yang memiliki tanah dan bertujuan untuk menyewakan tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum kepada pihak penyewa tanah. Sedangkan pihak penyewa adalah orang yang menyewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum kepada masyarakat Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat yang ingin menyewakan tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum yang diwakili Ibu Saleha selaku pengelola dengan tujuan penyewa akan mendapat keuntungan dari transaksi sewa menyewa tanah tersebut.

Para pihak yang terlibat dalam akad sewa menyewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan

Barat secara umum tidak memenuhi persyaratan untuk melakukan akad sewa menyewa karena pemilik tanah tidak tahu bahwa tanah tersebut disewakan oleh pengelolanya yaitu Ibu Saleha. Sedangkan pihak yang menyewakan maupun penyewa adalah orang dewasa yang sudah baligh dan telah berusia lebih dari 25 tahun, semua pihak dalam akad sewa- menyewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum juga memiliki akal yang sehat atau tidak dalam kondisi gila atau mabuk dan tidak dalam keadaan dipaksa (atas kemauan sendiri dan sukarela), serta dapat membedakan mana yang baik dan mana yang buruk. Serta antara penyewa dan yang menyewakan sudah saling rela antara keduanya. Dan terkait dengan dua orang yang berakad.

Menurut Ulama Syafi'iyah dan Hanabalah disyaratkan telah baligh dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal, seperti anak kecil dan orang gila *ijarah*nya tidak sah. Akan tetapi, Ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia *baligh*. Oleh karenanya, anak yang baru *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *al-ijarah*, hanya pengesahan perlu persetujuan walinya.³⁹

Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaanya melakukan akad *ijarah*. Apabila salah seorang di antaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad *ijarah* tidak sah. Hal ini sesuai dengan firman Allah dalam Al-Qur'an surah An-Nisa' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

³⁹ Abdul Rahman Ghazaly Dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta : Prenadamedia, 2010), hal. 37

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu".⁴⁰

Dengan demikian para pihak yang berakad dalam akad sewa menyewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat ini tidak memenuhi persyaratan serta rukun sewa menyewa dalam Islam mengenai subyeknya atau para pihak yang melakukan transaksi akad sewa menyewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum tersebut (pihak yang menyewakan dan pihak penyewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum).

Dalam konteks muamalah akad merupakan suatu peranan penting dalam sebuah transaksi. Karena akad suatu kesepakatan yang memuat ijab dan kabul antara pihak satu dengan pihak lainnya. Disini akan berperan sebagai jembatan penghubung antara kedua pihak yaitu kesepakatan apa yang dibuat dan ketentuan-ketentuan yang termuat di dalamnya berisikan hak serta kewajiban dari masing-masing pihak yang berakad sesuai dengan prinsip hukum Islam yang berlaku. Dalam setiap transaksi muamalah terdapat akad, dan sewa menyewa merupakan bagian dari muamalah yang terdapat akad di dalamnya. Adapun transaksi sewa menyewa merupakan suatu transaksi yang memperjual belikan manfaat sedangkan kepemilikan benda akan tetap pada pemilik barang.⁴¹

⁴⁰ Departemen Agama RI, *Qur'an dan Terjemahannya*, (Sukoharjo: Madina Qur'an, 2016), hal. 83.

⁴¹ Zainuddin bin Abdul Azis Al-Malibari Al-Fannani, *Terjemahan Fathul Mu'in Jilid 2* (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2009), hal. 933.

Pandangan jumhur ulama, yang disebut ijab adalah lafadz ucapan dari pihak yang menyewakan. Sedangkan kabul adalah lafadz yang diucapkan oleh pihak penyewa yang intinya menyatakan persetujuan atas apa yang diucapkan pemberi sewa. Sewa-menyewa belum dikatakan sah sebelum ijab dan kabul atau perjanjian dilakukan sebab ijab Kabul menunjukkan kerelaan. Pada dasarnya ijab dan kabul dilakukan dengan lisan tetapi kalau tidak mungkin, misalnya bisu atau yang lainnya, boleh ijab dan Kabul dengan surat menyurat yang mengandung arti ijab dan kabul.⁴²

Allah SWT berfirman dalam QS. Al-Qasas ayat 28

قَالَ ذَلِكَ بَيْنِي وَبَيْنَكَ أَيَّمَا الْأَجَلَيْنِ قَضَيْتُ فَلَا عُدْوَانَ عَلَيَّ وَاللَّهُ عَلَىٰ مَا نَقُولُ وَكِيلٌ

Artinya: "Dia (Musa) berkata: "Itulah (perjanjian) antara aku dan kamu. Mana saja dari kedua waktu yang ditentukan itu aku sempurnakan, maka tidak ada tuntutan tambahan atas diriku (lagi). Dan Allah adalah saksi atas apa yang kita ucapkan".⁴³

Cara untuk menyatakan akad ijab kabul dalam praktik sewa menyewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat ini dengan cara bertemunya kedua belah pihak secara langsung dan dinyatakan secara langsung secara lisan oleh kedua belah pihak yaitu pihak yang menyewakan tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum (*mu'jir*) dan pihak penyewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum (*musta'jir*).

Ijab kabul pada akad sewa menyewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat telah

⁴² Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hal. 17.

⁴³ Departemen Agama RI, *Qur'an dan Terjemahannya*, (Sukoharjo: Madina Qur'an, 2016), hal. 388.

memenuhi syarat karena shigatnya telah benar dan sesuai dengan syarat akad ijab Kabul yaitu antara penyewa dan pemilik pohon sudah saling rela dan setuju mengenai persetujuan akad dan antara penyewa dan pemilik pohon tidak ada unsur paksaan dalam pelaksanaan akad sewa menyewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum.

2. Ditinjau dari Sistem Pembayaran Sewa Tanah

Sistem pembayaran dalam sewa menyewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat masyarakatnya dilakukan setelah terjadinya akad sewa menyewa tanah disepakati oleh kedua belah pihak penyewa dan yang menyewakan. Adapun sistem pembayaran sewa menyewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat seperti pembayaran pada sebagian sewa menyewa yang pada umumnya yaitu pembayaran dibayar diawal secara kontan.

Dari hasil penelitian yang diperoleh bahwa istem pembayaran dalam sewa menyewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat masyarakatnya dilakukan setelah terjadinya akad sewa menyewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum disepakati oleh kedua belah pihak yang menyewa dan yang menyewakan. Adapun sistem pembayaran sewa menyewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat seperti pembayaran pada sebagian sewa menyewa yang pada umumnya yaitu pembayaran dengan sistem kontan. Telah

dikemukakan bahwa sewa menyewa adalah sarana pertukaran kepentingan antara pemilik barang dengan penyewa. Dengan membayar sejumlah imbalan penyewa berhak memanfaatkan barang, sedangkan sebagai imbalannya pemilik barang mendapatkan uang. Sebagai konsekuensinya, untuk dapat menjalankan akad ini dengan benar, harus mengenal apa saja yang boleh dijadikan sebagai ‘uang sewa’.

Secara garis besar, Ulama ahli fiqih telah menjelaskan bahwa yang dapat dijadikan sebagai uang sewa ialah segala harta yang dapat Anda perjualbelikan. Dengan demikian, berbagai persyaratan yang telah diketahui tentang barang yang boleh diperdagangkan berlaku pada barang yang hendak dijadikan sebagai uang sewa.⁴⁴

Sebagai salah satu aplikasi langsung dari ketentuan ini, maka para Ulama mengharuskan adanya kejelasan mengenai uang sewa. Dengan adanya kejelasan pada uang sewa baik nominal ataupun tempo pembayarannya, diharapkan tidak terjadi persengketaan antara kedua belah pihak yang berakad.⁴⁵

Dari ketentuan di atas, jika dianalisis mengenai cara pembayaran sewa menyewa, maka jelas praktik pembayaran sewa menyewa di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat tersebut tidak bertentangan dengan hukum Islam, karena sudah ada kesepakatan antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian, jika pembayaran dilakukan dengan sistem pembayaran kontan, dan pada umumnya

⁴⁴ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), hal. 240

⁴⁵ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, hal. 241

pembayaran yang dilakukan dengan memakai benda yang jelas nilainya, yaitu uang dan antara pemilik tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum dan penyewa manggis tidak ada unsur pemaksaan dan saling rela antara keduanya.

3. Ditinjau dari Benda yang Disewakan (Obyek *Ijarah*)

a. Berupa Nilai Manfaat Kegunaan, Bukan Berupa Barang.

Jasa atau manfaat dalam akad *ijarah* disyaratkan berupa nilai kegunaan, bukan berupa barang. Sebab orientasi akad *ijarah* bukan untuk memperoleh sebuah barang, melainkan untuk mendapatkan nilai manfaat dari sebuah barang. Karena itu, tidak sah menyewa sapi perah untuk diambil air susu atau anaknya, menyewa kolam untuk diambil air atau ikannya, dll. Sebab susu, anak, air, dan ikan tersebut merupakan kemanfaatan yang berupa barang, bukan berupa sebuah nilai kegunaan.

Dalam hal akad sewa menyewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum yang dilakukan oleh masyarakat Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat ini menggunakan istilah sewa menyewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum, yang mereka maksud disini adalah menyewakan tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum secara dalam waktu sekali empat bulan dengan uang sewa sebesar Rp. 1.000.000,- per orang. Tujuan manfaat sewa dari penyewa adalah uang hasil sewa.

Jumhur ulama fikih berpendapat bahwa *ijarah* adalah menjual

manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu mereka melarang menyewakan tanah yang bukan milik pribadi untuk diambil uang sewanya.⁴⁶

Dalam keterangan di atas sewa menyewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat tidak sesuai dengan prinsip *ijarah* karena tidak terpenuhinya salah satu rukun dan syarat sewa menyewa yaitu yang menjadi manfaat dari tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum adalah uangnya dan uangnya merupakan bagian dari tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum itu sendiri, sedangkan dalam prinsip *ijarah* yang diberikan hanya nilai manfaatnya saja dari sebuah barang. Orientasi akad *ijarah* bukan untuk memperoleh sebuah barang, melainkan untuk mendapatkan nilai manfaat dari sebuah barang. Di mana tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum dan yang diharapkan manfaatnya oleh pihak penyewa (*musta'jir*) yaitu berupa uang sewanya. Disini yaitu barang yang menjadi tujuan utama dalam akad sewa menyewa tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat

Praktik sewa menyewa yang terjadi di Desa Sirambas ini berkaitan dengan status kepemilikan kekuasaan atas suatu objek atas pemanfaatannya. Dimana dalam hal ini yang dimaksud yakni akad *ariyah*. Akad *ariyah* sendiri merupakan akad pinjam-meminjam atas suatu objek kepada orang lain guna

⁴⁶Rachmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, hal. 125

dimanfaatkan sesuai dengan yang telah diperpanjang di awal serta halal menurut syariah.

Permasalahannya disini adalah penyewaan tanah yang bukan milik sendiri yang dilakukan Ibu Saleha di Desa Sirambas ini berawal dari adanya ketidakjelasan status kepemilikan kekuasaan pihak pemberi sewa atas pelaksanaan akad *ijarah* ini. Dalam praktiknya, objek sewa menyewa yang digunakan yakni berupa tanah kosong yang terletak di Desa Sirambas. Adapun pemilik asli tanah kosong tersebut ialah Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II, sebagai pemegang hak milik seutuhnya, dan berhak atas pemanfaatan serta pengelolaan tanah tersebut.

Dalam teori *ariyah*, bila dilihat dari objek sewa dalam akad ini adalah sebuah tanah yang telah lama tidak digunakan PEMDA dan diambil alih oleh Ibu Saleha dan sekarang ia menyewakan tanah tersebut untuk kepentingan pribadi. Tanah tersebut merupakan milik dari Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II, dengan status kepemilikan yang sah. Dalam hal ini, diketahui bahwa bila tanah tersebut berada dalam wilayah kekuasaan Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II dalam hal setiap perbuatan hukum yang berlaku atasnya.

Suatu objek yaitu tanah milik Pemerintah Daerah yang belum dipakai dapat berpindah 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 tanah tersebut berpindah dari Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II kepada Ibu Saleha melalui akad pinjam-meminjam.

Berdasarkan teori *ariyah* dan *ijarah* diatas, bahwa praktik sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh beberapa penyewa kepada Ibu Saleha di Desa Sirambas tidak sesuai dengan hukum Islam. Hal tersebut karena pelaksanaan akad *ijarah* tanah kosong di Desa Sirambas dianggap terdapat adanya kecacatan ('aib). Cacatan 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 tanah milik orang lain. Kecuali pemilik memberikan syarat tertentu kepada peminjam yang menjadi pembatas akan pemanfaatannya. Sementara dalam akad pinjam-meminjam yang dilakukan antara Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II dengan Ibu Saleha tidak menyebutkan syarat apapun di dalamnya, sehingga dalam hal ini Ibu Saleha dapat memanfaatkan apapun sesuai kebutuhannya selama tetap seperti tujuan utama yakni mencari nafkah.

Namun, dalam hal yang berlaku di masyarakat sekitar, bahwa tidak adanya hak untuk penyewaan tanah yang dilakukan Ibu Saleha kepada orang lain kecuali ia tersebut mendapatkan izin dari pemiliknya. Sementara pada

kasus ini, seseorang yang meminjamkan suatu objek yang bukan miliknya harus mendapat izin dari pemilik asli guna menjamin keabsahannya serta menghindari konflik yang mungkin akan terjadi. Jadi dapat disimpulkan bahwa tidak membenarkan adanya penyewaan tanah milik orang lain tanpa adanya izin dari pemilik asli yakni Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II.

Berdasarkan teori yang ada, dapat diketahui bahwa tanah yang menjadi objek sewa di Desa Sirambas ini hanya boleh dimanfaatkan oleh Ibu Saleha sesuai apa yang diminta kepada Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II selaku pemilik tanah yakni untuk bercocok tanam guna mencari nafkah. Jadi, Ibu Saleha dalam hal ini tidak boleh memanfaatkan untuk selain yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 1112/DSN-MUI/IX/17 tentang *ijarah*. 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 tanah di Desa Sirambas telah sesuai dengan ketentuan yang ada di dalamnya.⁴⁷

Dalam penelitian ini, pihak pemberi sewa dan penyewa berupa orang yang 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 tanah tersebut berdasarkan akad yang

⁴⁷ Fatwa DSN MUI No. 1112/DSN-MUI/IX/17 tentang *Ijarah*

disepakati oleh Ibu Saleha dengan Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II hanya sebatas penggunaan tanah tersebut guna bercocok tanam, bukan untuk menyewakan kembali kepada pihak lain. Jadi, dalam hal ini, Ibu Saleha 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.

Menurut ketentuan objek sewa, dikatakan bahwa pemberi sewa harus memiliki kewenangan wilayah atasnya. Dalam akad yang dilakukan oleh Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II dan Ibu Saleha, hanya sepakat bahwa akan digunakan untuk bercocok tanam, bukan untuk hal lainnya. Dari sini dapat diketahui bahwa tanah tersebut memang dikuasai secara penuh oleh Ibu Saleha tetapi hanya sebatas untuk keperluan bercocok tanam. Oleh sebab itu, tanah tersebut tidak sah untuk dijadikan objek sewa karena tidak memiliki kewenangan untuk melakukannya. Berdasarkan teori *ariyah*, *ijarah*, dan fatwa DSN-MUI diatas, bahwa praktik penyewaan tanah bukan milik sendiri yang dilakukan oleh Ibu Saleha kepada Bapak Edi, Bapak Umar, Bapak Zulkarnen yang terjadi di Desa Sirambas tidak sesuai dengan hukum Islam. Hal tersebut karena pada akad sewa menyewa itu ditemukan adanya kecacatan (*'aib*). Kecacatan dalam akad sewa menyewa tersebut ialah tidak terpenuhinya salah satu rukun dan syarat akad *ijarah*. Adapun rukun dan syarat yang dimaksud ialah objek sewanya, yakni tanah milik orang lain.

Ibu Saleha selaku pihak yang menyewakan telah menyewakan tanah milik orang lain berupa tanah untuk disewakan kepada Bapak Edi, Bapak Umar, Bapak Zulkarnen. Padahal tanah tersebut diperoleh dengan akad pinjam-meminjam. Dimana akad pinjam-meminjam itu Ibu Saleha hanya mengatakan bahwa ingin bercocok tanam, dengan kewenangan terbatas untuk membuka usaha saja. Artinya, Ibu Saleha tidak dapat memanfaatkan selain hal yang telah diperjanjikan tersebut.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Menyewakan Tanah Yang Sudah Dijual Ke Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat.”, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik tanah hasil sewa milik Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II kepada pihak ketiga ini dilakukan tanpa sepengetahuan atau izin dari pemilik tanah tersebut. Ibu Saleha hanya meminta izin untuk meminjam tanah tersebut guna berkebun. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Ibu Saleha tidak memiliki hak untuk menyewakan tanah tersebut dan tidak memiliki kekuasaan atau kewenangan melebihi apa yang sudah diperjanjikan di awal sehingga segala hal yang dilakukan atas tanah tersebut dianggap tidak memenuhi ketentuan yang ada. Sewa menyewa ini juga belum menggunakan akad sewa menyewa atau *ijarah* secara keseluruhan. Dalam praktiknya, yang menyewakan dan penyewa tanah hanya melakukan perjanjian tidak tertulis atau lisan, sanksi tidak dihadirkan dalam pembayaran sewa menyewa tanah atau biaya pembinaan, pihak tanah tidak menyebutkan jangka waktu pembayaran karena kedua belah pihak merasa ada hubungan kekeluargaan.

2. Tinjauan hukum Islam terhadap tanah hasil sewa milik Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II di Desa Sirambas tidak sesuai dengan hukum Islam. Hal tersebut karena pelaksanaan akad *ijarah* tanah kosong di Desa Sirambas dianggap terdapat adanya kecacatan ('aib). Cacatan 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 tanah milik orang lain. Kecuali pemilik memberikan syarat tertentu kepada peminjam yang menjadi pembatas akan pemanfaatannya. Sementara dalam akad pinjam-meminjam yang dilakukan antara Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II dengan Ibu Saleha tidak menyebutkan syarat apapun di dalamnya, sehingga dalam hal ini Ibu Saleha dapat memanfaatkan apapun sesuai kebutuhannya selama tetap seperti tujuan utama yakni mencari nafkah.

B. Saran-saran

Dari hasil penelitian yang tertuang dalam skripsi ini, penulis mengemukakan saran-saran sebagai berikut:

1. Bagi masyarakat khususnya yang menyewakan tanah yang bukan milik pribadi harusnya meminta izin kepada pemilik tanah 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 tanah yang mereka sewa dan bermusyawarah untuk mencari solusi terbaik.

2. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini dapat dimanfaatkan sebagai rujukan guna penelitian lanjutan khususnya yang berhubungan dengan sewa menyewa tanah dengan akad *ijarah*. Penulis berharap kepada peneliti selanjutnya guna memperoleh hasil yang sesuai dan lebih relevan dengan hukum Islam

DAFTAR PUSTAKA

- Albani Nasution, Muhammad Syukri. *Filsafat Hukum Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2013
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani. 2001
- Arba, M. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. 2015
- Bakri, Muhammad. *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara, (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*. Malang: UB Press. 2011
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Pertanahan ; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahannya*. Jakarta : Prestasi Pustaka. 2002
- Departemen Agama. *al-Qur'an dan Terjemah*. Jakarta: Sukses Publishing. 2012
- Dewan Syariah Nasional MUI. *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*. Jakarta: Erlangga. 2014
- Djamil, Fathurrahman. *Filsafat Hukum Islam*. Jakarta: Logos Wacana. 1997
- Eka Sihombing, Irene. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta : Universitas Trisakti. 2009
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan. 1999
- Hasan, M. Iqbal. *Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2002
- Hasibuan, Yanna Sari. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Pondok Di Pesantren Al-Halim Sipogu Kecamatan Batang Natal*. Skripsi STAIN MADINA. Panyabungan: Prodi Hukum Ekonomi Syariah. 2020
- Ibnu Majah, Abu Abdullah bin Yazid al-Quzwaini. *Sunan Ibnu Majah*. al-Maktabah al-Syamilah al-Isdar al-Sani. 2005. VII/398. Hadits No. 2537.
- Iswara, Rubi. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Dalam Produksi Batubara Di Desa Jambur Padang Matinggi Kecamatan Panyabungan Utara*. Skripsi STAIN MADINA. Panyabungan: Prodi Hukum Ekonomi Syariah. 2020
- Ja'far, Khumedi. *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Bandar Lampung : Pusat Penelitian dan Penerbitan IAIN Raden Intan Lampung. 2015

- Koentjaraningrat. *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*. Jakarta: Gramedia, 1968
- Maria, Sumardjono S.W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta: Kompas Media Nusantara. 2005
- Masruhan. *Metodologi Penelitian Hukum*. Surabaya: Hilal Pustaka. 2013
- Muchsin dan Imam Koeswahyono. *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah Dan Penataan Ruang*. Jakarta: Sinar Grafika. 2008
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Adaya Bakti. 2004
- Natsir, Masyithah Utrujah Dwi. *Status Hukum Hak Penguasaan Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Oleh Masyarakat dan Pemerintah Kota Makassar Kelurahan Barombong*. Skripsi: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Makassar. 2016
- Rawwas Qal Ahji, Muhammad. *Ensiklopedi Fiqh Umar Bin Khattab*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 1999
- Rejekiningsih, Triana. *Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum*. Jurnal Yustisia. Vol. 5 No. 2. Mei 2016
- Rifa'i, Moh. *Ilmu Fiqih Islam Lengkap*. Semarang : Karya Toha Putra. 1978
- Sabiq, Sayyid. *Fikih Sunnah Jilid 4*. Jakarta: Pena Ilmu Dan Amal. 2006
- Sahroni, Oni dan Adiwarmar Karim. *Maqashid Bisnis Dan Keuangan Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2015
- Soekanto, Soerjono dan Sri madmuji. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2003
- Subagyo, P. Joko. *Metode Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta. 2004
- Sugiono. *Metode Penelitian Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta. 2010
- Supriyadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Rafika. 2007
- Syafi'i, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia. 2001
- Syarifuddin, Amir. *Garis-garis Besar Fiqh*. Jakarta: Kencana. 2003

DOKUMENTASI

Tanah milik Kementerian Pekerjaan Umum yang sudah dijual orang tua Ibu Saleha pada tahun 1980



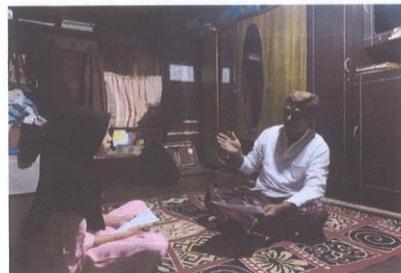
Wawancara dengan Bapak Aswanuddin Lubis dan Bapak Abdullah selaku Tata Usaha Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Mandailing Natal



Ibu Saleha selaku yang menyewakan tanah dan Bapak Umar selaku penyewa



Wawancara dengan Bapak Zulkarnain dan Bapak Edi selaku penyewa



Wawancara dengan Bapak Abu Hanifah selaku Kepala Desa dan Bapak Muksin selaku Perangkat Desa



Wawancara dengan Ibu Samsinar dan Ibu Soibah selaku masyarakat



Wawancara dengan Ibu Suhria dan Ibu Nur Ainun selaku masyarakat



Wawancara dengan Ibu Amnah selaku masyarakat

DAFTAR RIWAYAT HIDUP**A. Identitas Diri**

Nama : Istifah Amelia Nasution
Tempat/Tanggal Lahir : Sirambas, 24 Mei 1999
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Alamat : Sirambas

B. Nama Orang Tua

Ayah : Abdul Wahab
Ibu : Miskah Hanum
Alamat Orang Tua : Sirambas
Pekerjaan Ayah : Petani
Pekerjaan Ibu : Pegawai Negeri Sipil (PNS)

C. Riwayat Pendidikan

SD : SDN 139 Sirambas
SMP : MTsN Panyabungan
SMA : SMK N 1 Panyabungan

LAMPIRAN I
PANDUAN WAWANCARA

Nama : Istifah Amelia Nasution

Nim : 18-02-0081

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Menyewakan Tanah Yang Sudah Dijual Ke Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jendral Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II Di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat

1. Bagaimana sejarah singkat berdirinya Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat?
2. Apa visi dan misi Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat?
3. Bagaimana struktur organisasi Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat?
4. Berapa orangkah yang menyewakan tanah yang sudah dijual ke Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jendral Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungan Sumatera II Di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat?
5. Berapa orangkah yang menyewa tanah kepada Ibu Saleha di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat?
6. Apakah alasan pihak yang menyewakan tanah tersebut melakukan sewa terhadap tanah yang sudah ia jual?
7. Apakah alasan pihak penyewa tanah mau menyewa tanah tersebut?
8. Apakah penyewa mengetahui bahwa tanah tersebut bukan lagi milik yang menyewakan?
9. Berapakah uang sewa tanah tersebut?
10. Bagaimana cara pembayaran sewa tanah tersebut?
11. Kapan penyewa dan yang menyewakan melakukan transaksi tersebut?
12. Bagaimana sistem sewa menyewa tanah tersebut?

-
13. Apakah kedua pihak melakukan akad sewa menyewa dalam hal tersebut?
 14. Bagaimana shighat (ijab qabul) pada saat terjadi akad sewa menyewa?
 15. Apa tujuan yang menyewakan tanah tersebut untuk melakukan kegiatan sewa menyewa tanah yang sudah ia jual?
 16. Apakah ada perjanjian tertulis antara kedua belah pihak?
 17. Bagaimana respon kepala desa dan masyarakat terhadap hal ini?

LAMPIRAN II
PANDUAN OBSERVASI

Nama : Istifah Amelia Nasution

Nim : 18-02-0081

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Menyewakan Tanah Yang Sudah Dijual Ke Kementerian Pekerjaan Umum Direkrorat Jendral Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II Di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat

No	Item Pengamatan	Y	T	Keterangan
1	Letak georgafis lokasi penelitian dan keadaan lokasi strategis	Ya		Letak dan keadaan tanah sangat baik karena dejkat dari pemukiman masyarakat.
2	Adanya perjanjian antara pemilik tanah dan pengelola tanah	Ya		Terdapat perjanjian antara kedua belah pihak bahwa tanah tersebut boleh digunakan sebelum diminta kembali oleh Kementerian Pekerjaan Umum Direkrorat Jendral Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungan Sumatera II Di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat
3	Adanya perjanjian bahwa pengelola tanah boleh menyewakan tanah tersebut kepada orang lain.		Tidak	Pengelola tanah tidak boleh menyewakan tanah tersebut kepada orang lain.
4	Pengelola tanah menyewakan tanah tersebut kepada orang lain	Ya		Pengelola tanah tersebut menyewakan tanah kepada tiga orang yaitu Bapak Edi, Bapak Umar dan Bapak Zulkarnen
5	Penyewa tanah tersbut masyarakat desa setempat	Ya		Penyewa tanah tersebut masyarakat desa setempat
6	Proses terjadinya sewa menyewa tanah didasari oleh	Ya		Sewa menyewa terjadi krena keadaan ekonomi dan

	keadaan ekonomi dan ketidakmampuan pengelola untuk mengolah tanah tersebut.			ketidakmampuan pengelola untuk mengolah tanah tersebut.
7	Masyarakat tidak pernah mempermasalahkan perihal sewa menyewa tersebut.		Tidak	Sebagian masyarakat kontra terhadap sewa menyewa tanah tersebut.



KEPUTUSAN KETUA PROGRAM STUDI
HUKUM EKONOMI SYARI'AH (MU'AMALAH)
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI MANDAILING NATAL
NOMOR : 65 /Sti.21/D.1a/PP.00.9/07/2022
TENTANG
PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH (MU'AMALAH)
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI MANDAILING NATAL
TAHUN AKADEMIK 2021/2022

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

KETUA SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI MANDAILING NATAL

- Menimbang :
- a. bahwa untuk meningkatkan pelaksanaan akademik bagi mahasiswa Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal di pandang perlu untuk mengangkat dan menetapkan Pembimbing Skripsi Tahun Akademik 2021/2022;
 - b. bahwa nama-nama yang tercantum dalam keputusan ini dipandang mampu dan cakap untuk melaksanakan tugas dimaksud;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dengan huruf a dan b tersebut dipandang perlu untuk menerbitkan Surat Keputusan Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah) Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal tentang Penetapan Pembimbing Skripsi Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah) Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal tahun akademik 2021/2022.
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4301);
 2. Undang-Undang 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4586);
 3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5336);
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5500);
 5. Peraturan Menteri Agama Nomor 4 Tahun 2018 tentang Pendirian Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 164);

- 2 -

6. Peraturan Menteri Agama Nomor 5 Tahun 2018 tentang Organisasi dan Tata Kerja Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal Natal (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 165);
7. Peraturan Menteri Agama Nomor 27 Tahun 2019 tentang Statuta Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1218);
8. Keputusan Ketua Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal Nomor 102 Tahun 2022 Tentang Pembimbing Skripsi Di Lingkungan Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal;

MEMUTUSKAN :

- Menetapkan : KEPUTUSAN KETUA PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH (MU'AMALAH) SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI MANDAILING NATAL TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH (MU'AMALAH) SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI MANDAILING NATAL TAHUN AKADEMIK 2021/2022.
- KESATU : Mengangkat Saudara:
1. Dr. Dedisyah Putra, Lc., M.A Dosen Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah) sebagai Pembimbing I
 2. Edi Sahputra Siregar, M.Ag Dosen Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah) sebagai Pembimbing II
- KEDUA : Menugaskan Saudara yang namanya tersebut di atas untuk membimbing skripsi mahasiswa nama Istifah Amelia Nasution, NIM: 18-02-0081 Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah (Mu'amalah) dengan judul skripsi "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Menyewakan Tanah Yang Telah Dijual Ke Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jendral Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II Di Desa Sirambas Panyabungan Barat" yang dilaksanakan sesuai jadwal yang ditentukan.
- KETIGA : Dosen pembimbing berkewajiban untuk melaksanakan tugas dengan sebaik-baiknya dan penuh dengan rasa tanggung jawab.
- KEEMPAT : Biaya yang timbul akibat keputusan ini dibebankan kepada dana DIPA STAIN Madina tahun 2022.
- KELIMA : Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan apabila terdapat kekeliruan didalam keputusan ini akan diperbaiki sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Panyabungan
Pada tanggal, 11 Juli 2022
Plt. KETUA PRODI HUKUM EKONOMI
SYARI'AH (MU'AMALAH)



ASBUL HAMID



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
MANDAILING NATAL

Jalan Prof. Dr. Andi Hakim Nasution, Panyabungan 22978
Website: www.stain-madina.ac.id
Email : stainmandailingnatal@yahoo.com

Nomor : B-1137 /Sti.21/F.1/TL.00/07/2022 06 Juli 2022
Lampiran :-
Perihal : Surat Izin Penelitian

Yth.
Bapak/Ibu Kepala Desa Sirambas
Kecamatan Panyabungan Barat
Kabupaten Mandailing Natal

di-
Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami sampaikan kepada Bapak/Ibu bahwa :

Nama : Istifah Amelia Nasution
NIM : 18-02-0081
Semester : VIII (Delapan)
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)
Instansi : Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal

Mahasiswa yang bersangkutan akan melakukan penelitian guna untuk memperoleh data/informasi dalam dalam penyusunan skripsi dengan data-data sebagai berikut:

Judul Penelitian : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Menyewakan Tanah Yang Telah Dijual Ke Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II Di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat Kabupaten Mandailing Natal
Tempat Penelitian : Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat Kabupaten Mandailing Natal
Waktu Penelitian : Juli s/d Agustus 2022

Demikian disampaikan, atas kerjasama Bapak/Ibu diucapkan terimakasih.

a.n. Ketua
Pu. Kepala Pusat Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (P3M)



Tembusan:
1. Ketua STAIN MADINA
2. Ketua Prodi HES
3. Arsip



**PEMERINTAHAN KABUPATEN MANDAILING NATAL
KECAMATAN PANYABUNGAN BARAT
KEPALA DESA SIRAMBAS**

Jalan Lintas Kecamatan Panyabungan Barat No. 01 Desa Sirambas Kode pos 22911

SURAT KETERANGAN PENELITIAN (SKP)

Nomor : 141 / 168 / SR / 2022

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ABU HANIFAH
Jabatan : Kepala Desa Sirambas Kec. Panyabungan Barat
Kab. Mandailing Natal

Menerangkan dengan sesungguhnya bahwa :

Nama : ISTIFAH AMELIA NASUTION
NIM : 18-02-0081
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)
Semester : VIII (Delapan)
Instansi : Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal

Dengan ini telah kami setuju untuk mengadakan penelitian di Desa Sirambas Kecamatan Panyabungan Barat dengan permasalahan dan judul skripsi adalah :

“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Menyewakan Tanah Yang Telah Dijual Ke Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jendral Sumber Daya Air Balai Wilayah Sungai Sumatera II Di Desa Sirambas Kecamatan Panyabuangan Barat Kabupaten Mandailing Natal”.

Demikian surat keterangan ini dibuat dan diberikan kepada yang bersangkutan untuk dapat dipergunakan dengan sebagaimana mestinya.

Sirambas, 22 Agustus 2022

Kepala Desa Sirambas





**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
MANDAILING NATAL**

Jalan Prof. Dr. Andi Hakim Nasution Panyabungan 22978
Telp (0636) 7006359
website: www.stain-madina.ac.id

KONTROL KONSULTASI SKRIPSI

Nama : Istifah Amelia Nasution
NIM : 18-02-0081
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Menyewakan Tanah Yang Telah Dijual Ke
Kementerian Pekerjaan Umum Direktorat Jendral Sumber Daya Air Balai
Wilayah Sungai Sumatera II Di Desa Sirambas Panyabungan Barat
Pembimbing I : Dr. Dedisyah Putra, Lc., M.A

Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf	
		Mahasiswa	Pembimbing
02/09/22	Perbaiki: Penulisan, Lampirkan pancluan Observasi, wawancara dan dokumentasi	<i>Rahul</i>	<i>Dr. Dedyah</i>
14/09/22	Rapikan daftar isi, Masukkan sumber- data, Lengkapi data wawancara	<i>Rahul</i>	<i>Dr. Dedyah</i>
09/09/22	Acc Perdalam analisis, footnote perbaiki, Tambahkan referensi sumber dari jurnal	<i>Rahul</i>	<i>Dr. Dedyah</i>
26/09/22	Perbaiki kesimpulan dan Abstrak	<i>Rahul</i>	<i>Dr. Dedyah</i>
04/10/22	Acc, Munaqasyah	<i>Rahul</i>	<i>Dr. Dedyah</i>
	PELAKSANA MUNAQASYAH		

Catatan:

1. Blanko ini harus dibawa setiap kali konsultasi
2. Blanko ini dikembalikan sebelum ujian skripsi.
3. Blanko ini tidak boleh hilang dan tidak akan dilakukan penggantian.

Panyabungan, 2022
Plt. Ka. Prodi Hukum Ekonomi Syariah

Rahul Hamid
ABRUL HAMID, M.H.I