

**STUDI ANALISIS PENJUALAN TAMBAK YANG MASIH DALAM
MASA SEWA KEPADA PIHAK LAIN DI DESA PRASUNG
TAMBAK KECAMATAN BUDURAN SIDOARJO DALAM
PRESPEKTIF HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM**

SKRIPSI

Oleh

Luluk Mafluchatul Ummah

NIM. C02206061



**JURUSAN MUAMALAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL**

**SURABAYA
2012**

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Luluk Mafluchatul Ummah
NIM : C02206061
Semester : XI
Fakultas /Jurusan : Syari'ah / Muamalah
Judul Skripsi : PENJUALAN BARANG SEWA KEPADA PIHAK LAIN
DALAM PRESPEKTIF HUKUM POSITIF DAN
HUKUM ISLAM (Studi Kasus Penjualan Tambak Yang
Masih Dalam Masa Sewa di Desa Prasung Tambak
Kecamatan Buduran Sidoarjo)

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

Surabaya, 24 Januari 2012



Luluk Mafluchatul Ummah
NIM : C02206061

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh **LULUK MAFLUCHATUL UMMAH** ini telah diperiksa dan disetujui untuk munaqasahkan.

Surabaya, 4 Januari 2012

Pembimbing,



Dra. Hj. Suqiyah Musyafa'ah, M.Ag
NIP. 19603271999032001



PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh LULUK MAFLUCHATUL UMMAH ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel pada hari Kamis, tanggal 9 Pebruari 2012, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi :

Ketua,

Dra. Hj. Suqiyah Musyafa'ah, M.Ag
NIP. 19603271999032001

Sekretaris,

M. Hasan Ubaidillah, S.HI., M.Si
NIP. 197911052007011019

Penguji I,

Dr. H. Sahid HM, M.Ag
NIP. 196803091996031002

Penguji II,

Nur Laila Musyafa'ah, LC., M.Ag
NIP. 197904162006042002

Pembimbing,

Dra. Hj. Suqiyah Musyafa'ah, M.Ag
NIP. 19603271999032001

Surabaya, 16 Pebruari 2012

Mengesahkan,
Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel

Prof. Dr. H. A. Faishal Haq, M.Ag
NIP. 195005201982031002

ABSTRAK

Skripsi ini hasil penelitian lapangan yang berjudul “Studi Analisis Penjualan Tambak yang Masih Dalam Masa Sewa Di Desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo Dalam Prespektif Hukum Positif dan Hukum Islam”. Penelitian ini untuk menjawab pertanyaan tentang bagaimana analisis Hukum Positif, jika tambak yang masih dalam masa sewa di perjual belikan oleh pemiliknya kepada pihak lain dan bagaimana analisis Hukum Islam, jika tambak yang masih dalam masa sewa di perjual belikan oleh pemiliknya kepada pihak lain?

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif analisis dengan pola pikir induktif, pola pikir ini dipakai untuk menganalisis praktek penjualan tambak yang masih dalam masa sewa yang diperjual belikan oleh pemiliknya kepada pihak lain dalam prespektif Hukum Positif dan Hukum Islam, untuk kemudian diambil kesimpulan mengenai hukum penjualan tambak yang masih dalam masa sewa yang diperjual belikan oleh pemiliknya kepada pihak lain.

Menurut hukum Positif, penjualan tambak yang masih dalam masa sewa tidak dibenarkan, kecuali jika penyewa mendapatkan ganti rugi sebagaimana dalam Pasal 1576, akan tetapi mengenai perjanjian sewanya yang dilakukan secara lisan, maka perjanjian dapat berhenti jika ada pihak yang ingin menghentikan sewanya, sebagaimana dalam Pasal 1571 dan jika terjadi hal yang seperti ini maka penyewa tidak dapat menuntut pihak manapun baik pemilik tambak maupun pembeli karena tidak ada bukti tertulis. Sedangkan Menurut Hukum Islam, jual beli tambak yang masih digunakan sebagai objek sewa tidak diperbolehkan karena mendatangkan kemadharatan (kerugian) pada pihak penyewa. Meskipun sebelumnya pemilik memberitahukan tentang hal penghentian perjanjian sewa menyewa ini kepada penyewa.

Melihat dari akibat penjualan tambak yang masih dalam masa sewa yang diperjual belikan pemiliknya tanpa sepengetahuan penyewa, maka jika melakukan suatu perjanjian sebaiknya dilakukan secara tertulis dan melibatkan aparat desa atau saksi-saksi agar dapat mempunyai kekuatan hukum jika terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan dan dalam perjanjian sewa perlu diatur tentang pemindah tangan hak kepada pihak lain serta kompensasi yang diberikan ketika sewanya dihentikan, agar tidak ada pihak-pihak yang dirugikan terutama pihak penyewa.

DAFTAR ISI

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

SAMPUL DALAM	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TRASLITERASI	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah	9
C. Rumusan Masalah	10
D. Kajian Pustaka	10
E. Tujuan Penelitian	12
F. Kegunaan Penelitian	12
G. Definisi Operasional	13
H. Metode Penelitian	14
I. Sistematika Pembahasan	17
BAB II KONSEP HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM TENTANG JUAL BELI DAN SEWA	
A. Jual Beli	19
1. Pengertian Jual Beli	19

2. Dasar Hukum Jual Beli	24
3. Syarat dan Rukun Jual Beli	26
4. Macam-macam Jual Beli	32
B. Sewa.....	37
1. Pengertian Sewa menyewa	37
2. Dasar Hukum Sewa menyewa	40
3. Syarat dan Rukun Sewa Menyewa	42
C. Hak dan Kewajiban	46
1. Hukum Positif	46
a. Penjual	46
b. Pembeli.....	48
c. yang menyewakan.....	49
d. Penyewa.....	51
2. Hukum Islam	53
a. Penjual	53
b. Pembeli.....	54
c. yang menyewakan.....	54
d. Penyewa.....	55
D. Penjualan Barang Sewa	56
BAB III PENJUALAN TAMBAK YANG MASIH DALAM MASA SEWA DI DESA PRASUNG TAMBAK KECAMATAN BUDURAN SIDOARJO	
A. Gambaran Desa	59
1. Letak Geografis	59
2. Struktur Organisasi.....	60
3. Kondisi Demografi	62

4. Keadaan Sosial Agama.....	63
B. Gambaran Umum Tentang Tambak.....	64
1. Pengertian Tambak.....	64
2. Macam-macam Tambak	64
C. Mekanisme Pemindahan Hak Atas Tanah di Desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo.....	65
1. Sewa Menyewa Tambak.....	66
2. Jual Beli Tambak Sewa	70
D. Praktek Penjualan Tambak Yang Masih Disewakan di Desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo.....	72
BAB IV ANALISA TENTANG PELAKSANAAN SEWA MENYEWAWA TANAH DI DESA PRASUNG TAMBAK KECAMATAN BUDURAN SIDOARJO	
A. Analisa Tentang Pelaksanaan Sewa Menyewa Tambak di Desa Prasung Tambak	75
B. Akibat Hukum dari Tanah Yang Sedang Disewakan Diperjual Belikan oleh Pemiliknya Baik Hukum Positif Maupun Hukum Islam	77
1. Menurut Hukum Positif.....	77
2. Menurut Hukum Islam.....	79
BAB V PENUTUP	
C. Kesimpulan.....	82
D. Saran	83
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN - LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada saat ini semakin banyak cara untuk bermuamalah, khususnya dalam bidang sewa menyewa dan jual beli. Dalam meningkatkan kesejahteraan hidup manusia, mereka selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, baik kebutuhan primer maupun kebutuhan sekunder. Oleh sebab itu mereka membutuhkan rumah untuk tempat tinggal, membutuhkan mobil untuk kendaraan, membutuhkan tanah untuk pertanian, baik berupa sawah maupun tambak, serta membutuhkan peralatan hidup yang lainnya untuk digunakan dalam kebutuhannya hidup sehari-hari.

Berkaitan dengan sewa menyewa menurut hukum perdata pasal 1548

mengenai perjanjian sewa menyewa yakni :

“Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya”.

Sedangkan dalam hukum Islam sewa menyewa dikenal dengan nama *Ijarah*. *Al-Ijarah* ialah “suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pergantian”¹

¹ Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13*, (Bandung: PT. Ma’arif, 1987), 7

Sedangkan sewa menyewa tanah adalah menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran uang secara tunai, dengan janji tanpa suatu perbuatan hukum lagi tanah itu akan kembali dengan sendirinya kepada pemiliknya sesudah berlalu beberapa tahun atau beberapa kali panen.

Dengan kata lain bahwa menyewa merupakan hubungan yang bersifat perdata adanya kesepakatan kedua belah pihak, persetujuan perkataan yang menimbulkan hak dan kewajiban, adanya jangka waktu tertentu. Sewa menyewa merupakan suatu bentuk perjanjian yang disetujui oleh kedua belah pihak dan para pihak telah mengikatkan diri untuk saling memberi kenikmatan dengan bentuk suatu barang yang telah disepakati.

Pengertian jual beli sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1457 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* adalah :

*“Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda kepada pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.*²

Adapun menurut hukum Islam Jual beli dalam istilah fiqh disebut dengan *al-bay'* yang artinya menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.³ Makna lain dari *al-bay'* adalah memberikan sesuatu dengan imbalan tertentu atau menukarkan sesuatu dengan sesuatu yang lain.

² R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Pradnya Pramita, 1995), 366

³ Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2000), 111.

Sedangkan jual beli barang sewa adalah barang yang masih dalam penguasaan penyewa atau barang yang masih dalam ikatan sewa menyewa antara pemilik barang dengan penyewa yang di perjual belikan oleh pemilik barang.

Di samping itu karena kesediaan hukum menurut nilai-nilai hukum, baik hukum positif maupun hukum Islam masih sangat berpengaruh kepada masyarakat, khususnya masyarakat pedusunan. Semua ini dapat dilihat dengan adanya sifat kebersamaan yang kuat pada warga, mereka saling percaya mempercayai, kenal-mengenal, tolong-menolong dengan penuh kerukunan.

Di Desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo yang mayoritas penduduknya beragama Islam bermata pencarian yang berbeda-beda, sehingga pendapatan perekonomian yang diperoleh juga berbeda, akan tetapi mata pencarian utama di desa ini adalah sebagai petani tambak. Oleh karena mata pencarian utama di desa ini adalah petani tambak, maka terdapat banyak tambak di desa tersebut. Demi mencukupi kebutuhan sehari-hari penduduk di desa ini harus pandai mengelola sesuatu, terutama bagi para pemilik tambak, biasanya para pemilik tambak menyewakan tambak miliknya kepada orang lain, untuk dikelola atau ditanami benih ikan oleh orang lain.

Adapun benih yang ditanam di tambak tersebut bermacam-macam ada yang disebar benih nener, udang, bader, bandeng dan lain sebagainya. Setiap 6 bulan sekali bibit-bibit yang telah disebar siap untuk dipanen untuk mendapatkan hasil panen yang memuaskan, maka pemilik atau pengelola harus pandai merwat

tambaknya dengan baik, seperti halnya tumbuhan, ikan juga memerlukan pupuk untuk pertumbuhannya, akan tetapi masa panen tidak selalu menguntungkan bagi pemilik atau pengelola tambak, karena jika benih-benih yang telah disebar tersebut tidak berkembang dengan baik dalam arti lain ikan-ikannya banyak yang mati karena terserang penyakit, otomatis pemilik atau pengelola tambak mau tidak mau harus menerima kerugian.

Dampak dari ikan-ikan yang terserang penyakit, maka pemilik atau pengelola tambak mengalami kerugian akibat panen ikannya gagal, maka pemilik tambak berinisiatif untuk menjual tambak miliknya kepada orang lain untuk menutupi semua kerugian akibat gagal panen yang telah dialami oleh pemilik tambak tersebut. Pada awalnya pemilik tambak menyewakan sebagian tambak miliknya kepada orang lain untuk memperoleh keuntungan dari akad sewa yang dilakukannya dengan orang lain, dan keuntungan tersebut digunakan untuk menutupi kerugian akibat gagal panen, akan tetapi setelah dirasa belum cukup untuk menutupi semua kerugiannya, maka pemilik tambak berinisiatif menjual tambak miliknya kepada orang lain, padahal tambak tersebut masih dalam masa sewa.

Permasalahan yang menarik di Desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo adalah mengenai penjualan tambak yang masih dalam masa sewa yang diperjual belikan oleh pemiliknya, Awalnya pemilik tambak menyewakan tambak miliknya kepada penyewa untuk dikelola selama kurun

waktu 4 kali panen atau sekitar 2 tahun, akan tetapi sebelum masa berakhirnya sewa yang telah disepakati pada awal akad pemilik tambak menjual tambak miliknya kepada orang lain.

Adapun proses akad sewa menyewa yang biasa terjadi di Desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo adalah dimulai ketika penyewa mendatangi rumah pemilik tambak, sebelum penyewa menyepakati harga sewa yang ditawarkan pemilik tambak dan penyewa melihat tambak yang akan disewanya dengan mempertimbangkan lokasi, luas tanah dan produktifitas tambak yang akan disewa. Jika luas tambak, keadaan tanah serta lokasi tambaknya bagus, maka harga jadi hal pertimbangan yang penting dalam hal ini, dan dalam hal ini akad sewa yang dilakukan antara pemilik tambak dan penyewa dilaksanakan tanpa adanya hitam diatas putih dengan kata lain perjanjian sewanya dilakukan dengan cara lisan atas dasar saling percaya antara pihak pemilik tambak dengan pihak penyewa.

Sebelum pembeli melakukan akad, pembeli melihat lokasi tambak yang akan dibelinya, dengan mempertimbangkan harga yang sesuai. Setelah akad jual beli terjadi, pemilik tambak memulai melakukan pengelolaan tambak yang dibelinya, akan tetapi tambak miliknya masih berisi benih ikan milik penyewa, dalam masalah seperti ini ada 3 kasus yang berbeda mengenai tambak yang dijual oleh pemiliknya ketika masih dalam masa sewa di desa Prasung Tambak, diantaranya :

1. Pemilik tambak memberi kompensasi pembayaran ganti rugi dan mengembalikan uang sisa sewa yang belum terlaksana. Adapun kasus ini di desa Prasung tambak diperkirakan sekitar 47% kasus yang serupa.
2. Pemilik tambak yang baru memberikan kesempatan penyewa untuk mengosongkan tambak yang telah di belinya hingga batas akhir masa sewa, dengan ketentuan pembayaran pembelian tambaknya diangsur hingga masa sewa berakhir. Adapun kasus ini di desa Prasung tambak diperkirakan sekitar 41% kasus yang serupa.
3. Pemilik tambak yang baru menginginkan tambak yang telah dibelinya untuk dikosongkan agar bisa secepatnya ia kelola, dan karena ia sudah melakukan perjanjian jual beli dan telah membayar uang tunai kepada pemilik lama, sedangkan pemilik lama tidak mau memberikan ganti rugi kepada penyewa dengan dasar bahwasannya tambak yang dijualnya adalah miliknya secara mutlak, dan perjanjian sewa tidak ada bukti tertulis. Adapun kasus ini di desa Prasung tambak diperkirakan sekitar 12% kasus.

Dari ke 3 kasus mengenai jual beli tambak yang berstatus barang sewa di Desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo yang menarik untuk diteliti adalah kasus terakhir, karena selain hak penyewa tidak dihiraukan oleh pemilik tambak, penyewa juga tidak mendapatkan ganti rugi uang sisa masa sewa yang belum terlaksana dari pemilik tambak. Oleh karena tanpa sepengetahuan pihak penyewa, pemilik tambak telah memindah tangankan hak milik tambak tersebut baik materi maupun kemanfaatannya kepada pihak lain melalui akad jual beli,

maka dengan sendirinya pembeli menginginkan penguasaan tambak tersebut secara penuh, yakni menguasai tambak tersebut sekaligus dapat memanfaatkannya, padahal disitu masih terdapat hak penyewa untuk dapat memanfaatkan tambak yang disewanya. Dengan terjadinya praktek jual beli barang sewa yang seperti inilah pemilik tambak telah merugikan pembeli dan penyewa tambak.

Sebagai pemilik mutlak pemilik tambak merasa berwenang untuk melakukan apapun yang berhubungan dengan tambak miliknya, meskipun tambak miliknya masih dalam masa sewa. Dengan dalih mendapat keuntungan yang berlipat pemilik tambak menjual tambak miliknya kepada pihak lain tanpa sepengetahuan penyewa.

Oleh karena pemilik tambak menjual tambaknya kepada pihak lain, maka otomatis penyewa mengalami kerugian dikarenakan pihak penyewa harus mengosongkan tambak tersebut dengan cara memanen hasil pertaniannya sebelum waktunya, padahal masa sewa yang diperjanjikan diawal akad belum terlaksanakan sepenuhnya. Dalam hal ini pihak penyewa merasa dirugikan, karena pihak penyewa tidak mendapatkan pemberitahuan sebelumnya dari pemilik tambak, sebagaimana yang disampaikan oleh Bapak Slamet selaku penyewa tanah :

“Dalam jual beli tambak tersebut, saya selaku pihak penyewa telah dirugikan. Karena dalam perjanjiannya saya berhak memanfaatkan tambak tersebut selama dua tahun atau 4 kali panen. Yang lebih

menyakitkan lagi, pemilik tambak tidak memberitahukan hal tersebut sebelumnya kepada saya yang menyebabkan hak saya sebagai penyewa telah diambil oleh pemilik tambak yang baru”⁴

Dari apa yang telah disampaikan bapak Slamet bahwa ia merasa dirugikan karena selain hasil panennya harus dipanen sebelum waktunya, ia juga belum mendapat keuntungan lebih dari sewa tambak yang dilakukannya, karena dari hasil panen selama 1 kali panen ia peroleh dengan hasil kotor sejumlah Rp. 13.000.000,- ditambah hasil panen yang belum waktunya dikarenakan tambak yang disewanya harus dikosongkan atas permintaan pembeli dengan hasil Rp. 9.000.000,- sedangkan uang sewa yang dibayarnya pada waktu transaksi sewa sejumlah Rp. 26.000.000,- sehingga jumlah kerugian penyewa akibat penjualan tambak yang masih dalam masa sewa sejumlah Rp. 4.000.000,-.

Akan tetapi lain halnya dengan yang dikatakan bapak Suparlan selaku pihak penyewa:

“Saya tidak merasa dirugikan meskipun tambak yang saya sewa dijual oleh pemiliknya, karena saya mendapat ganti rugi uang sisa sewa yang belum terlaksanakan.”⁵

Dari pemaparan di atas penulis tertarik untuk meneliti bagaimana tinjauan hukumnya baik hukum positif dan hukum Islam, jika tambak yang masih dalam masa sewa diperjual belikan oleh pemiliknya.

⁴ Wawancara dengan Bapak Slamet, (Penyewa tambak / warga Desa Prasung Tambak) hari Ahad 12 Juni 2011.

⁵ Wawancara dengan Bapak Suparlan, hari Selasa 14 Juni 2011

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Dari permasalahan di atas teridentifikasi beberapa masalah, diantaranya sebagai berikut:

1. Tinjauan hukum, baik hukum positif dan hukum Islam, jika tambak yang masih dalam masa sewa diperjual belikan oleh pemiliknya.
2. Hal yang melatar belakangi pemilik tambak untuk menjual tambak yang masih dalam masa sewa di desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo.
3. Terjadi transaksi jual beli, padahal tambak masih dalam masa sewa.
4. Akad yang dilakukan pada saat transaksi sewa.
5. Kerugian yang dialami penyewa.
6. Pengetahuan tentang hak dan kewajiban penyewa.
7. Syarat bagi tambak yang masih dalam akad sewa yang diperjual belikan.

Kajian ini hanya membahas tentang Studi Analisis Penjualan Tambak yang Masih Dalam Masa Sewa Di Desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo Dalam Prespektif Hukum Positif dan Hukum Islam. Oleh karena itu dibutuhkan pembatasan masalah yang dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana analisis hukum positif, jika tambak yang masih dalam masa sewa diperjual belikan oleh pemiliknya ?

2. Bagaimana analisis hukum islam, jika tambak yang masih dalam masa sewa diperjual belikan oleh pemiliknya ?

C. Rumusan Masalah

Dengan memperhatikan latar belakang masalah dalam rangka mengatur dan menjaga agar pembahasan tidak keluar dari konteks pembahasan, maka penulis dapat merumuskan beberapa pokok masalah yang akan menjadi fokus kajian dalam penulisan skripsi ini. Adapun rumusan masalah dalam skripsi ini adalah :

1. Bagaimana analisis hukum positif, jika tambak yang masih dalam masa sewa diperjual belikan oleh pemiliknya ?
2. Bagaimana analisis hukum islam, jika tambak yang masih dalam masa sewa diperjual belikan oleh pemiliknya ?

D. Kajian Pustaka

Tinjauan pustaka ini pada dasarnya adalah untuk mendapatkan gambaran yang jelas tentang hubungan topik yang akan diteliti dengan penelitian sejenis yang pernah dilakukan penulis sebelumnya, sehingga tidak ada pengulangan. Dari pengamatan penulis, ada dua skripsi yang pembahasannya mengenai Oper Sewa, diantaranya :

1. *“Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Akibat hukum Oper*

Sewa Tanpa Izin Pemilik Barang” 1997 Oleh Siti Muniroh. Dalam skripsi ini

yang dibahas ialah mengenai Oper Sewa yang dilakukan tanpa izin pemilik barang yang ditinjau dari hukum Islam dan hukum positif, adapun obyek oper sewanya adalah rumah.

2. *“Tinjauan Hukum Islam Tentang Praktek Oper Sewa Lahan Tambak Tanpa*

Izin Pemilik (Studi Analisis di Desa Kemudi Kecamatan Duduksampean

Gersik)” 2007 Oleh M. Khulaibi Aliful Wafa. Dalam skripsi ini membahas

mengenai praktek Oper Sewa lahan tambak tanpa izin pemilik tambak ditinjau dari hukum Islam. Sedang penelitian yang diteliti oleh penulis mengenai penjualan tambak yang masih dalam akad sewa menyewa.

Berdasarkan penelusuran tersebut, maka judul skripsi penulis mengenai

“Studi Analisis Penjualan Tambak yang Masih Dalam Masa Sewa Kepada Pihak

Lain Di Desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo Dalam Prespektif

Hukum Positif Dan Hukum Islam” berbeda dengan penelitian yang dilakukan

sebelumnya, sehingga tidak ada pengulangan. Dengan maksud judul skripsi yang

penulis teliti ini adalah membahas mengenai tambak yang masih dalam masa

sewa diperjual belikan oleh pemiliknya dalam tinjauan hukum positif dan hukum

Islam. sehingga penelitian ini bukan mengulangi penelitian-penelitian terdahulu,

tapi penelitian ini benar-benar memiliki nuansa bebeda dari penelitian yang telah

dilakukan sebelumnya.

E. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan hal yang sangat penting untuk dijelaskan, sebab dengan tujuan kiranya dapat dengan mudah untuk mengetahui beberapa hal yang menjadi pokok permasalahan yang tertera dalam rumusan masalah. Tujuan yang diambil oleh penulis adalah sebagai berikut :

1. Untuk bagaimana tinjauan hukum hukum Positif terhadap penjualan tambak yang masih dalam masa sewa yang diperjual belikan oleh pemiliknya kepada pihak lain di desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo.
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum hukum Islam terhadap penjualan tambak yang masih dalam masa sewa yang diperjual belikan oleh pemiliknya kepada pihak lain di desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Kegiatan penelitian ini mempunyai manfaat yang bersifat ilmiah baik secara teoritis maupun praktis. Adapun manfaat penelitian adalah :

- a. Secara Teoritis, sebagai khazanah keilmuan tentang ilmu pengetahuan khususnya hukum positif dan hukum Islam dalam mengkaji dan menelaah konsepsi-konsepsi para ahli hukum, khususnya yang menyangkut sewa menyewa, terutama penjualan barang sewa yang masih dalam kuasa penyewa.

- b. Secara Praktis, dapat memberikan kontribusi pemikiran dan dijadikan bahan informasi bagi masyarakat supaya tidak terjebak dalam sewa menyewa yang dilarang oleh negara dan agama.

G. Definisi Operasional

Untuk menghindari perbedaan pemahaman terhadap maksud judul penelitian ini, maka dianggap perlu menegaskan judul di atas sebagai berikut:

1. Penjualan tambak yang masih dalam masa sewa : Suatu perjanjian timbal balik antara penjual dan pembeli dengan berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak, yang mana objek jual belinya adalah tambak yang jenisnya tergolong pada tambak *lanyah*, yaitu yang terletak dekat laut, dan dapat menerima air laut ketika air pasang yang mana tambak yang menjadi objek jual beli masih berada dalam masa sewa menyewa.
2. Pihak lain : Pihak pembeli dari pada tambak yang masih dalam ikatan sewa dengan pihak penyewa.
3. Perspektif Hukum Positif : Tinjauan atau sudut pandang mengenai penjualan tambak yang masih dalam masa sewa yang berpacu berdasarkan hukum tertulis yakni KUHPdata yang berlaku dan mengikat secara umum dan khusus, yang ditegakkan oleh atau melalui pemerintah atau pengadilan dalam Negara Indonesia Pasal 1570, 1571 dan 1576.

4. Perspektif Hukum Islam : Tinjauan atau sudut pandang mengenai penjualan tambak yang masih dalam masa sewa menurut peraturan dan ketentuan hukum yang terkait dengan hukum mu'amalah atau ekonomi Islam dengan konsep jual beli dan sewa menyewa yang berdasarkan Al-qur'an, as-sunnah dan pendapat para ulama'.

Dari uraian di atas, maka dapat terlihat dengan jelas bahwa yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah akibat hukum, baik hukum positif maupun hukum Islam dari penjualan tambak yang dilakukan oleh pemilik tambak yang masih dalam kuasa penyewa.

H. Metode Penelitian

1. Data yang dikumpulkan

Dalam penulisan skripsi ini, jenis data memuat tentang penjualan barang sewa menurut hukum positif dan hukum Islam, sedang objek dari barang sewa tersebut adalah tambak. Sesuai dengan rumusan masalah, maka data yang diperlukan dalam skripsi ini adalah :

- a. Praktek transaksi sewa menyewa tambak di desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo
- b. Penerapan hak dan kewajiban pihak-pihak yang bersangkutan diantaranya penyewa, pemilik tambak dan penjual

- c. Ketentuan hukum mengenai penjualan tambak yang masih dalam penguasaan penyewa

2. Sumber Data

Ada dua (2) sumber data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu :

- a. Sumber data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari responden melalui interview, yaitu para penduduk setempat yang berhubungan dengan praktek penjualan tambak yang masih dalam masa sewa.
- b. Sumber data Skunder, yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan yang berkaitan dengan objek penelitian. Diantaranya :
 - i. R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta : Pradnya Pramita, 1995.
 - ii. R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Alumni, 1985.
 - iii. Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah*, jakarta : Gaya Media Pratama, 2000.
 - iv. Sayid Sabiq, *Fikih Sunnah 12*, Bandung : al-ma'arif, 1987.

3. Teknik Pengumpulan Data

Data Lapangan, yang meliputi :

- a) Observasi, yaitu pengamatan langsung dengan cara pengambilan data dengan menggunakan mata, tanpa alat standart lain dan dilakukan secara terencana dan sistematis.⁶
- b) *Interview*, yaitu poses percakapan yang berbentuk tanya jawab dengan tatap muka,⁷ yaitu dialog langsung antara peneliti dengan masyarakat desa Prasung Tambak yang melakukan akad penjualan tambak yang masih dalam masa sewa, yakni penyewa, yang menyewakan serta pembeli tambak yang masih dalam masa sewa.
- c) Dokumentasi, yaitu mencari data-data yang berkaitan dengan penelitian tentang penjualan tambak yang masih dalam masa sewa.

4. Metode Analisis Data

Setelah data terkumpul, selanjutnya penulis melakukan penyaringan-penyaringan terhadap data yang diperoleh, agar data yang digunakan dalam mengkaji permasalahan adalah valid dan relevan dengan pembahasan.

Adapun metode yang penulis gunakan dalam menganalisa data adalah :

- a. Metode Deskriptif Analisis yaitu menggambarkan mengenai fakta-fakta yang sedang diteliti yakni mengenai penjualan tambak yang masih dalam masa sewa dan selanjutnya dilakukan analisis menurut dua hukum, yakni hukum positif dan hukum Islam melalui pola fikir induktif.

⁶ Hanafi, *Pengantar dan Sejarah Hukum Islam* (Jakarta: Bulan Bintang, 1999), 234

⁷ *Ibid.*, 231

b. Pola pikir Induktif merupakan proses penalaran dari khusus ke kesimpulan umum, pola pikir ini dipakai untuk menganalisis praktek penjualan tambak yang masih dalam masa sewa di desa prasung tambak kecamatan buduran sidoarjo dan kemudian di anlaisis dengan teori Hukum Positif dan Hukum Islam.

I. Sistematika Pembahasan

Secara keseluruhan, skripsi ini terdiri dari 5 (lima) bab, masing-masing bab memiliki sub bab pembahasan. Hal ini dimaksudkan untuk memudahkan pembahasan. Adapun sistimatika tersebut adalah :

Bab Pertama : Pendahuluan, yang membahas tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penegasan judul, metode penelitian, dan sistematika pembahasan

Bab Kedua : Bab ini berisi tentang “konsep Hukum Positif dan Hukum Islam tentang jual beli dan sewa”, yang terbagi pada beberapa sub bab. Sub bab pertama membahas tentang jual beli meliputi pengertian jual beli, dasar dan hukum jual beli, syarat dan rukun jual beli, serta macam-macam jual beli. Sub bab berikutnya membahas tentang sewa yang terdiri dari pengertian sewa, dasar dan hukum sewa, syarat dan rukun sewa. Sub bab berikutnya membahas tentang hak dan kewajiban yang terdiri dari hak dan kewajiban pembeli dan penjual serta

hak dan kewajiban pemilik tambak dan penyewa. Sub bab terakhir membahas tentang penjualan barang sewa.

Bab Ketiga : Berisi tentang “Penjualan tambak yang masih dalam masa sewa menurut hukum positif dan hukum Islam” yang meliputi gambaran desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo, Mekanisme pemindahan hak atas tambak di desa Prasung Tambak yang meliputi, Sewa menyewa tambak, Jual beli tambak sewa, dan Praktek penjualan Tambak sewa di desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo.

Bab Keempat : Berisi tentang “Analisis penjualan tambak yang masih dalam masa sewa” menurut Hukum Positif dan Hukum Islam mengenai pelaksanaan penjualan tambak yang masih dalam masa sewa di desa Prasung Tambak Buduran Sidoarjo.

Bab Kelima : Merupakan bab penutup yang berisi tentang kesimpulan akhir dari pembahasan ini, serta merupakan rumusan dari hasil analisis yang dilakukan. Bab ini juga memuat saran-saran penulis yang merupakan akhir dari penulisan skripsi ini.

BAB II

KONSEP HUKUM POSITIF DAN HUKUM ISLAM

TENTANG JUAL BELI DAN SEWA

A. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

a. Menurut Hukum Positif

Sebelum masuk pembahasan secara rinci mengenai jual beli, perlu kiranya dijelaskan mengenai pengertian apa itu Hukum Positif. Hukum positif yang dimaksud dalam kajian ini adalah pranata Hukum Nasional yang berpacu berdasarkan kumpulan asas dan kaidah hukum tertulis yang berlaku dan mengikat secara umum dan khusus, yang ditegakkan oleh atau melalui pemerintah atau pengadilan dalam Negara Indonesia. Oleh karena Negara Indonesia belum mengadakan hukum baru tentang keperdataan mengenai jual beli, maka yang dipakai sebagai rujukan dalam hal ini adalah BW (*Burgerlijk Wetboek*). Hal ini berdasarkan pasal 2 aturan peralihan Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi sebagai berikut : “*Segala badan Negara dan Peraturan yang ada masih berlaku, selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang ini*”. Penyebutan BW ini adalah yang berlaku di

Indonesia, yaitu yang kita kenal dengan Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

Pengertian jual beli sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1457

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda kepada pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹ Jual beli merupakan perjanjian penyerahan barang dari satu pihak (penjual) kepada pihak (lain) dengan kompensasi tertentu (membayar harga).

Penjelasan lebih luas dapat ditemukan dalam pasal 1458 KUHP.

Pada pasal ini menjelaskan, jual beli itu dianggap terjadi oleh kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.² Dalam Hukum positif jual beli mensyaratkan kesepakatan antara penjual dan pembeli baik dalam benda yang diperjual belikan maupun harga benda tersebut.

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

R. Subekti dalam *Aneka Perjanjian* menjelaskan jual beli (menurut BW) adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas

¹ R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta : Pradnya Pramita, 1995), 366

² *Ibid.*, 366

suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.³ Jual beli merupakan bentuk perjanjian antara dua pihak untuk menyerahkan barang oleh satu pihak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan ketentuan pembayaran harga sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian tersebut. Dengan demikian istilah jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli.⁴

Kemudian secara ringkas Hartono Soerjopratikno, SH, menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang mana salah satu pihak mengikatkan diri untuk membayar harga yang di sepakati bersama.⁵

Berdasarkan beberapa pengertian diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa jual beli cukup dengan tercapainya kata sepakat. Inilah yang disebut dengan asas *konsensualisme*, yang berasal dari kata *consensus* yang berarti kesepakatan. Dalam hal ini berarti bahwa jual beli itu telah terjadi pada saat pembeli sepakat mengenai barang dan penjual sepakat mengenai harga, baru kemudian dari perjanjian itu akan

³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cetakan VII (Bandung : Alumni, 1985), 1

⁴ *Ibid.*

⁵ Hartono Soejopratikno, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta, Mustika Wikasa, 1994), 1

timbul kewajiban-kewajiban bagi masing-masing pihak, pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang, dan pihak pembeli berkewajiban membayar harga pembelian.

b. Menurut Hukum Islam

Jual beli dalam istilah fiqh disebut dengan *al-bay'* yang artinya menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain.⁶ Makna lain dari *al-bay'* adalah memberikan sesuatu dengan imbalan sesuatu atau menukarkan sesuatu dengan sesuatu yang lain. Kata *al-bay'* juga digunakan untuk menjelaskan pengertian lawannya, yakni kata *al-syira'* (beli). Dengan demikian kata *al-bay'* mengandung pengertian jual sekaligus juga berarti beli. Dari sinilah istilah *al-bay'* kemudian lebih populer untuk menjelaskan suatu hal yang berkaitan dengan menjual dan membeli.

Kata *al-bay'* juga mendapat pengertian yang beragam dari para ulama fiqh. Sayid Sabiq dalam *Fiqh Sunnah*-nya menerangkan, jual beli menurut pengertian *lughawi*-nya adalah saling menukar (pertukaran). Dan kata *al bay'* (jual) dan *al syira'* (beli) dipergunakan dalam pengertian yang sama.⁷

Penjelasan yang lebih lengkap tentang jual beli diberikan oleh As-Shan'ani dalam kitab *Subulus Salam*. As-Shan'ani menjelaskan,

⁶ Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah*, (jakarta : Gaya Media Pratama, 2000), 111

⁷ Sayid Sabiq, *Fikih Sunnah 12*, (Bandung : al-Ma'arif, 1987), 44

jual beli dalam pengertian sebenarnya berasal dari kata *bay'un* (jual) adalah pemilikan harta dengan harta (barang dengan barang). dan agama menambahkan tentang persyaratan saling rela (senang sama senang) dalam jual beli,⁸ untuk menghindari munculnya pihak yang dirugikan dalam jual beli. Konsep jual beli sebagaimana dijelaskan oleh as-Shan'ani mengandung maksud bahwa jual beli adalah pertukaran harta dengan harta (barang dengan barang) yang mempunyai kemiripan dengan praktek barter dalam sistem perekonomian.

Secara terminologi, terdapat beberapa pengertian jual beli yang dikemukakan oleh ulama fiqh. Ulama Hanafiyah mendefinisikan jual beli dengan:⁹

مُبَادَلَةُ الْمَالِ بِالْمَالِ تَمْلِكًا وَتَمْلِكًا¹⁰

“Saling menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan pemilikan”

Dalam definisi ini terkandung pengertian bahwa cara yang khusus yang dimaksudkan ulama Hanafiyah adalah melalui *ijab* (ungkapan membeli dari pembeli) dan *qabul* (pernyataan menjual dari penjual), atau juga boleh melalui saling memberikan barang dan harga dari penjual dan pembeli. Di samping itu harta yang diperjualbelikan harus bermanfaat bagi manusia, sehingga bangkai, minuman keras, dan

⁸ Al-Shan'ani, *Subulus Salam III*, (Surabaya : al-Ikhlâs, 1995), 12

⁹ Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah*, 112

¹⁰ Imam an-Nawawi, *al-Majmu' syarh al-Muhazzab IX*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1980), 65

darah, tidak termasuk barang yang boleh untuk diperjualbelikan, karena benda-benda tersebut tidak bermanfaat bagi orang Muslim.

Ulama Syafi'iyah mendefinisikan jual beli dengan “menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.”¹¹ Syarat kerelaan dimaksudkan agar dalam jual beli, antara penjual dan pembeli tidak ada yang dirugikan.

2. Dasar Hukum Jual Beli

a. Menurut Hukum Positif

Mengenai dasar-dasar Hukum jual beli diatur dalam pasal-pasal yang termuat dalam bab lima buku ke tiga Pasal 1458, yang berbunyi :

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar” (Pasal 1458)¹²

Maksud dari pasal tersebut menjelaskan bahwa hukum jual beli dianggap sah apabila terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak.

b. Menurut Hukum Islam

Jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia mempunyai landasan yang kuat dalam al Qur'an, diantaranya dalam surat al-Baqarah ayat 275 :

¹¹ Hendi Suhendi, *fiqh Muamalah*, (Jakarta : Grafindo Persada, 200), 67

¹² R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, 358

وَاحِلَ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”¹³

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

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu sekalian memakan harta-harta di antara kamu dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perdagangan yang didasari suka sama suka” (QS. An- Nisa’ : 29)¹⁴

Firman Allah SWT yang juga menjadi landasan hukum jual beli adalah:

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ ۖ فَإِذَا أَفَضْتُمْ مِّنْ عَرَفَتٍ
فَاذْكُرُوا اللَّهَ عِنْدَ الْمَشْعَرِ الْحَرَامِ ۖ وَاذْكُرُوهُ كَمَا هَدَيْتُمْ وَإِنْ كُنْتُمْ مِّنْ
قَبْلِهِ لَمَنِ الضَّالِّينَ ﴿١٩٨﴾

Artinya: Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Maka apabila kamu Telah bertolak dari Arafat, berdzikirlah kepada Allah di Masy'arilharam. Dan berdzikirlah (dengan menyebut) Allah sebagaimana yang ditunjukkan-Nya kepadamu; dan Sesungguhnya kamu sebelum itu benar-benar termasuk orang-orang yang sesat (Q,S Al-Baqarah: 198).¹⁵

Para ulama Fiqh sepakat bahwa hukum asal jual beli adalah mubah (boleh).

¹³ Departemen Agama, *Al Qur'an dan Terjemahnya*, (Surabaya : Mahkota, 2001), 326

¹⁴ *Ibid.*, 124

¹⁵ Depag RI., *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 48

3. Syarat dan Rukun Jual Beli

a. Menurut Hukum Positif

Adapun syarat dan rukun jual beli adalah sebagai berikut :

Pertama, adanya Subyek jual beli. Yang dimaksud subyek jual beli adalah para pihak yang bertindak dalam persetujuan jual beli, yaitu pihak yang berkedudukan sebagai penjual (Yang menyerahkan barang) dan pihak pembeli (yang membayar harga pembelian), sedangkan syarat subyek jual beli adalah harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri. Artinya mereka mampu melaksanakan perbuatan hukum dan setiap perbuatannya mempunyai akibat hukum, adapun syarat lain selain cakap menurut hukum, yaitu : Dewasa, sehat pikirannya, dan tidak dilarang atau dibatasi dalam hal melakukan hukum yang sah.¹⁶

Kedua, adanya Obyek jual beli. Obyek dari jual beli adalah benda atau barang, menurut BW barang dibagi menjadi 3 macam, yaitu:

1. Barang bergerak

Misalnya : Televisi, sepeda, dan lain-lain.

2. Barang tak bergerak

Misalnya : Tanah

¹⁶ Wiryo Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu* (Bandung: Sumur, 1991), 20

3. Barang yang tak bertubuh

Misalnya : piutang (Wesel, kartu kredit, dan lain-lain)

Karena barang merupakan hal yang penting dalam jual beli, maka jika barang itu tidak ada, jual beli itupun dianggap tidak terjadi. Hal ini sesuai dengan Pasal 1472 BW, yang berbunyi sebagai berikut :
 “Jika pada saat penjualan, barang yang dijual sama sekali telah musnah, maka pembelian dianggap batal”.

Menurut Wiryo Projodikoro, SH, untuk menjadi objek persetujuan maka berdasarkan Pasal 1333 BW, barang itu harus “tertentu” atau paling sedikit ditentukan jenisnya untuk menentukan barang yang dijual. BW membagi jual beli dengan penentuan resiko terhadap musnahnya barang yang dijual sebagai berikut : 1) *Specieskoop*, yaitu penjualan barang yang sudah terang dijelaskan wujudnya. 2) *Genuskoop*, yaitu penjualan yang hanya ditentukan jenisnya (Jumlah, berat atau ukurannya). 3) *koop bij dekoop*, yaitu penjualan barang yang berwujud suatu kumpulan barang tertentu. Mengenai hal tersebut diatas disebutkan dalam Pasal 1461 dan 1462.¹⁷

Ketiga, adanya Harga Pembelian. Meskipun Undang-undang tidak menerangkan mengenai apa yang dimaksud dengan harga, namun yang dimaksud harga disini adalah sejumlah uang yang diserahkan

¹⁷ *Ibid*, 23

pembeli kepada penjual. Wiryono Projodikoro, SH, mengartikan harga adalah uang yang berlaku ditempat dimana jual beli itu dilaksanakan, uang dari Negara asing bukan merupakan uang melainkan barang, sehingga bila jual beli itu terjadi di Indonesia, maka pembyarannya harus uang rupiah.¹⁸

Namun Prof. R. Subekti mengatakan bahwa meskipun jual beli itu dilakukan di Indonesia, para pihak diperbolehkan menetapkan mata uang mana yang akan dipakai, tidak harus uang rupiah.¹⁹

Keempat, adanya kata sepakat dari kedua belah pihak, terakhir yang harus dipenuhi dalam jual beli adalah kata sepakat dari dua belah pihak, seperti yang disebutkan dalam definisi jual beli dalam Pasal 1485 BW. Kata sepakat yang dimaksud adalah persesuaian kehendak mengenai harga barang dan obyek atau barang dari kedua belah pihak, artinya apa yang dikehendaki oleh yang satu maka dikehendaki pula oleh yang lain. Menurut R. Subekti kesepakatan itu bias berbentuk perkataan ataupun tertulis.²⁰

b. Menurut Hukum Islam

Jual beli mempunyai rukun dan syarat yang harus dipenuhi, sehingga jual beli dapat dikatakan sah menurut syari'at. Di kalangan

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ *Ibid.*, 29

²⁰ Subekti, *Aneka Perjanjian*, 3

ulama madzhab terdapat perbedaan dalam menentukan rukun dan syarat jual beli. Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa rukun jual beli hanya satu, yaitu kerelaan (*riḍa/tarāḍi*) kedua belah pihak untuk melakukan transaksi jual beli. Sementara pendapat lain menyatakan bahwa kerelaan merupakan unsur hati yang sangat sulit untuk diketahui secara inderawi. Oleh karena itu diperlukan indikasi yang menunjukkan kerelaan kedua belah pihak yang melakukan transaksi jual beli. Menurut golongan ini, indikasi kerelaan tergambar dalam *ijab dan qabul*, atau melalui cara saling memberikan barang dan barang (*ta'athī*).²¹

Adapun rukun jual beli menurut jumhur ulama adalah :²²

1. Ada orang yang berakad (*al-muta'āqidain*) / penjual dan pembeli.
2. Ada *sighat* (lafadz ijab dan qabul).
3. Ada barang yang dibeli
4. Ada nilai tukar pengganti barang.

Hendi Suhendi dalam bukunya *Fiqh Muamalah : Membahas Ekonomi Islam*, menyebutkan rukun jual beli ada tiga, yaitu akad (ijab qabul), orang-orang yang berakad (penjual dan pembeli), dan *ma'qud 'alaih* (objek akad).

Adapun syarat orang yang melakukan akad adalah :

²¹ Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah*, 115

²² *Ibid.*

- a. Baligh/Berakal. Jumhur ulama mensyaratkan bahwa orang yang berakad harus sudah baligh dan berakal. Dengan demikian akad yang dilakukan oleh anak-anak tidak sah meskipun sudah mendapat persetujuan dari walinya.
- b. Orang yang melakukan akad harus berbeda, seseorang tidak dapat bertindak dalam waktu bersamaan sebagai penjual sekaligus pembeli.

Sedangkan pendapat lain menambahkan bahwa orang yang berakad harus beragama Islam. Syarat ini khusus untuk pembeli saja dalam benda-benda tertentu, misalnya seseorang dilarang menjual hambanya yang beragama Islam kepada non-Muslim, karena dikhawatirkan pembeli tersebut akan merendahkan hambanya yang beragama Islam.²³

Dalam Ijab Qabul juga disyaratkan sebagai berikut :

- a. Orang yang mengucapkan telah baligh berakal.
- b. Qabul sesuai dengan ijab.
- c. Ijab dan qabul dilakukan dalam satu majlis.

Sedangkan syarat-syarat barang yang diperjual belikan adalah :²⁴

²³ Hendi Suhendi, *fiqh Muamalah*, 75

²⁴ Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah*, 118

- a. Barang itu ada, atau tidak ada ditempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mendatangkan barang tersebut.
- b. Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.
- c. Milik seseorang.
- d. Boleh diserahkan pada saat akad berlangsung atau pada waktu yang telah disepakati bersama ketika transaksi.

Syarat-syarat nilai tukar adalah :

- a. Harga yang disepakati oleh kedua belah pihak, harus jelas jumlahnya.
- b. Boleh diserahkan pada waktu akad, sekalipun secara hukum, seperti pembayaran cek dan kartu kredit. Apabila harga barang itu dibayar kemudian (berhutang), maka waktu pembayarannya harus jelas.
- c. Apabila jual beli tersebut saling mempertukarkan barang (*al-muqayyadah*), maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan barang yang diharamkan oleh syara'.²⁵

²⁵ Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah*, 119

4. Macam-macam jual beli

Jual beli bisa ditinjau dari beberapa segi. Apabila ditinjau dari segi hukumnya, jual beli ada 2 macam, yaitu jual beli yang sah menurut hukum dan batal menurut hukum.

Ditinjau dari segi benda yang dijadikan objek jual beli, dapat dikemukakan pendapat Imam Taqiyuddin bahwa jual beli dibagi menjadi tiga bentuk yaitu jual beli benda yang kelihatan, jual beli benda yang sifat-sifatnya dalam janji, jual beli benda yang tidak ada.

a. Jual beli yang dilarang dan batas hukumnya adalah sebagai berikut:²⁶

- 1) Barang yang dihukumkan najis oleh agama seperti anjing, babi, berhala, bangkai dan khamr, Rasulullah SAW bersabda:

عَنْ جَابِرٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّ اللَّهَ وَرَسُولَهُ حَرَّمَ بَيْعَ الْخَمْرِ وَالْمَيْتَةِ وَالْخِنْزِيرِ وَالْأَصْنَامِ²⁷

Artinya: "Dari Jabir ra. Rasulullah SAW bersabda: sesungguhnya Allah dan rasulnya telah mengharamkan menjual arak, bangkai, babi dan berhala".

- 2) Jual beli sperma (mani) hewan, seperti mengawinkan seekor domba jantan dan betina, agar dapat memperoleh keturunan.
- 3) Jual beli anak binatang yang masih berada dalam perut induknya. Jual beli seperti ini dilarang, karena barangnya belum ada dan tidak tampak.

²⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 72

²⁷ Abi Isa Muhammad ibn Isa ibn Saurah, *Sunan al-Tirmidzi*, juz 3, (Beirut: Dar al-Fikr, 1994), 48

4) Jual beli dengan *muḥāqalah*, *hāqalah* mempunyai arti tanah, sawah, dan

kebun. Maksud *muḥāqalah* disini ialah menjual tanam-tanaman yang masih di ladang atau di sawah. Hal ini dilarang agama, sebab ada persangkaan riba di dalamnya.

5) Jual beli dengan *mukhāḍarah*, yaitu menjual buah-buahan yang belum pantas untuk dipanen, seperti menjual rambutan yang masih hijau, mangga yang masih kecil-kecil dan yang lainnya. Hal ini dilarang karena barang tersebut masih samar.

b. Jual beli yang dilarang oleh agama tetapi sah hukumnya:

1) Menawar barang yang sedang ditawarkan oleh orang lain, seperti seseorang berkata "Tolaklah harga tawarannya itu, nanti aku yang membeli dengan harga yang lebih mahal". Hal ini dilarang karena akan menyakitkan orang lain.

2) Jual beli dengan *najasyi*, ialah seseorang menambah atau melebihi harga temannya, dengan maksud memancing-mancing orang, agar orang itu mau membeli barang kawannya, hal itu dilarangnya.

3) Menjual di atas penjualan orang lain, umpamanya seseorang berkata: "Kembalikan saja barang itu kepada penjualnya, nanti barangku saja kau beli dengan harga lebih murah dari itu".

c. Jual beli ditinjau dari segi benda yang dijadikan objek:

1) Jual beli benda yang kelihatan ialah pada waktu melakukan akad jual beli

benda atau barang yang diperjualbelikan ada di depan penjual dan pembeli hal ini lazim dilakukan masyarakat banyak, seperti membeli beras di pasar.

2) Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam perjanjian ialah jual beli *salam* (pesanan) menurut kebiasaan para pedagang.²⁸ *Bay' salam* berarti pembelian barang yang diserahkan kemudian hari, sedangkan pembayarannya dilakukan di muka.²⁹

Al-Shan'ani dalam penjelasannya mengklasifikasikan macam-macam jual beli menjadi delapan yaitu :³⁰

a. Jual beli barang dengan uang tunai (antara kain dengan dirham)

b. Jual beli dengan sistem *muqayyadah* (jual barang dengan barang, sistem tukar barang), seperti kain dengan kambing. Jual beli seperti

ini lazim digunakan oleh masyarakat pada zaman dahulu (primitif).

hal ini dikarenakan pada masyarakat primitif belum mengenal uang sebagai alat transaksi dalam jual beli.

c. Jual uang dengan uang, seperti yang terdapat dalam bank

²⁸ *Ibid*, 78

²⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gema Insani, 2001), 108

³⁰ Al-Shan'ani, *Subulus Salam III*, 11-12

- d. Jual utang dengan barang, yaitu jual salam (yaitu penjualan barang hanya dengan menyebutkan ciri-ciri dan sifatnya kepada pembeli dengan uang kontan dan barangnya diserahkan kemudian).
- e. Jual beli dengan sistem *musāwamah*, yaitu jual beli tanpa memperhatikan harga terdahulu.
- f. Jual beli dengan sistem *murābahah* (saling menguntungkan).
- g. Jual beli dengan sistem *tauliah*
- h. Jual beli dengan sistem *muwāḍo'ah*, kebalikan dari jual beli dengan sistem *murābahah* yaitu dengan cara menyerahkan sedikit modal.

Sedangkan Abdullah al-Muslih dan Shalah al-Shawi mengklasifikasikan jual beli menjadi tiga macam³¹ :

- a. Jual beli dilihat dari sisi objek dagangan

Jual beli ditinjau dari sisi objek dagangan dibagi menjadi tiga jenis. *Pertama*, Jual beli umum, yaitu menukar uang dengan barang. *Kedua*, Jual beli *al-Sharf*, yakni penukaran uang dengan uang. *Ketiga*, jual beli *muqayyadah* atau barter. Yaitu menukarkan barang dengan barang.

- b. Jual beli ditinjau dari sisi standarisasi harga

Ditinjau dari standarisasi harga, jual beli dikelompokkan menjadi tiga macam. *Pertama*, jual beli *bargainal* (tawar menawar).

³¹ Abdullah al-Muslih dan Salah al-Shawi, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta : Darul Haq, 2004), 90-91

Yakni jual beli di mana penjual tidak memberitahukan modal barang yang dijualnya. *Kedua*, Jual beli amanah, yakni jual beli di mana penjual memberitahukan harga modal jualannya. jual beli ini dibagi lagi menjadi tiga jenis, yaitu :

- 1) Jual beli *murābahah*, yakni jual beli dengan modal dan keuntungan yang diketahui.
- 2) Jual beli *wadī'ah*, yakni jual beli dengan harga di bawah modal dan kerugian yang diketahui.
- 3) Jual beli *tauliyah*, adalah jual beli dengan menjual barang dalam harga modal tanpa keuntungan dan kerugian.

Jenis jual beli ditinjau dari standarisasi harga yang *ketiga* adalah jual beli *muzayyadah* (lelang). Yaitu jual beli dengan cara penjual menawarkan barang dagangannya, lalu para pembeli saling menawar dengan menambah jumlah pembayaran dari pembeli sebelumnya, kemudian penjual akan menjual dengan harga tertinggi dari para pembeli tersebut.

c. Jual beli ditinjau dari cara pembayaran

Ditinjau dari segi cara pembayarannya dibagi menjadi empat bagian :

- 1) Jual beli dengan penyerahan barang dan pembelian secara langsung

2) Jual beli dengan pembayaran tertunda

3) Jual beli dengan penyerahan barang tertunda

4) Jual beli dengan penyerahan barang dan pembayaran sama-sama tertunda.

B. Sewa

1. Pengertian Sewa Menyewa

a. Menurut Hukum Positif

Menurut *Kitab Undang-Undang hukum Perdata* pasal 1548 dijelaskan bahwa sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi pembayarannya.³²

Sewa menyewa (*Huur en Verhuur*) adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan atau pemilik menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk “dinikmati” sepenuhnya (*Volledige Genot*).³³

³² R Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 381

³³ Yahya harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung : Alumni, 1986), 220

Dari rumusan di atas dapat dipahami bahwa sewa menyewa merupakan :

- 1) Suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan pada umumnya pemilik barang dengan pihak penyewa.
- 2) Pihak yang menyewa menyerahkan sesuatu barang kepada si penyewa untuk sepenuhnya dinikmati (*Volledige Genot*).
- 3) Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu pula.

Dalam sewa menyewa, penyewa hanya mendapat kemanfaatan dari barang yang disewakan dengan jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan yang dibuat ketika perjanjian sewa menyewa berlangsung. Sedangkan penyewa harus memberikan kompensasi terhadap barang yang disewakan. Sewa menyewa berlaku dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan antara penyewa dan yang menyewakan.

R. Subekti menjelaskan bahwa sewa menyewa seperti halnya jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, perjanjian tersebut sudah mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.³⁴

³⁴ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, 40-41

Perjanjian sewa menyewa mewajibkan kepada pihak yang satu untuk menyerahkan barang untuk dinikmati oleh pihak yang lain.

Sedangkan kewajiban pihak yang terakhir adalah membayar harga sewa. Jadi barang yang diserahkan tidak untuk dimiliki sebagaimana dalam perjanjian jual beli, akan tetapi sekedar untuk dipakai dan dinikmati kegunaannya. dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa tersebut.³⁵

b. Menurut Hukum Islam

Ijārah atau sewa menyewa sering dilakukan orang-orang dalam berbagai keperluan mereka yang harian, bulanan dan tahunan. Dengan demikian, hukum *ijārah* layak diketahui karena tidak ada bentuk kerja sama yang dilakukan manusia di berbagai tempat dan waktu yang berbeda kecuali hukumnya telah ditentukan dalam syariat Islam, yang selalu memperhatikan maslahat dan menghapus kerugian.³⁶

Secara etimologi *al-Ijārah* berasal dari kata “*al-ujrah*” yang berarti *al-iwad* (ganti), dengan kata lain suatu imbalan yang diberikan sebagai upah atau ganti suatu perbuatan. Sedangkan secara terminologi, *ijārah* adalah perjanjian atau perikatan mengenai pemakaian dan pemungutan hasil dari manusia, benda atau binatang.

³⁵ *Ibid.*

³⁶ Saleh al-Fauzan, *Fiqh sehari-hari*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2005), 481

Jadi yang dimaksud al-Ijārah adalah pembayaran (upah kerja) yang diterima pekerja selama ia melakukan suatu pekerjaan.³⁷

Menurut pengertian syara' *al-ijārah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pergantian.³⁸ Dari pengertian tersebut terlihat bahwa yang dimaksud sewa menyewa itu adalah pengambialan manfaat suatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan kata lain terjadinya sewa menyewa yang berpindah tangan hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini yang berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah, tanah, dan manfaat karya seperti pemusik, bahkan dapat juga berupa karya pribadi seperti pekerja.³⁹

Menurut Saleh al-Fauzan *Ijārah* adalah akad atas manfaat yang diperbolehkan, yang bersal dari benda-benda tertentu atau yang disebutkan cirri-cirinya, dalam jangka waktu yang diketahui, atau akad atas pekerjaan yang diketahui, dengan pembayaran yang diketahui.⁴⁰

2. Dasar Hukum Sewa menyewa

a. Menurut Hukum Positif

Mengenai dasar hukum sewa menyewa terdapat pada inti dari pasal 1548

³⁷ Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, (Jakarta, Rineka Cipta, 2002), 422

³⁸ Sayyid sabiq, *Fikih Sunnah* 13, 7

³⁹ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 52

⁴⁰ Saleh al-Fauzan, *Fikih Shari-hari*, 485

“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu”⁴¹

Maksudnya ialah Sewa menyewa diperbolehkan jika kedua belah pihak memenuhi suatu persetujuan yang mengikat antara keduanya, yang mana pihak yang menyewakan memberikan kenikmatan suatu barang, sedangkan pihak penyewa membayar harga sewa yang sudah disepakati antara keduanya.

b. Menurut Hukum Islam

Para ulama' berpendapat bahwa yang menjadi dasar diperbolehkannya sewa menyewa (akad *Ijārah*) adalah surat al-Zukhruf ayat 32 :

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

“Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain”⁴²

⁴¹ R Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 381

⁴² Departemen Agama, *Al Qur'an dan Terjemahnya*, 443

Maksud dari ayat tersebut adalah untuk memberikan keringanan kepada umat dalam bergaul. Seorang mempunyai mobil tapi tidak dapat bekerja, dipihak lain ada yang punya tenaga dan membutuhkan uang, dan dengan Ijārah keduanya saling mendapat keuntungan, seorang tidak memiliki mobil tapi memerlukannya, sedang dipihak lain ada yang punya mobil dan memerlukan uang. Dengan transaksi Ijārah kedua belah pihak dapat memperoleh manfaat.⁴³

3. Syarat rukun sewa menyewa

a. Menurut Hukum Positif

Dalam Pasal 1320 BW dijelaskan, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya 4 syarat, yaitu :⁴⁴

- 1) Sepakat mereka mengikatkan dirinya
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab (*oorzaak*) yang halal, artinya tidak terlarang.

Adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan diri maksudnya bahwa antar pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu harus timbul terlebih dahulu kesepakatan, dan dari kesepakatan tersebut akan terwujud suatu tujuan bahwa kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan suatu perbuatan hukum atas aktifitas yang

⁴³ Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, 236

⁴⁴ R. Subekti, dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 339

menguntungkan masing-masing pihak atau memberi manfaat kepada masing-masing pihak

Selanjutnya kecakapan untuk membuat suatu perikatan dari masing-masing pihak, artinya pihak-pihak atau subyek-subyek yang telah mengadakan kesepakatan itu dianggap cakap berdasarkan Undang-undang untuk melakukan perbuatan atau hubungan hukum, jadi bukan anak-anak (orang yang belum cukup umur), bukan pula orang-orang yang berada dibawah pengampuan, yakni jikalau wanita yang sudah besuami harus izin terlebih dahulu kepada pihak suami.

Kemudian yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian harus suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas, yang artinya suatu perjanjian harus diketahui dan dijelaskan terlebih dahulu hal atau masalahnya yang pasti.

Suatu sebab (*oorzaak*) yang halal, artinya tidak terlarang, yang artinya bahwa masalah itu harus dibenarkan oleh hukum atau Undang-undang, jadi bukan hal-hal yang dilarang oleh pemerintah dan bertentangan dengan undang-undang, tidak melanggar kesusilaan atau ketertiban umum.

Dalam Pasal 1548 buku ke III tentang perikatan, juga disebutkan syarat sewa menyewa, yaitu :

1) Adanya suatu barang (benda yang berwujud) yang diserahkan

kepada pihak yang satu kepada pihak yang lainnya.

2) Adanya suatu waktu, walaupun hal ini bukan merupakan syarat mutlak.

3) Adanya pembayaran dengan suatu harga berupa uang, barang atau jasa.

b. Menurut Hukum Islam

Ulama mazhab Hanafi mengatakan, bahwa rukun *ijārah* hanya satu, yaitu ijab dan qabul saja.⁴⁵

Jumhur ulama berpendapat bahwa rukun *ijārah* ada empat:

1) Orang yang berakal

2) Sewa/ imbalan

3) Manfaat

4) *Sighat* (ijab dan qabul)

Sebagai sebuah transaksi (akad) umum, *Ijārah* baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, yakni sebagai berikut:

1) Untuk orang yang berakad disyaratkan telah baligh dan berakal, sebagaimana pendapat ulama dari madhab Syafi'iyah dan Hanabaliah. Sedangkan ulama Malikiyah dan Hanafiyah berpendapat bahwa kedua orang yang berakad tidak harus

⁴⁵ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), 231

mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah boleh melakukan

akad *Ijārah*.

- 2) Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *Ijārah*.
- 3) Manfaat yang menjadi objek *al-Ijārah* harus diketahui secara sempurna sehingga tidak muncul permasalahan dikemudian hari. Apabila manfaat yang menjadi objek *al-Ijārah* tidak jelas maka akadnya tidak sah.
- 4) Objek *al-Ijārah* boleh diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak mempunyai cacat.
- 5) Objek *al-Ijārah* adalah sesuatu yang dihalalkan oleh syara'.
- 6) Yang disewakan bukan suatu kewajiban bagi penyewa. Misalnya, menyewa orang untuk melaksanakan shalat untuk diri penyewa dan menyewa orang yang belum berhaji untuk menggantikan haji penyewa.
- 7) Objek *al-Ijārah* merupakan sesuatu yang biasa disewakan, seperti rumah, mobil dan hewan tunggangan. Oleh sebab itu tidak diperbolehkan akad sewa menyewa terhadap sebatang pohon yang akan digunakan sebagai jemuran, karena akad pohon tersebut bukan dimaksudkan untuk menjemur pakaian.

- 8) Upah sewa dalam akad *al-Ijārah* harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta. Oleh sebab itu ulama sepakat menyatakan bahwa khamar dan babi tidak boleh menjadi upah dalam akad *Ijārah*, karena kedua barang tersebut tidak bernilai harta dalam Islam.
- 9) Ulama Hanafiyah mengatakan upah/sewa itu tidak sejenis dengan manfaat sewa. Misalnya dalam sewa menyewa rumah, apabila sewa rumah dibayar dengan penyewaan kebun, maka *Ijārah* seperti ini diperbolehkan.

C. Hak dan Kewajiban

1. Hukum Positif

a. Penjual

Sesudah perjanjian jual beli disepakati oleh kedua belah pihak, yakni antara penjual dan pembeli maka penjual mempunyai beberapa kewajiban yang harus dipenuhi. Adapun kewajiban utama penjual, yaitu :⁴⁶

- 1) Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli

⁴⁶ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, 9

2) Kewajiban penjual untuk memberi pertanggungan atau jaminan

(*Vrijwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun baik yang berupa tuntutan maupun pembebanan.

Penyerahan barang yang dijual merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual kedalam kekuasaan dan pemilikan pembeli. Agar penyerahan menjadi sempurna diperlukan penyerahan yuridis (*Juridische Levering*) di samping penyerahan nyata (*Feitelijke Levering*).

Barang-barang yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah segala sesuatu yang merupakan bagian dari barang yang dijual yang dihayatkan untuk pemakaian barang itu selama-lamanya. Penjual juga harus menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan atau benda, apabila surat-surat yang dimaksud tersebut ada.

Penjual juga mempunyai kewajiban untuk menjamin atau menanggung terhadap barang yang dijual. Jaminan yang diberikan oleh penjual adalah bahwa barang tersebut merupakan milik mutlak dari penjual serta penjual memberikan jaminan bahwa barang tersebut bebas dari cacat tersembunyi maupun cacat nyata.⁴⁷

Adapun hak penjual adalah mendapatkan pembayaran atas barang yang dijual kepada pembeli.

⁴⁷ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, 190

b. Pembeli

Dalam transaksi jual beli, pembeli juga memiliki hak-hak, dan kewajiban. Kewajiban yang paling utama yang harus dilakukan oleh pembeli adalah membayar harga. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga ketika terjadi penyerahan barang. Karena jual beli tidak mempunyai arti apabila tidak ada pelunasan harga. Dalam pasal 1513 KUHPerdata dijelaskan tentang kewajiban pembeli tersebut. apabila pembeli menolak untuk melakukan pembayaran harga, maka pembeli telah melakukan “perbuatan melawan hukum”.

Pembeli mempunyai hak untuk menentukan tempat pembayaran dan hak untuk memilih barang. Pada prinsipnya tempat pembayaran adalah tempat yang digunakan untuk melakukan penyerahan barang. Akan tetapi apabila pembeli membuat persetujuan tentang tempat pembayaran harga, maka pembayaran boleh dilakukan tidak ditempat penyerahan barang. Apabila persetujuan tentang tempat pembayaran tidak ditentukan, maka prinsip umum di atas yang digunakan. Dengan demikian pembeli menyerahkan pembayaran atas suatu barang di tempat penyerahan barang yang diperjualbelikan.⁴⁸

⁴⁸ *Ibid.*, 21-22.

c. Kewajiban yang menyewakan

Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban.⁴⁹

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga supaya dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
- 3) Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan

Selanjutnya ia diwajibkan, selama waktu sewa melakukan pembetulan-pembetulan pada barangnya yang disewakan, kecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi wajibnya si penyewa. Juga ia harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang diserahkan yang merintangi pemakaian barang itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu diikatnya perjanjian sewa-menyewa, jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi sebagaimana dalam Pasal 1551 dan 1552 KUHPerdara yang berbunyi:

“ Pihak yang menyewakan diwajibkan menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya. Ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan, yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi kewajiban si penyewa.” (Pasal 1551)

⁴⁹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, 42

“Pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangi pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahui dibuatnya perjanjian sewa”. (Pasal 1552)

Kewajiban memberikan kenikmatan tenteram kepada penyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga, yang misalnya membantah hak si penyewa untuk memakai barang yang dipakai barang yang disewanya. Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan-gangguan fisik, misalnya orang-orang melempari rumahnya dengan bata atau tetangga membuang sampah di pekarangan rumah yang disewa, dan lain sebagainya. Hal ini ditegaskan dalam pasal 1551 yang berbunyi: “Pihak yang menyewakan, tidaklah diwajibkan menjadi si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam kenikmatannya yang dilakukan oleh orang-orang pihak ketiga dengan peristiwa-peristiwa tanpa memajukan hak atas barang yang disewa, dengan tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut sendiri orang itu”. Gangguan-gangguan dengan “peristiwa-peristiwa” itu harus ditanggulangi sendiri oleh si penyewa.⁵⁰

Adapun hak yang menyewakan adalah: Mendapatkan pembayaran uang sewa dari penyewa dan menuntut ganti rugi atas

⁵⁰ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, 42

properti yang disewakan apabila penyewa merusak atau tidak sesuai dengan perjanjian pada awal akad sewa

d. Kewajiban Penyewa

Bagi si penyewa ada dua kewajiban utama, ialah: ⁵¹

- 1) Memakai barang yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik”, sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian-sewanya.
- 2) Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.
- 3) Menjaga dan merawat barang dengan sebaik-baiknya.
- 4) Mengembalikan barang pada akhir masa sewa dalam keadaan seperti pada awal akad sewa.

Kewajiban untuk memakai barang sewaan sebagai seorang “bapak rumah yang baik” berarti kewajiban untuk memakainya seakan-akan itu barang kepunyaan sendiri.

Jika si penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari pada yang menjadi tujuan pemakaiannya, atau suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan kerugian kepada pihak yang menyewakan. Maka pihak ini, menurut keadaan, dapat

⁵¹ *Ibid.*, 43

meminta pembatalan sewanya (pasal 1561). Misalnya: sebuah rumah kediaman dipakai untuk perusahaan atau bengkel mobil.

Kalau yang disewa itu sebuah rumah kediaman, maka si penyewa diwajibkan memperlengkapi rumah itu dengan perabot rumah secukupnya, jika tidak ia dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah itu, kecuali jika ia memberikan cukup jaminan untuk pembayaran uang sewanya (Pasal 1587). Dari ketentuan hal ini dapat kita lihat bahwa perabot rumah itu dijadikan jaminan untuk pembayaran uang sewa.⁵²

Pada Pasal 1583 yang berbunyi :

“Pembetulan-pembetulan kecil sehari-hari dilakukan oleh si penyewa”.⁵³

Memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksudkan dengan pembetulan-pembetulan kecil dan sehari-hari itu, sebagai berikut: “Jika tidak ada persetujuan, maka dianggap sebagai demikian: pembetulan-pembetulan pada lemari toko, tutupan jendela, kunci-kunci dalam, kaca-kaca jendela dan segala sesuatu yang dianggap semua itu, menurut kebiasaan setempat”.

Selanjutnya bagi seorang penyewa tanah, oleh Pasal 1591 diletakkan “kewajiban penyewa tanah, atas ancaman membayar ganti-rugi, untuk melaporkan kepada si pemilik tanah tentang segala

⁵² *Ibid.*, 42-43.

⁵³ R. Subekti, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, 387

peristiwa yang dilakukan di atas pekarangan-pekarangan yang disewa”.

Maksudnya bahwa si pemilik dapat mengambil tindakan-tindakan yang dianggapnya perlu untuk menghentikan perbuatan-perbuatan yang dapat menimbulkan kerusakan pada tanah pemiliknya.⁵⁴

Adapun hak Penyewa adalah: Meminta pemilik untuk memberikan kenyamanan, keamanan, dan ketentraman kepada penyewa atas properti yang disewakan dan meminta penyerahan yang disewanya sesuai dengan jangka waktu dalam perjanjian sewa.

2. Hukum Islam

a. Penjual

Jika akad jual beli sudah disepakati, maka ada kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi antara dua orang yang berakad, diantaranya kewajiban penjual, yaitu :⁵⁵

- 1) Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli
- 2) Kewajiban penjual untuk memberi pertanggungjawaban bahwasannya barang yang dijual adalah mutlak miliknya dan tidak mempunyai sangkutan apapun baik yang berupa tuntutan maupun pembebanan.

⁵⁴Ibid., 43

⁵⁵ Sudarsono, *pokok-pokok Hukum Islam*, 416

Hak penjual adalah menerima pembayaran dari barang yang dijualnya, hak untuk menghentikan atau melanjutkan akad.

b. Pembeli

Dalam hal jual beli tidak hanya penjual saja yang mempunyai kewajiban, sama halnya dengan penjual, pembeli juga mempunyai kewajiban, yakni Membayar harga pembelian.

Sedangkan hak pembeli adalah: Hak untuk memilih barang, hak untuk menentukan tempat pembayaran, hak untuk mendapatkan informasi dari produsen, dan hak mendapatkan ganti rugi jika terjadi kerusakan.

c. Kewajiban yang menyewakan

Subyek sewa menyewa adalah *mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *musta'jir* (Penyewa). Keduanya mempunyai hak dan kewajiban masing-masing.

Kewajiban bagi orang yang menyewakan :⁵⁶

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga supaya dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan

⁵⁶ *Ibid.*, 417

- 3) Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Hak yang menyewakan adalah mendapatkan uang pembayaran dari penyewa atas barang yang disewakannya dan hak untuk mendapatkan kembali barangnya pada akhir masa sewa tanpa adanya kerusakan, jika terjadi kerusakan penyewa berhak untuk menuntut penyewa.

d. Kewajiban Penyewa

Adapun kewajiban penyewa adalah :⁵⁷

- 1) Membayar uang sewa sebagai mana yang telah ditentukan
- 2) Membersihkan atau merawat barang sewanya
- 3) Mengembalikan barang sewanya itu bila telah habis temponya atau bila ada sebab-sebab lain yang menyebabkan berakhirnya sewa.

Hak Penyewa adalah mendapatkan kenyamanan atas barang yang disewanya dan hak untuk mengembalikan barang sewanya pada akhir masa akad.

⁵⁷ Sudarsono, *Pokok-Pokok Hukum Islam*, 424

D. Penjualan Barang Sewa

Penjualan barang sewa adalah barang yang masih dalam masa sewa atau barang yang masih dalam akad dengan pihak penyewa diperjual belikan oleh pemiliknya.

Adapun barang yang digunakan sebagai objek dalam perjanjian sewa-menyewa dapat diperjual belikan baik menurut Hukum Positif maupun Hukum Islam.

Pertama, menurut ketentuan hukum positif, bahwa barang yang dijadikan objek sewa dapat diminta pemiliknya untuk diperjual belikan apabila hal ini disebutkan dalam perjanjian sewa menyewa, yakni pemilik tanah dapat memutuskan perjanjian sewa menyewa sebelum berakhirnya batasan waktu sewa sebagaimana disepakati oleh kedua belah pihak. Ketentuan tentang perjanjian pemutusan sewa menyewa ini berlaku dalam perjanjian sewa secara tertulis.

Apabila perjanjian sewa merupakan perjanjian lisan, maka perjanjian akan berakhir apabila salah satu pihak bermaksud memutuskan perjanjian sewa menyewa tersebut dengan ketentuan memberikan kompensasi ganti rugi sebagaimana berlaku dalam kebiasaan desa setempat atau sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Penyewa tanah dapat mengajukan ganti rugi apabila penyewa dan pemilik mencapai kesepakatan tentang pemberian ganti rugi di awal perjanjian

sewa menyewa. Apabila ketentuan tentang ganti rugi tidak disebutkan dalam

perjanjian sewa menyewa, maka ganti rugi diberikan sesuai dengan kebiasaan-

kebiasaan yang berlaku di daerah setempat berkaitan dengan perjanjian sewa

menyewa. Ketentuan ini sebagaimana disebutkan dalam *Kitab Undang-Undang*

Hukum Perdata Pasal 1576 sebagai berikut :

“Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang.

Jika ada suatu perjanjian yang demikian si penyewa tidak berhak menuntut suatu ganti rugi apabila tidak ada suatu janji yang tegas, tetapi jika ada suatu janji seperti tersebut belakangan ini. Ia tidak diwajibkan mengosongkan barang yang disewa selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi.”⁵⁸

Kedua, menurut hukum Islam, Orang yang menyewakan boleh menjual barang sewaan kepada selain penyewa, dan akad Ijārahnya tidak batal.⁵⁹

Akan tetapi dengan ketentuan yang terdapat dalam fiqh muamalah karangan

Nasroen Haroen yang menyatakan bahwa Pemilik tanah berhak untuk

mengambil manfaat tanahnya sebelum berakhirnya batasan waktu sewa

menyewa apabila hal ini telah disepakati sebelumnya dan tidak membawa

kemadharatan (kerugian) pada pihak penyewa.⁶⁰

Dengan demikian pada awal perjanjian sewa perlu diatur tentang pemutusan perjanjian sewa secara sepihak (diminta oleh salah satu pihak saja)

sekaligus perlu disepakati tentang pemberian ganti rugi berkaitan dengan

⁵⁸ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 385-386

⁵⁹ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Imam Syafi'i*, (Jakarta: almahira, 2010), 39

⁶⁰ Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah*, 35-36

pemutusan perjanjian sewa menyewa tersebut. Penjualan barang sewa diperbolehkan apabila pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa tersebut tidak ada lagi yang merasa dirugikan berkaitan dengan penjualan objek sewa.⁶¹

⁶¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, 47

BAB III

PENJUALAN TAMBAK YANG MASIH DALAM MASA SEWA DI DESA PRASUNG TAMBAK KECAMATAN BUDURAN SIDOARJO

A. Gambaran Desa

Pada umumnya keadaan wilayah di suatu daerah sangat menentukan watak dan sifat dari masyarakat yang menempati daerah tersebut. Kondisi semacam inilah yang membedakan karakteristik masyarakat disuatu wilayah yang satu dengan yang lain. Begitu pula yang terjadi pada masyarakat Desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo, diantaranya adalah faktor geografis dan ekonomi.

1. Letak Geografis

Desa Prasung Tambak adalah suatu desa yang terletak di Kecamatan Buduran Sidoarjo yang masuk wilayah propensi Jawa Timur. Daerah ini terletak disebelah utara Kecamatan Buduran, dan letak Desa tersebut dari Kecamatan Buduran berjarak sekitar 3 km.

Wilayah yang membatasi Desa Prasung adalah sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara dibatasi oleh Desa Banjarsari, Damarsi, Duku Tengah
- b. Sebelah Selatan dibatasi oleh Desa Siwalan Panji, Kemiri
- c. Sebelah Timur dibatasi oleh Desa Sawohan
- d. Sebelah Barat dibatasi oleh Wadung Asih

Adapun luas beberapa wilayah yang terdapat di desa prasung dapat

kita lihat dalam tabel berikut ini

Table I
Luas wilayah menurut penggunaan di desa prasung tahun 2010

Luas permukiman	52.703	ha/m2
Luas persawahan	142.483	ha/m2
Luas perkebunan	3.5	ha/m2
Luas kuburan	1.500	ha/m2
Luas pekarangan	42.203	ha/m2
Luas tambak	467.440	ha/m2
Luas perkantoran	2.205	ha/m2

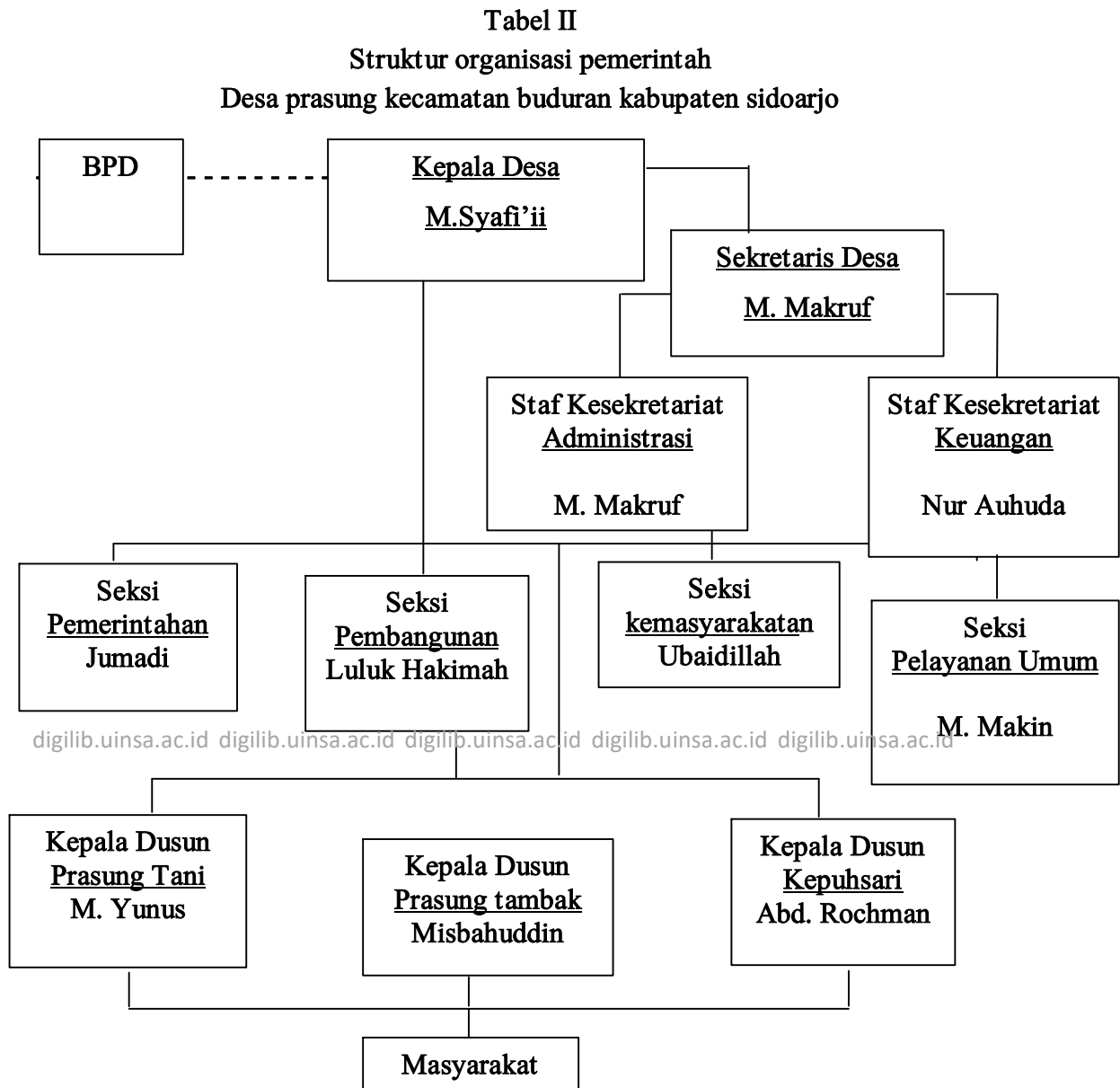
Sumber : data dari kelurahan desa prasung

2. Struktur Organisasi Desa Prasung

Secara struktural, Desa Prasung di pimpin oleh seorang kepala desa yang dipilih secara umum bebas oleh rakyat dalam melaksanakan tugasnya, seorang kepala desa di bantu oleh beberapa aparat. Susunan kelembagaan organisasi desa dapat diketahui sebagai berikut :

- a. Kepala Desa (kades).
- b. Sekertaris Desa (sekdes).
- c. Kepala Urusan Pemerintah.
- d. Kepala Urusan Ekonomi dan Pembangunan.
- e. Kepala Urusan Kesejahteraan Rakyat.
- f. Kepala Urusan Umum.
- g. Kepala Urusan Keuangan.

Untuk mengetahui struktur organisasi pemerintah Desa Prasung dapat dilihat dalam tabel berikut ini :



Sumber : Data dari kantor Kelurahan Desa Prasung Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo.

3. Kondisi Demografi

a. Keadaan Penduduk

Penduduk Desa Prasung untuk tahun lalu 4.242 jiwa, sedangkan untuk tahun ini berjumlah 4.344 jiwa dengan rincian :

a. Tahun lalu, laki-laki : 2.073 jiwa

Perempuan : 2.169 jiwa

b. Tahun ini, laki-laki : 2.136 jiwa

Perempuan : 2.208 jiwa

Desa Prasung merupakan desa yang memiliki kesuburan tanah, Mulai dari pertanian, perkebunan, peternakan dan perikanan. Oleh sebab itu mendorong masyarakat yang bertempat tinggal di daerah tersebut untuk hidup dengan cara memelihara padi maupun ikan dan lain-lainnya. Untuk selanjutnya mengenai mata pencaharian penduduk

tersebut, dapat dilihat dalam tabel ini :

Tabel III
Mata Pencaharian Penduduk

No	Mata Pencaharian	Laki-laki	Perempuan
1.	Petani Tambak	222 Orang	72 Orang
2.	Buruh Tani	71 Orang	160 Orang
3.	Pegawai Negeri	24 Orang	12 Orang
4.	Pengrajin	3 Orang	-
5.	Pedagang keliling	2 Orang	3 Orang
6.	Penggilingan Padi	3 Orang	-
7.	Peternak	2 Orang	-
8.	Nelayan	2 Orang	1 Orang
10.	Montir	1 Orang	-

11.	Bidan	-	2 Orang
12.	Perawat	1 Orang	1 Orang
13.	Pembantu Rumah Tangga	4 Orang	8 Orang
14.	TNI	7 Orang	2 Orang
15.	POLRI	3 Orang	-
16.	Pensiun PNS/TNI/POLRI	7 Orang	-
17.	Jasa Pengobatan Alternatif	1 Orang	-
18.	Dosen	2 Orang	1 Orang
19.	Karyawan Swasta	48 Orang	67 Orang
20.	Karyawan Pemerintah	4 Orang	-
21.	Makelar/Broker/Mediator	3 Orang	-
22.	Tukang Batu/Kayu	22 Orang	-
		432 Orang	329 Orang
Jumlah		761 Orang	

Sumber : Data dari Kelurahan Desa

4. Keadaan Sosial Agama

Penduduk Desa Prasung mempunyai beragam agama, tetapi mayoritas beragama Islam, mereka tidak membedakan agama antara satu dengan yang lainnya, karena mereka sangat taat dalam menjalankan agamanya masing-masing dan saling toleransi antarsesama.

Tabel IV
Penganut Agama

Agama	Laki-Laki	Perempuan
Islam	2105 Orang	2175 Orang
Kristen	18 Orang	13 Orang
Katholik	9 Orang	14 Orang
Hindu	4 Orang	6 Orang
Jumlah	2136 Orang	2175 Orang

Sumber : data dari Kelurahan Prasung

Di Desa Prasung tidak ada kegiatan untuk agama selain agama Islam karena mayoritas penduduk Desa Prasung beragama Islam. Semisal ceramah-ceramah agama Islam, pengajian rutin, ORMAS dan lain-lain.

Untuk meningkatkan syiar agama Islam juga dalam menjalankan ibadah, di Desa Prasung juga dilengkapi dengan sarana ibadah sebagai berikut :

B. Gambaran Umum Tentang Tambak di Desa Prasung Tambak

1. Pengertian Tambak

Seperti yang telah disebutkan di atas, bahwa istilah *tambak* diambil dari bahasa jawa (membendung air dengan pematang, sehingga terkumpul air tersebut pada suatu tempat). Atau dapat didefinisikan lain yaitu suatu lahan yang sengaja diolah sebagai wadah yang sesuai untuk menjadi tempat pemeliharaan ikan (bandeng) dan udang (udang windu dan udang putih).

2. Macam-macam Tambak

Ditinjau dari segi letak tambak terhadap laut dan muara sungai yang menyuplai air, maka dikenal 3 golongan tambak, yaitu:

- a) Tambak *Lanyah*, yaitu yang terletak dekat laut, dan dapat menerima air laut ketika air pasang.
- b) Tambak Biasa, yaitu tambak yang terletak di belakang lainnya, dan selalu terisi oleh campuran air asin dan air tawar dari sungai. Selama

tambak itu diisi dengan air laut ketika waktu pasang yang tinggi dan jika diisi dengan air tawar dari sungai yang melewati sungai kecil atau dengan cara penyedotan dengan alat pompa atau mesin diesel. Tambak seperti inilah yang paling banyak hasilnya dan disukai oleh orang-orang dan tambak yang seperti itu juga yang biasanya disewakan secara kaplingan (per-petak).

- c) Tambak Darat, yaitu yang terletak jauh sekali dari pantai atau laut, sedangkan kebutuhan air diperoleh dari air hujan saja, tambak seperti ini hasilnya sedikit.

C. Mekanisme Pemindahan Hak Atas Tanah di Desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo

Sebagai pemilik hak, menurut ulama fiqh, seseorang boleh memindahtangankan haknya kepada orang lain sesuai dengan cara-cara yang disyariatkan Islam, baik melalui jual beli, sewa menyewa maupun hutang. Pada prinsipnya ulama mensyaratkan dalam pemindahan hak terhadap suatu barang harus didasarkan pada kaidah-kaidah hukum Islam dan tidak membawa dampak negatif bagi orang lain sebagai akibat dari pemindahan hak tersebut.

Pemindahan hak, di samping diperbolehkan menurut hukum Islam dengan syarat-syarat tertentu juga dibenarkan menurut Undang-Undang yang berlaku di Indonesia. dalam *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, pemindahan

hak dapat dilakukan melalui berbagai mekanisme, diantaranya adalah jual beli, tukar menukar, sewa menyewa dan sebagainya.

Di antara pemindahan hak yang lazim ditemui dalam kehidupan sehari-hari masyarakat adalah pemindahan hak atas tanah. Pemindahan hak atas tanah tersebut juga menjadi bagian dalam dinamika kehidupan sosial ekonomi masyarakat Desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo. Di antara mekanisme pemindahan hak atas tanah yang banyak ditemui antara lain melalui perjanjian sewa menyewa dan jual beli.

1. Sewa Menyewa Tambak

Perjanjian sewa menyewa adalah perjanjian antara dua pihak di mana pihak pemilik tambak atau penguasa tambak memberikan izin kepada pihak lain (penyewa tambak) untuk memanfaatkan tambaknya dengan keharusan membayar uang tertentu selama waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan. Pengertian sewa seperti inilah yang menjadi pemahaman masyarakat Desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo sebagaimana dikemukakan oleh Bapak Ma'ruf sebagai berikut :

“Sewa menyewa tambak itu adalah memberikan hak kepada orang lain untuk memanfaatkan tambak yang kita miliki dengan memberikan sejumlah uang, kemudian penyewa tambak dapat memanfaatkan tambak tersebut selama waktu tertentu sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati antara penyewa dan pemilik tambak.”¹

¹ Wawancara dengan Bapak Ma'ruf (Sekretaris Desa Prasung) hari Rabu tanggal 8 Juni 2011.

Di Desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo, jumlah harga yang disebutkan merupakan harga sewa yang harus dibayarkan oleh penyewa selama satu tahun. Apabila pemilik tambak menghendaki untuk menyewakan tambaknya selama dua tahun tau 4 kali panen, maka harga yang harus dibayar oleh penyewa tambak adalah dua kali harga yang disebutkan tersebut, hal ini berlaku bagi kelipatannya. Sebagaimana paparan Bapak Syafi'i:

“Sebelum dilakukan akad sewa menyewa antara pihak pemilik tambak dan penyewa terlebih dahulu dilakukan transaksi mengenai harga sewa. Biasanya harga yang disebutkan oleh pemilik tambak merupakan harga sewa yang ditawarkan selama satu tahun yang akan dibayar oleh penyewa”.²

Adapun faktor-faktor yang mendasari besar kecilnya harga sewa tanah di Desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo sebagaimana diungkapkan oleh Bapak Darmin adalah:

1. Luas tanah yang akan disewakan
2. Produktifitas tambak, hal ini berkaitan dengan benih ikan apa saja yang dapat ditanam di lahan tambak tersebut.
3. Lokasi tambak, lokasi tambak dijadikan bahan pertimbangan dalam menentukan harga sewa karena berkaitan dengan ketersediaan sarana pengairan dan akses jalan ke tambak tersebut.³

² Wawancara dengan Bapak syafi'I, (Kepala Dusun Prasung) hari Jum'at tanggal 10 Juni 2011.

³ Wawancara dengan Bapak Darmin, (Pemilik Tambak / warga Desa Prasung) hari Kamis tanggal 9 Juni 2011.

Terdapat beragam faktor yang mendorong terjadinya sewa menyewa tanah di desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo. Faktor yang paling dominan sebagai pendorong terjadinya sewa menyewa tambak di desa Prasung Tambak adalah faktor ekonomi. Kesulitan ekonomi biasanya memaksa orang untuk menyewakan sebagian dari harta miliknya untuk memperoleh uang. Faktor lain yang mendorong disewakannya tambak oleh pemilik biasanya adalah keterbatasan waktu pemilik tambak untuk mengelola sendiri tambak miliknya. Alasan dipilihnya sewa menyewa sebagai alternatif untuk mendapatkan uang antara lain:

1. Sewa menyewa tambak tidak membebankan kepada pemilik tambak untuk mengembalikan uang kepada pihak kedua sebagaimana berlaku pada gadai tambak.
2. Sewa menyewa tambak tidak memutuskan pemilik tambak terhadap hak kepemilikan tambak. Sedangkan dalam jual beli tambak kepemilikan tambak beralih kepada pihak pembeli. Sementara sewa tambak hanya menghilangkan hak memanfaatkan tambak.

Dengan alasan tersebut pemilik tambak lebih memilih sewa menyewa tambak sebagai alternatif mendapatkan uang.

Adapun proses terjadinya sewa menyewa tambak di desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo dimulai dengan penyewa mendatangi

pemilik tambak dengan mengatakan saya ingin menyewa tambak selama 2

tahun.

Sebelum penyewa menetapkan atau menyepakati harga yang ditawarkan oleh pemilik tambak penyewa mensurvei atau melihat dulu lokasi tambak yang akan disewanya, melihat struktur tanahnya, luasnya, dan sarana pengairannya. Setelah melihat-lihat maka terjadi tawar menawar antara pihak penyewa dan yang menyewakan, kemudian melakukan kesepakatan harga.

Perjanjian sewa menyewa dilakukan oleh mayoritas masyarakat desa Prasung Tambak adalah perjanjian yang didasari rasa saling percaya antara pihak penyewa dan pemilik tambak atau bisa dikategorikan perjanjian bawah tangan. Pada perjanjian seperti ini rawan timbul perselisihan atau masalah karena tidak ada bukti tertulis, sehingga tidak ada kekuatan hukum yang mendasarinya, dan apabila pemilik tambak menghentikan akad sewa secara sepihak maka si penyewa tidak dapat memberikan bukti untuk memperkuat bahwa akad sewa antara penyewa dan pemilik tambak telah terjadi.

Namun karena perjanjian seperti itu telah lama mereka jalani dan menjadi suatu kebiasaan, maka perjanjian seperti itu sampai sekarang masih digunakan untuk melakukan akad sewa menyewa.

2. Jual Beli Tambak Sewa

Dalam hal sewa menyewa tambak di Desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo juga pernah terjadi persoalan-persoalan yang melibatkan berbagai pihak. Salah satu persoalan tersebut adalah dijualnya tambak sewa kepada pihak ketiga oleh pemilik tambak. Dengan tidak memberitahukan kepada pihak penyewa, pemilik tambak telah memindahkan hak milik atas tambak tersebut kepada pihak pembeli. Dengan demikian penyewa tambak telah kehilangan hak untuk memanfaatkan tambak tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati pada awal perjanjian sewa menyewa tambak. Kenyataan ini terjadi karena penguasaan atas milik dan manfaat tambak sudah menjadi hak pembeli, dan pembeli menuntut untuk dapat memanfaatkan tambak tersebut. Penjelasan ini disampaikan oleh Bapak Slamet selaku penyewa tanah :

“Dalam jual beli tambak tersebut, saya selaku pihak penyewa telah dirugikan. Karena dalam perjanjiannya saya berhak memanfaatkan tambak tersebut selama dua tahun atau 4 kali panen. Yang lebih menyakitkan lagi, pemilik tambak tidak memberitahukan hal tersebut sebelumnya kepada saya yang menyebabkan hak saya sebagai penyewa telah diambil oleh pemilik tambak yang baru”.⁴

Akan tetapi lain halnya dengan yang dikatakan bapak Suparlan selaku pihak penyewa:

⁴ Wawancara dengan Bapak Slamet, (Penyewa tambak / warga Desa Prasung Tambak) hari Ahad 12 Juni 2011.

“Saya tidak merasa dirugikan meskipun tambak yang saya sewa dijual oleh pemiliknya, karena saya mendapat ganti rugi uang sisa sewa yang belum terlaksanakan.”⁵

Di sisi lain, jual beli tambak sewa telah merugikan pihak penyewa tambak, karena penyewa tambak telah membayar harga sewa untuk dapat memanfaatkan tambak tersebut sesuai dengan perjanjian. Akibat tindakan ini penyewa tambak telah mengalami kerugian secara materi dan haknya sebagai penyewa hilang karena barang yang disewanya telah diambil alih sebelum berakhirnya masa sewa yang dijanjikan.

Adapun yang melatar belakangi pemilik tambak menjual tambak miliknya ketika masih dalam akad sewa adalah dikarenakan pada awal terjadinya akad sewa menyewa dengan penyewa, pemilik tambak mengelola sendiri tambak miliknya, akan tetapi ikan-ikan yang dibudayakannya terserang hama penyakit, sehingga ia mengalami kerugian, mulanya ia berinisiatif untuk menyewakan tambak miliknya, dan uang hasil sewa digunakan untuk menutupi hutang akibat kerugiannya, akan tetapi dirasanya uang hasil sewa belum bisa mencukupi untuk menutupi hutangnya, maka ia menjual tambak miliknya kepada pihak lain, dengan cara itu dirasanya uang hasil jual beli lebih banyak daripada uang yang diperoleh dari akad sewa menyewa. Hal ini diungkapkan oleh bapak Hasan selaku pemilik tambak:

⁵ Wawancara dengan Bapak Suparlan, hari Selasa 14 Juni 2011

“Panen ikan saya hancur karena ikannya banyak yang mati terserang penyakit, oleh karena itu saya menyewakan sebagian tambak saya untuk menutupi hutang akibat gagal panen, tapi ternyata hal itu belum cukup untuk menutupi hutang, maka dari itu saya menjual tambak tersebut meskipun masih dalam masa sewa dengan pihak penyewa, dengan tujuan hutang-hutang saya lunas, akan tetapi meskipun awalnya saya tidak memberitahukan penyewa jika tambak yang disewanya telah saya jual, saya memutuskan kepada penyewa untuk mengakhiri akad sewa, dan mengembalikan sisa uang hasil sewa yang belum terlaksana.”⁶

Lain halnya yang disampaikan oleh bapak Marsuki selaku pemilik tambak yang juga menjual tambaknya yang masih dalam masa sewa:

“Karena kenyataanya uang hasil sewa belum cukup untuk menutupi hutang akibat gagal panen saya kemaren, jadi tambak saya yang saya sewakan saya jual saja kepada orang lain, dan alasan saya tidak memberikan gantirugi kepada penyewa, karena saya rasa penyewa sudah menggunakan tambak saya meskipun belum sampai masa akhir perjanjian sewa.”⁷

D. Praktek Penjualan Tambak Yang Masih Disewakan di Desa Prasung Tambak

Kecamatan Buduran Sidoarjo

Di antara bentuk-bentuk pemindahan hak atas tanah yang terdapat di Desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo diantaranya adalah dengan cara jual beli dan sewa menyewa. Sebagaimana dijelaskan di atas jual beli adalah pemindahan hak secara penuh, yakni yang berkaitan dengan materi dan kemanfaatannya. Adapun sewa adalah pemindahan hak yang berupa kemanfaatannya, sedangkan materinya tetap menjadi hak pemilik tambak.

⁶ Wawancara dengan Bapak Hasan, hari Senin 13 Juni 2011

⁷ Wawancara dengan Bapak Marsuki, hari Senin 13 Juni 2011

Adapun proses jual beli tambak sewa di desa prasung tambak, mulanya pemilik tambak mendatangi rumah seseorang yang sedang membutuhkan lahan tambak untuk dibeli dan tanpa sepengetahuan penyewa, begitu juga pihak pembeli tidak mengetahui jika tambak yang akan dibelinya masih berada dalam akad sewa menyewa.

Sebelum pembeli melakukan akad, pembeli melihat lokasi tambak yang akan dibelinya, dengan mempertimbangkan harga yang sesuai. Setelah akad jual beli terjadi, pemilik tambak memulai melakukan pengelolaan tambak yang dibelinya, akan tetapi tambak miliknya masih berisi benih ikan milik penyewa, dalam masalah seperti ini ada 3 kasus yang berbeda mengenai tambak yang dijual oleh pemiliknya ketika masih dalam masa sewa di desa Prasung Tambak, diantaranya :

1. Pemilik tambak memberi kompensasi pembayaran ganti rugi dan mengembalikan uang sisa sewa yang belum terlaksana. Adapun kasus ini di desa Prasung tambak diperkirakan sekitar 47% kasus yang serupa.
2. Pemilik tambak yang baru memberikan kesempatan penyewa untuk mengosongkan tambak yang telah di belinya hingga batas akhir masa sewa, dengan ketentuan pembayaran pembelian tambaknya diangsur hingga masa sewa berakhir. Adapun kasus ini di desa Prasung tambak diperkirakan sekitar 41% kasus yang serupa.
3. Pemilik tambak yang baru menginginkan tambak yang telah dibelinya untuk dikosongkan agar bisa secepatnya ia kelola, dan karena ia sudah melakukan perjanjian jual beli dan telah membayar uang tunai kepada

pemilik lama, sedangkan pemilik lama tidak mau memberikan ganti rugi kepada penyewa dengan dasar bahwasanya tambak yang dijualnya adalah miliknya secara mutlak, dan perjanjian sewa tidak ada bukti tertulis. Adapun kasus ini di desa Prasung tambak diperkirakan sekitar 12% kasus.

Dari ke 3 kasus mengenai jual beli tambak yang berstatus barang sewa di Desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo yang menarik untuk diteliti adalah kasus terakhir, karena selain hak penyewa tidak dihiraukan oleh pemilik tambak, penyewa juga tidak mendapatkan ganti rugi uang sisa masa sewa yang belum terlaksana dari pemilik tambak. Oleh karena tanpa sepengetahuan pihak penyewa, pemilik tambak telah memindah tangankan hak milik tambak tersebut baik materi maupun kemanfaatannya kepada pihak lain melalui akad jual beli, maka dengan sendirinya pembeli menginginkan penguasaan tambak tersebut secara penuh, yakni menguasai tambak tersebut sekaligus dapat memanfaatkannya, padahal disitu masih terdapat hak penyewa untuk dapat memanfaatkan tambak yang disewanya. Dengan terjadinya praktek jual beli barang sewa yang seperti inilah pemilik tambak telah merugikan pembeli dan penyewa tambak.

BAB IV

ANALISA TENTANG PELAKSANAAN SEWA MENYEWAWA TANPAK DI DESA PRASUNG TANPAK KECAMATAN BUDURAN SIDOARJO

A. Analisa Tentang Pelaksanaan Sewa Menyewaw Tanpa di Desa Prasung Tanpa

Sudah menjadi kebiasaan yang lazim bagi masyarakat Desa Prasung tanpa Kecamatan Buduran Sidoarjo untuk melakukan berbagai perjanjian transaksi yang berkaitan dengan tanpa. Adapun perjanjian yang berkaitan dengan tanpa tersebut antara lain: perjanjian jual beli dan sewa menyewaw. Banyak faktor yang melatar-belakangi terjadinya perjanjian tersebut, dan faktor ekonomi yang lebih sering menjadi sebab dilakukannya perjanjian-perjanjian di atas. Salah satu perjanjian yang banyak dilakukan berkaitan dengan tanpa adalah sewa-menyewaw, perjanjian ini terkadang juga menimbulkan berbagai persoalan antara pemilik tanpa dan penyewaw tanpa. Salah satu persoalan yang muncul berkaitan dengan perjanjian sewa menyewaw yang terjadi di Desa Prasung Tanpa Kecamatan Buduran sidoarjo adalah dijualnya objek sewa (tanpa sewa) oleh pemiliknya kepada pihak ketiga ketika perjanjian sewa menyewaw tanpa dengan pihak kedua belum berakhir jatuh temponya. Dalam bab ini persoalan inilah yang akan dibahas status hukumnya berkaitan dengan fenomena tersebut menurut Hukum Islam dan Hukum Positif.

Adapun proses akad sewa menyewa yang biasa terjadi di Desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo adalah dimulai ketika penyewa mendatangi rumah pemilik tambak, sebelum penyewa menyepakati harga sewa yang ditawarkan pemilik tambak dan penyewa melihat tambak yang akan disewanya dengan mempertimbangkan lokasi, luas tanah dan produktifitas tambak yang akan disewa. Dalam hal ini akad sewa yang dilakukan antara pemilik tambak dan penyewa dilaksanakan tanpa adanya hitam diatas putih dengan kata lain perjanjian sewanya dilakukan dengan cara lisan atas dasar saling percaya antara pihak pemilik tambak dengan pihak penyewa.

Sebagai pemilik mutlak pemilik tambak merasa berwenang untuk melakukan apapun yang berhubungan dengan tambak miliknya, meskipun tambak miliknya masih dalam masa sewa. Dengan dalih mendapat keuntungan yang berlipat pemilik tambak menjual tambak miliknya kepada pihak lain tanpa sepengetahuan penyewa.

Oleh karena perjanjian sewa tersebut dilakukan secara lisan, sehingga perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum. Dalam hal ini di Desa Prasung Tambak Kecamatan Buduran Sidoarjo terdapat permasalahan mengenai objek sewa yang masih dalam masa sewa dijual oleh pemiliknya kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pihak penyewa, oleh karena perjanjian sewanya dilakukan secara lisan, maka pihak penyewa yang merasa tidak mempunyai hak sepenuhnya atas tambak yang disewanya tidak dapat melakukan tindakan apa-

apa ketika tambak yang disewanya dijual oleh pemiliknya, sehingga akhirnya penyewa mau tidak mau harus mengosongkan tambak yang disewanya dikarenakan hak milik atas tambak sudah berpindah kepada pihak pembeli.

Sedangkan dari permasalahan tersebut penyewa secara otomatis mengalami kerugian, karena ikan-ikannya harus dipanen sebelum waktunya. Dalam hal ini perlu kiranya dijelaskan bagai mana tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam mengenai penjualan barang sewa kepada pihak lain yang masih dalam masa sewa.

B. Akibat Hukum dari Tambak Yang Sedang Disewakan Diperjual Belikan oleh Pemiliknya Baik Hukum Positif maupun Hukum Islam

1. Menurut Hukum Positif

Terdapat perbedaan dalam hukum positif berkaitan dengan berakhirnya jangka waktu sewa sebelum waktu yang disepakati berakhir.

Pandangan ini didasarkan atas dua bentuk sewa menyewa yaitu sewa lisan dan sewa tertulis. Apabila perjanjian sewa menyewa dilakukan dalam bentuk tertulis, maka sewa tersebut berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan-pemberitahuan untuk itu.

Sebaliknya, kalau sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa tersebut tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika

pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan tentang berakhirnya sewa menyewa juga harus diberitahukan kepada pihak penyewa apabila waktu sewa telah berakhir, apabila pemilik tanah tidak memberitahukan kepada penyewa maka sewa menyewa dianggap diperpanjang untuk waktu yang sama.¹

Ketentuan ini diatur dalam *Kitab undang-Undang hukum Perdata*

Pasal 1570 dan 1571, sebagai berikut :

“Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu (pasal 1570). Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan menggindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat (pasal 1571).”²

Adapun mengenai permasalahan penjualan barang sewa kepada pihak lain, secara tegas dalam *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* perbuatan tersebut tidak dibenarkan sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1576, sebagai berikut :

“Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang.
Jika ada suatu perjanjian yang demikian si penyewa tidak berhak menuntut suatu ganti rugi apabila tidak ada suatu janji yang tegas, tetapi jika ada suatu janji seperti tersebut belakangan ini. Ia tidak

¹ R. Subekti, Subekti, *Aneka Perjanjian*, cetakan VII, (Bandung : Alumni, 1985), 47

² R. Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta : Pradnya Pramita, 1995), 385

diwajibkan mengosongkan barang yang disewa selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi.”³

Dengan ketentuan ini undang-undang bermaksud melindungi si penyewa terhadap pemilik baru, apabila barang yang disewa tersebut dipindah tangankan.

Sebagai akibat hukum dari dijualnya barang sewa tersebut, maka menurut hukum positif jual beli tersebut tidak dibenarkan karena tidak adanya pemberitahuan dari pemilik tambak untuk mengakhiri perjanjian sewa menyewa kepada pihak penyewa, meskipun perjanjian sewa menyewa adalah perjanjian sewa menyewa lisan. Apabila pemilik sebelum melakukan perjanjian jual beli kepada pihak lain memberitahukan kepada penyewa maka jual beli tersebut diperbolehkan dengan ketentuan pemilik tambak memberikan kompensasi setengah dari uang sewa karena penyewa hanya memanfaatkan tambak tersebut selama satu tahun dari perjanjian yang telah disepakati sebelumnya yaitu dua tahun.

2. Menurut Hukum Islam

Adapun menurut Hukum Islam mengenai permasalahan penjualan barang sewa kepada pihak lain, dalam kitab Fiqih Muamalah karangan Nasrun Haroen menegaskan bahwasannya munculnya kemadharatan yang lebih besar ketika menggunakan hak untuk mencapai suatu kemaslahatan, dalam arti jika seseorang pemilik hak menggunakan haknya untuk

³ *Ibid.* 385-386.

memperoleh kemaslahatan pribadinya, tetapi akibatnya menimbulkan kemadharatan yang lebih besar kepada pihak lain atau kemaslahatan itu sebanding dengan kemadharatan yang ditimbulkannya, baik kemadharatan itu mengenai hak-hak masyarakat maupun hak-hak pribadi, maka tindakan ini harus di cegah, hal ini sejalan dengan sabda Rasulullah saw. Yang menyatakan:

لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ⁴

“Tidak boleh memudharatkan (orang lain) dan tidak boleh pula dimudharatkan (orang lain)”. (HR Ibn Majah dan al-Darqutni).

Dan di Al-Qur’an dijelaskan dalam Surat al- Isra’ : 34, yang berbunyi :

... وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَاتِبٌ مَسْئُولٌ ﴿٣٤﴾

Artinya: “Dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban.” (QS. al-Isra’: 34)⁵

Perintah ini mengandung kewajiban untuk memenuhi syarat-syarat yang ada. Maksud dari ayat tersebut ialah agar terpenuhinya syarat-syarat dalam bermuamalah agar tercipta kemaslahatan antara kedua belah pihak.

Dalam hal ini Pemilik tambak menyewakan tambak miliknya kepada Penyewa dalam kurun waktu 2 tahun, akan tetapi belum genap 2 tahun pemilik mengakhiri akad sewa secara sepihak dengan cara menjual objek sewanya kepada pihak lain dengan dalih mendapatkan keuntungan lebih dari hasil penjualan tambaknya, untuk menutupi kerugian akibat gagal panen yang dialaminya.

⁴ Abi Abdillah Muhammad bin Yazid Qazwayni, *Ibnu Majjah jilid II*, (Bairut Libanon: Darul Fikr, 1995), 784.

⁵ Departemen Agama, *Al Qur'an dan Terjemahnya*, (Surabaya : Mahkota, 2001), 429.

DAFTAR PUSTAKA

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id

Abi Abdillah Muhammad bin Yazid Qazwayni, *Ibnu Majjah jilid II*, Bairut Libanon: Darul Fikr, 1995

Abi Isa Muhammad ibn Isa ibn Saurah, Sunan al-Tirmidzi, juz 3, Beirut Dar al-Fikr, 1994

al-Fauzan, Saleh, *Fiqh sehari-hari*, Jakarta: Gema Insani Press, 2005

al-Shawi, Salah dan al-Muslih Abdullah, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta : Darul Haq, 2004

an-Nawawi Imam, *al-Majmu' syarh al-Muhazzab IX*, Beirut: Dar al-Fikr, 1980

Aziz al-Mailibary, Zainuddin Abd, *Fathul Mu'in* Surabaya : Al Hidayah 1998

Chairuman, Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994

Harahap, Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* Bandung : Alumni, 1986

Haroen, Nasroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta : Gaya Media Pratama, 2000

Hasan, Ali M, *Berbagai Macam Transaksi dalm Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003

Projodikoro, Wiryo, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu* Bandung: Sumur, 1991

Sabiq, Sayid, *Fikih Sunnah 12*, Bandung : al-Ma'arif, 1987

Shan'ani, Al-, *Subulus Salam III*, Surabaya : al-Ikhlas, 1995

Soejopratikno, Hartono, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta: Mustika Wikasa, 1994

Subekti, R dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta : Pradnya Pramita, 1995

Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, cetakan VII Bandung : Alumni, 1985

Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, Jakarta: Rineka Cipta, 2002

Suhendi, Hendi, *fiqh Muamalah*, Jakarta : Grafindo Persada, 2002

Antonio, Syafi'i, Muhammad, *Bank Syariah*, Jakarta: PT. Gema Insani, 2001

Zuhaili, Wahbah, *Fiqh Imam Syafi'i*, Jakarta: almahira 2010

Departemen Agama, *Al Qur'an dan Terjemahnya*, Surabaya : Mahkota, 2001

digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id digilib.uinsa.ac.id