

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN KITAB UNDANG-UNDANG
HUKUM PERDATA TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH
YANG MASIH DISEWAKAN DI WONOCOLO SURABAYA**

SKRIPSI

**OLEH :
ZAKA ILMAWAN DARAJAT
NIM. C92216212**



**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Fakultas Syariah dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Surabaya
2020**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Zaka Ilmawan Darajat
NIM : C92216212
Fakultas / Jurusan/Prodi : Hukum Perdata Islam / Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam dan Kitab Undang-undang
Hukum Perdata Terhadap Praktik Jual Beli Tanah
Yang Masih Disewakan di Wonocolo Surabaya

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

Surabaya, 17 Juni 2020

menyatakan,


Zaka Ilmawan Darajat

NIM. C92216212

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Islam dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata terhadap Praktik Jual Beli Tanah yang Masih Disewakan di Wonocolo Surabaya” yang ditulis oleh Zaka Ilmawan Darajat NIM. C92216212 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan

Surabaya, 17 Juni 2020

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line with a stylized, cursive flourish above it.

Dr. Sanuri. M.Fil.I
NIP. 197601212007101001

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Zaka Ilmawan Darajat NIM. C92216212 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Sidang Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya pada hari Rabu 15 Juli 2020, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Hukum Ekonomi Syariah.

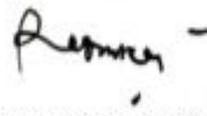
Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I,



Dr. Sanuri. M.Fil.I
NIP. 197601212007101001

Penguji II,



Drs. Akh Mukarram. M.Hum
NIP. 19560923198603100

Penguji III,



Mohamad Budiono. S.Ag., M.Pd.I
NIP. 197110102007011052

Penguji IV,



Dr. Imron Mustofa. S.H.I., M.Ud.
NIP. 198710192019031006

Surabaya, 08 Agustus 2020
Mengesahkan,
Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Dekan,




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



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Zaka Ilmawan Darajat
NIM : C92216212
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum / Hukum Perdata Islam
E-mail address : zakailmawan35@gmail.com

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

Skripsi Tesis Desertasi Lain-lain

(.....)

yang berjudul :

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN KITAB HUKUM UNDANG-UNDANG
PERDATA TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH YANG MASIH
DISEWAKAN DI WONOCOLO SURABAYA**

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

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

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 17 Juni 2020

(Zaka Ilmawan Darajat)

1. Bagaimana praktik jual beli tanah yang masih disewakan di Wonocolo Surabaya?
2. Bagaimana analisis Hukum Islam dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata terhadap praktik jual beli tanah yang masih disewakan di Wonocolo Surabaya?

D. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti melalui penelitian yang dilakukannya, di antaranya sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik jual beli tanah yang masih disewakan di Wonocolo Surabaya;
2. Untuk mengetahui analisis Hukum Islam dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata terhadap praktik jual beli tanah yang masih disewakan di Wonocolo Surabaya.

E. Kajian Pustaka

Kajian pustaka merupakan deskripsi mengenai penelitian terdahulu yang sudah pernah dilakukan.¹⁰ Kajian pustaka ini bertujuan untuk memperoleh gambaran yang ada dalam penelitian terdahulu yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji dalam penulisan skripsi ini. Penelitian terdahulu yang berkaitan dengan topik yang akan diteliti ini dapat digunakan sebagai pedoman dalam penelitian ini guna membedakan dari penelitian kali ini

¹⁰ Dudung Abdurahman, *Pengantar Metode Penelitian* (Yogyakarta: Kurnia Kalam Semesta, 2003), 26.

Bab Kedua uraian tentang konsep mengenai akad jual beli (*bay'*) dan sewa-menyewa (*ijārah*) dalam Hukum Islam dan Hukum Perdata. Dalam bab ini berisi uraian deskriptif mengenai kerangka teoritis terkait dengan konsep jual beli dan sewa-menyewa yang terbagi dalam beberapa sub bab. Sub bab pertama membahas tentang akad jual beli (*bay'*) dalam Hukum Islam yang meliputi definisi, dasar hukum, rukun dan syarat, macam-macam serta berakhirnya jual beli. Sub bab kedua membahas tentang akad sewa-menyewa (*ijārah*) dalam Hukum Islam yang terdiri dari definisi, dasar hukum, syarat dan rukun, macam-macam serta berakhirnya sewa-menyewa. Sementara sub bab ketiga dan keempat membahas tentang konsep jual beli dan sewa-menyewa dalam Hukum Perdata.

Bab Ketiga berisi tentang praktik jual beli tanah yang masih disewakan di Kelurahan Jemur Wonosari, Kecamatan Wonocolo, Surabaya. Dalam bab ini memuat gambaran umum tentang profil Kelurahan Jemur Wonosari, Kecamatan Wonocolo, Surabaya yang berisi praktik jual beli tanah yang masih disewakan di Kelurahan Jemur Wonosari, Kecamatan Wonocolo, Surabaya yang mencakup praktik, faktor yang melatarbelakangi, dan problematika jual beli tanah yang masih disewakan.

Bab Keempat yaitu Analisis Hukum Islam dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata terhadap praktik jual beli tanah yang masih disewakan. Bab ini adalah bab mengenai analisis, karena penulis akan memaparkan serta menganalisa menggunakan Hukum Islam dan Kitab Undang-undang Hukum

masih ada hak sewa dari pihak penyewa yang masa berakhirnya belum selesai dan sewa-menyewa yang masih berjalan tersebut tidak dapat dihapuskan atau diputuskan dengan dijualnya objek tersebut, kecuali sudah ada perjanjian sebelumnya.

Dalam praktik jual beli tanah yang masih disewakan di Wonocolo, tidak ada perjanjian sebelumnya bahwa jika tanah tersebut dijual maka akad sewa-menyewanya akan diputus atau akan berakhir. Namun pada faktanya jual beli tanah antara Bapak Hadi dan Bapak Benu sudah terlaksana. Maka secara tidak langsung akad sewa-menyewa tanah antara Bapak Hadi dan Bapak Salamun diputus oleh Bapak Hadi selaku pihak pemilik tanah dan Bapak Salamun selaku pihak penyewa tanah diwajibkan untuk mengosongkan tanah tersebut karena pihak pembeli yang bernama Bapak Benu menginginkan serah terima hak milik tanah dilaksanakan secara langsung pada saat akad jual beli.

Maka dari itu, jual beli tanah diatas tanah yang masih disewakan tersebut yang dilakukan oleh pihak penjual atau pemilik tanah yakni Bapak Hadi dapat dikatakan merupakan tindakan melawan hukum, karena memutus akad sewa-menyewa yang masih berjalan atau yang belum berakhir sesuai perjanjian demi berlangsungnya akad yang baru yakni jual beli. Sehingga hal ini tidak sesuai dengan aturan Hukum Perdata yaitu dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1576.

karena telah memenuhi rukun dan syarat *ijārah*. Dari keempat rukun dan syarat tersebut tidak terlihat adanya penyimpangan atau kekeliruan dari koridor Islam.

Rukun yang pertama yakni adanya dua orang yang berakad yaitu *mu'jir* dan *musta'jir* telah terpenuhi. Bapak Hadi sebagai pemilik tanah dan Bapak Salamun sebagai penyewa tanah telah *balig*, berakal dan cakap Hukum sehingga tidak ada penyimpangan dalam subyek akad. Rukun yang kedua yakni sesuatu yang diakadkan atau objek tanah yang disewakan dapat diserahkan oleh Bapak Hadi kepada Bapak Salamun. Objek tanah juga telah jelas ukuran dan batas waktu masa sewanya yang telah tercantum dalam surat perjanjian kontrak sewa tanah. Sementara manfaat dari tanah tersebut juga digunakan untuk membangun rumah di atasnya sehingga tidak didapati hal yang menyimpang dari segi manfaat objeknya.

Rukun yang ketiga ialah *sighat* yang telah terpenuhi syaratnya dimana *sighat* telah diucapkan dengan jelas dan dibuktikan dengan adanya hitam di atas putih sebagai bentuk ijab dan kabul sehingga dapat dimengerti dan dipahami oleh kedua belah pihak. Sementara rukun yang keempat yakni upah juga telah terpenuhi, sebab upah berupa uang yang bernilai harganya bagi pemilik tanah yakni dengan total senilai Rp 10.000.000 selama masa sewa lima tahun.

Dari keempat rukun beserta syarat *ijārah* tersebut telah terpenuhi dan tidak didapati adanya penyimpangan dalam akad *ijārah* antara Bapak Hadi dan Bapak Salamun. Karena telah terpenuhinya rukun dan syarat dalam

- Hasan, Iqbal. *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Ghalia IKAPI, 2002.
- Hasbib, AshShidiqi, T. M. *Hukum-Hukum Fiqih Islam, Tinjauan Antar Mazhab cet ke-2*. Semarang : PT Pustaka Rizki Putra, 2001.
- Hulwati. *Ekonomi Islam*. Jakarta : Ciputat Press, 2009.
- Iska, Syukri. *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: Fajar Media Press, 2012.
- Karim, Helmi. *Fiqih Muamalah cet ke-1*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993.
- Koto, Alaidi. *Ilmu Fiqih dan Ushul Fiqih* . Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004.
- Lubis, Suhwardi K. dan Farid Wajdi. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Malibari, Zainuddin. *Fathul Mu'in, Terj. Abu Hiyadh*. Surabaya: al-Hidayah, 2003.
- Mantra, Ida Bagoes. *Filsafat Penelitian dan Metode Penelitian Sosial*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.
- Mardani. *Fiqih Ekonomi Syariah*. Jakarta: Prenada Media, 2012.
- Mardani. *Hukum Bisnis Syariah*. Jakarta : Prenada Media Grup, 2014.
- Masruhan. *Metodologi Penelitian Hukum*. Surabaya: Uin Sunan Ampel Press, 2014.
- Mas'ud, Ibnu. *Fiqih Mazhab Syafi'i*. Jakarta: Pustaka Setia, 2000.
- Muhaimin. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di Lahan Perhutani Di Desa Sidaupur Kec. Gandrung Mangu Kab. Cilacap." Skripsi. Yogyakarta : Universitas Islam Negeri Kalijaga, 2014.

- Muhammad. *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Munajjid, Muhamad Shalih. *Intisari Fikih Islami terjemah Nurul Mukhlisin*. Surabaya: Fitrah Mandiri Sejahtera, 2007.
- Mustofa, Imam. *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- Narbuko, Cholid dan Abu Achmadi. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara, 1997.
- Noor, Juliansyah. *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2011.
- Pasaribu, Chairuman. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Projudikoro, Wiryo. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur, 1991.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasi pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2017.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqih Sunnah terjemah Kamaluddin A. Marzuki*. Bandung: PT Alma'arif, 1987.
- Sahrani, Sohari dan Ruf'ah Abdullah. *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2011.
- Setiawan, R. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta, 1977.
- Soejopratikno, Hartono. *Aneka Perjanjian Jual Beli*. Yogyakarta: Mustika Wikasa, 1994.
- Subagyo, Joko. *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 2004.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian cetakan VII*. Bandung: Alumni, 1985.

- Subekti, R. dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2004.
- Sungaji, Etta Mamang dan Sopiha. *Metodologi penelitian*. Yogyakarta: Penerbit Andi, 2004.
- Sugiono. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2012.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung : CV Alfabeta, 2008.
- Sujarweni, Wiratna. *Metodologi Penelitian: Lengkap, Praktis, dan Mudah Dipahami*. Yogyakarta: Rineka, 1998.
- Suryabrata, Sumardi. *Metode Penelitian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- Suyatno, Bagong dan Sutinah. *Metode Penelitian Sosial*. Jakarta: Prenada Media Group, 2015.
- Tim Penulis Fakultas Syariah dan Hukum. *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*. Surabaya: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel, 2017.
- Widodo. *Metodologi Penelitian Populer & Praktis*. Depok: Rajawali Pers, 2018.
- Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam Jilid 5*. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Data Monografi dari Kelurahan Jemur Wonosari, Kecamatan Wonocolo, Surabaya Tahun 2020.
- Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahnya*, Semarang: Toha Putra Semarang, 1996.
- Sunan Ahmad, *Ensiklopedi Hadis - Kitab 9 Imam versi 4.0 Windows*, Hadis shahih No. 16628 versi Al-Alamiyah.
- Sunan Abu Daud, *Ensiklopedi Hadis - Kitab 9 Imam versi 4.0 Windows*, Hadis shahih No. 2945 versi Al-Alamiyah.

