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

PERSPEKTIF HUKUM ISLAM TERHADAP PUTUSAN MA RI NO. 687 K/PDT/1992 TENTANG KASUS SEWA MENYEWA RUMAH DI DESA SIDOKLUMPUK KECAMATAN SIDOARJO KABUPATEN SIDOARJO

SKRIPSI

KEMENTERIAN AGAMA PERPUSTAKAAN SURABAYA IAIN SUNAN AMPEL

Diajukan Kepada
Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Dalam Menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu
Ilmu Syari'ah

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

PERPUSTAKAAN
IAIN SUNAN AMPEL SURABAYA
No. KLAS K S-2010 083 M
No. REG : S-2010 / M / 083
ASAL BUKU :
TANGGAL :

Oleh :

Laila Kurniati
NIM : C02206133

Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syariah
Jurusan Muamalah

SURABAYA
2010

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

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya :

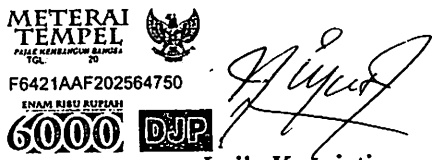
Nama	: Laila Kurniati
NIM	: C02206133
Fakultas / Jurusan	: Syariah / Muamalah
Judul Skripsi	: Perspektif Hukum Islam terhadap Putusan MA RI No. 687 K/Pdt/1992 tentang Kasus Sewa Menyewa Rumah di Desa Sidoklumpuk Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo

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

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

Surabaya, 27 Juli 2010

Saya yang menyatakan,



Laila Kurniati

C02206133

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

KEMENTERIAN AGAMA PERPUSTAKAAN IAIN SUNAN AMPEL SURABAYA

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Laila Kurniati ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

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

Surabaya, 27 Juli 2010

Pembimbing,

Imam Buchori, SE., M.Si.
NIP. 196809262000031001

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

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh **Laila Kurniati** ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel pada hari **Kamis**, tanggal **5 Agustus 2010** , dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi :

Ketua/Pembimbing,	Sekretaris,
Imam Buchori, S.E, M.Si.	**Wahid Hadi Purnomo, M.H.**
NIP. 196809262000031001	NIP. 197410252006041002

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

Penguji I,	Penguji II,	Pembimbing
DR .H.Abu Azam Al-Hadi, M.Ag.	**H.Muhammad Yazid, S.Ag,M.Si.**	**Imam Buchori,S.E.M.Si**
NIP.195808121991031001	NIP.197311171998031003	NIP.196809262000031001

Surabaya, 5 Agustus 2010

Mengesahkan,
Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel
Dekan,

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

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

ABSTRAK

Skripsi ini adalah hasil studi lapangan di Sidoarjo tentang **"Perspektif Hukum Islam terhadap Putusan MA RI No. 687K/Pdt/1992 tentang Kasus Sewa Menyewa Rumah di Desa Sidoklumpuk Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo"**.

Untuk menjawab pertanyaan : Bagaimana Putusan MA RI No. 687 K/Pdt/1992 tentang kasus sewa menyewa rumah yang ada di desa Sidoklumpuk kecamatan Sidoarjo kabupaten Sidoarjo.Bagaimana perspektif hukum Islam terhadap Putusan MA RI No. 687 K/Pdt/1992 tentang kasus sewa menyewa rumah di desa Sidoklumpuk kecamatan Sidoarjo kabupaten Sidoarjo. Data penelitian ini diperoleh dari Kantor Hukum milik Bpk. Hartono SH., teknik analisis data menggunakan metode *deskriptif analitis* dengan *pola pikir deduktif.*

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa : Pertama, kasus tersebut bermula dari bapak Soeparman bersama istri telah menyewa rumah pada bapak Ismail. Perjanjian sewa tersebut dilakukan secara lisan dan tidak ditulis dalam bukti tertulis tentang adanya perjanjian tersebut dikarenakan pada waktu itu kepercayaan kepada seseorang masih sangat melekat. Setelah bapak Soeparman dan istri meninggal dunia, yang menempati rumah sewanya adalah anak mereka yang bernama Soebagio. Disusul dengan meninggalnya bapak Ismail dan istri, maka anak-anaknya menginginkan pertanggungjawaban pembayaran uang sewa terhadap anak dari bapak Soeparman, tetapi selalu diabaikan dikarenakan tidak adanya bukti tulis adanya perjanjian sewa mendiang orangtua kedua pihak yang dijadikan dasar dari adanya perjanjian. Kedua, dalam Putusan Ma RI No.687 K/Pdt/1992 tentang kasus tersebut menyatakan bahwa pihak penyewa yakni Soebagio telah memenangkan perkara tersebut karena tidak adanya bukti tertulis tentang perjanjian sewa yang mengharuskannya untuk membayar uang sewa.

Menurut hukum Islam bukti tertulis berguna untuk menjaga pribadi seseorang dalam bermuamalah, juga dapat dijadikan sebagai pembuktian pada proses persidangan oleh hakim dalam mengambil keputusan. Bukti tertulis ini dapat mencegah terjadinya kesalahpahaman antara pihak yang berselisih dalam suatu perjanjian. Untuk itu, menurut hukum Islam terhadap putusan MA RI tersebut adalah sah dan dapat dikuatkan.

Sejalan dengan kesimpulan diatas, maka hendaknya ketika sedang melakukan transaksi apapun terhadap orang lain dicatat dalam sebuah akta tertulis agar tidak terjadi perselisihan di kemudian hari. Hendaknya pula, seseorang yang mempunyai janji itu memenuhi janjinya, karena selain tanggungjawab kita terhadap sesama manusia juga terhadap Allah yang Maha Mengetahui segala-galanya.

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 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

PERSEMBAHAN.....iv

ABSTRAK.....v

KATA PENGANTAR.....vi

DAFTAR ISI.....viii

DAFTAR TRANSLITERASI.....x

BAB I PENDAHULUAN.....1

A. Latar BelakangMasalah.....1

B. Identifikasi Masalah.....8

C. Rumusan Masalah.....9

D. Kajian Pustaka.....9

E. Tujuan Penelitian.....10

F. Kegunaan Hasil Penelitian.....11

G. Definisi Operasional.....11

H. Metode Penelitian.....12

I. Sistematika Pembahasan.....16

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

BAB II KONSEP SEWA MENYEWA DALAM HUKUM ISLAM....17

A. Pengertian *Ijarah* 17

B. Dasar Hukum *Ijarah*....21

C. Rukun dan Syarat *Ijarah*....23

D. Macam-macam *Ijarah* dan Berakhirnya 31

BAB III PUTUSAN MA RI NO. 687 K/PDT/1992 TENTANG KASUS SEWA MENYEWA RUMAH DI DESA SIDOKLUMPUK KECAMATAN SIDOARJO KABUPATEN SIDOARJO....35

A. Posisi Kasus....35

B. Pertimbangan Hukum Hakim dan Putusan MA....46

BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PUTUSAN MA RI NO. 687 K/PDT/1992 TENTANG KASUS SEWA MENYEWA RUMAH DI DESA SIDOKLUMPUK KECAMATAN SIDOARJO KABUPATEN SIDOARJO....53

A. Analisis terhadap Proses Penyelesaian Kasus Sewa Menyewa Rumah di MA....53

B. Analisis Hukum Islam terhadap Putusan MA RI No.687 K/Pdt/1992....58

BAB V PENUTUP....63

A. Kesimpulan....63

B. Saran....64

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

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

digilib.uinsby.ac.id 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

Manusia adalah makhluk sosial, yang dalam kehidupannya tidak dapat hidup sendiri tanpa bantuan orang lain. Manusia selalu membutuhkan antara yang satu dengan yang lainnya, dalam arti hidup manusia merupakan himpunan atau kesatuan yang hidup bersama-sama dan menimbulkan hubungan timbal balik. Untuk mencapai kemajuan dan tujuan hidup tersebut, manusia perlu bekerja sama dan saling tolong menolong antara sesama. Sebagaimana firman Allah dalam surat al-Maidah ayat 2,yaitu : [1]

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

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَى وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ

وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Artinya :" 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] Depag RI, *Alquran dan Terjemahnya*, (Jakarta : Sari Agung, 2002), 56

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

Dari sekian aspek kerjasama dan hubungan timbal balik antara manusia, sewa menyewa termasuk salah satu aspek tersebut. Dalam meningkatkan kesejahteraan hidup manusia, aspek sewa menyewa ini sangat penting peranannya. Mereka selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya, baik kebutuhan primer maupun sekunder. Diantara kebutuhan primer yang harus dipenuhi oleh manusia adalah sandang, pangan, papan. Kebutuhan ini sudah menjadi prioritas utama manusia dalam menjalani hidup, salah satu kebutuhan primer manusia yang dapat masuk dalam aspek sewa menyewa adalah papan atau yang sering disebut sebagai rumah. Oleh sebab itu, manusia membutuhkan rumah untuk tempat tinggal, serta membutuhkan peralatan hidup lainnya untuk digunakan dalam pemenuhan hidupnya. Apabila seseorang tidak mempunyai rumah sendiri untuk tempat tinggal, maka orang tersebut dapat menyewa rumah pada orang lain.

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

Praktek sewa menyewa ditengah-tengah masyarakat banyak sekali problemnya. Dengan tanpa adanya aturan dan norma-norma hukum yang berlaku, maka sudah barang tentu akan menimbulkan perselisihan dalam masyarakat. Adapun ketentuan Al-qur'an tentang sewa menyewa yang terdapat dalam surat az-Zuhruf ayat 32, yang berbunyi :

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَةَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَةُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ

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

Artinya :"Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan". [2]

Sementara itu dalam urusan sewa menyewa Nabi SAW. pun telah menganjurkan kepada para sahabat, sebagaimana hadist yang diriwayatkan oleh Abu Dawud dari Sa'ad bin Waqash r.a. yang berkata :[3]

كُنَّا نُكْرِى الأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِى مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا فَنَهَا نَا رَسُوْلُ اللهِ ص م عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَ نَا اَنْ نُكْرِيَهَا بِذَهَبٍ أَوْفِضَّةٍ

Artinya *:"Dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) yang tumbuh dari tanaman dan apa-apa yang dihasilkan darinya lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayar dengan uang emas atau perak".* (H.R. Abu Dawud)[4]

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

Jadi, jelaslah bahwa mengambil manfaat dengan jalan penggantian yang disebut dengan sewa menyewa dibolehkan. Hal itupun telah disepakati oleh seluruh fuqaha.

Begitupun dalam hukum perdata (BW), suatu perjanjian yang diciptakan oleh para pihak memang diperbolehkan karena hukum perjanjian yang dimuat dalam buku III KUHPerdata menganut sistem terbuka / asas kebebasan berkontrak, sebagaimana diatur dalam pasal 1338 (1) KUHPerdata yang menyatakan :"Semua

---

[2] *Ibid*, 492

[3] Imam al-Hafid abi Dawud Sulaiman bin al-ats'as, *Sunan Abu Dawud juz 2*, (Beirut:Dar al-Kutub al-Ilmiyah,1996), 464

[4] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:PT.Raja Grafindo Persada,2005), 117

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

perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."[5]

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, dimana masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak fasakh) karena jenis perjanjian itu termasuk perjanjian timbal balik. Bahkan jika pun salah satu pihak (yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal, asalkan saja yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa tetap ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris, apakah dia sebagai pihak yang menyewakan ataupun juga sebagai 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

Menurut kesepakatan seluruh fuqaha Imam Madzhab seperti Imam Syafi'i, Imam Maliki, Imam Hambali berpendapat tidak batal (fasakh) sewa menyewa disebabkan meninggalnya salah satu pihak, karena sewa menyewa itu akad lazim dan *mu'awadah* (akad yang bisa dialihkan kepemilikannya kepada orang lain).[6]

Sewa menyewa seperti halnya jual beli dan perjanjian-perjajian lainnya pada umumnya adalah perjanjian *konsensual*, artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat, mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga. Kewajiban para pihak dalam hal sewa menyewa yaitu, pihak yang

---

[5] R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : PT.Citra Aditya Bakti,1989), 51
[6] Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid 3*, (Semarang : Asy-Syifa',1990), 89

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

menyewakan adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar "harga sewa". Jadi, barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai dan dinikmati kegunaannya.[7]

Dalam suatu perjanjian, tidak menutup kemungkinan bahwa salah satu pihak dapat melakukan wanprestasi (lalai), sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh hukum. Dalam hal ini apabila perjanjian dibatalkan, maka akan ada pula akibat-akibat yang ditimbulkan dari pembatalan tersebut. Pembatalan dilakukan oleh hakim atas tuntutan pihak yang diberikan hak oleh undang-undang untuk menuntut seperti itu. Sewa menyewa ini merupakan perjanjian yang sudah tumbuh dan berkembang di Indonesia, sehingga kita perlu mengetahui berbagai hal yang berkaitan dengan praktek sewa menyewa tersebut dan perbuatan-perbuatan yang dianggap dapat membatalkan perjanjian tersebut. Dan bagaimana hukum islam menyikapi 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

Secara umum yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian adalah :[8]

1. Tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati adanya. Rasulullah bersabda

كُلُّ شَرْطٍ لَيْسَ فِيْ كِتَابِ اللهِ فَهُوَ بَا طِلٌ,وَاِنْ كَانَ مِائَةَ شَرْطٍ:

"segala bentuk persyaratan yang tidak ada dalam kitab Allah adalah batil, sekalipun ia terdiri dari seratus syarat".

[7] R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, 39-40
[8] Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah jilid 4*, (Jakarta : Pena Ilmu dan Amal,2004),83

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

2. Harus sama-sama ridha dan berdasarkan pada kesepakatan bersama, karena pemaksaan menafikan kemauan. Tidak ada pernghargaan terhadap akad yang menafikan kebebasan seseorang.
3. Harus jelas dan tidak samar, sehingga tidak mengundang berbagai interpretasi yang bisa menimbulkan salah paham pada waktu penerapannya.

Dengan demikian, pada saat pelaksanaan/penerapan perjanjian masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian atau yang mengikatkan diri dalam perjanjian haruslah mempunyai interpretasi yang sama tentang apa yang telah mereka perjanjikan, baik terhadap isi maupun akibat yang ditimbulkan oleh perjanjian itu.

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 prosedur pembatalan perjanjian adalah dengan cara terlebih dahulu kepada pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut diberitahu, bahwa perjanjian atau kesepakatan yang telah diikat akan dihentikan (dibatalkan), hal ini tentu harus juga diberitahu alasan pembatalannya.

Adapun dasar hukum ketentuan ini adalah dilandaskan kepada ketentuan hukum yang terdapat dalam surat al-Anfal ayat 58 :

وَإِمَّا تَخَافَنَّ مِنْ قَوْمٍ خِيَانَةً فَانْبِذْ إِلَيْهِمْ عَلَى سَوَاءٍ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ الْخَائِنِينَ

Artinya :"Dan jika kamu khawatir akan (terjadinya) pengkhianatan dari suatu golongan, maka kembalikanlah perjanjian itu kepada mereka dengan

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

cara yang jujur. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berkhianat". [9]

Dasar pembolehan tercakup dalam kalimat "kembalikanlah perjanjian kepada mereka dengan cara yang baik", cara yang baik disini ditafsirkan sebagai pemberitahuan dan adanya tenggang waktu yang wajar untuk pemutusan perjanjian secara total.[10]

Perjanjian sewa menyewa banyak sekali contohnya, seperti kasus berikut. Dalam kasus yang bermula dari bapak Soeparman bersama istri telah menyewa rumah pada bapak Ismail. Perjanjian sewa tersebut dilakukan secara lisan dan tidak ditulis dalam bukti tulis tentang adanya perjanjian tersebut dikarenakan pada waktu
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 kepercayaan kepada seseorang masih sangat melekat. Setelah bapak Soeparman dan istri meninggal dunia, yang menempati rumah sewanya adalah anak mereka yang bernama Soebagio. Disusul dengan meninggalnya bapak Ismail dan istri, maka anak-anaknya menginginkan pertanggungjawaban pembayaran uang sewa terhadap anak dari bapak Soeparman, tetapi selalu diabaikan dikarenakan Soebagio memungkiri bahwa dia menempati rumah tersebut atas dasar perjanjian sewa. Dengan tidak adanya bukti tersebut, maka Soebagio tidak mau membayar.

Karena Soebagio tidak mau membayar uang sewa dan pihak ahli waris dari bapak Ismail merasa dirugikan, maka mereka mengajukan perbuatan Soebagio ini ke pengadilan. Dari pengadilan tingkat pertama hingga Mahkamah Agung, hasil

---

[9] Depag RI, *Alquran dan Terjemahnya*, 178

[10] Chairuman Pasaribu & Suhrawardi K.Lubis,*Hukum Perjanjian dalam Islam* ,(Jakarta : Sinar Grafika, 1997),7

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

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

putusan itu dimenangkan oleh Soebagio karena pihak ahli waris dari bapak Ismail tidak dapat menunjukkan bukti tertulis yang menyatakan bahwa Soebagio menempati rumah tersebut dari perjanjian sewa.

Berdasarkan hasil pengamatan tentang pemaparan dan kasus diatas, penulis tertarik untuk menelitinya. Oleh karena itu, ditarik suatu permasalahan dengan judul :"Perspektif Hukum Islam terhadap Putusan MA RI No.687 K/Pdt/1992 tentang Kasus Sewa Menyewa Rumah di Desa Sidoklumpuk Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo".

B. Identifikasi Masalah

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

Dari paparan latar belakang masalah diatas, dapat diketahui bahwa pokok masalah yang ingin dikaji adalah :

1) Praktek sewa menyewa pada kasus sewa menyewa rumah
2) Putusan PN no.60/Pdt/G/1989/PN.SDA
3) Putusan PTN no.2/Pdt/1991/PT.SBY
4) Putusan MA RI no.687 K/Pdt/1992
5) Perspektif hukum Islam terhadap putusan MA RI no.687K/Pdt/1992

Dalam penelitian putusan MA RI pada kasus sewa menyewa rumah ini diperlukan pembatasan masalah agar dalam penelitian ini lebih terfokus, adapun pembatasan masalahnya adalah :

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

1) Posisi kasus sewa menyewa rumah
2) Obyek pembahasan ada di Desa Sidoklumpuk Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo
3) Putusan MA RI No.687K/Pdt/1992 pada kasus sewa menyewa rumah
4) Perspektif hukum Islam terhadap putusan MA RI No.687K/Pdt/1992 tentang kasus sewa menyewa rumah di Desa Sidoklumpuk Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo

C. Rumusan Masalah

Dari paparan latar belakang masalah diatas, dapat ditarik beberapa rumusan masalah sebagai berikut :

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. Bagaimana putusan MA RI No.687K/Pdt/1992 tentang kasus sewa menyewa rumah di Desa Sidoklumpuk Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo?
2. Bagaimana perspektif hukum Islam terhadap putusan MA RI No.687K/Pdt/1992 tentang kasus sewa menyewa rumah di Desa Sidoklumpuk Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka ini pada intinya adalah gambaran topik yang akan diteliti dengan peneliti sejenis yang pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya sehingga tidak ada pengulangan. Adapun yang tulis yang membahas tentang putusan MA RI tentang kasus sewa menyewa rumah, namun dalam penelusuran awal sampai saat

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

ini penulis belum menemukan penelitian yang secara spesifik mengkaji tentang Putusan MA RI tentang kasus sewa menyewa rumah menurut hukum Islam.

Penulis yang menjelaskan tentang wanprestasi yaitu :"Suatu Akad Ijarah terhadap Perjanjian Kerja antara TKI dengan PJTKI", oleh Siti zuhrah 2006. Dalam skripsi lain oleh Ida Aliyah, 2005 tentang "Tinjauan hukum islam terhadap hukum perdata pasal 1575 tentang pembatalan sewa menyewa akibat meninggalnya salah satu pihak", menjelaskan adanya pembatalan perjanjian sewa menyewa akibat salah satu pihak yang berikat telah meninggal dunia.

Walaupun banyak buku-buku dan tulisan-tulisan yang membahas tentang sewa menyewa, akan tetapi masih belum ada yang meneliti tentang putusan hakim terhadap kasus sewa menyewa rumah, maka skripsi ini memfokuskan pada kasus sewa menyewa rumah pada perkara No.687K/Pdt/1992.

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. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini pada dasarnya ialah memberikan jawaban pada rumusan yang telah disebutkan diatas. Adapun tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui deskripsi tentang adanya kasus sewa menyewa rumah dan alasan hakim dalam memutuskan perkara No.687K/Pdt/1992
2. Untuk mengetahui perspektif hukum Islam terhadap putusan hakim PN,PTN dan MA pada kasus No.687K/Pdt/1992

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

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi semua orang secara umum, juga berharap mampu mempunyai nilai-nilai dan makna sebagai berikut :

1. Aspek teoritis, dapat memberikan sumbangsih pengetahuan terhadap pengembangan khazanah hukum Islam khususnya perihal putusan MA tentang perkara sewa menyewa rumah no.687K/Pdt/1992 di bidang hukum muamalah.
2. Aspek praktis, dapat memberikan sumbangan pemikiran dan pertimbangan bagi yang berniat untuk meneliti, mengkaji, mengevakuasi dan menganalisis kembali tentang permasalahan sewa menyewa rumah.

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

G. Definisi Operasional

Untuk mempermudah penelitian dan memperjelas tentang "Perspektif Hukum Islam terhadap Putusan MA RI No.687K/Pdt/1992 tentang Kasus Sewa Menyewa Rumah di Desa Sidoklumpuk Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo", perlu adanya penulis mendefinisikan permasalahan yang ada pada skripsi ini agar tidak terjadi kesalahpahaman pada pembahasan, sebagai berikut :

Hukum Islam : seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan sunnah Rasul tentang tingkah laku manusia mukalaf yang diakui 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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

diyakini berlaku dan mengikat untuk semua umat yang beragama Islam.[11]

Sewa Menyewa : pemakaian sesuatu dengan membayar sewa/suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir untuk disanggupi pembayarannya.[12]

Putusan : disebut vonis (Belanda), atau al-qada' (Arab), yaitu produk pengadilan karena adanya dua pihak yang berlawanan dalam perkara yaitu penggugat dan tergugat.[13]

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

Jadi, judul "Perspektif Hukum Islam terhadap Putusan MA RI No.687K/Pdt/1992 tentang Kasus Sewa Menyewa Rumah di Desa Sidoklumpuk Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo" maksudnya adalah, penulis akan melakukan penelitian terhadap putusan MA tentang kasus sewa menyewa rumah.

H. Metode Penelitian

Metode yang digunakan oleh penulis untuk melakukan penelitian adalah sebagai berikut :

---

[11] Ahmad Thib Raya, *Menyelami Seluk Beluk Ibadah Dalam Islam*, (Bogor : Kencana,2003),37
[12] R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, 39
[13] *Ibid*, 54

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

1. Data yang dikumpulkan

   Isi putusan hakim MA tentang kasus sewa menyewa rumah berdasarkan pada putusan PN Sidoarjo, PTN Surabaya

2. Sumber data

   Data yang dapat diperoleh dalam penulisan ini dikumpulkan dari sumber-sumber data sebagai berikut :

   a) Sumber primer

      1) Putusan PN No.60/Pdt/G/1989/PN.SDA

      2) Putusan PT No.2/Pdt/1991/PT.SBY

      3) Putusan MA No.687K/Pdt/1992

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 sekunder

      Yaitu data yang bersumber tidak langsung memberikan informasi pada penelitian ini, antara lain :

      a. Hukum perjanjian dalam Islam oleh Chairuman Pasaribu

      b. Fikih Sunnah 13 oleh Sayyid Sabiq

      c. Fiqh Muamalah oleh Hendi Suhendi

      d. Berbagai macam transaksi dalam Islam oleh M.Ali Hasan

      e. Aneka perjanjian oleh R.Subekti

      f. Fikih Sunnah 14 oleh Sayyid Sabiq

      g. Fikih Sehari-hari oleh Saleh al-Fauzan

      h. Terjemahan al-Firaasaat oleh Ibn Ibrahim

      i. Sistem Pembuktian dalam Peradilan Indonesia ole Bambang Waluyo

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

3. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan atau informasi ataupun bukti-bukti yang diperlukan untuk penelitian dalam rangka pengumpulan data dengan menggunakan metode :

a) Interview (wawancara)

Adalah metode yang digunakan untuk menggali data-data dengan tanya jawab serta face to face kepada informan dengan sistematis dan berlandaskan tujuan penelitian.

Melalui teknik ini peneliti berupaya menemukan pengalaman-pengalaman subyek informan penelitian dari topik tertentu. Dalam hal ini subyek interview (wawancara) kepada seseorang yang dipercaya oleh pihak penyewa rumah, yaitu kuasa hukumnya.

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

Oleh karena itu dalam melaksanakan wawancara, pertanyaan harus disiapkan terlebih dahulu agar wawancara tersebut tidak menyimpang dari informasi yang diinginkan peneliti. Dan agar sesuai dengan tujuan penggalian data yang diperlukan kepada subyek wawancara tersebut dilakukan sehingga peneliti mendapat informasi yang jelas dari jawaban informan 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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b) Dokumentasi

Adalah metode menyelidiki benda-benda tertulis. Melalui metode ini peneliti berusaha menggali data dengan cara menelaah arsip-arsip. Adapun arsip-arsip yang ditelaah dalam penelitian ini adalah berkisar tentang adanya data pihak-pihak yang melakukan perjanjian, kronologis cerita tentang perjanjian sewa tersebut.

4. Metode analisis data

Untuk mempermudah penulisan skripsi ini, maka penulis menggunakan metode sebagai berikut :

Metode *deskriptif analitis*, yaitu menggambarkan dan menguraikan secara rinci dan sistematis mengenai putusan hakim MA tentang kasus sewa menyewa rumah perkara no.687 K/Pdt/1992, sehingga mengetahui alasan dan dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara 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

Dengan menggunakan *pola pikir deduktif*, yaitu metode yang dipakai untuk mengetahui teori-teori tentang kasus diatas yang menjadi permulaan pembahasan dengan mengemukakan dalil-dalil/pendapat yang bersifat umum dalam perkara diatas. Selanjutnya dikemukakan kenyataan yang bersifat khusus dari hasil penelitian, kemudian ditarik menjadi kesimpulan.

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

I. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah memahami pembahasan penelitian, maka penulis menggunakan sistematika pembahasan sebagai berikut :

BAB I : merupakan pendahuluan yang berisikan, latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, kerangka teori/kerangka konsepsional, metode penelitian, sistematika pembahasan.

BAB II : mengemukakan landasan teori yang membahas tentang sewa menyewa menurut hukum Islam, pengertian ijarah, dasar hukum, rukun dan syarat, macam-macam ijarah dan berakhirnya.

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 : berisi data yang digali dari putusan MA No.687K/Pdt/1992, berupa posisi kasus, pertimbangan hukum hakim dan putusan MA.

BAB IV : berisikan tentang perspektif hukum Islam terhadap putusan MA No.687K/Pdt/1992, berupa analisis terhadap proses penyelesaian kasus sewa menyewa rumah di MA dan analisis hukum Islam terhadap putusan MA No. 687 K/Pdt/1992

BAB V : merupakan penutup dari penelitian yang berisikan 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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II

KONSEP SEWA MENYEWA DALAM HUKUM ISLAM

A. Pengertian *Ijarah*

Secara etimologis, perjanjian (yang dalam bahasa arab diistilahkan dengan *mu'ahadah ittifa', akad*) atau kontrak dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang/lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang.[1]

Pengertian akad ialah pengaitan ucapan salah seorang yang akad dengan yang lainnya secara syara' pada segi yang tampak dan berdampak pada obyeknya, atau perikatan yang ditetapkan dengan ijab qabul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada obyeknya.[2]

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

Perkataan akad mengacu pada terjadinya 2 perjanjian atau lebih, yaitu bila seseorang mengadakan janji kemudian ada orang lain yang menyetujui janji tersebut serta menyatakan pula suatu janji yang berhubungan dengan janji yang pertama, maka terjadilah perikatan. Apabila ada 2 janji dari 2 orang mempunyai hubungan dengan yang lain disebut perikatan (akad).

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang/beberapa orang dengan seseorang, atau

---

[1] Chairuman Pasaribu & Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1994), 1

[2] T.M. Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Bulan Bintang,1974), 45

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

beberapa orang lainnya untuk melakukan suatu perbuatan tertentu yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak tersebut (timbal balik).

Menyangkut apa yang telah diperjanjikan, masing-masing pihak haruslah saling menghormati terhadap apa yang telah mereka perjanjikan. Seperti yang terdapat dalam surat al-maidah ayat 1 :

يَاأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ

مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرُمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya : "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya. [3]

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

Macam-macam perjanjian menurut hukum islam dalam hubungannya antara pihak yang satu dengan yang lainnya (*muamalat*) dapat berupa :

1. *Rahn* (gadai)
2. *Ijarah* (sewa menyewa)
3. *Syirkah* (kerjasama)
4. *Buyu'* (jual beli)
5. *Wakalah* (perwakilan)
6. *Hiwalah* (pemindahan hutang)
7. *Ariyah* (pinjam meminjam)

[3] Depag RI, *Al-qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta : Sari Agung, 2002) ,490

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

Sewa menyewa dalam bahasa arab diistilahkan dengan "*al ijarah*". Al ijarah berasal dari kata *al ajru* yang berarti *al iwadhu* (ganti). Dari sebab itu *ats tsawab* (pahala) dinamai *ajru* (upah), dapat diartikan sebagai upah, sewa, jasa atau imbalan.[4] *Al ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia, seperti sewa menyewa, kontrak atau menjual jasa.

Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda pendapat mendefinisikannya, antara lain :[5]

a) Menurut Syaikh Syihab al-Din dan Syaikh Umairah bahwa yang dimaksud dengan ijarah adalah :

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

عَقْدٌ عَلَىَ مَنْفَعَةٍ مَعْلُوْ مَةٍ مَقْصُ دَ ةٍ قَابِلَةٌ لِلْبَذْ لِ وَالْإِ بَا حَةِ بِعِوَ ضٍ وَضْعًا

"Akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu"

b) Menurut Hasbi Ash-Shiddieqy bahwa ijarah adalah :

عَقْدٌ مَوْ ضُوْ عَةٌ الْمُبَا دَ لَةِ عَلَىَ مَنْفَعَةِ اشَّيِئِ بِمُدَّ ةٍ مَحْدُ وْدَةٍ أَى تَمْلِيْكُهَا

بِعِوَضٍ فَهِيَ بَيْغُ الْمَنَا فِعِ

" Akad yang objeknya ialah penukaran manfaat untuk masa tertentu, yaitu pemilikan manfaat dengan imbalan, sama dengan menjual manfaat"

---

[4] Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13*, (Bandung : PT. Al-Ma'arif,1987), 7

[5] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2005), 114

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

c) Menurut Sayyid Sabiq bahwa ijarah ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.

Dari pengertian diatas terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa menyewa itu adalah suatu akad pengambilan manfaat sesuatu benda , jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa menyewa, yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut, dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah dan manfaat karya seperti pemusik, bahkan dapat juga berupa karya pribadi seperti pekerja.[6]

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

Di dalam istilah Hukum Islam orang yang menyewakan disebut dengan "*Mu'ajjir*", sedangkan orang yang menyewa disebut dengan "*Musta'jir*", benda yang disewakan diistilahkan dengan "*Ma'jur*" dan uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan "*Ajaran atau Ujrah*".[7]

Ijarah atau sewa menyewa sering dilakukan orang-orang dalam berbagai keperluan mereka yang bersifat harian, bulanan, dan tahunan. Segala bentuk kegiatan muamalah adalah dibolehkan asal sesuai dengan hukum yang berlaku, begitu juga dalam hukum Islam. Untuk itu semua orang yang melakukan kegiatan bermuamalah wajib mengetahui hukum-hukum yang dimaksudkan.

---

[6] Chairuman Pasaribu & Suhrawardi K.Lubis,*Hukum Perjanjian dalam Islam*, 52
[7] Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid 3*, (Semarang : Asy-Syifa', 1990), 197

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

B . Dasar Hukum

Untuk mengetahui bolehnya akad ini, maka kiranya mengetahui beberapa dalil sebagai landasan untuk melaksanakan suatu akad ijarah. Dalil-dalil kebolehannya adalah sebagai berikut :

a) Landasan qur'ani nya

Surat az-Zuhruf ayat 32 yang berbunyi :

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَةَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا

وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَةُ

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

رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya :"Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan".[8]

Surat al-Qashash ayat 26 :

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَاأَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya :"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena

[8] Depag RI, *Al-qur'an dan Terjemahnya* , 490

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

sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".[9]

Surat an-Nisa' ayat 29 :

يَاأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang tidak sah, kecuali dengan cara dagang yang berlaku suka sama suka. Dan janganlah membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah sangat belas kasih padamu."[10]

Surat at-Thalaq ayat 6 :

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

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتِ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأْتَمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاسَرْتُمْ فَسَتُرْضِعُ لَهُ أُخْرَى

Artinya : " Tempatkanlah istri-istrimu dimana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk mempersulit mereka, dan jika mereka sedang mengandung, maka belanjailah mereka sampai melahirkan kandungannya. Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu, maka berikanlah upahnya kepada mereka. Dan musyawarahkan diantara kamu dengan niat yang baik, jika menemui kesulitan, maka boleh anak itu ditetekkan pada wanita lain."

[9] *Ibid*, 386
[10] *Ibid*, 534

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

b) Landasan Sunnah Nabi

Dalam sebuah hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah :[11]

عَنْ عَبْدِ الله بْنِ عُمَرَقَال : قَالَ رَسُوْلُ الله ص م اُعْطُو الْاَجِيْزَ اَجْرَهُ قَبْلَ

اَنْ يَّجِفَّ عَرَقَه

Artinya :"Dari Abdullah ra. Berkata :Rasulullah SAW bersabda:Berilah upah atau jasa kepada orang sewaan yang kamu pekerjakan sebelum kering keringatnya.[12]

Dalam sebuah hadits yang diriwayatkan Ibnu Abbas,:[13]

رَوَى ابْنُ عَبَّاس اَنَّ النَّبى ص م احتجم وَاَعْطى الحجاَم اَجْرَهُ

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

Artinya :"Diriwayatkan dari Ibnu Abbas bahwa Rasulullah SAW bersabda: berbekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu. (HR. Bukhari & Muslim)

C. Rukun dan syarat

Sebagai sebuah transaksi (akad) umum, ijarah baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya.

---

[11] Hafid Abi Abdullah Muhammad bin Yazid al-Khozini , *Sunan Ibnu Majah juz 2*, (Beirut : Darul Fikr, 1995), 20

[12] M.Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada,2003), 230

[13] Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13*, 11

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

Ulama madzhab Hanafi menyatakan bahwa rukun ijarah hanya 1, yaitu ijab dan qabul, yaitu ungkapan menyerahkan dan persetujuan sewa menyewa. Jumhur ulama' berpendapat bahwa rukun ijarah ada 4, yaitu:[14]

a. Orang yang berakal
b. Sewa atau imbalan
c. Manfaat
d. Sighat (ungkapan ijab qabul)

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam ijarah adalah :[15]

a. Syarat bagi kedua orang yang berakad adalah telah baligh, berakal dan cakap melakukan *tasharruf* (mengendalikan harta). Kedua orang tersebut adalah *mu'jir* yaitu yang memberikan upah dan yang menyewakan, dan *musta'jir* yaitu orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu.

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

Dengan demikian, apabila orang itu belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila, menyewakan hartanya, atau diri mereka sebagai buruh (tenaga dan ilmu boleh disewa), maka ijarahnya tidak sah.

b. Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan kerelaan untuk melakukan akad ijarah itu. Apabila salah seorang di antara keduanya terpaksa melakukan akad, maka akadnya tidak sah.

---

[14] M.Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, 231
[15] *Ibid*, 231-235

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

c. Manfaat yang menjadi objek ijarah harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan di belakang hari. Jika manfaatnya tidak jelas, maka akad itu tidak sah.

d. Obyek ijarah itu dapat diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya.

e. Objek ijarah itu sesuatu yang dihalalkan oleh syara'.

f. Objek ijarah merupakan sesuatu yang bisa disewakan, seperti rumah, mobil, hewan tunggangan dll.

g. Harus jelas dan terang objek yang diperjanjikan. Harus jelas dan terang mengenai objek sewa menyewa, yaitu barang yang dipersewakan disaksikan sendiri, termasuk juga masa sewa (lama waktu sewa menyewa berlangsung) dan besarnya uang sewa yang diperjanjikan.

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

h. *Shighat al akad* merupakan rukun *ijarah* yang terpenting, karena melalui *shighat* inilah diketahui maksud setiap pihak yang melakukan akad (transaksi).

Shighah al akad ini dinyatakan melalui *ijab* dan *qabul*. *Ijab* adalah ucapan dari orang yang menyerahkan barang, sedangkan *qabul* ialah pernyataan dari penerima barang. *Shighat* dalam akad dapat diungkapkan dengan beberapa cara, yaitu berikut ini :[16]

[16] Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung : Pustaka Setia, 2004), 46-51

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

a) Akad dengan lafadz (ucapan)

Shighat dengan ucapan adalah shighat akad yang paling banyak digunakan dan cepat dipahami. Tentu saja, kedua pihak harus mengerti ucapan masing-masing serta menunjukkan keridaannya.

b) Akad dengan perbuatan

Dalam akad, terkadang tidak digunakan ucapan, tetapi cukup dengan perbuatan yang menunjukkan saling meridai, misalnya penjual memberikan barang dan pembeli memberikan uang. Hal ini sangat umum terjadi di zaman sekarang.

c) Akad dengan isyarat

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

Bagi orang yang mampu berbicara, tidak dibenarkan akad dengan isyarat, melainkan harus menggunakan lisan atau tulisan. Adapun bagi mereka yang tidak dapat berbicara, boleh menggunakan isyarat, tetapi jika tulisannya bagus dianjurkan menggunakan tulisan.

d) Akad dengan tulisan

Dibolehkan akad dengan tulisan, baik bagi orang yang mampu berbicara ataupun tidak, dengan syarat tulisan tersebut harus jelas, tampak dan dapat dipahami oleh keduanya. Sebab tulisan sebagaimana dalam *qaidah fiqhiyah* (Tulisan bagaikan perintah). Biasanya digunakan dalam transaksi yang besar dan untuk melindungi pribadi seseorang dalam melakukan kegiatan muamalah dengan pihak lain agar tidak terjadi perselisihan di kemudian hari.

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

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

Akad dengan tulisan ini maksudnya ialah sebuah akad/perjanjian yang diucapkan oleh kedua belah pihak yang dicatat dalam sebuah tulisan di sebuah kertas, yang kemudian disebut dengan bukti tertulis. Dalam pengertian sederhana, bukti tertulis adalah alat bukti yang berupa tulisan yang berisi keterangan tertentu tentang suatu peristiwa, keadaan atau hal-hal tertentu dan ditandatangani.[17]

Pendapat ulama' yang menyatakan bahwa bukti tertulis sangat penting dalam berbagai situasi salah satunya muamalah, agar tidak terjadi kesalahpahaman atau kecurangan masing-masing pihak adalah :

- Sayyid Sabiq berpendapat bahwa manusia telah terbiasa bermu'amalah dengan menggunakan dokumen dan memeganginya, maka sebagian ulama mutakhir memberikan fatwa diterimanya tulisan dan dipergunakannya. Hal itu dipegang oleh majalah Al-Ahkam Al-'Adliyyah. Majalah ini menerima ditetapkannya dokumen-dokumen hutang piutang, kontrak bisnis dan lainnya, bila terhindar dari kepalsuan dan kebohongan.[18]
- Menurut Ibnu Qayyim, bahwa alat bukti adalah setiap alasan yang dapat memperkuat dakwaan atau gugatan. Ada 26 macam yang disimpulkan dalam Al-quran, hadis atau dari praktek-

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

[17] Bambang Waluyo, *Sistem Pembuktian dalam Peradilan Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1996), 31

[18] Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 14*, (Bandung : Al-Ma'arif, 1987), 81

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

praktek nabi yang dapat diringkas menjadi 9 macam, yaitu ikrar, saksi, sumpah, *nukul, qarinah*, ilmu qadi, undian, bukti tertulis dan *qifayah.*[19]

Adapun alasan-alasan yang mendukung diterimanya bukti tertulis dalam kegiatan bermuamalah :

- Al-quran surat al-Baqarah ayat 282

يَاأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَى أَجَلٍ مُسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبْ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَى أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَى أَلَّا تَرْتَابُوا وَأَدْنَى أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

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

Artinya : "Hai orang-orang yang beriman, jika kamu bermuamalah hutang piutang untuk waktu yang

[19] Ibn Ibrahim, *Terjemahan al-Firaasaat*, (Jakarta : Pustaka Azzam, 2000), 94

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

> *ditentukan, maka kamu harus tulis. Dan hendaknya seorang penulis diantara kamu yang menulisnya dengan jujur. Dan janganlah penulis itu menolak menuliskan sebagaimana Allah telah mengajarkankepadanya, maka hendaklah ia menulis dan hendaklah orang yang berhutang itu mendiktekan apa yang ditulis...Dan harus mempersaksikan dua orang saksi lelaki, maka jika tidak ada dua saksi lelaki, maka boleh seorang lelaki dan dua orang wanita, supaya jika yang seorang lupa dapat diingatkan oleh yang lain."*[20]

Secara tekstual dari ayat diatas dapat disimpulkan bahwa suatu akad utang piutang sampai waktu tertentu hendaknya ditulis, akan tetapi secara kontekstual dapat berlaku untuk semua akad termasuk didalamnya perjanjian sewa menyewa yang hendaknya dalam akad tersebut ditulis jangka waktu dan upah. Disini umat Islam diharapkan untuk menulis semua urusan pekerjaan mereka baik jumlah yang terlibat itu banyak atau sedikit, dalam jangka waktu yang lama atau tidak. Hal ini dilakukan untuk menghindari perselisihan dan menjaga serta melindungi harta milik individu.

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

- Sabda Nabi SAW *"Dari Ibnu Umar, bahwasanya Rasulullah telah bersabda : Tidaklah seorang muslim itu berwasiat tentang sesuatu yang dimilikinya yang akan berlangsung 2*

[20] Depag RI, *Alquran dan Terjemahnya*, 154

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

malam, kecuali wasiatnya itu mesti harus tertulis."[21] Jika tulisan itu tidak dapat dipakai sebagai alat bukti, tentu tidak ada artinya mencatat wasiat.

- Rasulullah pernah mengirimkan tulisan-tulisan beliau kepada para raja serta lainnya sebagai hujjah yang hendak beliau sampaikan. Rasulullah dalam hal penulisan tidak pernah menanganinya sendiri. Hal itu tidak pernah terjadi sepanjang hidup beliau. Bahkan beliau menyerahkan proses penulisan dimaksud kepada orang kepercayaannya dan hanya tinggal menandatanganinya dengan cincin beliau, lalu memerintahkan kepada sahabat untuk menyerahkan tulisan itu kepada yang dituju. Hal ini dapat diketahui dengan pasti oleh para ulama dalam penulisan sejarah hidup beliau.[22]

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-hal yang wajib dilakukan oleh *Mu'jir* (orang yang menyewakan) dan *Musta'jir* (penyewa) :[23]

1. Orang yang menyewakan sesuatu wajib berusaha semaksimal mungkin agar penyewa dapat mengambil manfaat dari apa yang ia sewakan.

---

[21] Abu al-Husain bin al-Hajjaj al-Qusyairi an-Naisaburi, *Sahih Muslim 3*, (Beirut : Dar al-Kutub al-Ilmiyah, 1992), 1249

[22] Ibn Ibrahim, *Terjemahan al-Firaasaat*,232

[23] Saleh Al-Fauzan, *Fiqih Sehari-hari,* (Jakarta : Gema Insani,2006), 485

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

2. Penyewa, ketika selesai menyewa, wajib menghilangkan semua yang terjadi karena perbuatannya. Kemudianuai degan kesepakatan. menyerahkan apa yang ia sewa sebagaimana ketika menyewanya. Selain itu penyewa wajib membayar uang sewa ses
3. Masing-masing pihak tidak boleh membatalkan akad kecuali dengan persetujuan pihak lain, kecuali jika ada kerusakan yang ketika akad dilangsungkan penyewa tidak mengetahuinya.
4. Orang yang menyewakan wajib menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa dan memberinya keleluasaan untuk memanfaatkannya.

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. Macam-macam *Ijarah* dan Berakhirnya

Dilihat dari obyeknya, akad ijarah dibagi ulama' fiqh menjadi 2 macam, yaitu :[24]

a. Ijarah yang bersifat manfaat seperti sewa menyewa rumah, toko, kendaraan
b. Ijarah yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan

Ijarah tidak menjadi fasakh dengan matinya salah satu yang berakad sedangkan yang diakadkan selamat. Pewaris memegang peranan warisan, apakah ia sebagai pihak *mu'ajjir* atau *musta'jir*.

[24] *Ibid*, 236

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

Hal-hal yang menyebabkan batalnya perjanjian sewa menyewa adalah sebagai berikut :[25]

a. Terjadi aib pada barang sewaan yang kejadiannya di tangan penyewa atau terlihat aib lama padanya
b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti rumah dan binatang yang menjadi 'ain
c. Rusaknya barang yang diupahkan (ma'jur alaih), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan, karena akad tidak mungkin terpenuhi sesudah rusaknya
d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, atau selesainya pekerjaan, atau berakhirnya masa, kecuali jika terdapat uzur yang mencegah fasakh. Seperti jika masa ijarah tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai masa selesai diketam, sekalipun terjadi pemaksaan, hal ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya bahaya (kerugian) pada pihak penyewa; yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.
e. Penganut-penganut mazhab Hanafi berkata : Boleh memfasakh ijarah, karena adanya uzur sekalipun dari salah satu pihak. Seperti seseorang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian hartanya terbakar, atau dicuri, atau dirampas, atau bangkrut, maka ia berhak memfasakh ijarah.

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

[25] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Pendapat lain yang mengemukakan tentang pembatalan perjanjian dapat dilakukan apabila :[26]

a. Jangka waktu yang diperjanjikan telah berakhir

Lazimnya suatu perjanjian selalu didasarkan kepada jangka waktu tertentu, maka apabila telah sampai kepada waktu yang telah diperjanjikan, secara otomatis (langsung tanpa ada perbuatan hokum lain) batallah perjanjian yang telah diadakan para pihak. Dasar hukum tentang hal ini dapat dilihat dalam ketentuan hukum yang terdapat dalam Al-quran surat at-Taubah ayat 4 :

اِ لاَّ الَّذِ يْنَ عَاهَدْ تُمْ مِنَ الْمُشْرِكِيْنَ ثُمَّ لَمْ يَنْقُصُو كُمْ شَيْئًا وَلَمْ يُظَا

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

هِرُوا عَلَيْكُمْ اَحَدًا فَاَ تِمُّوا اِلَيْهِمْ عَهْدَهُمْ اِلِيَ مُدَّ تِهِمْ "اِنَّ الله يُحِبُّ الْمُتَّقِيْنَ

Artinya :"Kecuali orang-orang musyrikin yang kamu telah mengadakan perjanjian (dengan mereka), dan mereka tidak mengurangi sesuatupun (dari isi perjanjianmu) dan tidak (pula) mereka membantu seseorang yang memusuhi kamu, maka terhadap mereka itu penuhilah janjinya sampai batas waktunya. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa".

b. Salah satu pihak menyimpang dari apa yang diperjanjikan

Apabila salah satu pihak telah melakukan perbuatan menyimpang dari apa yang telah diperjanjikan, maka pihak lain dapat membatalkan perjanjian tersebut. Pembolehan ini didasarkan pada surat at-Taubah 7 :

فَمَا اسْتَقَا مُوْا لَكُمْ فَاسْتَقِيْمُوا لَهُمْ " اِنَّ الله يُحِبُّ الْمُتَّقِيْنَ

[26] Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah Jilid 4*, (Jakarta : Pena Ilmu dan Amal, 2004), 83

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

Artinya : "Maka selama mereka berlaku jujur (lurus) terhadapmu, hendaklah kamu berlaku lurus pula terhadap mereka. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa".

c. Jika ada kelancangan dan bukti pengkhianatan (penipuan).

Apabila salah satu pihak melakukan sesuatu kelancangan dan telah pula ada bukti-bukti bahwa salah satu pihak mengadakan pengkhianatan terhadap apa yang telah diperjanjikan, maka perjanjian yang telah diikat dapat dibatalkan oleh pihak yang lainnya. Hal ini didasarkan dalam al-quran surat al-Anfal ayat 58 :

وَاِمَّا تَخَا فَنَّ مِنْ قَوْمٍ خِيَا نَةً فَا نْبِذْ اِلَيْهِمْ عَلَيَ سَوَاءٍ " اِنَّ الله لاَيُحِبُّ الْخَا

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

ئِنِيْنَ

Artinya : "Dan jika kamu khawatir akan (terjadinya) ada pengkhianatan dari suatu golongan, maka kembalikanlah perjanjian itu kepada mereka dengan jujur. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berkhianat."

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

BAB III

PUTUSAN MA RI NO. 687 K/PDT/1992 TENTANG KASUS SEWA MENYEWA RUMAH DI DESA SIDOKLUMPUK KECAMATAN SIDOARJO KABUPATEN SIDOARJO

A. Gambaran Umum Tentang Kasus

Putusan MA RI No.687 K/Pdt/1992 merupakan putusan dari Mahkamah Agung mengenai kasus sewa menyewa rumah yang ada di Desa Sidoklumpuk Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo. Kasus ini berawal dari orang tua Tergugat yang secara sengaja tidak mau memenuhi kewajibannya yaitu membayar uang sewa yang ditempatinya sejak orang tua Penggugat masih hidup hingga meninggal dunia.[1] Untuk lebih jelasnya perkara ini akan dibahas selengkapnya.

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

Ismaningsih (Penggugat 1), Isminiwati (Penggugat 2), Ismaningrum (Penggugat 3), Istini (Penggugat 4), Ahmad Budihardjo (Penggugat 5), Istiwulan (Penggugat 6), dan Istirahayu (Penggugat 7) yang semuanya berjumlah 7 orang (anak dari bapak Ismail Danoepoetro dan ibu Asri Soemilah) telah menggugat Soebagio (Tergugat 1) dan Soewardi (Tergugat 2) (anak dan saudara dari bapak

[1] Hartono, *Wawancara*, Sidoarjo, 5 Juli 2010

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

dan ibu Soeparman) melalui Pengadilan Negeri Sidoarjo bulan Oktober 1988 dengan nomor 60/Pdt/G/1989/PN.Sda.[2]

Para Penggugat adalah anak-anak dari perkawinan R.Ismail Danoepoetro dengan Asri Soemilah yang meninggalkan harta peninggalan berupa sebidang tanah pekarangan yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah gedung yang kesemuanya itu telah ditempati oleh Tergugat, yaitu Soebagio dan Soewardi.

Sebelumnya orangtua tergugat, Bapak Soeparman dan Ny.Soeparman telah menyewa dengan lisan sebuah pekarangan dan rumah milik Bapak Ismail Danoepoetro (orang tua Penggugat) sejak tahun 1952 hingga Bapak Ismail meninggal dunia tahun 1954. Setelah Bapak Soeparman meninggal dunia tahun 1970, yang meneruskan penyewaan rumah adalah Ny.Soeparman dengan anak-anaknya (para Tergugat) juga dengan lisan. Tetapi setelah itu, tahun 1976 hingga Ibu Soeparman meninggal dunia tahun 1980 tidak pernah membayar uang sewa hingga kini ditempati oleh para Tergugat. Sehingga para penggugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Sidoarjo yang bunyi gugatannya sebagai berikut:

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. Bahwa pada tanggal 11 Juni 1927 telah terjadi perkawinan antara R.Ismail Danoepoetro dengan Asri Soemilah
2. Bahwa pada tanggal 29 Desember 1954, R.Ismail Danoepoetro meninggal dunia

[2] *Ibid*, 5 Juli 2010

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

3. Bahwa kemudian pada tanggal 28 Juni 1985, Asri Soemilah juga meninggal dunia
4. Bahwa selama perkawinan tersebut, telah dilahirkan 7 orang anak yaitu :
   a. Ismaningsih
   b. Isminiwati
   c. Ismaningrum
   d. Istini
   e. Ahmad Budihardjo
   f. Istiwulan
   g. Istirahayu

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

5. Bahwa dengan demikian para Penggugat a-g adalah para ahli waris dari Ismail Danoepoetro dan Asri Soemilah
6. Bahwa orangtua Penggugat selain meninggalkan para ahli waris juga meninggalkan harta peninggalan berupa :

   sebidang tanah pekarangan yang diatasnya berdiri sebuah bangunan rumah gedung terbukti dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 391 tanggal 2 Januari 1979. Buku Letter C nomor 257a klas d I luas 757 m2, terletak di desa Sidoklumpuk kecamatan Sidoarjo kabupaten Sidoarjo dengan batas-batas sebelah :

   utara : jalan Kombes Pol. M. Duryat

   timur : jalan kampung

   selatan : pekarangan sdr.Ny. Munadi

   barat : pekarangan sdr. Sjojosoeparto

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

7. Bahwa rumah/tanah tersebut merupakan harta peninggalan yang belum dibagi waris oleh para ahli waris yang berhak
8. Bahwa oleh karena itu, para penggugat sebagai para ahli waris adalah merupakan para ahli waris yang berhak mewarisi harta peninggalan almarhum
9. Bahwa rumah/tanah tersebut sejak tahun 1952 telah disewa secara lisan oleh seorang bernama Soeparman yang meninggal dunia tahun 1970, kemudian setelah Soeparman meninggal dunia, persewaan rumah/tanah diteruskan oleh istrinya juga secara lisan yang meninggal tahun 1988
10. Bahwa sejak tahun 1976, almh. Ny.Soeparman tidak pernah membayarkan uang sewa hingga saat meninggal dunia

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

11. Bahwa para Penggugat semasa Ny.Soeparman masih hidup telah menagih tunggakan-tunggakan uang sewa tersebut, tetapi diabaikan
12. Bahwa sejak meninggalnya orang tua Penggugat dan orang tua Tergugat, maka sewa menyewa sebenarnya menjadi putus, karena sewa menyewa tersebut tanpa tenggang waktu sehingga tidak dapat diwariskan hak sewanya
13. Bahwa Tergugat rupanya menghendaki sewa menyewa rumah/tanah tersebut dengan cara, memasuki/menguasai/menempati rumah/rumah tersebut tanpa memperoleh persetujuan/ijin dari para Penggugat
14. Bahwa akan tetapi kehendak Tergugat tersebut tidak diikuti dengan memenuhi kewajibannya yaitu membayar uang sewa dan tunggakan uang sewa yang ditinggalkan oleh Ny.Soeparman

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

15. Bahwa jika sewa menyewa rumah/tanah tersebut antara para Penggugat dan Tergugat dianggap ada/ dianggap kelanjutan dari sewa menyewa antara orang tua para Penggugat dan orang tua Tergugat, maka menurut hukum cukup alasan sewa menyewa rumah dan tanah tersebut untuk diputuskan karena Tergugat tidak memenuhi kewajibannya, yaitu membayar uang sewa (wanprestasi)
16. Bahwa Tergugat II menempati rumah dan tanah tersebut hanya bersifat ikut Ny.Soeparman (almarhumah), sehingga seharusnya setelah Ny.Soeparman wafat, Tergugat II mohon ijin kepada para Penggugat, tetapi hal ini tidak pernah dilakukan oleh Tergugat II, oleh karena itu Tergugat II tidak berhak menempati rumah/tanah tersebut
17. Bahwa dengan demikian para Penggugat berhak dan berkepentingan untuk menuntut pemutusan hubungan sewa menyewa tersebut, serta berhak pula menuntut agar para Tergugat menyerahkan rumah/tanah tersebut dalam keadaan kosong dari barang-barang maupun dari pihak ketiga yang memperoleh hak dari Tergugat
18. Bahwa para Penggugat telah meminta kepada para Tergugat secara baik-baik agar mau menyerahkan rumah/tanah tersebut kepada para Penggugat tetapi para Tergugat menolak, sehingga para Penggugat tidak punya jalan lain kecuali mohon pertolongan Pengadilan
19. Bahwa oleh karena ada penuntutan penyerahan dan pengosongan barang, maka menurut hukum dibenarkan untuk menuntut uang paksa (dwangsom), yaitu

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

sebesar Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah) untuk masing-masing Tergugat I dan Tergugat II, setiap hari kelambatan menyerahkan rumah/tanah tersebut kepada para Penggugat

20. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti otentik, maka terhadap putusan perkara ini mohon agar dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada banding, kasasi atau verzet

Seluruh harta peninggalan orang tua para Penggugat tersebut telah dikuasai oleh Tergugat hingga sekarang, padahal sertifikat atas rumah/tanah tersebut berada di tangan salah satu Penggugat.

Oleh karena itu, Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo agar memeriksa perkara ini dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

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. Mengabulkan seluruh gugatan para Penggugat
2. Menyatakan demi hukum bahwa para Penggugat adalah para ahli waris almarhum R.Ismail Danoepoetro dan almarhumah Asri Soemilah (sesuai dengan pasal 832 BW "Menurut undang-undang yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah para keluarga sedarah, baik sah maupun luar kawin dan si suami/istri yang hidup terlama, semua menurut peraturan")
3. Menyatakan demi hukum bahwa rumah/tanah tersebut merupakan harta peninggalan R.Ismail Danoepoetro (almarhum) dan Asri Soemilah (almarhumah) yang belum dibagi waris

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

4. Menyatakan demi hukum bahwa Tergugat 1 telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi)
5. Menyatakan demi hukum bahwa hubungan sewa menyewa antara para Penggugat selaku para ahli waris almarhum R.Ismail Danoepoetro dan almarhumah Asri Soemilah dengan Tergugat 1 selaku ahli waris almarhum Soeparman dan almarhumah Ny.Soeparman tersebut putus setidak-tidaknya dapat diputuskan
6. Menghukum para Tergugat agar dalam tempo 8(delapan) hari setelah putusan ini dibacakan/diberitahukan kepada para Tergugat menyerahkan rumah/tanah tersebut dalam keadaan kosong dari barang-barang dan dari siapa saja yang mendapat hak dari para Tergugat, kepada para Penggugat
7. Menghukum masing-masing Tergugat 1 dan 2 untuk membayar uang paksa kepada para Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp.100.000 (seratus ribu rupiah) setiap hari kelambatan penyerahan dan pengosongan rumah/tanah tersebut
8. Menyatakan demi hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada banding, kasasi atau verzet,
9. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara

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

Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain tentang pelaksanaan perkara tersebut diatas, yang mungkin sulit dilaksanakan, mohon perkara ini diputus secara hukum dengan seadil-adilnya dan mudah pelaksanaannya.

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

Pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat datang dengan diwakili oleh Kuasanya Aminah Hariyati, Sm.Hk. sesuai dengan surat kuasa khusus tanggal 28 Oktober 1988 dan Tergugat juga diwakili oleh Kuasanya Wedyo Nugroho, SH. Sesuai surat khusus tanggal 23 Januari 1989.

Setelah dibacakannya gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan jawaban tanggal 2 Februari 1989 yang isinya membantah dalil Penggugat dalam gugatan tersebut.

Untuk mendukung dalilnya, Penggugat telah menyerahkan bukti-bukti surat berupa :

1. Akte nikah dari R.Ismail Danoepoetro dan Asri Soemilah

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. Surat keterangan kematian atas nama R.Ismail Danoepoetro dan Asri Soemilah
3. Surat pernyataan lahir atas nama Ismaningsih, Isminiwati, Ismaningrum, Raden Roro Istini, Raden Ahmad Budihardjo, Raden Roro Istiwulan, Istirahayu.
4. Surat keterangan warisan atas nama Ny. Ismaningsih-Achmad Soedjak, dkk
5. Sertifikat (Tanda bukti hak) hak milik atas nama Ny.Ismail bin Djojosoeparto

Tergugat juga menyerahkan bukti surat berupa :

1. Djawatan saluran air minum Karesidenan Surabaya di Mojokerto tanggal 8 September 1956 atas nama Soeparman
2. Kartu keluarga atas nama Soebagio
3. Kartu keluarga atas nama Suwardi

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

4. Surat keterangan atas nama M.Soeparman
5. Surat pemberitahuan pajak terhutang, pajak bumi dan bangunan tahun 1986 atas nama Supardi
6. Surat pemberitahuan pajak terhutang, pajak bumi dan bangunan tahun 1987 atas nama Supardi/Suparman
7. Surat pemberitahuan pajak terhutang, pajak bumi dan bangunan tahun 1988 atas nama Supardi/Suparman.

Kedua belah pihak juga telah mengajukan Replik dan Duplik. Selain itu Penggugat mengajukan saksi-saksi untuk didengar keterangan masing-masing, yaitu:

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. Ningsih
2. Lilik Ariwati
3. Ny.Kusmanandar
4. Malso
5. Agus Suryadi

Sedangkan pihak Tergugat tidak bisa mengajukan saksi.

Kedua belah pihak telah pula mengajukan kesimpulan. Dan karena tidak ada lagi hal-hal yang akan dikemukakan maka kedua belah pihak mohon keputusan.

Ketika persidangan berlangsung, selain mengajukan alat-alat bukti tertulis, Penggugat mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah, namun Tergugat tidak mendatangkan satu saksipun.

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

Setelah melalui tahapan-tahapan dan proses pemeriksaan, sehingga Pengadilan Negeri Sidoarjo memberikan putusan No.60/Pdt/G/1989/PN.SDA., pada hari Rabu tanggal 25 Januari 1990, dengan amar yang isinya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat sebagian
2. Menyatakan para Penggugat adalah ahli waris R.Ismail Danoepoetro dan Asri Soemilah
3. Menolak gugatan selebihnya
4. Menghukum para Penggugat membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditentukan sebesar Rp.108.500 (seratus delapan ribu lima ratus rupiah).

Karena Penggugat tidak puas akan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 25 Januari 1990, kemudian Penggugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Surabaya pada tanggal 1 Februari 1990. Pengadilan Tinggi Surabaya melalui putusan No.2/Pdt/1991/PTN.SBY. pada hari Kamis tanggal 28 Februari 1991. Memutuskan :

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. Menerima permohonan banding dari para Penggugat-Pembanding tersebut di atas
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 25 Januari 1990 Nomor.60/Pdt.G/1989/PN.SDA yang dimohonkan banding tersebut
3. Menghukum para Penggugat-Pembanding untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding saja ditetapkan sebesar Rp.20.000 (dua puluh ribu rupiah).

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

Penggugat masih saja belum puas terhadap putusan Pengadilan Tinggi Surabaya, kemudian mengajukan kasasi secara lisan ke Mahkamah Agung pada tanggal 11 April 1991 dan disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima Kepaniteraan Pengadilan Negeri pada tanggal 24 April 1991. Dan Mahkamah Agung melalui putusan Nomor 687K/Pdt/1992 pada hari Rabu tanggal 22 Juni 1994, memutuskan :

1. Menolak permohonan kasasi dari pemohon-pemohon kasasi : Ismaningsih, Isminiwati, Ismaningrum, Istini, Ahmad Budihardjo, Istiwulan dan Istirahayu, dalam hal ini oleh Kuasanya Aminah Hariyati, Sm.Hk. dan kawan, tersebut
2. Menghukum pemohon-pemohon kasasi/Penggugat penggugat asal membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp.20.000 (dua puluh ribu rupiah).

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

B. Pertimbangan Hukum Hakim dan Putusan Mahkamah Agung

Putusan Mahkamah Agung yang sebenarnya hanya memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo dan Pengadilan Tinggi Negeri Surabaya, untuk itu penulis akan memaparkan alasan dan dasar pengabulan atas kasus wanprestasi pada penyewaan rumah seperti yang dijelaskan diatas sebagai berikut:

1. Alasan dan dasar hukum pengabulan kasus sewa menyewa rumah pada Pengadilan Negeri Sidoarjo

   Bahwa karena Tergugat membantah gugatan Penggugat tersebut, maka Penggugat patut membuktikan kebenaran gugatannya. Tetapi 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

   Penggugat maupun saksi-saksi Penggugat, serta tidak ada suatu buktipun yang dapat menjelaskan bahwa bagaimana sifat dan bentuk sewa menyewa antara mendiang R.Ismail Danoepoetro dengan mendiang Soeparman, tidak ada seorang saksi pun dan tidak ada sehelai bukti surat termasuk Penggugat sendiri yang dapat mempertegas berapa jumlah sewa yang telah disepakati setiap bulan/tahun, yang disewa itu tanah/rumah. Maka Majelis Hakim melihat bahwa gugatan Penggugat terdapat banyak cacat

   a. Tidak terbukti adanya sewa menyewa.
   b. Tidak jelas adanya sewa menyewa tersebut atas rumah/tanah/kedua-duanya.
   c. Tidak diketahui berapa lama jangka waktu berlakunya sewa menyewa 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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

d. Berapa jumlah uang sewa yang disepakati R.Ismail Danoepoetro dengan Soeparman setiap bulan/tahun.

e. Apakah penempatan Soeparman diatas tanah dan rumah tersebut didahului dengan uang panjar, antara lain harga sewa rumah/tanah diperhitungkan dari perbaikan rumah (pemeliharaannya) serta pengadaan fasilitas lain seperti pemasangan leding untuk memasukkan air sebagai kebutuhan primer.

Bahwa mendiang R.Ismail Danoepoetro serta isteri semasa hidup tidak pernah menegur/berkeberatan rumah tersebut diperbaiki malah dibangun kembali oleh Soeparman atau isteri, bahkan para Penggugat yang

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

semasa ibu mereka (Asri Soemilah) masih hidup, para Penggugat sudah dalam keadaan dewasa dan sudah dapat menunjukkan sikap juga tidak berkeberatan tentang hal itu, menjadi petunjuk bahwa mendiang R.Ismail serta isteri dan anak-anaknya (para Penggugat) mengakui hak kedudukan berkuasa Soeparman serta isteri dan anak-anaknya (para Tergugat) atas rumah/tanah tersebut. Sehingga menjadi petunjuk pula bahwa mereka membenarkan adanya suatu kesepakatan antara R.Ismail dengan Soeparman, bahwa Soeparman dan keluarganya boleh menempati rumah/tanah tersebut dalam jangka waktu yang tidak ditentukan. Berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa keberadaan para Tergugat di rumah/tanah tersebut atas dasar itikad baik, maka patut mendapat perlindungan hukum.

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

Berdasarkan bukti-bukti diatas, terbukti bahwa para Penggugat adalah anak-anak sah yang lahir dari perkawinan antara R.Ismail Danoepoetro dengan Asri Soemilah, maka dengan demikian sebagai anak sah dengan sendirinya adalah ahli waris dari kedua suami istri tersebut.

Karena Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat menempati rumah/tanah tersebut atas perjanjian sewa menyewa, dan tidak terbukti pula bahwa Tergugat telah menempati rumah/tanah tersebut tanpa hak, maka uang paksa yang dituntut Penggugat sebagai sanksi patut dikesampingkan.

Penggugat tidak berhasil membuktikan kebenaran seluruh gugatannya, maka gugatan Penggugat patut dinyatakan dikabulkan sebagian dan karena Penggugat dinyatakan pada pihak yang kalah, maka patut membayar biaya perkara.

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. Alasan dan dasar hukum pengabulan kasus sewa menyewa rumah pada Pengadilan Tinggi Negeri Surabaya

Permohonan banding dari kuasa para Penggugat-Pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi syarat-syarat lain yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding dapat diterima.

Dalam memeriksa dan mempertimbangkan perkara ini ditingkat banding, Pengadilan Tinggi telah memperhatikan memori banding dari kuasa para Penggugat-Pembanding 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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Setelah mempelajari serta meneliti dengan seksama berkas perkara dan semua surat-surat yang bersangkutan, demikian pula salinan resmi dari putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 25 Januari 1990 No.60/Pdt.G/1989/PN.Sda. Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama sebagaimana diuraikan dalam putusannya sudah tepat dan benar serta disetujui, karenanya diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangannya sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding.

Berdasarkan pertimbangan diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 25 Januari 1990 No.60/Pdt.G/PN.Sda dapat dikuatkan, dan karena Penggugat-Pembanding berada pada pihak yang kalah, maka mereka harus dibebani untuk membayar biaya perkara 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

3. Alasan dan dasar hukum pengabulan kasus sewa menyewa rumah pada Mahkamah Agung

Bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima;

Keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon-pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

a) Bahwa pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 9 dan 10 ke 3 tersebut merupakan pertimbangan yang bertentangan dan sama sekali tidak

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

memperhatikan apa yang telah dibenarkan/diakui oleh Termohon kasasi/Tergugat asal dalam pemeriksaan tingkat pertama dan bertentangan pula dengan bukti-bukti obyektif dimana dalam jawaban Termohon kasasi/Tergugat asal pada tanggal 28 Februari 1989 angka ke 3 menyatakan : "bahwa jadi pada hakekatnya hubungan sewa menyewa dengan almarhum Soeparman itu adalah hubungan sewa menyewa tanah saja" hal ini merupakan pengakuan dan menurut hukum acara perdata Pemohon-pemohon kasasi/Penggugat-penggugat asal dibebaskan dari kewajiban pembuktian masalah sewa menyewa (vide pasal 174 HIR dan pasal 1925 KUHPerdata);

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

Bahwa dengan demikian *Judex Facti* telah tidak menerapkan hukum acara sebagaimana mestinya atau menerapkan hukum acara tidak sebagaimana mestinya;

b) Bahwa putusan *Judex Facti a quo* dapat dikategorikan pada putusan yang pertimbangan hukumnya kurang cermat atau kurang sempurna dapat diperiksa pertimbangan hukum ke 5 halaman 10 dan 11 putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo sangat bertentangan dengan keterangan saksi-saksi yaitu Ningsih, Lilik Ariati, Malso dan agus Suryadi pada pokoknya saksi-saksi tersebut pernah disuruh/diminta bantuannya untuk menagih/mengurus uang sewa tetapi bu Soeparman (penyewa) tidak pernah menanggapi/membayar sedangkan Termohon-termohon kasasi/ Tergugat-tergugat asal tidak pernah melampirkan selembar bukti

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

pembayaran uang sewa, tidak mungkin Pemohon-pemohon kasasi/Penggugat-penggugat asal diwajibkan membuktikan tentang belum atau tidak dibayarkan uang sewa karena hal tersebut merupakan beban pembuktian yang bersifat negatif;

c) Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* ke 5 dan ke 6 halaman 10 dan 11 sebenarnya hanya pertimbangan hukum yang dicari-cari dan sangat bertolak belakang dengan fakta-fakta yang diperoleh selama pemeriksaan di Pengadilan Negeri Sidoarjo sebab Termohon-termohon kasasi/Tergugat-tergugat asal tidak pernah dapat membuktikan adanya persetujuan hubungan 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

Menimbang, bahwa mengenai keberatan-keberatan ad. a-c :

- Bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena hal ini pada hakekatnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksaan hukum;
- Bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan diatas, lagipula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon-

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

pemohon kasasi : Ismaningsih dan kawan-kawan, dalam hal ini oleh kuasanya : Aminah Hariyati, Sm.Hk. dan kawan tersebut harus ditolak;

- Memperhatikan pasal-pasal dari undang-undang No.14 tahun 1970, dan undang-undang No.14 tahun 1985 yang bersangkutan.

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

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

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PUTUSAN MA RI NO.687 K/PDT/1992 TENTANG KASUS SEWA MENYEWA RUMAH DI DESA SIDOKLUMPUK KECAMATAN SIDOARJO KABUPATEN SIDOARJO

A. Analisis Terhadap Proses Penyelesaian Kasus Sewa Menyewa Rumah di Mahkamah Agung

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

Mahkamah Agung adalah salah satu kekuasaan kehakiman di Indonesia yang tertinggi, kekuasaan kehakiman tertinggi di Indonesia dilakukan oleh Mahkamah Agung dan Mahkamah Konstitusi.

Kedudukan Mahkamah Agung menurut UU RI No.14 Tahun 1945 pasal 2 adalah "Mahkamah Agung adalah Pengadilan Negara Tertinggi dari semua Lingkungan Peradilan, yang dalam melaksanakan tugasnya terlepas dari pengaruh Pemerintah dan pengaruh-pengaruh lain."[1]

[1] Sudarsono, *Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, Mahkamah Agung dan Peradilan Tata Usaha Negara,* (Jakarta : PT.Rineka Cipta,1994), 199

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

Dalam berbagai perundang-undangan, Mahkamah Agung disebut sebagai pengadilan negara tertinggi yang dirumuskan oleh pasal 28 ayat 1 UUMA mempunyai tugas dan wewenang memeriksa dan memutus :[2]

1. Permohonan kasasi;
2. Sengketa tentang kewenangan mengadili;
3. Permohonan peninjauan kembali putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Kasasi, Cassation (pr). Cassatie (Bld) artinya semula adalah pembatalan, pemecahan. Pengertian kasasi adalah membatalkan atau memperbaiki putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan tingkat banding atau tingkat terakhir selain MA.[3]

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

Hukum acara pemeriksaan kasasi dalam perkara perdata, lingkungan peradilan agama dan lingkungan peradilan TUN diatur dalam pasal 55 ayat 1 jo. Pasal 45-53 UUMA, namun secara umum berlaku juga ketentuan pasal 43 dan 44 UUMA :[4]

1) Pengajuan permohonan kasasi

Permohonan kasasi diajukan oleh pihak yang berperkara atau wakilnya yang secara khusus dikuasakan untuk itu. Perlu diingat bahwa

---

[2] *Ibid*, 201

[3] R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 1994), 201

[4] Bambang Waluyo, *Sistem Pembuktian dalam Peradilan Indonesia*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1996), 117-120

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

permohonan kasasi dapat diajukan hanya satu kali pakai jika pemohon terhadap perkaranya telah menggunakan upaya hukum banding(pasal 43).

2) *Mekanisme permohonan kasasi*

Dalam garis besarnya mekanisme pengajuan permohonan kasasi sebagai berikut :

- ✓ Permohonan kasasi disampaikan secara tertulis atau lisan melalui Panitera Pengadilan tingkat pertama yang telah memutus perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 hari sesudah putusan atau penetapan pengadilan diberitahukan kepada pemohon (pasal 46 ayat 1);

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

- ✓ Setelah pemohon membayar biaya perkara, Panitera mencatat permohonan kasasi tersebut dalam buku daftar, dan pada hari itu juga membuat akta permohonan kasasi yang dilampirkan pada berkas perkara (pasal 46 ayat 3);
- ✓ Selambat-lambatnya dalam waktu 7 hari setelah pemohon-pemohon kasasi terdaftar, maka Panitera tersebut memberitahukan secara tertulis mengenai permohonan itu kepada pihak lawan.

3) *Kewajiban menyampaikan memori kasasi*

Memori kasasi adalah syarat mutlak (wajib) agar permohonan kasasi dapat diterima. Setelah itu Panitera memberikan tanda terima dan diwajibkan padanya untuk menyampaikan salinan memori kasasi 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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kepada pihak lawan dalam waktu selambat-lambatnya 30 hari (pasal 37 ayat 2).

4) *Pihak lawan tidak wajib mengajukan kontra memori kasasi*

Meskipun tidak diwajibkan, namun lebih baik tetap menyampaikan surat jawaban terhadap memori kasasi sehingga diharapkan pertimbangan-pertimbangan hukum dari MA dapat lebih akurat dan tidak akan merugikannya.

5) *Pengirim permohonan kasasi kepada MA*

Panitera setelah menerima memori kasasi dan jawaban terhadap memori kasasi, harus mengirimkan permohonan kasasi, memori kasasi dan jawaban atas memori kasasi beserta berkas perkara kepada MA dalam waktu selambat-lambatnya 30 hari (pasal 48 ayat 1).

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

6) *Kewajiban Panitera Mahkamah Agung*

Kewajiban Panitera Mahkamah Agung setelah diterimanya permohonan kasasi (pasal 48 ayat 2) adalah mencabut permohonan kasasi dalam buku daftar, membubuhkan nomor urut menurut tanggal penerimaannya, membuat catatan singkat tentang isinya dan melaporkan kepada Ketua Mahkamah Agung.

7) *Dasar Pemeriksaan oleh Mahkamah Agung*

Pada prinsipnya pemeriksaan kasasi oleh MA hanya berdasarkan surat-surat, namun demikian jika dipandang perlu MA akan mendengar sendiri para pihak atau para saksi atau memerintahkan pengadilan tingkat

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

pertama atau tingkat banding yang memutus perkara tersebut untuk mendengar para pihak atau para saksi (pasal 50).

8) *Pemerikasaan kasasi oleh Majelis Hakim*

Bahwa pemeriksaan kasasi harus dilakukan sekurang-kurangnya 3 orang hakim dan putusan MA harus diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum (pasal 40).

9) *Pengambilan putusan oleh Mahkamah Agung*

Selain MA terikat ketentuan pasal 30 UUMA, akan tetapi dalam mengambil keputusan MA tidak terikat pada alasan-alasan yang diajukan oleh pemohon kasasi dan dapat memakai alasan-alasan hukum lain (pasal 52).

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

10) *Pengiriman salinan putusan Mahkamah Agung*

Apabila telah ada putusan kasasi maka salinan putusan tersebut dikirimkan kepada Ketua Pengadilan tingkat pertama yang memutus perkara dan juga kepada Pengadilan tingkat banding yang memutuskan perkara tersebut. Ada kewajiban bagi pengadilan tingkat pertama untuk memberitahukan putusan MA tersebut kepada kedua belah pihak paling lambat 30 hari setelah putusan dan berkas perkara itu diterimanya (pasal 53).

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

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Putusan MA RI No.687 K/Pdt/1992

Putusan MA RI No. 687 K/Pdt/1992 merupakan putusan terhadap kasus sewa menyewa rumah yang ada di desa Sidoklumpuk kecamatan Sidoarjo kabupaten Sidoarjo. Dengan adanya sikap dari keluarga Soebagio sejak meninggalnya orangtua Soebagio yaitu bapak Soeparman yang tidak mau membayar uang sewa yang merupakan kewajibannya, maka Penggugat (ahli waris dari bapak Ismail) mengajukan kasus ini ke Pengadilan.

Proses pengadilan dimulai dari mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, banding ke Pengadilan Tinggi Negeri lalu kasasi ke Mahkamah Agung. Dari kesemua proses peradilan tersebut, menghasilkan putusan yang menyatakan bahwa perkara ini dimenangkan oleh pihak Tergugat (Soebagio dan Soewardi) dengan alasan pihak Penggugat (ahli waris bapak Ismail) tidak dapat membuktikan penolakan dalil gugatan dari Penggugat tentang adanya bukti perjanjian sewa rumah yang dulu dilakukan oleh mendiang bapak Soeparman (orangtua Soebagio) dengan bapak Ismail (orangtua Penggugat), karena perjanjian sewa rumah antara mendiang tersebut hanya dilakukan dengan lisan, sehingga tidak dicatat dalam sebuah akta/perjanjian tertulis.

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

Meskipun kewajiban bagi seorang penyewa salah satunya adalah membayar uang sewa sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tetapi bila tidak ada bukti yang menyatakan bahwa terjadi perjanjian sewa menyewa rumah yang berisi berapa jangka waktunya dan berapa upah yang harus dibayar, maka tidak ada

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

ketentuan atau bukti tentang gambaran perjanjian itu yang mengharuskan seseorang membayar uang sewa tersebut.

Bukti tertulis adalah suatu bukti berupa tulisan yang berisi keterangan tertentu tentang suatu peristiwa, keadaan atau hal-hal tertentu dan ditandatangani.[5]

Bukti tertulis merupakan salah satu rukun dalam akad sewa menyewa, yaitu orang yang berakal, objek sewa, manfaat dan shighat akad. Bukti tertulis termasuk dalam macam-macam bentuk cara pengungkapan shighat akad, yang terdiri dari pernyataan ijab dan kabul dari dua belah pihak dengan cara lisan kemudian dicatat dalam sebuah kertas atau yang disebut akta perjanjian.

Dalam proses pemeriksaan perkara di Pengadilan, terdapat unsur-unsur yang harus ada sebelum putusan akhir dijatuhkan oleh hakim. Unsur-unsur tersebut adalah adanya penggugat, tergugat, isi gugatan, hakim dan adanya bukti-bukti dalam gugatan itu. Hal ini diperlukan untuk mencari kebenaran dan keadilan dalam suatu putusan hakim.

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

Bukti-bukti yang diperlukan dalam proses persidangan salah satu diantaranya adalah alat bukti tertulis, bukti tertulis merupakan bukti utama dalam perkara perdata yang dapat dibedakan atas : akta otentik, akta dibawah tangan dan surat-surat lainnya yang bukan akta. Akta yang berupa akta otentik maupun akta dibawah tangan memiliki unsur-unsur yang pentingyaitu kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan itu. Maka yang terpenting dari suatu akta adalah penandatanganan itu, karena dengan menaruh

[5] *Ibid*, 31

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

tandatangannya, seseorang dianggap menanggung tentang kebenaran atas apa yang ditulis dalam akta tersebut/bertanggungjawab tentang apa yang ditulis dalam akta itu.[6]

Karena itu suatu akta, baik berupa akta otentik maupun akta dibawah tangan mempunyai 3 macam fungsi di dalam hukum, yaitu :[7]

1. Sebagai syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum, maksudnya untuk melengkapi atau menyempurnakan suatu perbuatan hukum, maka dalam hal ini harus dibuatkan suatu akta;
2. Sebagai alat pembuktian, artinya fungsi yang paling penting dari akta ialah sebagai alat pembuktian, karena dalam suatu perkara apabila tidak dapat menunjukkan alat bukti atas dalil-dalil yang dikemukakan maka jelas akan sia-sia belaka, dengan dibuatkan suatu akta sejak semula, maksudnya untuk suatu pembuktian di kemudian hari dan suatu akta dapat memenuhi sekaligus lebih dari satu fungsi.
3. Sebagai alat pembuktian satu-satunya, maksudnya suatu akta akan dipergunakan sebagai bukti di persidangan, dan sutu akta merupakan bukti bahwa ada suatu kejadian hukum yang telah dilakukan jadi akta inilah satu-satunya sebagai alat pembuktian.

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

[6] Gatot Supramono, *Hukum Pembuktian di PA*, (Bandung : Alumni, 1993), 22
[7] *Ibid*, 30

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

Hakim tidak dapat menjatuhkan perkara suatu putusan sebelum nyata baginya bahwa fakta atau peristiwa yang diajukan itu benar-benar terjadi, yakni dengan dibuktikan kebenarannya.[8]

Selain keterangan-keterangan diatas yang menyatakan bahwa bukti tertulis sangat penting dalam bermuamalah, adapun dasar hukum yang dapat dijadikan alasan untuk mendukung diterimanya bukti tertulis yaitu :

1. Alquran surat al-Baqarah ayat 282, tentang keharusan seseorang yang bermuamalah dalam suatu waktu harus ditulis;
2. Sabda Nabi Muhammad SAW yang berisi tentang wasiat yang harus dicatat;

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. Peristiwa yang dialami oleh Nabi Muhammad yang mengirimkan tulisan-tulisan beliau kepada para raja sebagai hujjah;
4. Pendapat Sayyid Sabiq, sudah banyak manusia menggunakan catatan dan memeganginya dalam bermuamalah, hal ini dilakukan agar terhindar dari kepalsuan dan kerusakan;
5. Pendapat Ibnu Qayyim Al-Jauziyyah, bahwa bukti tertulis dapat dijadikan alat bukti dalam pembuktian di pengadilan. Karena dengan nukti tersebut, seseorang akan mengetahui peristiwa yang sedang berlangsung.

Meskipun secara hukum Islam, ahli waris yaitu para Penggugat yang berhak atas peninggalan berupa rumah dari bapak Ismail dan ibu Asri yang kini ditempati oleh para Tergugat (Soebagio dan Soewardi), tetapi menurut hukum

[8] Mukti A. Arto, *Praktek Perkara Perdata*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 1996), 148

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

Islam pula para Penggugat tidak dapat meminta atau menagih uang sewa rumah yang ditempati oleh para Tergugat karena tidak adanya bukti yang menyatakan adanya perjanjian sewa rumah. Seseorang yang melakukan kebaikan harus dilindungi oleh hukum, begitu juga dalam kasus diatas. Menurut hakim, keluarga Soebagio telah berbuat kebaikan dalam menempati rumah milik bapak Ismail yaitu dengan merawatnya bahkan membangunnya kembali sehingga perbuatan yang dilakukan oleh keluarga Soebagio ini perlu dilindungi oleh hukum.

Dari beberapa alasan dan keterangan diatas, bukti tertulis merupakan bukti yang sangat penting keberadaannya. Tanpa bukti tertulis, seseorang tidak akan dapat mengetahui adanya peristiwa yang sedang berlangsung. Penggunaan

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

bukti tertulis ini dapat menjaga pribadi seseorang yang berupa harta, kepercayaan dan menghindari terjadinya kesalahpahaman yang bisa menimbulkan perselisihan sebagaimana kasus diatas. Sesuai dengan kaidah fiqhiyah, yaitu "mencegah kemungkaran lebih diutamakan daripada melaksanakan kewajiban seseorang".

Sehingga perspektif hukum Islam terhadap putusan MA RI no. 687 K/Pdt/1992 tentang kasus sewa menyewa rumah diatas adalah sah dan dapat dikuatkan, karena dari hasil putusan tersebut tidak dapat diketahui kebenaran peristiwa tentang adanya perjanjian sewa rumah yang diperselisihkan oleh Penggugat dan Tergugat. Karena selain bukti tertulis berguna untuk menjaga pribadi seseorang dalam bermuamalah, juga dapat dijadikan sebagai pembuktian pada proses persidangan oleh hakim dalam mengambil keputusan.

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 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 penjelasan masing-masing permasalahan pada bab sebelumnya, dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Putusan MA RI No.687 K/Pdt/1992 pada kasus sewa menyewa rumah di Desa Sidoklumpuk Kecamatan Sidoarjo Kabupaten Sidoarjo adalah :

   a) Menolak permohonan kasasi dari pemohon-pemohon kasasi, yaitu : Ismaningsih, Isminiwati, Ismaningrum, Istini, Ahmad Budiharjo, Istiwulan, Istirahayu, dalam hal ini oleh Kuasanya : Aminah Hariyati,Sm.Hk. dan kawan-kawan.

   b) Menghukum pemohon-pemohon kasasi/Penggugat-penggugat asal membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp.20.000

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

Alasan hakim dalam memutuskan perkara tersebut adalah karena pihak Tergugat menolak dalil gugatan dari pihak Penggugat akan pembayaran uang sewa, sehingga pihak Penggugat diharuskan menyerahkan bukti tentang adanya perjanjian sewa yang mengharuskan pihak Tergugat untuk membayar uang sewa tetapi para Penggugat tidak dapat menyerahkan bukti 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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Perspektif hukum Islam terhadap putusan MA RI no. 687 K/Pdt/1992 tentang kasus sewa menyewa rumah diatas adalah sah dan dapat dikuatkan, karena dari hasil putusan tersebut tidak dapat diketahui kebenaran peristiwa tentang adanya perjanjian sewa rumah yang diperselisihkan oleh Penggugat dan Tergugat. Karena selain bukti tertulis berguna untuk menjaga pribadi seseorang dalam bermuamalah, juga dapat dijadikan sebagai pembuktian pada proses persidangan oleh hakim dalam mengambil keputusan

B. Saran

1. Hendaknya dalam melakukan transaksi perjanjian apapun supaya dibuatkan dengan akta/bukti tulis, agar dapat dijadikan bukti apabila ada kesalahpahaman di kemudian hari. Dan supaya masing-masing pihak tidak melakukan hal-hal yang dapat menimbulkan kecurangan.
2. Seharusnya pihak-pihak yang melakukan kegiatan bermuamalah, perjanjian atau apapun kepada orang lain, apabila mempunyai janji atau hutang haruslah dibayar hutangnya atau memenuhi janjinya itu meskipun tidak dicatat dalam sebuah bukti. Karena janji seseorang itu tidak hanya dipertanggungjawabkan pada orang saja, tetapi akan ditagih kelak di akhirat karena Allah Maha Mengetahui segala sesuatu yang terjadi pada 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 digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Abu al-Husain bin al-Hajjaj al-Qusyairi an-Naisaburi, *Sahih Muslim 3*, Beirut, Dar al-Kutub al-Ilmiyah, 1992

Ahmad Thib Raya & Siti Musdah Mulia, *Menyelami Seluk Beluk Ibadah dalam Islam*, Bogor, Kencana, 2003

Bambang Waluyo, *Sistem Pembuktian dalam Peradilan di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 1996

Chairuman Pasaribu & Suhrawardi K.Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta, Sinar Grafika, 1994

Depag RI, *Alquran dan Terjemahnya*, Jakarta, Sari Agung, 2002

Gatot Supramono, *Hukum Pembuktian di PA*, Bandung, Alumni, 1993

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

Hafidz Abi Abdullah Muhammad bin Yazid al-Khozini, *Sunan Ibnu Majah Juz 2*, Beirut, Darul Fikr, 1995

Hartono, *Wawancara*, Sidoarjo, Juli 2010

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, PT.Raja Grafindo Persada, 2005

Ibn Ibrahim, *Terjemah al-Firaasaat*, Jakarta, Pustaka Azzam, 2000

Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid 3*, Semarang, Asy-syifa',1990

Imam al-Hafid Abi Dawud Sulaiman bin Al-Ats'as, *Sunan Abu Dawud Juz 2*, Beirut, Dar al-Kotob al-Ilmiyah, 1996

Kahar Masjhur, *Bulughul Maram 3*, Jakarta, PT.Rineka Cipta, 1992

Mahmud Syaltut, *Fiqih Tujuh Madzhab*, Bandung, CV.Pustaka Setia, 2000

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

Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada PA*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 1996

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

R Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti, 1989

----------, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, 1994

Saleh Al-Fauzan, *Fiqih Sehari-hari*, Jakarta, Gema Insani, 2006

Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 13 dan 14,* Bandung, PT.Al-Ma'arif, 1987

----------, *Fikih Sunnah jilid 4*, Jakarta, Pena Ilmu dan Amal, 2004

Sudarsono, *Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi Negeri, Mahkamah Agung dan Pengadilan Tata Usaha Negara*, Jakarta, PT.Rineka Cipta, 1994

T.M. Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Jakarta, Bulan Bintang, 1974

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