

HUKUM MENYEWAKAN TANAH YANG DISEWA MENURUT WAHBAH AZ-  
ZUHAILI (STUDI KASUS DI DESA BANDAR KHALIFAH KECAMATAN  
PERCUT SEI TUAN  
KABUPATEN DELI SERDANG)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk

Memperoleh Gelar Sarjana (S1)

Dalam Ilmu Syari'ah Dan Hukum

Pada Jurusan Muamalah

Fakultas Syari'ah Dan Ilmu Hukum

UIN Sumatera Utara

Oleh:

NURBAITI

NIM : 24.13.4.069



FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

SUMATERA UTARA

MEDAN

2017 M/1439 H

HUKUM MENYEWAKAN TANAH YANG DISEWA MENURUT WAHBAH AZ-  
ZUHAILI (STUDI KASUS DI DESA BANDAR KHALIFAH KECAMATAN  
PERCUT SEI TUAN  
KABUPATEN DELI SERDANG)

Oleh:

NURBAITI

NIM : 24.13.4.069



FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

SUMATERA UTARA

MEDAN

2017 M/1439 H

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Nurbaiti  
Nim : 24.13.4.069  
Fakultas / Jurusan : Syari'ah dan Hukum/ Muamalah  
Judul Skripsi : HUKUM MENYEWAKAN TANAH YANG DISEWA  
MENURUT WAHBAH AZ-ZUHAILI (STUDI KASUS DI DESA  
BANDAR KHALIFAH KECAMATAN PERCUT SEI TUAN  
KABUPATEN DELI SERDANG).

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa judul di atas adalah benar/asli karya saya sendiri, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya, saya bersedia menerima segala konsekuensinya bila pernyataan saya ini tidak benar.

Demikian surat pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya. Atas perhatiannya Bapak/ Ibu saya ucapkan terimakasih.

Medan, 25 April 2018,

Yang membuat pernyataan,

NURBAITI

NIM: 24.13.4.0. 569

## PENGESAHAN

Skripsi ini berjudul: **HUKUM MENYEWAKAN TANAH YANG DISEWA MENURUT WAHBAH AZ-ZUHAILI (STUDI KASUS DESA BANDAR KHALIFAH KECAMATAN PERCUT SEI TUAN KABUPATEN DELI SERDANG)** telah di munaqasyahkan dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum UIN Sumatera Utara, tanggal 13 Juli 2018. Skripsi ini telah diterima sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada jurusan Muamalah.

Medan 13 Juli 2018

Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi

Ketua,

Sekretaris,

Fatimah Zahara, MA  
NIP. 19730208 199903 2 001

Tetty Marlina Tarigan, SH.M.kn  
NIP.197701272007102002

Anggota-anggota

Dr. Syafruddin Syam, M. Ag  
NIP.197505312007101001

Ahmad Zuhri, MA  
NIP.19680415 199703 1 004

Dr.Imam Yazid, MA  
NIP. 198201012015031002

Dr. Faisar Ananda, MA  
NIP. 196407021992031000

Mengetahui  
Dekan Fakultas Syariah  
UIN Sumatera Utara

Dr. Zulham, SHI, M.HUM  
NIP. 19770231 200901 1 008

HUKUM MENYEWAKAN TANAH YANG DISEWA MENURUT WAHBAH Az-  
ZUHAILI (STUDI KASUS DI DESA BANDAR KHALIFAH KECAMATAN  
PERCUT SEI TUAN  
KABUPATEN DELI SERDANG)

Oleh :

NURBAITI

Nim : 24.13.4.069

Menyetujui:

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Syafruddin Syam, M. Ag

NIP.197505312007101001

Ahmad Zuhri, MA

NIP.19680415 199703 1 004

Mengetahui:  
Ketua Jurusan Muamalah,  
Fakultas Syari'ah dan Hukum  
UIN-SU Medan

Fatimah Zahara. MA

NIP. 19730208 199903 2 001

## IKHTISAR

Skripsi ini berjudul: **“Hukum Menyewakan Tanah Yang Disewa Menurut Wahbah Az-Zuhaili (Studi Kasus Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang)”**. Sewa menyewa ialah transaksi atas manfaat yang dikehendaki secara jelas harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana hukum penyewaan tanah yang disewa menurut Wahbah Az-Zuhaili di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang. Penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif yaitu penelitian yang informasi dan data digali serta dikumpulkan dari lapangan yang bersifat deskriptif. Ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang dilakukan di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang yang akan menjadi objek penelitian. Dan metode yang digunakan adalah wawancara. Dari penelitian diketahui bahwa pelaksanaan penyewaan tanah yang disewa di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang dengan cara tertulis dan dilakukan oleh para pihak yang cakap hukum. Dimana menyewakan tanah yang disewa yang dilakukan oleh penyewa menyewakan kembali tanah yang sebelumnya disewanya kepada pemilik tanah dan bangunan untuk dijadikan sebagai tempat hunian (tempat tinggal), akan tetapi sewa menyewa yang dilakukan oleh penyewa tersebut tidak didasarkan atas seizin dari pemilik tanah dan bangunan tersebut. Dengan pelaksanaan yang seperti itu maka timbullah suatu ketidak sesuaian antara perjanjian awal yang disepakati sebelumnya dengan fakta sewa menyewa yang terjadi dengan menyewakan kembali tanah yang disewa tanpa sepengetahuan pemilik tanah dan bangunan, hal tersebut menyebabkan pemilik tanah dan bangunan merasa dirugikan oleh penyewa. Maka pelaksanaan sewa menyewa di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang ditinjau dari pendapat Wahbah Az-Zuhaili dikatakan hukumnya adalah *fasid*. Adapun dalam sewa menyewa tanah maka harus ada keterangan untuk apa tanah tersebut disewa, seperti pertanian, penanaman, membangun bangunan dan sebagainya. Jika tidak ada keterangannya, maka sewa menyewanya *fasid*. Demikian juga jika sewa menyewa itu untuk pertanian, maka wajib ada keterangan pohon apa yang akan ditanam dalam tanah tersebut. Atau dibolehkan baginya menanam apa saja yang dia inginkan dalam tanah tersebut. Jika tidak demikian, maka sewa menyewanya tidak sah karena manfaat tanah itu berbeda sesuai dengan tujuan penggunaan.

## KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah Subhana Wata'ala, Tuhan Yang Maha Esa atas taufik dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Muamalah (Hukum Ekonomi Syariah) Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

Shalawat serta salam tak bosan-bosannya penulis hadiahkan kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW sebagai pembawa rahmat, petunjuk dan nikmat kepada manusia yang telah mengeluarkan manusia dari alam kegelapan menuju alam yang terang benderang dan kaya akan ilmu pengetahuan seperti saat ini dan semoga kita mendapatkan Syafaatnya di yaumul akhir nanti.

Selama mengerjakan skripsi ini ada beberapa rintangan yang penulis hadapi dalam upaya perampungan tugas ini hingga selesai, tetapi dengan doa dan usaha, akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan pada waktu yang direncanakan. Penulis banyak menerima bantuan, bimbingan dan dukungan,

baik dari segi moril maupun materil. Oleh karena itu, pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati dan hormat penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada:

1. Ayahanda Alm. Lahmuddin Batubara dan Ibunda Kholilah Rangkuti yang tercinta dan tersayang yang telah membesarkan, mendidik, memotivasi dan mengarahkan penulis tanpa mengenal lelah dalam memberikan dukungan moril maupun materil serta tanpa pernah bosan memberikan perhatian dan kasih sayangnya kepada penulis, dan selalu mendoakan yang terbaik bagi penulis dalam setiap sujudnya sehingga penulis dapat mengenyam pendidikan hingga perguruan tinggi. Dan juga kepada saudara-saudara kandung penulis abangda Faisal Batubara SE, Khoirul Irfan Batubara ST, dan saudari Diana Hafifah Batubara Amd, yang selalu mendukung serta memotivasi penulis untuk selalu semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr. Saidurrahman, MA, selaku Rektor UIN Sumatra Utara.
3. Dr. Zulham, M. Hum selaku Dekan Fakultas Syari'ah Dan Hukum.
4. Ibu Fatimah Zahara, MA selaku ketua Jurusan Muamalah yang telah banyak membantu khususnya pada Jurusan Muamalah.



5. Ibu Tetty Marlina Tarigan, M. Kn selaku Sekretaris Jurusan Muamalah yang penuh kesabaran dalam menanggapi semua urusan di kejurusan, semoga Allah SWT membalas kebaikannya.
6. Bapak Dr. Syafruddin Syam, M. Ag selaku Dosen pembimbing I skripsi ini yang senantiasa memberikan motivasi, bimbingan dan arahan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
7. Bapak Ahmad Zuhri, MA selaku pembimbing II dan selaku PA penulis sampai sekarang, yang telah banyak meluangkan waktunya kepada penulis, memberikan arahan dan juga memberikan masukan dan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Dosen fakultas Syari'ah Dan Hukum yang sudah memberikan ilmu kepada penulis selama masa perkuliahan.
9. Seluruh staff akademik dan anggota fakultas syari'ah dan ilmu hukum atas bantuan dalam proses keperluan akademik selama masa perkuliahan hingga keperluan untuk skripsi ini.
10. Terkhusus untuk sahabat-sahabat setia penulis: Elvi Syahreni Nst, Wirdani Putri, Rika Isnaini Simanjuntak, Rien Herdianty Gunawan, Feby Nurhidayati, Siti Azizah, Lily Andria Putri, Yeni Yunita, Azizah Harahap, Muhammad Fachrurrozi, M. Ilyas Kamil Tanjung, Fauzan, Erwin Syahputra

yang selalu mempunyai cara untuk membuat hari-hari terasa begitu cerah, ramai dan penuh harapan.

11. Dan kepada seluruh teman-teman jurusan muamalah stambuk 2013 terkhusus muamalah b yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu, kepada kawan-kawan satu kost yang telah banyak membantu dan menginspirasi penulis sehingga sampai ketahap ini.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dari skripsi ini, oleh karena itu penulis mohon maaf atas ketidaksempurnaan tersebut. Akhirnya dengan mengharapkan ridha Allah SWT Penulis juga mengharapkan saran dan kritik dari para pembaca yang sifatnya membangun dan diharapkan dapat dijadikan sebagai pedoman perbaikan kedepannya bagi penulis. Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pembaca dalam skripsi ini, khususnya bagi penulis.

Medan, 25 April 2018

Penulis

**NURBAITI**

NIM. 24.13.4.069

## DAFTAR ISI

	Halaman
PERSETUJUAN.....	i
PENGESAHAN .....	ii
IKHTISAR.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
<b>BAB I. PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Kerangka Pemikiran .....	13
F. Hipotesa .....	15
G. Metode Penelitian.....	15
H. Sistematika Pembahasan.....	17
<b>BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA MENYEWA</b>	<b>19</b>
A. Pengertian Sewa Menyewa dan Dasar Hukumnya.....	19
B. Rukun, Syarat dan Macam-macam Sewa Menyewa .....	24

C. Berakhirnya Sewa Menyewa.....	31
D. Pengembalian Barang Sewaan .....	33
E. Sewa Menyewa Tanah Menurut Wahbah Az-Zuhaili.....	33

### **BAB III. PELAKSANAAN SERTA PENDANGAN ULAMA TERHADAP**

#### **SEWA MENYEWAWA TANAH YANG DISEWA DI DESA BANDAR**

#### **KHALIFAH KECAMATAN PERCUT SEI TUAN KABUPATEN**

#### **DELI SERDANG .....35**

##### **A. Gambaran Umum Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut**

##### **Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang.....35**

##### **B. Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah di Desa Bandar Khalifah**

##### **Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang.....45**

##### **C. Pandangan Ulama Atas Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah di**

##### **Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten**

##### **Deli Serdang.....56**

### **BAB IV. ANALISA DAN FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA SEWA**

#### **MENYEWAWA TANAH YANG DISEWA DI DESA BANDAR**

#### **KHALIFAH KECAMATAN PERCUT SEI TUAN ..... 67**

A. Faktor Penyebab Terjadinya Penyewaan Tanah yang Disewa .....	67
B. Analisa pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah yang Disewa....	68
C. Analisa Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah yang Disewa Ditinjau Dari Pendapat Wahbah Az-Zuhaili .....	78
<b>BAB V. PENUTUP .....</b>	<b>83</b>
A. Kesimpulan .....	83
B. Saran .....	84

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

#### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

Tabel I.	Penggunaan Tanah Desa Bandar Khalifah .....	37
Tabel II.	Data jumlah penduduk Desa Bandar Khalifah .....	38
Tabel III.	Mata Pencaharian Penduduk Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang .....	39
Tabel IV.	Golongan Agama Penduduk Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang .....	41
Tabel V.	Tingkat Pendidikan Penduduk Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang .....	42

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan bermasyarakat, manusia selalu memiliki kepentingan dengan manusia lain. Bahwasanya kepentingan tersebut harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ada di dalam al-Qur'an. Dari kegiatan ini maka timbullah antara hak dan kewajiban. Salah satunya termasuk transaksi bisnis, dan bermuamalah yang tidak terlepas dari kehidupan manusia. Dan tentunya berdasarkan kaidah-kaidah hukum yang mengatur antara hak dan kewajiban dalam kehidupan bermasyarakat.

Kegiatan muamalah sering terjadi dikehidupan masyarakat, salah satu contoh yang tidak terlepas dari kegiatan bermuamalah yaitu sewa menyewa, oleh karena itu perlu adanya perhatian dan pengawasan, sehingga tidak akan menimbulkan kesulitan dalam ketidakadilan.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Azas-Azas Hukum Muamalat* (Yogyakarta : UII Pres, 1990), h. 11.

Transaksi bisnis juga merupakan kegiatan usaha individu yang terorganisir untuk menjual dan menghasilkan barang atau jasa guna untuk mendapatkan keuntungan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat atau juga suatu lembaga yang menghasilkan barang dan jasa yang dibutuhkan masyarakat.<sup>2</sup>

Ismail yustanto dan Muhammad Karebet Widjajakusuma mendefenisikan serangkaian aktivitas bisnis dalam bentuknya yang tidak di batasi jumlah (*kuantitas*) kepemilikan hartanya (barang atau jasa) termasuk profit, namun di batasi dengan cara memperoleh dan pendayagunaan hartanya (ada aturan halal dan haram).<sup>3</sup> Suatu usaha yang dilakukan oleh seorang pelaku bisnis pada umumnya tidak ingin mengalami kerugian. Jadi dapat dipahami bahwa sewa menyewa adalah suatu kegiatan usaha yang sifatnya mencari keuntungan, tetapi ada pula yang tidak bermotif keuntungan (*nirlaba, non profit motive*).<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Muhammad dan R. Lukman Fauroni, *Visi Al-Qur'an Tentang Etika dan Bisnis* (Jakarta : Salemba Diniyah, 2002), h. 2.

<sup>3</sup> Muhammad Ismail Yusanto dan Muhammad Karebet Widjajakusuma, *Menggagas Bisnis Islami*,(Jakarta : Gema Insani Press, 2003), h. 18.

<sup>4</sup> Indriyono Gito Sudarmo, *Pengantar Bisnis*, cet. Ke-2 (Yogyakarta : BFEE, 2003), h. 3.



Salah satu jenis akad yang tidak terlepas dari manusia adalah sewa menyewa (*al-ijarah*). *Al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang arti menurut bahasanya ialah *al-iwad* yang arti dalam bahasa Indonesianya ialah ganti dan upah<sup>5</sup>. Sewa menyewa (*al-ijarah*) dalam perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa (*ijarah*) adalah transaksi sewa menyewa atas suatu barang atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa ataupun imbalan jasa.<sup>6</sup>

Pengertian Sewa menyewa secara bahasa menurut Wahbah Az-Zuhaili:

الإجارة في اللغة: بيع المنفعة.<sup>7</sup>

Artinya:” Sewa menyewa secara bahasa yaitu sewa menyewa manfaat”

Pengertian Sewa menyewa secara syara’ menurut Wahbah Az-Zuhaili:

الإجارة في الشرعي هو عقد على منفعه مقصودة معلومة مباحة قابلة التبادل والاباحة بعوض معلوم.

---

<sup>5</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta:Kencana,2012), h. 247.

<sup>6</sup> Hendri Suhendi, *fiqh muamalah*, (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2008), h. 114.

<sup>7</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *al-fiqh al-Islami Wa Adilltuhu*, Juz V (Damaskus: Dar al-Fikr, 1989), h. 3803.

Artinya: “Sewa menyewa pada syara’ ialah transaksi atas manfaat yang dikehendaki secara jelas harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu.<sup>8</sup>

Menurut Asy-Syarqawi, pengertian Sewa menyewa sebagai berikut:

عقد على منفعة مقصودة ومعلومة قابلة للتبذل والاباحة بعوض معلوم<sup>9</sup>

Artinya: akad atas suatu manfaat yang maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.

Menurut Syafi’i Antoni, Sewa menyewa adalah akad pemindahan hak guna atau barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>10</sup>

Dari beberapa pengertian sewa menyewa tersebut dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan prinsip diantara para Ulama dalam mengartikan sewa menyewa. dan defenisi tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa *ijarah* atau akad sewa menyewa adalah akad atas manfaat dengan

---

<sup>8</sup> *Ibid*, h. 731.

<sup>9</sup> Abdullah Ibni Hijazi Ibnu Ibrahim, *Hasyiyah asy- Syarqawi*, Juz II (Beirut: Dar Al-Fikr, 1996), h. 82.

<sup>10</sup> Muhammad Syafi’i Antoni, *Bank Syari’ah: Wawancara Ulama Dan Cendikiawan* (jakarta: takzia institute, 1999), h. 155.

imbalan, dengan demikian objek sewa menyewa adalah manfaat atas suatu barang (maupun yang bukan berbentuk barang).<sup>11</sup>

Menurut Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1548 sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya.<sup>12</sup>

Adapun landasan hukum disyari'atkan sewa menyewa bersumber dari al-Qur'an dan Hadis:

Dalili ayat Alquran surah Al-Baqarah. 223:

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

اللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ (٢٢٣)

Maka tidak ada dosa atas keduanya. 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.

---

<sup>11</sup>Ahmad Wardich Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amanah , 2013), h. 317.

<sup>12</sup> Subekti dan Tjidrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdat, (Burgerlijk Wetboek)*, (Jakarta: PT Pradanya paramita, 2007), h. 381.

Dari pernyataan di atas diketahui bahwa sewa menyewa harus jelas pembayarannya yang dilakukan kepada pemiliknya (pemilik atas tanah dan bangunan) dan kepada siapa pembayaran sewa menyewa tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan yang di perjanjikan sebelumnya oleh kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa agar tidak terjadi kesalahpahaman antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut.

Disamping ayat di atas, ada juga hadis Bukhari Muslim menjelaskan:

عن حنظلة بن قيس النصارى قال سألت رافع بن خديج عن كراء الأرض بالذهب والورق فقال لا بأس به إنما كان الناس يؤاجرون على عهد النبي صلى الله عليه وسلم على الماذينات وأقبال الجداول وأشياء من الزرع فيهلك هذا ويسلم هذا ويهلك هذا فلم يكن لنا س كراء إلا هذا فلذلك زجر عنه.

فأما شيء معلوم مضمون فلا بأس به.<sup>13</sup>

Artinya: diriwayatkan dari Handola bin Qois Al Anshori berkata aku mendengar dari Rafi' bin Khudaij tentang sewa menyewa tanah dengan emas dan perak maka dia berkata sesungguhnya dahulu para manusia saling menyewakan tanah pada masa sebelum Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam dengan hasil tanah pada bagian yang dekat dengan air dan bendungan, dan dengan bagian yang tertentu dari hasil tanam, sehingga bagian disini binasa dan

---

<sup>13</sup> Muhammad Nasiruddin Al Al-Bani, Ringkasan Shahih Bukhari, (Jakarta: Gema Insani, 2012), h. 142.

bagian lain selamat. Dan manusia tidak melakukan sewa menyewa kecuali dengan hal tersebut karena itulah hal ini dilarang, adapun sewa menyewa dengan sesuatu yang jelas diketahui, maka tidak apa-apa.

Adapun tujuan disyariatkannya sewa menyewa itu adalah untuk memberi keringanan kepada umat dalam pergaulan hidup. Banyak orang yang mempunyai uang, tetapi tidak dapat bekerja. Di pihak lain banyak orang yang mempunyai tenaga atau keahlian yang membutuhkan uang, dengan adanya sewa menyewa keduanya saling mendapatkan keuntungan dan kedua belah pihak saling mendapatkan manfaat.

Salah satu syarat sewa menyewa itu yaitu manfaat yang menjadi objek sewa menyewa harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Apabila manfaat yang menjadi objek tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan berapa lama manfaat itu ditangan penyewanya.<sup>14</sup>

Terkait dengan hal di atas, Wahbah Az-Zuhaili berpendapat di dalam bukunya Juz V yaitu:

---

<sup>14</sup> Abdul Rachman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Prenada Media, 2010), h. 278-279.

إذ استأجر شخص داراً أو حانوتاً ونحوهما من المنازل فله الانتفاع بما كيف شاء من السكنى

بنفسه أو إسكان غيره بالإجارة أم بالإعارة.<sup>15</sup>

Artinya: jika seseorang menyewa rumah atau toko dan sebagainya, maka dia boleh memanfaatkannya sesuai dengan keinginannya, seperti menempatinya sendiri atau menyewakannya lagi kepada orang lain/memberikan izin orang lain untuk menempatinya dengan akad *ijarah* ataupun *i'arah*....

و اما في إجارة الأرض: فلا بد فيها من بيان ما تستأجر له من الزراعة و الغرس و البناء و غيرها وإلا

كانت الإجارة فسدت, وكذلك إذا كانت الإجارة للزراعة فلا بد من بيان ما يزرع فيها, أو يجعل له أن

يزرع فيها ما شاء, وإلا فسدت الإجارة, لأن منافع الأرض تختلف باختلاف البناء والزراعة والمزروعات,

والزروع مختلفة التأثير في الأرض.<sup>16</sup>

Artinya: adapun dalam sewa menyewa tanah maka harus ada keterangan untuk apa tanah tersebut disewa, seperti pertanian, penanaman, membangun bangunan dan sebagainya. Jika tidak ada keterangannya, maka sewa menyewanya *fasid* (tidak sah). Demikian juga jika sewa menyewa itu untuk pertanian, maka wajib ada keterangan pohon apa yang akan ditanam dalam tanah tersebut. Atau dibolehkan baginya menanam apa saja yang dia inginkan dalam tanah tersebut. Jika tidak demikian, maka sewa menyewanya tidak sah (*fasid*) karena manfaat tanah itu berbeda sesuai dengan tujuan penggunaan, seperti membangun, mengolah lahan pertanian, dan jenis pohon yang ditanam. Berbagai jenis tanaman memiliki pengaruh yang berbeda terhadap tanah.

---

<sup>15</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami Wa Adillatuh*, Juz V, (Damaskus: Dar al-Fikr, 1989), h. 3842.

<sup>16</sup> *Ibid*, h. 3842.

Jika konsep sewa menyewa pendapat Wahbah Az-Zuhaili dikaitkan dengan praktek yang terjadi dilapangan bahwa sewa menyewa harus ada keterengan dan kejelasan untuk apa tanah tersebut disewa, supaya tidak terjadi kekeliruan atau kesalahpahaman antara sipemilik tanah dan bangunan dengan sipenyewa. Akan tetapi dalam pelaksanaan yang terjadi di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang tepatnya di Jl. M. Yaqub Lubis tepatnya di persimpangan tiga telah terjadi penyewaan tanah yang kemudian sipenyewa menyewakan kembali tanah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan si pemilik tanah, Sedangkan si pemilik tanah tersebut merasa bahwa dirinya dirugikan karena tidak ada kesepakatan yang terjadi diawal perjanjian sewa menyewa tersebut. Menurut Bapak Sujaryo kepala desa setempat bahwa sewa menyewa seperti itu sudah menjadi hal biasa dan tidak jarang perdebatan antara sipimilik tanah dan bangunan dengan sipenyewa berdebat, karena sipenyewa merasa itu sudah menjadi hak dia seutuhnya selama masa sewaannya belum berakhir

Oleh karena itu pemilik hanya memberikan izin untuk menempatinnya saja dan tidak untuk menyewakan kembali tanah dan bangunan miliknya

kepada orang lain.<sup>17</sup> Jadi, jika dikaitkan dengan pendapat Wahbah Az-Zuhaili dengan fakta yang ada dilapangan bahwa sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh sipenyewa dengan pihak ketiga dikatakan tidak jelas dan tidak sesuai antara teori dan pelaksanaan. Dan jika dilihat pendapat Wahbah Az-Zuhaili diatas, di mana telah dijelaskan bahwa untuk kelangsungan akad sewa menyewa disyaratkan terpenuhinya hak milik atau wilayah (kekuasaan). Apabila si pelaku (*Aqid*) tidak mempunyai hak kepemilikan atau kekuasaan (wilayah) seperti akad yang dilakukan, maka akadnya tidak bisa dilangsungkan, walaupun statusnya *mauqud* (ditangguhkan) menunggu persetujuan sipemilik tanah. Dikarenakan diawal tidak adanya kesepakatan bahwa sipenyewa akan menyewakan kembali sebagian tanah yang disewanya.<sup>18</sup>

Dan berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas jika dikaitkan dengan apa yang terjadi di lapangan penelitian ternyata bertolak belakang dengan pendapat Wahbah Az-Zuhaili, maka penulis tertarik untuk membahasnya dalam sebuah penelitian ilmiah (Skripsi) dengan judul:

---

<sup>17</sup> Sujaryo, *Kepala Desa Setempat*, Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, Wawancara Pribadi, Desa Bandar Khalifah, 09 Maret 2018.

<sup>18</sup> Moh Rifa'i, *Fiqh Islam*, (Semarang: PT Toha Karya Putra, 1978), h. 428.



**“HUKUM MENYEWAKAN TANAH YANG DISEWA MENURUT  
WAHBAH AZ-ZUHAILI (STUDI KASUS DESA BANDAR KHALIFAH  
KECAMATAN PERCUT SEI TUAN KABUPATEN DELI SERDANG)”**

**B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka yang menjadi rumusan masalahnya yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan penyewaan tanah yang disewa di Desa Bandar Khalifah kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang?
2. Bagaimana faktor-faktor penyebab terjadinya penyewaan tanah yang disewa di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang?
3. Bagaimana hukum penyewaan tanah yang disewa di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang ditinjau dari pendapat menurut Wahbah Az-Zuhaili?

**C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui pelaksanaan penyewaan tanah yang disewa di Desa Bandar Khalifah kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang?

2. Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya penyewaan tanah yang disewa di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang?
3. Untuk mengetahui hukum penyewaan tanah yang disewa di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang ditinjau dari pendapat Wahbah Az-Zuhaili?

#### **D. Manfaat Penelitian**

Setelah dilakukannya penelitian ini, maka hasil yang diperoleh diharapkan memberi manfaat ataupun penggunaan sebagai berikut:

1. Sebagai sarana untuk mengembangkan wacana berfikir umat tentang hukum islam khususnya dalam kajian muamalah dan pengetahuan tentang sewa menyewa.
2. Sebagai informasi dan bahan penelitian bagi peneliti selanjutnya khususnya mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum.
3. Sebagai bahan masukan bagi pihak-pihak yang menjalankan sewa menyewa terhadap tanah tersebut, dan bukan kesepakatan kedua belah pihak dan objek yang telah ditentukan, tetapi para pihak juga harus mengetahui apakah hukum menyewakan sebagian tanah yang telah

disewakan oleh sipenyewa tanpa sepengetahuan pemilik tanah itu sudah sesuai dengan sewa menyewa yang sebenarnya atau tidak.

#### E. Kerangka Pemikiran

الإجارة مشتقة من الأجر وهو العوض, ومنه سمي الثواب أجرا وفي الشرع : عقد على المنافع بعوض.<sup>19</sup>

Artinya: “lafal *ijarah* diambil dari kata *ajara* yang berarti upah (ganti), oleh karena itu pahala disebut juga dengan istilah *al-ajr* adapun dalam istilah syariat sewa menyewa adalah transaksi atas suatu manfaat dengan adanya ganti (upah)”.

Maksudnya adalah bahwa barang yang disewakan dapat diambil manfaatnya sesuai dengan harga dan waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak tanpa adanya unsur paksaan, setiap apa yang diambil manfaatnya dengan keadaan masih tetap bendanya, boleh disewakan apabila manfaatnya dapat dipastikan dengan salah satu dari dua hal yaitu dengan waktu ataupun dengan pekerjaan.<sup>20</sup> Berdasarkan objeknya sewa menyewa terdiri dari: sewa menyewa dimana objek manfaat dari barang, seperti sewa mobil, sewa rumah,

---

<sup>19</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqhu as-Sunnah*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1938), h. 198.

<sup>20</sup> Musthafa Dibul Bigha, *Ihtisar Hukum-Hukum Islam*, (Semarang: CV, Asy Syifa', 1994), h. 520.

sewa toko, sewa lahan, sewa jasa, dan sebagainya, dan sewa menyewa dimana objeknya adalah manfaat dari tenaga seseorang, seperti jasa konsultan, pengacara, kru, dan sebagainya.

Sewa menyewa yang dimaksud dalam skripsi ini adalah sewa menyewa yang berkaitan dengan objek manfaat dari barang itu sendiri yaitu tanah yang disewakan kembali sebagian tanah yang disewanya tanpa sepengetahuan pemilik tanah tersebut di desa Bandar Khalifah Kecamatan Percutseituan Kabupaten Deli Serdang. Dalam pelaksanaan sewa menyewa yang disewakan kembali sebagian tanah yang disewanya tanpa sepengetahuan pemilik tanah tersebut tidak sesuai dengan teori pelaksanaan sewa menyewa yang sebenarnya menurut Wahbah Az-Zuhaili, dikarenakan sipenyewa mengambil keuntungan manfaat dari objek yang disewakannya kembali kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pemilik tanah. Karena dalam kitab *al-Fiqhu al-Islami Wa Adillatuhu* tulisan Wahbah Az-Zuhaili boleh memanfaatkannya sesuai dengan keinginannya, seperti menempatnya sendiri atau menyewakannya lagi kepada orang lain/memberikan izin orang lain untuk menempatnya dengan akad ijarah ataupun i'arah, akan tetapi jika tidak ada keterangan untuk apa tanah tersebut disewa, seperti pertanian, penanaman, membangun-bangunan, dan bahkan menyewakannya kembali kepada pihak ketiga maka sewa menyewanya

dikatakan *fasid* (tidak syah) karena manfaat tanah itu berbeda sesuai dengan tujuan penggunaannya.

#### **F. Hipotesa**

Berdasarkan uraian diatas penulis mempunyai hipotesa bahwa pelaksanaan sewa menyewa yang disewakan kembali sebagian tanah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pemilik tanah yang terjadi di desa Bandar Khalifah Kecamatan Percutseituan Kabupaten Deli Serdang tidak sesuai menurut Wahbah Az-Zuhaili.

#### **G. Metode Penelitian**

Untuk menyelesaikan skripsi ini penulis melakukan penelitian terhadap permasalahan yang dibahas dengan menggunakan metode sebagai berikut:

##### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris, yaitu permasalahan yang dikaji atas materi hukum, atau peraturan-peraturan yang ada yang dikaitkan dengan materi penelitian kepustakaan untuk memperoleh data skunder dan penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu informasi dan data yang diperoleh dengan melakukan penelitian langsung ke lapangan yang

berlokasi di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang.<sup>21</sup>

## 2. Objek Penelitian

Yang menjadi objek penelitian yaitu tanah sipemilik yang disewakan kembali oleh sipenyewa pertama kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan si pemilik tanah di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang.

## 3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari bahan hukum primer dan bahan hukum skunder.

- a. Sumber data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama. Dalam penelitian ini penulis mengambil sumber data primer dari kitab *al-Fiqhu al-Islami Wa Adillatuhu* tulisan Wahbah Az-Zuhaili.
- b. Sumber data skunder yang terkait yaitu data kepustakaan, buku-buku, dokumen, dan buku-buku lainnya yang berkaitan dengan judul skripsi ini.

---

<sup>21</sup> Ade Septomo, *Pokok-pokok Metode Penelitian Hukum*, (Surabaya: Universitas Press, 2007), h. 33.

#### 4. Teknik Pengumpulan

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif (penelitian lapangan), yaitu penelitian yang menitik beratkan pada studi kasus. Maka untuk mengumpulkan data-data yang dibutuhkan dalam penelitian ini menggunakan instrumen pengumpulan data:

- a. Wawancara yaitu percakapan, tanya jawab langsung yang bertujuan menggali informasi, yang biasa dilakukan dua orang atau lebih. Dan adapun wawancara yang dilakukan penulis disini secara terbuka.
- b. Studi Dokumentasi, merupakan tehnik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan kepada subjek penelitian dalam rangka memperoleh informasi terkait objek penelitian.

#### H. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah laporan penelitian ini, maka penelitian ini dapat dikemukakan sistematika pembahasannya antara lain sebagai berikut:

BAB I yaitu berkenaan dengan pendahuluan yang terkait dengan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, hipotesa, metode penelitian, sistematika pembahasan.

BAB II yaitu membahas tentang, pengertian dan dasar hukum sewa menyewa, rukun dan syarat-syarat sewa menyewa, macam-macam dan

berakhirnya sewa menyewa, Pengembalian barang sewaan, dan pengertian sewa menyewa tanah menurut Wahbah Az-Zuhaili.

BAB III yaitu gambaran umum Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, pelaksanaan sewa menyewa Di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, pandangan ulama atas pelaksanaan sewa menyewa Di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan.

BAB IV yaitu pembahasan tentang faktor penyebab terjadinya penyewaan tanah yang disewa, analisa pelaksanaan sewa menyewa tanah, analisa pelaksanaan sewa menyewa tanah yang disewa ditinjau dari pendapat Wahbah Az-Zuhaili.

BAB V yaitu yang terdiri dari kesimpulan dan saran dari uraian yang dikemukakan dalam skripsi ini.



## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG SEWA MENYEWAWA

#### A. Pengertian Dan Dasar Hukum Sewa Menyewa

##### 1. Pengertian Sewa Menyewa

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan muamalah ialah sewa menyewa yang dalam fiqh Islam disebut *Ijarah*. Sewa menyewa menurut bahasa berarti *ajara* yang berarti *al-‘iwad* (ganti) oleh sebab itu *as-sawab* (pahala) dinamai *ajru* yang berarti upah atau imbalan. Dalam fiqh sering disebut *al-kira* yang berarti sewa menyewa. Wahbah Az-Zuhaili menjelaskan sewa menyewa menurut bahasa yaitu: *بيع المنفعة* yang berarti jual beli manfaat.

Pengertian Sewa menyewa secara syara’ menurut Wahbah Az-Zuhaili adalah:

الإجارة في الشرعي هو عقد على منفعه مقصودة معلومة مباحة قابلة للتبدل والاباحة بعوض معلوم.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Juz IV, h. 731.

Artinya: “Sewa menyewa pada syara’ ialah transaksi atas manfaat yang dikehendaki secara jelas harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu.

Asy Syarqawi menerangkan bahwa sewa menyewa adalah:

<sup>23</sup> عقد على منفعه مقصودة معلومة مباحة قابلة للتبدل والاباحة بعوض معلوم.

Artinya: “Sewa menyewa adalah akad yang dilakukan atas suatu manfaat dengan imbalan”.

Berdasarkan pengertian diatas yang dimaksud dengan sewa menyewa yaitu pengambilan manfaat suatu benda, atau akad atas manfaat kepada orang lain dengan ganti pembayaran dan syarat tertentu. Dalam hal ini bedanya tidak berkurang sama sekali dengan perkataan lain dengan terjadinya sewa menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan dan bukan berarti barangnya. Sebab seperti yang dikatakan Wahbah Az-Zuhaili diatas bahwa sewa menyewa bukan hanyalah penjualan manfaat dan bukan penjualan barang.

---

<sup>23</sup> Abdullah Ibni Hijazi Ibnu Ibrahim, *Hasyiyah asy-Syarqawi*, Juz II, h. 82

## 2. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Sebagaimana telah disebutkan diatas bahwa sewa menyewa mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia, guna meringankan salah satu pihak atau saling menolong yang dianjurkan oleh agama. Para fuqaha' sepakat bahwa sewa menyewa merupakan akad yang dibolehkan oleh *syara'* kecuali beberapa Ulama seperti, Abu Bakar, Al-Asyam, Ismail bin 'Aliyah Hasan Al-Basri, Al-Qasyani, Nahrawani dan Ibnu Kisan.

Para Ulama tersebut tidak membolehkan sewa menyewa, karena sewa menyewa merupakan jual beli manfaat, sedangkan manfaat saat dilakukanya akad, tidak bisa diserahkan setelah beberapa waktu barulah manfaat itu dapat dinikmati sedikit demi sedikit. Sesuatu yang tidak ada pada waktu akad tidak boleh diperjual belikan, akan tetapi pendapat tersebut di sanggah oleh Ibnu Rusyd, bahwa manfaat walaupun pada waktu akad belum ada, tetapi biasanya manfaat akan terwujud.<sup>24</sup>

Adapun landasan hukum disyari'atkan sewa menyewa bersumber dari Alquran dan Hadis:

---

<sup>24</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Wa Nihayah al-Muqtasid*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1984), h.,. 218.

Dalili ayat Alquran surah Al-Baqarah. 223:

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

اللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ (٢٣٣)

Maka tidak ada dosa atas keduanya. 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.

Dari pernyataan di atas diketahui bahwa sewa menyewa harus jelas pembayarannya yang dil<sup>25</sup>akukan kepada pemiliknya (pemilik atas tanah dan bangunan) dan kepada siapa pembayaran sewa menyewa tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan yang di perjanjikan sebelumnya oleh kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa agar tidak terjadi kesalahpahaman antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut.

Dengan penjelasan ayat di atas, hal tersebut juga dikaitkan dengan hadis bukhari muslim, diantaranya sebagai berikut:

---

<sup>25</sup> Departemen Agama RI, Alquran dan Terjemahannya, h. 35.

عن حنظلة بن قيس النصارى قال سألت رافع بن خديج عن كراء الأرض بالذهب والورق فقل لا بأس به إنما كان الناس يؤاجرون على عهد النبي صلى الله عليه وسلم على الماذيانات وأقبال الجدا ول وأشياء من الزرع فيهلك هذا ويسلم هذا ويهلك هذا فلم يكن للناس كراء إلا هذا فلذلك زجر عنه. فأما شيء معلوم مضمون فلا بأس به.<sup>26</sup>

Artinya: diriwayatkan dari Handolah bin Qois Al Anshori berkata aku mendengar dari Rafi' bin Khudaij tentang sewa menyewa tanah dengan emas dan perak maka dia berkata tidak apa-apa dahulu para manusia saling menyewakan tanah pada masa sebelum Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam dengan hasil tanah pada bagian yang dekat dengan air dan bendungan, dan dengan bagian yang tertentu dari hasil tanam, sehingga bagian disini binasa dan bagian lain selamat. Dan manusia tidak melakukan sewa menyewa kecuali dengan hal tersebut karena itulah hal ini dilarang, adapun sewa menyewa dengan sesuatu yang jelas diketahui, maka tidak apa-apa.

Tujuan disyariatkannya sewa menyewa adalah untuk memberikan keringanan kepada Umat dalam pergaulan hidup. Seseorang tidak mempunyai mobil tapi memerlukannya dipihak uang. Dengan transaksi sewa menyewa kedua belah pihak dapat memperoleh manfaat.<sup>27</sup> Pada masa sahabat telah berijma' bahwa sewa menyewa dibolehkan bahwa sebab bermanfaat bagi manusia. Dari ayat al-Qur'an dan beberapa hadis Nabi SAW tersebut jelaslah

---

<sup>26</sup> Muhammad Nasiruddin Al Al-Bani, *Ringkasan Shahih Bukhari*, h. 142.

<sup>27</sup> Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqh*, (Jakarta: Kencana, 2003), h. 216.

bahwa Sewa menyewa hukumnya dibolehkan, karena memang akad tersebut dibutuhkan oleh masyarakat.

## **B. Rukun dan Syarat-syarat Sewa Menyewa**

### **1. Rukun Sewa Menyewa**

Sewa menyewa memiliki persamaan dengan jual beli, didalamnya juga terkandung makna pertukaran harta dengan harta. Dan oleh karena itu dengan rukun dan syaratnya, sewa menyewa juga memiliki rukun dan syaratnya yang berdekatan dengan jual beli. Jumhur Ulama lebih memandang rukun sebagai unsur-unsur yang membentuk sebuah perbuatan.

Rukun sewa menyewa menurut mayoritas ulama terdiri:

1. *'Aqidain (mu'jir dan musta'jir)*
2. *Sighat (ijab dan qabul)* Upah dan manfaat barang<sup>28</sup>

### **2. Syarat-syarat Sewa Menyewa**

1. Syarat terjadinya akad (*syarth al-in'iqad*)
2. Berlangsungnya akad (*syarth an-nafadz*)
3. Syarat syahnya aad
4. Dan syarat lazim<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung; Pustaka Setia, 2001), h. 125.

## 1. Syarat Terjadinya Sewa Menyewa

Ada tiga macam syarat terjadinya sewa menyewa (*syarat al-‘inqad*) yaitu berkaitan dengan pelaku sewa menyewa yakni sipenyewa dan sipemilik, dan berkaitan dengan objek sewa menyewa. Agar sewa menyewanya sah, pelaku sewa menyewa ini diharuskan memenuhi syarat yaitu berakal, dengan syarat berakal ini, yaitu *ahliyatul aqidaini* (cakap berbuat), tidak sah yang dilakukan orang gila dan anak-anak, baik ia sebagai penyewa atau sipemilik barang yang menyewakan, agar sewa menyewa tersebut berlaku mengikat dan menimbulkan konsekuensi hukum<sup>30</sup>

Dan adapun disyaratkannya pada dua orang yang berakad sebagaimana yang telah dibahas pada penjual dan pembeli yaitu harus cerdas dan tidak dalam keadaan terpaksa dengan cara tidak benar, sah melakukan Sewa menyewa orang kafir dengan orang Islam sekalipun dalam sewa menyewa kendati hukumnya makruh.

Dan dalam pasal 1320 KUH Perdata Indonesia telah dijelaskan bahwa salah satu syarat dari suatu perjanjian adalah adanya kecakapan dari orang

---

<sup>29</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, terjemahan Abdul Hayyid dkk, (Dar al-Fikr, Depok, 2011), h. 389.

<sup>30</sup> Hasby Ash Siddiqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1974), h. 27.

yang melakukan adanya perikatan. Syarat dalam KUH Perdata sama dengan syarat *tamyis* dari rukun pertama akad dalam Islam.<sup>31</sup> Dengan demikian sewa menyewa tidak sah apabila pelakunya gila atau anak kecil tidak *mumayz*. Syarat berkaitan dengan akad, seperti telah disinggung sebelumnya bahwa dalam hal pertukaran objek akad, sewa menyewa sama dengan jual beli. Oleh karena itu persyaratan sighat dalam *ijarah* juga sama dengan persyaratan sighat dalam jual beli.

Sewa menyewa tidak sah bila di antara ijab dan qabul tidak bersesuaian, seperti tidak besesuaian antara objek dan batas waktu yang telah ditentukan. Ijabnya disyaratkan harus jelas maksud dan isinya, baik berupa ungkapan lisan, dan tulisan, isyarat maupun lainnya, harus jelas jenis akad yang dikehendaki. Begitu pula qabul harus jelas maksud dan isinya akad dan syarat tempat akad, syarat yang berkaitan dengan akad adalah ijab dan qabul harus terjadi dalam suatu majlis.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Tentang Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), h. 106.

<sup>32</sup> *Ibid*, h. 107.



## 2. Syarat Berlangsungnya Sewa Menyewa

Syarat berlangsungnya sewa menyewa adalah adanya hak kepemilikan atau kekuasaan. Sewa menyewa yang dilakukan oleh seorang *fudhuli* orang yang membelanjakan harta orang lain tanpa seizinnya adalah tidak sah karena tidak adanya hak kepemilikan atau hak kuasa.

## 3. Syarat Sahnya Sewa menyewa

Untuk sahnya sewa menyewa harus dipenuhi beberapa syarat yang berkaitan dengan *aqid* (pelaku), *ma'qud* (objek), *ujrah* (upah), dan akadnya sendiri.

### a. Persetujuan kedua belah pihak

Agar sewa menyewa yang dilakukan sah, seperti juga dalam jual beli, disyaratkan kedua belah pihak melakukan akad tersebut secara suka rela, terbebas dari paksaan dari pihak manapun. Konsekuensinya, kalau akad tersebut dilakukan atas dasar paksaan, maka akad tersebut tidak sah. Sementara sewa menyewa itu sendiri termasuk dalam kategori *tijarah*, di mana di dalamnya terdapat unsur pertukaran harta. Kalau dalam sewa menyewa itu terkandung unsur paksaan, maka sewa menyewa itu termasuk dalam kategori *fasid*.

b. Objek akad

Objek akad yaitu manfaat harus jelas, jika manfaat itu tidak jelas dan menyebabkan perselisihan, maka akadnya tidak sah karena ketidakjelasan menghalangi penyerahan dan penerimaan sehingga tidak tercapai dalam maksud akad tersebut. Di antara cara untuk mengetahui *ma'qud 'alaih* (barang) adalah dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan sewa menyewa atas pekerjaan atau jasa seseorang. Objek yang disewakan dapat di serah terimakan baik manfaat maupun bendanya.<sup>33</sup> Maka tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahkan. Untuk objek yang tidak berada dalam majlis akad, dapat dideskripsikan dengan suatu keterangan yang dapat memberikan gambaran mengenai objek. Dan orang yang menyewakan dapat menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.

Manfaat dari objek yang disewakan harus sesuatu yang dibolehkan oleh syariat, seperti menyewa syawah untuk ditanami, menyewa rumah untuk ditempati, dan tidak melakukan sewa menyewa terhadap perbuatan maksiat, seperti menyewakan rumah untuk tempat berjudi, objek benda yang disewakan disyaratkan kekal *'ain* (zatnya). Benda yang disewa dapat dimanfaatkan

---

<sup>33</sup> Sulaiman Rasyid, *Fiqh Islam*, (Jakarta: PT Jaya Sentosa, 2005), h. 304.

berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan zat dan pengurangan zatnya, sampai waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian dalam akad.<sup>34</sup>

Adapun syarat yang berkaitan dengan upah harus berupa *mal mutaqqawim* sesuatu yang dianggap harta dalam pandangan syariat dan diketahui secara jelas jumlah, jenis dan sifatnya. Upah atau imbalan bukan manfaat atau jasa yang sama dengan yang disewakan. Misalnya imbalan sewa rumah dengan sewa rumah, upah mengerjakan sawah dengan mengerjakan sawah.

c. Syarat mengikatnya akad

Agar akad sewa menyewa itu mengikat diperlukan dua syarat yaitu benda yang disewakan harus terhindar dari cacat yang menyebabkan terhalangnya pemanfaatan atas benda yang disewa itu. Dan tidak terdapat *udzur* (alasan) yang dapat membatalkan akad sewa menyewa. Akan tetapi, menurut Jumhur Ulama akad sewa menyewa tidak batal karena adanya *udzur* selama objek akad yaitu manfaat tidak hilang sama sekali.

---

<sup>34</sup> Ghufuran A Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), h. 184.

### C. Macam-macam Sewa Menyewa

Pembagian sewa menyewa biasanya dilakukan dengan memperhatikan objek sewa menyewa tersebut. Ditinjau dari segi objeknya, sewa menyewa ada dua jenis yaitu sewa menyewa atas manfaat dan sewa menyewa atas pekerjaan.<sup>35</sup>

#### 1. Sewa Menyewa Atas Manfaat

Sewa menyewa atas manfaat, yaitu sewa menyewa yang objek akadnya adalah manfaat. Barang yang boleh disewakan adalah barang-barang mubah seperti sawah untuk ditanami, mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditempati, wadah dan bejana untuk dipergunakan. Barang yang berada ditangan penyewa dibolehkan untuk dimanfaatkan sesuai kemauannya sendiri. Apabila terjadi kerusakan pada benda yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang (*mu'jir*) dengan syarat kecelakaan tersebut dan bukan akibat dari kelalaian penyewa (*musta'jir*) maka yang bertanggung jawab atas kerusakan adalah penyewa itu sendiri

---

<sup>35</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu, terjemahan*, Abdul Hayyied dkk, h. 411.

## 2. Sewa Menyewa Atas Pekerjaan

Sewa menyewa atas pekerjaan yaitu sewa menyewa yang objek akadnya adalah pekerjaan. Misalnya ongkos kendaraan umum, upah proyek pembangunan, dan lain-lain. Pada dasarnya pemberian upah harus diberikan seketika itu juga, sebagai mana jual beli yang pembayarannya waktu itu juga tetapi sewaktu perjanjian boleh diadakan dengan mendahulukan upah atau mengakhirkan. Jadi pembayarannya sesuai dengan perjanjiannya, tetapi jika adanya perjanjian harus segera diberikan jika pekerjaan sudah selesai.<sup>36</sup>

### C. Berakhirnya Sewa Menyewa

#### 1. Berakhirnya Sewa Menyewa

Sewa menyewa merupakan suatu akad yang lazim, yaitu suatu akad yang tidak boleh ada pembatalan pada salah satu pihak, baik orang yang menyewakan barang ataupun penyewa, kecuali ada sesuatu hal yang menyebabkan sewa menyewa itu batal yaitu:

1. Menurut Ulama Hanafiyah berakhirnya dengan meninggalkan salah seorang dari dua orang yang berakad sewa menyewa hanya hak manfaat, maka hak ini tidak dapat diwariskan, berlaku untuk benda yang dimiliki. Sedangkan

---

<sup>36</sup> *Ibid*, h. 412.

Jumhur Ulama berpendapat bahwa sewa menyewa tidak batal karena kematian salah satu pihak yang berakad. Sifat akad sewa menyewa adalah sifat lazim (mengikuti para pihak) seperti halnya dengan jual beli. Sewa menyewa merupakan *milk al-manfaah* (kepemilikan manfaat) maka dapat diwariskan.

2. Pembatalan akad sewa menyewa adalah *iqalah*, yaitu mengakhiri suatu akad kesepakatan kedua belah pihak, diantara penyebabnya adalah aib pada benda yang disewakan yang menyebabkan hilang atau berkurangnya benda pada manfaatnya itu sendiri.

3. Sesuatu yang disewakan hancur, rusak atau mati, misalnya hewan sewaan mati, rumah sewaan hancur. Jika barang yang disewakan kepada penyewa musnah pada masa sewa, perjanjian sewa menyewa itu gugur demi hukum dan yang menanggung resiko adalah pihak yang menyewakan.

4. Waktu perjanjian akad sewa menyewa telah habis. Kecuali ada udzur atau halangan. Apabila telah berakhir waktunya maka penyewa wajib mengembalikan barang sewaan pada waktunya dengan utuh seperti semula. Bila barang sewaan seperti tanah sawah pertanian yang ditanami dengan tanaman padi, maka boleh ditanggihkan padinya bisa dipetik dengan

pembayaran yang sebanding dengan tenggang waktu yang diberikan. Dalam hal ini sewa menyewa belum dianggap selesai.<sup>37</sup>

#### **D. Pengembalian Barang Sewaan**

Apabila sewa menyewa telah berakhir, maka penyewa wajib menyerahkan kunci rumah atau toko kepada orang yang menyewakan setelah habis masa sewa.<sup>38</sup> Penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang itu dapat dipindahkan, maka penyewa wajib memindahkan kepada pemiliknya, dan jika bentuk benda sewaan itu adalah benda tetap, maka penyewa wajib menyerahkan benda itu dalam keadaan kosong, jika barang sewaan itu berupa sawah maka wajib bagi penyewa untuk menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman, kecuali bila ada kesulitan dalam menghilangkan tanaman tersebut.<sup>39</sup>

#### **E. Sewa Menyewa Tanah Menurut Wahbah Az-Zuhaili**

Jika seseorang menyewakan tanah, rumah atau toko dan sebagainya, maka dia boleh memanfaatkannya, tetapi dengan syarat harus ada keterangan untuk apa tanah tersebut disewa, seperti pertanian, penanaman, membangun

---

<sup>37</sup> Achmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), h. 338.

<sup>38</sup> *Ibid*, h. 338.

<sup>39</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, h. 415.

bangunan, dan sebagainya, jika tidak ada keterangannya maka sewa menyewanya hukumnya *fasid*.

Demikian juga jika sewa menyewa itu untuk pertanian, maka wajib ada keterangan pohon apa yang akan ditanam dalam tanah tersebut. Atau dibolehkan baginya menanam apa saja yang ia inginkan dalam tanah tersebut. Jika tidak demikian, maka sewa menyewanya tidak sah karena manfaat tanah itu berbeda sesuai dengan tujuan penggunaan, seperti membangun, mengolah lahan pertanian, dan jenis pohon yang ditanam. Jika tidak demikian berbagai jenis tanaman memiliki pengaruh pada tanah.<sup>40</sup>

Dengan demikian sewa menyewa itu hanyalah untuk mengambil manfaatnya saja, dan sedangkan rumah dan sebagainya itu disiapkan untuk diambil manfaatnya dengan menempatnya. Manusia biasanya tidak berbeda dalam hal menempati rumah maka bentuk-bentuk pemanfaatan itu sudah diketahui secara umum sehingga tidak memerlukan penyebutan atau penentuan.

---

<sup>40</sup> *Ibid*, h. 416.



**BAB III**

**PELAKSANAAN SERTA PENDANGAN ULAMA TERHADAP**

**SEWA MENYEWA TANAH YANG DISEWA DI DESA**

**BANDAR KHALIFAH KECAMATAN PERCUT SEI**

**TUAN KABUPATEN DELI SERDANG**

**A.     Gambaran Umum Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan  
Kabupaten Deli Serdang**

Desa Bandar Khalifah adalah salah satu dari 20 Desa yang terdapat di Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, Indonesia.

**a.     Letak Geografis**

Dalam bab ini, pembahasan mengenai letak geografis desa Bandar Khalifah yang akan di paparkan menurut sumber data yang diperoleh penulis dari Data Dasar Keluarga (DKK) dari Kepala Dusun-I sampai dengan Dusun XVII. Data dari kantor Desa Bandar Khalifah, Data dari TP. PKK Desa Bandar Khalifah, dan lain sebagainya. Dengan nama kelurahan Bandar Khalifah dengan nomor kode wilayah 001 beserta kode pos 20371, Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Propinsi Sumatera Utara.

Untuk mengetahui lebih jelasnya letak geografis desa Bandar Khalifah dapat dilihat dari batas wilayah lainnya:

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Desa/Kelurahan Bandar Setia/Lau Dendang Kecamatan Percut Sei Tuan.
  2. Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa/Kelurahan Tembung/Bandar Klippa Kecamatan Percut Sei Tuan.
  3. Sebelah Barat berbatasan dengan Desa/Kelurahan Medan Estate Kecamatan Percut Sei Tuan
  4. Sebelah Timur berbatasan dengan Desa/Kelurahan Bandar Klippa Kecamatan Percut Sei Tuan.<sup>41</sup>
- b. Kondisi Demografis Desa Bandar Khalifah kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang.

Dari uraian di atas di kemukakan bahwasanya luas wilayah Desa Bandar Khalifah kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang secara menyeluruh yaitu lebih kurang 883 Ha. Adapun informasi yang dapat di paparkan dari keadaan Demografis desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut

---

<sup>41</sup> Buku Monografi Kelurahan Bagian Pemerintahan Sekretariat Daerah Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Bulan Januari s/d Desember Tahun 2016.

Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang ialah pertama Penggunaan Tanah Desa

Bandar Khalifah seperti pada tabel di bawah ini :

Tablei I. Penggunaan Tanah Desa Bandar Khalifah

No.	Penggunaan Tanah	Jumlah
1.	Tanah Perumahan Penduduk	949 Unit
2.	Tanah Rumah sewaan Penduduk	714 Unit
3.	Pertanian	300 Unit
4.	Lain-lain	678 Unit
	Jumlah	2, 483 Unit

Sebagian besar dari areanya digunakan untuk mencari nafkah untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Dan keadaan tanah di daerah ini lumayan subur sehingga bisa untuk berkebun dan lain sebagainya. Disamping itu juga lahan perkebunan dimanfaatkan oleh masyarakat tersebut untuk beternak, seperti bebek, ayam dan lain sebagainya.

Selanjutnya jumlah penduduk di desa Bandar Khalifah adalah 46.797 jiwa dengan 9.306 kepala keluarga.<sup>42</sup> Untuk lebih jelasnya dapat di uraikan pada tabel dibawah ini:

---

Tabel II. Data jumlah penduduk Desa Bandar Khalifah

No	Jenis Kelamin	Jumlah
1	Laki-laki	23.845 orang
2	Perempuan	22.952 orang
	Jumlah	46.797 orang

Jumlah penduduk di desa Bandar Khalifah lumayan banyak dengan perincian laki-laki lebih banyak dari pada perempuan, untuk lebih lengkapnya saya juga paparkan jumlah penduduk dimulai dari usia 0-17 tahun berjumlah 10.754 orang, jumlah penduduk dimulai dari usia 18-38 tahun berjumlah 14.050 orang, jumlah penduduk dimulai dari usia 39-56 tahun berjumlah 11.401 orang, jumlah penduduk dimulai dari usia 57-75 tahun berjumlah 9.783 orang.

Dengan perincian di atas dapat dikatakan penduduk desa Bandar Khalifah kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang yang begitu padat dengan luas wilayah 883 Ha.

Untuk memenuhi kebutuhan perekonomian sehari-hari mata pencaharian masyarakat di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan

---

<sup>42</sup> Sumber Data: Badan Pusat Statistik Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Tahun 2016.

Kabupaten Deli serdang mayoritas di bidang karyawan perusahaan swasta dan berdagang diikuti dengan pekerjaan-pekerjaan lainnya seperti pada penjelasan tabel dibawah ini:

Tabel III. Mata Pencaharian Penduduk Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang

No	Mata Pencaharian	Jumlah
1	Petani	8. 673 orang
2	Pegawai Negeri Sipil (PNS)	9. 835 orang
3.	Pedagang	7. 530 orang
4.	Wiraswasta	8. 325 orang
5.	Karyawan	12. 438 orang
	Jumlah	46. 797 orang

Dari keterangan tabel di atas dapat disimpulkan bahwasanya penduduk Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang lebih dominan dengan mata pencaharian karyawan perusahaan swasta. Dengan melihat dominannya pada profesi sebagai karyawan perusahaan swasta di desa tersebut lebih menunjang dalam bisnis yang bermanfaat untuk menyediakan produksi barang yang diinginkan konsumen sehingga tidak terjadi kelangkaan ataupun kesukaran barang tersebut bagi konsumen.

Agama pada prinsipnya mengatur kedua hubungan yang saling berkaitan erat, yaitu hubungan manusia dengan Allah SWT dan hubungan manusia

dengan sesama manusia (*hablumminallah wa hablumminannas*) sehingga agama Islam memberikan sesuatu kemaslahatan atau kebaikan bagi setiap manusia itu sendiri, agama Islam adalah merupakan keyakinan yang luhur.<sup>43</sup>

Di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang mengenai tentang agama yang dianut oleh masyarakat adalah mayoritas muslim. Sementara untuk agama lain seperti agama Kristen, Katholik, Hindu lebih sedikit dari agama Islam.

Tabel IV. Golongan Agama Penduduk Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang:

No	Agama	Jumlah
1	Islam	44.823 orang
2	Kristen	949 orang
3	Katolik	486 orang
4	Budha	123 orang
	Jumlah	46. 797 orang

Dapat diuraikan jumlah penduduk yang muslim 44.823 orang jika dibandingkan dengan jumlah penduduk non-muslim yang hanya 1.558 orang

---

<sup>43</sup> Syekh Abdullah Azis Syawisy, *Islam Agama Yang Fitrah*, (Jakarta: BumiAksara, 1996), h.1.

adalah suatu perbandingan yang jauh.<sup>44</sup> Dengan kondisi masyarakat dengan mayoritas muslim di desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan sudah tentu penerapan atas nilai-nilai agama Islam banyak diterapkan tetapi walaupun demikian kenyataan yang terjadi di lingkungan masih banyak terjadi penyimpangan-penyimpangan disana sini.

Setelah menjelaskan keadaan agama yang ada di desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, penulis selanjutnya akan mengemukakan keadaan atau kondisi pendidikan di desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang.

Pada dasarnya pendidikan merupakan hal yang sangat penting bagi maju atau tidaknya sebuah daerah ataupun negara yang ada sebuah Negara ataupun daerah dinyatakan ketertinggalan mutu dan kualitas pendidikan jika pendidikan di belakang atau dianggap kebutuhan sekunder, dibandingkan kedunia internasional. Indonesia termasuk kategori salah satu Negara yang tertinggal dari pembangunan dan teknologi skala internasional. Peningkatan fasilitas dan kualitas pendidikan di Indonesia harus segera ditindak lanjuti, kalau memang Indonesia mau bangkit dari ketertinggalan yang sudah lama terjadi.

---

<sup>44</sup> Sumber Data: Badan Pusat Statistik Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Tahun 2016.

Adapun beberapa sarana pendidikan yang terdapat di desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang pada tabel di bawah ini:

Tabel V. Tingkat Pendidikan Penduduk Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang.

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah
1	Taman Kanak-Kanak (TK)	858
2	Sekolah Dasar (SD)	2285
3	Sekolah Menengah Pertama (SMP)	11.688
4	Sekolah Menengah Atas (SMA)	11.225

Dengan melihat data pada tabel diatas yaitu Prasarana pemerintah yang ada di desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang terpenuhi. Dalam arti tersedianya pendidikan anak-anak mulai dari tingkat TK, SD, SLTP, SLTA, dan lembaga pendidikan agama.<sup>45</sup> Hanya saja untuk tingkat perguruan tinggi memang belum tersedia karena kondisi desa yang tidak memadai.

Dari keterangan diatas dapat kita lihat bahwasanya jumlah orang untuk tingkat Sekolah Menengah Pertama (SMP) lebih banyak dibandingkan dengan

---

<sup>45</sup> Sumber Data: Badan Pusat Statistik Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Tahun 2016.



tingkatan lainnya yaitu 11.688 orang. Melihat keterangan diatas juga dapat disimpulkan bahwasanya pendidikan di Bandar Khalifah tidak terlihat baik sesuai dengan aturan di dalam peraturan negara Indonesia hingga sampai tahun 2017 bahwa anak diwajibkan belajar dan menduduki bangku sekolah selama 12 tahun.

Dengan banyaknya anak-anak generasi penerus bangsa yang diharapkan dapat memberi manfaat dan pengaruh untuk bangsanya terutama untuk desa tempat tinggalnya, dengan begitu pengembangan desa kearah yang lebih maju dapat dilakukan dengan baik dengan dukungan tingkat pendidikan yang baik hanya saja tergantung kepada masyarakatnya dalam berpartisipasi dalam membangun dan membuat perubahan untuk Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang

c. Adat Dan Istiadat

Negara Indonesia adalah salah satu Negara yang berbudaya dan mempunyai adat istiadat yang dapat diandalkan dalam dunia internasional. Hal ini disebabkan Negara Republik Indonesia mempunyai beberapa macam suku yang tentunya memiliki adat istiadat yang berbeda-beda antara satu dengan yang lainnya. Gambaran adat istiadat di Negara Republik Indonesia

dapat dilihat dari kebiasaan masyarakat di Percut Sei Tuan pada umumnya dan di desa Bandar Khalifah khususnya.

Banyak ragam suku serta adat istiadat yang berbeda-beda yang ada di desa Bandar Khalifah, salah satu yang biasa dilakukan masyarakat desa Bandar Khalifah adalah pada saat acara pernikahan. Seperti dalam adat Jawa, pada saat berlanjut acara pernikahan akan dilaksanakan acara pecah telur dimana dilakukan oleh mempelai pria dan selanjutnya kaki mempelai pria yang sudah terkena pecahan telur akan di cuci atau di bersihkan oleh mempelai wanita.

Maknanya adalah bahwasanya tanda hormat atau tanda patuh sang mempelai wanita kepada suaminya yaitu mempelai pria dimana apabila kelak dalam menjalani kehidupan berumah tangga sang istri akan menjadi istri yang patuh dan hormat kepada suaminya dalam melayani segala kebutuhan suami dan keluarganya.

**B. Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang.**

Manusia merupakan makhluk Allah SWT yang telah banyak dianugerahi berbagai macam kelebihan yang tidak dimiliki oleh makhluk Allah lainnya. Dalam menjalani hidupnya di dunia ini manusia senantiasa bermasyarakat dan

melakukan berbagai aktifitas dengan orang lain. Sebab manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya tidak bisa dengan sendirinya tanpa bantuan orang lain. Dengan demikian, manusia pasti membutuhkan orang lain dalam memenuhi apa yang ia butuhkan dan inginkan dalam kehidupannya.

Salah satunya aktifitas yang sering dilakukan manusia dalam memenuhi kebutuhannya adalah transaksi sewa menyewa. Transaksi sewa menyewa merupakan salah satu kegiatan bentuk muamalah yang banyak dilakukan manusia untuk kebutuhan hidupnya.<sup>46</sup>

Sebagaimana dijelaskan pada bab sebelumnya bahwa sewa menyewa dalam Islam diperbolehkan dengan catatan bahwa pelaksanaan akad sewa menyewa tersebut harus tetap mengacu pada kaidah atau norma-norma hukum Islam.

Berkaitan dengan sewa menyewa, terdapat suatu peristiwa tepatnya masyarakat di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang bahwa pemilik tanah menyewakan tanahnya kepada penyewa. Di dalam sewa menyewa (perjanjian) tersebut, pemilik tanah hanya memberikan izin kepada penyewa untuk menempati tanah tersebut. Akan tetapi, ketika sewa

---

<sup>46</sup> Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2004), h.124.

menyewa tersebut dilakukan dan dilaksanakan, penyewa menyewakan kembali sebagian tanah yang telah di sewanya dari pemilik tanah kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dari pemilik tanah tersebut.

Adapun penelitian ini dilakukan oleh peneliti terhadap beberapa responden yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah sebanyak 13 (tiga belas) orang, yakni 4 (empat) orang dari pemilik tanah, 4 (empat) orang dari penyewa tanah dan 5 (lima) orang lagi yang menjadi pihak ketiga yang merupakan penyewa sebagian tanah kepada penyewa tanpa sepengetahuan dari pemilik tanah.

#### 1. Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Pertama

Gita Ramadhani yang merupakan pemilik atas tanah dan bangunan yang memiliki usia 56 tahun dengan pekerjaan sebagai pegawai negeri sipil (PNS). Gita Rahmadhani menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada Muhammad Ardi yang memiliki usia 35 tahun dengan pekerjaan sebagai Guru Swasta di Medan.<sup>47</sup> Sewa menyewa yang dilakukan oleh kedua belah pihak tersebut tertuang dalam sebuah perjanjian secara tertulis, dimana perjanjian sewa menyewa tersebut diperjanjikan selama 3 tahun dengan isi pernyataan

---

<sup>47</sup> Ramadhani, Pemilik Tanah dan Bangunan Di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, Wawancara, Tanggal 9 Maret 2018.

bahwa Gita Rahmadhani hanya menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada Muhammad Ardi untuk digunakan sebagai tempat hunian (tempat tinggal) saja.<sup>48</sup>

Akan tetapi ketika perjanjian dilaksanakan pada tahun kedua, Bapak Muhammad Ardi melakukan sewa menyewa juga kepada orang lain, yaitu kepada Iwan Prasetyo dengan alasan faktor ekonomi. Iwan Prasetyo yang berusia 28 Tahun sebagai penyewa kedua, dengan pekerjaan wiraswasta (Tukang Sate) dimana perjanjian tersebut dilakukan dengan cara menyewakan sebagian tanah dan bangunan yang disewakannya. Ketika Gita Rahmadhani sedang berkunjung untuk melihat rumah sewaanannya tersebut, Gita melihat Iwan Prasetyo sedang berdagang sate di depan halaman tanah dan bangunan yang disewakannya kepada Muhammad Ardi.

Kemudian Gita Rahmadhani menanyakan perihal tentang pembayaran sewa yang digunakannya sebagai tempat berdagang kepada siapa diberikan pembayaran uang sewa tersebut,<sup>49</sup> kemudian Gita Rahmadhani menanyakan

---

<sup>48</sup> Muhammad Ardi, Penyewa Tanah dan Bangunan Di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, Wawancara, Tanggal 9 Maret 2018.

<sup>49</sup> Bapak Iwan Prasetyo, Pihak ketiga penyewa Tanah dan Bangunan Di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, Wawancara, Tanggal 9 Maret 2018.

langsung terhadap Muhammad Ardi kenapa tanah tersebut disewakannya tanpa seizin darinya padahal di awal sudah ada kesepakatan bahwa Gita ini hanya memberikan izin untuk menempatnya saja, dan bagaimana cara pembayarannya, kemudian Muhammad Ardi menjelaskan bahwa dia menyewakan rumah tersebut dengan alasan faktor ekonomi, Gita Rahmadhani meminta kepada Ardi untuk bagaimana cara penyelesaiannya, karena sebagai pemilik Gita tidak mau rugi atas tanah dan bangunan miliknya.

Ardi mengatakan kepada Gita bahwa uang sewaan tersebut dibagi rata menjadi 50%, untuk menutupi permasalahan yang ada.

## 2. Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Kedua

Wawancara berikutnya kepada Muhammad Yusuf merupakan pemilik atas tanah dan bangunan yang memiliki usia 41 tahun dengan pekerjaan sebagai Dokter di rumah sakit swasta Medan.<sup>50</sup> Muhammad Yusuf menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada Rianawati yang memiliki usia 38 tahun dengan pekerjaan sebagai Petani. Sewa menyewa yang dilakukan oleh kedua belah pihak tersebut tertuang dalam sebuah perjanjian secara tertulis, dimana

---

<sup>50</sup> Muhammad Yusuf, Pemilik Tanah dan Bangunan Di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, Wawancara, Tanggal 10 Maret 2018.

perjanjian tersebut diperjanjikan selama 5 tahun dengan isi pernyataan bahwa Yusuf hanya menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada Rianawati untuk digunakan sebagai tempat hunian (tempat tinggal).<sup>51</sup>

Ketika perjanjian dilaksanakan pada dua tahun pertama, Rianawati melakukan sewa menyewa juga yaitu kepada Sriwahyuni dengan alasan kekurangan biaya untuk melanjutkan biaya anak sekolahnya. Sriwahyuni yang memiliki usia 32 Tahun sebagai penyewa pihak ketiga dengan pekerjaan wiraswasta (Tukang Tahu Sumedang) dimana sewa menyewa tersebut dilakukan dengan cara menyewakan sebagian tanah dan bangunan yang disewakannya. Namun di dalam sewa menyewa tersebut, tidak ada atas dasar sepengetahuan dari pemilik atas tanah dan bangunan tersebut, bahwa tanah tersebut disewakan kembali dengan sebagian tanah dan bangunan yang disewanya kepada Ibu Sriwahyuni untuk digunakan sebagai tempat berjualan tahu sumedang, sedangkan Ibu Sriwahyuni membuat adonan dan memasak di depan halaman atas tanah dan bangunan tersebut. Sehingga menyebabkan

---

<sup>51</sup> Ibu Rianawati, Penyewa Tanah dan Bangunan Di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, Wawancara Pribadi, Tanggal 10 Maret 2018.

timbulnya kerusakan dari lantai depan halamannya berubah menjadi hitam dan pecah karena terkena percikan minyak.<sup>52</sup>

Akan tetapi, ketika anak dari Muhammad Yusuf berkunjung ketempat tanah dan bangunan yang disewakan Muhammad Yusuf tersebut. Dia mendapati Sriwahyuni sedang berjualan tahu sumedang di halaman tanah dan bangunan milik ayahnya. Kemudian Muhammad Yusuf mengetahui perihal tersebut dari anaknya, karena tidak terima akan perlakuan penyewa karena Muhammad Yusuf merasa dirugikan karena semen dari bangunan miliknya rusak dan kotor sehingga Muhammad Yusuf meminta pertanggung jawaban terhadap Rianawati dengan cara Sriwahyuni harus meninggalkan tempat yang disewanya tersebut. Dan kemudian mengganti rugi atas kerusakan yang ditimbulkan oleh Sriwahyuni, sehingga kembali seperti semula. Dan uang sewa Sriwahyuni harus dikembalikan kepada Muhammad Yusuf sebagai bentuk dari kesalahan yang ia perbuat agar dikemudian hari hal tersebut tidak terjadi kembali. Jadi kerugian tersebut ditanggung oleh Rianawati.

---

<sup>52</sup> Ibu Seiwahyuni, Pihak Ketiga Penyewa Tanah dan Bangunan Di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, Wawancara Pribadi, Tanggal 10 Maret 2018.



### 3. Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Ketiga

Kemudian wawancara juga dilakukan kepada Ulfa Oktavia yang merupakan pemilik atas tanah dan bangunan yang memiliki usia 47 tahun dengan pekerjaan sebagai Manajer di salah satu perusahaan swasta. Ulfa Oktavia menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada Nina Sari yang memiliki usia 28 tahun dengan pekerjaan sebagai Karyawan di Departement Store Medan.<sup>53</sup> Sewa menyewa yang dilakukan oleh kedua belah pihak tersebut tertuang dalam sebuah perjanjian secara tertulis, dimana perjanjian sewa menyewa tersebut diperjanjikan selama 2 tahun dengan isi pernyataan bahwa Ulfa Oktavia hanya menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada Nina Sari untuk digunakan sebagai tempat hunian (tempat tinggal) saja dan tidak untuk disewakan kembali kepada orang lain. Dan seperti itulah bentuk dari kesepakatan yang terjadi antara Ulfa Oktavia dengan Nina Sari.<sup>54</sup>

Akan tetapi ketika perjanjian dilaksanakan pada pertengahan Tahun, Nina Sari melakukan sewa menyewa juga kepada pihak ketiga yaitu kepada

---

<sup>53</sup> Ibu Ulfa Oktavia, Pemilik Tanah dan Bangunan Di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, Wawancara, Tanggal 11 Maret 2018.

<sup>54</sup> Ibu Nina Sari, Penyewa Tanah dan Bangunan Di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, Wawancara, Tanggal 10 Maret 2018.

Desi Srimurni dan Edi Suryono dengan alasan sebagai penambahan kemasukan dana untuk membayar utang-piutang. Desi Srimurni yang memiliki usia 27 Tahun dan Edi Suryono yang memiliki usia 31 Tahun sebagai penyewa pihak ketiga dengan pekerjaan Desi Srimurni sebagai wiraswasta (Penjual Paket Data) dan Edi Suryono sebagai wiraswasta (Penjual ayam KFC) dimana perjanjian tersebut dilakukan dengan cara menyewakan sebagian tanah dan bangunan yang disewakannya. Namun di samping itu dalam perjanjian tersebut, tidak ada atas dasar sepengetahuan dari pemilik atas tanah dan bangunan tersebut, bahwa tanah tersebut disewakan kembali dengan sebagian tanah dan bangunan yang disewanya kepada Desi Srimurni dan Edi Suryono untuk digunakan sebagai tempat berjualan paket data dan menjual ayam KFC di halaman depan atas tanah dan bangunan tersebut.

Namun, ketika 1 (satu) tahun berjalan kemudian saat kesepakatan antara Nina Sari dengan Desi Srimurni dan Edi Suryono dilaksanakan tanpa sepengetahuan dari pemilik tanah dan bangunan tersebut, tiba tiba saja Ulfa Oktavia yang sedang berkunjung ke tanah dan bangunan yang disewakannya kepada Nina Sari melihat dan mengetahui keadaan atas tanah dan bangunan

miliknya. di mana Nina Sari menyewakan sebagian tanah dan bangunan yang disewanya kepada orang lain yaitu Desi Srimurni dan Edi Suryono.<sup>55</sup>

Dengan peristiwa itu, Ulfa Oktavia selaku pemilik atas tanah dan bangunan tersebut meminta pertanggung jawaban atas tindakan yang telah dilakukan oleh Nina Sari dengan cara, memberikan hasil sewaan atas tanah dan bangunan yang disewakannya dalam bentuk tambahan uang sewa atas sebagian tanah dan bangunan yang berada di depan halaman miliknya, kemudian Desi Srimurni menolak akan adanya uang tambahan dikarenakan dia merasa itu sudah menjadi haknya dalam menyewa atas tanah dan bangunan walaupun sudah ada kesepakatan yang terjadi di awal bahwa si pemilik hanya memberikan izin untuk dihuni saja, dan kemudian Ulfa Oktavia merasa dirugikan atas tindakan yang dilakukan oleh Desi Srimurni kepada dirinya.

Dan akhir dari perjanjian sewa menyewa antara Oktavia dengan Desi Srimurni berakhir sebelum habisnya masa perjanjian atas kesepakatan yang terjadi antara pemilik dan penyewa, dengan ganti rugi Desi Srimurni harus meninggalkan tanah dan bangunan tersebut tanpa harus mengembalikan uang

---

<sup>55</sup> Ibu Desi Srimurni dan Bapak Edi Suryono, Pihak Ketiga Penyewa Tanah dan Bangunan Di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, Wawancara, Tanggal 9 Maret 2018.

sewaan yang sudah dilunasinya diawal perjanjian sewa menyewa selama dua tahun.

#### 4. Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Keempat

Wawancara berikutnya juga penulis lakukan kepada Hawa yang merupakan pemilik ruko yang memiliki usia 48 tahun yang merantau di Negeri Malaysia. Hawa menyewakan kepada saudaranya yaitu Tuak dengan harga sewa yang di bawah harga standart rata-rata sewa menyewa ruko pada umumnya.

Tidak lain hanya untuk menjaga rukonya tersebut supaya tidak rusak.<sup>56</sup>

Tuak merupakan seorang mahasiswa yang memiliki usia 21 Tahun. Akan tetapi, Tuak malah mengambil keuntungan dari ruko yang telah di sewakan kepadanya.<sup>57</sup> Kemudian Tuak menyewakan ruko tersebut kepada orang lain Adi, Nurdin, dan Fandi teman satu kampusnya tanpa sepengetahuan dan seizin Hawa.<sup>58</sup> Namun yang terjadi disana ruko tersebut menjadi rusak dan menjadi

---

<sup>56</sup> Ibu Hawa, Pemilik atas tanah dan ruko, Di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, Wawancara, Tanggal 20 Maret 2018.

<sup>57</sup> Tuak, Penyewa Tanah dan Bangunan Di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, Wawancara, Tanggal 20 Maret 2018.

<sup>58</sup> Adi, Nurdin, dan Fandi, Pihak Ketiga Penyewa Tanah dan Bangunan Di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, Wawancara, Tanggal 20 Maret 2018.

tidak terkontrol karena kotor. Tuak menganggap bahwa ruko tersebut sudah menjadi hak milik Tuak selama masa sewaan berlanjut. Tuak merasa masih mempunyai ikatan saudara, jadi menurutnya Hawa tidak akan marah jika dirinya menyewakan tanah dan ruko yang telah disewanya.

Kemudian selang waktu tiga tahun Hawa kembali ke Indonesia untuk melihat ruko dan bersilaturahmi dengan keluarga lainnya, dan Hawa mendapati ruko miliknya tersebut sudah rusak dan kotor, keramiknya menjadi lecet dan berlubang, dan dinding rukonya juga menjadi hitam dan pintu kamar mandinya juga menjadi bolong, sehingga Hawa merasa kesal dan marah Terhadap Tuak karena telah menyewakan ruko miliknya tanpa seizin darinya. Padahal Hawa mengizinkan Tuak untuk menghuni dengan sewaan harga di bawah harga standart penyewaan ruko di daerah lingkungannya. Kemudian Hawa membiarkan rukonya kosong dan menyuruh Tuak untuk meninggalkan ruko dengan menyuruh Tuak mencari rumah baru, kemudian memberikan seluruhnya uang sewa menyewa Adi, Nurdin, Fandi kepada Hawa, sebagai ganti rugi atas kerusakan ruko sewaan tersebut dengan cara diperbaiki ataupun diganti benda ruko yang rusak tersebut dengan yang baru hingga keadaan ruko terlihat seperti sedia kala di awal perjanjian pertama sewa menyewa.

**C. Pandangan Ulama Atas Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah DI Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang.**

Adapun beberapatokoh agama yang dimintai terkait hukum menyewakan tanah yang disewa Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang di adalah:

1. Dr. Syafruddin Syam, S. Ag
2. Dr. Syukri Albani Nasution, SH.I, MA
3. Dr. H. Muhammad Amar Adly, MA

Menurut pandangan para ketiga ulama tersebut bahwa sewa menyewa tanah ialah akad atas suatu manfaat yang maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.

Terkait dengan hal di atas sewa menyewa di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, menurut tokoh agama Dr. Syafruddin Syam, S. Ag, Dr. H. Muhammad Amar Adly, MA dan Dr. Syukri Albani Nasution, SH.I, MA berpendapat bahwa sewa menyewa pada prinsipnya dilakukan kepada segala sesuatu yang terjadi secara muamalah antara 1 (satu) orang dengan yang lainnya sesuai dengan perjanjian masing-masing pihak yang

melakukan perjanjian, hal tersebut dilandaskan kepada surah al maidah ayat 1, yaitu sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحْلِي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ

حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ (١)

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu [388]. 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.

Segala bentuk perjanjian dan perikatan itu terkait dengan isi dari perjanjian itu, bagi siapapun yang melakukan perbuatan di luar perjanjian itu maka itu dianggap melanggar atas perjanjian atau ketika melakukan sesuatu yang tidak bertentangan dengan perjanjian itu perlu dikaji kembali.

Apabila ada seseorang yang menyewa rumahnya secara *urf* (kebiasaan), orang yang melakukan perjanjian tersebut tidak perlu mengatakan bahwa saya sewa rumah itu/air itu atau sebagainya, akan tetapi cukup dengan mengatakan menyewakan rumah maka otomatis hal tersebut menyewakan secara

---

<sup>59</sup> Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahannya*, h. 106.

seluruhnya. Akan tetapi dalam sewa menyewa itu tergantung kepada apa yang disewakan di awal perjanjian antara kedua belah pihak yang melakukan sewa menyewa.

Perjanjian itu harus dilakukan secara jelas dan lebih rinci, yang menjadi akar masalah ketika mengalami problematika muamalah yang tidak terakomodasi di dalam sewa menyewa atau perjanjian maka akan terjadi perselisihan antara kedua belah pihak.

Maka di dalam sewa menyewa tersebut menggunakan azas legalitas yang kedua yakni azas dimana sesuatu yang dilakukan itu tergantung atas apa yang diperjanjikan. Kedua azas tersebut memungkinkan jika tidak ada kemaslahatan atau sesuatu yang lebih tinggi nilainya dari yang dilanggar.

Bagi seseorang yang menyewakan harus memberikan aturan-aturan umum terhadap penyewa tentang benda yang disewakan, misalnya rumah ini disewakan untuk digunakan sebagai tempat tinggal. Dan jika ada sesuatu hal-hal di luar dari yang disepakati dalam perjanjian tersebut yaitu digunakan sebagai tempat usaha maka hal tersebut harus di diskusikan terlebih dahulu dengan pemilik rumah.

Namun dalam konteks saat ini para pihak yang menyewa kreatif akan merancang pembangun pengembangan sektor ekonominya. Akan tetapi dengan



konteks yang demikian dapat menyebabkan seseorang merasa dirugikan dan merusak prinsip sewa menyewa. Didalam sewa menyewa yang sesuai dengan syri'at Islam tersebut sebaiknya harus ada pendiskusan antara kedua belak pihak jika ingin melewati kewenangan dari seorang penyewa yang ingin menyewakan kembali atau menggunakannya sebagai ladang dalam berbisnis.

Mengenai pelaksanaan sewa menyewa di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang para ulama memiliki isi yang sama yaitu sebagai berikut:

#### 1. Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Pertama

Menurut para tokoh agama bahwa sewa menyewa yang dilakukan oleh Gita sebagai pemilik sewaan, Ardi sebagai penyewa pertama dan Iwan Prasetyo sebagai penyewa kedua tersebut, di mana sewa menyewa dengan pelaksanaan yang seperti itu tidak boleh dilakukan dalam sewa menyewa. Karena ibu Gita hanya memberikan izin untuk menempati rumahnya saja, dan sudah tetuang dalam sebuah perjanjian secara tertulis dalam bentuk perjanjian.

Sedangkan perikatan terkait dengan isi dari perjanjian itu sendiri, bagi siapapun yang melakukan perbuatan di luar perjanjian itu maka itu dianggap melanggar atas perjanjian atau ketika melakukan sesuatu yang tidak

bertentangan dengan perjanjian itu perlu dikaji kembali.<sup>60</sup> Oleh sebab itu penyewaan tanah yang dilakukan oleh Ardi kepada Iwan Prasetyo itu tidak benarkan. Karena pelaksanaan dengan cara yang demikian, yaitu dengan menyewakan kembali tanah yang disewa untuk digunakan sebagai tempat berbisnis sate dengan rincian pembayaran uang sewa menyewa yang dilakukan oleh Iwan Prasetyo diberikan terhadap Ardi selaku penyewa pertama atas tanah tersebut menyebabkan terjadinya ketidak sesuaian atas perjanjian sewa menyewa antara Gita Dengan Ardi.

Dengan pelaksanaan yang dilakukan oleh Ardi tersebut menyebabkan pihak pemilik tanah Gita merasa rugi atas perlakuan Ardi dengan menyewakan kembali tanah yang disewakannya tanpa sepengetahuan pemilik. Akan tetapi, ketika uang sewa menyewa yang diberikan Iwan Prasetyo kepada Ardi tersebut diberikan kembali kepada pemilik tanah yaitu Gita dan tidak merasa dirugikan, dengan demikian maka perjanjian sewa menyewa tersebut dapat dilaksanakan kembali.

---

<sup>60</sup> Syafruddin Syam, Syukri Albani Nasution, dan Muhammad Amar Adly, Fakultas Syariah Dan Hukum, Wawancara 25 Maret 2018.

## 2. Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Kedua

Menurut para tokoh agama bahwa sewa menyewa yang dilakukan oleh Yusuf sebagai pemilik sewaan, Rianawati sebagai penyewa pertama dan Sriwahyuni sebagai penyewa kedua tersebut di mana sewa menyewa dengan pelaksanaan yang seperti itu juga tidak boleh dilakukan dalam sewa menyewa karena mereka sudah melakukan kesepakatan dan perjanjian yang tertulis. Karena takut ada perselisihan yang terjadi dikemudian hari nanti.

Perjanjian itu harus dilakukan secara jelas dan lebih rinci, yang menjadi akar masalah ketika mengalami problematika muamalah yang tidak terakomodasi di dalam sewa menyewa atau perjanjian maka akan terjadi perselisihan antara kedua belah pihak dan menimbulkan keuntungan sepihak saja.<sup>61</sup> Karena pelaksanaan dengan cara menyewakan kembali tanah yang disewa untuk digunakan sebagai tempat berbisnis tahu sumedang yang menyebabkan tanah yang disewa tersebut menjadi rusak pada sisi lainnya dikarenakan ketika saat berjualan ada benda berat yang jatuh, sehingga menyebabkan lantai depan tanah tersebut menjadi pecah atau rusak.

---

<sup>61</sup> Syafruddin Syam, Syukri Albani Nasution, dan Muhammad Amar Adly, Fakultas Syariah Dan Hukum, Wawancara 25 Maret 2018.

Rincian pembayaran uang sewa menyewa yang dilakukan oleh Sriwahyuni diberikan terhadap Rianawati selaku penyewa pertama atas tanah tersebut. Dengan memberikan pembayaran uang sewa menyewa kepada Rianawati yang dilakukan oleh Swiwahyuni tersebut menyebabkan terjadinya ketidaksesuaian atas perjanjian sewa menyewa antara Yusuf Dengan Rianawati.

Dengan demikian pelaksanaan yang dilakukan oleh Rianawati tersebut menyebabkan pihak pemilik tanah Yusuf merasa rugi atas perlakuan Rianawati dengan menyewakan kembali tanah yang disewakannya tanpa sepengetahuan pemilik. Akan tetapi, ketika uang sewa menyewa yang diberikan Sriwahyuni kepada Rianawati tersebut diberikan kembali kepada pemilik tanah Yusuf, dan mengganti rugi atas kerusakan lantai depan tanah sewaan tersebut dengan cara diperbaiki ataupun diganti lantai keramik yang rusak tersebut dengan yang baru hingga keadaan lantai terlihat seperti sedia kala di awal perjanjian pertama sewa menyewa. Dengan demikian ketika uang tersebut diberikan kepada pemilik tanah maka perjanjian sewa menyewa tersebut dapat dilaksanakan kembali.

### 3. Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Ketiga

Menurut para tokoh agama bahwa sewa menyewa yang dilakukan oleh Ulfa Oktavia sebagai pemilik sewaan, Nina Sari sebagai penyewa pertama dan

Srimurni dengan Edo Suryono sebagai penyewa kedua, perjanjian sewa menyewa tersebut tidak adil dan tidak cocok di mana penyewaan tanah pertama menyewakan kembali tanah yang disewanya tersebut kepada Sri Murni dan Edo Suryono, dengan pelaksanaan yang demikian seharusnya tidak boleh dilakukan dalam sewa menyewa.<sup>62</sup> Karena pelaksanaan dengan cara yang seperti itu dapat menimbulkan ketidakadilan terhadap salah satu pihak. Dengan pembayaran uang sewa menyewa kepada Nina Sari yang dilakukan oleh Srimurni dengan Edi Suryono tersebut, menyebabkan terjadinya ketidaksesuaian atas perjanjian sewa menyewa antara Ulfa Oktavia dengan Nina Sari. Dengan pelaksanaan yang dilakukan oleh Nina Sari tersebut menyebabkan pihak pemilik tanah Ulfa Oktavia merasa rugi atas perlakuan Nina dengan menyewakan kembali tanah yang disewakannya tanpa sepengetahuan pemilik.

Akan tetapi, ketika uang sewa menyewa yang diberikan Srimurni dan Edi Suryono kepada Nina Sari tersebut diberikan kembali kepada pemilik tanah. Akan tetapi di dalam pelaksanaan tersebut Nina Sari tidak memberikan uang sewa dari Srimurni dan Edi Suryono kepada Ulfa Oktavia. Seharusnya Ulfa Oktavia boleh mengakhiri perjanjian dengan Nina Sari dengan cara tidak

---

<sup>62</sup> Syafruddin Syam, Syukri Albani Nasution, dan Muhammad Amar Adly, Fakultas Syariah Dan Hukum, Wawancara 25 Maret 2018.

mengembalikan uang sewa menyewa atas Nina Sari yang telah di bayar lunas selama 2 tahun dan kemudian mengusir Nina sebagai bentuk akibat dari perlakuan yang dilakukannya terhadap Ulfa Oktavia.

Dengan perlakuan yang demikian, pengusiran yang dilakukan Ulfa Oktavia terhadap Nina menurut tokoh agama dianggap hal yang wajar dan benar tindakannya. Dengan mengusir Nina sebagai bentuk pertanggung jawaban atas perilaku Nina terhadap pemilik tanah dan bangunan tersebut, tidak lain hanya untuk menghindari dari ketidak adilan yang terjadi didalam sewa menyewa antara Ulfa Oktavia pemilik tanah dengan Nina sebagai penyewa.

#### 4. Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah Keempat

Menurut para pemuka agama bahwa sewa menyewa yang dilakukan oleh Hawa sebagai pemilik sewaan, Tuak sebagai penyewa pertama dan Adi, Nurdin, Fandi sebagai penyewa kedua. Di mana penyewaan tanah yang dilakukan Tuak Kepada Ardi, Nurdin, Fandi seharusnya tidak boleh dilakukan dalam sewa menyewa.<sup>63</sup> Karena pelaksanaan dengan cara menyewakan

---

<sup>63</sup> Syafruddin Syam, Syukri Albani Nasution, dan Muhammad Amar Adly, Fakultas Syariah Dan Hukum, Wawancara 25 Maret 2018.

kembali tanah yang disewa untuk digunakan sebagai tempat kos-kosan (tempat tinggal untuk laki-laki) yang menyebabkan tanah yang disewa tersebut menjadi hancur dan kotor, keramiknya menjadi lecet, berlubang-lubang, dinding ruko tersebut menjadi hitam dan pintu kamar mandi ruko juga menjadi bolong. Dan terjadi kerugian sebelah pihak dari pemilik tanah.

Rincian pembayaran uang sewa menyewa yang dilakukan oleh Adi, Nurdin, Fandi diberikan terhadap Tuak selaku penyewa pertama atas tanah tersebut. Dan menyebabkan terjadinya ketidak sesuaian atas perjanjian sewa menyewa antara Hawa dengan Tuak. Dengan pelaksanaan yang demikian yang dilakukan oleh Tuak tersebut menyebabkan pihak pemilik tanah Hawa merasa rugi atas perlakuan Tuak dengan menyewakan kembali tanah yang disewakannya tanpa sepengetahuan pemilik. Akan tetapi, sewa menyewa yang diberikan Adi, Nurdin, Fandi kepada Tuak tersebut, diberikan kembali kepada pemilik tanah.

Dengan memberikan seluruh uang sewa menyewa Adi, Nurdin, Fandi kepada Hawa ketika pulang ke Indonesia dan mengganti rugi atas kerusakan ruko sewaan tersebut dengan cara diperbaiki ataupun diganti benda ruko yang rusak tersebut dengan yang baru hingga keadaan ruko terlihat seperti sedia kala di awal perjanjian pertama. Sewa menyewa. dengan perlakuan Hawa mengusir

Tuak tersebut menurut tokoh agama hal tersebut boleh dilakukan sebagai bentuk dari pertanggung jawaban atas amanah yang dilanggar oleh Tuak.



## BAB IV

### ANALISA DAN FAKTOR PENYEBAB TERJADINYA SEWA MENYEWA

#### TANAH YANG DISEWA DI DESA BANDAR

#### KHALIFAH KECAMATAN PERCUT SEI TUAN

##### A. Faktor-faktor Terjadinya Penyewaan Tanah yang Disewa

Faktor-faktor yang melatar belakangi masyarakat di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan yang melakukan penyewaan tanah, salah satu faktor penyebabnya adalah karena kurangnya pengetahuan masyarakat tentang agama. Sesungguhnya ajaran Islam mewajibkan umatnya untuk menuntut ilmu.

Adapun dalam sebuah hadis yang berbunyi:

عن انس بن مالك قال: رسول الله صلى الله عليه وسلم طلب العلم فريضة على كل مسلم. راه ابن

ماجه<sup>64</sup>

Artinya: Dari Anas bin Malik berkata: menuntut ilmu adalah hukumnya diwajibkan bagi setiap orang muslim. HR. Ibnu Majah.

---

<sup>64</sup>Abi 'Abdullah Muhammad bin Yazid al-Qazwini, *Sunan Ibnu Majah*, Jilid I (Mesir: al-Baby al-Halaby, 1997), h. 81.

Menurut masyarakat setempat jika sudah menyerahkan uang sewanya kepada pemilik tanah dan bangunan tersebut maka, ia boleh melakukan apa saja terhadap barang yang sudah disewanya termasuk menyewakan tanah kepada orang lain tanpa sepengetahuan pemilik tanah dan bangunan tersebut. Bagi sipenyewa menyewa sudah berarti menjadi hak milik seutuhnya selama masa sewaan tersebut belum berakhir.

Faktor selanjutnya adalah tuntutan ekonomi di karenakan banyaknya kebutuhan oleh sipenyewa seperti ini, sehingga melakukan tindakan tersebut tanpa memikirkan dampaknya terhadap perlakuannya. jika terjadi seperti demikian maka akan banyak orang yang melakukan kegiatan sewa menyewa yang seperti itu, dan hanya menguntungkan sebelah pihak saja dan si pemilik merasa dirugikan. Kecuali jika dilakukan atas dasar sepengetahuan pemilik tanah.

**B. Analisa pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah yang Disewa Di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang**

Manusia merupakan makhluk Allah SWT yang telah banyak dianugerahi berbagai macam kelebihan yang tidak dimiliki oleh makhluk Allah lainnya. Dalam menjalani hidupnya di dunia ini manusia senantiasa bermasyarakat dan melakukan berbagai aktifitas dengan orang lain, sebab manusia dalam

memenuhi kebutuhan hidupnya tidak bisa dengan sendirinya tanpa bantuan orang lain. Dengan demikian, manusia pasti membutuhkan orang lain dalam memenuhi apa yang ia butuhkan dan inginkan dalam kehidupannya.

Salah satunya aktifitas yang sering dilakukan manusia dalam memenuhi kebutuhannya adalah transaksi sewa menyewa. Transaksi sewa menyewa merupakan salah satu kegiatan bentuk muamalah yang banyak dilakukan manusia untuk kebutuhan hidupnya.<sup>65</sup>

Dalam hal ini Wahbah Az-Zuhaili menjelaskan bahwasanya kesepakatan itu perlu, supaya tidak terjadi perselisihan diantara penyewa dan pemilik tanah tersebut. Yakni atas dasar kesepakatan antara kedua belah pihak, antara penyewa dan pemilik tanah tersebut. Tetapi kalau tidak ada kesepakatan yang terjadi diantara penyewa dan pemilik tanah. Maka sewa menyewa dikatakan *fasid* (tidak sesuai). Menurut pendapat saya, pelaksanaan penyewaan tanah yang disewa oleh masyarakat Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang tidak sesuai dan bertolak belakang dengan hukum

---

<sup>65</sup> Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, h.124.

Islam. Hal ini disebabkan hukum Islam tidak menerima kebiasaan yang bertentangan dengan syariat.

Maka kebiasaan ini tidak mempunyai pengaruh terhadap pembolehan sewa menyewa tersebut.<sup>66</sup> Sebenarnya boleh menyewakan kembali tanah yang sudah disewa tetapi harus berdasarkan kesepakatan terlebih dahulu supaya tidak timbul kesalahpahaman antara penyewa dan pemilik tanah tersebut. Dan bagi masyarakat yang melaksanakannya harus mengetahui sewa menyewa yang sebenarnya terlebih dahulu.

Pelaksanaan sewa menyewa yang saya teliti, terletak di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang. Dimana arti dari Pelaksanaan adalah merupakan kegiatan, aktifitas atau usaha-usaha yang dilaksanakan untuk melaksanakan semua rencana dan kebijaksanaan yang telah dirumuskan dan ditetapkan dengan dilengkapi segala kebutuhan, alat-alat yang diperlukan, siapa yang melaksanakan, dimana tempat pelaksanaannya dan bagaimana cara yang harus dilaksanakan.

Pelaksanaan sewa menyewa di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, awalnya dilakukan oleh dua pihak yang

---

<sup>66</sup> Abdul Wahab Khalaf, *Ilmu Ushul Fiqh* (Semarang Dina Utama, 1994), h. 124.

memiliki kecakapan *aqidain* yaitu cakap dalam bertindak hukum dalam kerjasama yang sedang berlangsung di antara mereka, akan tetapi ketika pelaksanaan sewa menyewa tersebut dilaksanakan di pertengahan sewa menyewa, pihak yang melakukan penyewaan tersebut bertambah menjadi 3 atau lebih.

Pelaksanaan sewa menyewa pertama di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang dilakukan oleh Gita sebagai pemilik sewaan, Ardi sebagai penyewa pertama dan Iwan Prasetyo sebagai penyewa kedua.

Di dalam pelaksanaan sewa menyewa dengan cara yang penyewaan tanah yang disewa tidak boleh dilakukan dalam sewa menyewa, karena pelaksanaan tersebut yaitu dengan menyewakan kembali tanah yang disewa untuk digunakan sebagai tempat berbisnis sate dengan rincian pembayaran uang sewa menyewa yang dilakukan oleh Iwan Prasetyo diberikan terhadap Ardi selaku penyewa pertama atas tanah tersebut.

Dengan pembayaran uang sewa menyewa kepada Ardi yang dilakukan oleh Iwan tersebut menyebabkan terjadinya ketidak sesuaian atas perjanjian sewa menyewa antara Gita Dengan Ardi. Dengan pelaksanaan yang penyewaan tanah yang disewa yang dilakukan oleh Ardi tersebut, menyebabkan pihak

pemilik tanah Gita merasa rugi atas perlakuan Ardi, dengan menyewakan kembali tanah yang disewakannya tanpa sepengetahuan pemilik. Akan tetapi, ketika uang sewa menyewa yang diberikan Iwan Prasetyo kepada Ardi tersebut diberikan kembali kepada pemilik tanah Gita. Dengan memberikan seluruhnya uang sewa menyewa Iwan Prasetyo kepada Gita pemilik tanah dan bangunan. Dengan demikian ketika uang tersebut diberikan kepada pemilik tanah maka perjanjian sewa menyewa tersebut dapat dilaksanakan kembali.

Pelaksanaan sewa menyewa kedua di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang dilakukan oleh Yusuf sebagai pemilik sewaan, Rianawati sebagai penyewa pertama dan Sriwahyuni sebagai penyewa kedua

Di dalam pelaksanaan sewa menyewa dengan cara yang demikian tidak boleh dilakukan dalam sewa menyewa, karena pelaksanaan dengan cara yang demikian yaitu dengan menyewakan kembali tanah yang disewa untuk digunakan sebagai tempat berbisnis tahu sumedang yang menyebabkan tanah yang disewa tersebut menjadi rusak pada sisi lainnya, dikarenakan ketika saat berjualan ada benda berat yang jatuh, sehingga menyebabkan lantai depan tanah tersebut menjadi pecah dan rusak. Rincian pembayaran uang sewa

menyewa yang dilakukan oleh Sriwahyuni diberikan terhadap Rianawati selaku penyewa pertama atas tanah tersebut.

Dengan memberikan pembayaran uang sewa menyewa kepada Rianawati yang dilakukan oleh Swiwahyuni tersebut, menyebabkan terjadinya ketidak sesuaian atas perjanjian sewa menyewa antara Yusuf Dengan Rianawati.

Sewa menyewa yang dilakukan oleh Rianawati tersebut menyebabkan pihak pemilik tanah Bapak Yusuf merasa rugi atas perlakuan Rianawati, dengan menyewakan kembali tanah yang disewakannya tanpa sepengetahuan pemilik.

Akan tetapi, ketika uang sewa menyewa yang diberikan Sriwahyuni kepada Rianawati tersebut diberikan kembali kepada pemilik tanah Yusuf, dengan memberikan seluruhnya uang sewa menyewa Sriwahyuni kepada Yusuf dan mengganti rugi atas kerusakan lantai depan tanah sewaan tersebut dengan cara diperbaiki ataupun diganti lantai keramik yang rusak tersebut dengan yang baru hingga keadaan lantai terlihat seperti sedia kala di awal perjanjian pertama sewa menyewa. Dengan demikian ketika uang tersebut diberikan kepada pemilik tanah maka perjanjian sewa menyewa tersebut dapat dilaksanakan kembali.

Pelaksanaan sewa menyewa ketiga di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang dilakukan oleh Ulfa Oktavia sebagai

pemilik sewaan, Nina Sari sebagai penyewa pertama dan Srimurni dengan Edo Suryono sebagai penyewa kedua.

Jadi, di dalam pelaksanaan sewa menyewa dengan cara yang penyewaan tanah yang disewa tidak boleh dilakukan dalam sewa menyewa karena pelaksanaan dengan cara menyewakan kembali tanah yang disewa untuk digunakan sebagai tempat berbisnis yaitu paket data dan ayam goreng (KFC) dengan rincian pembayaran uang sewa menyewa yang dilakukan oleh Srimurni dengan Edo Suryono diberikan terhadap Nina Sari selaku penyewa pertama atas tanah tersebut.

Pembayaran uang sewa menyewa kepada Nina Sari yang dilakukan oleh Srimurni dengan Edo Suryono tersebut menyebabkan terjadinya ketidaksesuaian atas perjanjian sewa menyewa antara Ulfa Oktavia dengan Nina Sari.

Pelaksanaan yang penyewaan tanah yang disewa yang dilakukan oleh Nina Sari tersebut, menyebabkan pihak pemilik tanah Ulfa Oktavia merasa rugi atas perlakuan Nina, dengan menyewakan kembali tanah yang disewakannya tanpa sepengetahuan pemilik. Akan tetapi, ketika uang sewa menyewa yang diberikan Srimurni dengan Edo Suryono kepada Nina Sari tersebut diberikan kembali kepada pemilik tanah Ulfa Oktavia. Dengan memberikan seluruhnya uang sewa menyewa Srimurni dengan Edo Suryono kepada Ulfa Oktavia, akan



tetapi di dalam pelaksanaan tersebut Nina Sari tidak memberikan uang sewa dari Srimurni dengan Edi Suryono kepada Ulfa Oktavia.

Perlakuan yang demikian Ulfa Oktavia boleh menghentikan perjanjian dengan Nina Sari, dengan tidak mengembalikan uang sewa menyewa Nina Sari yang telah di bayarkan selama 2 tahun. Dan kemudian mengusir Nina sebagai bentuk akibat dari perlakuan yang dilakukannya terhadap Ulfa Oktavia. Dengan perlakuan tersebut, pengusiran yang dilakukan Ulfa Oktavia terhadap Nina menurut saya, hal yang wajar dan dianggap benar tindakannya mengusir Nina sebagai bentuk pertanggung jawaban atas perilaku Nina tersebut.

Sewa menyewa keempat di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang dilakukan oleh Hawa sebagai pemilik sewaan, Tuak sebagai penyewa pertama dan Adi, Nurdin, Fandi sebagai penyewa kedua.

Di dalam pelaksanaan sewa menyewa dengan cara yang demikian tidak boleh dilakukan dalam sewa menyewa karena pelaksanaan penyewaan tanah yang disewa untuk digunakan sebagai tempat kos-kosan (tempat tinggal untuk laki-laki), menyebabkan tanah yang disewa tersebut menjadi hancur dan kotor, keramiknya menjadi lecet, berlubang-lubang, dinding ruko tersebut menjadi hitam dan pintu kamar mandi ruko juga menjadi bolong.

Rincian pembayaran uang sewa menyewa yang dilakukan oleh Adi, Nurdin, Fandi diberikan terhadap Tuak selaku penyewa pertama atas tanah tersebut. Dengan memberikan pembayaran uang sewa menyewa kepada Tuak yang dilakukan oleh Adi, Nurdin, Fandi tersebut menyebabkan terjadinya ketidaksesuaian atas perjanjian sewa menyewa antara Hawa dengan Tuak.

Pelaksanaan penyewaan tanah yang disewa dilakukan oleh Tuak tersebut, menyebabkan pihak pemilik tanah Hawa merasa rugi atas perlakuan Tuak dengan menyewakan kembali tanah yang disewakannya tanpa sepengetahuan pemilik. Akan tetapi, sewa menyewa yang diberikan Adi, Nurdin, Fandi kepada Tuak tersebut diberikan kembali kepada pemilik tanah yaitu Hawa, dengan memberikan seluruhnya uang sewa menyewa Adi, Nurdin, Fandi kepada Hawa ketika pulang ke Indonesia dan mengganti rugi atas kerusakan ruko sewaan tersebut dengan cara diperbaiki ataupun diganti benda ruko yang rusak tersebut dengan yang baru hingga keadaan ruko terlihat seperti sedia kala di awal perjanjian pertama sewa menyewa.

Perlakuan Hawa mengusir Tuak tersebut menurut saya, hal tersebut wajar dan boleh dilakukan sebagai bentuk dari pertanggung jawaban atas amanah yang dilanggar oleh Tuak.

Jadi diantara keempat kasus-kasus tersebut menurut saya, perjanjian atau akad yang tidak boleh diterapkan karena adanya unsur ketidakadilan pada perjanjian tersebut dilarang oleh Allah SWT di dalam firmanNya yaitu sebagai berikut:

لَقَدْ أَرْسَلْنَا رُسُلَنَا بِالْبَيِّنَاتِ وَأَنْزَلْنَا مَعَهُمُ الْكِتَابَ وَالْمِيزَانَ لِيُقُومَ النَّاسُ بِالْقِسْطِ

Artinya: Sesungguhnya Kami telah mengutus Rasul-rasul Kami dengan membawa bukti-bukti yang nyata dan telah Kami turunkan bersama mereka Al kitab dan neraca (keadilan) supaya manusia dapat melaksanakan keadilan. (QS. Al-Hadid: 25)

Pelaksanaan penyewaan tanah di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang yang disewakan kembali tanah yang disewanya tanpa sepengetahuan pemilik tanah. Menurut saya, pelaksanaan perjanjian tersebut tidaklah adil terhadap pemilik tanah tersebut, karena saya merasa penyewa jikalau harus menyewakan kembali tanahnya membuat kesepakatan terlebih dahulu kepada pemilik tanah tersebut. Namun ketika tidak adanya kesepakatan yang terjadi akan timbul perselisihan dan hanya menyebabkan pertikaian yang membuat antara kedua belah pihak tersebut merasa dirugikan satu sama lain.

Kemudian ketika sudah diminta izin bahwa tanah tersebut disewakan kembali, maka pemilik akan membuat kesepakatan dan perjanjian baru, agar tidak ada yang saling dirugikan, dan sama-sama mendapat manfaat.

### **C. Analisa Pelaksanaan Sewa Menyewa Tanah yang Disewa Ditinjau Dari Pendapat Wahbah Az-Zuhaili**

Sewa menyewa di desa Bandar Khalifah berbeda dengan akad sewa menyewa secara hukum ataupun teori. Pada umumnya sewa menyewa yaitu berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak tentang tanah yang disewanya, mau dibuat apa tanah tersebut apakah akan ditempati atau bahkan menyewakannya kembali kepada orang lain. Namun hakekatnya yang terjadi di Desa Bandar Khalifah ini sipenyewa menyewakan kembali tanah yang sudah disewanya kepada pihak ketiga tanpa seizin pemilik tanah tersebut. Dalam kitab *Fiqhu al-Islami Wa Adillatuhu* tulisan Wahbah Az-Zuhaili dijelaskan bahwa hal tersebut dinyatakan tidak boleh (*fasid*). Sebagaimana pernyataan beliau sebagai berikut:

الإجارة في اللغة : بيع المنفعة.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islamy Wa Adillatuhu*, Juz V, h. 3803.

Artinya: “sewa menyewa menurut bahasa adalah jual beli manfaat”.

Wahbah Az-Zuhaili menjelaskan bahwa yang diambil dalam akad sewa menyewa hanyalah manfaatnya saja. Jadi akad sewa menyewa terhadap tanah yang dilakukan di Desa Bandar Khalifah tidak sesuai menurut Wahbah Az-Zuhaili, karena kenyataannya tanah yang menjadi objek sewa tersebut disewakan kembali kepada orang lain tanpa seizin pemilik tanah. Tentunya ketentuan tersebut sangat bertentangan dengan hakekat dari sewa menyewa itu sendiri, sedangkan secara hakekat pihak penyewa hanya mengambil manfaat menempatinya tanpa harus disewakannya kepada orang lain.

Wahbah Az-Zuhaili berpendapat dalam bukunya juz V:

و اما في إجارة الأرض: فلا بد فيها من بيان ما تستأجر له من الزراعة و الغرس و البناء و غيرها وإلا كانت الإجارة فاسدة , وكذلك إذا كانت الإجارة للزراعة فلا بد من بيان ما يزرع فيها, أو يجعل له أن يزرع فيها ما شاء, وإلا فسدت الإجارة, لأن منافع الأرض تختلف باختلاف البناء والزراعة والمزروعات, والزرع مختلفة التأثير في الأرض.<sup>68</sup>

Artinya: adapun dalam sewa menyewa tanah maka harus ada keterangan untuk apa tanah tersebut disewa, seperti pertanian, penanaman,

---

<sup>68</sup> *Ibid*, h. 3842.

membangun bangunan dan sebagainya. Jika tidak ada keterangannya, maka sewa menyewanya *fasid*. Demikian juga jika sewa menyewa itu untuk pertanian, maka wajib ada keterangan pohon apa yang akan ditanam dalam tanah tersebut. Atau dibolehkan baginya menanam apa saja yang dia inginkan dalam tanah tersebut. Jika tidak demikian, maka sewa menyewanya tidak sah karena manfaat tanah itu berbeda sesuai dengan tujuan penggunaan, seperti membangun, mengolah lahan pertanian, dan jenis pohon yang ditanam. Berbagai jenis tanaman memiliki pengaruh yang berbeda terhadap tanah.

Terkait dengan penjelasan di atas, disini penulis melakukan penelitian mengenai sewa menyewa yang terletak di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang yang terdiri atas 4 pelaksanaan. Pelaksanaan keempat sewa menyewa tersebut dilakukan dengan cara menyewakan kembali tanah yang disewanya kepada orang lain tanpa sepengetahuan pemilik tanah.

Jika dikaitkan pelaksanaan tersebut dengan berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, jika dikaitkan dengan apa yang terjadi di lapangan penelitian ternyata bertolak belakang dengan pendapat Wahbah Az-Zuhaili. Dan hukum menyewakan tanah yang disewa di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang hukumnya adalah *Fasid*. Dan seharusnya kejadian seperti ini tidak boleh terjadi demi menjaga kemashlahatan umat. Kecuali atas dasar kesepakatan antara kedua belah pihak penyewa dan pemilik tanah tersebut.

Penggalian hukum lanjutannya adalah dengan melakukan wawancara terhadap pakar-pakar hukum ataupun para pemuka agama yang mengerti dengan jelas sewa menyewa yang sesuai dengan syari'at Islam. Dan kesimpulan atas wawancara yang disampaikan oleh para pemuka agama tersebut, bahwa sewa menyewa yang diterapkan oleh Wahbah Az-Zuhhaili tidak bisa dilaksanakan dan hal tersebut tidak dianggap salah melainkan tidak sesuai dengan pelaksanaan yang terjadi. Jika ditinjau lebih lanjut pendapat Wahbah Az-Zuhhaili harus ada keterangan untuk apa tanah tersebut disewa, seperti pertanian, penanaman, membangun bangunan dan sebagainya. Jika tidak ada keterangannya, maka sewa menyewanya *fasid*. Demikian juga jika sewa menyewa itu untuk pertanian, maka wajib ada keterangan pohon apa yang akan ditanam dalam tanah tersebut. Atau dibolehkan baginya menanam apa saja yang dia inginkan dalam tanah tersebut.

Jika tidak demikian, maka sewa menyewanya tidak sah karena manfaat tanah itu berbeda sesuai dengan tujuan penggunaan, seperti membangun, mengolah lahan pertanian, dan jenis pohon yang ditanam. Berbagai jenis tanaman memiliki pengaruh yang berbeda terhadap tanah.

Akhir dari kesimpulan penulis, dilihat dari segala aspek yang sudah dipaparkan di atas baik ditinjau dari landasan hukumnya, pendapat para ulama,

maupun penerapan sewa menyewa yang dijelaskan di dalam *Kitab Fiqh Islami Wa Adillatuh*, maka penulis mendapatkan kesimpulan bahwa pelaksanaan sewa menyewa tanah yang di sewa di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang dikatakan tidak sah dengan alasan harus adanya kesepakatan terhadap pemilik tanah tersebut.

Dengan tidak adanya kesepakatan, maka tidak terpenuhi syarat ataupun rukun dalam akad sewa menyewa tersebut dianggap batal atau tidak sah.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian di atas, penulis dapat menyimpulkan penelitian ini dalam beberapa kesimpulan antara lain:

1. Pelaksanaan penyewaan tanah yang disewa di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang dilaksanakan dengan cara menyewakan kembali tanah yang sudah disewa kepada orang lain tanpa sepengetahuan pemilik tanah, sedangkan perjanjian diawal hanya untuk menempatnya saja dan tidak untuk disewakan kembali kepada orang lain. Agar tidak terjadi kerugian sepihak antara pemilik dan penyewa.
2. Faktor-faktor terjadinya penyewaan tanah yang disewa di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang
  - Karena kurangnya pengetahuan masyarakat tentang agama.
  - Menurut masyarakat setempat jika sudah menyerahkan uang sewanya kepada pemilik tanah dan bangunan tersebut maka boleh melakukan apa saja terhadap barang yang sudah disewanya termasuk menyewakan kembali tanah yang sudah disewanya kepada orang lain tanpa sepengetahuan pemilik tanah dan bangunan tersebut.

3. Hukum penyewaan tanah yang disewa di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Taun Kabupaten Deli Serdang ditinjau dari pendapat menurut Wahbah Az-Zuhaili adalah *fasid* (batal) dengan alasan karena si penyewa menyewakan kembali tanah dan bangunan tersebut tanpa sepengetahuan dari pemilik tanah dan bangunan. Hal tersebut tidak boleh dilakukan jika didasarkan atas pendapat Wahbah Az-Zuhaili yang mengatakan bahwa sewa menyewa harus jelas keterangan serta kegunaannya. Dengan demikian peristiwa sewa menyewa yang terjadi di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli serdang hukumnya adalah *fasid* (batal).

#### **B. Saran**

Dalam hasil temuan dalam penelitian ini maka penulis mengemukakan beberapa saran yaitu sebagai berikut:

1. Kepada seluruh masyarakat di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang agar menghentikan kebiasaan menyewa tanah untuk disewakan kembali kepada orang lain tanpa sepengetahuan dari pemilik atas tanah dan bangunan tersebut sehingga tidak timbul kesalahpahaman dan kerugian pemilik tanah dan bangunan tersebut.

2. Kepada seluruh masyarakat di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang harus mengetahui sewa menyewa yang sebenarnya.
3. Kepada seluruh tokoh agama agar memberikan arahan dan pemahaman kepada masyarakat tentang bagaimana konsep sewa menyewa sesuai dengan Hukum Islam. Agar kebiasaan yang selama ini yang tidak sesuai dengan hukum Islam tidak dilakukan lagi.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Antoni, Muhammad Syafi'i, *Bank Syari'ah: Wawancara Ulama Dan Cendikiawan* jakarta: takzia institute, 1999.
- Anwar, Syamsul, *Hukum Tentang Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqh Muamalat*, Jakarta: Raja Grapindo Persada, 2007.
- Bigha, Musthafa Dibul, *Ihtisar Hukum-hukum Islam*, Semarang: CV. Asy Syifa' , 1994.
- Basyir, Ahmad Azhar, *Azas-Azas Hukum Muamalat* Yogyakarta : UII Pres, 1990.
- Bin Yusuf, Bin Ali, Abu Ishaq Ibrahim, *al-Muhazab fi al-Fiqh al-Imam as-Syafi'i*, juz II, Beirut: Darul Ma'rifah, 2003.
- Fauroni R. Lukman, Muhammad, *Visi Al-Qur'an Tentang Etika dan Bisnis* Jakarta : Salemba Diniyah, 2002.
- Ghazaly, Abdul Rachman dkk, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Prenada Media, 2010.
- Ibnu Ibrahim, Abdullah Ibni Hijazi, *Hasyiyah asy- syarqawi*, Juz II Beirut: Dar Al-Fikr, 1996.
- Khalaf, Abdul Wahab, *Ilmu Ushul Fiqh*, Semarang Dina Utama, 1994.
- Mas'adi, Ghufran A, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta: PT Raja Grapindo Persada, 2002.
- Muslich, Achmad Wardi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Bumi Aksara, 2013.
- Muhammad Karebet Widjajakusuma, Muhammad Ismail Yusanto dan, *Menggagas Bisnis Islami*, Jakarta : Gema Insani Press, 2003.

Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta:Kencana,2012.

Muslich, Ahmad Wardich, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Amanah , 2013.

Nawawi, Imam, *Shahih Muslim*, Beirut: Dar Al-Fikri, 1415.

Al-Qazwini, Bin Yazid, Abi 'Abdullah Muhammad, *Sunan Ibnu Majah*, Jilid I  
Mesir: al- Baby al-Halaby, 11997.

RI, Departemen Agama, *al-Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta: Bumi Aksara,  
2002.

Rifa'i, Moh, *Fiqh Islam*, Semarang: PT Toha Karya Putra, 1978.

Rusyd, Ibnu, *Bidayatul Mujtahid Wa Nihayah al-Muqtasid*, Beirut: Dar al-Fikr,  
1984.

Rasyid, Sulaiman *Fiqh Islam*, Jakarta: PT Jaya Sentosa, 2005.

Syarifuddin, Amir, *Garis-garis Besar Fiqh*, Jakarta: Kencana, 2003.

Syafe'i, Rachmat, *Fiqh Muamalah*, Bandung; Pustaka Setia, 2001.

Ash Siddiqy, Hasby, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Jakarta: Bulan Bintang, 1974.

Sudarmo, Indriyono Gito, *Pengantar Bisnis*, cet. Ke-2 Yogyakarta : BFEE, 2003.

Suhendi, Hendri, *fiqh muamalah*, Jakarta:PT. Raja Grapindo Persada, 2008.

Sabiq, Sayyid, *Fiqhu as-Sunnah*, Beirut: Dar al-Fikr, 1938.

Septomo, Ade, *Pokok-pokok Metode Penelitian Hukum*, Surabaya: Universitas  
Press, 2007.

Tjidosudibio, Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdat, Burgerlijk  
Wetboek*, (Jakarta: PT Pradanya paramita, 2007.

Az-Zuhaili, Wahbah, *al-fiqh al-Islami Wa Adilltuhu*, Juz V Damaskus: Dar al-Fikr, 1986.

## **B. Website**

Husny, “*Konsep Ijarah Dalam Islam*” <http://www.fikihonline.co.cd>.

Daftar Wawancara Terhadap Para Pihak Dan Ulama-Ulama Mengenai Hukum

Menyewakan Tanah Yang Disewa Di Desa Bandar Khalifah

Kecamatan Percu Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang

1. Siapa nama bapak/ibu secara lengkap?
2. Berapa umur dan pekerjaan bapak/ibu?
3. Apakah bapak/ibu ada menyewakan tanah?
4. Kepada siapa bapak/ibu menyewakan tanahnya?
5. Bagaimana bentuk penyewaan tanah bapak/ibu?
6. Berapa lama bapak/ibu menyewakan tanah tersebut?
7. Apakah bapak/ibu tau syarat dan rukun sewa menyewa?
8. Bagaimana konsep penyewaan tanah menurut wahbah?
9. Bagaimana praktik yang terjadi di Desa Bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang?
10. Apakah praktek sewa menyewa yang terjadi di Desa bandar Khalifah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang sudah sesuai dengan pendapat Wahbah Az-Zuhaili?

## RIWAYAT HIDUP

Penulis dilahirkan di Purbabaru pada tanggal 09 Maret 1994, putri dari pasangan Alm Lahmuddin Batubara, dan Kholilah Rangkuti penulis adalah anak ke empat dari empat bersaudara.

Penulis menyelesaikan pendidikan tingkat SD di SDN di Purbabaru pada tahun 2006, tingkat SLTP dan SLTA di Pesantren Musthafawiyah Purbabaru dan selesai pada tahun 2013.

Pada masa pendidikan perkuliahan dari tahun 2013 penulis aktif mengikuti perkuliahan dan kegiatan mahasiswa yang diadakan oleh Universitas Islam Negeri atau Sumatera Utara pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum.