ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 51/PRP/TAHUN 1960 TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH MILIK PT.KAI OLEH WARGA RW 10 PACARKELING SURABAYA

SKRIPSI

Oleh

Alvin Ainun Hanifah

NIM. C02216009

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Surabaya

2020

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	: Alvin Ainun Hanifah
NIM	: C02216009
Fakultas/Prodi	: Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi	: Analisis Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik PT. KAI Oleh Warga RW 10 Pacarkeling

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

Surabaya, 02 Januari 2020

Saya yang menyatakan,

METERAI TEMPEL
0634AAFF616746181
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Alvin Ainun Hanifah

NIM. C02216009

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Alvin Ainun Hanifah NIM. C02216009 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 26 Desember 2019

Pembimbing,

Prof. Dr. H. Abu Azam Al-Hadi

NIP. 195808121991031001

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Alvin Ainun Hanifah NIM. C02216009 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada hari Senin, tanggal 13 Januari 2020, dan dapat diterima sebagai salah satu peryaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syari'ah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I,

Prof. Dr. H. Abu Azam Al-Hadi
NIP. 195808121991031001

Penguji II,

Dr. H. Mohammad Arif, Lc.MA
NIP.197001182002121001

Penguji III,

Muh. Sholihuddin, M.HI
NIP. 197707252008011009

Penguji IV,

Moh. Faizur Rohman, MHI
NIP.198911262019031010

Surabaya, 27 Februari 2020

Mengesahkan,
Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Dekan,

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

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN
Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama	: Alvin Ainun Hanifah
NIM	: C02216009
Fakultas/Jurusan	: Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address	: alvinhanifah@gmail.com

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

■ Skripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)

yang berjudul :

ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 51/PRP/TAHUN 1960 TERHADAP PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH MILIK PT. KAI OLEH WARGA RW 10 PACARKELING SURABAYA

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

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

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 27 Februari 2020

Penulis

(Alvin Ainun Hanifah)

ABSTRAK

Skripsi dengan judul "Analisis Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik PT. KAI Oleh Warga RW 10 Pacarkeling Surabaya" ini merupakan penelitian yang akan menjawab dua rumusan masalah; 1) Bagaimana praktik sewa menyewa tanah milik PT. KAI oleh warga RW 10 Pacarkeling Surabaya? dan 2) Bagaimana analisis hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 terhadap praktik sewa menyewa tanah milik PT. KAI oleh warga RW 10 Pacakeling Surabaya?

Penelitian ini termasuk dalam penelitian lapangan (*field research*). Data yang diperoleh melalui observasi, wawancara dan dokumentasi kepada pihak yang terkait yakni, pemilik tanah, pengelola dan penyewa. Kemudian dianalisa dengan menggunakan pola pikir induktif yaitu menggambarkan sesuatu hal dengan mengumpulkan data yang terkait tentang sewa menyewa tanah milik PT. KAI oleh warga RW 10 Pacarkeling Surabaya kemudian dianalisa dengan menggunakan hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 tentang larangan penggunaan lahan tanpa ada izin yang berhak atau kuasanya yang sah untuk kemudian ditarik sebuah kesimpulan.

Hasil penelitian menyatakan bahwa praktik sewa menyewa di RW 10 Pacarkeling Surabaya yang dilakukan oleh pengelola dengan menyewakan tanah kosong milik PT. KAI dan dijadikan sebuah lahan parkir untuk warga dengan biaya sewa untuk parkir becak sebesar Rp. 1500,- perhari dan untuk parkir mobil sebesar Rp. 100.000,- sampai Rp. 150.000,- perbulannya. Hal tersebut terjadi karena adanya himbauan untuk warga agar tidak menempatkan kendaraan pribadinya didepan rumah karena dapat menghambat jalan. Menurut hukum Islam praktik terebut tidak sah karena syarat *ijārah* bahwa objek harus merupakan kepemilikan orang yang menyewakan tidak terpenuhi. Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960, hal tersebut melanggar karena tidak adanya izin pihak terkait dalam pemakaian tanah tersebut.

Adapun saran bagi pihak pengelola hendaknya mengajukan izin terkait sewa menyewa tanah terlebih dahulu kepada PT. KAI agar tidak menimbulkan perselisihan atau kesalahpahaman antara pihak pengelola dengan pihak terkait yang bersangkutan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM i
PERNYATAAN KEASLIAN ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING iii
PENGESAHAN iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI v
ABSTRAK vi
KATA PENGANTAR vii
DAFTAR ISI ix
DAFTAR TRANSLITERASI xi
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah 6
C. Rumusan Masalah 7
D. Kajian Pustaka 7
E. Tujuan Penelitian 11
F. Kegunaan Hasil Penelitian 12
G. Definisi Operasional 12
H. Metode Penelitian 13
I. Sistematika Pembahasan 17
BAB II SEWA MENYEWA DALAM HUKUM ISLAM DAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN 19
A. Sewa Menyewa Menurut Hukum Islam 19
1. Pengertian *Ijārah* 19
2. Dasar Hukum *Ijārah* 21
3. Rukun dan Syarat *Ijārah* 24
4. Macam *Ijārah* 27
5. Berakhirnya *Ijārah* 30
B. Sewa Menyewa Menurut Hukum Perdata (Peraturan Perundang-undangan) 31
1. Pengertian Sewa Menyewa 31
2. Syarat Perjanjian 33
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak 35

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Berakhirnya Perjanjian.....37
5. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 39
BAB II PELAKSANAAN PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH MILIK PT.KAI OLEH WARGA RW 10 PACARKELING SURABAYA 41
A. Profil Wilayah RW 10 Pacarkeling.....41
1. Letak Geografis.....41
2. Struktur Administratif 41
3. Kependudukan.....43
4. Sarana dan Prasarana.....43
5. Organisasi Kemasyarakatan.....43
B. Sewa Menyewa Tanah Milik PT. KAI 44
1. Latar Belakang Sewa Menyewa 44
2. Praktik Sewa Menyewa 45
3. Status Kepemilikan Tanah 49
BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 51/PRP/TAHUN 1960 TERHADAP SEWA MENYEWA TANAH MILIK PT.KAI OLEH WARGA RW 10 PACARKELING..... 52
A. Analisis Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik PT.KAI Oleh Warga RW 10 Pacarkeling 52
B. Analisis Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik PT.KAI Oleh Warga RW 10 Pacarkeling 54
1. Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik PT. KAI Oleh Warga RW 10 Pacarkeling.....54
2. Analisis Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik PT.KAI Oleh Warga RW 10 Pacarkeling 57
BAB V PENUTUP 62
A. Kesimpulan.....62
B. Saran 62
DAFTAR PUSTAKA 64
LAMPIRAN

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan penduduk yang sangat meningkat saat ini merupakan salah satu pokok masalah yang ada di Indonesia. Tentu saja hal tersebut akan mempengaruhi berbagai aspek kehidupan baik ekonomi maupun sosial. Di wilayah tertentu seperti kota-kota besar tingkat kepadatan penduduk yang semakin bertambah menyebabkan Sumber Daya Manusia yang semakin meningkat tidak sejalan dengan lapangan pekerjaan yang ada. Namun saat ini tidak hanya di kota-kota besar yang mengalami pertumbuhan penduduk yang sangat pesat, di wilayah pedesaan pun mengalami hal yang sama. Seiring berjalannya waktu masalah tersebut dapat menyebabkan pengangguran.

Pengangguran yang tinggi berdampak langsung maupun tidak langsung terhadap kemiskinan, kriminalitas dan masalah-masalah sosial politik yang semakin meningkat. Kebutuhan akan kesejateraan hidup menjadi salah satu alasan masyarakat pedesaan untuk berpindah tempat ke salah satu wilayah perkotaan yang dianggap layak untuk meningkatkan kualitas hidup. Salah satu hal yang dapat dilakukan untuk memenuhi kebutuhan hidup adalah dengan cara bermuamalah.

Muamalah adalah aturan-aturan Allah swt yang mengatur tentang hubungan manusia dengan manusia lainnya dalam usahanya untuk mendapatkan alat-alat keperluan jasmaninya dengan cara paling baik.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tujuan dari muamalah adalah saling menukar manfaat diantara manusia dan upaya untuk mendapatkan sarana-sarana yang diperlukan untuk memenuhi kebutuhan hidup.[1]

Muamalah dalam pengertian umum berarti segala perbuatan manusia yang selain aqidah dan ibadah. Muamalah dalam pengertian umum ini meliputi wilayah perbuatan dan tindakan hukum manusia yang sangat luas. Ia meliputi wilayah hukum keluarga, hukum acara, hukum pidana, hukum tatanegara dan lain-lain.[2]

Dengan demikian fiqh muamalah adalah mengetahui ketentuan-ketentuan hukum tentang usaha-usaha memperoleh dan mengembangkan harta, jual beli, hutang piutang dan jasa penitipan diantara anggota-anggota masyarakat sesuai keperluan mereka, yang dapat dipahami dan dalil-dalil syara' yang terperinci.[3] Salah satu praktik muamalah yang sering dijumpai dalam masyarakat ialah sewa menyewa.

Yang dimaksud dengan sewa menyewa (*ijārah*) adalah suatu perjanjian tentang pemakaian dan pengembalian manfaat dari suatu benda, binatang, atau manusia. Jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali. Dengan kata lain, dengan terjadinya akad sewa menyewa tersebut, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan baik berupa

[1]Abdul Basith Junaidy, *Asas Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam* (Surabaya:UIN Sunan Ampel Press, 2014), 4.
[2] Ibid., 5.
[3] Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam: Fiqh Muamalah* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 7.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

manfaat barang, seperti kendaraan, rumah, tanah, maupun tenaga pikiran orang dalam bentuk pekerjaan sertentu.[4]

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berati pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Jadi sewa menyewa bisa diartikan memakai barang orang lain dengan memberikan uang kepadanya sebagai imbalan sewa menyewa tersebut.[5]

Dalam bahasa arab sewa menyewa disebut juga *al-ijārah*, *al-ijārah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa menyewa, kontrak menjual jasa dan sebagainya.[6]*Ijārah* merupakan suatu kesepakatan yang dilakukan oleh satu atau beberapa orang yang melaksanakan kesepakatan yang tertentu dan mengikat, yaitu dibuat oleh kedua belah pihak untuk dapat menimbulkan hak serta kewajiban antar keduanya.[7]

Dasar hukum sewa menyewa (*ijārah*) berdasarkan Alqur'an surat al-Baqarah ayat 233 adalah sebagai berikut:

...وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ

بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوااللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

"...Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran

[4] Idri, *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi* (Jakarta: Kencana, 2017), 233.
[5] Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa,*Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), 833.
[6] Abu Azam Al Hadi,*Fiqh Muamalah Kontemporer* (Surabaya: UIN Sunan Ampel, 2014), 72.
[7] Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam: Fiqh Muamalah*, 206.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan".[8]

Dalam ayat tersebut dijelaskan bahwa menggunakan jasa orang lain juga termasuk dalam bentuk sewa menyewa dan hendaknya diberikan upah atau pembayaran sebagai pengganti jasa tersebut.

Praktik sewa menyewa (*ijārah*) sangat sering dijumpai dalam kehidupan sehari hari, salah satunya adalah sewa menyewa tanah. Salah satu rukun dan syarat ijarah antara lain harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan. Maksudnya adalah setiap barang yang dijadikan objek dalam ialah harus sudah ada dan statusnya jelas, yaitu benar-benar merupakan milik orang yang meyewakan[9] atau milik orang lain yang telah mendapatkan izin.

Dalam kontek KUHPerdata sewa menyewa (*ijārah*) adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sejumlah harga yang besarnya sesuai dengan kesepakatan.[10]

Negara juga mengatur mengenai hal tersebut, menurut Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanpa izin yang berhak atau kuasanya dalam hal penggunaan tanah haruslah dilakukan dengan cara teratur dan tidak bertentangan dengan norma hukum maupun tata tertib.

---

[8] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Bandung: CV Diponegoro, 2011), 29.
[9] Abdul Ghofus Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia: Konsep Regulasi dan Implementasi* (Yogyakarta: Gadjah Mada Univesity Press, 2018), 72.
[10] Ibid., 69.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Di wilayah RW 10 Pacarkeling Surabaya terdapat tanah kosong yang telah dijadikan tempat untuk lahan parkir warga setempat sejak adanya himbauan untuk warga dengan tidak memparkirkan kendaraan pribadi didepan rumah karena dapat menghambat lajur kendaraan lainnya. Tanah yang disewakan untuk dijadikan lahan parkir tersebut bukan milik pengelola melainkan milik PT. KAI (PT. Kereta Api Indonesia) yang mana telah jelas terdapat sebuah patokan yang bertuliskan "Tanah Milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero)". Akan tetapi oleh pihak pengelola yang merupakan salah satu warga RW 10 Pacarkeling Surabaya, tanah tersebut digunakan sebagai lahan parkir untuk warga sekitar. Untuk pembayaran para penyewa membayar setiap bulannya kepada pengelola. Ditinjau dari rukun dan syarat dalam akad *ijārah* maupun Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 bahwa objek yang disewakan harus jelas milik pihak yang menyewakan atau mendapat izin dari pihak pemilik objek.

Berangkat dari latar belakang tersebut, maka penulis akan mengkaji tentang praktik sewa menyewa yang dilakukan di RW 10 Pacarkeling Surabaya. Maka penulis melakukan penelitian dengan menyusun skripsi dengan judul "Analisis Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik PT.KAI oleh Warga RW 10 Pacarkeling Surabaya".

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang dipaparkan diatas, dapat diidentifikasi beberapa masalah, antara lain:

1. Sejarah tanah yang dijadikan praktik sewa menyewa
2. Pemilik objek yang disewakan
3. Faktor penyebab terjadinya praktik sewa menyewa
4. Alasan pengelola menyewakan tanah
5. Pemanfaatan hasil sewa menyewa
6. Upah yang diberikan untuk praktik sewa menyewa tanah
7. Praktik sewa menyewa
8. Analisis hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa yang tanah milik PT. KAI oleh warga RW 10 Pacarkeling Surabaya
9. Analisis Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik PT. KAI oleh Warga RW 10 Pacarkeling Surabaya

Dari beberapa identifikasi masalah yang masih bersifat umum, maka agar lebih jelas dan khusus diperlukan batasan masalah yang meliputi:

1. Praktik sewa menyewa tanah milik PT. KAI oleh warga RW 10 Pacarkeling Surabaya
2. Analisis hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 terhadap praktik sewa menyewa tanah milik PT. KAI oleh warga RW 10 Pacarkeling Surabaya

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

C. Rumusan Masalah

Berdasakan uraian latar belakang masalah maka penulis merumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik sewa menyewa tanah milik PT. KAI oleh warga RW 10 Pacarkeling Surabaya?
2. Bagaimana analisis hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 terhadap praktik sewa menyewa tanah milik PT. KAI oleh warga RW 10 Pacarkeling Surabaya?

D. Kajian Pustaka

Kajian Pustaka digunakan untuk mendapatkan gambaran topik masalah yang akan diteliti oleh penulis dengan penelitian sebelumnya sehingga diharapkan tidak terjadi pengulangan ataupun duplikasi. Maka dari hasil penelitian penulis ada beberapa skripsi yang berkaitan dengan sewa menyewa yaitu:

1. Skripi yang ditulis oleh Siti Hana Kholishoh berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Pohon Mangga Dengan Sistem Bagi Hasil Berdasarkan Keuntungan (Studi di Desa Banjarang Kecamatan Bangsri Kabupaten Jepara)". Penelitian tersebut membahas tentang pelaksanaan praktik sewa menyewa pohon mangga di Desa Banjarang melakukan akad sewa dengan menerima uang sewa dari penyewa dan meminta bagian dari hasil panen yang nantinya diperoleh oleh penyewa dengan sistem bagi hasil berdasarkan keuntungan yang terjadi kesepakatan antara pemilik pohon dengan penyewa pohon

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mangga, setiap panen pohon tersebut dengan jumlah uang sewa dan nisbah bagi hasil yang telah disepakati bersama. Kedua belah pihak saling diuntungkan dan tidak ada paksaan dari akad tersebut sehingga tidak bertentangan dengan hukum Islam.[11] Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas tentang akad sewa menyewa. Sedangkan perbedaannya ada pada objek sewa menyewa pada penelitian tersebut objek sewa menyewa merupakan milik pihak penyewa namun dalam penelitian penulis objek sewa menyewa bukan milik pihak penyewa.

2. Skripsi yang ditulis oleh Nur Rohman berjudul "Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto". Penelitian tersebut membahas tentang pelaksanaan sewa menyewa terhadap tanah yang dilakukan masyarakat desa Ngerowo kecamatan Bangsal kabupaten Mojokerto yaitu dengan cara mengambil atau menggali tanah kemudian tanah yang di sewa diambil digunakan untuk membuat batu bata. Jadi, pelaksanaan membuat batu bata ini tidak sesuai dengan akad *ijārah*, karena yang diambil dalam menyewa tanah tersebut adalah tanahnya yang dilakukan secara sengaja sedangkan tanah itu adalah barang. Objek yang disewa tersebut sudah rusak atau tidak tetap, sedangkan ketetapan wujud yang disewa merupakan salah satu syarat sewa yaitu bahwa barang yang diambil manfaatnya harus masih

[11] Siti Hana Kholishoh, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Pohon Mangga Dengan Sistem Bagi Hasil Berdasarkan Keuntungan (Studi di Desa Banjarang Kecamatan Bangsri Kabupaten Jepara)" (Skripsi—UIN WaliSongo Semarang, 2017), 2.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tetap utuh wujudnya sampai waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.[12] Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas tentang akad sewa menyewa. Sedangkan perbedaannya adalah skripsi tersebut membahas mengenai objek sewa menyewa yang tidak utuh dan tidak sesuai dengan teori ijarah sedangkan penelitan penulis membahas mengenai kepemilikan objek tanah yang disewakan.

3. Skripsi yang ditulis oleh Kirana Dara Oryntasari berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pedagang Kaki Lima di Kawasan Gading Fajar Sidoarjo". Penelitian tersebut membahas tentang sewa menyewa lahan kosong yang dijadikan stand PKL, lokasi yang digunakan oleh PKL tersebut bukanlah lokasi binaan dari pemerintah setempat para PKL menggunakan sepanjang jalan raya didepan kawasan tersebut dan beberapa PKL juga menempati tanah-tanah kosong seperti taman didepan kawasan tersebut untuk berjualan. Lahan atau tempat yang digunakan berjualan oleh PKL di kawasan Gading Fajar sering kali terjadi penarikan uang oleh pihak pengelola setempat.[13] Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas tetang obyek sewa menyewa yang bukan milik penyewa. Sedangkan perbedaannya adalah skripsi tersebut objek tanah yang digunakan tidak jelas kepemilikannya sedangkan penelitian

[12] Nur Rohman, "Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto" (Skripsi—UIN Sunan Ampel Surabaya, 2018), 5.
[13] Kirana Dara Oryntasari, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pedagang Kaki Lima di Kawasan Gading Fajar Sidoarjo" (Skripsi—UIN Sunan Ampel, 2019), 5.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

penulis objek tanah yang digunakan jelas milik PT.KAI yang belum mendapatkan izin dari yang bersangkutan.

4. Skripsi yang ditulis oleh Wiwik Setia Wati berjudul "Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Lahan Yang Digantikan Ahli Warisnya". Penelitian tersebut membahas tentang perjanjian sewa menyewa lahan pertanian dimana tanaman yang ditanam ini memperoleh panen (berhasil) maka nanti pihak penyewa akan membayar biaya sewa dengan sejumlah uang tertentu. Namun setelah akad itu berlangsung, pemilik lahan meninggal dunia dan penyewa tetap melanjutkan sewa nya yang digantikan oleh ahli warisnya. Tetapi kenyataannya setelah pemilik lahan meninnggal penyewa mulai melakukan kecurangan-kecurangan.[14] Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis adalah sama-sama membahas tentang akad sewa menyewa. Sedangkan perbedaannya adalah skripsi tersebut membahas tentang syarat objek mengenai identitas fisik dan jangka waktu sewa sedangkan penulis membahas mengenai kepemilikan objek.
5. Skripsi yang ditulis oleh Fahril Khalimi Adna berjudul "Tinjauan Hukum Islam terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah yang Bukan Haknya (Studi Kasus di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang)". Skripsi membahas mengenai pemerintah kota Semarang membuka lahan pekerjaan untuk

[14] Wiwik Setia Wati, "Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Lahan Yang Digantikan Ahli Warisnya" (Skripsi—UIN Raden Intan Lampung, 2018), 25.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

masyarakat setempat dengan adanya pembuatan batu bata merah. Akan tetapi lahan yang disewa tersebut tidak digunakan sebagaimana mestinya oleh para penyewa, sehingga banyak lahan yang disewakan kembali kepada orang lain tanpa adanya izin dengan harga yang relatif tinggi.[15] Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis adalah sama-sama menyewakan objek tanah yang bukan miliknya. Sedangkan perbedaannya adalah skripsi tersebut membahas masalah disewakannya kembali tanah kepada pihak lainnya sedangkan penulis hanya membahas mengenai kepemilikan objek yang bukan milik penyewa.

Berdasarkan penelitian-penelitian diatas maka dapat disimpulkan bahwa penelitian yang dilakukan oleh penulis berbeda dengan penelitian sebelumnya.

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Mengetahui praktik sewa menyewa tanah milik PT.KAI oleh warga RW 10 Pacarkeling Surabaya.
2. Mengetahui analisis hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 terhadap praktik sewa menyewa tanah milik PT.KAI oleh warga RW 10 Pacarkeling Surabaya.

[15]Fahril Khalimi Adna, "Tinjauan Hukum Islam terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah yang Bukan Haknya (Studi Kasus di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang)" (Skripsi—UIN Walisongo Semarang, 2017), 5.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat dan kegunaan antara lain:

1. Secara teoretis karya tulis ini diharapkan dapat berguna dalam pengembangan ilmu maupun informasi terkait dengan sewa menyewa untuk penelitian selanjutnya dan memberikan kontribusi kepada pihak-pihak yang membutuhkan kepastian hukum yang belum diatur.
2. Secara praktis diharapkan dapat memberi pemahaman terkait dengan praktik sewa menyewa yang sesuai dengan hukum Islam maupun Undang-Undang.

G. Definisi Operasional

Dalam skripsi "Analisis Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik PT. KAI oleh Warga RW 10 Pacarkeling Surabaya" agar dapat diajukan acuan dalam mengkaji variabel maka perlu dijelaskan secara operasional sebagai berikut:

1. Hukum Islam adalah hukum yang bersumber dari Alqur'an dan hadits dan menjadi bagian agama Islam. Dalam hal ini adalah membahas tentang sewa menyewa.
2. Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 tentang tentang larangan pemakaian tanpa izin yang berhak atau kuasanya.
3. Sewa Menyewa tanah milik PT. KAI yaitu dengan mengambil manfaat dari lahan milik PT. KAI.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. RW 10 Kelurahan Pacarkeling Surabaya merupakan wilayah yang dijadikan praktik sewa menyewa.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara dan prosedur yang sistematis dan terorganisasi untuk menyelidiki suatu masalah tertentu dengan maksud mendapatkan informasi untuk digunakan sebagai solusi atau jawaban atas masalah yang sedang diteliti. Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu.[16] Dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif, agar penyusunan penelitian sesuai dengan harapan maka ada beberapa tahapan sebagai berikut:

1. Data yang Dikumpulkan

   Data yang dikupulkan yaitu sebagai jawaban dari rumusan masalah yang terdiri dari:

   a. Data tentang latar belakang sewa meyewa lahan untuk dijadikan tempat parkir
   b. Data tentang praktik sewa menyewa lahan yang dilakukan oleh warga RW 10 Pacarkeling Surabaya

2. Sumber Data

   Sumber data dalam penelitian adalah subjek dari mana data dapat diperoleh. Apabila peneliti menggunakan kuesioner atau wawancara dalam pengumpulan datanya, maka sumber data tersebut responden,

[16] Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2011), 2.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yaitu orang yang merespon atau menjawab pertanyaan-pertanyaan peneliti, baik pertanyaan tertulis maupun lisan.[17]

a. Sumber primer adalah deskripsi langsung dari suatu kejadian oleh seseorang yang benar-benar mengamati atau menyaksikan peristiwa-peristiwa tersebut.[18] Sumber data dalam penelitian ini yakni pihak yang terlibat langsung dalam praktik sewa menyewa antara lain adalah pihak pengelola dan penyewa.

b. Sumber sekunder adalah setiap publikasi yang ditulis oleh pengarang yang bukan merupakan hasil pengamatan langsung dari peristiwa-peristiwa yang dilukiskan.[19] Sumber yang dimaksud terdiri atas:

   1) Abdul Basith Junaidy, Asas Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam
   2) Muhammad Yazid, Hukum Ekonomi Islam (Fiqh Muamalah)
   3) Idri, Hadis Ekonomi (Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi)
   4) Abu Azam Al Hadi, Fiqh Muamalah Kontemporer
   5) Abdul Ghofus Anshori, Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep Regulasi dan Implementasi)
   6) Alqur'an dan terjemah

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam teknik pengumpulan data yang akan dilakukan penulis adalah metode kualitatif, dengan rincian sebagai berikut:

---

[17] Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta: Rineka Cipta, 2014), 17.
[18] Muh Fitrah, Luthfiyah, *Metodologi Penelitian: Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas dan Studi Kasus* (Sukabumi: CV Jejak, 2017), 146.
[19] Ibid., 147.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Observasi

Observasi adalah metode pengumpulan data dimana peneliti atau kolaboratornya mencatat informasi sebagaimana yang mereka saksikan selama penelitian. Penyaksian terhadap peristiwa-peristiwa itu bisa dengan melihat, mendengarkan, merasakan yang kemudian dicatat seobyektif mungkin.[20] Penulis melakukan observasi langsung dengan mengamati sewa menyewa dilakukan antara kedua belah pihak yang ada di RW 10 Pacarkeling Surabaya.

b. Wawancara

Wawancara adalah bentuk komunikasi langsung antara peneliti dan responden. Komunikasi berlangsung dalam bentuk tanya jawab dalam hubungan tatap muka, sehingga gerak dan mimik responden merupakan pola media yang melengkapi kata-kata secara verbal.[21] Teknik pengumpulan data ini dilakukan penulis dengan cara melakukan tanya jawab langsung kepada pihak pengelola dan penyewa.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah catatan tertulis mengenai berbagai kegiatan atau peristiwa pada waktu yang lalu.[22] Dalam hal ini penulis melakukan pengumpulan data, jurnal maupun artikel terdahulu.

[20] Gulo W, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2002), 116.
[21] Ibid., 119
[22] Ibid., 123

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Teknik Pengolahan Data

Setelah pengumpulan data perlu adanya proses pengolahan data, ada beberapa tahap sebagai berikut:

a. Editing

Penulis memeriksa kelengkapan data dan mengolah data hasil wawancara agar mudah dipahami pembaca.

b. Organizing

Penulis melakukan penyusunan terhadap data-data agar lebih sistematis dan terstruktur.

c. Analizing

Proses menganalisis data-data yang telah diperoleh agar dapat ditarik kesimpulan.

5. Teknik Analisis Data

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif yang menghasilkan data induktif yaitu dengan menyajikan kejadian atau fakta maupun keadaan yang terjadi saat penelitian berlangsung dengan menyuguhkan apa yang sebenarnya terjadi. Penulis menganalisa data kualitatif dengan cara menguraikan atau menjelaskan data-data yang telah didapat didalam penelitian dalam hal ini teori *ijārah* dan sewa menyewa mengenai sewa menyewa tanah milik PT. KAI oleh warga RW 10 Pacarkeling Surabaya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

I. Sistematika Pembahasan

Tujuan sistematika pembahasan yang akan dipaparkan penulis antara lain untuk mempermudah dalam pembahasan ke dalam beberapa bab, sebagai berikut:

Bab pertama merupakan pendahuluan yang memuat uraian tentang latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional dan sistematika pembahasan.

Bab kedua membahas tentang landasan teori yang memuat mengenai: Pertama, teori-teori *ijārah* mulai dari pengertian ijarah, dasar hukum *ijārah*, rukun dan syarat *ijārah*, macam-macam *ijārah*, serta hal-hal yang menyebabkan berakhirnya *ijārah*. Kedua, teori-teori sewa menyewa mulai dari pengertian sewa menyewa, syarat sewa menyewa, hak dan kewajiban sewa menyewa serta berakhirnya sewa menyewa.

Bab ketiga merupakan pembahasan mengenai profil wilayah tempat sewa menyewa tanah milik PT. KAI oleh warga setempat, sejarah sewa menyewa dan pelaksanaan akad di lapangan serta status kepemilikan tanah.

Bab keempat membahas merupakan bahasan analisis mengenai hukum Islam dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang terhadap sewa menyewa tanah PT. KAI oleh warga RW 10 Pacarkeling Surabaya, terdiri dari analisis praktik sewa menyewa tanah PT. KAI oleh

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

warga RW 10 Pacarkeling Surabaya dan analisis hukum Islam serta Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 terhadap sewa menyewa.

Bab kelima merupakan bab penutup yang berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian yang juga merupakan jawaban dari rumusan masalah serta berisi saran yang ditujukan untuk semua pihak.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II

SEWA MENYEWA DALAM HUKUM ISLAM DAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

A. Sewa Menyewa Menurut Hukum Islam

1. Pengertian *Ijārah*

Dalam fiqh muamalah, sewa menyewa disebut dengan kata *ijārah*. *Ijārah* berasal dari kata *"al-ajru"* yang secara bahasa berarti "*al-i'wadhu*" yaitu ganti. Sedangkan menurut istilah syara', *ijārah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. Lafaz *ijārah* dalam bahasa Arab berarti upah, sewa, jasa atau imbalan. Dalam arti yang luas, *ijārah* bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu.[1]

Dalam pengertian istilah, terdapat perbedaan pendapat di kalangan ulama.

a. Menurut Hanafiah

"*Ijārah* adalah akad atas manfaat dengan imbalan berupa harta."

b. Menurut Malikiyah

"*Ijārah* ...adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat."

[1] Muhammad Yazid, *Fiqh Muamalah: Ekonomi Islam* (Surabaya: Imtiyaz, 2017), 187.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. Menurut Syafi'iyah

"Definisi akad *ijārah* adalah suatu akad atas manfaat yang dimaksud dan tertentu yang bisa diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu."

d. Menurut Hanabilah

"*Ijārah* adalah suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafaz *ijārah* dan kara' dan semacamnya."

Dari definisi-definisi tersebut di atas dapat dikemukakan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan yang prinsip diantara para ulama dalam mengartikan *ijārah* atau sewa-menyewa. Dari definisi tersebut dapat diambil intisari bahwa *ijārah* atau sewa-menyewa adalah akad atas manfaat dengan imbalan. Dengan demikian, objek sewa-menyewa adalah manfaat atas suatu barang (bukan barang).[2]

Pasal 20 menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) mendefinisikan *ijārah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.[3]*Ijārah*merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa menyewa, kontrak atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.[4]

Al-Ijārah bisa diartikan sebagai akad pemindahan hak pakai atas barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan (upah

[2] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2013), 317.
[3] Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), 102.
[4] Muhammad Yazid, *Fiqh Muamalah: Ekonomi Islam*, 187.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sewa), yang tidak diikuti oleh pemindahan hak milik atas barang yang disewa. Substansi akad *ijārah* terletak pada pngambilan manfaat atas barang atau jasa yang diimbangi dengan upah dalam waktu tertentu.[5]

Akad *ijārah* tidak berlaku bagi pepohonan untuk diambil buahnya, karena buah itu adalah materi (benda), sedangkan akad *ijārah* hanya ditujukan kepada manfaat saja. Demikian juga kambing dan sapi tidak boleh dijadikan sebagai objek *ijārah* untuk diambil susu dan bulunya karena susu dan bulu termasuk materi.[6]

Sewa menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensual (kesepakatan). Perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung. Apabila akad sudah berlangsung, pihak yang menyewakan (*mu'ajjir*) wajib menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada penyewa (*musta'jir*). Dengan diserahkannya manfaat barang/benda maka penyewa wajib pula menyerahkan uang sewanya (*ujrah*).[7]

2. Dasar Hukum *Ijārah*

Para *fuqaha'* sepakat *ijārah* merupakan akad yang diperbolehkan oleh syara', kecuali beberapa ulama' seperti Abu Bakar al-Asham, Ismail bin Ulayyah, Hasan Basri, al-Qasyani, an-Nahrawani, dan Ibnu Kaisan. Mereka melarang akad ini karena *ijārah* adalah menjual manfaat, padahal manfaat tersebut tidak pernah ada saat melakukan

[5] Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah Univesity Press, 2017), 122.
[6] Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam* (Jakarta: Raja Grafindo, 2013), 228.
[7] Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), 144.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

akad, hanya dengan berjalannya waktu akan terpenuhi sedikit demi sedikit. Hal ini dibantah oleh Ibnu Rusyd bahwa manfaat tersebut walaupun tidak ada saat akad, tetapi secara umum dapat tercapai.[8]

Alasan jumhur ulama' tentang diperbolehkan *ijārah*

a. Alquran

1) Surat al-Qashash ayat 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".[9]

Dalam ayat tersebut dijelaskan bahwa memilih seseorang dalam hal pekerjaan sangatlah hal yang dianjurkan, maka pilihlah seseorang yang paling baik yang dapat dipekerjakan karena tenaganya kuat dan dapat dipercaya.

2) Surat at-Talaq ayat 6

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ ۚ وَإِنْ كُنَّ

أُولَاتِ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۖ

وَأْتَمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ ۖ وَإِنْ تَعَاسَرْتُمْ فَسَتُرْضِعُ لَهُ أُخْرَىٰ

[8] Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu*, terj. Abdul Hayyie al-Kattanie, et al., jilid 5 (Jakarta: Gema Insani, 2011), 385.
[9] Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahannya (Bandung: CV Diponegoro, 2011), 310.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

"Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.[10]

Dalam ayat tersebut dijelaskan mengenai upah mengupah saat menggunakan jasa oranglain. Hendaknya kedua belah pihak saling sepakat atas sesuatu yang baik dengan kerelaan dan keridhaan.

b. As-Sunnah

Dituturkan dari Ibnu Umar r.a, bahwa Rasulullah saw. bersabda

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ

"Berikanlah kepada pekerja upahnya sebelum mengering keringatnya'. (Ibn Majah)".[11]

c. Ijma'

Ijma' sahabat telah sepakat atas kebolehan hal ini didasari atas kebutuhan masyarakat akan jasa-jasa tertentu seperti halnya kebutuhan barang. Ketika akad jual beli diperbolehkan, maka terdapat suatu kewajiban untuk membolehkan akad *ijārah* atas

[10] Ibid., 446.
[11] Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram, Panduan Lengkap Masalah Fiqh, Akhlak, dan Keutamaan Amal* (Bandung: PT Mizan Pustaka, 2010), 374.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

manfaat atau jasa. Hakikat *ijārah* sama dengan jual beli, namun dengan objek manfaat atau jasa.[12]

Mengenai disyariatkan akad i*jārah* semua umat bersepakat tidak seorang pun yang membantah kesepakatan (ijma') ulama tentang kebolehan melakukan akad *ijārah*, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak dianggap.[13]

3. Rukun dan Syarat *Ijārah*

Sebagai sebuah transaksi umum, *ijārah* baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya. Adapun menurut jumhur ulama sebagai berikut:

a. Rukun *Ijārah*

1) *Mu'jir* dan *Musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akad sewa menyewa dan upah mengupah. Adapun *mu'jir* adalah orang yang menerima upah dan menyewakan, adapun *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu.[14]

2) *Ṣīghat* (*ījāb* dan *qabūl*), yaitu harus ada kesepakatan *ījāb* dan *qabūl*. Hendaknya *ījāb* dan *qabūl* itu memakai kalimat yang biasa dipakai. *Ījāb* dan *qabūl* dalam sewa menyewa merupakan segala sesuatu, baik perkataan atau pernyataan lain yang

[12]Harun, *Fiqh Muamalah*, 123.
[13] Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13, Terj. Kamaludin A* (Bandung: PT Alma'arif, 1987), 11.
[14] Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fiqh Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), 170.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menunjukkan adanya persetuuan kedua belah pihak, yaitu pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Dalam *ījāb* dan *qabūl* tidak diharuskan menggunakan kata-kata khusus, yang diperlukan adalah saing ridla (rela) antara kedua belah pihak.[15]

3) *Ma'qūd 'alaihi* adalah barang yang dijadikan objek sewa, yaitu barang yang dapat diambil manfaatnya dan dapat diserahterimakan. Maka tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahterimakan.[16]

4) Upah atau imbalan dalam *al-ijārah* harus berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang maupun jasa yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam bentuk imbalan *al-ijārah* bisa berupa benda material untuk sewa rumah, gaji seseorang ataupun jasa pemeliharaan dan perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.[17]

b. Syarat *Ijārah*

Syarat-syarat *al- ijārah* sebagai berikut:

1) Yang terkait dengan dua orang yang berakad. Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabalah disyaratkan telah baligh dan berakal. Oleh sebab itu, apabila orang yang belum atau tidak berakal,

[15] Idri, *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*, 236.
[16] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah* (Jakarta: Rajawali Press, 2016), 132.
[17] Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003), 36.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

seperti anak kecil dan orang gila *ijārah*nya tidak sah. Akan tetapi, ulama Hanafiyah dan Malikiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad itu tidak harus mencapai usia baligh. Oleh karenanya, anak yang baru *mumayyiz* pun boleh melakukan akad *al-ijārah*, hanya pengesahannya perlu persetujuan walinya.

2) Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya melakukan akad *al-ijārah*. Apabila salah seorang diantaranya terpaksa melakukan akad ini, maka akad *al-ijārah*nya tidak sah.
3) Manfaat yang menjadi objek akad *al-ijārah* harus diketahui, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari. Apabila manfaat yang menjadi objek tidak jelas, maka akadnya tidak sah. Kejelasan manfaat itu dapat dilakukan dengan menjelaskan jenis manfaatnya dan penjelasan berapa lama manfaat itu di tangan penyewanya.
4) Objek *al-ijārah* itu boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya. Oleh sebab itu, para ulama *fikih* sepakat, bahwa tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya, seseorang menyewa rumah, maka rumah itu dapat langsung diambil kuncinya dan dapat langsung boleh ia manfaatkan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5) Objek *al-ijārah* itu sesuatu yang dihalalkan oleh syara'. Oleh sebab itu, para ulama *fikih* sepakat mengatakan tiak boleh menyewa seseorang untuk menyantet orang lain, menyewa seorang untuk membunuh orang lain, demikian juga tidak boleh menyewakan rumah untuk dijadikan tempat-tempat maksiat.[18]

6) Harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan. Maksudnya adalah setiap barang yang kan dijadikan objek sewa menyewa harus sudah ada dan statusnya jelas, yaitu benar-benar milik orang yang menyewakan.[19]

7) Imbalan sewa atau upah harus jelas, tertentu dan bernilai.[20]

4. Macam *Ijārah*

Dilihat dari segi objeknya, *ijārah* dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu:[21]

a. *Ijārah* yang bersifat manfaat. Umpamanya sewa menyewa rumah, toko, kendaraan, pakaian (pengantin) dan perhiasan

b. *Ijārah* yang bersifat pekerjan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijārah* semacam ini dibolehkan seperti buruh bangunan, tukang jahit, tukan sepatu, dan lain-lain, yaitu *ijārah* yang bersifat kelompok (serikat). *Ijārah* yang

[18] Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan, dkk, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2010), 279.
[19] Abdul Ghofus Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia: Konsep, Regulasi dan Implementasi*, 72.
[20] Fatmah, *Kontrak Bisnis Syariah* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 140.
[21] Suqiyah Muafa'ah, Sholihudin, dkk, *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam I* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2013), 160.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

bersifat pribadi juga dapat dibenarkan seperti menggaji pembantu rumah, tukang kebun dan satpam.

Terdapat berbagai jenis *ijārah*, antara lain *ijārah 'amal*, *ijārah 'ain* atau *ijārah muthalaqah*, *ijārah muntahiya bi tamlik*, dan *ijārah* multijasa.

a. *Ijārah 'amal*

Ijārah 'amal digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atas jasa yang diperoleh. Pengguna jasa disebut *musta'jir* dan pekerja disebut *'ajir*, dan upah yang dibayarkan kepada *'ajir* disebut *ujrah*. Dalam bahasa Inggris, *ujrah* adalah *fee*.

b. *Ijārah 'ain* atau *ijārah muṭhalaqah* (*ijārah* murni)

Ijārah 'ain adalah jenis *ijārah* yang terkait dengan penyewaan aset dengan tujuan untuk mengambil manfaat dari aset itu tanpa harus memindahkan kepemilikan dari aset itu. Dengan kata lain yang dipindahkan hanya manfaat (*usufruct*). *Ijārah 'ain* dalam bahasa Inggris adalah *term leasing*. Dalam akad *ijārah 'ain*, tiak terdapat klausul yang memberikan pilihan kepada penyewa untuk membeli aset tersebut selama masa sewanya atau si akhir masa sewanya. Pada *ijārah 'ain* yang menjadi objek akad sewa menyewa adalah barang.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

c. *Ijārah muntaḥiya bi tamlik*

Ijārah muntahiya bi tamlik atau disingkat IMBT, yang dimakud dengan *ijārah muntahiya bi tamlik* adalah sewa menyewa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapat imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa baik dengan jual beli atau pemberian (hibah) pada saat tertentu sesuai akad sewa.[22]

d. *Ijārah* multijasa

Berdasarkan Fatwa Dewan Nasional No.44/DSN-MUI/VII/2004 tentang Pembiayaan Multijasa, yang dimaksud dengan pembiayaan multijasa yaitu pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa. Menurut Fatwa DSN terserbut, ketentuan pembiayaan multijasa adalah sebagai berikut:

1) Pembiayaan multijasa hukumnya boleh (*jaiz*) dengan menggunakan akad *ijārah* atau *kafalah.*
2) Dalam hal LKS menggunakan akad *ijārah*, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa *ijārah*.
3) Dalam hal LKS menggunakan akad *kafalah*, maka ia harus mengikuti emua ketentuan yang ada dalam fatwa *kafalah*.
4) Dalam kedua pembiayaan multijasa tersebut, LKS dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*/*fee*).

[22] Fatmah, *Kontrak Bisnis Syariah*, 141.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5) Besar *ujrah* atau *fee* harus disepakati di awal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk presentase.[23]

5. Berakhirnya *Ijārah*

Ijārah merupakan jenis akad yang laim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya *fasakh* (pembatalan) pada salah satu pihak, kecuali jika adanya faktor yang mewajibkan terjadnya *fasakh*. Faktor-faktor yang menyebabkan *ijārah* menjadi *fasakh*, antara lain:

a. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika barang sewaan berada di tangan menyewa (*musta'jir*). Benda yang disewakan rusak, seperti rumah yang disewa roboh atau binatang yang disewa mati, atau benda yang diijarahkan rusak, misalnya baju yang diupahkan untuk dijahit dan tidak mungkin untuk memperbaikinya. Menurut jumhur ulama, kematian pada salah satu orang yang berakad tidak dapat memfasakh *ijārah*, karen ahli warisnya dapat menggantikan posisinya, baik sebagai *mu'jir* atau *musta'jir*. Namun ulama Hanafiyah berpendapat, bahwa akad *ijārah* berakhir karena kematian salah satu pihak yang berakad. Selanjutnya Hanafiyah menambahkan, bahwa benda *ijārah* tidak boleh dijual kecuali atas izin *musta'jir*, atau dia mempunyai hutang sehingga benda itu disita pihak berwajib untuk membayar hutangnya.[24]

b. Terpenuhinya manfaat benda *ijārah* atau selesainya pekerjaan dan juga berakhirnya waktu yang telah ditentukan, kecuali apabila ada

[23] Ibid., 142.
[24] Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Teras, 2011), 88.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

alasan yang melarang memfasakhnya, seperti masa *ijārah* terhadap tanah pertanian yang telah habis masa sewanya sebelum tiba masa panennya. Dalam kondisi demikian, status benda *ijārah* masih berada di tangan penyewa (*musta'jir*) dengan syarat dia harus membayar uang sewa lagi kepada pemilik tanah (*mu'jir*) seuai kesepakatan.

Tatkala masa *ijārah* telah berakhir, *musta'jir* harus mengembalikan benda *ijārah* kepada *mu'jir*. Apabila benda *ijārah* berupa benda bergerak, benda tersebut diserahkan kepada pemiliknya. Untuk benda yang tidak bergerak, *musta'jir* harus menyerahkan dalam keadaan kosong dari harta miliknya, jika benda *ijārah*nya berupa tanah pertanian, maka tanah tersebut diserahkan dalam keadaan kosong dari tanaman.[25]

B. Sewa Menyewa Menurut Hukum Perdata (Peraturan Perundang-undangan)

1. Pengertian Sewa Menyewa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.[26]

Dalam pasal 1548 KUHPerdata sewa menyewa ialah suatu dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu

[25] Ibid., 89.
[26] Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, 833.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disamping pembayaran.[27]

Perjanjian sewa menyewa, bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu benda. Karena itu pihak yang menyewakan tidak usah seorang pemilik atas benda yang disewakan itu.[28] Perjanjian sewa menyewa juga tidak memberikan suatu hak kebendaan, ia hanya memberikan suatu hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan barang. Karena hak sewa bukan suatu hak kebendaan.[29]

Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat beberapa kriteria khusus, yaitu:

a. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu.
b. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa

[27] Burgerlijk Wetboek, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Permata Press, 2010), 356.
[28] Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 2003), 164.
[29] Ibid., 164.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

uang tetapi dapat juga mengunakan barang ataupun jasa (Pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewahanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.[30]

2. Syarat Perjanjian

Menurut KUHPerdata (Pasal 1320 atau Pasal 1365 Buku IV NBW). Syarat sahnya perjanjian meliputi dua hal, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif.

a. Syarat Subjektif

Syarat subjektif adalah syarat yang berkaitan dengan subjek perjanjian. Syarat subjektif perjanjian meliputi, antara lain:[31]

1) Adanya kesepakatan/izin (*toesteming*) kedua belah pihak

Dalam suatu perjanjian harus adakesepakatan antara para pihak, yaitu persesuaian pernyataan kehendak antara kedua belah pihak; tidak ada paksaan dan lainnya. Dengan diberlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya 'cacat' bagi perwujudan kehendak tersebut.

[30] Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), 40.
[31] Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional* (Jakarta: Kencana, 2008), 225.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2) Kedua belah pihak harus cakap bertindak

Cakap bertindak, yaitu kecakapan atau kemampuan kedua belah pihak untuk melakukan perbuatan hukum. Orang yang cakap atau wenang adalah orang dewasa (berumur 21 tahun atau sudah menikah). Sedangkan orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum menurut Pasal 1330 KUHPerdata, meliputi:

a) Anak dibawah umur (*minderjarigheid*)
b) Orang dalam pengampuan (*curandus*)
c) Orang-orang perempuan (istri)

b. Syarat Objektif

Syarat objektif adalah syarat yang berkaitan dengan objek perjanjian. Syarat objektif perjanjian, antara lain:[32]

1) Adanya objek perjanjian (*onderwerp der overeenskomst*)

Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang dan nanti akan ada, misalnya jumlah, jenis dan bentuknya.

Berkaitan dengan hal tersebut bena yang dijadikan objek perjanjian harus memenuhi beberapa ketentuan, yaitu:

a) Barang itu adalah barang yang dapat diperdagangkan

[32] Ibid., 226.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b) Barang-barang yang digunakan untuk kepentingan umum antara lain, jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum, dan sebagainya tidaklah dapat dijadikan objek perjanjian

c) Dapat ditentukan jenisnya

d) Barang yang akan datang

2) Adanya sebab yang halal (*geoorloofde oorzaak*)

Dalam suatu perjanjian diperlukan adanya sebab yang halal, artinya ada sebab-sebab hukum yang menjadi dasar perjanjian yang tidak dilarang oleh peraturan, keamanan dan ketertiban, umum, dan sebagainya.

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak

a. Hak dan Kewajiban pihak yang menyewakan

Adapun hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima sewa yang telah ditentukan.[33] Sedangkan yang menjadi kewajiban pihak yang menyewakan adalah sebagai berikut:

1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa. (Pasal 1550 ayat 1 KUHPer)

2) Memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud. (Pasal 1550 ayat 2 KUHPer)

[33] Subekti, *Aneka Perjanjian*, 42.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewkan itu dengan tentram selama berlangsungnya sewa. (Pasal 1550 ayat 3 KUHPer)
4) Menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya dan melakukan pembetulan-pembetulan yang perlu dilakukan pada barang yang dsisewakan, kecuali pembentukan yang menjadi kewajiban penyewa. (Pasal 1551 KUHPer)
5) Menanggung penyewa terhadap semua cacat barang yang disewakan yang merintangi pemakaian barang itu, meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuat persetujuan sewa. Jika cacat itu telah mengakibatkan suatu kerugian bagi penyewa, maka pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti rugi. (Pasal 1552 KUHPer)[34]

b. Hak dan Kewajiban pihak penyewa

Adapun hak dari pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik.[35] Sedangkan yang menjadi kewajiban pihak penyewa adalah sebagai berikut:

1) Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau jika tidak ada persetujuan mengenai hal itu, sesuai

[34] Burgerlijk Wetboek, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Gramedia Press, 2013), 312.
[35] Subekti, *Aneka Perjanjian*, 43.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan. (Pasal 1560 ayat 1 KUHPer)

2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan. (Pasal 1560 ayat 2 KUHPer)[36]

4. Berakhirnya Perjanjian

Berkaitan dengan berakhirnya suatu perjanjian karena telah terpenuhinya prestasi atau perikatan yang disepakati serta syarat-syarat tertentu dalam perjanjian, dapat dikatakan menjadi sebab berakhirnya suatu perjanjian. Selain itu, faktor-faktor lain yang dapat menyebabkan berakhirnya perjanjian terdapat dalam Pasal 1381 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa berakhirnya suatu perikatan karena hal-hal berikut:[37]

a. Pembayaran. Artinya, tidak selalu diartikan dalam bentuk penyerahan uang, tetapi terpenuhinya sejulah prestasi yang diperjanjikan juga memenuhi unsur pembayaran sebagai upaya untuk mengakhiri suatu perjanjian.

b. Penawaran pembayaran yang diikuti dengan penyimpanan atau penitipan. Artinya, pemenuhan suatu prestasi dalam perjanjian yang dilaksanakan sesuai dengan yang diperjanjikan, termasuk waktu pemenuhannya, meskipun tidak menutup kemungkinan prestasi tersebut dapat dipenuhi sebelum waktu yang diperjanjikan.

[36] Burgerlijk Wetboek, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 314
[37] Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2015), 241

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Penawaran dan penerimaan pemenuhan prestasi sebelum waktunya dapat menjadi sebab berakhirnya perjanjian.

c. Pembaharuan utang adalah perjanjian yang sudah ada dihapuskan, sekaligus diadakan perjanjian baru. Dengan demikian, pembaharuan utang dapat menyebabkan berakhirnya perjanjian sebab munculnya perjanjian baru menyebabkan perjanjian lama berakhir.
d. Perjumpaan uang atau kompensasi.
e. Percampuran utang adalah berubahnya kedudukan pihak atas suatu objek perjanjian juga dapat menyebabkan terjadinya percampuran utang yang mengakhiri perjanjian.
f. Pembebasan utang adalah pernyataan kehendak dari kreitur untuk membebaskan debitur dari perikatan dan pernyataan kehendak terebut diterima oleh debitur.
g. Musnahnya barang yang terutang. Dalam Pasal 1553 KUHPerdata disebutkan bahwa jika selama waktu sewa, barang yang disewakan musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja, persetujuan gugur demi hukum.
h. Kebatalan atau pembatalan. Alasan-alasan yang dapat menimbulkan kebatalan suatu perikatan apabila perikatan tersebut cacat pada syarat-syarat objektif.[38]
i. Berlakunya suatu syarat batal.

[38] Ibid., 242.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

j. Lewatnya waktu. Berakhirnya perjanjian dapat disebabkan oleh lewatnya waktu (daluwarsa) perjanjian.[39]

Menurut Pasal 1570 KUHPerdata menyatakan apabila perjanjian ini dibuat secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa ini berakhir demi hukum tanpa diperlukannya suatu pemberhentian untuk itu. Sedangkan menurut Pasal 1571 KUHPerdata, apabila perjanjian sewa dibuat secara lisan, maka sewa tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan memperhatikan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasan setempat.[40]

Pasal 1575 KUHPerdata menentukan bahwa perjanjian sewa menyewa tidak berakhir karena ada salah satu pihak yang meninggal dunia, baik yang penyewa maupun pihak yang menyewakan. Seluruh kewajiban dan haknya diteruskan kepada ahli warisnya. Selain itu, perjanjian sewa menyewa juga tidak dapat diputus apabila barangyang disewakan beralih hak kepemilikannya melalui jual beli, kecuali jika telah ditentukan sebelumnya dalam perjanjian tersebut.[41]

5. Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960

Menurut Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 menjelaskan tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin pemilik atau kuasanya yang sah. Dijelaskan dan diatur dalam pasal 1 Undang-Undang Nomor

[39] Ibid., 243.
[40] Burgerlijk Wetboek, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 315.
[41] Ibid., 315.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

51/Prp/Tahun 1960 mengenai pengertian tanah dan kepemilikan tanah oleh pengusa daerah.

Pasal 2 menyatakan:

"Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah."[42]

Berdasarkan pasal 2 Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 tersebut telah diatur mengenai larangan pemakaian tanah tanpa izin pemilik atau kuasanya yang sah.

Dan untuk penyelesaiannya telah diatur dalam pasal 3, pasal 4, dan pasal 6 Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960.

[42] Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB III

PELAKSANAAN PRAKTIK SEWA MENYEWA TANAH MILIK PT.KAI OLEH WARGA RW 10 PACARKELING SURABAYA

A. Profil Wilayah RW 10 Pacarkeling

1. Letak Geografis

Rukun Warga (RW) 10 Pacarkeling adalah merupakan salah satu lembaga kemasyarakatan mitra pemerintah sekaligus wilayah administratif dari 12 (dua belas) lembaga kemasyarakatan sekaligus wilayah administratif yang berada dibawah wilayah kelurahan Pacarkeling kecamatan Tambaksari kota Surabaya.[1]

Batas-batas wilayahnya meliputi:

a. Sebelah Utara : Jalan Pacarkeling VIII - Jalan Pacarkeling IX
b. Sebelah Selatan : Jalan Pacarkeling
c. Sebelah Timur : Saluran Jeblokan / Jalan Tambang Boyo
d. Sebelah Barat : Jalan Kalasan

2. Struktur Administratif

Rukun Warga (RW) 10 Pacarkeling membawahi 7 (tujuh) wilayah administratif Rukun Tetangga, yaitu:[2]

a. RT 01, wilayahnya meliputi:
   1) Jalan Pacarkeling 1
   2) Sebagian barat Jalan Pacarkeling

[1] Data Monografi RW 10 Pacarkeling Surabaya 2019.
[2] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3) Sebagian Jalan Candipuro

b. RT 02, wilayahnya meliputi:

1) Jalan Pacarkeling 2

2) Sebagian Jalan Pacarkeling 7

3) Sebagian Jalan Pacarkeling

4) Sebagian Jalan Candipuro

c. RT 03, wilayahnya meliputi:

1) Jalan Pacarkeling 3

2) Sebagian Jalan Pacarkeling

3) Sebagian Jalan Pacarkeling 7

d. RT 04, wilayahnya meliputi:

1) Jalan Pacarkeling 4

2) Sebagian Jalan Pacarkeling 7

3) Sebagian Jalan Pacarkeling 8

4) Sebagian Jalan Pacarkeling

e. RT 05, wilayahnya meliputi:

1) Jalan Pacarkeling 5

f. RT 06, wilayahnya meliputi:

1) Jalan Pacarkeling 6

g. RT 07, wilayahnya meliputi:

1) Jalan Pacarkeling 9

2) Jalan Pacarkeling 10

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Kependudukan

Sebaran dan potensi kependudukan RW. 10 Pacarkeling adalah sebagai berikut:[3]

a. RT 01 : 182 Kepala Keluarga
b. RT 02 : 175 Kepala Keluarga
c. RT 03 : 83 Kepala Keluarga
d. RT 04 : 176 Kepala Keluarga
e. RT 05 : 139 Kepala Keluarga
f. RT 06 : 215 Kepala Keluarga
g. RT 07 : 158 Kepala Keluarga

4. Sarana dan Prasarana

Untuk menunjang kegiatan dan pembinaan warga Rukun Warga (RW) 10 memiliki beberapa fasilitas umum berupa:[4]

a. 1 unit gedung Balai RW dengan ukuran 15m x 40m
b. Lapangan olahraga
c. 1 unit gedung Balai RT 02 dengan ukuran 4m x 8m
d. 6 unit Pos Kamling yang tersebar di 6 wilayah RT

5. Organisasi Kemasyarakatan

a. PKK RW 10 Pacarkeling, yang memiliki kegiatan sebagai berikut:[5]
   1) Pos Yandu Balita
   2) Pos Yandu Lansia
   3) Pos Paud Terpadu

[3] Ibid.
[4] Ibid.
[5] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4) Bank Sampah

b. Karang Taruna RW 10, yang memiliki kegiatan sebagai berikut:[6]

1) Perguruan Silat

2) Perguruan Karate

3) Klub Sepak Bola

4) Klub Futsal

B. Sewa Menyewa Tanah Milik PT. KAI

1. Latar Belakang Sewa Menyewa

Dari hasil penelitian yang peneliti lakukan di wilayah RW 10 Pacarkeling Surabaya. Bahwa terdapat tanah kosong yang jarang dimanfaatkan untuk kegiatan, tanah tersebut berada ditengah pemukiman warga. Tanah yang luasnya sekitar 90 m x 45 m tersebut digunakan sebagai lapangan untuk kepentingan warga setempat seperti digunakan sebagai tempat acara pengajian rutin, tempat anak-anak bermain futsal, bazar, lomba agustusan dll.

Pada tahun 2003, pihak pengelola mulai menjadikan tanah tersebut sebagai tempat praktik sewa menyewa parkir becak untuk beberapa orang yang memang menjadikan lapangan tersebut untuk bermalam. Kemudian pada tahun 2018 dikarenakan ada suatu himbauan diwilayah tersebut yang tidak memperbolehkan untuk memparkirkan kendaraan pribadi didepan rumah yang dapat menghambat jalan, maka pihak

[6] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pengelola diberi amanah untuk mengelola tempat tersebut menjadi parkir mobil.[7]

2. Praktik Sewa Menyewa

Untuk memenuhi kebutuhan hidupnya pihak pengelola awalnya bekerja sebagai tukang becak, namun setelah beliau diberi amanah untuk menjaga balai RW yang berada didepan tanah tersebut akhirnya memilih untuk membuka lahan parkir yang ada ditanah tersebut untuk beberapa tukang becak yang jika mempunyai keperluan untuk pulang kekampung halaman dapat menitipkan becak tersebut kepada pihak pengelola.

Jika musim pemilihan kepala desa, dalam sehari terdapat ±20-25 becak yang dititipkan oleh pemiliknya di tanah tersebut. Namun jika hari-hari biasa hanya ada beberapa becak saja yang dititipkan kepada pihak pengelola. Pihak penyewa membayar harga sewa parkir becak sebesar Rp. 1.500,- per harinya. Rata-rata pihak penyewa menitipkan becaknya sekitar 7 hari sampai 10 hari tergantung kepentingan mereka.[8]

Sejak ada himbauan untuk tidak memparkirkan kendaaran pribadi didepan rumah untuk warga yang tidak memiliki tempat yang cukup maka warga dapat memparkirkan kendaraan pribadinya ditanah

[7] Samad, *Wawancara*, Surabaya, 09 November 2019.
[8] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tersebut.[9] Pihak pengelola juga dipercayai untuk menjaga kendaraan yang dititipkan di tanah tersebut.[10]

Sampai saat ini terdapat sekitar 13 mobil yang merupakan tanggung jawab pihak pengelola. Namun ada beberapa warga yang memilih memparkirkan kendaraannya tanpa menitipkan kepada pihak pengelola yang keamanannya ditanggung masing-masing pemilik kendaraan.

Dalam menentukan harga sewa menyewa parkir mobil, pengelola mematok harga Rp. 100.000,- sampai Rp. 150.000,- per bulannya. Perbedan tersebut didasari karena tidak hanya warga sekitar yang menitipkan kendaraannya di tanah tersebut tetapi ada beberapa warga luar wilayah Pacarkeling yang juga menitipkan kendaraannya. Untuk harga Rp. 100.000,- diberikan kepada warga wilayah Pacarkeling namun untuk harga Rp. 150.000,- diberikan kepada warga luar wilayah Pacarkeling.

Sistem pembayaran dalam sewa menyewa untuk parkir becak, pihak pengelola menjumlah total pembayaran diakhir saat pihak penyewa mengambil lagi becaknya. Sedangkan untuk parkir mobil pihak penyewa membayar tiap bulannya pada tanggal 10 kepada pihak pengelola, biasanya tiap tanggal 10 pihak pengelola selalu mengingatkan pihak penyewa untuk pembayaran sewa-menyewa.[11]

---

[9] Syafii, *Wawancara*, Surabaya, 12 November 2019.
[10] Samad, *Wawancara*, Surabaya,09 November 2019.
[11] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pihak penyewa antara lain bernama bapak Pakli, bapak Pakli sehari-hari bekerja sebagai tukang becak. Bapak Pakli bukan termasuk warga asli Pacarkeling, melainkan warga Jember yang merantau ke Surabaya untuk mencukupi kebutuhan hidup anak istrinya. Bapak Pakli menyewa tanah tersebut untuk dimanfaatkan sebagai parkir becak miliknya. Ia mengetahui adanya tempat parkir tersebut karena bapak Pakli juga menjadikan lapangan tersebut sebagai tempat bermalam, jadi ia menitipkan becaknya di tempat parkir hanya saat ia pulang kekampung halamannya. Bapak Pakli merasa sangat diuntungkan dengan adanya tempat untuk parkir becaknya, karena jika sewaktu-waktu ada keperluan yang mengharuskan ia untuk pulang kampung ia dapat menitipkan becaknya dengan aman.[12]

Penyewa yang kedua sama halnya seperti bapak Pakli, bapak Basir merupakan warga asli Jember yang merantau ke Surabaya. Ia juga menyewa tanah tersebut untuk tempat parkir becaknya ketika ia harus pulang kekampung halaman. Rata-rata bapak Basir dapat menitipkan becaknya sekitar 5-7 hari tergantung keperluan yang ada dikampung halamannya. Jika hari Raya Idul Fitri atau hari-hari besar lainnya maka ia dapat lebih lama menitipkan becaknya. Menurut bapak Basir tidak ada lagi rasa kekhawatiran saat ia harus pulang kampung karena becaknya telah dititipkan ditempat parkir yang aman.[13]

[12] Pakli, *Wawancara*, Surabaya, 11 November 2019.
[13] Basir, *Wawancara*, Surabaya, 11 November 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Penyewa ketiga bernama bapak Erik, bapak Erik merupakan warga Pacarkeling dan tinggal di Jalan Pacarkeling I. Ia menyewa tanah tersebut yang dimanfaatkan sebagai kepentingan pribadi yakni untuk tempat parkir mobil pribadinya. Semenjak ada himbauan untuk tidak parkir didepan rumah bagi warga yang tidak memiliki tempat yang cukup untuk mengamankan mobil pribadinya diharapkan menyewa tempat parkir yang berada dilapangan tersebut. Bapak Erik membayar Rp. 100.000,- per bulannya untuk biaya sewa menyewa parkir mobil pribadinya.[14]

Bapak Suradi merupakan warga Pacarkeling yang juga menyewa tanah tersebut sebagai tempat parkir mobil pribadinya. Solusi yang tepat agar mobil pribadinya tetap aman sejak adanya himbauan tidak diperkenankan untuk parkir didepan rumah.[15]

Meskipun bukan warga Pacarkeling, bapak Dimas tetap menyewa tanah tersebut yang digunakan untuk tempat parkir mobil pribadinya. Ia merupakan warga Jolotundo yang jaraknya tidak jauh dari tempat parkir tersebut. Karena daerah sekitar rumah yang tidak memungkinkan untuk dijadikan tempat parkir kendaraan selain gang rumah yang sempit dan tidak memiliki garasi pada akhirnya ia menyewa tanah tersebut sebagai tempat parkir mobil pribadinya. Ia membayar biaya sewa sebesar Rp. 150.000,- per bulan.[16]

[14] Erik, *Wawancara*, 14 November 2019.
[15] Suradi, *Wawancara*, 20 November 2019.
[16] Dimas, *Wawancara*, 18 November 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Jika terdapat suatu kerusakan seperti yang pernah terjadi antara lain hilangnya rear camera pada mobil, pihak pengelola ikut membantu pihak penyewa dalam penyelesaian dengan memberikan beberapa biaya penggantian. Karena diawal perjanjian (akad) tidak ada pernyataan terkait ganti rugi diantara kedua belah pihak.[17]

3. Status Kepemilikan Tanah

Salah satu BUMN (Badan Usaha Milik Negara) yang memperoleh kewenangan untuk mengelola aset negara berupa tanah adalah PT. KAI (PT. Kereta Api Indonesia). Pengelolaan tersebut antara lain dengan adanya pemanfaat aset yang disewakan. Dasar persewaan pemanfaatan aset PT. KAI antara lain:[18]

a. Peraturan Menteri Nomor: BUMN PER-04/MBU/09/2017 tanggal 13 September 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-03/MBU/08/2017 tentang Pedoman Kerjasama Badan Usaha Milik Negara.
b. Surat Komisi Pemberantasan Korupsi Nomor: R-4002/10-12/09/2014 tanggal 16 September 2014 perihal Tindak Lanjut Penertiban Barang Milik Negara (BMN) di Lingkungan PT. Kereta Api Indonesia (Persero).
c. Surat Keputusan Direksi PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Nomor: KEP.U/KA.102/IV/1/KA-2016 tanggal 27 April 2016

[17] Samad, *Wawancara*, 09 November 2019.
[18] Dokumen PT Kereta Api Indonesia Daop 8 Surabaya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tentang Petunjuk Pelaksanaan Pendayagunaan Aset Tetap Perusahaan Untuk Jangka Waktu Sampai Dengan 5 (lima) Tahun. Adapun objek persewaan antara lain:[19]

a. Tanah
b. Bangunan stasiun maupun eks stasiun
c. Rumah dinas perusahaan
d. Iklan
e. Tower
f. Utilitas
g. Lokomotif, kereta, gerbong dll

Pengunaan aset milik PT. KAI oleh badan hukum atau perorangan memang yang tidak memiliki izin ataupun mengajukan perjanjian sewa menyewa dengan PT. KAI memang tidak diperkenankan karena tidak memiliki hak untuk mengelola tanah tersebut.[20] Untuk persyaratan persewaan aset milik PT Kereta Api Indonesia (Persero) antara lain:[21]

a. Berbadan Hukum (PT/CV)
   1) Surat permohonan
   2) Surat penunjukkan / keputusan penandatangan perjanjian
   3) Fotocopy KTP penandatangan perjanjian
   4) Surat kuasa penandatangan perjanjian bermaterai Rp. 6.000,- bila penandatanganan perjanjian diwakilkan
   5) Fotocopy NPWP perusahaan

[19] Ibid.
[20] Pegawai PT Kereta Api Indonesia Daop 8 Surabaya.
[21] Dokumen PT Kereta Api Indonesia Daop 8 Surabaya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

6) Fotocopy Surat Izin Usaha (SIUP)
7) Fotocopy akta pendirian perusahaan
8) Fotocopy anggaran dasar dan akta terakhir
9) Fotocopy Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
10) Fotocopy surat pengukuhan kena pajak
11) Fotocopy Salinan Surat Keterangan Domisili Perusahaan (SKDP).

b. Perorangan

1) Surat permohonan
2) Buku kontrak lama (bila ada)
3) Bukti pembayaran sewa terakhir (bila merupakan perpanjangan perjanjian sewa)
4) Fotoopy KTP
5) Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan lokasi sewa aset
6) Surat keterangan perihal SPPT PBB (bila SPPT PBB bukan atas nama penyewa)
7) Materai Rp. 6.000,- sebanyak 3 lembar
8) Bagi penyewa berstatus pegaia aktif / pensiunan / janda / duda pegawai PT. Kereta Api Indonesia (Persero) menyertakan fotocopy Surat Keputusan (SK) terakhir yang menyatakan status penyewa tersebut.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 51/PRP/TAHUN 1960 TERHADAP SEWA MENYEWA TANAH MILIK PT.KAI OLEH WARGA RW 10 PACARKELING

A. Analisis Praktik Sewa Menyewa Tanah Milik PT.KAI Oleh Warga RW 10 Pacarkeling

Praktik sewa menyewa sangatlah penting dalam memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, sewa menyewa merupakan suatu perjanjian antara kedua belah pihak dimana pihak yang satu memberikan manfaat kepada pihak lainnya untuk menikmati suatu barang atau jasa selama jangka waktu tertentu dengan membayar upah.

Pada praktiknya warga Pacarkeling menggunakan tempat tersebut sebagai lahan parkir. Pada awalnya tanah tersebut digunakan warga untuk kepentingan warga setempat seperti digunakan sebagai tempat acara pengajian rutin, tempat anak-anak bermain futsal, bazar, lomba agustusan dll. Mulai tahun 2003 tanah tersebut digunakan sebagai lahan parkir becak dan pada tahun 2018 karena adanya himbauan terkait parkir kendaraan pribadi maka tanah tersebut juga dijadikan sebagai lahan parkir mobil.

Tidak semua warga menyewa lahan untuk tempat parkir kendaraan pribadinya. Ada juga warga yang menempatkan kendaraan pribadinya di lahan terebut tanpa menitipkan kepada pihak pengelola parkir. Maka dari itu jika terjadi kerusakan atau kehilangan merupakan tanggung jawab pemilik kendaraan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Untuk mempermudah keperluannya pihak penyewa tetap menyewa dengan alasan sangat terbantu dengan adanya lahan parkir tersebut, meskipun para warga ataupun pihak penyewa mengetahui bahwa tanah terebut merupakan tanah milik PT. KAI. Pihak menyewa membayar uang sewa kepada pihak pengelola setiap bulannya.

Praktik sewa menyewa yang terjadi di Pacarkeling tersebut banyak memberikan manfaat bagi pihak penyewa karena merasa terbantu dalam berbagai kepentingan seperti pihak penyewa merasa kendaraannya lebih aman saat dititipkan ditanah tersebut daripada ditempatkan ditempat yang tidak semestinya.

Dalam praktik sewa menyewa tersebut yang digunakan sebagai lahan parkir adalah sewa menyewa yang dilakukan antara pihak pengelola lahan parkir dengan pihak penyewa lahan parkir. Lahan yang digunakan sebagai tempat sewa menyewa bukan merupakan milik pihak pengelola dimana tanah tersebut merupakan milik PT. KAI (PT. Kereta Api Indonesia).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Analisis Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik PT.KAI Oleh Warga RW 10 Pacarkeling

1. Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik PT. KAI Oleh Warga RW 10 Pacarkeling

Ijārah adalah suatu transaksi sewa menyewa antara pihak penyewa dengan yang mempersewakan sesuatu harta atau barang untuk mengambil manfaatnya dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu.

Dalam sebuah transaksi umum, *ijārah* baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya. Adapun menurut jumhur ulama sebagai berikut, antara lain:

a. Pihak yang berakad

Mu'jir dan *Musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akad sewa menyewa dan upah mengupah. Adapun *mu'jir* adalah orang yang menerima upah dan menyewakan, adapun *musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu.[1]

Pihak yang berakad dalam sewa-menyewa lahan yang terdapat di Pacarkeling antara lain pihak pengelola lahan parkir sebagai pihak yang menyewakan (*mu'ajjir*) dan pihak penyewa (*musta'jir*).

[1] Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fiqh Muamalah*, 170.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. *Ṣīghat* (*ījāb* dan *qabūl*)

Hendaknya *ījāb* dan *qabūl* itu memakai kalimat yang biasa dipakai. *Ījāb* dan *qabūl* dalam sewa menyewa merupakan segala sesuatu, baik perkataan atau pernyataan lain yang menunjukkan adanya persetuuan kedua belah pihak, yaitu pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Dalam *ījāb* dan *qabūl* tidak diharuskan menggunakan kata-kata khusus, yang diperlukan adalah saing ridla (rela) antara kedua belah pihak.

Sighat dalam perjanjian sewa menyewa ini bukanlah perjajian secara tertulis melainkan perjanjian yang dilakukan secara lisan dan telah terjadi kesepakatan persetujuan diantara kedua belah pihak.

c. *Ujrah* (upah)

Upah atau imbalan dalam *al-ijārah*harus berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang maupun jasa yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam bentuk imbalan *al-ijārah* bisa berupa benda material untuk sewa rumah, gaji seseorang ataupun jasa pemeliharaan dan perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.

Ujrah atau biaya sewa dibayarkan pihak penyewa kepada pihak pengelola setiap bulan sebesar Rp. 100.000,- atau Rp. 150.000,- untuk biaya sewa lahan parkir mobil sedangkan untuk biaya sewa lahan parkir becak sebesar Rp. 1500,- per hari.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d. Manfaat

Barang yang dijadikan objek sewa, yaitu barang yang dapat diambil manfaatnya dan dapat diserahterimakan. Maka tidak boleh menyewakan sesuatu yang tidak dapat diserahterimakan. Dalam syaratnya harus jelas dan terang mengenai objek yang diperjanjikan. Maksudnya adalah setiap barang yang kan dijadikan objek sewa menyewa harus sudah ada dan statusnya jelas, yaitu benar-benar milik orang yang menyewakan.

Dalam praktik sewa menyewa yang terjadi di Pacarkeling objek sewa menyewa yang berupa tanah bukan merupakan milik pihak pengelola. Tanah yang dijadikan objek dalam sewa menyewa tersebut merupakan tanah milik PT. KAI.

Dapat diketahui bahwa praktik sewa menyewa lahan parkir yang ada di Pacarkeling tidak sesuai dengan syarat *ijārah* dan dianggap tidak sah karena syaratnya tidak terpenuhi yaitu objek sewa yang bukan merupakan kepemilikan pihak pengelola melainkan milik PT. KAI dan tidak ada izin penggunaan lahan pihak pengelola kepada pihak pemilik lahan yaitu PT. KAI.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Analisis Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 Terhadap Sewa Menyewa Tanah Milik PT.KAI Oleh Warga RW 10 Pacarkeling

Beberapa praktik interaksi sosial yang sering kita jumpai dalam masyarakat ialah sewa menyewa. Sewa menyewa merupakan kegiatan antar kedua belah pihak yang saling mengikat satu sama lain. Sewa menyewa memiliki beberapa objek, antara lain adalah sewa menyewa dengan objek berupa tanah. Pemakaian tanah sendiri telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Dalam kasus sewa menyewa tanah PT. KAI oleh warga RW 10 Pacarkeling merupakan sewa menyewa yang objeknya bukan merupakan milik pihak pengelola melainkan milik PT. KAI dan pihak pengelola tidak memiliki izin dari pemilik lahan atau objek sewa dalam pengelolaannya. Telah dijelaskan dan diatur dalam Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 dijelaskan mengenai pemakaian tanah oleh tanpa izin yang berhak atau kuasanya sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Undang-undang ini yang dimaksudkan dengan :

1. Tanah ialah :
   a. Tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;
   b. Tanah yang tidak termasuk huruf a yang dipunyai dengan sesuatu hak oleh perseorangan atau badan hukum.
2. Yang berhak : ialah jika mengenai tanah yang termaksud dalam:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1/a. Negara dalam hal ini Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuknya;

1/b.Orang atau badan hukum yang berhak atas tanah itu,

3. Memakai tanah : ialah menduduki, mengerjakan dan/atau mengenai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan diatasnya, dengan tidak dipersoalkan apakah bangunan itu dipergunakan sendiri atau tidak.
4. Penguasa Daerah ialah :
   a. Untuk daerah-daerah yang tidak berada dalam keadaan bahaya seperti yang dimaksudkan dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 23 tahun 1959 (Lembaran Negara tahun 1959 No. 139): "Bupati atau Walikota atau Kepala Daerah yang bersangkutan, sedang untuk Daerah Tingkat I Jakarta Raya : Gubernur/Kepala Daerah Jakarta Raya";
   b. Untuk daerah-daerah yang berada dalam keadaan bahaya dengan tingkatan keadaan darurat sipil, darurat militer atau keadaan perang, masing-masing Penguasa Darurat Sipil Daerah, Penguasa Darurat Militer Daerah atau Penguasa Perang Daerah yang bersangkutan, seperti yang dimaksudkan dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No. 23 tahun 1959 (Lembaran-Negara tahun 1959 No. 139)

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam pasal 3, pasal 4 dan pasal 6 telah dipaparkan mengenai penyelesaian pemakaian tanah yang bukan milik tanpa izin yang berhak atau kuasanya sebagai berikut:

Pasal 3

(1) Penguasa Daerah dapat mengambil tindakan-tindakan untuk menyelesaikan pemakaian tanah yang bukan perkebunan dan bukan hutan tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, yang ada didaerahnya masing-masing pada suatu waktu.

(2) Penyelesaian tersebut pada ayat (1) pasal ini diadakan dengan memperhatikan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.

Pasal 4

(1) Dalam rangka menyelesaikan pemakaian tanah sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 3, maka Penguasa Daerah dapat memerintahkan kepada yang memakainya untuk mengosongkan tanah yang bersangkutan dengan segala barang dan orang yang menerima hak dari padanya.

(2) Jika setelah berlakunya tenggang waktu yang ditentukan didalam perintah pengosongan tersebut pada ayat (1) pasal ini perintah itu belum dipenuhi oleh yang bersangkutan, maka Penguasa Daerah atau pejabat yang diberi perintah olehnya melaksanakan pengosongan itu atas biaya pemakai tanah itu sendiri.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pasal 6

(1) Dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan dalam pasal-pasal 3, 4 dan 5, maka dapat dipidana dengan hukuman 1960, No. 158 kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah):

a. Barangsiapa memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, dengan ketentuan, bahwa jika mengenai tanah-tanah perkebunan dan hutan dikecualikan mereka yang akan diselesaikan menurut pasal 5 ayat (1):
b. Barangsiapa mengganggu yang berhak atau kuasanya yang sah didalam menggunakan haknya atas suatu bidang tanah;
c. Barangsiapa menyuruh, mengajak, membujuk atau menganjurkan dengan lisan atau tulisan untuk melakukan perbuatan yang dimaksud dalam pasal 2 atau huruf b dari ayat (1) pasal ini;
d. Barangsiapa memberi bantuan dengan cara apapun juga untuk melakukan perbuatan tersebut pada pasal 2 atau huruf b dari ayat (1) pasal ini.

(1) Ketentuan-ketentuan mengenai penyelesaian yang diadakan oleh Menteri Agraria dan Penguasa Daerah sebagai yang dimaksud dalam pasal-pasal 3 dan 5 dapat memuat ancaman pidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan/atau denda

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sebanyak-banyaknya Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah) terhadap siapa yang melanggar atau tidak memenuhinya.

(2) Tindak pidana tersebut dalam pasal ini adalah pelanggaran.

Pasal 7

Undang-undang ini mulai berlaku pada tanggal 16 Desember 1960.

Sesuai dengan pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 bahwa yang berhak atas pemakaian tanah antara lain adalah negara dan orang atau badan hukum yang berhak atas tanah itu. Dalam hal ini PT.KAI merupakan badan hukum yang berhak atas tanah tersebut menurut Perundang-undangan yang berlaku.

Pihak pengelola lahan parkir tidak mempunya hak atas tanah yang disewakan karena merupakan milik PT. KAI dan pihak pengelola tidak memiliki izin atas penggunaan tanah tersebut dan telah diatur dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 mengenai larangan pemakaian tanah oleh izin yang berhak atau kuasa yang sah. Maka dari itu dalam praktik sewa menyewa tanah milik PT. KAI oleh warga RW 10 Pacarkeling dianggap tidak sah menurut hukum yang berlaku.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dari uraian-uraian diatas, maka dalam penelitian ini menghasilkan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik sewa menyewa tanah milik PT. KAI di RW 10 Pacarkeling yang dilakukan oleh pihak pengelola dengan menyewakan berupa tanah kosong yang tidak didirikan bangunan diatasnya sebagai lahan parkir becak dan mobil. Biaya sewa parkir becak Rp. 1500,- per hari dan Rp. 100.000,- atau Rp. 150.000,- per bulan untuk biaya sewa parkir mobil.
2. Dalam analisis hukum Islam (*ijārah*), praktik sewa menyewa tersebut tidak sah karena tidak terpenuhinya syarat *ijārah* yaitu objek sewa menyewa yang bukan mlik pihak pengelola melainkan milik PT. KAI. Selain itu berdasarkan Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960 praktik sewa menyewa tersebut juga telah melanggar pasal 2 yaitu mengenai penggunaan tanah tanpa ada izin yang berhak atau kuasanya yang sah.

B. Saran

Adapun saran berasarkan keimpulan diatas yang dapat penulis berikan dalam penelitian ini antara lain:

1. Untuk pihak pengelola yang memiliki tanggung jawab dalam pengelolaan praktik tersebut telah baik dalam menjalankan amanahnya

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

akan tetapi hendaknya untuk mengajukan izin ataupun kerjasama kepada pihak PT. KAI untuk penyewaan lahan tersebut.

2. Untuk pihak penyewa diharapkan lebih selektif dan berhati-hati memilih objek sewa yang disewa agar tidak ada permasalahan dikemudian hari.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Abdullah, Ru'fah dan Sohari Sahrani.*Fiqh Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia. 2011.

Adna, Fahril Khalimi. 2017. "Tinjauan Hukum Islam terhadap Penyewaan Lahan Pemerintah yang Bukan Haknya (Studi Kasus di Bantaran Sungai Babon Kelurahan Penggaron Kidul, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang)" (Skripsi—UIN Walisongo Semarang).

Al-Asqalani, Ibnu Hajar.*Bulughul Maram, Panduan Lengkap Masalah Fiqh, Akhlak, dan Keutamaan Amal*. Bandung: PT Mizan Pustaka. 2010.

Al Hadi, Abu Azam. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Surabaya: UIN Sunan Ampel. 2014.

Anshori, Abdul Ghofus. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia: Konsep Regulasi dan Implementasi*. Yogyakarta: Gadjah Mada Univesity Press. 2018.

Arikunto,Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta. 2014.

Az-Zuhaili, Wahbah.*Fiqih Islamwa Adillatuhu*, terj. Abdul Hayyie al-Kattanie, et al., jilid 5. Jakarta: Gema Insani. 2011.

Dara, Kirana. 2019. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pedagang Kaki Lima di Kawasan Gading Fajar Sidoarjo" (Skripsi—UIN Sunan Ampel).

Data Monografi RW 10 Pacarkeling Surabaya 2019.

Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Bandung: CV. Diponegoro. 2011.

Dokumen PT Kereta Api Indonesia Daop 8 Surabaya.

Fatmah.*Kontrak Bisnis Syariah*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press. 2014.

Ghazaly, Abdul Rahman. Ghufron Ihsan, dkk.*Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana. 2010.

Harun.*Fiqh Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah Univesity Press. 2017.

Hasan, Ali. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Jakarta: Raja Grafindo. 2013.

Huda, Qamarul.*Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras. 2011.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Idri. *Hadis Ekonomi: Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*. Jakarta: Kencana. 2017.

Junaidy, Abdul Basith. *Asas Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam*. Surabaya:UIN Sunan Ampel Press. 2014.

Karim, Helmi.*Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. 2003.

Kholishoh, Siti Hana. 2017. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Pohon Mangga Dengan Sistem Bagi Hasil Berdasarkan Keuntungan (Studi di Desa Banjarang Kecamatan Bangsri Kabupaten Jepara)". (Skripsi—UIN WaliSongo Semarang).

Lubis, Suhrawardi K. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika. 2000.

Luthfiyah, Muh Fitrah. *Metodologi Penelitian: Penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas dan Studi Kasus*. Sukabumi: CV Jejak. 2017.

Muslich, Ahmad Wardi. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah. 2013.

Mustofa, Imam.*Fiqh Muamalah Kontemporer*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. 2016.

Oryntasari, Kirana Dara. 2019. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Lahan Pedagang Kaki Lima di Kawasan Gading Fajar Sidoarjo" (Skripsi—UIN Sunan Ampel).

Rohman, Nur. 2018. "Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Tanah Untuk Pembuatan Batu Bata di Desa Ngerowo Kecamatan Bangsal Kabupaten Mojokerto". (Skripsi—UIN Sunan Ampel Surabaya).

Rozalinda.*Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah.* Jakarta: Rajawali Press. 2016.

Sabiq, Sayyid. *Fikih Sunnah 13, Terj. Kamaludin A*. Bandung: PT Alma'arif. 1987.

Sholihudin, Suqiyah Muafa'ah, dkk.*Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam I*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press. 2013.

Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 1995.

Subekti.*Pokok-Pokok Hukum Perdata.* Jakarta: Intermasa. 2003.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta. 2011.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka. 2005.

Tutik, Titik Triwulan. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana. 2008.

Undang-Undang Nomor 51/Prp/Tahun 1960.

W, Gulo. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia. 2002.

Wati, Wiwik Setia. 2018. "Tinjauan Hukum Islam Tentang Sewa Menyewa Lahan Yang Digantikan Ahli Warisnya" (Skripsi—UIN Raden Intan Lampung, 2018).

Wetboek, Burgerlijk. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Gramedia Press. 2013.

Wetboek, Burgerlijk. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Permata Press, 2010.

Yazid, Muhammad. *Fiqh Muamalah: Ekonomi Islam*. Surabaya: Imtiyaz. 2017.

Yazid, Muhammad. *Hukum Ekonomi Islam: Fiqh Muamalah*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press. 2014.

Zainuddin Ali.*Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. 2006.

Basir. *Wawancara*, 11 November 2019.

Dimas. *Wawancara*, 18 November 2019.

Erik. *Wawancara*, 14 November 2019.

Pakli. *Wawancara*, 11 November 2019.

Samad. *Wawancara*, Surabaya, 09 November 2019.

Suradi.*Wawancara*, 20 November 2019.

Syafii.*Wawancara*, Surabaya, 12 November 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id