

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA MENYEWA
TANAH MILIK PRIBADI DI KELURAHAN KARANGPOH
KECAMATAN TANDES**

SKRIPSI

Oleh:

Afifah Putri Nurfaida

NIM. C02218004



Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Fakultas Syariah Dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

2022

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Afifah Putri Nurfaida
NIM : C02218004
Fakultas/Jurusan/Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Perdata Islam/
Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa
Tanah Milik Pribadi Di Kelurahan Karangpoh
Kecamatan Tandes

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/ karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 13 April 2022

Saya yang menyatakan,



Afifah Putri Nurfaida
NIM. C02218004

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Afifah Putri Nurfaida NIM C02218004 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqosahkan.

Surabaya, 17 Maret 2022

Pembimbing,



Dr. Achmad Yasin, M.Ag
NIP. 196707271996031002

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Afifah Putri Nurfaida (C02218004) ini telah dipertahankan didepan sidang Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN sunan Ampel Surabaya pada hari Selasa, tanggal 12 April 2022 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi

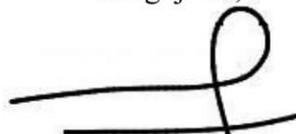
Penguji I,


Drs. Achmad Yasin, M.Ag
NIP. 196707271996031002

Penguji II,


Dr. Hj. Nurhayati, M.Ag
NIP. 196909071994032001

Penguji III,


Agus Solikin, S.Pd., M.S.I
NIP. 198608162015031003

Penguji IV,


Dr. Riza Mulazam Luthfy, S.H., M.H
NIP. 198611092019031008

Surabaya, 12 April 2022
Menegaskan,
Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Dekan,



Prof. Dr. H Masruhan, M.Ag
NIP.195904041988031003



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax. 031-8413300 E-mail:
perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Afifah Putri Nurfaida
NIM : C02218004
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
E-mail : afifahputrinurfaida@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah:

Skripsi Tesis Disertasi Lain-lain (.....)

Yang berjudul:

Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik Pribadi Di Kelurahan Karangpoh Kecamatan Tandes

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikan, dan menampilkan/ mempublikasikan di internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan/atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 17 Juli 2022

Penulis.

Afifah Putri Nurfaida

Manusia di dalam kehidupan sehari-harinya mempunyai ikatan yang erat dengan tanah disamping kebutuhan pokok lainnya yang mempengaruhi kelangsungan hidup mereka. Mobil, rumah, kantor, lapangan olahraga, manusia, dan lain-lain, semua menggantungkan keberadaannya dengan tanah untuk berdiri.

Kebutuhan tanah saat ini semakin meningkat dan membuat masyarakat yang memerlukan tanah bertambah banyak sehingga masalah sewa-menyewa tanah merupakan masalah yang menarik. Persoalan kepemilikan tanah merupakan masalah yang penting sehingga dalam pelaksanaan sewa menyewa harus bersikap bijaksana dalam proses penyelesaiannya.

Seperti halnya praktik sewa menyewa yang dilakukan oleh masyarakat di Kelurahan Karangpoh Kecamatan tandes. Lebih tepatnya di alamat Tubanan Baru Utara Blok F No. 21 RT.001/RW.007. Terdapat proses perjanjian sewa menyewa tanah antara pemilik lahan dan penyewa yang dalam akadnya menggunakan akad *ijārah*. Pengertian dari akad *ijārah* sendiri sudah dijelaskan pada penjelasan sebelumnya. Penulis menetapkan masalah ini sebagai akad *ijārah* karena praktik yang dilakukan menggunakan objek sebuah lahan atau tanah yang kemudian disewakan manfaatnya kepada pihak penyewa dengan biaya dan jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Pihak penyewa sepakat akan mendirikan sebuah rumah hunian di atas tanah yang sudah disewa tersebut dan telah diberi izin oleh pemilik

I. Sistematika Pembahasan

Skripsi tersusun dalam 5 bab dan pada masing-masing bab berisi sub bab pembahasan yang bertujuan untuk memudahkan dalam memahami isi dari skripsi, adapun penataannya sebagai berikut:

Bab pertama berisikan Pendahuluan, dan di dalamnya terdapat sub bab latar belakang masalah, identifikasi dan Batasan masalah, rumusan masalah, kajian Pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua membahas tentang landasan teori, dimana berisikan mengenai konsep umum mengenai sewa menyewa meliputi definisi sewa menyewa, dasar hukum sewa menyewa, rukun dan syarat sewa menyewa, hak dan kewajiban para pihak. Berlanjut pada pembahasan teori denda yang meliputi pengertian denda, dasar hukum denda, pemberlakuan denda hukum Islam. Kemudian pembahasan Fatwa DSN No.112/DSN-MUI/IX/2017 tentang *ijārah*.

Bab ketiga berisi mengenai deskripsi profil dari alamat Tubanan Baru Utara Blok F No. 21 dan juga membahas mengenai pengutaraan data yang termuat uraian mekanisme sewa menyewa tanah milik pribadi di Kelurahan Karangpoh Kecamatan Tandes.

Bab keempat membahas mengenai analisis masalah, yang berisikan analisis sewa menyewa tanah milik pribadi di Kelurahan Karangpoh Kecamatan Tandes, analisis pelaksanaan kompensasi sewa menyewa tanah akibat wanprestasi di Kelurahan Karangpoh Kecamatan Tandes, dan analisis

Setelah itu Bu Marpuah mulai mempromosikan tanah yang akan dimanfaatkan tersebut. Beberapa saat kemudian, Pak Arif berminat untuk memanfaatkan tanah milik Bu Marpuah dijadikan sebagai rumah hunian. Dan akhirnya mereka bersepakat untuk melakukan sewa menyewa dengan beberapa persyaratan yang sudah disetujui.

Pada awal terjadinya akad, Bu Marpuah selaku pemilik lahan melakukan perjanjian tertulis dengan Pak Arif, yakni pembayaran dilakukan per tahun sebesar Rp. 7.000.000. Akhirnya Pak Arif menyetujui dan sewa menyewa dimulai di tanggal 20 Januari 2021.

Di tahun 2021 pembayaran dilakukan sesuai dengan perjanjian. Ditahun ke dua terdapat perubahan jumlah pembayaran dikarenakan pihak penyewa tidak menjalankan perjanjian dengan semestinya, yakni didalam perjanjian disebutkan bahwa Pak Arif akan membangun rumah hunian tetapi ditahun berikutnya rumah tersebut dijadikan sebagai rumah kost. Sehingga pemilik tanah meminta kompensasi tambahan untuk denda di pembayaran selanjutnya dan seterusnya. Itulah latar belakang terjadinya transaksi sewa menyewa antara pihak menyewa dengan pihak yg menyewa.

C. Penghasilan Sewa Menyewa

Pada tahun 2021 merupakan tahun terjadinya akad sewa menyewa yang dilakukan oleh bu Marpuah dan pak Arif. Didalam perjanjian telah disetujui harga sewa dan pembayaran dilakukan per tahun. Di tahun pertama Pak Arif membayar lunas harga sewa sebesar Rp. 7.000.000.

kemudian Pihak Kedua berminat untuk memanfaatkan lahan tersebut untuk dibangun menjadi rumah hunian. Saat melakukan pertemuan oleh kedua belah pihak, akhirnya mereka bersepakat untuk melakukan sewa menyewa dengan persyaratan yang sudah di setujui dari masing-masing pihak.

Kedua belah pihak melakukan perjanjian tertulis yang didalamnya memuat hal-hal kesepakatan sewa menyewa, harga dan pembayaran, jaminan, pembebanan biaya dan perawatan, hak dan kewajiban, kerusakan dan bencana alam, syarat pemutusan hubungan pihak kedua, syarat pemutusan hubungan pihak pertama, masa berakhir kontrak, hal-hal lain, dan penyelesaian perselisihan. Untuk harga sewa keduanya sepakat untuk pembayaran dilakukan per tahun dengan harga Rp. 7.000.000. Sehingga sewa menyewa tersebut dimulai pada tanggal 20 Januari 2021 dan berakhir 20 Januari 2022.

Pihak Kedua melakukan pembayaran di awal perjanjian dengan dibayarkan lunas. Dari hasil pembayaran tersebut digunakan oleh Pihak pertama untuk kebutuhan transportasi ke Kalimantan. Pada bulan Februari Pihak Pertama dan keluarga pergi ke Kalimantan untuk sementara karena terdapat perjanjian kerja. Beliau menetap di rumah kontrakan selama 4 bulan.

Di bulan Mei tahun 2021 Pihak Pertama Kembali ke Surabaya dan mengetahui bahwa Pihak Kedua telah mendirikan bangunan kost tanpa sepengetahuannya, bahkan rumah kost tersebut sudah berpenghuni.

Kemudian Pihak Pertama meminta kejelasan kepada Pihak Kedua karena dianggap telah melanggar perjanjian yang sudah disepakati.

Setelah kedua belah pihak bertemu, akhirnya pihak pertama meminta uang denda kepada pihak kedua karena sudah melanggar perjanjian. Pihak pertama meminta denda sebesar Rp. 2.000.000. Pihak kedua setuju dengan keputusan yang diberikan dan membayarkan denda tersebut. Sehingga untuk pembayaran sewa di tahun berikutnya berubah menjadi Rp. 9.000.000 / tahun.

Dalam pembayaran denda tersebut pihak kedua meminta waktu pelunasan selama satu bulan, pihak pertama tidak keberatan dengan syarat sesuai dengan kesepakatan. Kemudian pihak kedua memutuskan untuk memperpanjang masa kontrak dikarenakan minat masyarakat terhadap rumah kost milik pihak kedua meningkat. Namun kontrak yang disepakati oleh kedua belah pihak untuk kontrak berikutnya, yaitu sewa menyewa dilakukan setiap 5 tahun sekali dengan total pembayaran Rp. 45.000.000 / 5 tahun. Dalam perubahan biaya sewa untuk kontrak berikutnya tidak dilakukan dengan perjanjian tertulis, hanya perantara lisan antara pihak pertama dan pihak kedua.

B. Pelaksanaan Kompensasi Terhadap Sewa Menyewa Tanah Akibat Wanprestasi di Kelurahan Karangpoh Kecamatan Tandes

Adanya perbedaan perjanjian antara pihak pemilik lahan dengan penyewa lahan yang mulanya berjanji akan membangun rumah hunian

ditetapkan. Semula harga sewa yang sudah disepakati yaitu sebesar Rp. 7.000.000, dengan adanya perjanjian baru maka harga sewa berubah menjadi Rp. 9.000.000 per tahunnya. Namun kontrak yang disepakati oleh kedua belah pihak untuk kontrak berikutnya, yaitu sewa menyewa dilakukan setiap 5 tahun sekali dengan total pembayaran Rp. 45.000.000 / 5 tahun.

3. Menurut hukum Islam berdasarkan teori *ijārah* terhadap sewa menyewa lahan milik pribadi ini dinilai tidak sesuai dengan rukun dan syarat *Ijārah*. Hal tersebut dikarenakan adanya kecacatan dalam akad *Ijārah* tersebut. Manfaat objek sewa seharusnya diketahui oleh kedua belah pihak dengan jelas karena menghindari terjadinya perselisihan. Dalam praktik ini, Pak Arif selaku *Musta'jir* mengganti kegunaan manfaat objek sewa tanpa sepengetahuan pemilik lahan. Sedangkan menurut fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 yang dianggap tidak sesuai dengan pasal yang ada didalamnya yakni manfaat dalam sewa harus jelas diketahui oleh kedua belah pihak dan bagi *Musta'jir* boleh menyewakan kembali objek sewa dengan syarat harus sudah diizinkan oleh *mu'jir*. Dimana dalam kasus ini, Pak Arif mengalih fungsikan manfaat objek menjadi rumah kost yang sejatinya ialah menyewakan tempat untuk ditinggali dengan sejumlah pembayaran, sehingga pembangunan rumah kost bisa dianggap melakukan penyewaan kembali objek sewa.

- Irfan, Nurul dan Masyrofah. *Fiqh Jinayah*. Jakarta: Amzah, 2013.
- Jazil, Saiful. *Fiqh Mu'āmalah*. Surabaya: Uin Sunan Ampel Press, 2014.
- Kariem, Helmi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Grafindo Persada, 2003.
- Khamsiyah, Siti. “Analisis Teori Ijarah Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik Pemkot Surabaya oleh Rukun Tetangga (RT) 01 Kepada Para Pedagang di Tandes Surabaya”. Skripsi-UIN Sunan Ampel Surabaya, 2019.
- Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang ingkar janji dan sanksinya, Pasal 36.
- Mardani. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2015.
- Marpuah. *Wawancara*, Surabaya, 04 Februari 2022.
- Muslich, Ahmad Wardi. *Hukum Pidana Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Mustofa, Imam. *Fiqh Mu'āmalah Kontemporer*. Jakarta: Pt Raja Grafindo Persada, 2016.
- Pasal 19 huruf f UU No. 12 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Pasaribu, Chairuman. *Hukum perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 1994.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Bahasa Indonesia*. Jakarta: Pusat Bahasa, 2008.
- Rahman, Abdul. *Fiqh Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017.
- Rohidin. *Pengantar Hukum Islam*. Yogyakarta: Lintang Rasi Aksara Books, 2016.
- Sa'diyah, Mahmudatus. *Fiqh Mu'āmalah II*. Jawa Tengah: Unisnu Press, 2019.
- Sabiq, Sayyid. *Fikih Sunnah*. Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006.
- Semiawan, Conny R. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Grasindo, 2019.
- Sohari dan Ru'fah. *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Sudarsono. *Pokok-pokok Hukum Islam*. Jakarta: Rineka Cipta, 1992.
- Sudiarti, Sri. *Fiqh Mu'āmalah Kontemporer*. Medan: FEBI UIN-SU Press, 2018.
- Sukanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI_Press, 2015.

