BAB IV

ANALISIS PEMANFAATAN TANAH SEWA OLEH PEMILIKNYA PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM PERTANAHAN PADA BIMBINGAN BELAJAR SMART SOLUTION SURABAYA

A. Analisis Pemanfaatan Tanah Sewa Oleh Pemiliknya di Bimbingan Belajar *Smart Solution* Rungkut Pesantren Surabaya Perspektif Hukum Islam

Pada bab ini, penulis akan mengulas secara terperinci praktik Pemanfaatan Tanah Sewa Oleh Pemiliknya di Bimbingan Belajar *Smart Solution,* Rungkut Pesantren Surabaya. Sebagai pijakan dasar pengambilan kesimpulan dan untuk mempermudah dalam pengambilan keputusan hukum sesuai dengan objek yang dikaji dalam skripsi ini.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Bimbingan Belajar *Smart Solution* Rungkut Pesantren Surabaya, maka yang pertama kali yang perlu dianalisis adalah bagaimana praktik pemanfaatan tanah sewa oleh pemiliknya yang terletak di Bimbingan Belajar *Smart Solution* Rungkut Pesantren Surabaya. Penulis telah melakukan penelitian dan mengumpulkan data yang diperlukan guna melengkapi kesimpulan skripsi ini, penulis akan melakukan analisis hukum Islam terhadap Pemanfaatan Tanah Sewa Oleh Pemiliknya.

Praktik sewa menyewa yang ada di kalangan masyarakat pada umumnya masih menggunakan cara-cara yang lama yang hanya didasarkan dengan unsur kepercayaan antara satu dengan yang lainnya. Sedangkan menurut hukum islam, sebaiknya ada bukti tertulis yang berisi tentang akad, lama penyewaan, hak dan

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

keajiban pemilik dan penyewa, dan bermaterai sebagai kekuatan untuk menghindari kejadian-kejadian yang tidak diinginkan kelak dikemudian hari. Seperti yang sudah dijelaskan dalam firman Alloh SWT, QS Al-Baqarah: 282 yakni:[1]

يَآيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْٓا اِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ اِلٰى اَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوْهُ

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.

Seperti yang telah dikemukakan pada bab yang sebelumnya, bahwa sewa menyewa yang dilakukan di Bimbingan Belajar *Smart Solution* Rungkut Pesantren Surabaya adalah sewa menyewa yang berupa tanah akan tetapi hak bangunannya diambil alih oleh pemilik. Awal mula terjadinya sewa menyewa tanah di Bimbingan Belajar *Smart Solution* Rungkut Pesantren Surabaya adalah di latar belakangi oleh beberapa alasan, salah satunya karena melonjaknya jumlah siswa yang sehingga ruang kelas yang ada tidak menampung keseluaruhan jumlah siswa dan objek sewa tersebut sangat dekat dengan Bimbingan Belajar *Smart Solution* Rungkut Pesantren Surabaya.

Berdasarkan praktiknya, transaksi yag terjadi antara Pak Akhmad sebagai penyewa dan Pak Ducha sebagai pemilik adalah sewa menyewa. Sewa menyewa tanah yang terjadi di Bimbingan Belajar *Smart Solution* Rungkut Pesantren Surabaya adalah sewa menyewa yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak dengan membayar uang sewa yang telah disepakati.

[1] Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya....,* 48.

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

Sewa menyewa dalam istilah *mu'āmalah* disebut dengan *ijarāh.* Sedangkan pemilik disebut *mu'jir* dan penyewa disebut *musta'jir*. Sebagaimana pengertiannya, *ijarāh* adalah beli manfaat atas barang tertentu guna untuk memenuhi atau meringankan bebutuhan umat manusia dalam pergaulan hidup, dengan jangka waktu tertentu dan dengan biaya tertentu.

Dalam praktiknya, transaksi *ijarāh* dilakukan secara langsung di Bimbingan Belajar *Smart Solution* Rungkut Pesantren Surabaya. Pak Ducha (*mu'jir*) menyewakan tanah kosong yang berada di depan rumahnya dengan tujuan untuk dibangun bangunan bertingkat di atasnya yang difungsikan sebagai kelas bimbingan belajar oleh Pak Akhmad (*musta'jir*), dengan jangka waktu selama bimbingan belajar itu masih aktif dan biaya sewa yang sudah termasuk listrik sebesar Rp 500.000 setiap bulannya.

Setelah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak, maka terjadilah akad (ijab dan qabul). Dalam melakukan akad tidak dilakukan secara tertulis, melainkan dalam bentuk lisan. Praktik ijab dan qabul dengan cara tersebut tidak bertentangan dengan syariat Islam, karena dalam melakukan *shighat* dapat dilaksanakan dengan berbagai cara yakni secara lisan, tertulis, isyarat maupun secara perbuatan yang telah menjadi kebiasaan. Dengan demikian ijab dan qabul yang dilakukan antara Pak Ducha dengan Pak Akhmad adalah ijab dan qabul yang sah karena sudah menjadi kebiasaan dan dalam hal ini juga sudah sama-sama menunjukkan kerelaan antar kedua belah pihak.

Beberapa bulan kemudian, Pak Ducha memakai satu ruang kosong tanpa pemberitahuan apapun kepada Pak Akhmad yang menjadi hak penyewa karena

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

itu adalah salah satu obyek sewa. Terjadinya ruangan kosong dikarenakan adanya pemerosotan siswa. Dan beberapa bulan kemudian Pak Ducha ini juga, membuat kebijakan baru untuk tidak boleh memasang AC di setiap ruang kelas. Namun seperti kejadian yang pernah ada, Pak Ducha tidak ada izin ke Pak Akhmad selaku penyewa. Pak Ducha termasuk telah mengingkari janji atau kesepakatan yang telah disepakati bersama. Kejadian ini tidak sesuai dengan firman Alloh SWT , QS Al-Imran: 76 yakni sebagai berikut :[2]

بَلى مَنْ اَوْفى بِعَهْدِه وَاتَّقى فَاِنَّ اللهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِيْنَ

Artinya : Sebenarnya barang siapa menepati janji dan bertaqwa, maka sungguh Alloh SWT mencintai orang-orang bertaqwa.

Dan sebuah hadis juga menegaskan :

عَنْ اَبِى هُرَيْرَةَ رَضِيَاللهُ عَنْهُ, قَالَ رَسُوْلُ اللهُ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَم, اَيَةُ الْمُنَافِقِ ثَلَاثٌ, اِذَ حَدَّثَ كَذَبَ وَاِذَ وَعَدَ اَخْلَفَ وَاِذَ اؤْتُمِنَ خَانَ

(صحيح البخاري, بيروت: دار ابن كثير,١٩٨٧,ج:٣ ,ص: ١٠١٠)

Artinya : Dari Abu Hurairah r.a, Rasululloh SAW bersabda, “Tanda-tanda orang munafik ada tiga macam, yaitu: apabila berkata ia dusta, apabila ia berjanji ia ingkari dan apabila dipercaya ia mengkhianati”.
(Shahih Al-Bukhari, Beirut: Dar Ibn Katsir, 1987, juz III, hlm 1010)

Syarat dan rukun sewa menyewa (*ijarāh*) merupakan hal terpenting yang harus ada sebelum pelaksanaannya sewa menyewa. Jika syarat dan rukunnya tiudak dapat terwujud maka akad sewa menyewa menjadi batal. Adapun sewa menyewa tanah di Bimbingan Belajar *Smart Solution* Rungkut Pesantren Surabaya, dilihat dari pelaksanannya yakni sebagai berikut :

Rukun *ijarāh*, yaitu :

[2] Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur’an dan Terjemahnya....,* 59.

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

a. *Aqid* (orang yang berakad), yaitu Pak Syamsu Ducha (*mu'jir*) dan Pak Akhmad Jawadul Insan (*musta'jir*).

b. *Sighat* (*ijab* dan *qobul*). Ijab merupakan pernyataan dari pihak *mu'jir* untuk menyewakah tanah dan *qobul* merupakan persetujuan dari pihak *musta'jir* tanah yang dipinjamkan oleh *mu'jir.* Dalam *sighat* di awal perjanjian, bahwasanya menyewakan tanah untuk didirikan bangunan guna bimbingan belajar tanpa mengurangi manfaat apapun selama masa penyewaan berlangsung. Namun dalam prakteknya, tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati.

c. Upah atau uang sewa imbalan (*ujrah*). Biaya sewa setiap bulannya sebesar Rp 500.000.

d. Manfaat obyek sewa. Dalam penelitian ini, manfaat obyek sewa adalah benar-benar untuk dibangun bangunan untuk ruang kelas bimbingan belajar dan sudah menjadi hak penuh penyewa untuk memakainya sebagai ruang kelas. Akan tetapi nyatanya, satu ruang kelas telah dijadikan kamar pribadi oleh Pak Ducha tanpa adanya pemberitahuan.

Secara umum, rukun *ijarāh* yang terdapat dalam proses sewa menyewa tanah di Bimbingan Belajar *Smart Solution R*ungkut Pesantren Surabaya belum sesuai dengan rukun *ijarāh* yang telah ditetapkan hukum syara'.

Selain adanya rukun *ijarāh*, harus ada syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam proses *ijarāh*. Berikut syarat sah apabila terjadinya akad *ijarāh* :

a. Adanya kerelaan antara kedua pelaku akad. Dalam penelitian ini tidak ada ungkapan keterpaksaan dari kedua belah pihak.

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

b. Hendaknya objek akad (manfaat) harus diketahui manfaatnya guna menghindari perselisihan. Sehingga objek akad *ijārah* harus jelas jenis, tipe, kadar, dan sifat dari objek tersebut. Objeknya yakni tanah kosong untuk dimanfaatkan membangun bangunan bertingkat guna ruang kelas Bimbingan Belajar *Smart Solution*.
c. Objek akad dapat diserahkan secara nyata (hakiki) maupun syara'. Tanah tersebut nyata adanya dan tidak dalam kasus apapun.
d. Manfaat yang dijadikan objek *ijārah* dibolehkan secara syara'.
e. Hendaknya upah berupa harta yang bernilai dan dapat diketahui.

Begitu pula yang terjadi di Bimbingan Belajar *Smart Solution* Rungkut Pesantren Surabaya, bahwa kedua belah pihak yang melakukan sewa menyewa sudah melakukan sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh hukum syara'.

Adapun syarat yang harus dipenuhi oleh obyek akad, yaitu:

a. Objek *ijārah* itu boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya.
b. Objek *ijārah* adalah sesuai *syara'* , tidak boleh menyewa seseorang untuk menyantet orang lain, menyewa orang untuk membunuh orang lain, begitu juga tidak boleh menyewa rumah atau gedung bangunan untuk dijadikan tempat-tempat maksiat.
c. Obyek yang disewakan bukan merupakan suatu kewajiban bagi penyewa.
d. Obyek *ijārah* merupakan sesuatu yang biasa disewakan seperti rumah, kendaraan, dan alat-alat perkantoran.

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

e. Adanya penjelasan waktu batas pelaksanaan akad sewa-menyewa yang jelas

.

Begitu pula yang terjadi di Bimbingan Belajar *Smart Solution* Rungkut Pesantren Surabaya, bahwa syarat objek akad sewa menyewa tanah tersebut sesuai dengan syarat objek akad yang telah ditentukan oleh syara'. Sebagaimana yang telah dijelaskan di QS Al-Maidah: 1, yakni :[3]

يَأَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا أَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.

Imam Syafi'iyah mengenai hal ini berdasarkan kaidahnya mengatakan:

الْأَجْرُ وَالضَمَقُ يَجْتَمِعَانِ

Artinya : Sewa menyewa dan tanggung jawab berkumpul keduanya.

Maksutnya, apabila ada kerusakan atau ketidaksesuaian yang terjadi maka tanggung jawab pemberi sewa (*mu'ajir*), karena golongan Syafi'i berpandangan agar harta itu tidak berputar bagi yang kaya saja. *Mu'ajir* dapat dikatakan sebagai orang yang mampu, sedangkan *muta'jir* tidak mampu.

Jadi, praktik sewa menyewa di Bimbingan Belajar *Smart Solution* Rungkut Pesantren Surabaya ini telah terjadi pertentangan dengan syariat Islam, karena masih belum memenuhi rukun *ijārah* tentang pemanfaatan ruang kelas akan tetapi dalam praktiknya salah satu obyek sewa digunakan sebagai kamar pribadi pemilik.

[3] Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya....,* 107.

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

B. Analisis Pemanfaatan Tanah Sewa Oleh Pemiliknya di Bimbingan Belajar *Smart Solution* Rungkut Pesantren Surabaya Perspektif Hukum Pertanahan

Menurut Hukum Pertanahan praktik sewa menyewa tanah di Bimbingan Belajar *Smart Solution* Rungkut Pesantren Surabaya juga belum memenuhi syarat –syarat sah dalam melakukan perjanjian, yakni perjanjian yang berdasarkan hukum yang diatur pada Pasal 44 Undang-Undang Pokok Agraria No 5 tahun 1960, antara lain :[4]

a. Seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
b. Pembayaran sewa dapat dilakukan:
   1) Satu kali atau tiap-tiap waktu tertentu
   2) Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan
c. Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Dalam praktiknya sewa menyewa tanah di Bimbingan Belajar *Smart Solution* Rungkut Pesantren Surabaya, penyewa mempunyai hak sewa atas apa yang telah disewa pada awal kesepakatan. Namun selang beberapa bulan kemudian setelah terjadi kesepakatan, apa yang menjadi hak dari penyewa diambil alih oleh pemilik tanpa adanya pemberitahuan. hak tersebut yakni satu ruang kelas dan tidak diperbolehkannya memasang AC disetiap kelas.

Menurut hukum perdata atau burgerlijk wetboek terdapat dalam buku ketiga pasal 1579 yang berbunyi “pihak yang menyewakan tidak dapat

[4] I Wayan Suandra, *Hukum Pertanahan Indonesia,* (Bandung: Rineka Cipta, 1991), 169.

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

menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya".[5]

Ditinjau dari pengertian sewa menyewa terdapat pada buku ketiga Pasal 1579 KUHPer sewa menyewa tanah di Bimbingan Belajar *Smart Solution* Rungkut Pesantren Surabaya termasuk hal yang tidak diperbolehkan, karena penyewa tanpa melakukan penghentian dan pemberitahuan memakai salah satu objek sewa tersebut.

Jadi, meskipun sudah terjadi transaksi sewa menyewa tanah di Bimbingan Belajar *Smart Solution* Rungkut Pesantren Surabaya, belum memenuhi syarat-syarat dalam hal perjanjian Hukum Perdata dan Hukum Pertanahan dalam obyek sewanya.

[5] Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata- Burgerlijk Wetboek,* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), 386.

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