



**TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH
TENTANG PEMANFAATAN SEWA LAHAN
(Studi di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak
Kabupaten Padang Lawas Utara)**

SKripsi

*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H.)
dalam Bidang Ilmu Hukum Ekonomi Syariah*

Oleh:

**NURANISAH HARAHAP
NIM.14 102 09007**

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PADANGSIDIMPUAN
2018**



**TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH
TENTANG PEMANFAATAN SEWA LAHAN
(Studi di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak
Kabupaten Padang Lawas Utara)**

SKRIPSI

*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H)
dalam Bidang Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah*

Oleh:

**NURANISAH HARAHAP
NIM.14 102 00057**

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PADANGSIDIMPUAN
2018**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANG
JALAN KH. HUSEIN SAIFUDDIN, KOTA PADANG, SUMATERA BARAT 25139



**TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH
TENTANG PEMANFAATAN SEWA LAHAN
(Studi di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten
Padang Lawas Utara)**

SKRIPSI

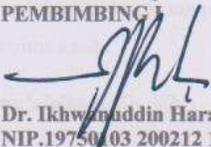
*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H)
dalam Bidang Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah*

Oleh:

**NURANISAH HARAHAP
NIM.14 102 00057**

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

PEMBIMBING I


**Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag
NIP.19750103 200212 1 001**

PEMBIMBING II


**Musa Aripin, S.H.I, M.S.I
NIP. 19801215 201101 1 009**

**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
PADANGSIDIMPUAN**

2018



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

Website:<http://syariah.iain-padangsidempuan.ac.id> - email :fasih@iain_padangsidempuan.ac.id.

Hal: Skripsi
a.n Nuranisah Harahap

Padangsidempuan, 31 Desember 2018
Kepada Yth:
Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum
Di-
Padangsidempuan

Assalamu'alaikum Wr. Wb

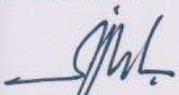
Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi a.n. NURANISAH HARAHAHAP yang berjudul "Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan (Studi di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara)", Maka kami berpendapat bahwa skripsi ini telah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Islam IAIN Padangsidempuan.

Untuk itu, dalam waktu yang tidak berapa lama kami harapkan saudara tersebut dapat dipanggil untuk mempertanggungjawabkan skripsinya dalam sidang munaqosyah.

Demikianlah kami sampaikan atas perhatian dan kerja sama dari Bapak/Ibu, kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

PEMBIMBING I


Dr. Ikhsanuddin Harahap, M.Ag
NIP. 1975 0103 2002 12 1 001

PEMBIMBING II


Musa Aripin, S.H.I, M.S.I
NIP. 1980 1215 201101 1 009

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA

SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nuranisah Harahap
NIM : 1410200057
Fakultas/Prodi : Syariah dan Ilmu Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan (Studi di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara)

dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya serahkan ini adalah benar benar merupakan hasil karya saya sendiri. Sepengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan orang lain dalam skripsi saya ini kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana tercantum dalam pasal 19 ayat 4 Kode Etik Mahasiswa IAIN Padangsidempuan yaitu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Padangsidempuan, 31 Desember 2018

Saya yang menyatakan,



Nuranisah Harahap
NIM. 14 102 00057



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sibitang 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

Website: <http://syariah.iain-padangsidempuan.ac.id> – email : fasih@iain_padangsidempuan.ac.id.

DEWAN PENGUJI
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

Nama : NURANISAH HARAHAHAP

NIM : 14 102 000 57

Judul Skripsi : Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang
Pemanfaatan Sewa Lahan (Studi di Kelurahan Pasar Gunung
Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara)

Ketua

Dr. Muhammad Arsad Nasution, M.Ag
NIP 19730311 200112 1 004

Sekretaris

Dermina Dalimunthe, M.H
NIP 19710528 200003 2 005

Anggota:

Dr. Muhammad Arsad Nasution, M.Ag
NIP 19730311 200112 1 004

Dermina Dalimunthe, M.H
NIP 19710528 200003 2 005

Drs. H. Dame Siregar, M.A
NIP. 19630907 199103 1 001

Musa Aripin, S.H.I, M.S.I
NIP. 19801215 201101 1 009

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah,
Di
Hari/Tanggal
Pukul
Hasil/Nilai
Indeks Prestasi Kumulatif (IPK)
Predikat

: Padangsidempuan
: Senin, 31 Desember 2018
: 13.30 WIB s/d Selesai
: 80 (A)
: 3,72 (Tiga Koma Tujuh Puluh Dua)
: **Pujian**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

Website:<http://syariah.iain-padangsidimpuan.ac.id> - email :fusih@iain_padangsidimpuan.ac.id.

PENGESAHAN

Nomor: 65 /In.14/D/PP.00.9/01/2019

Judul Skripsi : Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan (Studi di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara).

Penulis Oleh : Nuranisah Harahap
NIM : 1410200057

Telah dapat diterima untuk memenuhi salah satu tugas
dan syarat-syarat dalam memperoleh gelar
Sarjana Hukum (S.H.)

Padangsidimpuan, 21 Januari 2019
Dekan,




Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag
NIP 19731128 200112 1 001



HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Sebagai civitas akademika Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan. Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nuranisah Harahap
NIM : 14 102 00057
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan. Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan (Studi di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara)**. Dengan Hak Bebas Royalti Non eksklusif ini Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir Saya selama tetap mencantumkan nama Saya sebagai penulis dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini Saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Padangsidempuan
Pada tanggal : 31 Desember 2018
Saya yang menyatakan,



Nuranisah Harahap
NIM 1410200057

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah, segala puji syukur ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Untaian *Shalawat* serta Salam senantiasa tercurahkan kepada insan mulia Nabi Besar Muhammad SAW, figur seorang pemimpin yang patut dicontoh dan diteladani, *madinatul 'ilmi*, pencerah dunia dari kegelapan beserta keluarga dan para sahabatnya.

Skripsi ini berjudul: **“Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan (Studi di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara)”**, ditulis untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Padangsidempuan.

Skripsi ini disusun dengan bekal ilmu pengetahuan yang sangat terbatas dan amat jauh dari kesempurnaan, sehingga tanpa bantuan, bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak, maka sulit bagi penulis untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa syukur, penulis berterimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Ibrahim Siregar, MCL selaku Rektor IAIN Padangsidempuan, serta Bapak Dr. H. Muhammad Darwis Dasopang, M.Ag selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Bapak Dr. Anhar, M.A. selaku

Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan dan Bapak Dr. H. Sumper Mulia Harahap, M.Ag selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.

2. Bapak Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidempuan, Bapak Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik, Ibu Dra. Asnah, M.Ag selaku Wakil Dekan Administrasi Perencanaan dan Keuangan, dan Bapak Dr. Muhammad Arsyad Nasution, M.Ag selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.
3. Bapak Musa Aripin S.H.I, M.S.I, selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, serta Bapak/Ibu Dosen dan Pegawai Administrasi pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum.
4. Bapak Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag, selaku Pembimbing I dan Bapak Musa Aripin, S.H.I, M.S.I, selaku Pembimbing II yang telah menyediakan waktunya untuk memberikan pengarahan, bimbingan dan ilmu yang sangat berharga bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Dr. H Sumper Mulia Harahap, M.Ag selaku Penasehat Akademik yang telah memberikan nasehat dan bimbingannya kepada Penulis.

6. Bapak Yusri Fahmi, S.Ag, M.Hum, selaku Kepala Perpustakaan serta pegawai perpustakaan yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas bagi penulis untuk memperoleh buku-buku dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak serta Ibu dosen IAIN Padangsidempuan yang dengan ikhlas telah memberikan ilmu pengetahuan dan dorongan yang sangat bermanfaat bagi penulis dalam proses perkuliahan di IAIN Padangsidempuan.
8. Teristimewa keluarga tercinta kepada Ayahanda Zainuddin Harahap dan Murniati Rambe yang tanpa pamrih memberikan kasih sayang, dukungan moril dan materi serta doa-doa mulia yang selalu dipanjatkan tiada hentinya semenjak dilahirkan sampai sekarang, semoga Allah SWT nantinya dapat membalas perjuangan mereka dengan surga firdaus-Nya, serta kepada adik-adikku tercinta (Sainal Sahyuti Harahap, Masdah Marina Harahap) karena keluarga selalu menjadi tempat teristimewa bagi Peneliti.
9. Kawan-kawan KKL Angkatan ke XLII Tahun 2017 Kelompok 49. Semoga kita semua menjadi orang-orang yang sukses.
10. Kerabat dan seluruh rekan mahasiswa Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum angkatan 2014 khususnya rekan-rekan Jurusan Hukum Ekonomi Syariah-2 yang selama ini telah berjuang bersama-sama dan semoga kita semua menjadi orang-orang yang sukses.

11. Bapak Amir Simamora, selaku Pemilik Rumah di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak yang telah memberikan Keterangan yang penulis perlukan dalam penyusunan penulisan skripsi ini.
12. Ibu Sinta Siregar, Penyewa Rumah di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak yang telah memberikan Keterangan yang penulis perlukan dalam penyusunan penulisan skripsi ini.
13. Masyarakat di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak yang telah memberikan Keterangan yang penulis perlukan dalam penyusunan penulisan skripsi ini.
14. Sahabat-sahabat, Pauziah Nur Lubis, Nita Andriani Lubis, Irna Pohan Lubis, Fitri Sholawati Siregar, Atika Diana Rambe yang telah mendukung dan membantu penulis dengan sabar.
15. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan studi dan melakukan wawancara sejak awal hingga selesainya skripsi ini.

Penulis mengucapkan rasa syukur yang tak terhingga kepada Allah SWT, karena atas rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Penulis menyadari sepenuhnya akan keterbatasan kemampuan dan pengalaman yang ada pada penulis sehingga tidak menutup kemungkinan bila skripsi ini masih

banyak kekurangan. Akhir kata, dengan segala kerendahan hati penulis mempersembahkan karya ini, semoga bermanfaat bagi pembaca dan penulis.

Padangsidempuan, 31 Desember 2018

Penulis,

NURANISAH HARAHAHAP
NIM 1410200057

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf dalam translit era sini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lain dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin:

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ša	š	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ħa	ħ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	žal	ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ya
ص	šad	š	Es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	ž	ž	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We

ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	..?..	Apostrof
ي	ya	Y	Ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monofong dan vokal rangkap atau diftong.

- a. Vokal Tunggal adalah vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
	Fatḥah	A	A
	Kasrah	I	I
	Dammah	U	U

- b. Vokal rangkap adalah vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf.

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan	Nama
.....ي	<i>Fatḥah</i> dan ya	Ai	a dan i
و.....	<i>Fatḥah</i> dan wau	Au	a dan u

- c. *Maddah* adalah vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda.

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
.....ا.....	<i>Fatḥah</i> dan alif atau ya	ā	a dan garis atas
.....ي	<i>Kasrah</i> dan ya	ī	i dan garis di bawah
.....و	<i>Dammah</i> dan wau	ū	u dan garis di atas

3. Ta Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

- a. Ta marbutah hidup, yaitu Ta marbutah yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *dommah*, transliterasinya adalah /t/.
- b. Ta marbutah mati, yaitu Ta marbutah yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

4. *Syaddah (Tasydid)*

Syaddah atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau tanda *tasydid*. Dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

5. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu:

ال . Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

- a. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.
- b. Kata sandang yang diikuti huruf qamariah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan didepan dan sesuai dengan bunyinya.

c. ***Hamzah***

Dinyatakan didepan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa *hamzah* ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan diakhir kata. Bila *hamzah* itu diletakkan diawal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alif*.

d. **Penulisan Kata**

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, *isim*, maupun *huruf*, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka dalam translit era sini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan.

e. **Huruf Kapital**

Meskipun dalam sistem kata sandang yang di ikuti huruf tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam translit era sini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital sepertiapa yang berlakudalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan

kalimat. Bila nama diri itu dilalui oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

6. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman translit era sini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu keresmian pedoman translit era sini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Sumber: Tim Puslitbang Lektur Keagamaan. *Pedoman Transliterasi Arab-Latin, Cetakan Kelima*, Jakarta: Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektur Pendidikan Agama, 2003

ABSTRAK

Judul Skripsi : **Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan (Studi di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara).**

Penulis/Nim : **Nuranisah Harahap/ 1410200057**

Program Studi : **Hukum Ekonomi Syariah**

Penulisan skripsi ini melatar belakangi perkembangan zaman saat ini, banyak dijumpai *ijarah* yang dilakukan masyarakat mulai dari *ijarah* secara tertulis maupun lisan. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: Bagaimana Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara. Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini untuk memberikan pengetahuan kepada masyarakat, khususnya masyarakat di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Bolak tentang pemanfaatan sewa lahan yang sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Jenis penelitian yang penulis lakukan adalah penelitian kualitatif dengan menggunakan instrument penelitian lapangan (*field research*). Pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teknik Pengolahan dan Analisis Data dalam penelitian ini menelaah seluruh data, menyusun dan mengelompokkan sesuai dengan pembahasan, pengelolaan analisis data. Teknik Uji Keabsahan Data yaitu Perpanjangan Keikutsertaan, Ketekunan Pengamatan, dan Triangulasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa “Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan (Studi Di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara)”. Wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik dan penyewa tercantum pada pasal 36 ayat 4 yang berbunyi: melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Penyewa menolak memberikan tambahan bayaran dari bangunan tersebut karena Penyewa menganggap hal itu tidak ada dalam perjanjian dan Pemilik telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi. Pasal 36 ayat 1 yang berbunyi: tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya. Pemilik memberi izin kepada penyewa untuk mendirikan bangunan non permanen disamping rumah (pondok) sebagai tempat duduk dengan adanya bayaran tambahan dari bangunan tersebut. Hal ini menurut pemilik, penyewa telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian tersebut yaitu menolak memberikan bayaran tambahan. Apabila terjadi wanprestasi baik yang dilakukan oleh pemilik atau penyewa lahan maka harus dinyatakan telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) oleh pihak yang berwenang.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PERNYATAAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	vi
PERSYARATAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vii
ABSTRAK	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Masalah.....	6
C. Batasan Istilah	6
D. Rumusan Masalah	7
E. Tujuan Penelitian	8
F. Kegunaan Penelitian	8
G. Sistematika Pembahasan	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
1. Kajian Terdahulu	11
2. Landasan Teori	15
a. Pengertian <i>Ijarah</i>	15
b. Dasar Hukum Sewa Menyewa.....	17
c. Rukun <i>Ijarah</i>	22
d. Syarat-syarat <i>Ijarah</i>.....	23
1. Syarat Wujud.....	25
2. Syarat Berlaku	26
3. Syarat Sah <i>Ijarah</i>	26
4. Syarat Kelaziman	30
e. Sifat Akad <i>Ijarah</i>.....	31
f. Sewa Menyewa Rumah.....	36
g. Perselisihan Pelaku Akad <i>Ijarah</i>	37
h. Berakhirnya Akad <i>Ijarah</i>.....	41

BAB III METODE PENELITIAN

1. Lokasi dan Waktu Penelitian	44
2. Jenis Penelitian	44
3. Sumber Data	45
4. Teknik Pengumpulan Data	46
5. Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data	49
6. Teknik Uji Keabsahan Data	51

BAB IV HASIL PENELITIAN

A. Gambaran umum Kelurahan Pasar Gunung tua.....	53
1. Letak Geografis.....	53
2. Data Kependudukan dan Mata Pencaharian.....	55
B. Pemanfaatan Sewa Lahan di Kelurahan Pasar Gunung Tua	57
C. Tinjauan KHES tentang Pemanfaatan Sewa Lahan di Kelurahan Pasar Gunung Tua	64
D. Analisis Hasil Penelitian.....	67

BAB V PENUTUP

A. KESIMPULAN	74
B. SARAN-SARAN	75

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

a. Daftar Wawancara	
---------------------------	--

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak lepas dari interaksi dengan manusia yang lain, dalam kehidupan sehari-harinya. Manusia untuk memenuhi ada tiga yang harus dipenuhi yaitu kebutuhan pangan, sandang dan papan. Kebutuhan akan tempat tinggal dapat dipergunakan sebagai tempat tinggal manusia yang merupakan kebutuhan yang primer bagi manusia. Namun naluri mempertahankan diri, keluarga dan kepentingannya membuat manusia dituntut untuk bekerja tapi secara sadar maupun tidak sering terlibat dalam suatu perjanjian.

Perjanjian dalam hukum Islam dikenal dengan akad. Akad adalah pertemuan ijab dan kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak maupun lebih untuk melakukan suatu hukum pada objek. Tujuan akad adalah melahirkan suatu akibat hukum.¹ Syari'at Islam telah memberikan pokok-pokok aturan di dalam melaksanakan hubungan kerja yang baik, saling tolong menolong, saling menguntungkan dan tanpa merugikan antara satu dengan lainnya.

Penyewaan (*Ijarah*) adalah Pemilikan manfaat dengan suatu ganti imbalan dengan suatu ganti imbalan (upah, biaya sewa). Pihak yang menyewa boleh memanfaatkan dan menggunakan sendiri barang yang disewanya itu atau dimanfaatkan oleh orang lain secara cuma-cuma maupun dengan biaya.

¹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Ed-1, Cet 2, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010), hlm. 68-69.

Ijarah adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa.² *Ijarah* adalah sewa yang dipahami sebagai bentuk jual beli hak menikmati hasil (*manfa'ah*), perpindahan kepemilikan jasa dengan imbalan yang sudah disepakati, menurut para fuqaha, *ijarah* ini mempunyai tiga unsur yaitu bentuk yang mencakup penawaran dan persetujuan dua pihak pemilik asset yang disewakan objek dan akad *ijarah* mencakup jumlah dan jasa yang dipindahkan kepada penyewa. Jika diakhiri dengan pemindahan hak milik maka disebut dengan *ijarah wa iqtina* atau *ijarah muntahiya bit tamlik*.³ Allah SWT berfirman dalam al.Qur'an Surat Al-Maidah ayat 1.

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أَحَلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةَ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتَّبَعُ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ تَحَكَّمُ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.⁴

Sewa menyewa merupakan bentuk dari salah satu perjanjian yang terdiri dari dua pihak yaitu pihak Penyewa dan pihak yang menyewakan. Perjanjian pada pokoknya mengatur hubungan dimana kedua belah pihak saling mempunyai

²Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah; Fiqh Muamalah*, Cet 2, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013), hlm. 247.

³ Dwi Suwiknyo, *Kamus Lengkap Ekonomi Islam*, Cet 1, (Yogyakarta: Total Media, 2009), hlm. 112.

⁴ Departemen Agama RI, *Al.Qur'an dan Terjemahan*, (Jakarta: CV. Toha Putra, 1989), hlm. 156.

prestasi secara timbal balik, sehingga menimbulkan suatu hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian.

Pengertian sewa menyewa diatur dalam pasal 1548 KUHPerdota yang rumusannya sebagai berikut: Sewa menyewa adalah sesuatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut itu. Orang yang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.⁵

Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, rukun *ijarah* tercantum pada pasal, Pasal 295 yaitu: a) *Musta'jir*/pihak yang menyewa; b) *Mu'ajir*/pihak yang menyewakan; c) *Ma'jur*/benda yang di *ijarahkan*; dan d) Akad.

Perjanjian sewa menyewa rumah juga akan menimbulkan suatu hak dan kewajiban diantara masing-masing pihak. Pihak Penyewa mempunyai hak untuk menempati rumah yang disewa dalam suatu waktu tertentu yang telah ditentukan dan berkewajiban membayar sejumlah harga tertentu yang telah diperjanjikan. Pihak Pemilik rumah berhak atas pembayaran sejumlah uang tertentu dan berkewajiban menyerahkan rumahnya kepada Penyewa untuk masa waktu tertentu. Perjanjian sewa menyewa rumah dianggap sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak.

⁵ Niniek Suparni, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota)*, Cet 8, (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), hlm. 373.

Akad yang dilakukan oleh penyewa dan pemilik atau kedua belah pihak dalam hukum Islam sesuatu yang membawa kemaslahatan bagi keduanya. Namun dalam permasalahan yang akan peneliti teliti tersebut. Bahwa salah satu dari pelaku akad telah melakukan wanprestasi dalam pelaksanaan akad sewa-menyewa tersebut. Sengketa sewa-menyewa dapat timbul karena dua hal yaitu: Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum.

Menurut KUHPerdara tercantum pada pasal 1365 yaitu: tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Untuk dapat dinyatakan bahwa Pemilik telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka harus memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut: pertama, Adanya suatu perbuatan, kedua, Perbuatan melawan hukum, ketiga, Adanya kesalahan, dan keempat Adanya hubungan kausal dengan perbuatan dan kerugian.⁶

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang wanprestasi, yaitu Pasal 36 Pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahannya: a) Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya; b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya; c)

⁶ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, (Jakarta: PT. Balai Pustaka, 2014), hlm 346.

Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat; atau d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.⁷

Pemanfaatan sewa lahan yang terjadi di Kelurahan Pasar Gunung Tua mengakibatkan adanya perjanjian antara penyewa dan pemilik tentang adanya tambahan bayaran dari lahan pekarangan rumah yang disewa. Pemilik meminta adanya tambahan bayaran selain dari uang sewa yang telah disepakati oleh pemilik dan penyewa sehingga menyebabkan adanya wanprestasi.⁸

Ijarah manfaat di Kelurahan Pasar Gunung Tua tidak sesuai dengan perjanjian yang mereka (Pemilik dan Penyewa) lakukan. Hal tersebut telah menyalahi janji (akad yang telah disepakati bersama), Penyewa merasa sangat dirugikan oleh Pemilik, karena dalam perjanjian yang mereka lakukan secara lisan Penyewa bebas melakukan haknya menggunakan pekarangan yang telah disewanya, ternyata Pemilik menyalahi janji tersebut. Pemilik meminta tambahan bayaran sewa dari lahan yang digunakan untuk didirikan bangunan kecil (pondok) Sedangkan Penyewa telah memenuhi hak dan kewajibannya sebagai Penyewa rumah yaitu membayar uang sewa kepada pemilik. Penyewa membuat bangunan kecil (pondok) tersebut supaya tempatnya lebih luas lagi dikarenakan pekarangan tersebut juga masih kosong. disini penyewa sambil berjualan lontong, misop, gorengan dirumah yang ia sewa.

⁷ PPHIM, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Edisi Revisi, Cet 1, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm. 26.

⁸ Hasil Penelitian Awal Peneliti di Kelurahan Pasar Gunung Tua, 5 Februari 2018

Wawancara pada penelitian awal yang dilakukan oleh peneliti, pada beberapa penyewa tentang pemanfaatan sewa lahan, lahan yang menjadi objek permasalahan ini adanya bayaran tambahan sewa, yang tidak disebutkan pada perjanjian awal yang telah dilakukan, sebagian informan yang peneliti wawancarai menyatakan mereka membayar uang sewa tambahan tersebut dari lahan kosong yang digunakan untuk didirikan pondok-pondok sebagai tempat duduk pelanggan. Karena bagi mereka itu lebih baik dari pada penyewa membuat masalah pada usaha mereka. Beberapa dari informan yang peneliti wawancarai ada yang menyatakan, menolak membayar uang tambahan dari sewa yang telah dibayar diawal yaitu rumah dan pekarangannya menjadi penguasaan pemilik selama ia menyewa. Sedangkan bayaran tambahan sewa tersebut tidak ada pada perjanjian yang mereka lakukan.

Permasalahan yang terjadi di Kelurahan Pasar Gunung tua tentang pemanfaatan sewa lahan menyebabkan salah satunya melakukan wanprestasi dimana pemilik meminta tambahan bayaran sewa atas lahan kosong dari rumah yang disewa oleh penyewa. Sedangkan manfaat itu adalah hak dari penyewa selama ia menyewa dan pemilik tidak berhak meminta tambahan bayaran lagi dari lahan kosong tersebut. Karena hak pemilik adalah bayaran sewa awal yang telah disepakati bersama yaitu termasuk rumah dan pekarangannya.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut permasalahan tersebut. Peneliti mencoba mengangkat judul **“Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan (Studi di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara)”**

B. Batasan Masalah

Penulis melakukan pembatasan masalah dalam penelitian ini dengan tujuan penelitian ini tidak meluas keluar dari topik penelitian dan fokus membahas topik Penulis. Penelitian ini juga dibatasi karena keterbatasan waktu, dan dan ilmu yang dimiliki Penulis. Penelitian ini hanya akan membahas tentang, **Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan (Studi di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara)**.

C. Batasan Istilah

Untuk menghindari kesalahpahaman dan untuk mempermudah pemahaman terhadap istilah yang digunakan dalam skripsi ini dibuat batasan istilah sebagai berikut:

1. Kompilasi adalah suatu proses penggabungan serta menerjemahkan sesuatu menjadi bentuk lain. Kompilasi merupakan teknik dalam melakukan pembacaan suatu program yang ditulis dalam bahasa sumber, kemudian diterjemahkan ke dalam suatu bahasa lain yang disebut bahasa sasaran.

2. Hukum ekonomi syariah berarti hukum ekonomi Islam yang digali dari sistem ekonomi Islam yang ada dalam masyarakat merupakan pelaksanaan fiqh dibidang ekonomi oleh masyarakat untuk mengatur guna menciptakan tertib hukum dan menyelesaikan sengketa yang pasti timbul pada interaksi ekonomi.
3. *Ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.
4. Akad adalah pertemuan ijab dan kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak maupun lebih untuk melakukan suatu hukum pada objek.⁹
5. Hukum Islam adalah kaidah, asas, prinsip atau aturan yang digunakan untuk mengendalikan masyarakat Islam baik berupa ayat al-Qur'an, Sunnah Nabi S.A.W. dan pendapat para Sahabat dan Tabi'in maupun pendapat yang berkembang di suatu masa dalam kehidupan umat Islam.¹⁰
6. Rumah adalah tempat tinggal utama yang merupakan kebutuhan yang harus terpenuhi. Tanpa adanya rumah maka manusia tidak akan dapat hidup dengan layak.

D. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: Bagaimana Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara ?

⁹ Syamsul Anwar, *Loc.Cit.*

¹⁰Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Cet. 1, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1997), hlm. 575.

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai oleh Penulis adalah: Untuk mengetahui Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara.

F. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Secara teoritis;
 - a. Untuk memperkaya dunia keilmuan Fiqh Muamalah terutama kaitannya terhadap pemanfaatan sewa lahan yang telah disewakan kepada orang lain. Memperjelas Hukum Ekonomi Syariah yang berkaitan dengan Pemanfaatan Sewa Lahan Di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak.
 - b. Untuk dijadikan bahan bacaan, referensi dan acuan bagi penelitian-penelitian berikutnya. Terutama yang berkaitan dengan pemanfaatan sewa lahan.
2. Secara akademis;
 - a. Untuk dijadikan bacaan oleh masyarakat di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara, sehingga masyarakat tersebut mengetahui aturan-aturan Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak.

- b. Untuk memenuhi syarat dalam mendapatkan gelar Sarjana Strata satu (S1) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Padangsidimpuan.
3. Secara Praktis adalah Menambah wawasan kepada pembaca untuk memahami hukum mengenai “Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pemanfaatan sewa lahan di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara”.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk dapat memberikan gambaran secara luas dan memudahkan pembaca dalam memahami gambaran menyeluruh dari skripsi ini, maka Penulis menyusun sistematika pembahasan sebagai berikut:¹¹

BAB I adalah Pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, batasan masalah, batasan istilah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan Penelitian, atau yang biasa disebut komponen masalah yang memberikan kajian-kajian yang akan mengantar kedalam permasalahan.

BAB II adalah Tinjauan Pustaka yang terdiri dari kajian terdahulu dan landasan teori yang menjadi acuan dalam penelitian yang meliputi dari pengertian *ijarah*, dasar hukum *ijarah*, rukun *ijarah*, syarat-syarat *ijarah*, sifat akad *ijarah*, sewa menyewa rumah, perselisihan pelaku akad *ijarah*, dan berakhirnya akad *ijarah*.

¹¹Tim Penyusun, *Buku Panduan Penulisan Skripsi IAIN Padangsidimpuan*, (Padangsidimpuan: IAIN Padangsidimpuan, 2014), hlm. 53.

BAB III adalah Metode Penelitian yaitu yang terdiri dari lokasi dan waktu penelitian, jenis penelitian, sumber data (sumber data primer dan sumber data sekunder), teknik pengumpulan data, teknik pengolahan dan analisis data.

BAB IV adalah Hasil Penelitian yaitu terdiri dari: Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara.

BAB V adalah Penutup terdiri dari kesimpulan dan saran-saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kajian Terdahulu

Kajian pustaka dilakukan untuk menggali penelitian terdahulu dan menghindari duplikasi atau pengulangan hasil penelitian, beberapa penelitian yang mempunyai keterkaitan dengan penelitian yang peneliti lakukan diantaranya:

1. Sulthon Ma'arif Harahap (2017), yang berjudul *Sewa Menyewa Rumah Tanpa Izin Pemilik Menurut Fiqh Syafi'i* (Studi Di Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak).¹ Hasil penelitian menunjukkan bahwa yang melakukan akad sewa bukanlah pemilik sebenarnya dan tanpa izin pemilik hal tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan kesewenangannya sendiri sedangkan menurut ulama Syafi'i boleh menyewakan rumah orang lain dengan adanya izin pemilik sebenarnya atau ia mempercayakannya kepada seseorang.
2. Astika Nur Dianingsih (2016), yang berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa (Ijarah) Kamar Indekos (Studi Kasus Di Kawasan Kampus IAIN Purwokerto)*.² Hasil penelitian yang didapat dalam penelitian ini adalah dalam akad yang tidak menjelaskan pelarangan pemanfaatan barang sewa oleh pihak ketiga maka pihak ketiga halal untuk ikut serta memakai fasilitas kamar milik penyewa (*musta'jir*) dan bagi pemilik kamar indekos (*mu'jir*) tidak diperkenankan

¹ Sulthon Ma'arif Harahap, *Sewa Menyewa Rumah Tanpa Izin Pemilik Menurut Fiqh Syafi'i* (Studi Di Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak). (Padangsidempuan: Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, IAIN Padangsidempuan, 2017).

² Astika Nur Dianingsih, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa (Ijarah) Kamar Indekos (Studi Kasus Di Kawasan Kampus Iain Purwokerto)*, (Purwokerto: Fakultas Syariah, IAIN Purwokerto, 2016).

memasang tarif (*charge*) apabila pemanfaatan tersebut masih dalam batas kewajaran. Lain halnya dengan akad yang menjelaskannya, maka pihak pemilik kamar indekos (*mu'jir*) diperbolehkan untuk menerapkan sistem *charge* kepada pihak ketiga. Kedua akad yang digunakan dalam perjanjian sewa-menyewa (*Ijarah*) adalah sah baik menurut Hukum Islam maupun Hukum Indonesia.

3. M. Abdul Hamid (2007), yang berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa-Menyewa tanah Untuk Bangunan di Stasiun Alastuwo*. Hasil dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa dalam hukum Islam sudah terdapat beberapa aturan yang mengatur tentang akad sewa-menyewa tanah, dan dalam praktek sewa-menyewa tanah untuk bangunan di Stasiun Alastuwo menurut segi perjanjian hal tersebut sudah sesuai dengan syarat dan rukunnya. Adapun dasar istinbath hukum Islam tentang pelaksanaan akad sewa-menyewa tanah untuk bangunan di stasiun alastuwo menunjukkan bahwa adanya hukum kebolehan dalam pelaksanaan akad tersebut, karena akad yang berlangsung dapat diqiaskan dengan konsep *ijarah* yang terdapat hukum Islam.³
4. Ali Nur Huda (2015), yang berjudul *Analisis Hukum Islam Terhadap Perhitungan Ganti Rugi Kelebihan Waktu Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian (Studi Kasus di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus)*.⁴ Hasil dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa dalam hukum Islam sudah terdapat

³ M. Abdul Hamid, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa-Menyewa tanah Untuk Bangunan di Stasiun Alastuwo*, (Semarang: Fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang, 2007).

⁴ Ali Nur Huda, *Analisis Hukum Islam Terhadap Perhitungan Ganti Rugi Kelebihan Waktu Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian (Studi Kasus di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus)*, (Semarang: Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2015).

beberapa aturan yang mengatur tentang akad sewa-menyewa tanah, dan dalam penelitian tersebut menunjukkan Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan pertanian di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus dilakukan dengan pemilik lahan pertanian menawarkan lahannya kepada penyewa atau sebaliknya penyewa mendatangi pemilik lahan pertanian untuk menyewa lahan pertanian dan kedua selanjutnya melakukan transaksi waktu sewa lahan pertanian baik secara tahunan maupun musiman atau *pecoan* kemudian terjadi kesepakatan harga.

5. Sri Widiarti, (2005) yang berjudul *Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pekalongan*.⁵ Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur perjanjian sewa menyewa rumah yang biasanya dilakukan oleh masyarakat di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pekalongan adalah dengan diadakannya perundingan terlebih dahulu antara pihak penyewa dengan pihak pemilik rumah untuk membuat suatu kesepakatan, yaitu tentang kesepakatan apakah si penyewa itu jadi menyewa rumah atau tidak. Hak dari pihak yang menyewakan rumah adalah menerima pembayaran uang sewa rumah tepat pada waktunya sesuai dengan yang dijanjikannya pada pemilik rumah. Menerima kembali rumah yang disewakan itu dalam keadaan rumah pada waktu seperti rumah itu diserahkan pemilik rumah kepada penyewa rumah. Sedangkan kewajiban dari pihak yang menyewakan rumah adalah bahwa ia berkewajiban untuk menyerahkan rumah yang disewakan tersebut pada penyewa

⁵ Sri Widiarti, *Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pekalongan*, (Semarang: Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Semarang, 2005).

rumah. Serta pemilik rumah juga berkewajiban untuk melakukan perbaikan-perbaikan pada rumah yang disewakan itu. Bahwa pelaksanaan sewa menyewa rumah di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pekalongan pada umumnya yaitu dalam bentuk akta dibawah tangan dan dilakukan dengan lisan dan tidak dibuat dalam akta notaris. Masyarakat di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pekalongan memilih cara seperti tersebut di atas karena lebih mudah dalam pembuatannya dan tidak memerlukan waktu yang lama serta biaya menjadi murah. Untuk lebih menjamin kepastian hukum perjanjian sewa menyewa rumah harus dibuat secara tertulis dan kalau perlu selain ditandatangani oleh dua orang saksi dan sebaiknya disahkan atau setidaknya diketahui oleh Kelurahan setempat.

Beberapa penelitian diatas terdapat kesamaan dengan penelitian yang sedang peneliti lakukan yaitu sewa-menyewa dari sudut hukum dan maslahatnya, akan tetapi penelitian yang dilakukan oleh peneliti lebih mengarah kepada analisis Hukum Islam dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang akad *ijarah* yang dilakukan oleh penyewa dan pemilik terhadap pekarangan yang dibangun diatasnya yaitu, bangunan kecil (pondok) dengan tambahan bayaran yang dibedakan dari uang sewa awal, penelitian ini membahas tentang, **Tinjauan Kompilasi Hukum Syariah Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan (Studi di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara).**

B. Landasan Teori

1. Pengertian *Ijarah*

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah *Ijarah* adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa. *Ijarah* menurut bahasa adalah jual beli manfaat, sedangkan secara syara' mempunyai makna yang sama dengan bahasa. Menurut Hukum Islam sewa menyewa dinamakan *al-Ijarah* yang berasal dari bahasa arab *al-Ajru* yang berarti *al-Iwadhu* (ganti). Menurut pengertian syara' *al-Ijarah* ialah “suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian”.⁶

Hanafiyah mengatakan bahwa *ijarah* akad manfaat disertai imbalan. Sebagaimana tidak sah *ta'liq* dalam *ijarah* tidak sah. Akan tetapi menurut mayoritas fuqaha menyandarkan *ijarah* kemasa yang akan datang hukumnya sah.⁷

Ulama Syafiiyah melarang menggantungkan *ijarah* atas barang kemasa yang akan datang sebagaimana larangan dalam jual beli kecuali menggantungkan *ijarah* atas tanggungan. Misalnya, “saya mewajibkan dirimu membawa barangku ke Negeri ini atau sampai bulan sekian”.

⁶Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 13*, Cet 1, (Bandung: PT. Al-Ma'arif, 1987), hlm. 7.

⁷Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Penerjemah Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, Jil 5, Cet 1, (Jakarta: Gema Insani, 2017), hlm. 387.

Adapun secara istilah, *ijarah* dipahami sebagai akad untuk mendapatkan manfaat dengan pembayaran. Berikut ini, untuk lebih jelasnya akan dijelaskan beberapa pengertian tentang sewa menyewa menurut istilah, dari beberapa pandangan para ulama fiqh:⁸

a. Hanafiyah.

Sewa-menyewa (*ijarah*) adalah akad atas manfaat disertai imbalan. Sebagaimana tidak sah *ta'liq* (menggantungkan) dalam jual beli maka *ta'liq* dalam *ijarah* juga tidak sah. Akan tetapi menurut mayoritas *fuqaha*, menyandarkan *ijarah* ke masa yang akan datang hukumnya sah. Berbeda dengan jual beli sebagaimana disebutkan dalam masa sebelumnya.

b. Syafi'iyah.

Sewa-menyewa (*ijarah*) sebagai akad suatu manfaat yang mengandung maksud tertentu, mubah, serta dapat didermakan dan kebolehan dengan pengganti tertentu.

c. Malikiyah dan Hanabilah.

Sewa-menyewa (*ijarah*), sebagai memberikan hak kepemilikan manfaat sesuatu yang mubah dalam masa tertentu disertai imbalan.

Karena akad *ijarah* adalah penjualan manfaat, maka mayoritas ahli fiqh tidak membolehkan menyewakan pohon untuk menghasilkan buah, karena buah adalah barang, sedangkan *ijarah* adalah menjual manfaat bukan menjual barang.

⁸*Ibid.*, hlm. 387-388.

Berdasarkan pendapat tentang sewa-menyewa tersebut dapat Peneliti rumuskan bahwa *ijarah* adalah suatu akad untuk mengambil manfaat suatu benda baik itu benda bergerak maupun tidak bergerak yang diterima dari orang lain dengan jalan membayar upah sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan dan dengan syarat-syarat tertentu. Dengan demikian untuk menjadikan suatu persewaan, sebelumnya harus ada akad yang mengikat kedua belah pihak untuk melakukan sewa-menyewa tersebut, karena akad tersebut merupakan dasar berlangsungnya sewa-menyewa atau dapat dikatakan sebagai ukuran ada atau tidak adanya sewa-menyewa.

2. Dasar Hukum Sewa-menyewa

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran. Bahwa sewa menyewa adalah suatu hubungan yang terjadi dikarenakan adanya perjanjian yaitu masa waktu dan harga yang disepakati.

Ijarah merupakan jalan untuk memenuhi hajat manusia. Oleh sebab itu, para ulama menilai bahwa *ijarah* merupakan suatu hal yang diperbolehkan. Sewa-menyewa itu dibolehkan seluruh *fuqaha Amshar*, dan *fuqaha* periode pertama. Sebagian ulama berpendapat bahwa sewa-menyewa merupakan suatu kebutuhan yang sangat diperlukan, dan hal ini sangat dianjurkan, karena pada dasarnya sewa-menyewa tersebut terbukti mampu memberikan kemaslahatan bagi orang banyak, terutama bagi mereka yang membutuhkan, sedangkan keuntungan yang akan diperoleh bisa didapatkan oleh kedua belah pihak, yaitu

pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan. Akan tetapi perlu diketahui bahwa sewa-menyewa yang dimaksud disini adalah sewa menyewa yang sesuai dengan ketentuan syari'at Islam, yakni ketentuan Syari'at Islam yang berdasarkan al-Qur'an, Sunnah, Ijma'.⁹

Untuk lebih jelasnya Penelitiakan menguraikan dasar hukum sewa-menyewa tersebut, adapun dasar hukum sewa-menyewa tersebut antara lain sebagai berikut:

a. Al-Qur'an.

1. Allah SWT berfirman dalam al. Qur'an Surat. Al Baqarah ayat 233.

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya: Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.¹⁰

2. Allah SWT berfirman dalam Al. Qur'an Surat Al-Qashash ayat 26-27).

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ^ط إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾
 قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَجَجٍ ^ط فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ ^ط وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ ^ج سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾

⁹Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid: Analisa Fiqh Para Mujtahid*, Jil 3, Cet 2, (Jakarta: Pustaka Amani, 2002), hlm. 61.

¹⁰Departemen Agama RI, *Al. Qur'an dan Terjemahannya*, (Semarang: CV. Toha Putra, 1989), hlm. 54.

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". Berkatalah Dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun Maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, Maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu insya Allah akan mendapatiku Termasuk orang-orang yang baik".¹¹

3. Allah SWT berfirman dalam al.Qur'an Surat An-Nisa Ayat 29.

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

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.¹²

4. Allah SWT berfirman dalam al.Qur'an Surat Az-Zukhruf ayat 32:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَّعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ
وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ
رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

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.¹³

¹¹ *Ibid.*, hlm. 613-614.

¹² *Ibid.*, hlm. 122.

¹³ *Ibid.*, hlm. 798.

b. Sunnah

Selain dasar hukum dari Al Qur'an, dalam hadis Rasulullah juga menerangkan dasar hukum sewa-menyewa antara lain:

عن ابن عمر رضي الله عنهما قال لما فدع أهل خيبر عبد الله بن عمر قام عمر خطيبا فقال إن رسول الله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كان عامل يهود خيبر على أموالهم وقال نفركم ما أفركم الله وإن عبد الله بن عمر خرج إلي ماله هناك فعدي عليه من الليل ففدعت يداه ورجلاه وليس لنا هناك عدو غيرهم هم عدونا وتهمتنا وقد رأيت إجلاءهم فلما أجمع عمر على ذلك أتاه أحد بني أبي الحقيق فقال يا أمير المؤمنين أتخرجنا وقد أقرنا محمد صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وعاملنا على الأموال وشرط ذلك لنا فقال عمر أظننت أني نسيت قول رسول الله صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ كيف بك إذا أخرجت من خيبر تعدو بك قلوبك ليلة بعد ليلة فقال كانت هذه هزيمة من أبي القاسم قال كذبت يا عدو الله فأجلاهم عمر وأعطاهم قيمة ما كان لهم من الثمر مالا وإبلا وعروضا من أقتاب وحيال وغير ذلك¹⁴

Artinya: Dari Ibnu 'Umar radiallahu 'anhuma berkata: Ketika penduduk Khaibar membuat tangan 'Abdullah bin 'Umar radiallahu 'anhuma terkilir, 'Umar berdiri menyampaikan khotbah lalu berkata: "Sesungguhnya Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam dahulu membuat kesepakatan kerja dengan orang Yahudi Khaibar untuk mengerjakan harta mereka (lahan) dimana Beliau berkata: "Kami tetapkan sebagaimana Allah menetapkannya atas kalian". Dan bahwa pada suatu hari 'Abdullah bin 'Umar keluar untuk bekerja pada lahan miliknya disana lalu dia di malam hari diperlakukan secara kasar hingga tangan dan kakinya terkilir (bergeser dari sendinya) padahal disana kami tidak memiliki musuh selain mereka (penduduk Khaibar). Merekalah musuh kami dan pihak yang kami curigai dan aku sudah bertekad untuk mengusir mereka". Ketika 'Umar sudah membulatkan tekadnya ada seorang dari suku Banu Abi Al Huqoiq yang datang kepadanya lalu berkata: "Wahai amirul mu'minin, apakah anda akan mengusir kami padahal Muhammad shallallahu 'alaihi wasallam telah membuat perjanjian kerja dengan kami atas harta-harta (kebun) dan juga membuat persyaratan (pembagian hasil) tentangnya". Maka 'Umar berkata: "Apakah kamu menduga bahwa aku telah lupa dengan sabda Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam itu? Yaitu; "Bagaimana kamu seandainya diusir dari Khaibar lalu unta betinamu membawamu lari

¹⁴ Imam Zainuddin Ahmad Bin Abdul Latif Zubairi, *Muhtasir Shahih Bukhari*, Juz 1, (Beirut: Daarul Kitab, t.th), hlm. 268.

malam demi malam?" Orang itu berkata: "Ini hanyalah gurauan dari Abu Al Qosim". 'Umar berkata: "Kamu berdusta wahai musuh Allah". Maka 'Umar mengusir mereka dan memberi ganti harga buah-buahan yang menjadi hak mereka dengan uang, unta, barang-barang, pelana, tali kekang dan lainnya. Dan diriwayakan oleh Hammad bin Salamah dari 'Ubaidullah; Aku menduga dari Nafi' dari Ibnu 'Umar radliallahu 'anhuma dari 'Umar dari Nabi shallallahu 'alaihi wasallam yang diriwayatkannya secara singkat/ringkas.¹⁵

Berdasarkan dalil-dalil di atas, maka mayoritas *fuqaha* pada prinsipnya telah sepakat tentang kebolehan sewa menyewa.

c. Ijma'

Mengenai disyari'atkan *ijarah*, semua ulama bersepakat, tidak seorang ulama pun yang membantah kesepakatan (*ijma*) ini sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak dianggap.¹⁶ Umat Islam pada masa sahabat telah sepakat membolehkan akad *ijarah* sebelum keberadaan Asham, Ibnu Ulayyah dan lainnya. Hal itu didasarkan pada kebutuhan masyarakat terhadap manfaat *ijarah* sebagaimana kebutuhan mereka terhadap barang yang riil. Selama akad jual beli barang diperbolehkan maka akad *ijarah* manfaat harus diperbolehkan juga.¹⁷

¹⁵ Ahmad Sunarto, dkk, *Tarjamah Shahih Bukhari*, Juz 3, Cet 1, (Semarang:Cv.Asy-Syifa, 1992), hlm, 718-718.

¹⁶ Sayyid Sabiq, *Op.Cit*, hlm. 11.

¹⁷ Wahbah Az-Zuhaili, *Op.Cit*, hlm. 387.

3. Rukun Ijarah

Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah rukun *ijarah* terdapat empat rukun yang tercantum pada pasal berikut ini: Pasal 295 yaitu: 1) *Musta'jir/pihak yang menyewa*; 2) *Mu'ajir/pihak yang menyewakan*; 3) *Ma'jur/benda yang di ijarahkan*; dan 4) Akad.¹⁸

- a. *Mu'ajir* dan *musta'jir* : orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah mengupah.
- b. *Mu'ajir* : orang yang memberikan upah dan yang menyewakan.
- c. *Musta'jir* : orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu disyaratkan pada *mu'ajir* dan *musta'jir* haruslah baligh, cakap melakukan *tasarruf* (mengendalikan harta) dan saling meridhoi.¹⁹

Bagi orang yang berakad *ijarah* juga disyaratkan mengetahui barang yang diakadkan dengan sempurna sehingga dapat mencegah perselisihan. Adapun shigat ijab kabul antara *mu'ajir* dan *musta'jir*. Misalnya aku sewaan rumah ini kepadamu setiap bulannya Rp. 250.000. maka *musta'jir* menjawab aku terima sewanya.

¹⁸ PPHIM, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, Edisi Revisi, Cet 1, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm. 86-87.

¹⁹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Ed 1, Cet 7, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 117.

Rukun *ijarah* menurut Hanafiyah adalah ijab dan qabul, yaitu dengan lafal *ijarah, isti'jar, ikraa'*, sedangkan *ijarah* menurut mayoritas ulama ada empat yaitu:

1. Dua Pelaku Akad (Pemilik sewa dan Penyewa),
2. Shigah (ijab dan qabul),
3. Upah dan,
4. Manfaat Barang.²⁰

Ulama Syafi'iyah melarang menggantungkan *ijarah* atas barang kemasa yang akan datang sebagaimana larangan dalam jual beli kecuali menggantungkan *ijarah* atas tanggungan. Misalnya, “saya mewajibkan dirimu membawa barangku ke Negeri ini atau sampai bulan sekian”. Hal itu karena barang dalam tanggungan dapat menerima penundaan, seperti melakukan akad *salam* pada suatu barang yang diserahkan pada waktu tertentu.²¹

Pendapat ulama Syafi'iyah yang paling benar (*al-ashah*) dalam masalah *Ijarah* atas barang juga membolehkan seseorang pemilik untuk memperbarui masa sewa bagi penyewa barang sebelum berakhirnya akad. Dikarenakan dua masa sewa itu berkaitan dengan satu pembayaran.

²⁰Wahbah Az-Zuhaili, *Loc. Cit.*

²¹*Ibid.*, hlm. 389.

4. Syarat-syarat *Ijarah*

Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, syarat pelaksanaan dan penyelesaian *ijarah* terdapat pada pasal berikut: Pasal 301 yaitu Untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijarah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum.²²

Berdasarkan pasal diatas para pihak harus mampu melakukan perbuatan cakap hukum dimana para pihak sangat bergantung dengan adanya syarat tersebut. Jika salah satu pihak melakukan perbuatan melawan hukum maka hal tersebut terjadi, karena tidak terjadinya hubungan yang baik dan iktikad yang baik diantara salah satu pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut. Hal ini diatur pada pasal 302 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yaitu Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh.

Menurut pasal diatas perjanjian dapat dilakukan secara langsung bertatap muka dan melakukan transaksi. Akad dapat dilaksanakan dengan jarak jauh atau menggunakan alat komunikasi atau melalui perantara orang yang dipercayakan untuk melakukan transaksi tersebut.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, kepemilikan harta yang disewakan tersebut tercantum pada pasal 303 berikut ini: *Mu'ajir* haruslah Pemilik, Wakilnya atau Pengampunya.

Berdasarkan pasal diatas kepemilikan harta *ijarah* tersebut haruslah kepemilikan asli oleh yang mempunyai harta tersebut. Melainkan ada orang lain

²²PPHIM, *Op.Cit*, hlm. 88-89.

yang ia percayakan untuk melakukan transaksi terhadap barang yang akan disewakannya atau pengampunya jika ia tidak cakap hukum lagi atau masih di bawah umur untuk melakukan perbuatan cakap hukum.

Pada pasal 304, 305, dan 306, disebutkan Pasal 304 bahwa 1) penggunaan *ma'jur* harus dicantumkan dalam akad *ijarah*. 2) Apabila penggunaan *ma'jur* tidak dinyatakan secara pasti dalam akad, maka *ma'jur* di gunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan. Pasal 305 bahwa apabila salah satu syarat dalam akad *ijarah* tidak ada, maka akad itu batal. Pasal 306 bahwa 1) Uang *ijarah* tidak harus dibayar, apabila akad *ijarahnya* batal. 2) Harga *ijarah* yang wajar/*ujrah al-mitsli* adalah harga *ijarah* yang ditentukan oleh ahli yang berpengalaman dan jujur.

Berdasarkan pasal diatas uang *ijarah* tidak harus dibayar jika akad *ijarahnya* batal, dan harga *ijarah* tersebut wajar tidak melebihi dan memaksakan kehendak kepada penyewa sehingga terjadi dzalim.

Akad *ijarah* terbagi menjadi empat macam syarat sebagaimana dalam akad jual beli yaitu; syarat wujud (*syarth al-in iqaad*), syarat berlaku (*syarth an-nafaadz*), syarat sah (*syarth ash-shihah*), dan syarat kelaziman (*syarth al-luzuum*).²³

a. Syarat wujud (*syarth al-in iqaad*)

Ada tiga macam syarat wujud, sebagian berkaitan dengan pelaku akad, sebagian berkaitan dengan akad sendiri, dan sebagian lagi berkaitan

²³ Wahbah Az-Zuhaili, *Op.Cit*, hlm. 389

dengan tempat akad. Pertama, syarat yang berkaitan dengan pelaku akad yaitu, berakal, (pelaku akad orang yang berakal), sebagaimana yang dilakukan dalam jual beli, akad *ijarah* yang dilakukan oleh orang gila, atau anak kecil yang tidak mumayyiz adalah tidak sah.

Menurut ulama Hanafiyah, mencapai usia baligh tidak termasuk syarat wujud ataupun syarat berlaku. Jika ada anak kecil mumayyiz yang menyewakan harta atau dirinya, maka apabila diizinkan oleh walinya maka akad itu dianggap sah, apabila ia dibatasi hak membelanjakan hartanya, maka tergantung pada izin walinya.

Adapun ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa syarat aktif (pembebanan kewajiban syariat), yaitu baligh dan berakal adalah syarat wujud akad *ijarah* karena ia merupakan akad yang memberikan hak kepemilikan dalam kehidupan sehingga sama dengan jual beli.²⁴

b. Syarat Berlaku

Syarat berlaku akad *ijarah* adalah adanya hak kepemilikan dan kekuasaan. Akad *ijarah* yang dilakukan oleh seorang *fudhuli* (orang lain yang membelanjakan harta orang lain tanpa izinnya) adalah tidak sah karena tidak ada hak kepemilikan dan kuasanya.

²⁴*Ibid.*, hlm. 390.

c. Syarat Sahnya *Ijarah*

Adapun syarat sahnya perjanjian sewa menyewa harus terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:²⁵

1) Kerelaan Dua Pihak yang Melakukan Akad.

Jika salah satu diantara mereka dipaksa melakukan *ijarah*, maka tidak sah, berdasarkan firman Allah al. Qur'an surat An-Nisa ayat 29 berbunyi;

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ
تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

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.

2) Hendaknya Objek Akad (Yaitu Manfaat Diketahui Sifatnya Guna Menghindari Perselisihan)²⁶

Jika manfaat itu tidak jelas dan menyebabkan terjadinya perselisihan. Maka akadnya tidak sah karena ketidakjelasan menghalangi penyerahan dan penerimaan sehingga tidak tercapai maksud akad tersebut. Kejelasan objek akad (manfaat) terwujud dengan penjelasan tempat manfaat, masa waktu dan penjelasan dalam penyewaan para pekerja.

²⁵Sayyid Sabiq, *Op.Cit*, hlm. 11-14.

²⁶Wahbah Az-Zuhaili, *Op.Cit*, hlm. 391.

a. Penjelasan Tempat Manfaat

Penjelasan tempat manfaat adalah dengan mengetahui barang yang disewakan. Jika ada yang berkata “saya sewakan salah satu rumah ini atau kendaraan ini atau salah satu pekerja ini”, maka hukum akad ini tidak sah, karena adanya ketidakjelasan barang yang disewakan.

b. Penjelasan Masa Waktu

Penjelasan masa waktu adalah hal yang sangat penting dalam penyewaan apartemen, rumah, toko dan penyewaan seorang perempuan untuk menyusui.

Ijarah hukumnya sah baik dalam waktu yang panjang maupun yang pendek. Ini adalah pendapat mayoritas Ulama, termasuk Ulama Syafi’iyah dalam pendapat yang shahih. Mereka mengatakan bahwa akad *ijarah* adalah sah dalam waktu yang diperkirakan bahwa barang tersebut masih eksis menurut pandangan para ahli. Masa penyewaan tidak ada batas terlamanya karena tidak ada ketentuannya dalam syar’i.

c. *Ijarah Musyarah* (penyewaan perbulan)

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Harga dan Jangka Waktu *ijarah* tercantum pada pasal 315 yaitu: 1) Nilai atau harga *ijarah* antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu. 2) Satuan waktu yang digunakan dalam ayat 1 adalah menit, jam, hari, bulan atau tahun. Pasal 316 yaitu: 1) Awal waktu *ijarah* ditetapkan dalam akad atau atas dasar kebiasaan. 2) Waktu *ijarah* dapat di ubah berdasarkan kesepakatan para

pihak. Pasal 317 yaitu: Kelebihan waktu dalam *ijarah* yang dilakukan oleh *musta'jir* harus berdasarkan kesepakatan atau kebiasaan.

Syafi'iyah sangat ketat dalam mensyaratkan waktu. Dalam pendapat shahihnya, mereka mengatakan bahwa jika ada seorang yang menyewakan rumah setiap bulan satu dinar atau setiap hari, atau setiap jum'at atau setiap tahun, maka akad *ijarah*nya batal. Karena setiap bulan ia membutuhkan akad baru karena ia telah menyendirikan upah untuk setiap bulannya. Akad per bulan tersebut tidak ada sehingga akad pertama tersebut menjadi batal. Ditambah lagi masa waktu *ijarah* tersebut tidak jelas sehingga hal ini seperti jika seseorang mengatakan, “saya sewakan kepadamu sebentar atau sebulan”.²⁷

Adapun menurut mayoritas ulama, akad *ijarah* itu dianggap sah pada bulan pertama dan statusnya mengikat, sedangkan bulan-bulan setelahnya tidak mengikat kecuali setelah masuk pada bulan-bulan itu. Karena dengan masuknya ke bulan-bulan tersebut dan telah adanya akad yang berisikan upah dan kerelaan penggunaan barang sewa, maka hal itu dianggap memulai akad lagi.

²⁷*Ibid.*, hlm. 392.

- 3) Hendaknya Objek Akad Dapat Diserahkan Baik Secara Nyata (Hakiki) Maupun Syara.²⁸

Menurut kesepakatan *fuqaha*, akad *ijarah* tidak diperbolehkan terhadap sesuatu yang tidak dapat diserahkan, baik secara nyata, seperti menyewakan onta yang lepas dan orang bisu untuk bicara maupun secara syara seperti menyewakan wanita haid untuk membersihkan masjid, seorang dokter gigi untuk mencabut gigi sehat, dan penyihir untuk mengajarkan sihir.

- 4) Hendaknya Manfaat yang dijadikan Objek *ijarah* dibolehkan Secara Syara'

Hendaknya manfaat yang dijadikan objek *ijarah* dibolehkan secara syara, contohnya menyewakan kitab untuk ditelaah, dibaca dan disadur, menyewakan apartemen untuk ditempati, jaring untuk berburu dan sebagainya.²⁹

- 5) Dapat diserahkannya sesuatu yang disewakan berikut kegunaan (manfaatnya).³⁰

- 6) Bahwa manfaat adalah hal yang yang mubah bukan yang diharamkan.

Maka tidak sah sewa menyewa dalam hal maksiat, karena maksiat wajib ditinggalkan. Orang yang menyewa seseorang untuk membunuh seseorang secara aniaya, atau menyewakan rumahnya kepada

²⁸ *Ibid.*, hlm. 395.

²⁹ *Ibid.*, hlm. 396

³⁰ Sayyid Sabiq, *Op.Cit*, hlm. 13.

yang menjual khamar atau untuk digunakan tempat main judi atau dijadikan gereja, maka terjadi *ijarah fasid*.³¹

d. Syarat Kelaziman (*syarth luzuum*).

Disyaratkan dua hal dalam akad *ijarah* agar akad ini menjadi *lazim* (mengikat) diantaranya sebagai berikut:

- 1) Terbebasnya Barang yang disewakan dari Cacat yang Merusak Pemanfaatannya.

Hal ini berimplikasi bahwa jika terjadi cacat yang merusak pemanfaatannya, penyewa memiliki hak khiyar (hak pilih) antara meneruskan *ijarah* dan membayar seluruh uang sewa atau memfasakhnya atau membatalkannya. Seperti jika hewan tunggangan yang disewa sakit atau pincang atau hancurnya sebagian bangunan rumah. Hal ini karena *ma'quud alaih* (objek akad), yaitu manfaatnya terjadi sedikit demi sedikit. Oleh karena itu jika terjadi cacat dalam barang yang disewakan. Maka ini berarti cacat sebelum adanya penerimaan manfaat.³²

5. Sifat Akad *Ijarah*

Ijarah menurut ulama Hanafiyah adalah akad *lazim* (mengikat) hanya saja boleh dibatalkan (*fasakh*) dengan sebab adanya uzur seperti yang telah kita ketahui hal ini disandarkan pada firman Allah SWT. dalam al.Qur'an surat Al-Maidah ayat 1.

³¹ *Ibid.*, hlm. 14.

³² Wahbah Az-Zuhaili, *Op.Cit*, hlm. 404.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ
عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ تَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴿١٠١﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.

Secara hukum asal, *fasakh* bukanlah termasuk dalam memenuhi akad.

Sedangkan menurut jumhur ulama, *ijarah* adalah akad *lazim* (mengikat) yang tidak dapat dibatalkan kecuali dengan hal-hal yang dapat membatalkan akad-akad *lazim*, seperti cacat atau hilangnya objek manfaat. Selain itu, karena akad *ijarah* adalah akad terhadap manfaat maka iampirip dengan nikah. Karena ia adalah akad *mu'awadhah* (tukar-menukar) maka tidak dapat dibatalkan seperti jual beli.

Perbedaan pendapat ini berimplikasi pada pendapat para ulama Hanafiyah yang berpendapat bahwa *ijarah* menjadi batal (*fasakh*) dengan meninggalnya salah satu pelaku akad, yaitu penyewa atau orang yang menyewakan. Sedangkan menurut mayoritas (jumhur) ulama kalangan Malikiyah, Syafi'iyah dan Hanabilah, *ijarah* tidak batal dengan meninggalnya salah satu pelaku akad karena *ijarah* adalah akad *lazim* dan akad *mu'awadhah*, maka tidak batal dengan meninggalnya pelaku akad sama seperti jual beli.

Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad *ijarah* dilihat dari segi objeknya, akad *ijarah* (sewa-

menyewa) dibagi oleh ulama fiqih menjadi dua macam, yaitu:³³ Bersifat Manfaat; dan Bersifat Pekerjaan.

Ijarah yang bersifat manfaat, umpamanya adalah sewa-menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian dan perhiasan. Apabila manfaat itu merupakan manfaat yang dibolehkan syara' untuk dipergunakan, maka Ulama Fiqih sepakat menyatakan boleh dijadikan obyek sewa-menyewa. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan, *ijarah* (sewa-menyewa) semacam ini dibolehkan seperti: buruh bangunan, tukang jahit, tukang sepatu, dan lain-lain, semua itu merupakan *ijarah* yang bersifat kelompok (serikat). *Ijarah* yang bersifat pribadi juga dibenarkan, seperti Mengaji, Pembantu Rumah Tangga, Tukang Kebun dan Satpam.³⁴

1. Barang yang boleh disewakan dalam perjanjian sewa menyewa;

Barang sebagai obyek sewa menyewa harus diketahui oleh Penyewa secara nyata tentang jenis bentuk, jumlah, waktu sewa sifat dan cacat-cacatnya. Hal ini dimaksudkan supaya sebelum Penyewa menikmati barang itu tidak dibebani perasaan kurang tentram, karena adanya hal-hal yang tidak atau kurang jelas ketika terjadi perikatan. Dan selain itu saat mengembalikan barang sewaan tidak terjadi kerugian Penyewa yang seolah-olah ditimbulkan olehnya ketika masa sewa berlangsung.

³³ D. Sirojuddin Ar, *Op.Cit*, hlm. 663

³⁴ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Mumalat)*, Ed 1, Cet 2, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2004), hlm. 236.

Untuk menghindarkan beban mengganti kerugian Penyewa karena tidak diketahui lebih dahulu barang sewanya, maka kejadian itu harus dijauhkan. Barang sewaan selain harus diketahui lebih dahulu juga tidak dilarang oleh agama. Bahkan ada sebagian Ulama berpendapat bahwa pohon yang menghasilkan dapat dijadikan obyek sewa menyewa, karena tidak dilarang oleh agama. Tetapi menyewa pohon itu hanya untuk diambil buahnya untuk diambil buahnya saja. Hal ini disamakan dengan kendaraan, atau angkutan yang pemanfaatan hanya sebatas menaiki sampai jangka waktunya habis. Peristiwa hukum sewa-menyewa (pohon dan kendaraan) ini sebagai atas firman Allah yang dicantumkan dalam surah (65) Al-Thalaq ayat 6.

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تَضَارُّوهُنَّ لِيُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أَوْلَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۗ وَأَتَمُّوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسُتْرُوعٌ لَهُدْ أُخْرَىٰ ﴿٦﴾

Artinya: tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.³⁵

³⁵ Departemen Agama RI, *Op.Cit*, hlm. 946.

2. Manfaat Barang Sewaan

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Penggunaan *ma'jur* terdapat pada pasal berikut ini: Pasal 309 yaitu: 1) *Musta'jir* dapat menggunakan *ma'jur* secara bebas apabila akad *ijarah* dilakukan secara mutlak. 2) *Musta'jir* hanya dapat menggunakan *ma'jur* secara tertentu apabila akad *ijarah* dilakukan secara terbatas. Pasal 310 yaitu *Musta'jir* dilarang menyewakan dan meminjamkan *ma'jur* kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan.

Barang yang akan disewakan harus mempunyai kegunaan (manfaat) yang dapat dinikmati oleh Penyewa. Karena itu para pihak harus mengetahui bahwa barang yang disewakan mempunyai kegunaan sesuai sifatnya.

Ada tiga syarat kegunaan (manfaat) barang sewaan adalah:

a. Kegunaan yang berharga.

Setiap barang sebagai alat mempunyai sifat dalam kegunaan masing-masing. Pemakai akan dapat menikmati barang itu sesuai sifat kegunaannya dan menikmati barang sesuai sifat berarti merupakan kegunaan yang berharga tidak dibenarkan dalam sewa menyewa kalau seorang menyewa suatu barang yang dipakai tidak sesuai sifat kegunaan bendanya. Misal menyewa pakaian untuk diletakkan di lemari, sedang sifat kegunaan pakaian untuk dipakai. Dan tidak dibenarkan juga kalau digunakan untuk kejahatan, Seperti menyewa sepeda motor untuk mencuri, merampok dan sebagainya.

- b. Orang yang menyewakan harus memberitahukan terlebih dahulu kegunaan barang yang akan disewa kepada calon Penyewa.

Pemberitahuan itu dilakukan untuk menghindarkan jangan sampai terjadi kesalahan dalam pemakaiannya. Jika terjadi kesalahan maka akan menimbulkan akibat penyewaan yang sia-sia.

- c. Barang yang disewakan harus diketahui batas-batas kegunaannya.

Hal ini dimaksudkan supaya tidak terjadi salah paham dari Penyewa yang akan dapat menimbulkan konflik, Seperti:

1. Penyewaan jangka waktu, misalnya menyewa sepeda motor dalam waktu 6 bulan, 1 tahun, 2 tahun, dan seterusnya;
2. Penyewaan dalam daya kerja, misalnya menyewa mobil yang akan digunakan dari Bandung sampai Jakarta. Kalau daya kerja kurang jelas hendaknya diterangkan dulu melalui sifat kerjanya yang dapat menghasilkan.

Prinsip sewa menyewa adalah transaksi *ijarah* yang dilandasi adanya perpindahan manfaat. Jadi pada dasarnya prinsip *ijarah* sama dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada obyek transaksinya. Bila dalam jual beli transaksinya adalah jasa.³⁶

³⁶ Adiwarmarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Cet. 2, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 127.

6. Sewa-menyewa Rumah

Sewa-menyewa rumah adalah untuk dipergunakan sebagai tempat tinggal oleh Penyewa atau Penyewa menyuruh orang lain untuk menempatnya dengan cara meminjamkan atau menyewakan kembali. Hal ini dibolehkan dengan syarat pihak Penyewa tidak merusak bangunan yang disewanya selain pihak Penyewa atau orang yang menempati mempunyai kewajiban untuk memelihara rumah tersebut untuk tetap dihuni, sesuai kebiasaan yang *lazim* berlaku ditengah-tengah masyarakat.³⁷

Ijarah merupakan jalan untuk memenuhi hajat manusia. Oleh sebab itu, para ulama menilai bahwa *ijarah* merupakan suatu hal yang diperbolehkan. Penuntutan hak dalam *ijarah*, menurut Imam Abu Hanifah penuntutan hak dalam hak sewa-menyewa (*ijarah*), baik dalam uang maupun benda yang disewakan, misalnya kalau seseorang menyewakan rumah, kemudian diklaim oleh orang lain, bahwa itu haknya. Maka kalau uang sewa belum diterima, serta penuntut tadi menyetujui untuk menyewakannya. Maka sewa menyewa itu sah dan uang sewa menjadi pemilik sebenarnya. Tetapi bila sewa sudah diterima oleh orang yang menyewakan. Padahal bukan miliknya. Maka *ijarahnya* batal. Karena yang disewakan itu adalah pemanfaatan terhadap benda yang bukan milik orang yang menyewakan.³⁸

³⁷Chairuman Pasaribu Dan Suhrawardi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cet 3, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 55-56.

³⁸D. Sirojudddin Ar, *Ensiklopedia Hukum Islam*, Jilid 3, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2003), hlm. 769.

7. Perselisihan Kedua Pelaku Akad *Ijarah*

Perselisihan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah disebabkan adanya salah satu pihak yang melakukan akad namun tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan pada awal transaksi.

Sengketa sewa-menyewa ini dapat timbul karena adanya wanprestasi atau ingkar janji didalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terdapat pada pasal: Pasal 36 Pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahannya: a) Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya; b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya; c) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat; atau d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Pasal 37 yaitu: Pihak dapat melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Pasal 38 Bahwa Pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi: a) Membayar ganti rugi; b) Pembatalan akad; c) Peralihan risiko; d) Membayar biaya. Pasal 39 Sanksi pembayaran ganti rugi dapat dijatuhkan apabila; a) Pihak yang melakukan ingkar janji setelah dinyatakan ingkar janji, tetap melakukan ingkar janji; b) Sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah

dilampaukannya; c) Pihak yang melakukan ingkar janji tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan ingkar janji yang dilakukannya tidak dibawah paksaan.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang perselisihan karena adanya wanprestasi atau ingkar janji dalam akad yang mereka lakukan. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah akad yang sah adalah akad yang disepakati dalam perjanjian tidak mengandung unsur ancaman, kesalahan, paksaan dan penipuan. Karena paksaan suatu tindakan yang merugikan salah satu pihak terutama pihak penyewa yang diancam oleh pemilik dikarenakan harta dan kepemilikannya. Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya akad melainkan jika kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat yang mereka perjanjikan. Penipuan sudah pasti awal dari perselisihan disebabkan adanya unsure menipu dan berbuat tidak baik terhadap penyewa.

Jika kedua pelaku akad *ijarah* berselisih dalam besarnya imbalan atau besarnya barang yang dipakai (dimanfaatkan) sedangkan akad *ijarah* itu adalah sah, maka perselisihannya bisa terjadi sebelum adanya pengambilan manfaat atau sesudahnya.³⁹ Karena Nabi SAW. Bersabda: “Jika Dua Orang yang melakukan akad jual-beli berselisih, maka keduanya saling bersumpah dan saling menolak.

حَدَّثَنَا قُتَيْبَةُ حَدَّثَنَا سُفْيَانُ عَنْ ابْنِ عَجْلَانَ عَنْ عَوْنِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ عَنْ ابْنِ مَسْعُودٍ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِذَا اخْتَلَفَ الْبَيْعَانِ فَالْقَوْلُ قَوْلُ الْبَائِعِ وَالْمُبْتَاغُ بِالْخِيَارِ قَالَ أَبُو عِيسَى هَذَا حَدِيثٌ

³⁹ Wahbah Az-Zuhaili, *Op.Cit*, hlm. 427- 428.

مُرْسَلٌ عَنْ بَنِي عَبْدِ اللَّهِ لَمْ يُدْرِكْ ابْنُ مَسْعُودٍ وَقَدْ رُوِيَ عَنِ الْقَاسِمِ بْنِ عَبْدِ الرَّحْمَنِ عَنْ ابْنِ مَسْعُودٍ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ هَذَا الْحَدِيثُ أَيْضًا وَهُوَ مُرْسَلٌ أَيْضًا قَالَ أَبُو عِيسَى قَالَ إِسْحَقُ بْنُ مَنْصُورٍ قُلْتُ لِأَحْمَدَ إِذَا ائْتَلَفَ الْبَيْعَانِ وَلَمْ تَكُنْ بَيْنَهُمَا قَالَ الْقَوْلُ مَا قَالَ رَبُّ السَّلْعَةِ أَوْ يَتَرَادَانِ قَالَ إِسْحَقُ كَمَا قَالَ وَكُلُّ مَنْ كَانَ الْقَوْلُ قَوْلَهُ فَعَلَيْهِ الْيَمِينُ قَالَ أَبُو عِيسَى هَكَذَا رُوِيَ عَنْ بَعْضِ أَهْلِ الْعِلْمِ مِنَ التَّابِعِينَ مِنْهُمْ شَرِيحٌ وَغَيْرُهُ نَحْوُ هَذَا⁴⁰

Artinya: Telah menceritakan kepada kami Qutaibah telah menceritakan kepada kami Sufyan dari Ibnu 'Ajlan dari 'Aun bin Abdullah dari Ibnu Mas'ud ia berkata; Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Jika penjual dan pembeli berselisih, maka yang di terima ialah perkataan penjual dan pembeli memiliki hak memilih." Abu Isa berkata; Hadits ini mursal, 'Aun bin Abdullah tidak pernah bertemu dengan Ibnu Mas'ud. Telah diriwayatkan juga dari Al Qosim bin Abdurrahman dari Ibnu Mas'ud dari Nabi shallallahu 'alaihi wasallam namun hadits ini juga mursal. Abu Isa berkata; Ishaq bin Manshur berkata; Aku bertanya kepada Ahmad; (bagaimana) Jika penjual dan pembeli berselisih namun tidak terdapat bukti? Ahmad berkata; Perkataan yang benar adalah perkataan pemilik barang atau keduanya saling mengembalikan. Ishaq berkata kurang lebih begini; barang siapa yang perkataannya diterima (benar) maka ia harus mengucapkan sumpah. Abu Isa berkata; Demikian yang diriwayatkan dari sebagian ulama dari kalangan tabi'in di antaranya; Syuraih dan yang lainnya seperti ini.⁴¹

Jika keduanya berselisih sebelum pengambilan manfaat, maka keduanya saling bersumpah yaitu masing-masing bersumpah kepada yang lainnya. Karena akad *ijarah* adalah bagian dan jenis jual beli, maka ia tercakup dalam hadits ini. Jika keduanya melakukan sumpah maka *ijarahnyadianggap* batal (*fasakh*). Tetapi jika salah satunya menolak untuk bersumpah maka ia wajib melakukan apa yang ada atas dirinya. Jika masing-masing memberikan bukti atas dakwaannya maka jika perselisihannya dalam masalah imbalan maka bukti

⁴⁰Muhammad Fuad Abdul Baqi, *Jami'u Shahih Rawahu Sunan Tirmidzi*, Juz 3, (Qaharah: Maktabah Ilmiah, t.th), hlm. 561.

⁴¹Muhammad Zuhri, dkk, *Tarjamah Sunan At-Tirmidzi*,Juz 2, (Semarang: CV. Asy-Syifa, t.th), hlm. 630.

orang yang menyewakan lebih utama untuk diterima karena bukti tersebut menetapkan adanya tambahan upah.

Jika permasalahannya dalam masalah barang yang dimanfaatkan. Maka bukti Penyewa lebih utama untuk diterima karena bukti itu menetapkan adanya tambahan manfaat. Adapun jika permasalahan kedua pelaku akad terjadi setelah Penyewa mengambil sebagian manfaat, seperti telah menempati rumah yang disewakan selama separuh waktu sewa atau telah menunggangi binatang tunggangan yang disewa sejauh setengah jarak perjalanan, maka perkataan yang dibenarkan adalah perkataan Penyewa (dalam masa sewayang telah berlalu) yang disertai dengan sumpahnya. Sedangkan dalam masa yang tersisa maka keduanya saling bersumpah dan akadnya dianggap batal (*fasakh*). Karena tercapainya akad atas manfaat ini terjadi setahap demi setahap dengan penggunaan manfaat yang muncul setahap demi setahap.

Oleh karena itu setiap dari bagian-bagian manfaat itu menjadi *ma'quud alaih* dengan akad permulaan. Sedangkan waktu dan jarak yang tersisa dijadikan sebagai *ma'quud alaih* yang tersendiri dengan akadnya saling bersumpah dalam hal yang tersisa tersebut. Sedangkan jika perselisihan keduanya terjadi setelah habis masa *ijarah* atau setelah sampai pada jarak yang disepakati dalam akad. Maka keduanya tidak saling bersumpah dan perkataan yang dibenarkan adalah perkataan Penyewa dalam masalah besarnya imbalan yang disertai dengan sumpahnya.

8. Berakhirnya Akad *Ijarah*

Berakhirnya *ijarah* dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terdapat dalam pasal berikut ini: Pasal 320 Bahwa *ijarah* berakhir dengan berakhirnya waktu *ijarah* yang ditetapkan dalam akad.

Pertama, *ijarah* habis menurut ulama Hanafiyah seperti yang kita ketahui dalam pembahasan sifat *ijarah* dengan meninggalnya salah satu pihak pelaku akad. Hal itu karena kewarisan berlaku dalam barang yang ada dan dimiliki. Selain itu karena manfaat dalam *ijarah* itu terjadi setahap demi setahap, sehingga ketika *muwarrits* (orang yang mewariskan) meninggal maka manfaatnya menjadi tidak ada, yang karenanya ia tidak menjadi miliknya dan sesuatu yang tidak dimilikinya mustahil diwariskannya. Oleh karena itu akad *Ijarah* perlu diperbarui dengan ahli warisnya hingga akadnya tetap ada dengan pemilikinya.⁴²

Sedangkan menurut Jumhur Ulama akad *ijarah* tidak batal (*fasakh*), dengan meninggalnya salah satu pelaku akad. Karena akadnya, akad *lazim* (mengikat) seperti jual beli bahwa Penyewanya memiliki kepemilikan yang *lazim* atas manfaat barang dengan sekaligus, maka hal itu dapat diwariskan darinya. Akan tetapi akad *ijarah* dapat batal dengan meninggalnya perempuan yang menyusui atau bayi yang disusui, karena hilangnya manfaat, disebabkan hilangnya manfaat dari sumbernya (rusaknya), yaitu perempuan yang menyusui.

⁴² Wahbah Az-Zuhaili, *Op.Cit*, hlm. 428-429.

Kedua, *ijarah* juga habis dengan adanya pengguguran akad (*iqalah*) hal itu karena akad *ijarah* adalah akad *mu'awadhah* (tukar-menukar) harta dengan harta maka yang memungkinkan untuk digugurkan seperti jual beli. Ketiga, *ijarah* habis dengan rusaknya barang yang disewakan jika spesifik seperti rumah/binatang tunggangan yang spesifik dengan rusaknya barang yang dijadikan sebab sewa seperti baju yang disewakan untuk dijahit atau diputihkan karena tidak mungkin mengambil *ma'quud alaih* (manfaat) setelah barang atau hewan yang ditunggangi kemudian penyewa menerima binatang tunggangannya tersebut.

Ibnu Abidin menambahkan penyewa memiliki hak membatalkannya tanpa kehadiran orang yang menyewakan jika seluruh rumah yang disewakan hancur. Akad *ijarah* ini tidak batal. Selama ia tidak membatalkannya. Ini adalah pendapat yang shahih. Hal itu memungkinkannya untuk mendirikan tenda diatasnya.⁴³

Keempat, *ijarah* habis dengan sebab habisnya masa *ijarah* kecuali karena uzur (halangan), karena sesuatu yang ditetapkan tanpa batas tertentu. Maka ia dianggap habis ketika sampai pada batasnya tersebut.

Oleh karenanya akad *ijarah* menjadi batal dengan sebab habisnya masa *ijarah* kecuali jika disana terdapat uzur (halangan) seperti masa *ijarah* dan tanah yang disewa.

⁴³*Ibid.*, hlm. 430-431.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara lokasi tersebut berada di Kelurahan Pasar Gunung Tua peneliti pilih karena di Kelurahan Pasar Gunung Tua terjadi cukup banyak *ijarah* yang menyimpang dari konsep Hukum Ekonomi Syariah. Peneliti tertarik dan lebih mudah untuk mendapatkandata langsung tersebut tentang akad yang dilakukan oleh Penyewa dan Pemilik dalam akad sewa menyewa rumah tersebut yang terkait dengan Pemanfaatan sewa lahan di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak. Adapun waktu penelitian ini adalah pada bulan Februari 2018 sampai dengan bulan Mei 2018.

B. Jenis penelitian

Jenis penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian lapangan (*field research*) berbentuk kualitatif bahwa datanya dalam keadaan sewajarnya atau sebagaimana adanya dengan tidak merubah bentuk simbol-simbol dan bilangan. Penelitian ini Peneliti menggambarkan peristiwa maupun kejadian yang ada dilapangan tanpa mengubahnya menjadi angka maupun simbol.

Penelitian yang mencari data secara langsung kelapangan dalam hal ini terhadap, **Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah TentangPemanfaatan Sewa Lahan (Studi di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara).**

C. Sumber Data

Dalam penelitian ini terdapat dua sumber data, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder. Adapun isi dari data tersebut adalah sebagai berikut:

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian dengan menggunakan alat pengukuran atau alat pengambilan data langsung pada subjek sebagai sumber informasi yang dicari. Sumber data primer dalam penelitian ini yaitu pemilik rumah dan penyewa rumah.

Data utama yang berhubungan dengan objek yang dikaji yakni informasi permasalahan pemanfaatan sewa lahan yang telah disewakan di Kelurahan Gunung Tua Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara.

Data tersebut antara lain diperoleh dari:

- a. Pemilik : Amir dan Lina
- b. Penyewa : Samsul dan Sinta

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah berasal dari kajian pustaka seperti:

- a) Bahan hukum primer yang sifatnya mengikat seperti Al-Quran, Sunnah, dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).
- b) Bahan hukum sekunder ini bersifat memberikan penjelasan mengenai hukum primer yakni hasil karya para ahli hukum berupa buku-buku, hasil-hasil penelitian terdahulu, buku-buku referensi, majalah hukum, pendapat-

pendapat para sarjana yang berhubungan dengan pembahasan penelitian ini. Dalam hal ini peneliti akan menggunakan buku lain dan karya ilmiah yang mempunyai relevansi dengan permasalahan yang dikaji.

D. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data digunakan untuk memperoleh data yang diperlukan, baik yang berhubungan dengan studi literatur maupun data yang dihasilkan dari data empiris. Adapun untuk data empirik, peneliti menggunakan beberapa metode, yaitu:

1. Observasi

Observasi adalah pengamatan dan pencatatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian.¹ Berdasarkan definisi tersebut Peneliti menggambarkan bahwa observasi ini dilakukan secara sengaja dengan tujuan membantu untuk memudahkan penelitian dan melihat fenomena-fenomena sosial, gejala-gejala dan melihat secara langsung “Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan (Studi di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara). Peneliti melakukan observasi yang akan menjelaskan bagaimana terjadinya *ijarah* dan penyebab terjadinya perselisihan. *Ijarah* Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan di Kelurahan Pasar Gunung Tua terjun langsung kelapangan untuk menelitinya.

¹ Margono, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2005), hlm. 158.

Observasi yaitu metode yang digunakan melalui pengamatan yang meliputi kegiatan pemusatan perhatian terhadap suatu objek dengan menggunakan keseluruhan alat indra. Data yang dihimpun dengan teknik ini adalah hasil pengamatan proses Sewa Menyewa Rumah terhadap Pemanfaatan Sewa Lahan di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara.

2. Interview Atau Wawancara

Untuk mengumpulkan data yang dibutuhkan dari penelitian lapangan, instrumen yang digunakan untuk memperoleh data-data penelitian ini adalah sebagai berikut:

Wawancara (*interview*), yaitu sebuah percakapan antara dua orang atau lebih yang pertanyaannya ditunjukkan oleh peneliti kepada subyek atau sekelompok subyek penelitian untuk menjawab.² Untuk itu penelitian yang dilakukan dalam mencari data dan informasi bertujuan memperoleh data tentang masalah *ijarah* di atas.³

Penelitian ini dilakukan wawancara bebas terpimpin, yakni wawancara yang dilakukan secara bebas dalam arti responden diberi kebebasan menjawab akan tetapi dalam batas batas tertentu agar tidak menyimpang dari panduan wawancara yang telah disusun tentang Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi

² Sunardi Suryabrata, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998), hlm. 85

³ *Ibid.*, hlm. 165.

Syariah Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara.

Teknik wawancara yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah wawancara dengan non terstruktur yang melakukan serangkaian komunikasi atau tanya jawab langsung dengan Amir, Sinta, Anna, Fatimah, Kiki, Cahaya. Mereka adalah Informan dari penelitian yang penulis lakukan di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara. Untuk melengkapi isi dari penelitian yang dilakukan oleh penulis.

Wawancara digunakan untuk memperoleh data tentang “Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan (Studi di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara)”. Adapun yang di wawancarai Penulis secara langsung adalah dengan sumber data yaitu Pemilik sewa dan Penyewa rumah yang melakukan akad *ijarah* tersebut.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah salah satu metode yang digunakan untuk mencari data-data otentik yang bersifat dokumen, baik data itu berupa catatan harian, memori atau catatan penting lainnya. Adapun yang dimaksud dengan dokumen di sini adalah data atau dokumen yang tertulis. Teknik ini digunakan untuk mengungkap data tentang, Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara.

E. Tehnik Pengolahan dan Analisis Data

Analisis data adalah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam suatu pola, kategori dan uraian dasar. Proses Analisis data dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia, yang terkumpul dari berbagai sumber seperti, wawancara dan literatur-literatur yang ada. Setelah dipelajari secara mendalam, maka langkah selanjutnya adalah menyusun dan mengelompokkan sesuai dengan pembahasan. Dalam penelitian ini setelah data lengkap terkumpul langkah selanjutnya adalah mengadakan pengolahan analisis data. Data yang diolah kemudian dianalisis, analisis data merupakan hal yang penting dalam penelitian ilmiah, karena dengan analisis data tersebut dapat memberi arti dan makna yang berguna untuk penyelesaian masalah penelitian.⁴

Adapun analisis data deskriptif yaitu menggambarkan secara sistematis tentang analisa fiqh terhadap “Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan (Studi di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara)”. Adapun teknik data dianalisis secara kualitatif yang mengumpulkan data melalui wawancara.⁵ Teknik yang biasa dikaitkan dengan metode kualitatif.⁶

⁴*Ibid.*, hlm. 103.

⁵ Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2004), hlm. 126

⁶ Anselm Strauss dan Juliey Corbin, *Dasar-Dasar Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2003), hlm. 4.

Analisis deskriptif bertujuan untuk memberikan deskriptif mengenai subjek penelitian berdasarkan data dari variabel yang diperoleh dari kelompok subjek yang diteliti dan tidak dimasukkan untuk pengujian hipotesis.⁷

Untuk menganalisa data-data yang diperoleh, peneliti menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif, dengan menggunakan beberapa tahapan, yaitu: cara metode deduktif yaitu untuk menganalisa data yang bersifat khusus dari kejadian-kejadian. Kemudian dari fakta-fakta tersebut dapat ditarik kesimpulan yang bersifat umum.

a. Analisis Data

Analisis data adalah mengatur urutan data, mengorganisasikanya ke dalam satu pola, kategori dan satuan uraian dasar. Sehingga dapat di temukan tema, dan dapat dirumuskan hipotesis (ide) kerja seperti yang disarankan data. Untuk menganalisis data, penelitian ini, peneliti menggunakan metode analisis deskriptif yaitu menyajikan dan menganalisis fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan. Data yang dikumpulkan semata-mata bersifat deskriptif sehingga tidak bermaksud mencari penjelasan, menguji hipotesis, membuat prediksi maupun mempelajari implikasi.

⁷Saifuddin Azwar, *Loc. Cit.*

Metode deskriptif yang peneliti gunakan ini mengacu pada analisis data secara induktif, karena:

1. Proses induktif lebih dapat menemukan kenyataan-kenyataan jamak yang terdapat dalam data;
2. Lebih dapat membuat hubungan peneliti dengan responden menjadi eksplisit, dapat dikenal dan akuntabel;
3. Lebih dapat menguraikan latar belakang secara penuh dan dapat membuat keputusan-keputusan tentang dapat tidaknya pengalihan pada suatu latar lainnya;
4. Analisa induktif lebih dapat menemukan pengaruh bersama yang mempertajam hubungan-hubungan;
5. Analisis demikian dapat memperhitungkan nilai-nilai secara eksplisit sebagai bagian struktur analitik. Dalam hal ini peneliti menganalisis tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah terhadap, Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara.

F. Teknik Uji Keabsahan Data

Adapun teknik penjaminan keabsahan data yang digunakan pada penelitian ini adalah:⁸

a. Perpanjangan Keikutsertaan

Perpanjangan keikutsertaan peneliti bertujuan untuk meningkatkan kepercayaan data yang dikumpulkan. Dalam hal ini peneliti kembali kelokasi penelitian untuk melakukan pengamatan, wawancara lagi dengan sumber yang pernah ditemui ataupun belum, hal ini akan menambah fokus penelitian yang mungkin ada yang dirahasiakan sehingga akan memunculkan data yang sebenarnya.

b. Ketekunan Pengamatan

Hal ketekunan pengamatan bertujuan untuk melakukan pengecekan kembali apakah data yang telah ditemukan itu salah atau tidak. Demikian juga dengan meningkatkan ketekunan pengamatan, penulis dapat memberikan deskripsi dan sistematis dari data yang diamati.

⁸*Ibid.*, hlm. 166

c. Triangulasi

Triangulasi dapat diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara dan berbagai waktu, dengan demikian triangulasi dapat disimpulkan sebagai tehnik pengumpulan data dan waktu penelitian agar lebih memfokuskan data yang diperlukan.⁹

⁹Rosadi Ruslan, *Metode Penelitian Publik Relations dan Komunikasi* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 219-220

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Kelurahan Pasar Gunung Tua Kabupaten Padang Lawas Utara

1. Letak Geografis

Wilayah Kelurahan Pasar Gunung Tua berada diwilayah Kecamatan Padang Bolak terletak di Kota Gunung Tua dengan batas wilayah Kelurahan Pasar Gunung Tua sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Desa Gunung Tua Julu dan Desa Purba Sinomba.
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Saba Bangunan
- c. Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Gunung Tua Tonga
- d. Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Hambiri.¹

Pada tahun 1980 resmi menjadi Kelurahan Pasar Gunung Tua. Kelurahan Pasar Gunung tua mempunyai tujuh lingkungan antara lain:

1. Lingkungan I Pasar Gunung Tua daerah Balakka Na Onom dan sekitarnya.
2. Lingkungan II Pasar Gunung Tua daerah Kantor Koramil dan sekitarnya.
3. Lingkungan III Pasar Gunung Tua Daerah Kampung Karet Gunung Tua.
4. Lingkungan IV Pasar Gunung Tua Daerah Masjid Raya Pasar Gunung Tua dan Sekitarnya.
5. Lingkungan V Pasar Gunung Tua Daerah Simpang Mandala Sena, Gang Ikhlas dan Sekitarnya.

¹ Dokumentasi, *Perbatasan Daerah Kelurahan Pasar Gunung Tua*, 6 Mei 2018

6. Lingkungan VI Pasar Gunung Tua daerah SD 5 dan sekitarnya.
7. Lingkungan VII Pasar Gunung Tua Daerah Kampung Banjir dan Sekitarnya.

Kelurahan Pasar Gunung Tua mempunyai tujuh lingkungan, luas wiyah Kelurahan Pasar Gunung Tua mempunyai luas wilayah 1200 Ha. Berikut data penggunaan lahan:

- a. Luas lahan yang terbangun : 780 Ha
- b. Luas lahan yang non terbangun : 420 Ha

Lahan terbangun terdiri dari pemukiman penduduk, perdagangan jasa, perkantoran, lapangan, gedung masjid. Lahan non terbangun terdiri dari sungai, irigasi, kebun karet, kebun sayur-sayuran, kuburan, dan empang.

Kelurahan Pasar Gunung Tua terletak pada ketinggian 200 m permukaan laut, mempunyai dua musim yaitu musim kemarau dan musim hujan. Mata pencaharian penduduk setempat adalah berkebun, beternak, bertani, pedagang dan PNS. Perekonomian masyarakat Kelurahan Pasar Gunung Tua banyak yang mencolok terutama PNS dan pedagang.

2. Data Kependudukan Dan Mata Pencaharian

Penduduk Kelurahan Pasar Gunung Tua berjumlah 14.700 jiwa yang terdiri dari 5.200 laki-laki dan 9.500 perempuan yang tersebar pada 12.760 Kepala Keluarga untuk lebih jelas dan lebih terperinci diklarifikasikan jumlah penduduk berdasarkan jenis kelamin dan berdasarkan umur dengan tabel berikut:

Tabel II
Penduduk Kelurahan Pasar Gunung Tua
Berdasarkan Jenis Kelamin

No	Jenis kelamin	Jumlah	Persen (%)
1	Laki-laki	5.200	31,70%
2	Perempuan	9.500	68,30%
Jumlah		14.700	100%

Sumber: Jumlah Penduduk Kelurahan Pasar Gunung Tua²

Tabel diatas menjelaskan tentang jumlah penduduk di Kelurahan Pasar Gunung Tua dapat dibandingkan lebih banyak perempuan dibandingkan laki-laki.

Bidang Ekonomi

Keadaan masyarakat kelurahan pasar Gunung Tua ditopang oleh hasil pertanian, persawahan dan peternakan. Adanya masyarakat di suatu wilayah juga sangat mempengaruhi keberhasilan program-program pemerintah hingga dapat memberikan pengaruh bagi kesejahteraan masyarakat.

Keadaan ekonomi masyarakat kelurahan pasar gunung tua juga ditopang oleh sumber-sumber lainnya yaitu: PNS, Petani, Peternak, Penjahit, Wiraswasta, Polisi, TNI dan lain sebagainya.

² Dokumentasi, *Jumlah Penduduk Kelurahan Pasar Gunung Tua*, 16 Mei 2018

Tabel III
Kedadaan Mata Pencaharian Penduduk Kelurahan Pasar Gunung Tua

No	Jenis Pekerjaan	Jumlah
1	Petani	4600 orang
2	Pedagang	2800 orang
3	Peternak	180 orang
4	Tukang Batu	25 orang
5	Penjahit	150 orang
6	PNS	450 orang
7	Polisi dan TNI	1500 orang
8	Lain-lain	1500 orang
9	Beluk bekerja/tidak bekerja	200 orang

B. Pemanfaatan Sewa Lahan di Kelurahan Pasar Gunung Tua

Pemanfaatan sewa lahan di Kelurahan Pasar Gunung Tua dapat disimpulkan bahwa akad *ijarah* yang dilakukan oleh pemilik dan penyewa terjadi wanprestasi, pemilik memberi izin kepada penyewa untuk mendirikan bangunan non permanen disamping rumah (pondok) sebagai tempat duduk. Pemilik meminta kepada penyewa bayaran tambahan dari bangunan tersebut. Terjadinya sewa menyewa karena adanya kesepakatan antara dua belah pihak yaitu Penyewa dan Pemilik. Perjanjian yang dilakukan penyewa dengan pemilik menyebabkan adanya perselisihan dari bangunan yang didirikan oleh Penyewa dan Pemilik meminta tambahan bayaran dari bangunan yang didirikan Penyewa. Penyewa menolak memberikan tambahan bayaran dari bangunan tersebut karena Penyewa menganggap hal itu tidak ada dalam perjanjian dan Pemilik telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi yaitu melakukan sesuatu yang menurut

perjanjian tidak boleh dilakukan yaitu meminta tambahan bayaran sewa atas bangunan yang didirikan penyewa.

Hal ini didasarkan dari pernyataan Bapak Amir,³ tentang sewa menyewa yang mereka lakukan dengan Penyewa. Pemilik menyewakan rumah dan pekarangannya kepada Pemilik dengan harga Rp. 7.000.000 menyatakan kepada Penyewa boleh mendirikan apapun dan dimanfaatkan tanah pekarangan yang kosong tersebut. Bahwa mereka berjanji Penyewa boleh mendirikan bangunan disamping rumah tersebut. Ketika bangunan tersebut didirikan Pemilik meminta bayaran tambahan dari bangunan tersebut. Bapak Amir meminta bayaran sewa tambahan dari bangunan tersebut karena tambahan dari usaha dan disamping itu juga memakai pekarangan pemilik yang dipakai oleh si Penyewa untuk tempat parkir pelanggannya. Pekarangan yang dipakai oleh Penyewa sebagai lahan parkir untuk pelanggannya dan itu membuat keluarga Pak Amir merasa dirugikan oleh Penyewa. Ketika penyewa tidak mau membayar sewa tambahan, maka pemilik rumah meminta si Penyewa untuk pindah.

Menurut Ibu Sinta, ia menyatakan sewa menyewa yang ia lakukan dengan penyewa dalam akadnya mereka berjanji. Bahwa Ibu Sinta boleh bertempat tinggal dirumah tersebut dengan membayar uang sewa sejumlah Rp. 7000.000 dalam satu tahun.⁴

³ Bapak Amir, *Pemilik Rumah Dan Pekarangan Di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak, Wawancara Pribadi*, 8 September 2018.

⁴ Ibu Sinta Siregar, *Penyewa Rumah Dan Pekarangan Di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak, Wawancara Pribadi*, 4 September 2018.

Ibu Sinta mengatakan bahwa mereka sepakat mendirikan bangunan untuk tambahan tempat duduk pelanggan ibu Sinta dan selama ibu Sinta menyewa ia boleh menggunakan semua pekarangan pemilik (bapak Amir) tetapi itu tidak terjadi seperti apa yang telah disepakati di perjanjian awal.

Ibu Sinta juga tidak memperpanjang masalah ini, karena keluarga ibu Sinta orang pindahan ke Kelurahan Pasar Gunung Tua, ia juga tidak ingin membuat masalah, ia merasa jika ia mengadukannya kepada pihak yang berwajib, biaya yang ia yang akan ia tanggung lebih banyak dibandingkan perkara yang diajukannya.

Pemilik memaksa Penyewa untuk membayar bangunan tambahan bangunan dari usaha Penyewa. Sedangkan Penyewa bersikukuh tidak mau membayar uang tambahan sewa dari bangunan yang didirikan Penyewa. Karena hal tersebut tidak ada didalam akad yang mereka perjanjikan. Perbedaan pemahaman antara Penyewa dengan Pemilik yang sedemikian terjadi ketidaknyamanan diantara masing-masing pihak. Perlakuan pemilik juga membuat pelanggan penyewa tidak nyaman untuk makan di warung tersebut.

Ibu Sinta dan keluarga harus pergi dari rumah tersebut. Ibu Sinta mengatakan karena kami belum satu tahun di rumah yang disewa. Ia pun meminta kepada pemilik uang ganti rugi. Pemilik tak menerima saran dari ibu Sinta. Ibu Sinta akhirnya pindah dari rumah tersebut karena dagangannya terganggu. bahkan ibu Sinta merasa terganggu karena pelanggannya sering kecipratan air doorsmeer milik penyewa rumah dan kejadiannya mengandung unsur kesengajaan.

Menurut pandangan Bapak Martua⁵ sewa menyewa adalah suatu akad yang dilakukan dengan iktikad baik dan adanya waktu dan pembayaran yang sesuai. Pemilik dan penyewa yang melakukan perikatan. Sebagaimana kita dapatkan rumah yang disewa tersebut seperti itu pulalah ditinggalkan. Jika yang disewakan rumah dan pekarangannya, lahan pekarangan tersebut bisa dimanfaatkan oleh Penyewa. Bangunan yang didirikan di atasnya harus bangunan yang bukan permanen atau bisa di bongkar saat Penyewa pindah dari tempat yang disewa. Bangunan tersebut juga harus terbuka atau tempat duduk santai bagi pelanggan yang akan datang karena jika bangunan itu tertutup, pandangan masyarakat negatif. Untuk usaha makan yang penyewa dirikan. Jika dalam perjanjian sewa menyewa tersebut ada tambahan bayaran bangunan, maka harus dibayar, jika tidak dalam perjanjian maka Pemilik tidak berhak meminta bayaran tambahan dari bangunan yang didirikan penyewa. Karena perjanjian mereka boleh penyewa mendirikan bangunan di pekarangan yang disewa. Penyewa juga tidak berhak meminta uang sewa dengan alasan, masa sewa belum habis, karena penyewaan sampai masa waktu habis, jika penyewa pindah belum habis masa sewanya itu risiko oleh penyewa. Perjanjian yang dilakukan oleh penyewa dengan pemilik tidak terjalin dengan baik, pemilik juga mengingkari kesepakatan mereka.

Menurut pandangan Pak lurah Kelurahan Pasar Gunung Tua, H. Zulkifli Abdullah Siregar. Sewa menyewa adalah iktikad baik yang dilakukan oleh

⁵ Bapak Martua, *Tokoh Adat Kelurahan Pasar Gunung Tua*, Wawancara, 15 Mei 2018.

penyewa dan pemilik dalam akad perjanjian sewa rumah dan pekarangan dengan masa waktu dan jangka pembayaran tertentu. Pemilik dan penyewa yang melakukan perikatan.⁶

Jika pemilik memberikan izin mendirikan pondok tersebut untuk dijadikan sebagai tambahan tempat duduk pelanggan itu baik. Jika mereka bersepakat diawal penyewa boleh mendirikan apapun untuk tambahan usahanya lalu pemilik mengingkari janjinya dengan meminta tambahan bayaran. Sementara Penyewa menyatakan selama mereka menyewa di rumah yang disewakan tidak ada meminta tambahan bayaran karena rumahnya telah disewa dengan uang sewa sebesar Rp.7.000.000.

Jika perselisihan terjadi diantara mereka, maka harus adanya pembuktian, jika tidak ada pembuktian diperlukan saksi untuk membuktikan pernyataan dari pemilik. Jika penyewa mendirikan bangunan disamping atau disekitar rumah tersebut. Penyewa berhak mendirikan bangunan selama penyewa tidak mengurangi dan merusak bentuk dari barang atau tempat yang disewa. Karena dalam Hukum Perdata pun diatur tentang pembuktian.

Untuk mengadilinya di pengadilan, jika ingin menuntunya harus ada pembuktian. Misalnya kwitansi pembayaran dan perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa. Karena dalam hukum Islam lebih mengutamakan penyewa, sehingga perselisihan terjadi karena tidak adanya bukti kuat.

⁶ Bapak H. Zulkifli Abdullah Siregar, *Lurah Kelurahan Pasar Gunung Tua, Wawancara Pribadi*, 16 Mei 2018

Menurut Pak Aminuddin menyatakan banyaknya masyarakat Kelurahan Pasar Gunung Tua melakukan transaksi akad sewa menyewa (*Ijarah*). Menurut pandangan Pak Aminuddin sewa menyewa suatu perikatan yang dilakukan dua belah pihak maupun lebih.⁷ Jika yang disewakan rumah dan pekarangannya, lahan pekarangan tersebut bisa dimanfaatkan oleh Penyewa. Bangunan yang didirikan di atasnya harus bangunan yang bukan permanen atau bisa di bongkar saat Penyewa pindah dari tempat yang disewa. Bangunan tersebut juga harus terbuka atau tempat duduk santai bagi pelanggan yang akan datang karena jika bangunan itu tertutup, pandangan masyarakat negatif. Untuk usaha makan yang penyewa dirikan. Jika dalam perjanjian sewa menyewa tersebut ada tambahan bayaran bangunan, maka harus dibayar, jika tidak dalam perjanjian maka Pemilik tidak berhak meminta bayaran tambahan dari bangunan yang didirikan penyewa. Karena perjanjian mereka boleh penyewa mendirikan bangunan dihan pekarangan yang disewa.

Penyewa juga tidak berhak meminta kembali uang sewanya dengan alasan, masa sewa belum habis, karena penyewaan sampai masa waktu habis, jika penyewa pindah belum habis masa sewanya itu resiko oleh penyewa. Perjanjian yang dilakukan oleh penyewa dengan pemilik tidak terjalin dengan baik, pemilik juga mengingkari kesepakatan mereka.

⁷ Bapak Aminuddin Nasution, *Tokoh Agama Kelurahan Pasar Gunung Tua, Wawancara Pribadi*, 16 Mei 2018.

Jika yang terjadi suatu perselisihan karena adanya wanprestasi atau ingkar janji dan memaksakan kehendak terhadap penyewa hal itu tidak benar dan salah. Hal tersebut menyebabkan adanya perselisihan. Karena jika terjadi hal tersebut dapat merugikan semua pihak dan dalam Hukum Islam disebut mendzolimi orang lain.

Jika keduanya berselisih, dalam Hukum Islam jika terjadi perselisihan maka yang diutamakan pernyataan penyewa. Karena akad *ijarah* adalah bagian dan jenis jual beli, maka ia tercakup dalam hadis ini. Jika keduanya melakukan sumpah maka *ijarah*nya dianggap batal (*fasakh*). Tetapi jika salah satunya menolak untuk bersumpah maka ia wajib melakukan apa yang ada atas dirinya.

Menurut pandangan Ibu Anna⁸ sewa menyewa mereka sepakat penyewa boleh menempati dan membangun pondok kecil sebagai tambahan untuk pelanggan duduk santai. Lalu tiba-tiba berapa bulan kemudian tidak boleh lagi di samping rumah, bangunan yang didirikan penyewa dan pemilik memaksa kepada penyewa untuk membayar uang tambahan dari bangunan itu. Jika tidak silahkan bongkar dan pindah dari tempat dari rumah sewa tersebut. Pelanggan yang datang juga tidak merasa nyaman lagi untuk makan ditempat tersebut karena pemilik sering menyiram pelanggan yang makan diwarung tersebut dengan alasan tidak sengaja. Sehingga penyewa pun sudah tidak merasa nyaman.

⁸ Ibu Anna, *Masyarakat Kelurahan Pasar Gunung Tua, Wawancara*, 15 September 2018.

Ibu Siti menyatakan⁹ bahwa penyewa juga merasa tidak nyaman lagi untuk tetap ditempat yang disewa tersebut, karena perbuatan pemilik yang semena-mena kepada penyewa, Bu Siti sering menyaksikan perbuatan Pemilik kepada pelanggan penyewa yang disemprotkan air dan desakan Pemilik tentang tambahan bayaran bangunan tersebut. Perselisihan mereka terjadi karena adanya bangunan tersebut yang didirikan penyewa dan tidak menambah bayaran dari bangunan tersebut. Penyewa tidak pernah mengadu kepada kepala lingkungan disana karena takut bermasalah. Penyewa juga baru pindah dari tempat lain.

C. Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan di Kelurahan Pasar Gunung Tua.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *Ijarah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tempo dan pembayaran yang disepakati bersama. Setelah terjadinya akad *ijarah* maka keduanya akan menyepakati masa sewa dan pembayaran.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah rukun *ijarah* terbagi empat: adanya *mu'ajir*, *musta'jir*, *ma'jur* dan akad. Akad adalah suatu perikatan yang dilakukan oleh dua orang maupun lebih terhadap suatu objek yang disepakati. Al.quran menjelaskan tentang akad atau perjanjian dalam al.Qur'an surah al. maidah ayat 1.

⁹ Ibu Siti, *Masyarakat Kelurahan Pasar Gunung Tua, Wawancara*, 15 September 2018.

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْمَاتُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ
عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ تَحَكُّمٌ مَا يُرِيدُ ﴿١٠﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.¹⁰

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, syarat *ijarah* penggunaan barang yang disewakan harus tercantum dan jelas agar tidak terjadi perselisihan dan kesalahpahaman dikemudian hari. Jika salah satu syarat tidak terpenuhi maka akad *ijarah*nya batal.

Islam mengajarkan kepada istilah *ijarah* yang maknanya sewa menyewa dengan adanya perjanjian lisan maupun tulisan dengan iktikad baik untuk menjalankan perjanjian tersebut. Selama perjanjian tersebut tidak menyalahi ajaran syariat Islam.

Sewa menyewa merupakan bentuk dari salah satu perjanjian yang terdiri dari dua pihak yaitu pihak Penyewa dan pihak yang menyewakan. Perjanjian pada pokoknya mengatur hubungan dimana kedua belah pihak saling mempunyai prestasi secara timbal balik, sehingga menimbulkan suatu hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian.

¹⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (Jakarta: CV. Toha Putra, 1989), hlm. 156.

Sengketa sewa-menyewa ini dapat timbul karena adanya wanprestasi atau ingkar janji didalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terdapat pada pasal:¹¹ Pasal 36 Pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahannya: a) Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya; b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya; c) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat; atau d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Pasal 37 yaitu: Pihak dapat melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi perjanjiannya sendiri menetapkan bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Pasal 38 Bahwa Pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi: a) Membayar ganti rugi; b) Pembatalan akad; c) Peralihan risiko; d) Membayar biaya. Pasal 39 Sanksi pembayaran ganti rugi dapat dijatuhkan apabila; a) Pihak yang melakukan ingkar janji setelah dinyatakan ingkar janji, tetap melakukan ingkar janji; b) Sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya; c) Pihak yang melakukan ingkar janji tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan ingkar janji yang dilakukannya tidak dibawah paksaan.

¹¹ PPHIM, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Edisi Revisi, Cet 1, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm. 26.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang perselisihan karena adanya wanprestasi atau ingkar janji dalam akad yang mereka lakukan. Berdasarkan permasalahan diatas dapat dilihat dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terdapat pada pasal 36 ayat 4 yang berbunyi: Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Menurut pasal diatas dapat dijelaskan, jika salah satu pihak yang melakukan akad melanggar perjanjiannya. Dimana Pemilik melakukan perjanjian dengan Penyewa. Bahwa Penyewa boleh mendirikan bangunan di pekarangan rumahnya dan disamping itu juga pekarangan yang kosong lainnya sebagai tempat parkir pelanggan si Penyewa. Akan tetapi penyewa menolak membayar tambahan bayaran sewa disisi lain penyewa menganggap pemilik telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) yaitu melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh dilakukan yaitu meminta tambahan bayaran sewa atas bangunan yang didirikan oleh Penyewa.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dalam pasal 36 ayat 1 yang berbunyi: tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya. Pasal ini menjelaskan bahwa pemilik telah melakukan wanprestasi, pemilik memberikan izin kepada penyewa, pemilik mengingkari dengan meminta bayaran kepada penyewa atas bangunan yang didirikan oleh penyewa.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, berakhirnya *ijarah* ditetapkan oleh akad. Jika seperti hal diatas berakhirnya *ijarah* tersebut karena uang tambahan dan bukan karena akad yang telah disepakati. Maka hal tersebut batal dan mengakibatkan perselisihan antara pemilik dan penyewa.

D. Analisis Hasil Penelitian

Hukum Ekonomi Syariah membahas tentang *ijarah* dan tidak ada larangan selama perjanjian itu terlaksana sesuai dengan yang diperjanjikan. Hukum Islam pun membahasnya jika dalam perjanjian terjadi perselisihan terhadap imbalan tentang sewa-menyewa. Pelaku Penyewa dan pemilik berselisih dikarenakan besarnya imbalan atau barang yang dipakai dan sebagainya dimanfaatkan sedangkan akad *ijarah* itu adalah sah, maka perselisihannya bisa terjadi sebelum adanya pengambilan manfaat.

Praktek pemanfaatan sewa lahan yang terjadi adalah dimana Pemilik menyatakan bahwa Penyewa boleh mendirikan apapun di sekitar pekarangan tersebut selama ia menyewa. Pemilik juga memberikan izin boleh mendirikan bangunan (pondok) disekitar rumah, bangunan tersebut digunakan untuk tambahan duduk pelanggan yang akan makan di warung tersebut. Karena sebagai tambahan usaha. Namun selang beberapa bulan dan bangunan (pondok) kecil telah didirikan ia meminta tambahan bayaran dari bangunan yang dibangun disekitar rumah tersebut. Sedangkan penyewa menyatakan hal tersebut tidak ada dalam perjanjian awal yang telah disepakati. Pemilik memaksa Penyewa untuk membayar tambahan sewa bangunan dari usaha Penyewa. Sedangkan Penyewa bersikukuh tidak mau

membayar uang tambahan sewa dari bangunan yang didirikan Penyewa. Karena hal tersebut tidak ada didalam akad yang mereka perjanjikan. Perbedaan pemahaman antara Penyewa dengan Pemilik yang sedemikian terjadi ketidaknyamanan diantara masing-masing pihak. Perlakuan pemilik juga membuat pelanggan penyewa tidak nyaman untuk makan di warung tersebut.

Berdasarkan praktek pemanfaatan sewa lahan yang terjadi di Kelurahan Pasar Gunung Tua merupakan akad *ijarah* yang dilakukan Pemilik dan Penyewa telah merugikan salah satu pihak dalam perjanjian yang mereka lakukan. Sehingga terjadi perselisihan diantara mereka. Tentang bangunan yang didirikan disekitar rumah Pemilik yang disewa Penyewa disebabkan tambahan bayaran yang diminta oleh Pemilik kepada Penyewa.

Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, perselisihan diatas terjadi adanya salah satu pihak yang melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Pasal 36 menerangkan beberapa ayat diantaranya sebagai berikut: Pasal 36 Pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahannya: a) Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya; b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya; c) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat; atau d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Menurut pandangan peneliti permasalahan perselisihan ini diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terdapat pada pasal 36 ayat (a) dan (d). ayat (a) berbunyi: Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya.

Penjelasannya, Penyewa telah melakukan ingkar janji kepada pemilik, pemilik menyatakan kepada penyewa boleh membangun pondok dilahan rumah yg disewa dengan adanya tambahan bayaran dari bangunan tersebut, dalam hal ini pemilik menganggap penyewa telah melakukan ingkar janji, karena dalam perjanjian yang mereka lakukan antara Pemilik dengan Penyewa. Penyewa boleh mendirikan bangunan di pekarangan rumah yang disewakan Pemilik dengan adanya tambahan bayaran sewa dari bangunan yan didirikan. Disisi lain pemilik menganggap penyewa telah melakukan ingkar janji yaitu tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya.

Ayat (d) berbunyi: melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Hal ini menjelaskan, bahwa Penyewa telah memberi uang sewa kepada pemilik dan menyatakan bahwa penyewa akan mendirikan bangunan untuk usahanya. Penyewa menolak membayar tambahan bayaran sewa disisi lain penyewa menganggap pemilik telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji yaitu melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh dilakukan yaitu meminta tambahan bayaran sewa atas bangunan yang didirikan oleh penyewa.

Menurut peneliti pihak pemilik rumah tidak berhak meminta tambahan bayaran sewa kepada penyewa, karena penyewa telah melakukan hak dan kewajibannya kepada pemilik. Pemilik hanya berhak meminya bayaran sewa pada awal perjanjian dimana yang ternasuk dalam bayaran sewa tersebut rumah dan lahan kosong pekarangannya. Karena pemanfaatan tersebut adalah hak penyewa

selama ia menyewa dan tidak merusak apapun yang menyebabkan kerugian pada pemilik.

Menurut permasalahan diatas permasalahan ini harus dibawa ke Pengadilan Agama untuk menentukan siapakah diantara mereka yang berbuat ingkar janji. Pengadilan akan menetapkan siapakah diantara mereka yang telah berbuat ingkar janji melalui sumpah mereka masing-masing. Jika mereka bersumpah dan masing-masing pihak bersikukuh pada pengakuannya. Maka mereka akan diadili dalam ranah Hukum Ekonomi Syariah yang membahas tentang sewa menyewa dan terjadinya wanprestasi atau ingkar janji.

Menurut pandangan Peneliti, Pemilik dan Penyewa seharusnya membicarakan kembali akad *ijarah* tersebut dan tambahan bayaran dari bangunan yang didirikan oleh Penyewa dengan bayaran tambahan yang wajar dan tidak memberatkan Penyewa. Karena unsur *ijarah* adalah sah dalam hukum Islam dan Hukum Ekonomi Syariah. Manfaat dari *ijarah* tersebut juga meringankan dan membantu orang untuk mempunyai tempat tinggal dan membuat usaha, serta mendirikan bangunan non permanen di pekarangan rumah yang disewa walaupun tidak mempunyai sebidang tanah.

Karena jika terjadi perselisihan maka keduanya harus saling bersumpah kepada yang lainnya. Jika masing-masing memberikan bukti atas dakwaannya. Jika perselisihannya dalam masalah imbalan dalam masalah imbalan maka bukti orang yang menyewakan lebih utama untuk diterima, karena bukti tersebut

menetapkan adanya tambahan. Jika permasalahannya dalam masalah barang yang dimanfaatkan maka bukti penyewa lebih utama untuk diterima.

Hal ini dijelaskan dalam Hukum Islam, jika permasalahannya tentang imbalan maka pemilik berhak atas penyewaannya terhadap Penyewa. Jika masalah barang yang dimanfaatkan atau tempat, pekarangan maka yang diutamakan bukti dari Penyewa. Berdasarkan permasalahan diatas maka penyewa diutamakan dalam hal ini pekarangan yang dimanfaatkan oleh Penyewa, maka Penyewa berhak atas manfaat pekarangan yang disewakan Pemilik kepada Penyewa.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah harus sesuai dengan akad yang diperjanjikan bersama. Wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik dan penyewa tercantum pada pasal 36 ayat 4 yang berbunyi: melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Penyewa menolak memberikan tambahan bayaran dari bangunan tersebut karena Penyewa menganggap hal itu tidak ada dalam perjanjian dan Pemilik telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi.

Pasal 36 ayat 1 yang berbunyi: tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya. Pemilik memberi izin kepada penyewa untuk mendirikan bangunan non permanen disamping rumah (pondok) sebagai tempat duduk Pemilik dengan adanya bayaran tambahan dari bangunan tersebut. Hal ini menurut pemilik, penyewa telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian tersebut. Yaitu penyewa menolak memberikan bayaran tambahan tersebut.

Apabila terjadi wanprestasi baik yang dilakukan oleh pemilik atau penyewa lahan maka harus dinyatakan telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) oleh pihak yang berwenang.

B. Saran-saran

Semoga masyarakat Kelurahan Pasar Gunung Tua yang melakukan akad *ijarah* terhadap pemanfaatan sewa lahan harus sesuai dengan aturan dalam Hukum Ekonomi Syariah. Bagi masyarakat harus mengetahui kaidah-kaidah yang sudah tertulis dalam Fiqh muamalah dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Agar nantinya sebelum mereka menjalankan sebuah transaksi, terhindar dari masalah yang tidak diinginkan, dan bisa memahami akad *ijarah* dalam pemanfaatan sewa lahan di Kelurahan Pasar Gunung Tua khususnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, Cet. 1, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 1997.
- Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Cet. 2, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.
- Anselm Strauss dan Juliey Corbin, *Dasar-Dasar Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2003.
- Ali Nur Huda, yang berjudul *Analisis Hukum Islam Terhadap Perhitungan Ganti Rugi Kelebihan Waktu Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian (Studi Kasus di Desa Glagah Kulon, Dawe, Kudus)*, Semarang: Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Walisong, Semarang, 2015.
- Astika Nur Dianingsih, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa-Menyewa (Ijarah) Kamar Indekos (Studi Kasus Di Kawasan Kampus Iain Purwokerto)*, Purwokerto: Fakultas Syariah, IAIN Purwokerto, 2016.
- D. Sirojudddin Ar, *Ensiklopedia Hukum Islam*, Jakarta: PT. Ikhtiar Baru Van Hoeve, 2003.
- Dwi Suwiknyo, *Kamus Lengkap Ekonomi Islam*, Yogyakarta: Total Media, 2009.
- Departemen Agama RI, *Al.Qur'an Dan Terjemahan*, Semarang: CV. Toha Putra, 1990.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Ed 1, Cet 7, Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Harahap, Sulthon Ma'arif, *Sewa Menyewa Rumah Tanpa Izin Pemilik Menurut Fiqh Syafi'i (Studi di Kampung Banjir Kecamatan Padang Bolak)*. (Padangsidempuan: Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, IAIN Padangsidempuan, 2017).
- Imam Zainuddin Ahmad Bin Abdul Latif Zubairi, *Muhtasir Shahih Bukhari*, Juz 1, Beirut: Daarul Kitab, t.th.
- Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid: Analisa Fiqh Para Mujtahid*, Cet 2, Jil 3 Jakarta: Pustaka Amani, 2002.

- M. Abdul Hamid, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad Sewa-Menyewa tanah Untuk Bangunan di Stasiun Alastuwo*, (Semarang: Fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang, 2007).
- Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Ed-Revisi, Cet 1, Jakarta: Kencana, 2009.
- Muhammad Fuad Abdul Baqi, *Jami'u Shahih Riwayat Sunan Tirmidzi*, Juz 3, Qaharah: Durur Hadis, t.th.
- Muhammad Zuhri, dkk, *Tarjamah Sunan At-Tirmidzi*, Juz 2, Semarang: CV. Asy-Syifa, t.th.
- M Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Mumalat)*, Ed 1, Cet 2, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2004 .
- Ninie Suparni, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Cet VII, Jakarta: Rineka Cipta, 2013.
- Pasaribu, Chairuman dan Suhrawardi K Lubis, *Hukum perjanjian Dalam Islam*, Cet III, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- PPHIM, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, Edisi Revisi, Cet 1, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2009
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, Jakarta: PT. Balai Pustaka, 2014.
- Ruslan, Rosadi *Metode Penelitian Public Relations dan Komunikasi*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Sunardi Suryabrata, *Metode Penelitan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998.
- Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah 13*, Bandung: PT. Al-Ma'arif, 1987.
- Sri Widiarti, *Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Di Kecamatan Kesesi Kabupaten Pekalongan*, (Semarang: Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Semarang, 2005).
- Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2004.
- Sunardi Suryabrata, *Metode Penelitan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1998.

Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Ed-1, Cet 2, Jakarta:RajaGrafindo Persada, 2010.

Tim Penyusun, *Buku Panduan Penulisan Skripsi IAIN Padangsidempuan*, Padangsidempuan: IAIN Padangsidempuan, 2014.

Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Al-Islam Wa Adillatuhu*, Penerjemah Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, Jil 5, Cet 1, Jakarta: Gema Insani, 2017.

Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillattuhu*, Penerjemah Abdul Hayyie Al-Kattani, dkk, Cet I, Jil 6, Jakarta: Gema Insani, 2011.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. DATA PRIBADI

Nama : NURANISAH HARAHAAP
Nim : 1410200057
Jenis kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Fakultas/Prodi : Syariah dan Ilmu Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Alamat : Jalan Parkalamatan Lingkungan VII Pasar Gunung Tua
Kabupaten Padang Lawas Utara.

NAMA ORANG TUA

Ayah : ZAINUDDIN HARAHAAP
Pekerjaan : Wiraswasta
Ibu : MURNIATI RAMBE
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
Alamat : Jalan Parkalamatan Lingkungan VII Pasar Gunung Tua
Kabupaten Padang Lawas Utara.

B. PENDIDIKAN

1. SD Negeri 100900 Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara, tamat tahun 2007.
2. MTs.S Pondok Pesantren Darussalam Kampung Banjir, Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara, tamat tahun 2010.
3. SMA Negeri 1 Padang Bolak, Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara, tamat tahun 2013.
4. Tahun 2014 melanjutkan Pendidikan Program S-1 Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan (IAIN) Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum.

Penulis,

NURANISAH HARAHAAP
NIM 1410200057



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

Website : <http://syariah.iain-padangsidimpuan.ac.id> e-mail : fasih.141npsp@gmail.com

Nomor : B-469 /In.14/D.4c/TL.00/04/2018
Sifat : -
Lampiran : -
Tentang : **Mohon Bantuan Informasi
Penyelesaian Skripsi.**

30 April 2018

Yth, Lurah Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak
Kabupaten Padang Lawas Utara

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan hormat, Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Institut Agama Islam
Negeri Padangsidimpuan menerangkan bahwa:

Nama : Nuraniyah Harahap
NIM : 1410200057
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Ilmu Hukum / Hukum Ekonomi Syariah
Alamat : Jl. Parkalamatan Lingkungan VII Pasar Gunung Tua

adalah benar mahasiswa Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum IAIN Padangsidimpuan
yang sedang menyelesaikan Skripsi dengan judul "Tinjauan Kompilasi Hukum
Ekonomi Syariah Tentang Pemanfaatan Sewa Lahan (Studi di Kelurahan Pasar
Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara)".

Sehubungan dengan itu, dimohon bantuan Bapak untuk memberikan data dan
informasi sesuai dengan maksud judul skripsi di atas.

Demikian kami sampaikan, atas kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.



an Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik

Ahmatnijar, M.Ag
NIP 196802022000031005



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
Jalan T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sihitang 22733
Telephon 0634-22080 Fax 0634-24022

or : B - 218/In.14/D.6/PP.00.9/ 10/2017 Padangsidempuan, 23 April 2018

al : Pengesahan Judul dan Pembimbing Skripsi

Bapak:

Dr. Ikhwanuddin Harahap., M.Ag.

Musa Aripin., SHI., M.Si.

lamu 'Alaikum Wr. Wb

Dengan hormat, disampaikan kepada Bapak bahwa berdasarkan hasil sidang Tim Pengkaji
syakan Judul Skripsi, telah ditetapkan Judul Skripsi Mahasiswa tersebut dibawah ini sebagai berikut:

na : NURANISAH HARAHAP

l : 1410200057

T.A : VIII (Delapan) 2017/2018

Jur : Syariah dan Ilmu Hukum/Hukum Ekonomi Syariah

al Skripsi : **TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH TENTANG
PEMANFAATAN SEWA LAHAN (Studi di Kelurahan Pasar Gunung
Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara).**

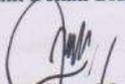
Seiring dengan hal tersebut, kami mengharapkan kesediaan Bapak/Ibu menjadi Pembimbing I dan
Pembimbing II penelitian penulisan skripsi Mahasiswa dimaksud.

Demikian kami sampaikan, atas kesediaan dan kerjasama yang baik dari Bapak, kami ucapkan
terimakasih.

salamu 'Alaikum Wr. Wb

Wakil Dekan Bid. Akademik

Pt. Ketua Jurusan

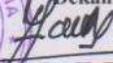

Ahmad Nijar, M. Ag

NIP.19680202 200003 1 005


Derminal Dalimunthe, MH

NIP.19710528 200003 2 005



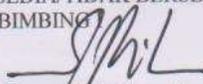

Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum

Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M. Ag.

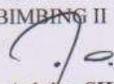
NIP. 19731128 200112 1 001

PERNYATAAN KESEDIAAN SEBAGAI PEMBIMBING

BERSEDIA/TIDAK BERSEDIA
PEMBIMBING I


Dr. Ikhwanuddin Harahap, M. Ag
NIP. 19750103 2002 1 001

BERSEDIA/TIDAK BERSEDIA
PEMBIMBING II


Musa Aripin., SHI, M.SI.
NIP.19801215 201101 1 009

DAFTAR PEDOMAN WAWANCARA

Daftar wawancara ini disusun untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam rangka menyusun skripsi yang berjudul: **Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap Pemanfaatan Sewa Lahan (Studi di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak Kabupaten Padang Lawas Utara).**

A. Wawancara dengan Lurah Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak

1. Bagaimana tingkat pendidikan masyarakat di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak?
2. Bagaimanakah kehidupan sosial budaya masyarakat di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak?
3. Bagaimana sewa menyewa yang terjadi di Kelurahan Pasar Gunung Tua?
4. Bagaimana perjanjian pemilik dan penyewa tentang hak dan kewajiban yang dilakukan?
5. Bagaimana proses yang dilalui jika terjadi perselisihan?

B. Wawancara dengan pemilik rumah atau pihak yang menyewakan

1. Bagaimana akad yang dilakukan oleh pemilik dengan penyewa di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak?
2. Apakah perjanjian yang dilakukan dalam bentuk tertulis atau lisan?
3. Berapa luaskah yang diperjanjikan oleh pemilik kepada penyewa?

4. Berapa jangka waktu sewa rumah yang dilakukan oleh pemilik dengan penyewa?
5. Bagaimana penyelesaian sewa menyewa jika terjadi wanprestasi?

C. Wawancara dengan pihak yang menyewa rumah atau penyewa

1. Bagaimana akad yang dilakukan oleh pemilik dengan penyewa di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak?
2. Apakah perjanjian yang dilakukan dalam bentuk tertulis atau lisan?
3. Berapa luaskah yang diperjanjikan oleh pemilik kepada penyewa?
4. Berapa jangka waktu sewa rumah yang dilakukan oleh pemilik dengan penyewa?
5. Apakah biaya kerusakan ditanggung oleh penyewa sepenuhnya?

D. Wawancara dengan Alim Ulama di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak.

1. Bagaimana pandangan alim ulama tentang sewa menyewa rumah tersebut?
2. Bagaimana pandangan alim ulama tentang pemanfaatan lahan dari rumah yang disewa?
3. Apakah solusi yang akan diberikan Alim Ulama terhadap akad sewa menyewa jika terjadi perselisihan diantara keduanya (Pemilik Dan Penyewa)?

4. Apakah sewa menyewa tersebut sudah sesuai dengan aturan hukum Islam dan hukum ekonomi syariah?
5. Bagaimana penyelesaian jika terjadi wanprestasi?

E. Wawancara dengan masyarakat di Kelurahan Pasar Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak.

1. Bagaimana pandangan masyarakat tentang sewa menyewa rumah tersebut?
2. Apakah masyarakat sebahagian mengetahui akad sewa menyewa yang dilakukan oleh pemilik dan penyewa?
3. Apakah penyewa dengan pemilik berselisih?
4. Bagaimana perselisihan yang terjadi antara pemilik dan penyewa?



**PEMERINTAH KABUPATEN PADANG LAWAS UTARA
KECAMATAN PADANG BOLAK
KELURAHAN PASAR GUNUNGTUA**

Jl. Perwira Pasar Gunungtua

Kode Pos : 22753

Nomor : 410.8/027/KUH/2018
 Lampiran : -
 Tujuan : Persetujuan/ Riset

kepada Yth :
 Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum

Padang Sidempuan

Yang Hormat,

Sehubungan dengan surat yang kami terima dari FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM INSTITUT ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN NOMOR : B- 469/ IN.14/D.4C/TL.00/ 04/ 05 Mei 2018 perihal Pelaksanaan Riset pada prinsipnya kami tidak keberatan dan menyetujui nama-nama tersebut dibawah ini :

Nama : **NURANISAH HARAHAP**
 NPM : 1410200057
 Fakultas/ Jurusan : Syariah dan Ilmu Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah
 Alamat : Jl. Parkalamatan Lk. VII Pasar Gunungtua
 Kec. Padang Bolak Kab. Padang Lawas Utara

untuk mengadakan penelitian di Kelurahan Pasar Gunungtua Kec. Padang Bolak Kab. Padang Lawas Utara dengan judul "Tinjauan Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah Tentang Pemanfaatan Sewa Tanah".

Demikian kami sampaikan atas perhatian dan kerja sama yang baik kami ucapkan Terima Kasih.

Gunungtua, 05 Mei 2018

Kelurahan Pasar Gunungtua



NURANISAH HARAHAP, S.Ag
 NIP. 19741110 200904 1 002