TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI RUMAH YANG MASIH DISEWAKAN DI WONOKROMO SURABAYA

SKRIPSI

KEMENTERIAN AGAMA
PERPUSTAKAAN
IAIN SUNAN AMPEL
SURABAYA

Diajukan Kepada
Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Dalam Menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu
Ilmu Syariah

PERPUSTAKAAN
IAIN SUNAN AMPEL SURABAYA
No. KLAS: K S-2010 033 M
No. REG : S-2010/M/033
ASAL BUKU :
TANGGAL :

Oleh:
M. ALI MA'SUM
NIM: CO3304054

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL
FAKULTAS SYARIAH
JURUSAN MU'AMALAH
SURABAYA
2010

GADJAHBELANG
8439407-5953789

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh M. Ali Ma'sum / Nim CO3304054 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan

Surabaya, 15 Februari 2010

Pembimbing

Dr.H.A.Faishal Haq, M.Ag

NIP. 195005201982031002

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh M. Ali Ma'sum ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel pada hari Selasa, tanggal 23 Februari 2010, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syari'ah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Ketua	Sekretaris
Dr. H. A. Faishal Haq, M. Ag.	**Nurul Asiya Nadhifah, M.HI**
Nip. 195005201982031 02	**Nip.197504232003122001**

Penguji I	Penguji II	Pembimbing
Dr. H. Abd. Hadi, M.Ag	**H. Ah. Fairudin Fatwa SH.M.HI**	**Dr. H. A. Faishal Haq, M. Ag.**
Nip.195511181981031003	Nip.197606132003121002	Nip. 195005201982031 02

Surabaya, Februari 2010
Mengesahkan,
Fakultas Syari'ah
Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel
Dekan,

Dr. H. A. Faishal Haq, M. Ag.
Nip. 195005201982031 02

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini adalah :

Nama	: **Muhammad Ali Ma'sum**
NIM	: **CO3304054**
Semester	: **XI**
Jurusan	: **Mu'amalah**
Fakultas	: **Syari'ah**
Alamat	: **Kraton Krian Sidoarjo**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya, bahwa skripsi yang berjudul **"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Persepsi Tokoh Agama Islam tentang Kasus Jual Beli Rumah yang Masih Disewakan di Wonokromo Surabaya"** adalah asli dan bukan hasil dari plagiat, baik sebagian maupun seluruhnya.

Dengan surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya, apabila pernyataan ini tidak sesuai dengan fakta yang ada, maka saya bersedia dimintai pertanggungjawaban sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 15 Februari 2010
Pembuat Pernyataan,

METERAI TEMPEL
64119AAF014998368
ENAM RIBU RUPIAH
6000 DJP

Muhammad Ali Ma'sum
NIM. CO3304054

Abstrak

Skripsi ini adalah hasil penelitian lapangan tentang "Jual Beli Rumah Yang Masi Disewakan di Wonokromo Surabaya" penelitian ini dilakukan penulis guna menjawab pertanyaan :

1. Bagaimana diskripsi jual beli rumah yang masih disewakan di Wonokromo Surabaya.
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap jual beli tumah yang masih disewakan di Wonokromo Surabaya

Data penelitian dihimpun melalui observasi, wawancara dan studi dokumenter. Selanjutnya data yang sudah dihimpun dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan pola pikir induktif yakni metode yang berdasarkan data yang bersifat khusus kemudian ditarik pada permasalahan yang lebih umum.

Jual beli rumah yang masih disewakan ini terjadi di kelurahan Wonokromo Surabaya. Rumah tersebut dijual ketika masih dalam masa sewa. Pihak pembeli baru mengetahui kalau rumah tersebut masih disewakan ketika melakukan akad jual beli begitu juga dengan pihak penyewa, baru mengetahuinya ketika akad jual beli berlangsung. Jual beli rumah yang masih disewakan ini sah dengan syarat telah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli dan kedua belah pihak melakukan transaksi secara suka rela tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

Dalam jual rumah yang masih disewakan ini sah tetapi cara/proses jual belinya yang tidak sah/dilarang. Sebab barang yang dijadikan akad masih dalam kuasa orang yang menyewa, penjual hanya memiliki kuasa kepemilikan sedangkan kuasa manfaat barang tersebut berada di penyewa.

Sejalan dengan kesimpulannya diatas pembelian rumah yang masih disewakan menurut agama Islam sah apabila transaksi jual beli tersebut dilakukan atas dasar suka sama suka tanpa adanya paksaan dari pihak manapun baik penjual maupun pembeli. Dan pembeli mau menerima dengan ikhlas.

Untuk semua pihak yang akan melakukan akad jual beli, baik penjual maupun pembeli hendaknya sebelum melakukan transaksi jual beli, baik penjual maupun pembeli memeriksa barang yang diperjual belikan hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi kesalahpahaman dan penyesalah diwaktu yang akan datang setelah terjadinya transaksi jual beli tersebut.

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

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM i

PERSETUJUAN PEMBIMBING ii

PENGESAHAN iii

ABSTRAK iv

MOTTO v

PERSEMBAHAN vi

KATA PENGANTAR vii

DAFTAR ISI ix

DAFTAR TABEL xi

DAFTAR TRANSLITERASI xii

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Rumusan Masalah 10

C. Kajian Pustaka 10

D. Tujuan Penelitian 11

E. Kegunaan Hasil Penelitian 11

F. Definisi Operasional 12

G. Metode Penelitian 12

H. Sistematika Pembahasan 15

BAB II : LANDASAN TEORI

A. Jual beli dalam Islam 17

1. Pengertian jual beli dalam Islam 17

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

2. Dasar Hukum Jual Beli 19

3. Rukun dan Syarat Jual Beli 23

B. Sewa menyewa dalam Islam 27

1. Pengertian Sewa Menyewa 27

2. Dasar Hukum Sewa Menyewa 28

3. Rukun Sewa Menyewa 30

4. Batal dan Berakhirnya Sewa Menyewa 32

BAB III : PRAKTEK JUAL BELI RUMAH YANG MASIH DISEWAKAN DI WONOKROMO SURABAYA

A. Gambaran Umum Kelurahan Wonokromo Surabaya..... 35

1. Keadaan Geografis 35

2. Keadaan Demografis 36

3. Keadaan Sosial,Ekonomi, dan Keagamaan 37

B. Diskripsi Jual Beli Rumah yang Masih Disewakan 44

BAB IV : ANALISIS DATA

A. Jual Beli Rumah yang Masih Disewakan..... 50

B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah yang Masih Disewakan 56

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan 60

B. Saran 61

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

KEMENTERIAN AGAMA PERPUSTAKAAN SURABAYA IAIN SUNAN AMPEL

PERPUSTAKAAN
IAIN SUNAN AMPEL SURABAYA
No. KLAS K S-2010 033 M
No REG : S-2010/m/033
ASAL BUKU :
TANGGAL :

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

DAFTAR TABEL

Tabel Halaman

1. Tabel jumlah penduduk berdasarkan jenis kelamin 36

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

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Agama merupakan anugrah dari Tuhan Yang Maha Esa yang hanya diperuntukkan kepada umat manusia sebagai pegangan hidup dalam menjalankan kelangsungan hidupnya, guna mencapai keselamatan di dunia saat ini maupun di akhirat nantinya. Dengan berpegangan pada syariat-syariat agama yang diberikan oleh Allah SWT melalui nabi dan rasulNya, manusia tidak akan celaka dalam menyelesaikan berbagai masalah yang dihadapinya baik untuk kepentingan dunia maupun urusan akhirat kelak.

Allah SWT telah menjadikan manusia saling membutuhkan satu sama lain, supaya mereka saling tolong-menolong dalam hal kebajikan untuk memenuhi kebutuhan hidup. Firman Allah SWT S. al Maidah ayat 2

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تُحِلُّواْ شَعَٰٓئِرَ ٱللَّهِ وَلَا ٱلشَّهۡرَ ٱلۡحَرَامَ وَلَا ٱلۡهَدۡيَ وَلَا
ٱلۡقَلَٰٓئِدَ وَلَآ ءَآمِّينَ ٱلۡبَيۡتَ ٱلۡحَرَامَ يَبۡتَغُونَ فَضۡلٗا مِّن رَّبِّهِمۡ وَرِضۡوَٰنٗاۚ وَإِذَا حَلَلۡتُمۡ
فَٱصۡطَادُواْۚ وَلَا يَجۡرِمَنَّكُمۡ شَنَـَٔانُ قَوۡمٍ أَن صَدُّوكُمۡ عَنِ ٱلۡمَسۡجِدِ ٱلۡحَرَامِ

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

أَن تَعْتَدُوا ۘ وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۚ

وَاتَّقُوا اللَّهَ ۖ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi'ar-syi'ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang had-ya, dan binatang-binatang qalaa-id, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari kurnia dan keredhaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, Maka bolehlah berburu. dan janganlah sekali-kali kebencian(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidil haram, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya. [1]

Dengan cara demikian kehidupan masyarakat menjadi teratur, pertalian yang satu dengan yang lain pun menjadi teguh. Akan tetapi sifat tamak yang dimiliki oleh manusia tetap ada, suka mementingkan kepentingan pribadi yang akan mempersulit manusia dalam menghadapi berbagai macam permasalahan yang ada.

Dewasa ini manusia dihadapkan pada permasalahan yang sangat beragam yang harus dihadapinya, di antaranya masalah kebodohan, penindasan, kemiskinan dan lain sebagainya. Diantara permasalahan-permasalahan yang ada terutama yang dihadapi oleh negarea berkembang adalah masalah kemiskinan. Dimana masalah kemiskinan ini tidak bisa dipandang sebelah mata. Masalah kemiskinan merupakan masalah yang harus segera diselesaikan secara serius.

---

[1] Depag, *Al-Qur'an dan terjemah*, h. 156-157

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

Sebab kalau tidak segera diselesaikan akan terjadi kesenjangan sosial dimasyarakat. Hal ini secara tidak langsung akan mempengaruhi peerkembangan negara tersebut.

Masing-masing negara memiliki cara tersendiri dalam menyelesaikan masalah kemiskinan. Salah satunya dengan cara memberikan subsidi BLT (bantuan langsung tunai) dari pemerintah yang diberikan kepada rakyat tidak mampu baik berupa uang maupun bahan kebutuhan pokok (sembako) kepada masyarakat yang tidak mampu. Tetapi dalam kenyataannya, pemberian subsidi bukanlah solusi yang tepat untuk menyelesaikan masalah kemiskinan. Selain memberatkan negara, pemberian subsidi juga akan menjadikan masyarakat tergantung pada subsidi dan tidak mau berusaha.

Padahal manusia didunia diberikan kebebasan berusaha dalam memenuhi kebutuhan hidup yang terus berkembang. Selama usaha yang dilakukan oleh manusia itu tidak melanggar syariat-syariat agama. Salah satu usaha yang dianjurkan oleh Allah kepada manusia guna memenuhi kebutuhan hidupnya ialah dengan jalan jual beli . firman Allah Surat Al-Baqarah ayat 275

ٱلَّذِينَ يَأْكُلُونَ ٱلرِّبَوٰاْ لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ ٱلَّذِى يَتَخَبَّطُهُ
ٱلشَّيْطَٰنُ مِنَ ٱلْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوٓاْ إِنَّمَا ٱلْبَيْعُ مِثْلُ ٱلرِّبَوٰاْ ۗ وَأَحَلَّ ٱللَّهُ

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

ٱلْبَيْعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْ ۚ فَمَن جَآءَهُۥ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِۦ فَٱنتَهَىٰ فَلَهُۥ مَا سَلَفَ
وَأَمْرُهُۥٓ إِلَى ٱللَّهِ ۖ وَمَنْ عَادَ فَأُوْلَٰٓئِكَ أَصْحَٰبُ ٱلنَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَٰلِدُونَ

orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. [2]

Dalam ayat diatas telah dijelaskan bahwasanNya Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

Tidak semua jual beli dihalalkan oleh Allah Swt. Jual beli yang tidak memenuhi syarat atau rukun jual beli akan mengakibatkan transaksi jual beli tersebut menjadi haram, dan Allah juga mengharamkan jual beli barang yang telah diharamkan. Di antaranya jual beli barang yang bukan miliknya, menjual bangkai atau khamr (minuman yang memabukkan)dan lain sebagainya.

Dalam jual beli ada beberapa hal yang harus diperhatikan agar jual beli tersebut mendapat ridha Allah Swt. Antara lain harus terpenuhinya syarat dan rukun jual beli, apabila salah satu syarat atau rukun jual beli tidak terpenuhi maka jual beli menjadi tidak sah. Menurut jumhur ulama rukun jual beli itu ada empat antara lain :

1. Orang yang berakad (penjual dan pembeli).

---

[2] Ibid. h. 69

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

Ulama fikih sepakat bahwa orang yang melakukan akad jual beli harus memenuhi syarat :

a. Berakal. Hal ini dimaksudkan agar dalam transaksi itu terhindar dari usaha penipuan yang merugikan salah satu pihak. Jual beli yang dilakukan anak kecil yang belum berakal hukumnya tidak sah. Jumhur ulama berpendapat, bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu, harus telah akil baligh dan berakal. Apabila orang yang melakukan akad itu masih mumayyiz, maka akad jual beli itu tidak sah, sekalipun mendapat izin dari walinya.

b. Dengan kehendak sendiri. Artinya baik penjual maupun pembeli tidak mendapat paksaan dalam melaksanakan akad jual beli tersebut, dengan suka sama suka antar penjual dan pembeli.

c. Orang yang melakukan akad itu, adalah orang yang berbeda. Maksudnya, seseorang tidak dapat bertindak sebagai pembeli dan penjual dalam waktu yang bersamaan.[3]

2. Ijab Qabul, ucapan/perkataan kedua belah pihak antara penjual dan pembeli pada saat melakukan akad/transaksi serah terimah barang ketika jual beli.

Ulama fikih menyatakan bahwa syarat ijab dan qabul itu adalah sebagai berikut :

a. Orang yang mengucapkan telah akil baligh dan berakal (Jumhur Ulama) atau telah berakal (Ulama Mazhab Hanafi)

---

[3] M. Ali Hasan, *Berbagai macam transaksi dalam Islam*, h. 119-120

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. Kabul sesuai dengan ijab. Contohnya : "Saya jual sepeda ini dengan harga sepuluh ribu", lalu pembeli menjawab :"Saya beli dengan harga sepuluh ribu".

c. Ijab dan Kabul dilakukan dalam satu majlis. Maksudnya kedua belah pihak yang melakukan akad jual beli hadir dan membicarakan masalah yang sama.[4]

3. Benda/barang yang diperjual belikan. Benda atau barang yang menjadi obyek jual beli harus memenuhi beberapa syarat antara lain syaratnya yaitu :

a. Suci, baik barang yang dijual maupun uang yang digunakan untuk membeli. Barang najis tidak boleh dijual dan dijadikan uang untuk dibelikan barang dalam memenuhi kebutuhan hidupnya.

b. Ada manfaatnya. Tidak boleh menjual maupun membeli barang yang tidak ada manfaatnya, karena hal tersebut termasuk dalam arti menyia-nyiakan (pemborosan) harta. Firman Allah surat Al Israa' ayat 27

إِنَّ ٱلْمُبَذِّرِينَ كَانُوٓا۟ إِخْوَٰنَ ٱلشَّيَٰطِينِ ۖ وَكَانَ ٱلشَّيْطَٰنُ لِرَبِّهِۦ كَفُورًا

Sesungguhnya pemboros-pemboros itu adalah saudara-saudara syaitan dan syaitan itu adalah sangat ingkar kepada Tuhannya. [5]

c. Milik seseorang. Barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang, tidak boleh diperjual belikan, seperti memperjual belikan ikan dilaut, emas dalam tanah, karena ikan dan emas itu belum dimiliki penjual.

---

[4] Ibid. h. 120

[5] Depag, *al-Qur'an dan terjemah*, h. 428

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

d.Barang tersebut dapat diserahkan pada saat akad berlangsung, atau pada waktu yang telah disepakati bersama ketika akad berlangsung.[6]

Disamping syarat yang berkaitan dengan rukun jual beli diatas, ulama fikih juga mengemukakan beberapa syarat antara lain :

1.Syarat sah jual beli

Ulama fikih menyatakan bahwa jual beli baru dianggap sah apabila terpenuhi dua hal :

a. Jual beli itu terhindar dari cacat seperti barang yang diperjual belikan tidak jelas, baik jenis, kualitas maupun kuantitasnya.Begitu juga harga tidak jelas, jual beli itu mengandung unsur paksaan, penipuan dan syarat-syarat lain yang mengakibatkan jual beli itu rusak.
b. Apabila barang yang diperjualbelikan itu benda bergerak, maka barang itu langsung dikuasai pembeli dan harga dikuasai penjual. Sedangkan barang yang tidak bergerak, dapat dikuasai pembeli setelah surat-menyuratnya diselesaikan.

2.Syarat yang terkait dengan pelaksanaan jual beli.

Jual beli baru dapat dilaksanakan apabila yang berakad tersebut mempunyai kekuasaan untuk melakukan akad jual beli, akad jual beli tidak dapat dilaksanakan apabila orang yang melakukan akad itu tidak memiliki mkekuasaan secara langsung melakukan akad.

---

[6] M. Ali Hasan, *Berbagai macam transaksi dalam Islam*, h. 123-124

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

3.Syarat yang terkait dengan kekuatan hukum akad jual beli

Ulama fikih sepakat menyatakan, bahwa suatu jual beli baru bersufat mengikat apabila jual beli itu terbebas dari segala macam khiyar, yaitu hak untuk meneruskan atau membatalkan jual beli. Apabila jual beli itu masih memiliki hak khiyar, maka jual beli itu belum mengikat dan masih dapat dibatalkan.[7]

Dari berbagai macam transaksi jual beli yang ada di masyarakat, pada umumnya masyarakat kurang memperhatikan syarat dari jual beli tersebut. Kebanyakan masyarakat melakukan hanya berdasarkan suka sama suka dan mengabaikan syarat jual beli yang lainnya yang penting penjual dan pembeli suka. Salah satu syarat yang biasanya diabaikan oleh masyarakat dalam jual beli ialah barang tersebut dapat diserahkan. Bagi mereka barangnya ada dan mereka melakukannya tanpa paksaan.

Jual beli yang barangnya tidak dapat diserahkan secara langsung oleh pihak penjual kepada pembeli misalnya jual beli rumah yang masih disewakan. Sehingga pembeli tidak dapat segera menempati atau merenovasi rumah tersebut, karena rumah tersebut masih dalam masa sewa dan pembeli harus menunggu sampai masa sewanya habis.

---

[7] Ibid. h. 125-126

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

Hal tersebut seperti yang terjadi pada kasus jual beli rumah yang ada di Wonokromo SS baru gang III Surabaya. Dimana rumah tersebut masih disewa dan akan habis masa sewanya 2 tahun yang akan datang, tetapi oleh pemilik rumah, rumah tersebut dijual.

Pada awalnya pihak pembeli melakukan usaha agar pihak penyewa mau pindah dari rumah tersebut dengan cara dan mencari rumah tempat tinggal yang baru. Pembeli melakukan musyawarah dengan pihak penjual dan penyewa untuk mencari jalan yang terbaik. Pembeli mau memberikan ganti rugi masa sewa yang belum habis seharga penyewa menyewa rumah tersebut, kepada penyewa agar pihak penyewa mau pindah.

Dalam kasus ini, tokoh agama Islam yang ada di sekitar daerah tersebut berpendapat bahwa jual beli rumah yang masih disewakan tersebut sah, dengan alasan barangnya ada dan tidak akan berkurang, pihak pembeli dan penjual pun melakukannya dengan suka sama suka tanpa paksaan. Meskipun barangnya tidak dapat diserahkan secara langsung yang ditakutkan adanya unsur penipuan, pada akhir masa sewanya habis rumah tersebut juga diserahkan kepada pembeli.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang " Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah yang Masih Di Sewakan Di Wonokromo Surabaya".

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

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana deskripsi kasus jual beli rumah yang masih disewakan di Wonokromo Surabaya?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap jual beli rumah yang masih disewakan di Wonokromo Surabaya?

C. Kajian Pustaka

Penelitian mengenai sewa-menyewa pernah dilakukan sebelumnya oleh Izzatun Nurainiyah fakultas Syariah jurusan Muamalah, IAIN Sunan Ampel Surabaya, angkatan 2001, dengan judul : " Studi Komperatif Hukum Islam dan Hukum Perdata Tentang Status Bangunan Diatas Tanah Sewa Studi Kasus Pembangunan Wartel Barokah di Desa Tanjung Kenongo Pacet Mojokerto ". Penulis meneliti tentang status bangunan wartel yang berada di atas tanah sewa setelah masa sewanya habis menurut hukum Islam dan hukum perdata di Desa Tanjung Kenongo Pacet Mojokerto.

Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian yang dilakukan oleh Izzatun Nurainiyah yaitu terletak pada lokasi penelitian dan sudut pandang penelitian, kalau penelitian Izzatun difokuskan pada status bangunan diatas

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

tanah sewa ketika masa sewa nya telah habis. Sedangkan penelitian yang dilakukan penulis difokuskan pada jual beli rumah yang masih disewakan.

D. Tujuan Penelitian

Terkait dengan rumusan masalah di atas, maka tujuan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui deskripsi jual beli rumah yang masih di sewakan di Wonokromo Surabaya.
2. Untuk mengetahui analisis hukum Islam tentang jual beli rumah yang masih disewakan.

E. Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan :

1. Kegunaan Teoritis

Untuk menambah pengetahuan tentang jual beli, sebagai bahan membandingkan teori yang diperoleh di perkuliahan pada lapangan pekerjaan yang sesungguhnya.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai bahan pertimbangan dalam melakukan transaksi jual beli maupun sewa menyewa.

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

F. Definisi Operasional

1. Tinjauan : Hasil meninjau, pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari), atau perbuatan meninjau.[8]
2. Hukum Islam : Seperangkat aturan berdasarkan wahyu Allah SWT dan sunnah Rasul tentang tingkah laku manusia yang diakui, berlaku, dan bersifat mengikat bagi semua orang yang apabila dilanggar akan mendapat dosa..[9]
3. Jual beli : Tukar menukar barang dengan barang atau dengan alat penukaran yang sah.
4. Sewa : mengambil manfaat dari benda atau barang orang lain dengan memberi ganti .
5. Wonokromo : kelurahan yang berada di wilayah surabaya.

G. Metode Penelitin

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan, penelitian dilakukan secara bertahap. Dengan cara mengakomodasi segala data yang yang telah dihimpun yang terkait dengan :

---

[8] Departemen pendidikan Nasional, Kamus besar Bahasa Indonesia, h. 1198
[9] Masjfuk Zuhdi, Studi Islam Muamalah, Jilid III, h. 9

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

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di kelurahan Wonokromo SS Baru gang III Wonokromo Surabaya.

2. Obyek Penelitian

Obyek dari penelitian ini adalah jual beli rumah yang masih disewakan di Wonokromo Surabaya.

3. Data yang Digali

Data yang dapat digali dalam penelitian ini adalah :

a. Data tentang jual beli rumah yang masih disewakan di kelurahan Wonokromo Surabaya.

b. Data tentang pendapat masyarakat sekitar tentang jual beli rumah yang masih di sewakan.

4. Sumber Data

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan, secaraa umum sumber datanya dikelompokkan menjadi tiga, yaitu :

a. Sumber Data Primer meliputi :

- Pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi antara lain penjual, pembeli dan penyewa yang ada di Wonokromo SS Baru gang III Surabaya.
- Wawancara masyarakat sekitar rumah yang dijual

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. Sumber Data Sekunder meliputi :

Kitab-kitab atau buku-buku yang terkait dengan jual beli maupun sewa menyewa di antaranya :

- Hasan M Ali, Berbagai Macam Transaksi dalam Islam, "*Fiqih Muamalat*"
- Syafe'i Rahmat, *Fiqih Muamalah*
- Zuhdi Masyfuk, *Masail Fiqhiyah*
- Rusy Ibnu, *Bidayatul Mujtahid 4*
- Setiawan, *fiqih aktual*
- Suhendi hendi, *Fiqih Muamalah.*
- Kamal Mustafa dkk, *Fiqih Islam.*
- Shiddiqy hasbi ash, *Hukum-hukum fiqih Islam*

c. Sumber Data Tersier meliputi :

Buku tentang *Ensiklopedi* hukum Islam, dan kamus bahasa.

5. Teknik Penggalian Data

Teknik penggalian data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara, yaitu :

- Observasi yaitu melakukan pengamatan langsung dilapangan, agar diperoleh data yang akurat dan *valid* untuk penyusunan penelitian.

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

- Interview yaitu wawancara langsung dengan pihak penjual, pembeli dan penyewa rumah tersebut dan para tokoh agama Islam.
- Studi dokumenter yaitu metode pengumpulan data dari dakumen-dokumen yang berkaitan dengan kasus jual beli rumah tersebut.

6. Metode Analisis Data

Metode analisis data menggunakan metode Diskriptif analisis. Data yang berhasil dikumpulkan selanjutnya dianalisis dengan hukum Islam secara kualitatif dengan menggunakan pola pikir induktif yakni metode yang berdasarkan data yang bersifat khusus kemudian ditarik pada permasalahan yang lebih umum.

H. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam skripsi ini, mencakup lima bab atau pembahasan, yaitu :

Bab I Pendahuluan yang didalamnya mencakup latar belakang masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab II Landasan teori yang berisi tinjauan umum tentang jual beli yang meliputi: pengertian jual beli, dasar hukum jual beli, syarat dan rukun jual beli, dan landasan umum tentang sewa menyewa yang meliputi

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

: pengertian sewa menyewa, dasar hukum sewa menyewa, syarat dan rukun sewa menyewa.

Bab III Penyajian data yang berisi tentang gambaran umum kelurahan Wonokromo, deskripsi jual beli rumah yang masih disewakan dan persepsi tokoh agama Islam terhadap jual beli rumah yang masih disewakan.

Bab IV Analisis, yang berisi tentang analisis data tentang jual beli rumah yang masih di sewakan, persepsi tokoh agama Islam terhadap jual beli rumah yang masi di sewakan.

Bab V merupakan penutup yang berisi kesimpulan dan saran.

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

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Jual Beli Dalam Islam

1. Pengertian Jual Beli Dalam Islam

Secara Bahasa jual beli berarti pertukaran mutlak yang berasal dari kata *al- ba'i* "jual" dan *asy-syira* "beli". Menurut Istilah Islam jual beli adalah pertukaran harta tertentu dengan harta lain berdasarkan keridhaan antara keduanya. Atau dengan pengertian lain memindahkan hak milik dengan hak milik lain berdasarkan persetujuan dan hitungan materi.[10]

Jual beli adalah tukar menukar sesuatu yang diingini dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat.[11]

Jual beli ialah pertukaran harta atas dasar saling merelakan atau memindahkan hak milik dengan ganti yang dapat dibenarkan.[12]

Menurut etimologi jual beli diartikan :

مُقَابَلَةُ الشَّيْءِ بِالشَّيْءِ

"pertukaran sesuatu dengan sesuatu (yang lain)"

---

[10] Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah jilid 4*, h. 120-121
[11] M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, h. 113
[12] Mustafa Kamal dkk, *fiqih Islam*, h. 355

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

Adapun jual beli menurut terminologi, para ulama berbeda pendapat dalam mendifinisikannya, antara lain :

a. Menurut Ulama Hanafiyah :

مُبَادَلَةُ مَالٍ بِمَالٍ عَلَى وَجْهٍ مَخْصُوْصٍ

"pertukaran harta (benda) dengan harta berdasarkan cara khusus (yang dibolehkan)"

b. Menurut Imam Nawawi dalam *al-Majmu'* :

مُقَابَلَةُ مَالٍ بِمَالٍ تَمْلِكاً

"Pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan"

c. Menurut Ibnu Qudamah dalam kitab *Al-Mugni* :

مُبَادَلَةُ الْمَالِ بِالْمَالِ تَحْلِكاً وَتَمْلُكاً

"Pertukaran harta dengan harta, untuk saling menjadikan milik"[13]

Sedangkan menurut ulama Malikiyah jual beli dibedakan menjadi 2 macam, yaitu jual beli yang bersifat umum dan jual beli yang bersifat khusus.

Jual beli dalam arti umum ialah suatu perikatan tukar menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan dan kenikmatan. Perikatan adalah akad yang mengikat kedua belah pihak. Tukar menukar yaitu salah satu

[13] Rahmat Syafe'I, *Fiqih Muamalah*, h. 73-74

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

pihak menyerahkan ganti penukaran atas sesuatu yang ditukarkan oleh pihak lain. Dan sesuatu yang bukan manfaat ialah bahwa benda yang ditukarkan adalah dzat (berbentuk), ia berfungsi sebagai objek penjualan, jadi bukan manfaatnya atau bukan hasilnya.

Jual beli dalam arti khusus ialah ikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tarik, penukarannya bukan emas dan bukan pula perak, bendanya dapat direalisir dan ada seketika (tidak ditangguhkan), tidak merupakan utang baik barang itu ada dihadapan si pembeli maupun tidak, barang yang sudah diketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.[14]

Dari beberapa definisi yang dikemukakan diatas, jual beli dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

a. Pertukaran harta antara dua pihak atas saling suka rela.
b. Memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan yaitu berupa alat tukar yang diakui sah dalam lalu lintas pergadangan.[15]

2. Dasar Hukum Jual Beli

Dasar Hukum jual beli ada didalam al Qur'an, Sunnah dan ijma'

a. Al Qur'an

[14] Hendi suhendi, *Fiqh Muamalah*, h. 69-70
[15] Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum perjanjian dalam Islam*,h.33

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

Dasar hukum jual beli dalam al-Qur'an antara lain terdapat dalam :

Surat al Baqarah ayat 275 yang berbunyi

ٱلَّذِينَ يَأْكُلُونَ ٱلرِّبَوٰاْ لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ ٱلَّذِى يَتَخَبَّطُهُ ٱلشَّيْطَٰنُ مِنَ
ٱلْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوٓاْ إِنَّمَا ٱلْبَيْعُ مِثْلُ ٱلرِّبَوٰاْ ۗ وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلْبَيْعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْ ۚ فَمَن
جَآءَهُۥ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِۦ فَٱنتَهَىٰ فَلَهُۥ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُۥٓ إِلَى ٱللَّهِ ۖ وَمَنْ عَادَ فَأُوْلَٰٓئِكَ
أَصْحَٰبُ ٱلنَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَٰلِدُونَ

Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan, dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya. [16]

Al Baqarah ayat 282

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلَىٰٓ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَٱكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب
بَّيْنَكُمْ كَاتِبٌۢ بِٱلْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَن يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ ٱللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُبْ
وَلْيُمْلِلِ ٱلَّذِى عَلَيْهِ ٱلْحَقُّ وَلْيَتَّقِ ٱللَّهَ رَبَّهُۥ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْـًٔا ۚ فَإِن كَانَ ٱلَّذِى
عَلَيْهِ ٱلْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَن يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُۥ بِٱلْعَدْلِ ۚ

[16] Depag RI, *Al-qur'an dan terjemahnya*, h. 69

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

وَٱسْتَشْهِدُوا۟ شَهِيدَيْنِ مِن رِّجَالِكُمْ ۖ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَٱمْرَأَتَانِ مِمَّن
تَرْضَوْنَ مِنَ ٱلشُّهَدَآءِ أَن تَضِلَّ إِحْدَىٰهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَىٰهُمَا ٱلْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا يَأْبَ
ٱلشُّهَدَآءُ إِذَا مَا دُعُوا۟ ۚ وَلَا تَسْـَٔمُوٓا۟ أَن تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰٓ أَجَلِهِۦ ۚ
ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِندَ ٱللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَٰدَةِ وَأَدْنَىٰٓ أَلَّا تَرْتَابُوٓا۟ ۖ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً
حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ۗ وَأَشْهِدُوٓا۟ إِذَا
تَبَايَعْتُمْ ۚ وَلَا يُضَآرَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِن تَفْعَلُوا۟ فَإِنَّهُۥ فُسُوقٌۢ بِكُمْ ۗ وَٱتَّقُوا۟ ٱللَّهَ ۖ
وَيُعَلِّمُكُمُ ٱللَّهُ ۗ وَٱللَّهُ بِكُلِّ شَىْءٍ عَلِيمٌ

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah[179] tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau Dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua oang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu

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

kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu.[17]

An-Nisa' ayat 29

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. [18]

b. As-Sunnah

مَئِلَ النَّبِيُّ صلى الله عليه وسلم اَيُّ الْكَسْبِ اطيَبُ؟ فَقَالَ : عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُوْرٍ (رواه البزار وصححه الحاكم عن رفاعة ابن الرافع)

"*Nabi SAW ditanya tentang mata pencaharian yang paling baik, beliau menjawab, "seorang bekerja dengan tangannya dan setiap jual beli yang mabrur.*" (HR.Bajjar, Hakim menyahihkannya dari Rifa'ah Ibn Rafi'"') [19]

Maksud Mabrur dalam hadis di atas adalah jual beli yang di ridhai Allah, jual beli yang terhindar dari usaha tipu menipu dan merugikan orang lain.

وَاِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه البيهقى وابن ماجه)

---

[17] *Ibid*,h. 70
[18] *Ibid*, h. 122
[19] Rahmad Syafi'I, *Fiqih muamalah*, h. 75

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

"Jual beli harus dipastikan harus saling meridhai"[20]

c. *Ijma'*

Para ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai dengan barang atau benda yang dibutuhkan oleh manusia guna memenuhi kebutuhan hidupnya.

3. Rukun dan syarat jual beli

Rukun dan syarat jual beli adalah sebagai berikut:

1. Penjual dan pembeli

Adapun syarat dari penjual dan pembeli

a. Berakal, orang yang gila atau bodoh tidak sah jual belinya, hal ini dimaksudkan agar ia tidak terkecoh.

b. Dengan kehendak sendiri (bukan dipaksa).

c. Tidak *mubazir* (pemboros), sebab orang yang *Mubazir* itu ditangan walinya. Firman Allah dalam surat An Nisa' ayat 5

[20] *Ibid.* h. 75

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

وَلَا تُؤْتُوا۟ ٱلسُّفَهَآءَ أَمْوَٰلَكُمُ ٱلَّتِى جَعَلَ ٱللَّهُ لَكُمْ قِيَـٰمًا وَٱرْزُقُوهُمْ فِيهَا وَٱكْسُوهُمْ وَقُولُوا۟ لَهُمْ قَوْلًا مَّعْرُوفًا

"dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka kata-kata yang baik". [21]

Maksud dari surat an-Nisa' ayat 5 adalah Orang yang belum sempurna akalnya ialah anak yatim yang belum balig atau orang dewasa yang tidak dapat mengatur harta bendanya.

d. *Balig* (berumur 15 tahun ke atas/dewasa). Anak kecil tidak sah jual belinya. Hal ini dikarenakan anak kecil belum memahami tentang jual beli dan dikhawatirkan terjadinya penipuan dalam transaksi jual belinya.

2. *Shighat* (Ijab Qabul)

Ijab adalah perkataan penjual dan Qabul adalah ucapan si pembeli. Sedangkan yang dimaksud dengan *Shighat* (ijab qabul) adalah ucapan kedua belah pihak (penjual dan pembeli) pada waktu melakukan akad.

Sighat (ijab qabul) menurut sebagian ulama harus memenuhi beberapa syarat, yaitu:

---

[21] Depag RI, *al-Qur'an dan terjemahnya*, h. 115

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. Keadaan ijab dan qabul berhubungan. Artinya, salah satu dari keduanya pantas menjadi jawaban dari yang lain dan belum berselang lama.

b. Makna keduanya hendaklah mufakat (sama) walaupun lafaz keduanya berlainan.

c. Keduanya tidak disangkutkan dengan urusan yang lain, seperti katanya, "kalau saya jadi pergi, saya jual barang ini sekian."

d. Tidak berwaktu, sebab jual beli berwaktu, seperti sebulan atau setahun tidak sah.

3. *Ma'qud 'alaih* (benda atau barang)

Ma'qud 'alaih (benda atau barang) adalah obyek dari kegiatan jual beli. Benda yang diperjual belikan harus memenuhi beberapa syarat, antara lain

a. Suci, Barang najis tidak sah dijual dan tidak boleh dijadikan uang untuk dibelikan. Sesuai dengan sabda Rasulullah SAW

عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللهِ قَالَ رَسُوْلُ اللهِ صلى الله عليه وسلم اِنَّ اللهَ وَرَسُوْلَهُ حَرَّمَ الْبَيْعَ الْخَمْرِ وَالْمَيْتَةِ وَالْخِنْزِيْرِ وَالاَصْنَامِ فَقِيْلَ رَسُوْلَ اللهِ صلى الله عليه وسلم اَرَاَيْتَ شُحُوْمِ الْمَيْتَةِ فَاَنَّهَا تُطْلَى بِهَا السُّفُنُ وَتُدْهَنُ بِمَا الْجُلُوْدُ وَيَسْتَصْبِحُ بِهَا النَّاسُ قَالَ لاَ هُوَ حَرَامٌ قَاتَلَ اللهُ الْيَهُوْدَ اِنَّ اللهَ لَمَّا حَرَّمَ عَلَيْهِمْ شُحُوْمَهَا حَمَلُوْهُ ثُمَّ بَاعُوْهُ فَاَكَلُوْا ثَمَنَهُ

"Dari Jabir bin Abdullah, Rasulullah Saw berkata : " Sesungguhnya Allah dan Rasul-Nya telah mengharamkan menjua arak dan bangkai,

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

begitu juga babi dan berhala." Pendengar bertanya 'bagaimana dengan lemak bangkai, Ya Rasulullah ? karena lemak itu berguna buat cat perahu, buat minyak kulit, dan buat minyak lampu." Jawab beliau, "Tidak mengharamkan lemak bangkai, mereka hancurkan lemak itu sampai menjadi minyak, kemudian mereka jual minyaknya , lalu mereka makan uangnya ' (sepakat ahli hadist) . [22]

b. Ada manfaatnya, tidak boleh menjual suatu barang yang tidak ada manfaatnya. Dilarang pula mengambil tukarannya karena hal itu termasuk dalam arti menyia-nyiakan (memboroskan) harta yang terlarang dalam kitab Suci.

Firman Allah Swt dalam Surat al- Isro' ayat 27

إِنَّ ٱلْمُبَذِّرِينَ كَانُوٓا۟ إِخْوَٰنَ ٱلشَّيَٰطِينِ ۖ وَكَانَ ٱلشَّيْطَٰنُ لِرَبِّهِۦ كَفُورًا

"Sesungguhnya pemboros-pemboros itu adalah saudara-saudara syaitan dan syaitan itu adalah sangat ingkar kepada Tuhannya". [23]

c. Barang tersebut diketahui oleh si penjual dan pembeli, zat, bentuk, kadar (ukuran), dan sifatnya jelas sehingga antara keduanya tidak akan terjadi kecoh- mengecoh.

d. Milik seseorang. Barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang, tidak boleh diperjual belikan, seperti memperjual belikan ikan dilaut, emas dalam tanah, karena ikan dan emas itu belum dimiliki penjual.

---

[22] Sulaiman Rasjid. *fiqih Islam* , h. 280
[23] Depag RI, *Al-qur'an dan terjemahnya*, h. 28

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. Barang tersebut dapat diserahkan pada saat akad berlangsung, atau pada waktu yang telah disepakati bersama ketika akad berlangsung.[24]

B. Sewa Menyewa

1. Pengertian sewa-menyewa

Menurut etimologi, sewa-menyewa berasal dari bahasa arab *ijarah* yang artinya menjual manfaat.

Ijarah dapat diartikan sebagai sewa-menyewa yaitu mengambil manfaat dari barang dan dapat pula diartikan sebagai upah mengupah yaitu mengambil manfaat tenaga manusia, [25]. Sewa menyewa biasanya digunakan untuk benda, misalnya menyewa rumah untuk tempat tinggal, sedang upah digunakan untuk tenaga, misalnya para pegawai dibayar gajinya (upahnya) sebulan sekali.

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian atau kesepakatan di mana penyewa harus membayarkan atau memberikan imbalan atau manfaat dari benda atau barang yang dimiliki oleh pemilik barang yang dipinjamkan.

Sewa-menyewa adalah akad atas manfaat, atau dengan kata lain, jual beli jasa.

---

[24] M. Ali Hasan, *Berbagai macam transaksi dalam Islam*, h. 123-124
[25] Rachmat Syafe'I, Fiqih Muamalah, h. 121-122

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

Sedangkan pengertian sewa-menyewa menurut terminologi syara', para ulama berbeda pendapat dalam mendifinisikan sewa-menyewa.

a. Ulama Hanafiyah, sewa menyewa didifinisikan " akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti."

b. Ulama Asy-Sysfi'iyah, mendifinisikan sewa-menyewa sebagai "akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu."

c. Ulama Malikiyah dan Hanabilah, mempunyai pendapat yang sama dalam mendifinisikan sewa-menyewa, yaitu "menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti."[26]

2. Dasar hukum sewa-menyewa

Dasar hukum diperbolehkannya sewa-menyewa terdapat dalam Al-Qur'an, As-sunnah, dan Ijma'. Dalam al-Qur'an terdapat dalam surat Thalaq ayat 6

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنتُم مِّن وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَآرُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُواْ
عَلَيْهِنَّ ۚ وَإِن كُنَّ أُوْلَٰتِ حَمْلٍ فَأَنفِقُواْ عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ ۚ فَإِنْ

[26] Ibid, h. 121-122

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

أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَـَٔاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۖ وَأْتَمِرُوا۟ بَيْنَكُم بِمَعْرُوفٍ ۖ وَإِن تَعَاسَرْتُمْ

فَسَتُرْضِعُ لَهُۥٓ أُخْرَىٰ

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

QS. Al-Qashash ayat 26-27

قَالَتْ إِحْدَىٰهُمَا يَـٰٓأَبَتِ ٱسْتَـْٔجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ ٱسْتَـْٔجَرْتَ ٱلْقَوِىُّ ٱلْأَمِينُ

﴿٢٦﴾ قَالَ إِنِّىٓ أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ٱبْنَتَىَّ هَـٰتَيْنِ عَلَىٰٓ أَن تَأْجُرَنِى ثَمَـٰنِىَ

حِجَجٍ ۖ فَإِنْ أَتْمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِندِكَ ۖ وَمَآ أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ ۚ

سَتَجِدُنِىٓ إِن شَآءَ ٱللَّهُ مِنَ ٱلصَّـٰلِحِينَ ﴿٢٧﴾

"salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".(27).Berkatalah Dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun Maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, Maka aku tidak hendak memberati kamu. dan kamu insya Allah akan mendapatiku Termasuk orang- orang yang baik".

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

As-Sunnah

أُعْطُوْا الأَجِيْرَ أَجْرَهُ قَبْلَ اَنْ يَّجِفَ عُرُقُهُ

"Berikanlah upah orang sewaan sebelum kering keringatnya"

كُنَّا نُكْرِى الأَرْضَ بِمَا عَلَى السُّوَا فِى مِنَ الزَّرْيْحِ فَنَهَى رَسُوْلُ اللهِ صَلَى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَمْ ذَلِكَ وَاَمَرَنَا بِذَهَبٍ اَوْ وَرَقٍ (رواه احمد و ابو داود)

"Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang mas atau perak".

Ijma'

Umat Islam pada masa sahabat telah berijma' bahwa *ijarah* (sewa-menyewa) dibolehkan sebab bermanfaat bagi manusia. [27]

3. Rukun dan syarat sewa menyewa

Rukun dan syarat sewa-menyewa (*ijaroh)* adalah sebagai berikut :

a. *Mu'jir* dan *Musta'jir*

Yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa. *Mu'jir* adalah orang yang menyewakan, *Musta'jir* adalah orang yang menyewa. Adapun syarat *Mu'jir* dan *Musta'jir* adalah sebagai berikut :

1. Baligh

[27] Rachmat Syafe'I, Fiqih Muamalh, h. 124

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

2. Berakal
3. Cakap melakukan *Tasharruf* (mengendalikan harta) tidak mubazzir (boros)
4. Saling meridhai

Sebagaimana firman Allah surat An-Nisa 29

يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka[28]

5. Mengetahui manfaat dari barang yang diakadkan dengan sempurna agar tidak terjadi perselisihan

b. Shighat (ijab kabul) antara *mu'jir* dan *musta'jir*

Yaitu ucapan kedua belah pihak yang melakukan akad sewa-meyewa, misalnya : "aku sewakan mobil ini kepadamu setiap hari Rp 100.000, maka *musta'jir* menjawab "aku terima sewa mobil tersebut dengan harga demikian setiap hari "

c. Ujrah,

Disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak yang melakukan akad, berupa harta tetap yang daapat diketahui, tidak boleh

[28] Depag RI, *Al Qur'an dan Terjemahnya,* h. 122

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

sejenis dengan barang manfaat dari ijarah, seperti upah menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut.

d. Barang yang disewakan.

Barang yang disewakan harus memenuhi beberapa syarat yaitu :

1. Hendaklah barang yang dijadikan obyek akad sewa-menyewa dapat digunakan (memiliki manfaat)
2. Hendaklah barang yang dijadikan obyek akad sewa-menyewa dapat diserahkan kepada penyewa.
3. Manfaat benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara' bukan hal yang dilarang (diharamkan)
4. Benda yang disewakan disyaratkan kekal 'ain (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.[29]

4. Batalnya dan berakhirnya sewa-menyewa (ijarah)

sewa-menyewa (ijarah) merupakan jenis akad lazim, yaitu akad yang tidak membolehkan adanya fasakh pada satu pihak, karena ijarah merupakan akad pertukaran, kecuali bila didapati hal-hal yang mewajibkan fasakh.

Sewa-menyewa (ijarah) akan batal (fasakh) bila ada hal-hal sebagai berikut :

a. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.

[29] Hendi Suhendi, Fiqih Muamalah, h. 117-118

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. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya
c. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan.
d. Menurut Hanafiyah, boleh fasakh sewa-menyewa (ijarah) dari salah satu pihak seperti yang menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan memfasakhkan sewaan itu.[30]

Menyewa barang tertentu misalnya menyewa rumah, masa sewa rumah itu akan habis dengan robohnya rumah tersebut atau habisnya masa yang dijanjikan. Sekiranya barang yang disewakan tersebut dijual oleh orang yang menyewakan, akad sewa-menyewanya tidak batal, melainkan diteruskan sampai masa sewanya habis. Hanya yang menyewa hendaklah berhubungan langsung dengan orang yang membeli rumah tersebut.

Pembayaran uang sewa diberikan pada waktu melakukan akad sewa, kecuali bila dalam akad ditentukan lain, manfaat barang yang disewakan mengalir selama penyewaan berlangsung. Bila ada kerusakan pada barang yang disewa, maka yang bertanggung jawab adalah pemilik barang *(Mu'jir)* orang yang menyewakan barang tersebut dengan syarat kerusakan barang yang disewa bukan akibat dari kelalaian penyewa. Dan apabila kerusakan

[30] Ibid, h. 122

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

barang yang disewa akibat kelalaian penyewa, maka yang bertanggung jawab adalah *Musta'jir* (orang yang menyewa) itu sendiri.

Jika *ijarah* telah berakhir, penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang tersebut dapat dipindahkan ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya, dan jika bentuk barang tersebut adalah benda tetap, ia wajib menyerahkan kembali dalam keadaan kosong, jika barang itu tanah ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman kecuali bila ada kesulitan untuk menghilangkannya.

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

BAB III

Praktek Jual Beli Rumah Yang Masih Disewakan di Wonokromo Surabaya

A. Gambaran Umum Kelurahan Wonokromo Surabaya

1. Keadaan Geografis

Wilayah kelurahan Wonokromo merupakan salah satu Kelurahan yang ada di kota Madya Surabaya dengan jarak tempuh ke ibu kota kabupaten terdekat 10 Km. kelurahan Wonokromo memiliki ketinggian tanah kurang lebih 14 meter dari permukaan laut dengan tingkat kesuburan tanah sedang, yang memiliki luas 104 ha. Dan bentang lahan berupa daratan 104 ha serta curah hujan kurang lebih 0.5'.

Wilayah kelurahan Wonokromo memiliki luas 101,08 ha yang masuk dalam kategori wilayah pemukiman umum 80 ha. Tempat olah raga berupa lapngan bola voly dan basket 0,08 ha. Untuk bangunan seluas 21 ha dengan rincian sebagai berikut : sebagai perkantoran 4 ha, pasar 1,5 ha, pertokoan 8,5 ha, sekolah 3 ha, dan jalan 4 ha.

Adapun batas-batas wilayah kelurahan Wonokromo adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : kelurahan Sawonggaling kecamatan Wonokromo

Sebelah Timur : kelurahan Jagir kecamatan Wonokromo

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

Sebelah selatan : kelurahan Ketintang kecamatan Jambangan

Sebelah barat : kelurahan ketintang kecamatan Jambangan[31]

2. Keadaan Demografis

Kelurahan Wonokromo memiliki 8 RW. Berdasarkan data terakhir 2008 jumlah penduduk di wilayah kelurahan Wonokromo secara keseluruhan sebeasar39806 jiwa dengan rincian adalah sebagai berikut [32]:

Penduduk berdasarkan jenis kelamin

No	Jenis kelamin	Jumlah
1.	Perempuan	19731
2.	Laki-laki	20075
3.	Kepala Keluarga	7787 KK
	jumlah	39806

Sumber daya alam yang terdapat di wilayah kelurahan Wonokromo belum dapat dimaksimalkan dengan baik, hal ini terbukti dengan tidak adanya penduduk yang mengelola suatu usaha dibidang Perikanan, Pertanian, dan Perkebunan, sementara di bidang peternakan, hanya ada satu orang yang berupa peternakan kambing dengan jumlah kambing yang

[31] Data diperoleh dari data yang ada di kelurahan pada tanggal 20 Agustus 2009
[32] Ibid

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

dimiliki 10 ekor. Kemudian usaha industri kecil berupa kerajinan rumahan dijalankan hanya oleh 20 orang.

3. Keadaan Sosial, Ekonomi, Pendidikan dan Agama

Kondisi sosial masyarakat di kelurahan Wonokromo cukup baik, karena selama ini mereka memiliki jiwa kekeluargaan yang memang tertanam dan terbangun sejak lama antara warga yang satu dengan warga yang lain baik dari pihak bapak-bapak, ibu-ibu maupun para remaja atau anak-anak muda. Hal ini terbukti ketiak ada kegiatan kerja bakti masal mereka saling bergotong royong untuk membersihkan kampong mereka.

Tingkat keamanan yang ada di kelurahan Wonokromo juga masih dapat terkontrol dengan baik, meskipun banyak kabar dari luar yang mengatakan Wonokromo memiliki tingkat kriminalitas yang cukup ringgi, akan tetapi dalam kenyataannya itu bukanlah seratus persen benar. Memang banar masih terdapat kriminalitas di wilayah ini, akan tetapi tingkatanya masih relative rendah, dan pelakunya juga kebanyakan bukan warga Wonokromo melainkanwarga dari wilayah lain.

Adapun kondisi sosial lainnya yang terdapat dalam masyarakat Wonokromo dapat dijelaskan sebagai berikut :

a.Ekonomi

Kondisi ekonomi masyarakat Wonokromo bisa dikatakan sudah cukup baik karena kebanyakan dari mereka telah memiliki pendapatan

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

yang tetap. Hal ini dapat dilihat dari tiap-tiap keluarga yang memiliki fasilitas dalam memenuhi kebutuhan hidup baik yang berupa sandang, pangan, maupun papan. Semisal yang memiliki TV 9258, pemilik kendaraan roda 2 6523 KK, pemilik kendaraan roda 4 102 KK dan lain-lain.

Adapun kondisi bangunan rumah sebagai tempat tinggal mereka sudah cukup permanent yakni dengan bangunan yang bertembok 5250, rumah dengan kayu 10 dan rumah dari bambo sebanyak 3 bangunan.

Mayoritas pebnduduk Wonokromo mencari rizki dengan cara berwiraswasta atau berdagang baik dirumah sendiri maupun berdagang dipasar, tidak sedikit juga yang menjadi PNS yakni sebanyak 18768, yang menjadi ABRI 4363 orang, yang menjadi dokter sebanyak 10 orang, yang menjadi perawat sebanyak 4 orang, dan banyak lagi profesi lain-lainnya.

Akan tetapi sebenarnya mayoritas warga Wonokromo mencari rizki dengan berwiraswasta atau berdagang baik dirumah sendiri maupun berdagang di pasar Wonokromo yang merup[akan fasilitas yang tersedia di wilayah Wonokromo. Waktu mulai berdagang juga tidak pasti ada yang mulai berdagang pagi hari, ada yang sore hari, bahkan banyak juga yang berangkat berdagang pada malam hari karena banyak

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

juga masyarakat yang belanja kebutuhan sehari-hari pada malam hari, karena besok paginya harus berangkat kerja.

b. Pendidikan

Keadaan sosial pendiddikan di wilayah Wonokromo dapat dikatakan sudah cukup bagus, hal ini dapat dilihat dari data penduduk menurut tingkat pendidikannya baik pendidikan umum maupun pendidikan khusus, dintanya dapat diperinci sebagai berikut :

1. Penduduk usia 10 tahun keatas yang buta huruf sebanyak 5 orang
2. Penduduk yang tidak tamat SD/sederajat sebanyak 160 orang
3. Penduduk yang tamat SLTP/Sederajat sebanyak 1309 orang
4. Penduduk yang tamat SLTA/Sederajat sebanyak 13997 orang
5. Penduduk yang tamat SD/Sederajat sebanyak 3482 orang
6. Penduduk yang tamat S-3 sebanyak 12 orang
7. Penduduk yang tamat S-2 sebanyak 45 orang
8. Penduduk yang tamat S-1 270 orang
9. Penduduk yang tamat D-3 sebanyak 504 orang
10. Penduduk yang tamat D-2 sebanyak 403 orang
11. Penduduk yang tamat D-1 sebanyak 350 orang [33]

Adapun fasilitas pendidikan yang terdapat di wilayah Wonokromo adaalah sebagai berikut :

[33] Ibid

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

Sarana Pendidikan Formal

a.Universitas/perguruan tinggi ada 2 dengan kondisi yang sangat baik.

b. Taman Kanak-Kanak (TK) ada 2 dengan kondisi baik

c. SD/sederajat ada 2 dengan kondisi baik

d. SLTP/sederajat ada 2 dengan kondisi baik

e. SLTA/sederajat ada 2 dengan kondisi yang baik

Sarana Pendidikan Ketrampilan

a.Tempat kursus menjahit ada 2 dalam kondisi baik

b. Tempat kursus Kom[uter ada 2 dalam kondisi baik

c. Tempat kursus bahasa ada 2 dalam kondisi baik [34]

Dari beberapa data yang telah diuraiakan tersebut dapat disimpulkan bahwa hampir semua penduduk kelurahan Wonokromo adalah orang yang pernah merasakan dunia pendidikan, sehingga dapat dikatakan bahwa masyarakat Wonokromo bukanlah masyarakat yang kolot yang hanya bisa ikut-ikutan saja tanpa mengetahui alas an dari segala sesuatu, khususnya yang terkait dengan tradisi yang ada di di eilayah tersebut.

c.Keagamaan

Mayoritas masyarakat Wonokromo beragama Islam, ada juga yang beragama Kristen. Kebanyakan masyarakat Wonokromo yang beraga Kristen adalah masyarakat keturunan Cina yang juga ikut

[34] Ibid

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

mencari kebutuhan hidup sehari-hari diwilayah Wonokromo dengan berwiraswasta, kebanyakan dari mereka membuka rumah toko (ruko) dan kebanyakan dari mereka masih sulit untuk berinteraksi dengan masyarakat pribumi sehingga tidak jarang terjadi sedikit perselisihan anta penduduk pribumi dengan orang-orang keturunan cina dikarenakan kurangnya interaksi antara kaduanya.

Adapun tempat ibadah yang ada di wilayah Wonokromo berdasarkan data yang masuk di kelurahan Wonokromo adalah sebagai berikut :

a. Terdapat 2 masjid dalam kondisi baik

b. Terdapat 5 mushalla/langgar dalam kondisi baik

c. Terdapat 2 Gereja yang dalam kondisi baik[35]

Tempat-tempat Ibadah tersebut merupakan tempat-tempat Ibadah yang ada dalam data di kelurahan Wonokromo, dalam dalam kenyataannya setelah penulis melakukan observasi langsung dikelurahan Wonokromo penulis mendapat kenyataan bahwa sebenarnya masih banyak banguna-bangunan kecil milik warga yang digunakan sebagai tempat iabadah yakni sebagai Mushalla artinya sering digunakan untuk kegiatan kagamaan.

---

[35] Ibid

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

Adapun kegiatan-kegiatan keagamaan yang ada di wilayah keluraha Wonokromo antara lain sebagai berikut :

a.Pengajian rutin yang dilakukan setipa du minggu sekalim tepatnya pada hari Jum'at dan Ahad setehah Sholat Isya' di masjid Rahmatullah.

b. Shalat Tasbih dan Shalat Hajat yang dilaksanakan satu bulan sekali tepatnya pada hari Senin akhir bulan di masjid Rahmatullah.

c. Baca Sholawat (dziba'an) yang dilaksanakan seminggu sekali pada hari selaswa di Masjid rahmatullah.

d. Khotmil Qur'an yang dilaksanakan setiap hari kamis kliwon di Masjid Rahmatullah.

e. Istighosah yang dilaksanakan setiap dua minggu sekali pada acara padang bulanan, yang dilaksanakan di langgar Dawatul Pulo Tegalsari

f. Yasinan, Tahlilan dan Hadrah yang dilaksanakan seminggu sekali pada hari kamis, adapun tempat pelaksanaannya adalah dirumah warga yang tergabung dalam Jam'iyah Yasin dan Tahlil, yang sesuai denganjadwal yang ditetapkan, dan lain-lain.

Dari data-data mengenai kegiatan umat Muslim di wilayah Wonokromo sebagimana diuraikan tersebut diatas, maka dapat dikatakan bahwa penduduk Kelurahan Wonokromo merupakan

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

masyarakat *Religius* meskipun tidak semua warga mengikuti kegiatan keagamaan tersebut diatas.

Karena seringnya warga Wonokromo berkumpul dalam melaksanakan kegiatan-kegiatan keagamaan, maka secara tidak langsung terbentuk ikatan emosional yang kuat antara warga yang satu dengan warga yang lain sehingga terciptalah sikap toleransi dan saling menyayangi,serta saling memiliki diantara mereka.

Seperti ketika ada warga yang mempunyai hajatan, misanya pernikahan maka masyarakan sekitar akan memberikan bantuan semaksimal mungkin untuk dapat melaksanakan hajatan tersebut. Atau ketika ada warga yang mengalami kesulitan atau atau sedang ditimpa musibah, maka para tetangga akan berdatangan untuk memebrikan bantuan yang sedikit banyak dapat meringankan beban.

Aktifitas-aktifitas keagamaan tersebut diatas telah menjadi tradisi dan sampai saat ini masih berjalan sehingga dapat meningkatkan kenyamanan dalam setiap kegiatan. Mjeskipun aktifitas tersebut menurut pandangan dari luar dirasakan kurang tepat, tetapi bagi mereka selama kegiatan tersebut tidak melanggar Syariat Islam yang telah dijarkan, maka mereka tetap akan melaksanakannya.

Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa masyarakat yang tinggal di wilayah kelurahan Wonokromo merupakan masyarakat yang tergolong

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

sangat berpegang teguh terhadap apa yang telah dibawa oleh orang-orang tua mereka, sehingga dengan demikian bahwa baik buruknya segala bentuk kegiatan dalam masyarakat, tergantung pada masyarakat yang menjalankannya, sehjauh mana mereka dapat menerimanya dengan penuh ikhlas.

B. Diskripsi jual beli rumah yang masih disewakan

Tidak semua jual beli dihalalkan oleh Allah Swt. Jual beli yang tidak memenuhi syarat atau rukun jual beli akan mengakibatkan transaksi jual beli tersebut menjadi haram, dan Allah juga mengharamkan jual beli barang yang telah diharamkan oleh Allah Swt.diantaranya jual beli yang dilarang oleh Allah yaitu menjual barang yang bukan miliknya, menjual bangkai atau khamr (minuman yang memabukkan)dan lain sebagainya.

Jual beli rumah yang masih disewakan yang terjadi kelurahan Wonokromo SS Baru gang III tersebut adalah jual beli rumah yang masih disewakan. Pada mulanya pembeli tidak mengetahui adanya fakta yang seperti itu. Pembeli hanya melihat rumah tersebut dari luar saja, pembeli tidakmengetahui seluk beluk adanya rumah yang dijual tersebut masih disewakan. Pembeli baru mengetahuinya pada saat sudah dibayar dan sudah ada kesepakatan yang telah dibuat oleh kedua bela pihak dalam islam disebut ijab dan qabul.

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

Pembeli tidak bisa melakukan apapun yang bisa dilakukan hanyalah menunggu karena orang yang membeli rumah tersebut tidak mengerti soal hukum. Orang yang telah membeli tidak mempersoalkan rumah yang dibelinya kata beliau yang penting ada sertifikatnya dulu dan hak kepemilikikannya jatuh pada pada orang yang membelinya.

Rumah yang dijual tersebut tampak dari luar dalam kondisi yang baik namaun dalam kenyataan kondisi dalam rumah banyak sekali kekurangan-kekurangan atau kerusakan-kerusakan yang terdapat di daalam rumah tersebut. Hal ini tidak diketahui oleh pembeli karena pembeli hanya melihat kondisi rumah tersebut dari luarnya saja yang nampak bagus baru direnofasi.

Pada mulanya pembeli mengetahui informasi tenatang rumah yang dijual tersebut dari warga sekitar rumah yang dijual itu yang sekaligus bertindak sebagai penghubung antara penjual dan pembeli (makelar). Makelar tersebut mengatakan bahwa ruamah tersebut masih dalam keadaan bagus dan pembeli tidak usah melihat secara langsung dari dalam. Karena pembeli sudah percaya dengan apa yang dikatakan makelar tersebut, pembeli tidak melihat keadaan rumah dari dalam hanya dari luarnya saja, kebetulan pemilik rumah juga sedang tidak ada dirumah.

Sebelumnya pemilik rumah tersebut sudah pulang ke kampung halamannya. Oleh karena itu pembeli dan penjual hanya bertemu pada saat terjadi penawaran harga.

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

Didalam pembelian yang seperti ini pembeli juga tidak mengetahui jangka waktu rumah yang masih disewakan tersebut masih 2 tahun yang akan datang sedangkan keadaan rumah tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama. Dengan harga yang sangat mahal yakni 65 juta belum termasuk komisi makelarnya dan biaya- biaya lain seperi balik nama sertifikat yang diurus oleh pembeli sendiri. Dan penjual tidak mau mengeluarkan uang dari penjualan tersebut, penjual menerimah dengan harga tersebut bersih tanpa potongan biaya apapun.

. Pembeli merasa kecewa dengan jual beli yang seperti ini selain menghabiskan banyak waktu untuk menunggu masa sewanya habis yang masih kurang dua tahun dari akad pembelian, belum lagi waktu untuk renofasi rumah tersebut, padahal pembeli berkeinginan untuk cepat tinggal dirumah tersebut.

Pada awalnya pihak pembeli melakukan usaha agar pihak penyewa mau pindah dari rumah tersebut dengan cara dan mencari rumah tempat tinggal yang baru. Pembeli melakukan musyawarah dengan pihak penjual dan penyewa untuk mencari jalan yang terbaik. Pembeli mau memberikan ganti rugi masa sewa yang belum habis seharga penyewa menyewa rumah tersebut, kepada penyewa agar pihak penyewa mau pindah.

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

Namun usaha tersebut gagal karena penyewa menolak penawaran yang ditawarkan pembeli dengan alasan penyewa belum mendapat rumah sewaan yang baru.

Upaya yang lain di tempuh dengan cara mendatangi orang yang semula menjua rumah tesebut dan mengatakan bahwa rumah yang sudah dibeli mau ditempati secepatnya. penjual mengatakan sudah pernah berbicara dengan penyewa agar mau pindah dari rumah tersebut karena rumahnya sudah dijual kepada orang lain. Akan tetapi orang yang menyewa tetap mengatakan kalau belum menemukan tempat tinggal atau rumah sewaan.

Karena segala upaya yang dilakukan pembeli yang dibantu penjual gagal, pembeli akhirnya mau menerima dengan ikhlas menunggu sampai masa sewanya berakhir.

Dalam kasus jual beli rumah yang masih disewakan yang terjadi di kelurahan Wonokromo tersebut, penulis melakukan wawancara dengan beberapa tokoh masyarakat yang tinggal disekitar tempat rumah yang dijual itu.

Sebagian masyarakat mengatakan kalau jual beli tersebut sah meskipun barangnya belum dapat diserahkan secara langsung kepada pembeli.

Berdasarkan wawancara tersebut sebagian masyarakat yang bertempat tinggal disekitar rumah yang dijual mengatakan jual beli rumah yang masih disewakan sah selama penjual dan pembeli telah mengadakan kesepakatan

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

dan pembeli mau menerima bahwa rumah yang ia beli masih disewa. Mereka yang mengatakan bahwa jual beli rumah yang masih disewakan tersebut sah dengan alasan bahwa jual beli tersebut dilakukan secara sukarela tanpa adanya paksaan dari pihak manapun baik penjual maupun pembeli. Mereka melakukannya atas dasar suka sama suka dan telah ada kesepakatan antara penjual dan pembeli ketika melakukan akad bahwa barang tersebut masih disewakan dan baru dapat dimiliki pembeli secara penuh ketika masa sewa rumah tersebut telah habis.

Sebagian masyarakat lagi mengatakan bahwa jual beli rumah tersebut tidak sah. Sebagaimana wawancara yang dilakukan penulis dengan bapak Zakaria, beliau mengatakan bahwa dalam kasus jual beli rumah yang masih disewakan ini proses jual belinya tidak sah karena barang yang menjadi obyek jual beli (rumah) masih dalam masa sewa, akan tetapi apabila pembeli mau menerima dengan ikhlas maka jual beli tersebut tidak batal karena pihak pembeli mau menerima jual beli tersebut tanpa paksaan dari pihak manapun.[36]

Wawancara selanjutnya dilakukan penulis dengan bapak Mukri, Dalam wawancara ini narasumber mengatakan jual beli tersebut tidak sah hal ini ditakutkan adanya unsur penipuan sebab barang yang menjadi obyek jual beli tidak dapat diserahkan ketika terjadinya akad. Dan juga merugikan pihak

[36] Wawancara dengan bapak Zakaria, pada tanggal 23 Agustus 2009

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

pembeli, sebab rumah yang sudah dibelinya tidak dapat dimiliki secara langsung sampai masa sewanya habis.

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

BAB IV

ANALISIS DATA

A. Jual Beli Rumah Yang Masih Disewakan

Pada bab sebelumnya telah dijelaskan bahwa jual beli rumah yang masih disewakan adalah jual beli yang terjadi pada waktu rumah masih dalam masa sewa. Jual beli rumah yang masih disewakan ini terjadi di kelurahan Wonokromo SS Baru gang III yang mana rumah tersebut masih dalam masa sewa dan masa sewanya baru habis dalam waktu 2 (dua) tahun lagi akan tetapi dijual oleh pemilik rumah.

Suatu transaksi dianggap sah apabila memenuhi rukun dan syarat jual beli. Salah satu rukunnya adalah adanya barang yang diperjual belikan. Barang yang diperjual belikan mempunyai beberapa syarat, sebagaimana telah tercantum dalam Bab II, yaitu antara lain :

1. Barang atau benda tersebut suci, suci maksudnya barang atau benda yang diperjual belikan adalah benda yang tidak diharamkan oleh Allah.
2. Barang atau benda yang diperjual belikan dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.

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

3. Barang tersebut telah diketahui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), zat, bentuk, kadar, dan sifatnya jelas
4. Milik penjual atau orang yang mewakilinya
5. Dapat diserahkan pada saat akad berlangsung.

Sementara itu barang yang menjadi obyek sewa menyewa juga mempunyai beberapa syarat yang harus dipenuhi sebagai mana terdapat dalam Bab II, yaitu antara lain :

a. Hendaklah barang yang dijadikan obyek akad sewa-menyewa dapat digunakan (memiliki manfaat) bagi penyewa
b. Hendaklah barang yang dijadikan obyek akad sewa-menyewa dapat diserahkan kepada penyewa.
c. Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara' bukan hal yang dilarang (diharamkan)
d. Benda yang disewakan hendaknya benda yang kekal zat nya hingga batas waktu berakhirnya sewa menyewa benda tersebut masih utuh.

Sebelum penjualan rumah terjadi, pihak penjual tidak membicarakan kalau rumah ini akan di jual sehingga penyewa tidak mengetahui dan baru mengetahui penjualan rumah tersebut ketika telah terjadi akad jual beli antara penjual dengan pembeli. Sehingga penyewa tidak bisa pindah secepatnya dikarenakan penyewa belum mempunyai tempat tinggal yang baru.

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

Penjualan rumah tersebut dilaksanakan ketika rumah yang menjadi objek jual beli masih dalam akad sewa dengan orang lain. Padahal salah satu syarat dalam jual beli disebutkan bahwa syarat barang yang diperjual belikan adalah dapat diserahkan pada saat terjadinya akad jual beli, akan tetapi jual beli rumah yang terjadi di kelurahan Wonokromo Surabaya dilakukan pada saat rumah masih dalam masa sewa.

Sewa menyewa rumah yang dilakukan antara pemiliki rumah dengan pihak penyewa sudah sesuai dengan ketentuan sewa menyewa sehingga akad sewa menyewa sah baik secara hukum maupun secara Islam.

Menyewa rumah, masa sewa rumah itu akan habis dengan robohnya rumah tersebut atau habisnya masa yang dijanjikan. Sekiranya barang yang disewakan tersebut dijual oleh orang yang menyewakan, akad sewa-menyewanya tidak batal, melainkan diteruskan sampai masa sewanya habis. Hanya yang menyewa hendaklah berhubungan langsung dengan orang yang membeli rumah tersebut.

Perjanjian sewa menyewa tidak dapat dibatalkan oleh salah satu pihak saja, perjanjian sewa itu akan berakhir pada waktu masa sewa yang telah disepakati telah habis. Ada beberapa hal yang bisa membatalkan perjanjian sewa menyewa antara lain :

a. Terjadinya cacat pada barang sewaan yang terjadi pada tangan penyewa.

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. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah menjadi runtuh dan sebagainya

c. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan.

d. Menurut Hanafiyah, boleh fasakh sewa-menyewa (ijarah) dari salah satu pihak seperti yang menyewa toko untuk dagang, kemudian dagangannya ada yang mencuri, maka ia dibolehkan memfasakhkan sewaan itu.

Perjanjian sewa yang terjadi antara pemilik rumah dengan pihak penyewa tidak terdapat adanya adanya hal-hal yang dapat membatalkan akad sewa menyewa sebagaimana tersebut diatas,. Sehingga. Pemilik rumah tidak dapat membatlkan pejanjian sepihak.

Apabila dalam suatu perjanjian sewa menyewa terdapat salah satu hal yang dapat membatalkan akad sewa menyewa sebagaimana telah disebutkan diatas maka, akad sewa menyewa tersebut menjadi batal/berakhir

Sewa menyewa rumah yang ada di Kelurahan Wonokromo Surabaya telah sesuai dengan rukun syarat sewa menyewa dan tidak terdapat hal-hal yang dapat membatalkan akad sewa menyewa, sehingga pemilik rumah (penyewa) tidak dapat membatalkan akad sewa menyewa secara sepihak ketika rumahnya akan dijual. Yang mengakibatkan pembeli rumah tersebut tidak dapat memiliki secara penuh dari rumah yang telah dibelinya tersebut.

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

Karena kepemilikan manfaat masih dimiliki oleh penyewa sampai masa sewanya berakhir.

Suatu transaksi jual beli dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan oleh syara'. Sebagaiman telah disebutkan diatas, jual beli tersebut harus memenuhi rukun yang antara lain :

a. Penjual dan pembeli
b. *Shighat* (Ijab Qabul)
c. *Ma'qud 'alaih* (benda atau barang)

Benda atau barang yang diperjualbelikan mempunyai beberapa syarat sebagaimana telah disebutkan diatas, syarat tersebut antara lain barang yang dijual harus bermanfaat, apabila benda yang diperjual belikan tersebut tidak bermanfaat bagi manusia atau benda tersebut lebih banyak mudharatnya dari pada manfaatnya bagi manusia, maka jual beli tersebut tidak sah, karena termasuk pemborosan. Dan jual beli seorang pemboros hukumnya tidak sah, sebagaiman dijelaskan dalam surat Al Isra' ayat 27.

Dalam ayat tersebut dijelaskan bahwa pemboros adalah saudara syaitandan syaitan sangat ingkar kepada tuhannya. Dari penjelasan tersebut sangat jelas bahwa Allah tidak menyukai seorang pemboros, dan apabila Allah tidak menyukai seseorang maka RidhaNya tidak akan menyertai orang tersebut. Seseorang yang tidak diridhai Allah maka segala perbuatannya tidak akan diberkahiNya.

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

Berdasarkan ayat diatas jual beli tidak sah apabila barang yang diperjual belikan tersebut tidak bermanfaat bagi manusia, oleh sebab itu jual beli bangkai, khamar atau benda-benda haram lainnya tidak sah menjadi obyek jual beli karena benda-benda tersebut tidak bermanfaat bagi manusia dalam pandangan syara'

Bardasarkan syarat tersebut jual beli rumah yang terjadi di Kelurahan Wonokromo adalah sah, sebab yang menjadi obyek jual beli adalah rumah. Rumah mempunyai manfaat yang besar bagi manusia, selain sebagi tempat tinggal dan tempat berlindung rumah juga bermanfaat sebagai tempat berkumpulnya keluarga untuk menjalankan kehidupan sehari-hari.

Syarat yang lainnya menyebutkan bahwa syarat barang atau benda yang diperjualbelikan aialah barang tersebut dapat diserahkan pada waktu akad. Berdasarkan syarat benda yang dijual ini, jual beli rumah di Wonokromo memang kurang memenuhi syarat karena rumah tersebut masih disewa. Akan tetapi ketika terjadi akad jual beli, telah terjadi kesepakatan antara pihak pembeli dan penjual bahwasannya rumah tersebut masih disewakan. Meskipun pihak pembeli baru mengetahuinya ketika terjadinya akad. Pihak pembeli telah menerimah dan tetap melakukan akad jual beli tersebut.

Ketika melakukan akad jual beli baik penjual maupun pembeli tidak mendapat paksaan dari pihak manapun. Jual beli rumah tersebut sah meskipun

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

kurang memenuhi syarat jual beli barang dapat diserahkan, karena dalam transaksi jual beli tersebut tidak ada paksaan dari pihak manapun, penjual dan pembeli melakukan transaksi jual beli atas dasar suka sama suka. Sesuai dengan firman Allah dalam Surat An-Nisa' ayat 29 yang menjelaskan jual beli menjadi sah jika dilakukan suka sama suka diantara keduanya.. Apabila suatu transaksi jual beli dilakukan oleh dua belah pihak (penjual dan pembeli) atas dasar suka sama suka/suka rela tanpa adanya paksaan dari pihak lain baik penjual maupun pembeli maka jual beli tersebut sah dan tidak berlawanan dengan syara'.

B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Rumah yang Masih Disewakan

Suatu jual beli dapat dikatan sah apabila telah memenuhi syarat dan rukun jual beli, dan jual beli tersebut dilakukan penjual dan pembeli atas dasar suka rela tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Dan penjual merupakan pemilik dari barang yang diperjual belikan sebagamnana rukun jual beli yang menyebutkan bahwa penjual merupakan pemilik dari barang yang dijual atau orang yang diberi kuasa. Sebagaimana telah tercantum dalam bab II.

Jual beli rumah yang yang masih disewakan menurut sebagian masyarakat yang ada disekitar rumah yang menjadi obyek jual beli mengatakan bahwa jual beli tersebut sah kareana jual beli tersebut dilakukan

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

atasa dasar suka rela tanpa adanya paksaan dari pihak manapun baik penjual maupun pembeli.

Penjual yang melakukan akad dari jual beli tersebut merupakan pemilik dari barang tersebut, meskipun rumah tersebut dalam masa sewa akan tetapi kepemilikan rumah tersebut masih menjadi pemilik sebab penyewa hanya memiliki kemanfaatan dari benda tersebut dan hak milik masih tetap ada pada pemiliknya. Sebagaimana pendapatnya ulama Hanafiyah yang mengatakan bahawa suatu akad sewa merupakan akad kemanfaatan dari suatu barang dengan pengganti.

Sedangkan sebagian masyarakat juga mengatakan bahwa jual beli rumah yang masih disewakan tersebut tidak sah sebab barang yang diperjual belikan tidak dapat diserahkan secara langsung kepada pembeli. Hal ini ditakutkan adanya unsur penipuan yang akan merugikan pihak pembeli.

Dan jual beli tersebut dilakukan ketika barang yang menjadi obyek akad jual beli masih dalam akad sewa. Hal ini menyebabkan pemilik rumah tidak memiliki hak penuh atas rumah yang dimilikinya. Sebab kepemilikan manfaat dari rumah tersebut masih dimiliki oleh pihak penyewa dan kepemilikan manfaat rumah tersebut dapat dimiliki pemilik rumak kembali ketika masa sewanya telah berakhir.

Akan tetapi masa sewa tersebut belum berakhir dan kepemilikan manfaat rumah tersebut belum dimiliki oleh pemilik secara penuh. Hal ini

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

mengakibatkan pemilik (penjual) tidak memeliki hak secara penuh atas rumah tersebut, sebab kepemilikan manfaat masih ada pada pihak penyewa.

Sesuai dengan syarat benda / barang yang diperjual belikan dalam bab II disebutkan bahwa barang atau benda yang diperjual belikan merupakan milik penuh seseorang atau orang yang diberikuasa untuk menjual barang tersebut. Seperti sabda Rasulullah yang artinya " tidak sah jual beli selain mengenai barang yang dimilikinya (riwawat Abu Dawud dan Tirmizi)

Dalam hal ini penjual dan pembeli telah terjadi kesepakatan bahwa rumah yang dijual akan diserahkan secara penuh kepada pembeli katika masa sewa rumah tersebut telah habis/berakhir. Sesuai dengan salah satu syarat benda yang diperjual belikan, benda dapat diserahkan ketika akad jual beli berlangsung atau pada waktu yang telah disepakati bersama ketika melakukan akad.

Berdasarkan uraian dari beberapa pendapat yang telah disampaikan oleh masyarakat yang bertempat tinggal disekitar rumah tersebut, bahwa jual beli rumah yang masih disewakan sah apabila transaksi jual beli tersebut dilakukan oleh penjual dan pembeli atas dasar suka sama suka dan tanpa paksaan dari pihak manapun baik penjual maupun pembeli.

Dan pembeli juga bisa menerima kalau rumah yang dia beli masih disewa orang lain dan belum bisa ditempati secepatnya sampai masa sewa rumah tersebut telah habis.

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

Dalam kasus jual beli rumah yang masih disewakan di kelurahan Wonokromo Surabaya, penjual dan pembeli melakukan transaksi atas dasar suka sama suka dan pembeli mau menerima dengan ikhlas bahwa rumah tersebut masih disewa dan pembeli mau menunggu sampai masa sewanya habis. Maka jual beli rumah tersebut menjadi sah.

Meskipun barang atau benda yang diperjual belikan tidak dapat diserahkan secara langsung, akan tetapi kedua belah pihak telah sepakat untuk meneruskan transaksi tersebut. Dan pembeli juga mau menerima dengan ikhlas kesepakatan yang telah dibuat bersama.

Berdasarkan pendapat diatas penulis dapat menyimpulkan bahwa jual beli rumah yang masih disewakan tersebut sah akan tetapi proses jual beli tersebut kurang baik sebab ketika terjadi akad jual beli rumah tersebut masih dalam masa sewa artinya pemilik (penjual) belum memiliki secara epnuh atas rumah yang dijual tersebut. Sebab kemanfaatan dari rumah tersebut dimiliki pihak penyewa.

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

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian diatas, penulis dapat menarik kesimpulan

1. Jual beli rumah yang masih disewakan terjadi di kelurahan Wonokromo Surabaya. Pembeli tidak mengetahui bahwa rumah tersebut masih disewakan. Baru ketika akan melakukan akad pembeli mengetahui kalau rumah tersebut masih disewakan. Pada awalnya pihak pembeli melakukan usaha agar pihak penyewa mau pindah dari rumah tersebut dengan cara dan mencari rumah tempat tinggal yang baru. Pembeli melakukan musyawarah dengan pihak penjual dan penyewa untuk mencari jalan yang terbaik. Dan akhirnya pembeli menerima dengan ikhlas dan menunggu sampai masa sewanya habis.
2. Jual beli rumah yang masih disewakan menurut hukum Islam sah, akan tetapi proses jual beli dari rumah tersebut yang kurang baik atau dilarang. Sebab jual beli terjadi ketika rumah masih dalam akad sewa. Namun sebelunya telah ada kesepakatan anatara penjual dan pembeli bahwa rumah tersebut masih disewa

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

dan pembeli menerimanya tanpa adanya paksaan. Karena penjual dan pembeli melakukan akad atas dasar suka sama suka maka akad jual beli tersebut sah, sesuai dengan firman Allah dalam surat An Nisaa' ayat 29.

B. Saran

1. Sebelum melakukan transaksi jual beli penjual hendaknya membertahukan kepada pembeli tentang keadaan barang atau benda yang akan diperjualbelikan tersebut.
2. Bagi para pembeli yang akan melakukan transaksi pembelian hendaknya meneliti terlebih dahulu segala sesuatu yang berkaitan dengan barang atau benda yang akan dibelinya. Seperti status benda tersebut, surat-suratdan lain-lain, hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi kekecewaan yang akan datang.

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

DAFTAR PUSTAKA

Abid Muhammad As-Shidiq, ***Musnad Syafi'I Juz 2***, Bandung, Sinar Baru Algensindo, 2006

Abdurrahman Mashuda, ***Pengantar dan Asas-Asas Hukum Perdata Islam (fiqih Muamalah)***, Surabaya, Central Media, 1995

A. Karim Adiwarman, ***Ekonomi Islam***, Jakarta, Gema Insani, 2001

A. Perwataatmadja Karnaen dan Muhammad Syafi'I Antonio, ***Apa dan bagaimana bank Islam,*** Yogyakarta, Bhakti Wakaf, 1992

Ash Shiddiqie Hasbi, ***Hukum-Hukum Fiqih Islam***, Jakarta, Bulan Bintang, 1991

Ali Muhammad Hasan, ***Masail Fihiyah***, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003

----------, ***Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam (Fiqih Muamalat)***, Jakarta, Raja Grafindo persada, 2003

Azhar Ahmad Basyir, ***Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam),*** Yogyakarta, 2000

Budi Setiawan Utomo, ***Fiqh Aktual***, Jakarta, Geman AInsani, 2003

Fatah Abdul Idris, ***Terjemahan Ringkas Fiqih Islam Lengkap***, Jakarta, Rineka Cipta, 2004

Labib MZ dan Muhtadim, ***Kumpulan Hadish Pilihan Shahih Bukhari,*** Surabaya, Tiga Dua, 1993

Kasir Ibnu, ***Tafsir Ibnu Kasir***, Bandung, Sinar Baru Algensindo, 2001

Keumala dinda dan setiyono, ***Tanah dan bangunan***, Jakarta ,Raih asa sukses, 2009

Pasaribu Chairumman dan Suhrawardi K. Lubis, ***Hukum Perjanjian Dalam Islam,*** Jakarta, Sinar Grafika, 2004

Perangin Effendi, ***Praktek Jual Beli Tanah,*** Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994

Put Mak, ***Ensiklopedi Hukum Islam***, Jakarta, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve , t.t

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

Suhendi Hend, ***Fiqh Muamalah***, Jakarta, PT. Raja Grafindo persada, 2005

Sutarno, ***Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank,*** Bandung, Alfabeta, 2003

Sabiq sayyid, ***Fiqih Sunnah***, Jakarta, Pena Pundit Aksara, 2006

Schacht Joseph, ***Pengantar Hukum Islam***, Jakarta, Clarendo Press, 1985

Syafi'I Rachmat, ***fiqih Muamalah***, Bandung, Pustaka Setia, 2004

Quraish Muhammad Shihab, ***Tafsir Al- Misbah***, Jakarta, Lentera Hati, 2002

Depag RI, ***Al-qur'an dan Terjemahnya***, Jakarta, PT. Sari Agung, 2002

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