

**TELAAH KOMPARATIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM
KONVENSIONAL TERHADAP JUAL BELI TANAH YANG
MASIH DISEWAKAN**

(Studi Kasus di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo)

SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi sebagian syarat-syarat guna memperoleh
gelar sarjana program strata satu (S-1)
pada Fakultas Syari'ah Agama Islam Negeri

Oleh:

IKA NURMALASARI
NIM. 210213102

Pembimbing:

MARTHA ERI SAFIRA, M.H.
NIP.198207292009012011

JURUSAN MUAMALAH FAKULTAS SYARIAH

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)

PONOROGO

2017

ABSTRAK

Ika Nurmalasari (210213102), Telaah Komparatif Hukum Islam dan Hukum Konvensional terhadap Jual Beli Tanah yang Masih Disewakan (Studi Kasus di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo). Jurusan Muamalah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo.

Kata kunci: Jual Beli, Sewa-menyewa, *Koop Brekt Geen Hurr*, *Ijārah*, Hukum Islam, KUHPerdato

Muamalah merupakan hubungan kepentingan sesama manusia untuk memenuhi kebutuhannya. Muamalah dapat ditempuh dengan cara jual beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, upah-mengupah, pinjam-meminjam. Akan tetapi dalam skripsi ini penulis hanya membahas muamalah yang berkaitan dengan sewa-menyewa dan juaal beli. Sewa-menyewa dan jual beli merupakan salah satu bagian terpenting dari kebutuhan ekonomi dan sosial manusia karena dapat menunjang taraf kehidupan. Namun kadangkala transaksi sewa-menyewa dan jual beli menimbulkan permasalahan apabila tidak dilakukan dengan suka sama rela oleh pihak-pihak yang terkait, sebagaimana yang terjadi dalam jual beli tanah yang masih disewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo.

Pada penelitian ini, rumusan masalah yang diteliti sebagai berikut: 1) bagaimana menurut hukum Islam dan hukum konvensional terhadap jual beli tanah yang masih disewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo? 2) bagaimana menurut hukum Islam dan hukum konvensional terhadap status uang sewa dalam kepemilikan tanah yang masih disewakan di Desa Jalen, Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo?

Adapun metode penelitian yang dipakai adalah penelitian kualitatif dengan mengkomperatifkan atau membandingkan antara jual beli tanah yang disewakan menurut hukum Islam dan hukum konvensional. Dengan menggunakan pustaka sebagai acuannya serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dari hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa, Pertama: Jual beli tanah yang masih disewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo dalam hukum Islam, membolehkan karena adanya suatu alasan yang memaksa seorang pemilik untuk menjual tanah yang masih disewakan. Sedangkan dalam hukum konvensional juga membolehkan jual beli tanah yang masih disewakan dan ditetapkan sewa-menyewanya tidak terputus (*Koop Brekt Geen Hurr*). Kedua: uang sewa dalam jual beli tanah yang disewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo seharusnya jatuh ditangan pemilik yang baru akan tetapi apabila ada keridhoan atau kerelaan dari pihak pembeli serta tidak ada pengurangan dari harga jual tanah maka tidak ada permasalahan jika jatuh ditangan pemilik yang lama.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia dikenal sebagai makhluk sosial yaitu makhluk yang ditakdirkan hidup bermasyarakat. Tentunya sebagai makhluk sosial manusia selalu berinteraksi antara satu individu dengan individu lain. Dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia juga memerlukan orang lain. Kebutuhan manusia sangat beragam, sehingga terkadang secara pribadi tidak mampu untuk memenuhinya, dan harus berhubungan dengan orang lain. Hubungan antara satu manusia dengan manusia lain dalam memenuhi kebutuhan, harus terdapat aturan yang menjelaskan hak dan kewajiban keduanya berdasarkan kesepakatan. Aktivitas interaksi antara seseorang dengan orang lain adalah hubungan yang disebut dengan muamalah.¹ Secara umum Muamalah merupakan hubungan kepentingan sesama manusia untuk saling memenuhi kebutuhannya. Sedangkan dalam fiqh Islam muamalah yaitu tukar menukar barang atau sesuatu yang memberi manfaat dengan cara yang ditempuh, seperti jual beli, sewa-menyewa, upah-mengupah, pinjam-meminjam, dan lain sebagainya.

Masalah muamalah senantiasa berkembang dalam kehidupan masyarakat, tetapi dalam perkembangannya perlu sekali adanya perhatian dan

¹Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah (hukum perdata islam)* (Yogyakarta: UII Pres, 2000), 11.

pengawasan, agar tidak menimbulkan kesulitan, ketidakadilan, pemaksaan dari pihak-pihak tertentu, dengan begitu prinsip-prinsip muamalah dapat dijalankan. Dalam Islam, muamalah sendiri meliputi cakupan yang sangat luas, yang terpenting dalam muamalah tersebut tidak ada unsur paksaan dari pihak manapun, sehingga kedua belah pihak sama-sama mendapatkan keuntungan. Dengan demikian, akan terjadi suatu kehidupan yang teratur dan menjadi ajang silaturahmi yang erat. Agar hak masing-masing tidak sia-sia dan guna menjaga kemaslahatan umat, maka semuanya dapat berjalan dengan lancar dan teratur.

Salah satu kegiatan transaksi dalam muamalah adalah jual beli. Jual beli merupakan suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai, secara suka rela diantara kedua belah pihak, yang satu menyerahkan benda dan pihak yang lain menerima sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan oleh *syara'* dan telah disepakati oleh kedua belah pihak. Yang dimaksud dengan ketetapan hukum ialah memenuhi persyaratan-persyaratan, rukun-rukun, objek serta hal-hal lain yang ada kaitannya dengan jual beli. Sedangkan yang dimaksud dengan benda dapat mencakup pada pengertian barang dan uang serta sifat benda tersebut harus dapat dinilai, yakni benda-benda berharga serta dibenarkan juga penggunaannya oleh *syara'*.²

Hal ini untuk menghindarkan unsur-unsur yang tidak dibenarkan *syara'* seperti *riba*, *gharar*, spekulasi, dan lain-lain, sehingga pada akhirnya

² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), 62.

jual beli diperbolehkan berdasarkan Al-Qur'an yaitu Firman Allah dalam Surat Al-Baqarah ayat 275:³

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan Riba”.(QS Al-Baqarah:275)⁴

Berdasarkan ayat diatas, dapat dipahami jika seseorang memilih jual beli itu sebagai upaya untuk mencari rizki tidak boleh bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang digariskan Allah SWT. Dalam al-Qur'an dijelaskan mengenai larangan jual beli yang mengandung unsur taruhan, spekulasi, untung-untungan dan sebagainya. Berbagai jual beli atau bisnis yang mengandung unsur – unsur tersebut tidak sah dan batal.⁵

Masalah jual beli yang dihalalkan dalam agama Islam dengan syarat tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan *syara'*. Dalam melakukan jual beli yang terpenting adalah mencari yang halal sesuai dengan *syara'* yaitu barang atau objek yang halal dan diperbolehkan oleh agama untuk diperjualbelikan atau diperdagangkan dengan cara yang sejujurnya, bersih dari segala sifat yang merusak jual beli, seperti penipuan, perampasan dan riba.

Dalam transaksi jual beli yang sesuai dengan kehendak Allah adalah menurut prinsip suka sama suka, terbuka dan bebas dari unsur penipuan untuk mendapatkan sesuatu yang ada manfaatnya dalam kehidupan dunia. Prinsip tersebut dijelaskan dalam Al-Qur'an surat an-Nisa' ayat 29:⁶

³ Al-Qur'an, 2:275.

⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, (Semarang: CV. Al Waah, 2004), 58.

⁵ Afzalur Rahman, *Doktrin Ekonomi Islam Jilid IV* (Yogyakarta: Dana Bakti Wakaf, 1996), 146.

⁶ Al-Qur'an, 4:29.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَٰمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ.

Artinya: “*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu*”. (Q.S an-Nisa’:29)⁷

Dalam ayat tersebut dijelaskan bahwa yang menjadi kriteria suatu transaksi yang hak dan sah adalah adanya unsur suka sama suka didalamnya. Dasar suka sama suka kaitannya dengan jual beli yakni tolak ukur dari kejujuran, kepercayaan, dan ketulusan. Dalam transaksi jual beli belum dikatakan sah apabila sebelum ijab qabul dilakukan. Sebab ijab qabul itu menunjukkan rela atau sukanya kedua belah pihak.

Jual beli dianggap sah apabila memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat tersebut ada yang berkaitan dengan orang yang melakukan akad, obyek akad dan ijab qabulnya. Salah satu syarat dalam jual beli yaitu syarat yang berkaitan dengan obyek jual beli harus suci, bermanfaat, bisa diserahkan dan merupakan milik penuh penjual.⁸

Sedangkan dalam hukum perdata pasal 1457 jual beli merupakan suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam pasal 1458 juga disebutkan jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan

⁷ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, 107-108.

⁸ M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta:Logung Pustaka,2009), 58.

harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.⁹

Dari pasal pasal 1457 KUHPer tersebut dapat kita ketahui bahwa jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Dari sisi penjual, penjual wajib menyerahkan suatu kebendaan. Sedangkan dari sisi pembeli, pembeli diwajibkan untuk membayar harga pembelian kebendaan tersebut, yang juga merupakan suatu bentuk perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini adalah uang yang telah ditentukan nilai mata uang dan jumlahnya. Dari pasal 1458 KUHPer tersebut tidak mempersoalkan terhadap siapa jual beli dilaksanakan, selama dan sepanjang kebendaan yang merupakan obyek yang diperjualbelikan adalah sama dan sesuai.

Dalam jual beli juga terdapat syarat yang salah satunya yaitu kepemilikan penuh atau milik penuh. Kepemilikan merupakan ikatan seseorang dengan hak miliknya yang disahkan secara hukum. Kepemilikan juga berarti mempunyai kekuasaan terhadap suatu barang sehingga ia dapat mempergunakannya menurut kehendaknya dan akan berpindah apabila yang mempunyai memindahkannya. Dalam Islam mengenal dua bentuk kepemilikan yaitu kepemilikan sempurna (*milkul tāmman*) dan kepemilikan tidak sempurna (*milkun nāqishah*).¹⁰

⁹ Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2004), 366.

¹⁰ Faisal Badroen, Suhendra, dkk. *Etika Bisnis Islam* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), 110-111.

Kepemilikan sempurna (*milku' tāmman*) yaitu suatu kepemilikan yang meliputi benda dan manfaatnya sekaligus, artinya bentuk benda dan kegunaannya dapat dikuasai, pemilikan *tamm* (kepemilikan penuh) bisa diperoleh melalui banyak cara, misalnya jual beli. Sedangkan kepemilikan tidak sempurna (*milku' nāqishah*) yaitu bila seseorang hanya memiliki salah satu dari benda tersebut, memiliki benda tanpa memiliki manfaatnya atau memiliki manfaatnya tanpa memiliki zatnya, seperti *ijārah*.¹¹

Milik yang sempurna tidak dibatasi dengan masa dan waktu tertentu. Ia hak mutlak tanpa dibatasi dengan waktu, tempat dan syarat. Pemilik juga mempunyai kewenangan mutlak atas harta yang ia miliki, ia bebas melakukan transaksi, investasi dan lainnya, karena ia memiliki zat harta dan manfaatnya. Hak milik sempurna tidak berakhir kecuali dengan perpindahan hak kepada orang lain dengan cara-cara tasarruf yang memindahkan hak milik sah tersebut. Dalam kepemilikan tidak sempurna dapat dibatasi dengan waktu, tempat ataupun persyaratan tertentu. Pemilik manfaat harus mengembalikan barang kepada pemiliknya setelah selesai menggunakannya atau telah berakhir masa perjanjian.

Pemilikan manfaat adalah hak untuk memanfaatkan harta benda orang lain melalui sebab-sebab yang dibenarkan. Kepemilikan tersebut dapat diperoleh salah satunya dari *ijārah*. *Ijārah* merupakan suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu. Dalam hal ini *ijārah* dikategorikan sebagai kepemilikan tidak

¹¹ Atik Abidah, *Fiqih Muamalah* (Ponorogo: STAIN Po Press, 2006), 39.

sempurna. Karena penyewa hanya memanfaatkan harta benda milik orang lain tanpa memiliki penuh dari obyek sewa.

Ijārah merupakan pemindahan pemilikan manfaat dengan kompensasi. Penyewa berhak mendapatkan manfaat atas barang yang disewakan, namun tidak memiliki hak atas apa pun bentuk fisik barang yang disewakan. Dalam *ijārah* obyeknya harus bisa diserahkan dan pemanfaatannya harus bersifat tidak dilarang oleh syariah. *Ijārah* juga merupakan suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pergantian.¹² Sesuai dengan dasar hukum *ijārah* yang terdapat pada al-Qur'an Surat AL-Thalaq ayat 6:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُدُّوهُنَّ أَرْضَهُنَّ

Artinya: “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu memberikan pembayaran menurut yang patut.” (Q.S Al-Thalaq:6)¹³

Dari ayat diatas dapat diambil kesimpulan bahwa *ijārah* diperbolehkan dalam islam asalkan dengan memberikan imbalan atau upah yang sesuai. Dalam akad *ijārah* yang perlu diperhatikan adalah bahwa pembayaran oleh penyewa merupakan imbal balik dari manfaat yang telah ia nikmati. Maka yang menjadi manfaat dari akad *ijārah* adalah manfaat itu sendiri, bukan bendanya. Benda bukan lah obyek dalam akad ini, meskipun akad *ijārah* kadang-kadang menganggap benda sebagai obyek dan sumber manfaat.

Setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan di kantor pertanahan untuk dicatat dalam buku tanah, setelah sebelumnya dibuat akta peralihan hak

¹² Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*. Juz 13. (Bandung: PT. Al-Ma'arif. 1987), 15.

¹³ Al-Qur'an, 65:6.

oleh pejabat yang berwenang, yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selanjutnya, nama pemilik semula yang ditulis dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dan diganti dengan nama pemilik yang baru, dengan keterangan sudah dilakukan misalnya jual beli atas tanah tersebut.

Dalam kehidupan masyarakat sering kali terdapat transaksi jual beli dan sewa menyewa yang dilakukan untuk memperoleh kemudahan tanpa mengetahui apakah jual beli dan sewa menyewa yang dilakukan itu sesuai dengan konsep Islam ataukah bertentangan. Faktor itu semua dilakukan karena kurangnya pengetahuan masyarakat tentang konsep jual beli dan sewa menyewa tersebut, seperti yang dilakukan oleh masyarakat Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo yang melakukan jual beli tanah yang masih berada dalam masa sewa atau belum jatuh tempo.

Dalam peralihan hak milik yaitu dengan jual beli yang dilakukan masyarakat Desa Jalen, Kecamatan Balong, Kabupaten Ponorogo merupakan jual beli yang masih dalam masa sewa. Dimana praktek jual beli tersebut, tanah yang dijadikan obyek jual beli masih berada dalam masa sewa atau belum jatuh tempo. Pemilik tanah melakukan jual beli tanah tersebut dengan orang lain bukan dengan orang yang menyewanya. Dalam melakukan penjualan tanah yang disewakan tersebut pemilik tanah memberitahu kepada penyewa. Bahwasannya tanah yang disewakan tersebut akan dijual kepada orang lain.¹⁴

¹⁴ Hasil wawancara *Nara Sumber Sudarmanto* pada tanggal 10 Oktober 2016 jam 08.00.

Penyewa pun juga memberikan ijin kepada pemilik tanah. Karena ia memiliki tanah tersebut berada dalam kepemilikan tidak sempurna. Kepemilikan tidak sempurna yaitu penyewa hanya mengambil manfaat dari tanah tersebut. Kepemilikan sepenuhnya tetap pada pemilik awal, ia lebih berkuasa atas tanah sewa tersebut. Penyewa memanfaatkan tanah sewa yang letaknya strategis tersebut untuk mendirikan sebuah bengkel las. Akan tetapi pemilik tanah tidak boleh merugikan pihak penyewa, penyewa masih memiliki hak-hak yang harus dipenuhi ketika perjanjian dengan akad sewa-menyewa.¹⁵

Dalam melakukan sewa menyewa tentu saja ada hak-hak penyewa yang harus terpenuhi. Hak penyewa salah satunya yaitu menghabiskan masa kontrak yang telah disepakati diawal. Masa sewanya yang disepakati antara pemilik tanah dan penyewa diawal yaitu selama lima tahun. Karena pembayarannya juga dilakukan cash dalam jangka waktu lima tahun. Sehingga meskipun tanah tersebut kepemilikannya dipindahkan kepada orang lain melalui jual beli penyewa tetap mengambil manfaat dari tanah sewa tersebut sampai pada akhir masa sewa. Perpindahan kepemilikan pun dilakukan karena jual beli. Sehingga mengakibatkan tanah sewa tersebut yang memiliki pembeli baru.

Dengan adanya kenyataan seperti ini, maka praktek jual beli syari'at Islam dan menurut hukum perdata harus benar-benar diamalkan dalam kesehariannya, sehingga kesejahteraan sosial masyarakat akan terwujud. Berangkat dari latar belakang itulah penulis ingin mengetahui transaksi jual

¹⁵ Ibid.,

beli yang dilakukan masyarakat secara mendalam dan membahasnya dalam bentuk skripsi dengan judul: Telaah Komparatif Hukum Islam dan Hukum Konvensional Terhadap Jual Beli Tanah yang Masih Disewakan (Studi Kasus di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, dapat diambil beberapa rumusan masalah yaitu diantaranya:

1. Bagaimana tinjauan hukum Islam dan hukum konvensional terhadap jual beli tanah yang disewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam dan hukum konvensional terhadap status uang sewa dalam kepemilikan tanah yang masih disewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan diadakannya penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui transaksi jual beli tanah yang masih disewakan menurut hukum Islam dan hukum konvensional.
2. Untuk mengetahui status uang sewa dalam kepemilikan tanah yang masih disewakan menurut hukum Islam dan hukum konvensional.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang penulis harapkan adalah sebagai berikut:

1. Manfaat ilmiah, secara teoritis penelitian ini diharapkan sebagai sumbangsih dalam rangka memperkaya khasanah pengetahuan dalam bidang fiqih muamalah.
2. Hasil penelitian ini dapat dijadikan pertimbangan untuk lebih memperhatikan jual beli dan sewa menyewa yang sesuai dengan hukum oleh penjual dan pembeli serta penyewa maupun yang menyewakan serta masyarakat Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo.

E. Kajian Pustaka

Penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian lapangan dengan menggunakan telaah komperatif yaitu hukum Islam dan hukum konvensional, akan tetapi penulis juga memerlukan literatur-literatur yang digunakan sebagai rujukan dalam penelitian ini. Literatur tersebut berupa karya-karya ilmiah dalam bentuk skripsi yang membahas secara langsung maupun tidak langsung masalah jual beli tanah dan sewa-menyewa atau *ijārah*. Disini penulis hanya menyinggung sebagian dari karya ilmiah.

Beberapa karya tulis ilmiah yang pernah membahas jual beli adalah karya tulis ilmiah yang berbentuk skripsi yang membahas tentang jual beli diantaranya skripsi karya Uly Arifatul Mufarida. Dengan judul Analisa Fiqh Terhadap Jual Beli Rumah di Perumahan Puri Asoka. Dalam skripsi ini membahas bagaimana analisis *Fiqh* terhadap akad jual beli rumah di Perumahan Puri Asoka. Hasil pembahasan ini dapat disimpulkan bahwa akad yang digunakan dalam jual beli secara umum adalah diperbolehkan menurut *fiqh* karena terdapat unsur kerelaan dan adanya sikap saling tolong menolong

antara kedua belah pihak. Sedangkan menurut Jumhur Ulama, ketika terjadi akad, barang tersebut (rumah) belum ada wujudnya dan tidak bisa diserahkan kepada pembeli. Selain itu penyelesaian sengketa antara penjual dan pembeli mengenai kerusakan bangunan rumah setelah penyerahan rumah ada garansi selama tiga bulan.¹⁶

Kemudian skripsi karya Mar'atus Shalichah dengan judul Studi Komperatif tentang Jual Beli Barang yang Disewakan Menurut Imam Hanafi dan Imam Syafi'i. Dalam permasalahan ini dapat disimpulkan pendapat Imam Syafi'i tentang jual beli barang yang disewakan adalah boleh dan sah. Sedangkan menurut Imam Hanafi tidak sah atau melarang jual beli barang yang disewakan.¹⁷

Kemudian skripsi karya Hadi Purnomo Syahputro dengan judul Penyewaan Barang Sewaan (studi kasus tanah asset PJTKA PT. Kereta Api (persero) daerah operasi VII Madiun Wilayah Ponorogo). Dalam skripsi ini dapat disimpulkan akad yang dilakukan dalam transaksi sewa menyewa telah sesuai dengan akad ijarah dan diperbolehkann menurut hukum Islam karena telah terpenuhi syarat dan rukunnya. Tindakan yang dilakukan oleh penyewa untuk menyewakan ulang tanah asset kepada pihak lain tanpa seizin pemilik

¹⁶ Uly Arifatul Mufarida, *Analisa Fiqh Terhadap Jual Beli Rumah di Perumahan Puri Asoka*, (Skripsi, Stain Ponorogo, 2011).

¹⁷ Mar'atus Shalichah, *Studi Komperatif tentang Jual Beli Barang yang Disewakan Menurut Imam Hanafi dan Imam Syafi'i*, (Skripsi: Stain Ponorogo, 2013).

atau pihak pertama tidak diperbolehkan karena telah mencederai akad yang telah ditentukan.¹⁸

Berbeda dengan kajian yang pernah dilakukan sebelumnya, yaitu obyek yang dijadikan jual beli yaitu tanah yang masih disewa oleh orang lain, sedangkan masa sewanya juga belum berakhir. Berarti terjadi perpindahan kepemilikan atas tanah yang disewakan tersebut. Dalam penelitian ini obyek yang dijadikan jual beli yaitu tanah yang disewakan dimana masa sewanya belum berakhir. Penelitian ini juga akan menggali informasi secara detail mengenai jual beli tanah yang disewakan. Dan penulis akan melakukan penelitian secara detail tentang pembahasan tersebut dengan judul “Telaah Komparatif Hukum Islam dan Hukum Konvensional Terhadap Jual Beli Tanah yang Masih Disewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo.

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan dan Jenis Penelitian

a. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini bersifat pendekatan deskriptif kualitatif, yaitu menjelaskan kondisi-kondisi keadaan aktual dari unit penelitian, atau prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata yang tertulis atau lisan dari orang-orang dan pelaku

¹⁸ Hadi Purnomo Syahputro, *Penyewaan Barang Sewaan (studi kasus tanah asset PJTKA PT. Kereta Api (persero) daerah operasi VII Madiun Wilayah Ponorogo)*, (Skripsi: Stain Ponorogo, 2011).

yang dapat diamati.¹⁹ Pengkajian dan penelaahannya yaitu dengan metode komparatif. Metode komparatif yaitu dengan membandingkan antara hukum Islam dan hukum konvensional.

b. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dilakukan adalah penelitian lapangan (*field research*). Dengan cara mencari data secara langsung dengan melihat obyek yang akan diteliti. Dimana peneliti sebagai subyek (pelaku) penelitian.²⁰

Penelitian kualitatif adalah penelitian dengan alasan bahwa dalam kegiatan ini, peneliti tidak menggunakan angka dalam mengumpulkan data dan memberikan penafsiran terhadap hasilnya, akan tetapi dalam hal tertentu peneliti boleh menggunakan angka.²¹

Sedangkan dalam penelitian yang peneliti gunakan menggunakan pendekatan kualitatif yaitu dengan cara memaparkan informasi faktual yang diperoleh dari beberapa informan baik dari pemilik tanah, penyewa tanah dan pembeli tanah yang masih disewakan tersebut.

2. Kehadiran Peneliti

Dalam penelitian kualitatif ini, peneliti merupakan aktor sentral dan pengumpul data. Peneliti hadir langsung ke lapangan untuk meneliti

¹⁹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosada Karya, 2003), 3.

²⁰ Aji Damanuri, *Metodologi Penelitian Mu'amalah* (Ponorogo: STAIN Ponorogo Press, 2010), 6

²¹ Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2009), hal, 100

obyek penelitian. Sementara instrumen lain selain manusia sebagai pendukung.

3. Lokasi Penelitian

Dalam hal ini yang menjadi lokasi penelitian adalah Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo yang hingga saat ini masih melakukan jual beli tanah yang masih disewakan.

4. Sumber Data

Dalam penyusunan skripsi ini diperlukan sumber data yang relevan dengan permasalahan sehingga hasilnya dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Adapun sumber data yang diperlukan penulis adalah:

a. Sumber data primer

Sumber data primer yaitu data yang diperoleh atau dikumpulkan peneliti secara langsung dari sumber asli yaitu data subyek tanah (terletak di Desa Jalen) dan pemilik tanah Bapak Sunar, penyewa tanah Bapak Sudarmanto, pembeli tanah Bapak Edi, serta perangkat desa dan masyarakat Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo.

b. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh atau dikumpulkan dari data primer. Penelitian ini menggunakan buku-buku pendukung, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Pokok

Agraria Nomor 5 Tahun 1960, untuk membantu menelaah data-data yang dihimpun dan sebagai komparasi dari sumber data primer.

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara (interview)

Yaitu komunikasi langsung dengan pihak penggali data dengan responden dan informan. Informan disini adalah pemilik tanah, pembeli tanah dan penyewa tanah serta pihak yang dapat memebrikan data-data yang dibutuhkan. Wawancara dilakukan dengan semistruktur dengan tujuan untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka. Dalam melakukan wawancara ini peneliti mendengarkan serta mencatat apa yang dikemukakan oleh informan.

b. Observasi

Yaitu pengamatan langsung terhadap objek penelitian, peristiwa, keadaan atau hal lain yang menjadi data.

c. Dokumentasi

Yaitu mencari data mengenai hal-hal yang berupa catatan buku dan sebagainya. Pengumpulan data ini dilakukan penulis di Kantor Kepala Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo guna memperoleh data tentang keadaan geografis, keadaan demografis, keadaan sosial ekonomi, keadaan pendidikan dan keadaan keagamaan. Serta foto-foto yang dapat dijadikan bukti.

6. Teknik Analisa Data

Untuk menganalisa data yang telah terkumpul dalam rangka mempermudah pembahasan skripsi penulis menggunakan analisa data sebagai berikut:

- a. Metode induktif, yaitu pembahasan yang berangkat dari pengetahuan yang bersifat khusus dan berangkat dari kekhususan tersebut dapat ditarik suatu kesimpulan yang bersifat umum.
- b. Metode komparatif yaitu membandingkan data yang satu dengan yang lainnya, sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan.

7. Pengecekan Keabsahan Data

Keabsahan data dalam suatu penelitian ditentukan dengan menggunakan kriteria kredibilitas. Kredibilitas dapat ditentukan dengan beberapa teknik agar keabsahan data dapat dipertanggung jawabkan. Dalam penelitian ini, untuk menguji kredibilitas data menggunakan teknik sebagai berikut:

a. Perpanjangan Pengamatan

Peneliti tinggal di lapangan penelitian sampai kejenuhan pengumpulan data tercapai. Perpanjangan pengamatan peneliti akan memungkinkan peningkatan derajat kepercayaan data yang dikumpulkan.²²Dengan perpanjangan pengamatan ini, peneliti mengecek kembali apakah data yang telah diberikan selama ini setelah dicek kembali pada sumber data asli atau sumber data yang lain

²²Ibid., 248

ternyata tidak benar, maka peneliti melakukan pengamatan lagi yang lebih luas dan mendalam sehingga diperoleh data yang pasti kebenarannya.²³

Dalam perpanjangan pengamatan ini peneliti kembali ke lapangan kembali untuk memastikan data yang diperoleh sudah benar ataukah masih ada yang perlu diperbaiki atau ditambah.

b. Ketekunan Pengamatan

Meningkatkan ketekunan berarti melakukan pengamatan secara lebih cermat dan berkesinambungan. Dengan cara tersebut maka kepastian data dan urutan peristiwa akan dapat direkam secara pasti dan sistematis.²⁴ Dengan meningkatkan ketekunan itu, maka peneliti dapat melakukan pengecekan kembali apakah data yang telah ditemukan itu salah atau tidak. Demikian juga dengan meningkatkan ketekunan maka, peneliti dapat memberikan deskripsi data yang akurat dan sistematis tentang apa yang diamati.²⁵

Teknik ketekunan pengamatan ini digunakan peneliti agar data yang diperoleh dapat benar-benar akurat. Untuk meningkatkan ketekunan pengamatan peneliti maka peneliti akan membaca berbagai referensi buku maupun hasil penelitian atau dokumentasi-dokumentasi yang terkait dengan jual beli tanah yang disewakan.

²³Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2008), cet. 6, 271

²⁴Ibid., 272

²⁵Ibid.

c. Triangulasi

Triangulasi dalam pengujian kredibilitas ini diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara, dan berbagai waktu. Dengan demikian terdapat triangulasi sumber, triangulasi teknik pengumpulan data, dan waktu.

Pada penelitian ini peneliti menggunakan triangulasi sumber. Dimana peneliti melakukan pengecekan data tentang keabsahannya, membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen dengan memanfaatkan berbagai sumber data informasi sebagai bahan pertimbangan. Dalam hal ini peneliti membandingkan data hasil observasi dengan data hasil wawancara, dan juga membandingkan hasil wawancara dengan wawancara lainnya yang kemudian diakhiri dengan menarik kesimpulan sebagai hasil temuan lapangan.²⁶

G. Sistematika Pembahasan

Dalam rangka mempermudah pemahaman maka dalam pembahasan ini akan disusun secara sistematis sesuai dengan tata urutan dan permasalahan yang ada antara lain:

BAB I : Pendahuluan

Merupakan pendahuluan sebagai dasar pembahasan dalam skripsi ini, yang meliputi beberapa aspek yang berkaitan dengan persoalan skripsi, yang diuraikan menjadi beberapa sub-bab yaitu latar belakang masalah,

²⁶Ibid., 273

rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II : Jual Beli dalam Hukum Islam dan Hukum Konvensional

Bab ini merupakan serangkaian teori yang digunakan untuk menganalisa permasalahan-permasalahan pada bab III. Dalam ini diungkapkan mengenai jual *ijarah* meliputi pengertian *ijarah*, dasar hukum *ijarah*, rukun dan syarat *ijarah*. Sedangkan jual beli dalam hukum Islam meliputi pengertian jual beli, dasar hukum jual beli, rukun dan syarat jual beli. Jual beli dalam hukum perdata meliputi pengertian jual beli, asas dan syarat sahnya suatu perjanjian jual beli, status uang sewa.

BAB III: Praktek Jual Beli Tanah yang Disewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo

Bab ini menjelaskan gambaran umum di wilayah yang akan diteliti meliputi keadaan geografis, keadaan penduduk, keadaan pendidikan, keadaan sosial keagamaan, keadaan sosial ekonomi. Dalam bab ini juga membahas tentang praktek jual beli tanah yang disewakan di Desa Jalen, Kecamatan Balong, Kabupaten Ponorogo.

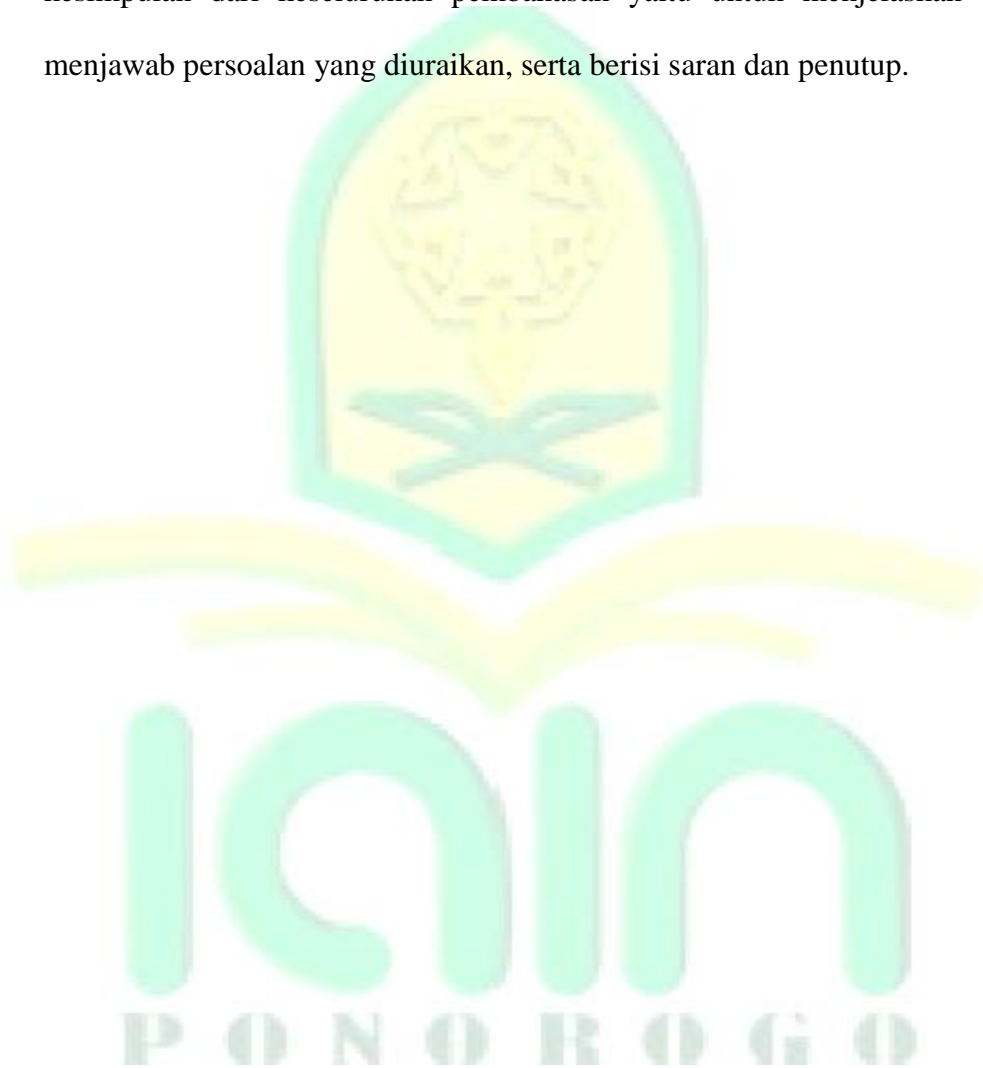
BAB IV: Analisa Hukum Islam dan Hukum Konvensional terhadap Jual Beli Tanah yang Disewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo

Bab ini akan dipaparkan sebuah analisis penulis terkait dengan analisis terhadap telaah komparatif hukum Islam dan hukum konvensional terhadap jual beli tanah yang masih disewakan di Desa Jalen Kecamatan

Balong Kabupaten Ponorogo menurut hukum Islam dan hukum konvensional.

BAB V : Penutup

Merupakan bab yang paling akhir dari pembahasan yang berisikan kesimpulan dari keseluruhan pembahasan yaitu untuk menjelaskan dan menjawab persoalan yang diuraikan, serta berisi saran dan penutup.



BAB II

JUAL BELI DALAM HUKUM ISLAM DAN HUKUM KONVENSIONAL

A. *Ijārah* dan Jual Beli dalam Hukum Islam

1. *Ijārah*

a. Pengertian *Ijārah*

Sewa (*ijārah*) berasal dari kata *al-ajru* artinya menurut bahasa ialah *al-iwadh*, yaitu ganti dan upah. sedangkan secara istilah *ijārah* merupakan akad perjanjian yang berkenaan dengan kemanfaatan mengambil manfaat sesuatu. Menurut Rachmat Syafi'i, *ijārah* secara bahasa adalah *بَيْعُ الْمَنْفَعَةِ* (menjual manfaat).²⁷

Menurut istilah ulama Asy-Syafi'iyah mendefinisikan *ijārah*, antara lain sebagai berikut:

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَقْصُودَةٍ مَعْلُومَةٍ مُبَاحَةٌ قَا بَلَةٌ لِلْبَدْلِ وَالْأَبَا حَةٍ بِعَوَضٍ مَعْلُومٍ

Artinya: “Akad atas sesuatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu”.²⁸

Berdasarkan definisi-definisi diatas, dapat dipahami bahwa *ijārah* adalah menukar sesuatu dengan adanya imbalan. Pihak penyewa menerima manfaat atas sewa, sedangkan pihak pemilik menerima imbalan atas barang yang disewakan.

²⁷ Sohari Sahrani, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011),167.

²⁸ Ibid, 168.

b. Dasar Hukum *Ijārah*

Sewa menyewa berdasarkan ayat-ayat Qur'an, Hadits-Hadits Nabi dan Ijma' Ulama.

1) Menurut al-Qur'an

Sesuai dengan dasar hukum *ijārah* yang terdapat pada al-Qur'an Surat AL-Thalaq ayat 6:²⁹

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُدُّنَهُنَّ أُرْوَاهُنَّ

Artinya: “Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu memberikan pembayaran menurut yang patut.” (Q.S Al-Thalaq:6)³⁰

Dan al-Qur'an Surat Al-Qashash ayat 26:³¹

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya: “Salah seorang dari wanita itu berkata: “Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya””.(QS. Al-Qashash:26).³²

2) *Ijārah* dari al-hadits

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

Artinya: “Berikanlah upah terhadap pekerjaan, sebelum kering keringatnya”.³³

²⁹ Al-Qur'an, 65:6.

³⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, (Semarang: CV. Al Waah, 2004), 817.

³¹ Al-Qur'an, 28:26.

³² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, 547.

³³ Ibnu Mas'ud, *Fiqh Madzhab Syafi'i (Edisi Lengkap) Buku 2: Muamalat, Munakahat, Jinayat* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2007), 142.

3) *Ijma'*

Adapun dasar hukum *ijārah* menurut *Ijma'* ialah bahwa semua ulama telah sepakat terhadap keberadaan praktek *ijārah* ini, meskipun mereka mengalami perbedaan dalam tataran teknisnya.³⁴

c. Rukun dan Syarat *Ijārah*

Syarat akad *ijārah* yang dikaitkan dengan beberapa rukunnya antara lain:³⁵

- 1) Syarat yang terkait dengan *Akid* (pihak yang berakad/ *Mu'jir* dan *Musta'jir*).

Mu'jir dan *Musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akad sewa menyewa atau upah mengupah, *Mu'jir* adalah orang yang orang yang menyewakan atau yang memberi upah, sedangkan *Musta'jir* adalah orang yang menyewa sesuatu atau orang yang menerima upah. Menurut Madzhab Syafi'i dan Hanbali, kedua orang yang berakad telah berusia akil *baligh*, sementara menurut madzhab Hanafi dan Maliki, orang yang berakad cukup dengan batas *mumayyiz* dengan syarat mendapatkan persetujuan wali.

- 2) Syarat yang terkait dengan *ma'qud alaih* (obyek sewa)
 - a) Obyek sewa bisa diserahterimakan, artinya barang sewaan tersebut adalah milik sah *mu'jir* (orang yang menyewakan).

³⁴ Qamarul Huda, *Fiqh Mu'amalah* (Yogyakarta:Teras, 2011), 79.

³⁵ M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dala lembaga keuangan syari'ah* (Yogyakarta: Logung Printika, 2009), 183-187.

- b) Mempunyai manfaat menurut syara' yaitu manfaat yang menjadi obyek *ijārah* diketahui sempurna dengan cara menjelaskan jenis dan waktu manfaat ada di tangan penyewa.
 - c) Upah diketahui oleh kedua belah pihak.
 - d) Obyek *ijārah* dapat diserahkan dan tidak cacat.
 - e) Obyek *ijārah* adalah sesuatu yang diharamkan oleh syara'.
- 3) Syarat yang terkait dengan shighat (akad/ijab qabul)

Pada dasarnya persyaratan yang terkait dengan ijab dan qabul sama dengan persyaratan yang berlaku pada jual beli, kecuali persyaratan yang menyangkut dengan waktu. Di dalam *ijārah*, disyaratkan adanya batasan waktu tertentu. Maka, *ijārah* (sewa) dengan perjanjian untuk selamanya tidak diperbolehkan.

Ijab qabul yang dilaksanakan antara *mu'jir* dan *musta'jir* misalnya: “aku sewakan tanah ini kepadamu dengan harga 750.000 pertahun dengan jangka waktu lima tahun,” maka *musta'jir* menjawab “aku terima sewa tanah tersebut dengan harga dan jangka waktu yang telah ditentukan.

2. Jual Beli

a. Pengertian Jual Beli

Jual beli (الْبَيْعُ) artinya menjual, mengganti dan menukar (sesuatu dengan sesuatu yang lain). Kata, بَيْعٌ dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yaitu kata : الشُّرَاءُ (beli). Dengan

demikian kata: *الْبَيْعُ* berarti kata “jual” dan sekaligus juga berarti kata “beli”.

Definisi jual beli menurut ulama Hanafiyah didefinisikan sebagai berikut:

مُبَا دَلَةٌ مَالٍ بِمَالٍ عَلَيَّ وَجِهٍ مَخْصُوصٍ

Artinya: “Saling menukarkan harta melalui cara tertentu”, atau”

مُبَا دَلَةٌ شَيْئٍ مَرَّ غُوبٍ فِيهِ عَلَيَّ وَجِهٍ مُفِيدٍ مَخْصُوصٍ

Artinya: “ Tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat”.³⁶

Unsur-unsur definisi yang dikemukakan ulama Hanafiyah mengenai jual beli cara yang khusus adalah *ijāb* dan *qabūl* atau juga bisa melalui saling memberikan barang dan menetapkan harga antara penjual dan pembeli. Selain itu harta yang diperjualbelikan itu harus bermanfaat bagi manusia, seperti menjual bangkai, minuman keras dan darah tidak dibenarkan.³⁷

Perdagangan atau jual beli menurut bahasa berarti *al-bay'*, *al-tijārāh* dan *al-mubādalah*. Sedangkan menurut istilah (terminnologi) yang dimaksud dengan jual beli adalah: suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara suka rela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain

³⁶ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Mu'amalat)* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004), 110.

³⁷ *Ibid.*, 113.

menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang dibenarkan *syara'* dan disepakati.³⁸

b. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli merupakan sarana tolong menolong antara sesama manusia, yang Islam membolehkan berdasarkan ayat-ayat Qur'an, Hadith-Hadith Nabi dan Ijma' Ulama.

1) Dasar hukum menurut Al-Qur'an

Dasar hukum jual beli yaitu didalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 275.³⁹

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: "Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan Riba".(QS Al-Baqarah:275)⁴⁰

Dan Al-Qur'an Surat an-Nisa' ayat 29.⁴¹

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَحْسَبُوا

نَجْوَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ.

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu". (Q.S an-Nisa':29)⁴²

2) Dasar Hukum Menurut Hadith Nabi SAW

عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَحُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ (رواه البزاروالح حم عن رفاة ابن
الرافع)

³⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'amlah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), 68.

³⁹ Al-Qur'an. 2:275.

⁴⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, 58.

⁴¹ Al-Qur'an. 4:29

⁴². Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, 107-108.

Artinya: “Nabi SAW ditanya tentang mata pencaharian yang baik, beliau menjawab, seseorang bekerja dengan tangannya dan setiap jual beli yang mabrur”. (HR. al-Bazar)⁴³

3) Dasar Hukum Menurut *Ijma'*

Selain Al-Qur'an dan Al-Hadits, ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhannya sendiri tanpa ada bantuan dari orang lain, namun demikian bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai.⁴⁴

c. Rukun dan Syarat Jual Beli

Hukum Islam sangat menekankan agar dalam proses jual beli para pihak dalam jual beli memperlihatkan syarat dan rukun yang telah ditentukan, karena apabila salah satunya tidak terpenuhi berpotensi jual beli tidak sah atau batal.

Adapun syarat dalam rukun jual beli adalah sebagai berikut:

1) Penjual dan pembeli, yaitu dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- a) Bukan dipaksa (kehendaknya sendiri).
- b) Sehat akalnya, orang yang gila atau bodoh tidak sah jual belinya.
- c) Sampai umur atau baligh.

⁴³ Abu Abdullah Nasaburriyu Al-Ma'ruf Bil Hakam Mutawafi, *Mustadrak 'Ala Shohihayni Jilid 2* (Berut: Darul Fikri, 2002), 143.

⁴⁴ Rachmat Syafei, *Fiqih Mu'amalah untuk UIN, STAIN, PTAIS dan Umum* (Bandung: Pustaka Setia, 2006), 75.

d) Keadaannya tidak *mubādhir* (pemboros), karena harta orang yang *mubādhir* itu di tangan walinya.⁴⁵

2) Benda yang diperjualbelikan, dengan syarat yaitu:

a) Bersih barangnya

Yang dimaksud bersih barangnya ialah barang yang diperjualbelikan bukanlah benda yang dikualifikasikan sebagai benda yang najis atau digolongkan yang diharamkan.⁴⁶ Menurut jumhur Ulama, segala bentuk barang yang najis dilarang untuk diperjualbelikan. Akan tetapi madhhab Hanafi dan madhhab Zhahiri mengecualikan barang yang ada manfaatnya, hal itu dinilai halal untuk dijual, untuk itu mereka mengatakan: “Diperbolehkan seseorang menjual kotoran-kotoran/tinja dan sampah-sampah yang mengandung najis oleh karena sangat dibutuhkan guna untuk keperluan perkebunan. Barang-barang tersebut dapat dimanfaatkan sebagai bahan bakar perapian dan juga dapat digunakan sebagai pupuk tanaman.”⁴⁷

b) Dapat dimanfaatkan

Yang dimaksud dengan barang yang bermanfaat adalah kemanfaatan barang tersebut sesuai dengan ketentuan hukum Islam (*syari'at* Islam). Maksudnya pemanfaatan barang tersebut tidak bertentangan dengan norma-norma agama. Misalnya kalau sesuatu barang dibeli yang tujuannya pemanfaatan untuk berbuat

⁴⁵ Sudarso, *Pokok-Pokok Hukum Islam* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1992), 396.

⁴⁶ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 132.

⁴⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah, XII, Terj. Mudzakir AS* (Bandung: al-Ma'arif, 1998), 54.

yang bertentangan dengan syari'at Islam maka barang tersebut dapat dikatakan tidak bermanfaat.⁴⁸

c) Milik orang yang melakukan akad

Maksudnya, bahwa orang yang melakukan perjanjian jual beli atas sesuatu barang adalah pemilik sah barang tersebut dan telah mendapat izin dari pemilik sah barang tersebut. Dengan demikian jual beli barang yang dilakukan oleh orang yang bukan pemiliknya atau berhak berdasarkan kuasa pemilik, dipandang sebagai perjanjian jual beli yang batal.⁴⁹

d) Mampu menyerahkan

Yang dimaksud dengan mampu menyerahkan ialah penjual (baik sebagai pemilik atau sebagai kuasa) dapat menyerahkan barang yang dijadikan sebagai obyek jual beli sesuai dengan bentuk dan jumlah yang diperjanjikan pada waktu penyerahan barang kepada pembeli.⁵⁰

e) Mengetahui

Apabila dalam suatu jual beli keadaan barang dan jumlah harganya tidak diketahui, maka perjanjian jual beli itu tidak sah. Sebab bisa jadi perjanjian tersebut mengandung unsur-unsur penipuan. Mengetahui diartikan secara luas yaitu melihat sendiri

⁴⁸ Lubis, *Hukum*, 133.

⁴⁹ Ibid., 134.

⁵⁰ Ibid.,

keadaan baik mengenai hitungan, takaran, timbangan, atau kualitasnya.⁵¹

Jika barang dan harga tidak diketahui atau salah satu keduanya tidak diketahui, jual beli tidak sah, karena mengandung unsur penipuan. Mengenai syarat mengetahui barang yang dijual, seperti pada jual beli barang yang kadarnya tidak dapat diketahui (*jazaf*). Untuk barang *zimmah* (barang yang dapat dihitung, ditakar dan ditimbang), maka kadar kuantitas dan sifat-sifatnya harus diketahui oleh kedua belah pihak yang melakukan akad. Demikian pula harganya harus diketahui, baik itu sifat, jenis pembayaran, jumlah maupun masanya.⁵²

f) Barang yang diakadkan di tangan

Menyangkut perjanjian jual beli, atas sesuatu barang yang belum ditangan (tidak berada dalam penguasaan penjual) dilarang, sebab bisa jadi barang tersebut rusak atau tidak dapat diserahkan sebagaimana telah diperjanjikan.⁵³

3) *Ijāb* dan *Qabūl*

Ijāb ialah perkataan penjual, seperti “saya jual barang ini sekian”.

⁵¹ Ibid., 135.

⁵² Sabiq, *fikih*, 61.

⁵³ Lubis, *Hukum*, 135.

Qabūl adalah perkataan si pembeli, seperti “saya beli barang tersebut dengan harga sekian”.⁵⁴

Ijāb dan qabūl ini menurut sepakat Ulama, memenuhi beberapa persyaratan yaitu:

- a) Keadaan ijāb dan qabūl berhubungan.
- b) Adanya kemufakatan keduanya walaupun lafadz keduanya berlainan.
- c) Keadaan keduanya tidak disangkutpautkan dengan urusan yang lain.
- d) Waktu tidak dibatasi, sebab jual beli berwaktu seperti sebulan atau setahun, tidak sah.⁵⁵

Sedangkan menurut jumhur fuqaha rukun jual beli ada 4 yaitu:

- a) Pihak penjual
- b) Pihak pembeli
- c) *Sighat* jual beli
- d) Obyek jual beli.

Syarat yang berkaitan dengan ‘*aqid*’ (para pihak penjual dan pembeli), semua madhhab sepakat bahwasannya seorang ‘*aqid*’ harus *mumayyiz*. Syarat yang berkaitan dengan ijab qabul (*sighat*), seluruh madhhab sepakat bahwasannya *sighat* akad jual beli harus dilaksanakan dalam satu majelis, antara keduanya terdapat

⁵⁴ Hasan, *Berbagai Macam Transaksi*, 120.

⁵⁵ Sudarsono, *Pokok-Pokok*, 401.

persesuaian dan tidak terputus, tidak digantungkan dengan sesuai yang lain dan tidak dibatasi dengan periode waktu tertentu.⁵⁶

B. Jual Beli dalam Hukum Konvensional

1. Jual Beli dalam Hukum Perdata

a. Pengertian Jual Beli

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pada rumusan tersebut dapat dipahami bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.⁵⁷

Dalam jual beli terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Sisi hukum kebendaan, yaitu jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak, dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi hukum perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam

⁵⁶ Hasan, *Berbagai Macam Transaksi*, 118-120.

⁵⁷ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan Jual Beli* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003), 7.

bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.⁵⁸

Adapun cara penyerahan benda yang diperjualbelikan berbeda berdasarkan kualifikasi barang yang diperjualbelikan tersebut. Cara penyerahan tersebut adalah sebagai berikut:⁵⁹

- 1) Barang bergerak tubuh, cara penyerahannya adalah penyerahan nyata dari tangan penjual atau atas nama penjual ke tangan pembeli, akan tetapi penyerahan secara langsung dari tangan ke tangan tersebut tidak terjadi jika barang tersebut dalam jumlah yang sangat banyak sehingga tidak mungkin diserahkan satu persatu, sehingga dapat diserahkan secara simbol-simbol tertentu, misalnya penyerahan kunci gudang sebagai simbol dari penyerahan barang yang ada didalam gudang tersebut.

Pengecualian lain yang bersifat umum atas penyerahan nyata dari tangan ke tangan tersebut adalah, jika:

- a) Barang yang dibeli tersebut sudah ada di tangan pembeli sebelum penyerahan benda tersebut dilakukan. Misalnya barang tersebut sebelumnya telah dipinjam oleh pembeli.
- b) Barang yang dibeli tersebut masih berada di tangan penjual pada saat penyerahan karena adanya suatu perjanjian lain, misalnya barang yang sudah dijual tersebut langsung dipinjam oleh penjual.

⁵⁸ Ibid., 7.

⁵⁹ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), 128-129.

- c) Barang yang dijual tersebut berada di tangan pihak ketiga, baik karena persetujuan penjual sebelum penyerahan, maupun atas persetujuan pembeli setelah penyerahan berlangsung.
- 2) Barang bergerak tidak bertubuh dan piutang atas nama, cara penyerahannya adalah dengan melalui akta dibawah tangan atau akta autentik. Akan tetapi, agar penyerahan piutang atas nama tersebut mengikat bagi si berhutang, penyerahan tersebut harus diberitahukan kepada si berhutang atau disetujui atau diakui secara tertulis oleh si berhutang.
 - 3) Barang tidak bergerak atau tanah, cara penyerahannya adalah melalui pendaftaran atau balik nama.
- b. Asas dan Syarat Sahnya suatu Perjanjian

Hukum perjanjian merupakan hukum yang bersifat terbuka, karena didalam suatu perjanjian mengandung beberapa asas antara lain:⁶⁰

1) Asas *Konsensualisme*

Asas *konsensualisme* dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: “salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak”. Ini mengandung makna, bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.

⁶⁰ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* (Jakarta: Sinar Grafika, 2002),157-159.

2) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a) membuat atau tidak membuat perjanjian
- b) mengadakan perjanjian dengan siapapun
- c) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya
- d) menentukan bentuk perjanjian yaitu tertulis maupun lisan.

3) Itikad Baik

Asas ini berkaitan dengan pelaksanaan suatu perjanjian. Asas ini dapat dibedakan dalam pengertian subjektif dan objektif. Itikad baik dari segi subjektif berarti kejujuran yaitu berhubungan erat dengan sikap batin seseorang pada saat membuat perjanjian. Sedangkan itikad baik dari segi objektif berarti kepatutan yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian atau pemenuhan prestasi dan cara melaksanakan hak dan kewajiban.

4) Asas Ketentuan Mengikat

Asas ini sebagai pengikat suatu perjanjian, yang berarti para pihak yang membuat perjanjian itu terikat pada kesepakatan perjanjian yang telah mereka perbuat.

5) Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai figur harus mengandung kepastian hukum. Kepastian hukum ini terungkap dari ketentuan mengikat

perjanjiannya yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

Ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian, diperlukan empat syarat yaitu:

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya,
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
- 3) Suatu hal tertentu,
- 4) Suatu sebab yang tidak terlarang.⁶¹

Dengan adanya asas konsensualitas pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat antara dua atau lebih orang telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut. Setelah pihak-pihak mencapai kesepakatan atau *konsensus*, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata.⁶²

Dengan demikian, maka jelaslah bahwa suatu kesepakatan lisan saja yang telah dicapai antara para pihak yang membuat atau mengadakan perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak. Pada prinsipnya perjanjian yang mengikat ini berlaku untuk semua pihak dan berlaku sebagai perikatan, dalam hal tertentu, untuk menjaga kepentingan pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi diperlukan

⁶¹ Ibid.,

⁶² Ibid, 19.

bentuk-bentuk formalitas atau syarat adanya suatu tindakan nyata tertentu.

Asas kebebasan berkontrak mengandung pengertian bahwa setiap orang dapat mengadakan perjanjian apapun juga baik yang telah diatur dalam undang-undang, maupun yang belum diatur dalam undang-undang (diatur dalam pasal 1338 KUHPerduta). Dari asas kebebasan berkontrak tersebut adanya perlindungan harkat dan martabat manusia, terhadap hak-hak dan kewajiban dasar manusia. Tetapi terhadap kebebasan yang telah diberikan tersebut hukum memberikan pembatasan-pembatasan dalam kaitannya dengan pelaksanaan atau penggunaan hak tersebut, yaitu tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, kesusilaan⁶³

c. Jual Beli tidak Memutus Sewa (*Koop Brekt Geen Huur*)

Dalam pasal 1576 dijelaskan bahwa “dengan dijualnya barang yang disewa, maka persewaan sebelumnya tidak terputus kecuali ada perjanjian sebelumnya”.⁶⁴ Dengan ketentuan pasal 1576 ini bermaksud melindungi si penyewa dari peralihan hak milik barang yang disewa. Sewa-menyewa dengan sendirinya menurut hukum tetap melekat pada barang yang dijual. Dengan sendirinya pula si pembeli tetap terikat pada persetujuan sewa-menyewa yang dibuat si penjual dengan si

⁶³ Sudarhana, *Hukum Perdata I* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1992), 19.

⁶⁴ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradya Paraamita, 2009), 385.

penyewa. Seolah-olah hak sewa yang bersifat perorangan tersebut dikonstruksikan sebagai hak kebendaan dalam abstrakto.⁶⁵

Dengan mengingat maksud undang-undang ini, maka perkataan “dijual” dalam pasal 1576 sudah lazim ditafsirkan secara analogis (luas), sehingga tidak terbatas pada jual beli saja, tetapi juga meliputi perpindahan hak milik lainnya, : seperti: tukar menukar, penghibahan, pewarisan dan lain sebagainya. Pendek kata, dijual ditafsirkan sangat luas sehingga menjadi dipindahkan miliknya. Sebaliknya kata sewa dalam pasal tersebut harus ditafsirkan secara sempit atau terbatas, dalam arti bahwa yang tidak diputuskan harus dihormati oleh pemilik baru itu hanya hak sewa saja. Apabila suatu perjanjian sewa-menyewa diikuti oleh suatu perjanjian penanggungan, dimana pihak ketiga menanggung pembayaran uang sewa terhadap pemilik, maka perjanjian penanggungan ini dianggap hapus apabila barang yang disewakan itu dijual kepada orang lain. Dan pendapat ini memang tepat karena penanggung (*borg*) boleh dikatakan telah menyanggupi penanggungan itu kepada pemilik lama, dan tidak kepada orang lain.⁶⁶

Memang pihak yang menyewakan sebagai pemilik benda yang disewakan, masih tetap menjadi pemilik mutlak. Sebagai pemilik mutlak, dia berhak sepenuhnya untuk memindahkan dan menjual barang yang disewakan. Namun sebaliknya, dalam mempergunakan haknya atas barang yang telah disewakan tersebut, tidak boleh

⁶⁵ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), 241.

⁶⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2001), 94-95.

merugikan pihak penyewa. Caranya ialah dengan jalan melindungi si penyewa atas kewenangan pihak yang menyewakan dengan asas: jual beli tidak memutuskan hubungan sewa-menyewa (*koop brekt geen huur*).

Adapun mengenai perpindahan sewa-menyewa kepada pembeli sebagai pemilik baru atas barang yang disewa, meliputi seluruh kualitas yang dimiliki pemilik lama. Artinya sewa-menyewa tetap berada dalam keadaan semula. Pembeli sebagai pemilik baru beralih menggantikan kedudukan pemilik lama. Karena itu, dia terikat atas segala ketentuan perjanjian sewa-menyewa yang melekat pada barang yang dibelinya. Penjual sebagai pemilik lama, telah terputus hubungannya dari segala tanggung jawab yang timbul dari perjanjian sewa. Penjual tidak lagi memikul jaminan atas terlaksananya penikmatan dan pemakaian, karena semua itu telah beralih kepada pembeli sebagai pemilik baru.

Itulah sebabnya, peralihan perjanjian sewa kepada pemilik baru tersebut, merupakan peralihan semua title dari pemilik lama, selama jangka waktu sewa-menyewa masih berlangsung. Peralihan semua title ini berlaku, jika penjualan barang yang disewa merupakan penjualan atas keseluruhan. Akan tetapi jika yang dijual hanya sebagian saja dengan alasan untuk tetap mempertahankan hubungan sewa-menyewa antara pihak yang menyewakan semula dengan si penyewa. Pembeli

sebagian barang yang disewa, tidak terikat atas persetujuan sewa-menyewa.

Peralihan persetujuan sewa-menyewa dari penjual kepada pembeli berlangsung sesaat bersamaan dengan peralihan hak milik kepada pembeli. Dengan perkataan lain: peralihan sesaat terjadi persetujuan jual beli. Adapun konsekuensi akibat peralihan karena jual beli barang yang sedang terlibat dalam persetujuan sewa-menyewa adalah:⁶⁷

- 1) Sejak saat penyerahan, si penyewa wajib dan sah membayarkan uang sewa kepada pemilik baru.
- 2) Pemilik baru harus menerima persetujuan sewa-menyewa terhitung sejak berlangsungnya penyerahan.
- 3) Jika terjadi *wanprestasi* yang dilakukan oleh penyewa sebelum penyerahan berlangsung maka tuntutan pembatalan sewa dapat diminta baik oleh pihak lama maupun pihak baru, ganti rugi yang ditimbulkan *wanprestasi* sebelum berlangsung penyerahan kepada pemilik baru hanya dapat dituntut oleh pemilik lama, namun apabila *wanprestasi* yang terjadi itu sesudah penyerahan kepada pemilik baru berlangsung, tuntutan pembatalan dan ganti rugi hanya dapat dilakukan oleh pemilik baru.

⁶⁷ Harahap, *Segi-Segi Hukum*, 242.

2. Status Uang Sewa

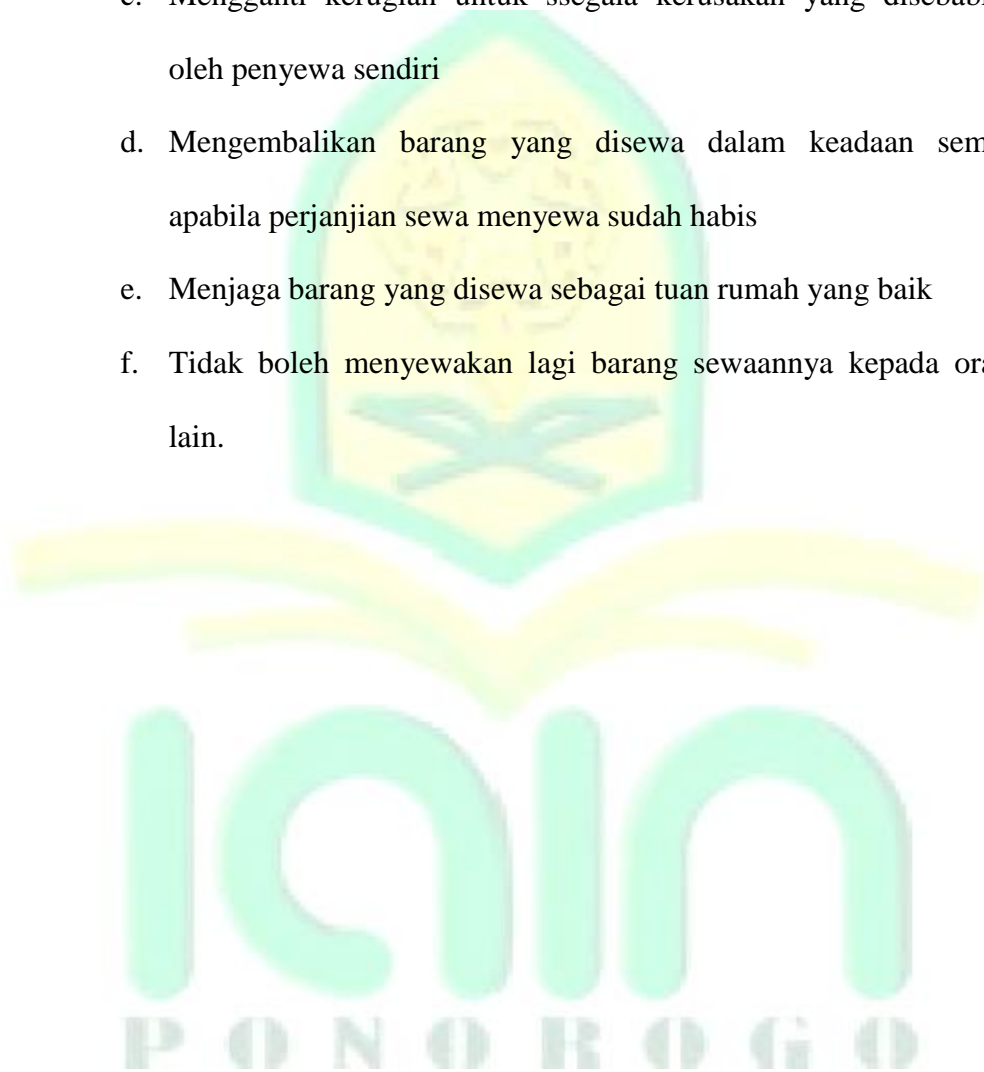
Perjanjian sewa-menyewa adalah salah satu perjanjian dengan mana pihak yang satu (yang menyewakan) mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu barang kepada pihak lainnya (penyewa) untuk digunakan dalam waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang telah disanggupi pihak tersebut (Pasal 1548 KUHPerdara). Pada dasarnya sewa-menyewa dilakukan untuk waktu tertentu. Persewaan tidak berakhir dengan meninggalnya orang yang menyewakan atau penyewa, begitu juga karena barang yang disewakan dipindah tangankan.

Adapun bentuk perjanjian sewa-menyewa yaitu dalam KUHPerdara secara tertulis dan lisan. Sedangkan kewajiban para pihak dalam sewa menyewa yaitu⁶⁸:

- 1) Kewajiban pihak yang menyewakan (Pasal 1550-1554 KUHPerdara)
 - a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
 - b. Memelihara barang yang disewakan dengan baik
 - c. Menjamin terhadap penyewa untuk dapat memakai dan menggunakan barang yang disewa dengan aman selama berlakunya perjanjian sewa menyewa
 - d. Menanggung segala kekurangan dari barang yang disewakan
 - e. Mengganti kerugian atas cacatnya barang sewa
 - f. Tidak diperkenankan selama waktu sewa merubah wujud ataupun tatanan barang yang disewakan

⁶⁸ Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, 30.

- 2) Kewajiban pihak penyewa (Pasal 1559-1566 KUHPerdara)
- a. Membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan
 - b. Memakai barang yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya
 - c. Mengganti kerugian untuk segala kerusakan yang disebabkan oleh penyewa sendiri
 - d. Mengembalikan barang yang disewa dalam keadaan semula apabila perjanjian sewa menyewa sudah habis
 - e. Menjaga barang yang disewa sebagai tuan rumah yang baik
 - f. Tidak boleh menyewakan lagi barang sewaan kepada orang lain.



BAB III
PRAKTEK JUAL BELI TANAH YANG DISEWAKAN DI DESA JALEN
KECAMATAN BALONG KABUPATEN PONOROGO

A. Gambaran Umum Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo

1. Keadaan Geografis

Desa Jalen terdiri dari dua dusun yaitu:

- a. Dusun Jalen
- b. Dusun Medelan

Daerah-daerah yang membatasi Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah barat berbatasan dengan Desa Dadapan
- b. Sebelah utara berbatasan dengan Desa Sedarat
- c. Sebelah timur berbatasan dengan Desa Balong
- d. Sebelah selatan berbatasan dengan Desa Singkil

Desa Jalen terdiri dari 12 RT dan 5 RW. Desa Jalen merupakan Desa yang tertelak dekat dengan Kecamatan Balong. Desa Jalen terbagi menjadi dua Dusun yaitu Dusun Jalen dan Dusun Medelan. Dimana yang sebelah selatan jalan raya merupakan Dusun Jalen, sedangkan yang sebelah utara jalan raya merupakan Dusun Medelan.⁶⁹

Keadaan tanah Desa Jalen merupakan dataran rendah, yang sebagian besar merupakan daerah pertanian yang didukung dengan

⁶⁹ Yatimun, Wawancara, Tanggal 17 Maret 2017.

keadaan geografis maka mata pencahariannya adalah petani. Sebagian besar masyarakat di wilayah tersebut menanam padi untuk dimakan sendiri dan sebagian untuk dijual.⁷⁰

2. Keadaan Penduduk

Penduduk Desa Jalen terdiri dari 626 kepala keluarga yang terdiri dari 1802 warga.⁷¹

Masyarakat di daerah tersebut sebagian besar merupakan bermata pencaharian sebagai petani yang mempunyai hasil pertanian yaitu padi, kacang, dan sayur-sayuran seperti kangkung, sawi, dan lainnya. Sebagian yang lain pedagang dan membuka usaha seperti usaha bengkel motor, bengkel las, cucian motor, swalayan, dan lain-lain. Sebagian juga ada pegawai, akan tetapi jumlahnya tidak banyak. Sebagian yang lain sebagai peternak dan ada juga yang menjadi tenaga kerja Indonesia yang bekerja diluar negeri.⁷²

3. Keadaan Pendidikan

Di daerah tersebut pendidikan cukup mendapatkan perhatian dari masyarakat, semua itu demi menambah ilmu pengetahuan selain didapat dari pendidikan orang tua. Terutama untuk anak usia dini pendidikan sangatlah dikedepankan, semua itu dapat dilihat adanya bangunan sekolah playgroup, taman kanak-kanak, sekolah dasar, madrasah ibtida'iyah, madrasah tsanawiyah, madrasah aliyah, taman pendidikal al-Qur'an di sekitar Desa Jalen.

⁷⁰ Ibid.

⁷¹ Ibid.

⁷² Agung, Wawancara, Tanggal 01 Marret 2017.

Adapun data yang diperoleh dari Desa Jalen berdasarkan pendidikan adalah sebagai berikut:

- a. Masyarakat lulusan Sekolah Dasar sebanyak 462 warga.
- b. Masyarakat lulusan Sekolah Menengah Pertama sebanyak 287 warga.
- c. Masyarakat lulusan Sekolah Menengah Atas sebanyak 211 warga.
- d. Masyarakat lulusan Akademi sebanyak 8 warga.
- e. Masyarakat lulusan Sarjana sebanyak 21 warga.

Semua itu merupakan jumlah klarifikasi yang dilakukan oleh perangkat Desa Jalen terhadap tingkat pendidikan.

Anak-anak yang masih TK dan SD atau MI kebanyakan sekolah di Sekolah terdekat, karena dekat dengan pengawasan orang tua. Sedangkan yang MTS dan MA juga ada yang sekolah di MTS dan MA terdekat tapi juga ada yang memilih di SMP dan SMA atau SMK.

Setelah lulus MA/SMA/SMK banyak yang melanjutkan kuliah baik di daerah Ponorogo maupun di Luar Kota. Di masa sekarang banyak orang tua yang mendukung pendidikan anaknya. Karena mereka menganggap bahwa mencari ilmu sangat penting. Ilmu yang bermanfaat bisa mengantarkan seseorang untuk menuju kesuksesan. Tentunya ilmu tersebut diimbangi dengan keahlian.⁷³

⁷³ Yatimun, 17 Maret 2017.

4. Keadaan Sosial Agama

Agama yang dipeluk oleh masyarakat Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo adalah Islam. Sarana atau tempat ibadah di Desa Jalen yaitu terdiri dari 3 masjid dan beberapa mushola.

a. Praktek Keagamaan Dalam Masyarakat

Di atas tadi sudah dijelaskan bahwa masyarakat Desa Jalen memeluk agama Islam, hal ini dapat terlihat dari kegiatan rutin ibu-ibu dan bapak-bapak mengadakan kegiatan yasinan. Dan anak-anak Taman Pendidikan Al-Qur'an rutin mengaji di TPQ Hidayatul Mubtadi'in.

b. Pemahaman dan Kesadaran Terhadap Ajaran Agama Islam

Pemahaman masyarakat terhadap ajaran agama terbilang sangat baik, itu semua dapat dilihat dari banyaknya hal-hal yang dilakukan terkait dengan keagamaan, seperti yasinan, pengajian dan acara lain yang terkait dengan keagamaan.⁷⁴

5. Keadaan Sosial Ekonomi

Tingkat kesejahteraan Desa Jalen dikatakan sejahtera, walaupun ada sebagian kecil masyarakat yang hidupnya kurang mampu. Tetapi meskipun dibidang kurang mampu mereka masih bisa memenuhi kebutuhan kesehariannya dari hasil mereka berburuh tani.

Desa Jalen tergolong Desa yang memiliki luas 174,4 Hektar. Sebagian untuk pemukiman warga dan sebagian yang lain yaitu sebagai

⁷⁴ Huri, Wawancara, Tanggal 20 Maret 2017.

lahan pertanian. Dari lahan pertanian tersebut masyarakatnya dapat memenuhi kebutuhan pokok serta kebutuhan yang lainnya.⁷⁵

B. Praktek Jual Beli Tanah yang Disewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo

1. Praktek Jual Beli Tanah yang Masih Disewakan

Masyarakat Desa Jalen sebagian besar memeluk agama Islam yaitu semua dapat mempengaruhi kebiasaan kehidupannya sehari-hari. Hal ini dapat terlihat dengan adanya kegiatan keagamaan seperti yasinan, pengajian, dan lain-lain. Selain itu meskipun belum dikatakan penganut agama Islam yang sangat kuat dan kental masyarakat Desa Jalen mempunyai sisi baik dalam hidup bermasyarakat dan bertingkah laku.

Bisa dilihat bahwa masyarakat Desa Jalen meskipun mata pencahariannya sangat kompleks dalam hal gotong royong sangat baik. Semua itu terlihat dalam kehidupan sehari-hari misalnya apabila salah satu warga mengalami musibah maka masyarakat yang lain senantiasa membantu secara suka rela. Begitu juga jika ada yang mengadakan hajatan maka warga yang lain ikut membantu juga.

Dalam memenuhi kebutuhan hidupnya masyarakat Desa Jalen biasa melakukan jual beli. Namun dalam hal ini sangat jarang dilakukan oleh masyarakat yaitu jual beli tanah yang masih disewakan. Dimana yang menjadi obyek jual beli tanahnya masih dipakai oleh penyewa.

⁷⁵ Supri, Wawancara, Tanggal 24 Maret 2017.

Dari hasil wawancara dengan seorang pemilik tanah yang bernama Bapak Sunar bahwa jual beli tanah yang masih disewakan tersebut dilakukan karena untuk memenuhi kebutuhan. Kebutuhan yang semakin banyak sehingga pemilik tanah tersebut menjual tanah yang masih disewakan kepada orang lain. Memang itu benar seperti yang dikatan oleh Bapak Sunar selaku pemilik tanah yaitu⁷⁶:

Tanah kuwi tak jual kanggo kepentingan mbak, nek ngenteni masa sewane entek ora iso soal e duwet e arep kangge ge kepentingan seng mendesak ora iso di tunda. Soal masa sewa seng urung sampe kwi wes gak dadi masalah soal e aku wes ngomong apik-apikan karo penyewane. Nek masalah karo sing nuku utowo pembeli tanah kuwi wes ngerti keadaan e tanah mbk.

Dari pernyataan pemilik tanah tersebut bisa disimpulkan bahwa uang hasil dari penjualan tanah sewa tersebut memang untuk sebuah kepentingan yang sangat mendesak. Sehingga memaksa pemilik tanah untuk menjual tanah tersebut.

Jual beli tanah sewa dilakukan oleh pemilik tanah. Pemilik tanah merupakan pemilik secara sah oleh hukum. Meskipun tanah tersebut disewakan kepada penyewa pemilik tanah merupakan pemilik secara sempurna. Jadi pemilik tanah tersebut mempunyai kewenangan-kewenangan atas tanah yang ia miliki.

Dalam jual beli, obyek yang diperjualbelikan harus milik penuh atau milik sempurna. Milik sempurna merupakan kepemilikannya mutlak dan sah, artinya kepemilikannya tersebut tidak dibatasi dengan jangka waktu

⁷⁶ Sunar, Wawancara, Tanggal 15 Maret 2017.

dan akan berpindah apabila yang memiliki memindahkannya. Seperti yang diungkapkan oleh pihak penyewa yaitu⁷⁷:

Memang benar pihak yang menyewakan sebagai pemilik tanah yang disewakan, masih tetap menjadi pemilik mutlak. Sebagai pemilik mutlak, dia berhak sepenuhnya untuk memindahkan dan menjual barang yang disewakan. Karena saya hanya sebagai penyewa maka saya hanya menggunakan hak atas manfaat dari tanah milik Bapak Sunar.

Sedangkan terjadinya proses jual beli tanah yang masih disewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo tersebut pihak penyewa tetap menggunakan hak-haknya yaitu menghabiskan masa sewa yang apabila terjadi apa-apa pertanggungjawabannya tetap pada pihak yang menyewakan, bukan kepada pembeli yang baru.⁷⁸

Dalam sewa-menyewa ada hak dan kewajiban untuk mempergunakan tanah yang disewakan yaitu pihak pemilik tidak boleh merugikan pihak penyewa. Diantaranya yaitu pihak penyewa berhak menghabiskan masa sewa berdasarkan jangka waktu yang telah disepakati dalam perjanjian sewa menyewa.

Hal-hal penting yang harus diperhatikan dalam jual beli yaitu mengenai subyek dan obyek jual beli tanah. Mengenai subyek jual beli tanah adalah para pihak yang bertindak sebagai penjual dan pembeli. Yang perlu diperhatikan dalam hal ini adalah calon penjual harus berhak menjual yaitu pemegang sah dari hak atas tanah tersebut, baik itu milik perorangan atau keluarga. Sedangkan mengenai obyek jual beli tanah adalah hak atas yang akan dijual. Didalam jual beli tanah, tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya dapat secara sah menguasai dan

⁷⁷ Yeni Arlia, Wawancara, Tanggal 25 Maret 2017.

⁷⁸ Sudarmanto, Wawancara, Tanggal 19 Maret 2017.

mempergunakan tanah, tetapi secara hukum yang dibeli atau dijual bukan tanahnya tetapi hak atas tanahnya.

Setelah mengetahui kondisi tanah yang akan dijualbelikan dan sudah mencapai kesepakatan mengenai harga antara penjual (pemilik tanah) dan pembeli maka terjadilah akad jual beli. Kemudian antara penjual (pemilik tanah) dan pembeli melakukan *Ijāb qabūl*, adapun *Ijāb qabūl* ini dilakukan dengan maksud untuk menunjukkan adanya rasa suka rela terhadap jual beli tanah yang disewakan yang mereka lakukan, yaitu antara penjual dan pembeli. Dengan terjadinya *Ijāb qabūl*, maka menimbulkan kewajiban atas masing-masing pihak secara timbal balik.

Sedangkan *Ijāb qabūl* yang dilakukan antara pemilik tanah dengan pembeli sebagai berikut⁷⁹:

Ijāb qabūl yang digunakan dalam jual beli tanah yang disewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo adalah dengan secara tertulis. Dan pada saat terjadi akad keadaan obyek yang dijadikan jual beli yaitu tanah yang masih disewakan, sedangkan *Ijāb qabūl*nya itu sendiri dilakukan setelah terjadinya kesepakatan harga antara Bapak Sunar dengan Bapak Edi. Sedangkan tempat untuk melakukan *ijāb qabūl* adalah dilaksanakan di rumah Bapak Sunar. Hal ini dilakukan setelah pembeli melihat keadaan tanah yang akan dibeli. Pembeli tanah yang masih disewakan tersebut tidak lain yaitu masih saudara Bapak Sunar.

Dalam jual beli tanah yang masih disewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo tersebut yang dikedepankan adalah kekeluargaan dan kepercayaan, karena dalam jual beli tersebut kondisi tanahnya masih ditempati oleh pihak penyewa. Pihak pembeli

⁷⁹ Yahmi, Wawancara, Tanggal 15 Maret 2017.

tanah tersebut percaya kepada pemilik tanah bahwa tidak akan terjadi permasalahan atas transaksi jual beli tanah yang masih disewakan.

Setelah terjadinya jual beli antara pemilik tanah yang masih disewakan dengan pembeli tanah tersebut maka terjadi perubahan peralihan hak tanah. Status tanah juga berpindah kepada pembeli yang baru. Karena semula tanah tersebut merupakan tanah yang disewa oleh pihak penyewa, dan setelah adanya peralihan maka tanah tersebut beralih menjadi jual beli. Jadi status tanah tersebut menjadi perubahan peralihan hak tanah sewa-menyewa menjadi jual beli.

Kemudian setelah terjadinya perubahan peralihan hak sewa-menyewa menjadi jual beli, maka pertanggungjawaban bila terjadi apa-apa atas tanah yang disewa yaitu masih tetap pada pemilik lama. Sedangkan apabila memperbarui kontrak sewa-menyewa tanah tersebut yaitu kepada pembeli yang baru karena sudah sah secara hukum bahwa ia adalah pemilik atas tanah tersebut yang dilakukan melalui jual beli. Setelah terjadi kesepakatan jual beli tanah, pembeli membayarkan sejumlah harga yang disepakati. Memang hal itu benar seperti yang diungkapkan oleh Bapak Edi yaitu⁸⁰:

Benar bahwa setelah terjadinya kesepakatan antara saya dengan Bapak Sunar saya membayarkan harga yang telah kami sepakati. Harga Jual tanah yang disepakati yaitu 180.000.000, dengan pembayaran tidak secara cash. Pembayaran saya lunasi ketika masa sewanya sudah habis. Meskipun obyek jual beli belum diserahkan tetapi dalam jual beli tanah tersebut disaksikan oleh perangkat desa.

⁸⁰ Edi, Wawancara, Tanggal 29 Maret 2017.

2. Praktek Terhadap Status Uang Sewa dalam Jual Beli Tanah yang Disewakan

Sebelum terjadinya jual beli tanah yang masih disewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo yaitu terjadi akad sewa menyewa. Dimana sebelum terjadinya akad sewa-menyewa tersebut ada perjanjian-perjanjian yang dilakukan oleh pihak pemilik tanah dengan pihak penyewa tanah. Dimana Spesifikasi tanah sewa seperti yang dikemukakan oleh Bapak Sudarmanto yaitu⁸¹:

Spesifikasi luas tanah yang saya disewa yaitu 7x8. Dengan letak tanah yang disewakan sangat strategis yaitu didekat jalan raya. Dengan masa sewa yang telah disepakati yaitu lima tahun, yang dilakukan pada tahun 2010 yang berakhir pada tahun 2015. Tanah sewa tersebut saya gunakan untuk membuka bengkel las dan sampai saat ini masih saya gunakan untuk tempat tinggal. *Ijāb qabūl* yang digunakan dalam sewa menyewa di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo adalah dilakukan dengan menggunakan lisan. *Ijāb qabūl* yang dilakukan oleh pihak pemilik tanah dengan pihak penyewa bertempat dirumah Bapak Sunar selaku pemilik tanah.

Dalam melakukan *ijāb qabūl*, baik pemilik tanah maupun penyewa mengucapkan secara tegas artinya pemilik tanah menggunakan *lafadh ijāb qabūl* sebagaimana mestinya, seperti: “kata penjual; saya sewakan tanah ini dengan harga sekian”. Jawab penyewa; “saya telah menyewa tanah ini sesuai dengan perjanjian”.

Perjanjian-perjanjian yang berhubungan dengan sewa-menyewa yaitu dilakukan dengan tidak tertulis. Perjanjian tersebut dilakukan dengan lisan, bahwa pihak pemilik tanah menyewakan tanah dengan

⁸¹ Sudarmanto, Wawancara, Tanggal 19 Maret 2017.

keadaannya seperti itu tanpa ada bangunan apapun. Selain itu pihak pemilik tanah juga memberi tahu terhadap penyewa, apabila sewaktu-waktu tanah tersebut diperlukan maka akan dijual.

Dari perjanjian yang diminta oleh pihak pemilik tanah tersebut, maka pihak penyewa menyetujuinya. Karena penyewa tersebut kepemilikannya tergolong kepemilikan tidak sempurna. Maka penyewa hanya memiliki hak atas manfaat dari tanah sewa tersebut. Kepemilikan penuh atas tanah sewa tersebut tetap milik pemilik tanah yang secara sah berdasarkan hukum.

Sewa menyewa yang dilakukan antara pemilik tanah dengan penyewa yaitu sewa tanahnya saja, tidak dengan bangunannya. Dengan itu, maka pihak penyewa mendirikan sendiri bangunan. Bangunan yang dibangun diatas tanah sewa tersebut yaitu seperti pertokoan yang sederhana.

Bangunan yang didirikan diatas tanah sewa tersebut digunakan oleh pihak penyewa untuk membuka usaha dan sekaligus untuk tempat tinggal sementara. Usaha yang dibuka oleh penyewa yaitu usaha bengkel las.

Setelah melakukan perjanjian tersebut para pihak baik dari pemilik tanah maupun penyewa tanah menyetujui. Mereka mempunyai hak dan kewajibannya masing-masing, diantaranya yaitu pihak pemilik tanah mempunyai hak untuk menyerahkan tanah yang disewa tersebut selama lima tahun untuk ditempati pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa berkewajiban untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan atas

perjanjian sewa menyewa yang dilakukan. Pembayaran uang sewa tanah tersebut seperti yang diungkapkan oleh Bapak Sudarmanto yaitu⁸²:

Pembayaran atas sewa tanah yang disepakati antara pemilik tanah dengan penyewa yaitu 750.000, 00 pertahun. Masa sewa yang telah disepakati yaitu 5 tahun. Mulai dari Agustus 2010 sampai Agustus 2015. Sehingga jumlah uang sewa yang dibayarkan oleh pihak penyewa yaitu 3.750.000, 00. Pembayaran atas sewa tanah di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo dilakukan oleh penyewa secara cash selama lima tahun. Untuk pembayaran uang sewa tersebut tidak dibuktikan dengan kwitansi. Karena pihak pemilik tanah dan pihak penyewa masih ada hubungan kekeluargaan. Sehingga yang dikedepankan dalam sewa menyewa tersebut rasa kepercayaan dan kekeluargaan.

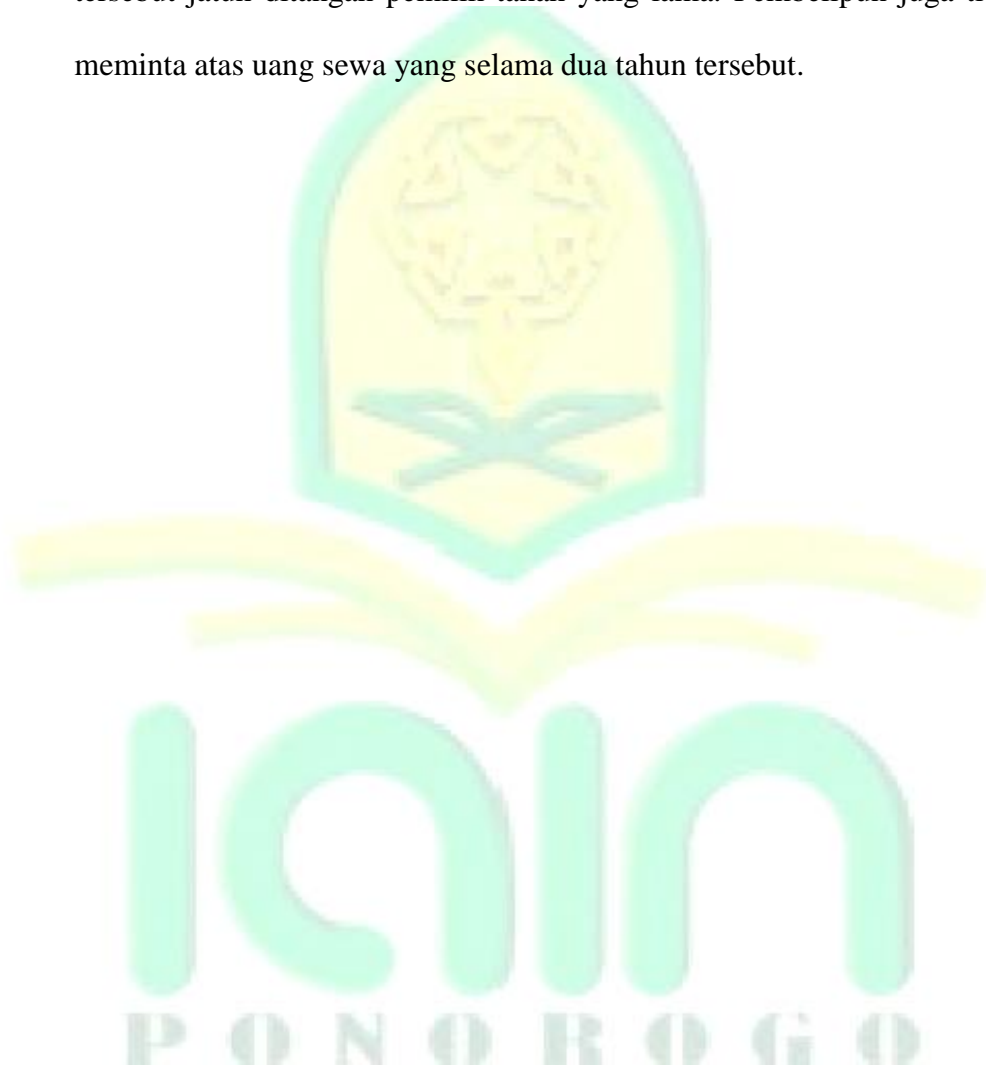
Setelah kontrak sewa berjalan selama 3 tahun, tiba-tiba pihak pemilik memberi tahu kepada pihak penyewa bahwa tanah yang disewa tersebut akan dijualbelikan kepada orang lain. pihak penyewapun memperbolehkan karena kepemilikan penyewa tersebut merupakan kepemilikan tidak sempurna. Kepemilikan sepenuhnya tetap ditangan pemilik tanah yaitu Bapak Sunar.

Akan tetapi penyewa meminta agar hak-haknya dipenuhi, salah satunya yaitu menghabiskan masa sewa yang kurang dua tahun. Karena kesepakatan awal masa sewa yaitu lima tahun dan sudah dibayar secara cash.

Setelah terjadi jual beli tanah yang masih berada dalam masa sewa tersebut status uang sewa yang dibayarkan oleh pihak penyewa secara cash selama lima tahun, secara hukum uang sewa yang selama dua tahun tersebut berpindah kepada pembeli yang baru. Karena kepemilikan tanah

⁸² Sudarmanto, Wawancara.

tersebut sudah berpindah ketika masih disewakan kepada pihak penyewa. Akan tetapi pada kenyataannya dilapangan berbeda dengan hukum atau peraturan, pemilik yang baru tidak meminta uang sewa yang selama dua tahun tersebut. Jadi uang sewa yang dibayarkan selama lima tahun tersebut jatuh ditangan pemilik tanah yang lama. Pembelipun juga tidak meminta atas uang sewa yang selama dua tahun tersebut.



BAB IV

ANALISA KOMPARATIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM

KONVENSIONAL TERHADAP JUAL BELI TANAH YANG

DISEWAKAN DI DESA JALEN KECAMATAN BALONG KABUPATEN

PONOROGO

A. Analisa Menurut Hukum Islam dan Hukum Konvensional Terhadap Jual Beli Tanah yang Disewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo

Dalam sewa menyewa tanah, kesepakatan merupakan salah satu bentuk dari perjanjian. Karena perjanjian akan membatasi antara dua pihak yang terlibat dalam sewa-menyewa yang diadakan dan sewa-menyewa tersebut akan mengikat hubungan di awal perjanjian sewa-menyewa sampai batas akhir masa sewa. Karena dasar hubungan tersebut adalah pelaksanaan apa yang menjadi orientasi kedua orang yang telah melakukan perjanjian.

Perjanjian sewa-menyewa merupakan kesepakatan yang dilakukan oleh pihak pemilik tanah dengan pihak penyewa tanah. Dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut berisi hak dan kewajiban masing-masing sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

Hak atas tanah merupakan hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan tertentu. Hak sewa tanah merupakan

hak perorangan atas tanah milik orang lain, yang diberikan kepada seseorang sesuai dengan persyaratan dalam undang-undang yang berlaku dengan jangka waktu tertentu, yang diperuntukkan untuk menggunakan atas tanah yang disewa tersebut.

Adapun praktek jual beli tanah yang dilakukan masyarakat di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo merupakan tanah yang masih dalam masa sewa. Untuk sah atau tidaknya transaksi jual beli tersebut harus diketahui terlebih dahulu mengenai syarat dan rukun sewa-menyewa dan jual beli serta ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam undang-undang yang berlaku. Ada beberapa hal yang perlu dianalisa yang terkait dengan jual beli tanah yang masih di sewakan tersebut baik dari hukum Islam dan hukum Konvensional yaitu:

1. Analisis dengan hukum Islam

a. Ditinjau dari akad *Ijārah*

Ditinjau dari *Ijārah* yaitu yang terkait dengan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh para pihak baik pemilik tanah maupun penyewa tanah sudah sah secara hukum. Karena sudah memenuhi persyaratan yang terkait dengan syarat dan rukun *ijārah*. Berikut penjelasan yang terkait dengan syarat dan rukun:

Pertama, syarat yang terkait dengan *Akid* (pihak yang berakad).

Dalam sewa menyewa tanah di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo terdiri dari dua pihak yaitu pemilik tanah sebagai *mu'jir* dan penyewa sebagai *musta'jir*. Pemilik adalah orang yang

secara sah mempunyai tanah yang dijadikan obyek sewa-menyewa, sedangkan penyewa adalah orang yang berhak membayar kewajiban atas tanah yang ia sewa. Para pihak yang terlibat dalam sewa menyewa tanah di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo secara umum telah memenuhi persyaratan untuk melakukan *Ijārah* atau sewa-menyewa. Pemilik maupun penyewa adalah orang dewasa yang sudah baligh, sehat akalnya (tidak gila atau mabuk) yang bisa membedakan mana yang baik dan mana yang tidak baik, tidak dalam keadaan terpaksa (atas kemauan sendiri) dan dilakukan dengan dasar suka rela.

Kedua, syarat yang terkait dengan *ma'qud alaih*(obyek sewa). Syarat-syarat yang menjadi obyek aqad dalam sewa-menyewa yaitu obyek sewa harus bisa diserahterimakan, mempunyai manfaat menurut syara', obyek sewa tidak cacat, sehingga dapat terhindar dari kesamaran atau ketidakjelasan. Dalam praktek sewa menyewa tanah di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo benda yang dijadikan obyek sewa jelas merupakan milik pemilik, obyek sewa-menyewa kedaannya tidak najis dan bermanfaat sesuai kegunaannya serta tidak cacat. Syarat yang berkaitan dengan obyek sewa-menyewa, pada prinsipnya yaitu barangnya bermanfaat, dapat diserahtewerimakan, barangnya dibolehkan oleh syara'.⁸³Mengenai syarat obyek sewa-menyewa yaitu obyek sewa juga harus jelas dan terang. Seperti yang dikemukakan oleh Suhrawardi K. Lubis bukunya Hukum Ekonomi Islam yang dimaksud

⁸³ Sohari Sahrani, *Fikih Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 170.

harus jelas dan terang mengenai obyek yang diperjanjikan ialah barang atau benda yang dipersewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa-menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.⁸⁴

Ketiga, Ditinjau dari sighat (*Ijab* dan *Qabūl*). *Ijārah* belum dikatakan sah sebelum *ijab* dan *qabul* dilakukan, sebab *ijab* dan *qabūl* menunjukkan kerelaan (keridhaan). Pada dasarnya *ijab* dan *qabūl* dilakukan dengan lisan tetapi kalau tidak mungkin, misalnya bisu atau yang lainnya, boleh *ijab* dan *qabūl* dengan surat-menyurat yang mengandung arti *ijab* dan *qabūl*.⁸⁵ Dalam sewa-menyewa di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo dalam melakukan *ijab* dan *qabūl* yang dikedepankan adalah kekeluargaan dan kepercayaan, karena dalam sewa-menyewa tersebut tidak disertai dengan adanya surat-surat tertulis. Pemilik tanah mempercayai pihak penyewa, karena pihak penyewa masih ada hubungan kekeluargaan dengan pemilik tanah. *Ijab qabūl* yang diucapkan dalam sewa-menyewa tanah di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo dilakukan secara langsung yaitu dengan menggunakan lisan. Maksud dengan menggunakan lisan yaitu pihak penyewa langsung berbicara dengan pihak pemilik tanah bahwa pihak penyewa akan menyewa tanah sesuai dengan perjanjian yang telah mereka buat. Menurut penulis *ijab qabūl* dalam sewa-menyewa harus tetap ada, hanya saja bentuknya

⁸⁴ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000) 146.

⁸⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'amalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), 70.

tergantung dari kebiasaan yang telah dilakukan, yang paling penting adalah maksud dan tujuan sama serta kerelaan dari dua belah pihak tetap ada. Sedangkan *ijab qabūl* itu diadakan untuk menunjukkan adanya suka rela timbal balik terhadap perikatan yang dilakukan kedua belah pihak yang bersangkutan. Dengan demikian *'aqad* terjadi kedua belah pihak dengan suka sama suka dan saling rela. Prinsip saling merelakan inilah yang selalu dianjurkan dalam al-Qur'an dan Sunah.

b. Ditinjau dari akad jual beli

Praktek jual beli yang dilakukan masyarakat di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo merupakan jual beli tanah yang masih berada dalam masa sewa. Untuk sah atau tidaknya mengenai jual beli tersebut harus terlebih dahulu diketahui syarat dan rukun jual beli yang harus dipenuhi. Adapun beberapa hal yang perlu dianalisa yaitu:

Pertama, ditinjau dari pihak penjual dan pembeli. Pihak yang terlibat dalam akad jual beli tanah yang masih di sewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo secara umum telah memenuhi persyaratan untuk melakukan akad jual beli. Penjual maupun pembeli adalah orang dewasa yang sudah baligh, sehat akalnya (tidak gila atau mabuk) yang bisa membedakan mana yang baik dan mana yang tidak, tidak dalam keadaan terpaksa (atas kemauan sendiri) dan dilakukan dengan dasar suka rela. Menurut Sudarsono dalam bukunya pokok-pokok hukum Islam mengemukakan bahwasannya antara penjual dan

pembeli dalam transaksi jual beli harus memenuhi syarat sebagai berikut: bukan paksaan (kehendak sendiri), sehat akalnya, orang yang gila atau bodoh tidak sah jual belinya, sampai umur atau baligh, keadaannya tidak *mubādhir* (pemboros), karena harta orang yang *mubādhir* itu di tangan walinya.⁸⁶ Sedangkan menurut syara' yang berkaitan dengan 'aqid (para penjual dan pembeli), semua madhab sepakat bahwasannya seorang 'aqid harus *mumayyiz*.⁸⁷ Akad jual beli tanah di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten di lakukan kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli telah dewasa, dilakukan atas dasar suka sama suka. Dengan demikian jual beli tanah yang masih dalam masa sewa telah memenuhi persyaratan serta rukun jual beli mengenai subyeknya (penjual dan pembeli).

Kedua, ditinjau dari benda yang diperjualbelikan (obyek). Syarat-syarat barang yang menjadi obyek aqad dalam jual beli haruslah diketahui kadar, sifat, wujud, dan diketahui pula masanya, serta dapat diserahterimakan, sehingga dapat terhindar dari kesamaran yang menyebabkan riba. Hukum Islam melarang memperjualbelikan barang yang dikategorikan barang najis atau diharamkan oleh syara', seperti darah, bangkai dan babi. Karena menurut syari'ah benda-benda tersebut tidak bermanfaat. Dalam praktek jual beli tanah di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo tanah yang dijadikan obyek jual beli jelas merupakan milik penjual, obyek jual beli tidak dalam

⁸⁶ Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1992)396.

⁸⁷ Gufron A. Mas'adi, *Fiqh Mu'amalah Kontekstual* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002), 121.

keadaan najis atau bersih barangnya, barangnya diketahui bentuk atau wujudnya karena ada dan bisa dilihat oleh mata dengan nyata. Serta pihak penyewa juga rela tanah yang ia sewa dipindahkan kepada orang lain melalui jual beli. Syarat yang berkaitan dengan obyek jual beli, pada prinsipnya seluruh madhab sepakat bahwasanya obyek akad harus berupa *mal mutaqawwim*, suci, *wujud* (ada), diketahui secara jelas dan dapat diserahkan.⁸⁸

Dalam praktek jual beli tanah yang masih dalam masa sewa di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo obyeknya jelas yaitu berupa tanah, tanah tersebut juga ada, dapat diserahkan. Dalam jual beli tanah tersebut juga mengedepankan asas kekeluargaan yang mana ada unsur suka sama rela. Karena pembeli tanah tersebut masih mempunyai hubungan kekeluargaan dengan pemilik tanah dan mengetahui keadaan obyek jual beli. Dari uraian di atas disimpulkan bahwa jual beli tanah di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo syarat mengenai obyek sewa sudah terpenuhi.

Ketiga, ditinjau dari ijab dan qabul. Ijab qabul merupakan pernyataan yang dilakukan oleh pihak-pihak yang melakukan akad jual beli. Dimana ijab dan qabul yang dilakukan oleh pihak pemilik tanah (penjual) dan pihak pembeli. Dalam jual beli tanah di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo ijab qabul dilakukan dilakukan secara tertulis yang dilakukan di Kantor Balai Desa Jalen.

⁸⁸ Ibid, 124-125.

Akad tertulis merupakan akad yang dituangkan dalam bentuk tulisan baik akta otentik maupun akta dibawah tangan.

Jadi dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah yang masih disewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo sudah memenuhi syarat dan rukun jual beli. Dalam hukum Islam membolehkan jual beli tanah yang masih disewakan karena adanya suatu alasan yang sangat mendesak seperti untuk membayar hutang pihak pemilik tanah yang telah jatuh tempo. Berkaitan hal ini *Imām Shāfi'i* dalam kitab *Al-mughni* membolehkan jual beli tanah yang masih disewakan dengan keterangan berikut:

وعلى جواز بيع الا عيان الموجهة لطرف ثالث واستحقاق المثري الاجرة
من حيث الشراء

Artinya: “*dan boleh pula menjual kepihak ketiga barang yang sedang disewakan dan pembelinya berhak atas ujah (uang sewa) barang tersebut karena ia telah membelinya*”.⁸⁹

Dengan demikian keterangan diatas yaitu bahwa *Imām Shāfi'* membolehkan jual beli tanah yang masih disewakan. Beliau berpendapat bahwa jual beli barang yang disewakan itu sah. Karena sewa sama halnya dengan jual beli.

Dalam jual beli yang dilakukan tersebut ada kesepakatan yang menunjukkan kerelaan para pihak baik pemilik tanah, pembeli tanah, penyewa tanah dan tanpa ada paksaan dari berbagai pihak.

⁸⁹Ahmad bin Qudamah, *Al-Mughni Vol 5* (Beirut: Dar al Fikr, t.t),273.

c. Analisis dengan Hukum Konvensional

1) Ditinjau dari jual beli menurut KUHPerdota

Jual beli dalam hukum perdata merupakan bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban untuk menyerahkan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Dalam hal tersebut terdapat timbal balik antara para pihak yang melakukan jual beli, dimana penjual menyerahkan barang atau benda sedangkan pembeli menerima barang atau benda dan membayar sejumlah uang yang telah disepakati. Syarat sahnya suatu perjanjian, diperlukan empat syarat yaitu:

- a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya,
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
- c) Suatu hal tertentu,
- d) Suatu sebab yang tidak terlarang.

Pada jual beli tanah yang masih disewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo yang telah melakukan jual beli yaitu orang yang sudah cakap untuk melakukan perikatan. Mengenai obyek yang dijualbelikan disini adalah barang yang telah dibenarkan oleh undang-undang dan telah jelas barangnya yaitu berupa tanah. Persyaratan adanya kata sepakat diantara kedua belah pihak untuk mengadakan perjanjian jual beli juga tidak ada paksaan dari siapapun. Dalam melakukan jual beli ini, kedua belah pihak melakukannya atas dasar kemauan sendiri.

Sedangkan dilihat dari asas-asas yang terdapat dalam hukum perjanjian antara lain:

- a) Kesepakatan para pihak
- b) Kebebasan berkontrak
- c) Itikad baik
- d) Kekuatan mengikat
- e) Kepastian hukum

Pada jual beli tanah yang masih disewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo yang telah melakukan jual beli yaitu para pihak telah ada kesepakatan baik dari pihak pemilik tanah, penyewa, pembeli. Kesepakatan yang dilakukan dalam jual beli tersebut secara langsung yaitu disampaikan secara lisan. Dalam jual beli tanah yang masih dalam masa sewa tersebut telah memenuhi asas kebebasan berkontrak oleh para pihak yaitu tidak ada paksaan dari pihak manapun.

Dalam transaksi jual beli tanah yang disewakan tersebut juga ada itikad baik dari pihak-pihak yang terkait, yaitu dari pihak pemilik, pihak penyewa, serta pihak pembeli. Kekuatan mengikat dalam perjanjian jual beli maupun sewa menyewa mempunyai kekuatan mengikat atau sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat perjanjian tersebut. Setiap perjanjian harus mengandung kepastian hukum yang mengikat para pihak yang melakukan perjanjian.

Jadi penulis menganalisis bahwa jual beli tanah yang disewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo telah memenuhi asas yang terdapat dalam hukum perjanjian. Perjanjian dalam jual beli tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang melahirkan suatu kepastian hukum dan sebagai undang-undang yang mengikat.

Dalam KUHPerdara dijelaskan pada Pasal 1576 bahwa jual beli tidak memutuskan hubungan sewa-menyewa. Pasal tersebut mempunyai maksud yaitu untuk melindungi pihak penyewa dari peralihan hak milik (jual-beli) barang atau benda yang disewakan ataupun tuntutan-tuntutan yang sewaktu-waktu bisa terjadi akibat persengketaan hak milik ataupun lainnya terhadap penyewa. Sehingga sewa-menyewa dengan sendirinya menurut hukum tetap melekat pada barang yang dijual dan dengan sendirinya si pembeli tetap terikat pada persetujuan sewa-menyewa yang dibuat sebelum dilakukan jual beli oleh si penjual dan si penyewa.

Pasal 1576 KUHPerdara menentukan “jual beli tidak memutuskan sewa-menyewa” (*koop brekt geen huur*). Dalam artian bahwa jika barang yang disewakan ternyata dijual atau dipindahalihkan kepada pihak ketiga sebelum masa sewa berakhir maka sewa-menyewa tidak terputus.⁹⁰ Misalnya, A menyewakan sebidang tanah kepada B dalam jangka waktu lima tahun namun

⁹⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermassa, 2001), 95.

belum genap masa sewa ternyata rumah tersebut dijual A kepada C, maka dalam hal ini sewa-menyewa yang dilakukan B tidak terputus meskipun hak milik tanah yang disewa sudah dipindahalihkan kepada C melalui transaksi jual beli. Senada dengan pernyataan tersebut bahwa beralihnya hak milik berdasarkan jual beli tidak dapat memutuskan hubungan sewa-menyewa yang telah ada.

B. Analisis Terhadap Status Uang Sewa dalam Jual Beli Tanah yang Masih Disewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo

Dalam melakukan jual beli tanah yang masih disewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo dilakukan dengan melihat terlebih dahulu perjanjian-perjanjian sewa-menyewa. Dimana perjanjian-perjanjian tersebut dilakukan oleh pemilik tanah dengan pihak penyewa tanah.

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang atau lebih (pasal 1313 BW). Jadi dapat disimpulkan bahwa perjanjian merupakan sumber lahirnya perikatan. Perjanjian lahir terlebih dahulu kemudian lahirlah suatu perikatan. Perjanjian tersebut bisa dilakukan dengan dua bentuk yaitu secara lisan dan secara tertulis.

Dalam perjanjian sewa-menyewa ada beberapa hal yang diperjanjikan. Seorang penyewa dalam menyewa barang atau benda mempunyai hak-hak seperti mendapatkan rasa kenyamanan, kenikmatan dan kedamaian barang yang disewa selama masa sewa berlangsung.

Perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo, dilakukan selama lima tahun yaitu dari Agustus 2010 sampai Agustus 2015. Dengan harga sewa yang di sepakati yaitu 750.000, 00 per tahun. Dengan demikian sewa selama lima tahun berarti membayar uang sewa sebesar 3.750.000, 00.⁹¹

Pembayaran uang sewa yang dilakukan oleh pihak penyewa yaitu dibayarkan secara cash diawal. Pembayaran tersebut tidak disertai dengan kwitansi. Karena dalam sewa menyewa tersebut dilakukan atas dasar kepercayaan dari pihak pemilik dan pihaak penyewa.

Setelah terjadi hubungan sewa-menyewa, ada hal-hal yang memaksa pemilik untuk menjual tanah yang disewakan tersebut karena untuk mencukupi kebutuhan. Tanah sewa yang sewanya baru dapat 3 tahun tersebut tanahnya dipindahkan kepemilikannya melalui jual beli. Jual beli yang dilakukan oleh pemilik tanah tersebut dengan orang lain bukan dengan penyewa. Pembeli tanah sewa tersebut juga masih mempunyai hubungan kekeluargaan dengan pemilik tanah.

Dalam hubungannya dengan uang sewa yang dibayarkan oleh pihak penyewa diawal masa sewa secara cash, seharusnya uang sewa yang masih 2 tahun tersebut berpindah ke pemilik baru. karena status tanah sewa tersebut sudah dipindahalihkan. Akan tetapi, berdasarkan kenyatannya uang sewa yang selama 2 tahun tersebut tetap pada pemilik lama.

⁹¹ Wawancara, Sudarmanto, tanggal 5 Maret 2017.

Pihak yang menyewakan tersebut merupakan pemilik tanah yang disewakan, masih menjadi pemilik mutlak. Sebagai pemilik mutlak, dia berhak sepenuhnya untuk memindahkan dan menjual tanah yang disewakan. Namun sebaliknya, dalam mempergunakan haknya atas tanah yang telah disewakan tersebut, tidak boleh merugikan pihak penyewa. Karena seorang penyewa mempunyai hak-hak seperti mendapatkan rasa kenyamanan, kenikmatan dan kedamaian barang yang disewa selama masa sewa berlangsung.

Dalam hal dijualnya tanah yang disewa tersebut penyewa harus meminta jaminan agar tidak dirugikan oleh pihak pemilik tanah. Karena ia mempunyai hak atas manfaat tanah yang disewa, pembayaran uang sewapun juga sudah dilakukan diawal dengan pembayaran cash. Tentang status uang sewa dalam hal tersebut, pembeli telah merelakan untuk dimiliki pihak pemilik tanah yang lama. Pembeli juga tidak melakukan pengurangan atas harga jual beli tanah yang dijual kepadanya. Harga yang telah disepakati dalam jual beli tanah tersebut yaitu 180.000.000 juta. Pembayaran uang jual beli yaitu tidak secara cash, pihak pembeli memberikan setengah dari harga yang telah disepakati dan dibayar lunas ketika perjanjian sewa-menyewa sudah berakhir atau masa sewanya sudah habis.

Jadi penulis menganalisa apabila para pihak sama-sama rela, tidak ada unsur paksaan dan tidak menimbulkan masalah, maka tidak apa-apa. Karena dalam hal ini asas kekeluargaan dan asas kepercayaan sangat dikedepankan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian beberapa bab sebelumnya dapat diambil suatu kesimpulan sebagai berikut:

1. Jual beli tanah yang masih disewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo hukum Islam membolehkan dengan syarat adanya suatu alasan atau keadaan yang sangat mendesak sehingga memaksa pihak pemilik tanah menjual tanah yang masih disewakan. Sedangkan menurut hukum konvensional juga membolehkan jual beli tanah yang masih disewakan dan ditetapkan sewa-menyewanya tidak terputus (*Koop Brekt Geen Hurr*).
2. Status uang sewa dalam jual beli tanah yang disewakan di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo seharusnya jatuh ditangan pemilik yang baruakan tetapi apabila ada keridhoan atau kerelaan dari pihak pembeli serta tidak ada pengurangan dari harga jual tanah maka tidak ada permasalahan jika jatuh ditangan pemilik yang lama.

B. Saran-Saran

Setelah menyelesaikan tugas skripsi ini, penulis mencoba mengemukakan saran-saran yang penulis harapkan bisa bermanfaat bagi penulis sendiri khususnya dan bagi masyarakat secara umum. Adapun saran-saran yang penulis kemukakan adalah sebagai berikut:

1. Bagi pihak pemilik tanah seharusnya menunggu masa sewanya selesai baru menjual tanah tersebut. Bagi pihak pembeli tanah seharusnya lebih memperhatikan kepemilikan hak atas tanah tersebut dan harus dibuktikan dengan akta dari Desa. Bagi pihak penyewa tanah seharusnya meminta ketengan dari Desa terhadap perjanjian sewa-menyewanya.
2. Bagi pihak pembeli tanah untuk meminta uang sewa yang kurang 2 tahun. Bagi pemilik tanah seharusnya juga memberikan uang sewa yang kurang 2 tahun itu kepada pembeli karena itu merupakan haknya. Dalam pembayarannya harus dibuktikan dengan kwitansi.



DAFTAR PUSTAKA

- Abidah, Atik. *Fiqh Muamalah*. Ponorogo: STAIN Po Press. 2006.
- Abu Abdullah Nasaburriyu Al-Ma'ruf Bil Hakam Mutawafi, *Mustadrak 'Ala Shohihayni Jilid 2*. Berut: Darul Fikri. 2002.
- Afandi, M. Yazid. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Logung Pustaka. 2009.
- Ash-Shiddieqy, Hasbi. *Filsafat Hukum Islam*. Jakarta: Bulan Bintang. 1988.
- Basyir, Ahmad Azhar. *Asas-Asas Hukum Muamalah (hukum perdata islam)*. Yogyakarta: UII Pres. 2000.
- Damanuri, Aji. *Metodologi Penelitian Mu'amalah*. Ponorogo: STAIN Ponorogo Press. 2010.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, (Semarang: CV. Al Waah, 2004).
- Fuady, Munir. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2014.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Penerbit Alumni. 1986.
- Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqh Mu'amalat)*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2004.
- HS, Salim. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika. 2002.
- Huda, Qamarul. *Fiqh Mu'amalah*. Yogyakarta: Teras. 2011.
- Ismaya, Samun. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2011.
- Lubis, Suhrawardi K. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika. 2000.
- Mas'adi, Gufron A. *Fiqh Mu'amalah Kontekstual*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2002.
- Mas'ud, Ibnu. *Fiqh Madzhab Syafi'i (Edisi Lengkap) Buku 2: Muamalat, Munakahat, Jinayat*. Bandung: CV Pustaka Setia. 2007.
- Miru, Ahmad. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2007.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosada Karya. 2003.

- Muljadi, Gunawan Widjaja dan Kartini. *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*. Jakarta: RajaGrafindo Persada. 2003.
- Qudamah,Ahmad bin.*Al-Mughni Vol .* Beirut: Dar al Fikr, t.t.
- Rahman, Afzalur. *Doktrin Ekonomi Islam Jilid IV*. Yogyakarta:Dana Bakti Wakaf. 1996.
- Sabiq,Sayyid. *Fiqh Sunnah*. Juz 13. Bandung: PT. Al-Ma'arif. 1987.
- .*Fiqh Sunnah, XII, Terj. Mudzakir AS*. Bandung: al-Ma'arif. 1998.
- Saebani, Beni Ahmad. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: CV Pustaka Setia. 2009.
- Sahrani, Sohari. *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia. 2011.
- Sudarso. *Pokok-Pokok Hukum Islam*. Jakarta: PT Rineka Cipta. 1992.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta. 2008.
- Suhardana. *Hukum Perdata I*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. 1992.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2002.
- Suhendra,Faisal Badroen, dkk. *Etika Bisnis Islam*. Jakarta: Kencana Prenada MediaGroup.2007.
- Syafei, Rachmat. *Fiqh Mu'amalah untuk UIN, STAIN, PTAIS dan Umum*. Bandung: Pustaka Setia. 2006.
- Tjitrosudibio, R. Subekti dan R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT Pradnya Paramita. 2004.
- Widjaya, Kartini Mulyadi dan Gunawan. *Seri Hukum Perikatan Kebendaan Pada Umumnya*. Jakarta: Prenada Media. 2003.
- .*Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media. 2004.
- Mufarida, Uly Arifatul. *Analisa Fiqh Terhadap Jual Beli Rumah di Perumahan Puri Asoka*. Skripsi. Stain Ponorogo. 2011.
- Shalichah, Mar'atus. *Studi Komperatif tentang Jual Beli Barang yang Disewakan Menurut Imam Hanafi dan Imam Syafi'i*. Skripsi. Stain Ponorogo. 2013.

Syahputro, Hadi Purnomo. *Penyewaan Barang Sewaan (studi kasus tanah asset PJTKA PT. Kereta Api (persero) daerah operasi VII Madiun Wilayah Ponorogo)*. Skripsi: Stain Ponorogo. 2011.

