

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI SAWAH
YANG MASIH DISEWAKAN
(Studi Kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung
Kabupaten Jombang)**

SKRIPSI

Oleh:

Mariatul Iftitah

NIM. C92215169



**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syariah dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Surabaya
2021**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mariatul Iftitah

NIM : C92215169

Fakultas/Jurusan/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam/Hukum
Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Sawah
Yang Masih Disewakan Di Desa Tanggalrejo
Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang

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

Surabaya, 9 Juli 2021

Saya yang menyatakan,



Mariatul Iftitah

NIM. C92215169

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Dalam hal ini menerangkan bahwa skripsi berjudul "Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Sawah Yang Masih Disewakan Di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang" yang ditulis oleh Mariatul Ifitah NIM. C92215169 telah diperiksa dan disetujui untuk diujikan dalam munaqasyah.

Surabaya, 9 Juli 2021

Pembimbing

...



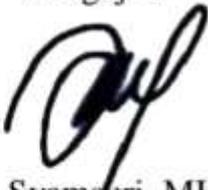
Syamsuri, M. HI

NIP. 197210292005011004

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Mariatul Iftitah NIM C92215164 ini telah dipertahankan di depan Sidang Majelis Munaqosah Skripsi Fakultas Syaria'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Ampel Surabaya pada hari Kamis, tanggal 29 Juli 2021, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

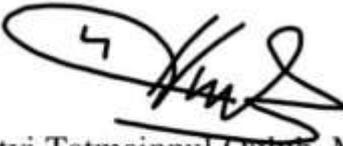
Penguji I


Dr. Syamsuri, MHI
NIP. 19721029200011004

Penguji II


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

Penguji III


Sityi Tatmainnul Qutub, M.Si
NIP. 198912292015032007

Penguji IV


Zainatul Imiyah, M.H
NIP. 199302152020152020

Surabaya, 26 Agustus 2021

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Dekan



Prof. 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: perpustakaan@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 : Mariatul Ifitah
NIM : C92215169
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam
E-mail address : mariatul.ifitah@gmail.com

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

Sekripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)

yang berjudul :

Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Sawah yang masih Disewakan (Studi Kasus di Desa

Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang)

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, 13 Agustus 2021

Penulis

(Mariatul Ifitah)

nama terang dan tanda tangan

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul analisis Hukum Islam terhadap jual beli sawah yang masih disewakan (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang), merupakan hasil penelitian lapangan untuk menjawab pertanyaan dari rumusan masalah bagaimana praktik jual beli sawah yang masih disewakan (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang) dan bagaimana analisis Hukum Islam terhadap jual beli sawah yang masih disewakan (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang).

Jenis penelitian ini merupakan penelitian Kualitatif. Data penelitian dihimpun melalui wawancara, observasi dan dokumentasi. Setelah data dikumpulkan, data diolah dengan tahapan *editing, organizing dan analizing*. Selanjutnya data dianalisis dengan teknik pola pikir deduktif yakni memaparkan data apa adanya yang terdapat di lapangan kemudian dianalisis menggunakan Hukum Islam untuk ditarik kesimpulannya.

Hasil kesimpulan dari penelitian ini adalah pertama, praktik jual beli sawah yang masih disewakan (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang) terjadi dimana pembeli tidak mengetahui bahwa sawah tersebut masih disewakan oleh penjual. Akibatnya pembeli tidak dapat memanfaatkan sawahnya setelah akad jual beli karena manfaatnya masih tertahan pada penyewa. Sedangkan penyewa tidak mengetahui jika sawah yang ia sewa telah dijual pada saat sewanya belum berakhir, sehingga penyewa menolak untuk mengakhiri sewanya sebelum berakhir karena akan merugikannya. Kedua, dalam jual beli sawah yang masih disewakan objek jual beli tidak mampu diserahkan secara utuh. Sehingga akad jual beli tidak memenuhi syarat barang yang dapat diserahkan secara sempurna. Namun dengan mempertimbangkan adanya keridhaan pembeli menunggu masa sewa berakhir dengan syarat adanya kompensasi berupa ganti rugi uang sewa oleh penjual, maka akad jual beli sawah yang masih disewakan tersebut sah menurut Hukum Islam.

Sejalan dengan kesimpulan diatas, maka pihak yang berkaitan dengan masalah jual beli sawah yang masih disewakan disarankan: pertama, penjual supaya lebih berhati-hati dan memperhatikan kesempurnaan rukun dan syarat akad jual beli, agar tidak terulang kembali menjual barang yang masih disewakan. Kedua, pembeli agar lebih berhati-hati lagi dalam melakukan akad jual beli dengan memastikan bahwa rukun dan akad jual beli dapat terpenuhi secara sempurna pada saat melakukan akad. Ketiga, penyewa apabila melakukan akad sewa-menyewa seharusnya dilakukan secara tertulis, agar memiliki bukti perjanjian yang jelas dan terhindar dari upaya yang dapat menimbulkan kerugian seperti mengakhiri sewa sepihak oleh pemberi sewa. Selanjutnya semua pihak sebaiknya meningkatkan lagi kehati-hatian dalam bermua>malah.

DAFTAR ISI

	Halaman
COVER DALAM	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TRANSLITERASI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Dan Batasan Masalah	7
C. Rumusan Masalah	8
D. Kajian Pustaka	8
E. Tujuan Penelitian	10
F. Kegunaan Hasil Penelitian	10
G. Definisi Operasional	11
H. Metode Penelitian	12
I. Sistematika Pembahasan	21
BAB II KONSEP JUAL BELI DAN SEWA MENURUT HUKUM ISLAM	23
A. Jual Beli Menurut Hukum Islam	23
B. Sewa Menurut Hukum Islam	36
BAB III JUAL BELI SAWAH YANG MASIH DISEWAKAN (Studi Kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang)	48
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	48
B. Praktik Jual Beli Sawah Yang Masih Disewakan (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang)	55

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan khalifah di muka bumi, Islam memandang bahwa bumi dengan segala isinya merupakan amanah Allah kepada manusia agar dipergunakan sebaik-baiknya untuk kesejahteraan bersama.¹ Pada hakikatnya Allah menciptakan manusia di muka bumi tidak lain adalah untuk beribadah kepada-Nya, dimana wujud dari bentuk ibadah salah satunya adalah dengan bermua>malah. Manusia adalah makhluk sosial dimana mereka saling membutuhkan satu dengan lainnya, sehingga membutuhkan timbal balik guna mencapai pemenuhan kebutuhan hidupnya.

Islam diyakini oleh umatnya sebagai agama yang universal, artinya tidak terbatas oleh tempat dan waktu. Ajaran agama Islam mencakup berbagai aspek kehidupan manusia, baik hubungan dengan Allah SWT. Maupun hubungan dengan sesama manusia dan makhluk ciptaan lainnya. Islam hadir untuk membawa berbagai solusi atas segala segi kehidupan baik ibadah maupun sosial (*mua>malah*). Dengan demikian akan dapat diperoleh berbagai macam penyelesaian masalah yang timbul dalam kehidupan.

Dengan seiring perkembangan zaman yang modern ini peranan Islam sangat dibutuhkan oleh manusia, karena permasalahan umat yang semakin kompleks maka Islam harus mampu untuk bersifat fleksibel sehingga

¹ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 3.

memberikan yang terbaik bagi kemaslahatan umatnya, serta memberikan jawaban terhadap permasalahan yang terjadi pada setiap masa.² Sehingga berbagai permasalahan yang timbul tersebut dapat terselesaikan dengan jalan sebaik-baiknya.

Dalam kehidupan manusia, perbedaan tingkat kemampuan ekonomi antara satu orang dengan lainnya menimbulkan berbagai macam cara pula dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Bagi seseorang yang memiliki kemampuan ekonomi tingkat menengah ke atas mungkin dapat dengan mudah memenuhi kebutuhannya, namun berbeda dengan seseorang yang memiliki kemampuan ekonomi menengah ke bawah, mereka membutuhkan kerja keras dan usaha untuk dapat memenuhi kebutuhan hidupnya.

Bentuk usaha manusia dalam memenuhi berbagai kebutuhan ialah bermacam-macam, dapat berupa jual beli, pinjam-meminjam ataupun utang-piutang dan lain sebagainya. Salah satu kegiatan yang sering kali dilakukan manusia adalah praktik jual beli. Manusia tidak dapat terlepas dari kegiatan tersebut, dari jaman dahulu hingga saat ini kegiatan ini masih terus berlangsung bahkan menjadi salah satu pilar dalam upaya pemenuhan kebutuhan manusia.

Jual beli merupakan pertukaran sesuatu dengan sesuatu atau sesuatu dengan uang sebagai alat tukarnya.³ Adapun jual beli menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah persetujuan saling mengikat antara penjual dan pembeli. Penjual yakni pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai

² Usman, *Rekonstruksi Teori Hukum Islam* (Yogyakarta: Lkis Pelangi Aksara, 2015), 161.

³ Rachmat Syafe'i, *Fiqih Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2000), 73.

Dari kutipan ayat di atas penulis dapat menyimpulkan bahwa sesungguhnya Allah telah menjelaskan bahwa manusia telah diberikan kebebasan dalam *bermua>malah* untuk bekal memenuhi kehidupan hidupnya yang terus berkembang. Selama usaha yang dilakukan tersebut tidak melanggar syariat-syariat agama Islam. Salah satunya ialah melalui jalan perniagaan atau jual beli.

Praktik jual beli sebenarnya telah ada sejak zaman dahulu yang lebih dikenal dengan barter. Jual beli jenis ini masih sangat sederhana yaitu dengan cara saling menukarkan barang satu dengan lainnya yang saling dibutuhkan oleh pemiliknya. Kemudian saat ini praktik jual beli telah berkembang menjadi berbagai macam jenis dan cara yang berbeda.

Dalam berbagai macam praktik jual beli saat ini tidak bisa dipungkiri bahwa kadang kala terdapat hal-hal yang merugikan penjual ataupun pembeli. Salah satu faktor yang menyebabkan terjadinya hal tersebut yaitu adanya asas kedekatan atau saling percaya yang telah berkembang di masyarakat terutama wilayah pedesaan. Sehingga atas dasar tersebut mereka melupakan hal-hal penting yang seharusnya perlu diperhatikan dalam praktik jual beli.

Dalam Islam setiap transaksi jual beli yang memberikan peluang terjadinya persengketaan sebab barang yang dijual tidak transparan, atau ada unsur penipuan yang dapat menimbulkan permusuhan antara dua pihak yang bertransaksi, atau salah satu pihak menipu pihak lain, transaksi semacam ini

sangat dilarang oleh Nabi Saw sebagai bentuk antisipasi terhadap munculnya kerusakan yang lebih besar.⁸

Dalam melakukan kegiatan jual beli, terkadang masyarakat kurang memperhatikan mengenai syarat dan rukun dalam jual beli. Misalnya, salah satu syarat yang biasanya diabaikan oleh masyarakat dalam jual beli ialah barang yang diperjualbelikan dapat diserahkan pada saat akad berlangsung, atau diserahkan pada waktu yang telah disepakati bersama ketika akad berlangsung. Jual beli yang barangnya tidak dapat diserahkan secara langsung oleh penjual kepada pembeli atau barang dan kondisinya tidak dijelaskan secara rinci pada saat akad, dapat menimbulkan perselisihan bahkan dapat mengarah kepada penipuan. Hal ini harus dihindari karena dalam bermua>malah harus terhindar dari kemudhorotan.

Begitu pula pada penelitian skripsi ini tentang jual beli sawah yang masih disewakan. Dimana sawah tersebut masih dalam masa sewa dan akan habis masanya kurang lebih enam bulan yang akan datang, tetapi oleh pemilik sahnya sawah tersebut dijual dengan alasan keadaan yang mendesak. Pihak pembeli tidak mengetahui bahwa sawah yang ia beli masih dalam masa sewa oleh orang lain. Hal ini terjadi karena tidak adanya transparansi penjual saat melakukan akad jual beli sawah tersebut.

Pada awalnya pihak penyewa telah memberikan uang sewa sawah selama 2 tahun dengan dibayar dimuka, kemudian atas dasar saling kenal dan

⁸ Yusuf Qardawi, *Halal Haram Dalam Islam* (Solo: Era Intermedia, 2000), 363-364.

percaya antara penyewa dan pemilik sawah menyepakati sewa-menyewa tersebut secara lisan saja, tanpa ada syarat dan ketentuan lain yang menyertainya. Setelah berlangsung beberapa waktu dalam masa sewa tersebut, pemilik sawah menjual secara mendadak sawahnya kepada orang lain. Hal ini dilakukan tanpa memberikan informasi terlebih dahulu kepada pihak penyewa.

Pada saat proses jual beli penjual tidak menjelaskan kepada pembeli bahwa kondisi sawah yang akan ia jual masih dalam masa sewa. Hingga masa akad terjadi dan telah memperoleh kesepakatan jual beli antara penjual dan pembeli sawah, pembeli masih belum mengetahuinya. Setelah terjadi pemindahan kepemilikan sawah tersebut dan tiba musim tanam padi pembeli baru mengetahui fakta bahwa sawah yang telah ia beli ternyata sudah ditanami oleh orang lain dalam hal ini penyewa sawah tersebut. Jadi pemilik sawah tidak dapat memanfaatkan sawahnya tersebut karena kemanfaatan sawah masih berada dalam kuasa penyewa.

Dari keadaan tersebut timbul perselisihan antara pihak yang menjual sawahnya dengan pembeli, karena pembeli sawah merasa dirugikan atas ketidakjujuran penjual mengenai kondisi sawah yang masih disewakan kepada orang lain saat akad jual beli dilakukan, yang kemudian berdampak pada kegagalan tanam padi oleh pemilik sawah yang baru.

Dari uraian latar belakang permasalahan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang “Analisis Hukum Islam terhadap Jual Beli

Sawah yang Masih Disewakan (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang)’’.

B. Identifikasi Dan Batasan Masalah

Dari pemaparan latar belakang di atas terdapat beberapa permasalahan dalam pembahasan yang dapat diidentifikasi oleh penulis, antara lain:

1. Jual beli sawah yang masih disewakan menurut Hukum Islam
2. Syarat jual beli
3. Proses jual beli sawah yang masih disewakan
4. Kedudukan objek sawah yang masih disewakan
5. Peralihan kepemilikan dan manfaat dalam jual beli sawah
6. Praktik jual beli sawah yang masih disewakan (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang)
7. Analisis Hukum Islam terhadap jual beli sawah yang masih disewakan (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang).

Untuk menghasilkan penelitian yang lebih fokus berdasarkan identifikasi masalah yang telah dijelaskan di atas, maka penulis membatasi penelitian ini meliputi:

1. Jual beli sawah yang masih disewakan (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang)

2. Analisis Hukum Islam terhadap jual beli sawah yang masih disewakan (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang).

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah dan batasan masalah maka penulis dapat merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik jual beli sawah yang masih disewakan (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang)?
2. Bagaimana analisis Hukum Islam terhadap jual beli sawah yang masih disewakan (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang)?

D. Kajian Pustaka

Untuk memperoleh gambaran terkait masalah yang akan diteliti, maka penulis terlebih dahulu menelaah penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian yang akan penulis teliti melalui sumber seperti jurnal, ensiklopedi, paper, skripsi, dll. Dengan langkah tersebut penulis dapat memperoleh gambaran, rujukan, serta pembandingan dalam menyusun skripsi.

Setelah mempelajari beberapa penelitian terdahulu, maka ditemukan karya tulis ilmiah oleh peneliti sebelumnya, yaitu sebagai berikut:

1. Skripsi yang ditulis oleh Nurul Riska Amalia berjudul “Tinjauan Hukum terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai”.

Skripsi ini membahas tentang tinjauan hukum mengenai keabsahan jual beli tanah yang dilakukan dengan Akta di bawah tangan.⁹

2. Skripsi yang ditulis oleh M. Ali Ma'sum berjudul "Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Rumah yang masih Disewakan di Wonokromo Surabaya". Dalam skripsi ini membahas tentang jual beli rumah yang masih disewakan dimana para pihak mengetahui pada saat akad akan berlangsung.¹⁰
3. Skripsi yang ditulis oleh Ika Nurmalasari berjudul "Telaah Komparatif Hukum Islam dan Hukum Konvensional terhadap Jual Beli Tanah yang masih Disewakan (Studi Kasus di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo)". Dalam skripsi ini membahas tentang jual beli tanah yang masih disewakan dan status uang sewa dalam kepemilikan tanah yang masih disewakan menurut Hukum Islam dan Konvensional.¹¹

Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan karya ilmiah di atas adalah dalam penelitian skripsi ini lebih fokus pada analisis terhadap proses jual beli sawah yang dilakukan terhadap objek sawah yang masih disewakan. Maka dari itu penulis memilih judul "Analisis Hukum

⁹ Nurul Riska Amalia, "Tinjauan Hukum terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai", (Skripsi-UIN Alauddin Makassar, 2017).

¹⁰ M. Ali Maksum, "Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Rumah yang masih Disewakan di Wonokromo Surabaya", (Skripsi-IAIN Sunan Ampel Surabaya, 2010).

¹¹ Ika Nurmalasari, "Telaah Komparatif Hukum Islam dan Hukum Konvensional terhadap Jual Beli Tanah yang masih Disewakan (studi kasus di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo)", (Skripsi-IAIN Ponorogo, 2017).

Islam terhadap Jual Beli Sawah yang masih Disewakan (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang)”.

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas, tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Menjelaskan tentang praktik pelaksanaan jual beli sawah yang masih disewakan (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang)
2. Menjelaskan tentang analisis Hukum Islam terhadap jual beli sawah yang masih disewakan (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang).

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Berdasarkan penjelasan rumusan masalah dan tujuan penelitian ini, maka penulis harapkan dapat memberikan manfaat dari segi 2 aspek, yaitu:¹²

1. Teoritis
 - a. Dapat menambah khazanah keilmuan dalam melakukan kegiatan *mua>malah* yang berkaitan dengan jual beli yang sesuai menurut Hukum Islam

¹² Firdaus Fakhry Zamzam, *Aplikasi Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2018), 53.

- b. Menambah arsip keilmuan mengenai Hukum Islam dalam bidang *mua>malah* yaitu jual beli
- c. Menjadikan hasil penelitian skripsi ini sebagai acuan atau pengembangan dari penelitian lanjutan terhadap objek sejenis atau aspek lainnya yang belum tercakup dalam penelitian ini.

2. Praktis

- a. Bentuk kontribusi pemikiran kepada masyarakat untuk digunakan sebagai acuan dalam memperbaiki sistem ataupun mekanisme dalam melakukan praktik jual beli sawah yang sesuai menurut Hukum Islam khususnya masyarakat di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang
- b. Memberikan bahan pertimbangan untuk jual beli sawah selanjutnya di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang yang sesuai menurut Hukum Islam
- c. Menjadikan bahan masukan yang bersifat membangun untuk dikaji dan dipraktikkan oleh pembaca dalam menerapkan jual beli khususnya dengan objek sawah yang sesuai menurut hukum Islam.

G. Definisi Operasional

Untuk menghindari kesalahan dalam memahami penelitian yang berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Sawah Yang Masih Disewakan (Studi kasus Di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang)” maka penulis akan menjelaskan beberapa istilah yang

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini yang akan peneliti gunakan adalah jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan metode kualitatif. Metode kualitatif adalah suatu metode penelitian dengan cara melakukan pencarian secara mendalam tentang suatu gejala, masalah serta peristiwa yang hanya dapat difahami apabila peneliti menelusurinya secara mendalam dan tidak terbatas terhadap apa yang dipandang saja. Penelitian kualitatif dilakukan dengan mengamati objek secara langsung, mengenai kegiatan yang dilakukan, berinteraksi dan berusaha menyelami kehidupan mereka dengan berinteraksi dengan lingkungannya.¹³ Penelitian lapangan yang dilakukan penulis yakni mengenai jual beli sawah yang masih disewakan (studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang).

2. Data dan Sumber Data

a. Data

Data adalah fakta yang diperoleh dari hasil pengamatan lapangan dalam bentuk angka, huruf, grafik atau gambar yang dapat diolah lebih lanjut agar diperoleh hasil tertentu. Data dibagi menjadi dua, yaitu:

1) Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari subyek penelitian dengan mengenakan alat pengukuran atau alat pengambilan

¹³ Ajat Rukajat, *Pendekatan Penelitian Kualitatif (Qualitative Research Approach)* (Yogyakarta: Depublish, 2018), 5.

dari lapangan termasuk laboratorium.¹⁶ Sumber data primer dapat diperoleh secara langsung dari objek, pribadi atau instansi melalui proses wawancara, observasi dan dokumentasi untuk kepentingan penelitian. Sumber data primer yang dimaksud dalam penelitian ini adalah:

- a) Penjual sawah yaitu orang yang menjual sawahnya yang masih disewakan kepada pembeli
- b) Pembeli sawah yaitu orang yang membeli sawah yang masih disewakan dari pembeli
- c) Penyewa sawah yaitu orang yang menyewa sawah dari pemiliknya selaku penjual sawah
- d) Aparatur Desa yaitu Kepala Desa memerintah di tempat jual beli sawah yang masih disewakan
- e) Hasil observasi yaitu hasil dari kegiatan observasi yang dilakukan terhadap objek penelitian berupa sawah
- f) Hasil dokumentasi yaitu hasil dari proses dokumentasi yang telah diperoleh dari wawancara dan observasi.

2) Sumber data sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber dari bahan bacaan yang berkaitan dengan penelitian.¹⁷ Sumber data ini diperoleh guna melengkapi data yang telah diperoleh dari sumber data primer, serta

¹⁶ Nasution, *Metode Penelitian* (Jakarta: Bumi Aksara, 1996), 146.

¹⁷ Ibid.

dapat juga dari buku-buku yang diperoleh dari bahan pustaka yang terkait dengan penelitian, serta hasil-hasil penelitian sebelumnya.

Bahan-bahan dari sumber sekunder dapat dipandang sebagai data yang dikumpulkan sendiri dan karena itu harus diberi perlakuan dan pengolahan yang sama. artinya bahan itu masih perlu diseleksi, digolongkan, diselidiki validitas dan reliabilitasnya, dibandingkan sebelum digunakan untuk menguji hipotesis dan teori masalah penelitian. Data itu dapat digunakan untuk memperoleh ilmiah yang baru, dan dapat pula berguna sebagai pelengkap informasi yang telah dikumpulkan sendiri oleh peneliti. Dan akhirnya data itu dapat juga memperkuat penemuan atau pengetahuan yang telah ada.¹⁸

Untuk menunjang data penulis menggunakan beberapa literatur-literatur pendukung dalam penulisan skripsi ini, meliputi:

- a) Abdul Rahman Ghazali, et al, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- b) Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, Jakarta: Gema Insani Press
- c) Dimyayddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Belajar
- d) Idri, *Hadis Ekonomi*, Jakarta: Prenadamedia Group

¹⁸ Ibid.

- e) Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: Dirjen Badilag MA-RI
- f) Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance A-Z Keuangan Syariah*, Jakarta: Gramedia
- g) Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani
- h) Ono Syahroni dan M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- i) Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- j) Saiful Jazil, *Fiqih Muamalah*, Surabaya: UINSA Press
- k) Sayid Sabiq, *Fiqhus Sunnah* diterjemahkan oleh Nor Hasanuddin ddk, Jakarta: Pena Pundi Aksara.
- l) Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika
- m) Yusuf AlSubaily, *Fiqih Perbankan Syariah: Pengantar Fiqih Muamalah dan Aplikasinya dalam Ekonomi Modern* terjemah Erwandi Tarmizi. Riyadh: Universitas mam Muhammad Saud

pencatatan dengan sistematis secara langsung atau tanpa alat terhadap gejala-gejala subjek yang diteliti.²² Dalam penelitian ini data yang diperoleh dari hasil pengamatan langsung adalah data terkait objek jual beli sawah yang masih disewakan (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang).

c. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah teknik mencari data berupa catatan, transkrip, dokumen-dokumen yang ada atau catatan-catatan yang tersimpan, baik itu berupa catatan transkrip, buku, surat kabar dan lain sebagainya.²³ Dokumentasi bertujuan sebagai bukti untuk menguatkan data yang diperoleh tersebut. Penulis dalam hal ini melakukan penggalian data dengan mengamati data berupa dokumen-dokumen yang mendukung dalam proses jual beli sawah dan mengarsipkannya dalam bentuk salinan foto kopi, serta mendokumentasikan proses wawancara dan observasi di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang.

4. Teknik Pengolahan Data

Setelah penulis memperoleh data yang dibutuhkan melalui teknik pengumpulan data, selanjutnya penulis akan melakukan pengolahan data dengan teknik sebagai berikut:

a. *Editing*

²² Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 20014), 24.

²³ Suharsini Arikunto, *Metode Research II* (Yogyakarta: Ansi Offset, 2000),236.

Editing adalah kegiatan yang dilaksanakan setelah penulis selesai menghimpun data dari lapangan. Kegiatan ini menjadi penting karena kenyataannya bahwa data yang terhimpun kadangkala belum memenuhi harapan peneliti.²⁴ Dalam hal ini peneliti akan melakukan pemeriksaan kembali untuk memperbaiki dan melengkapi data-data tentang jual beli sawah yang masih disewakan.

b. *Organizing*

Merupakan kegiatan menyusun data yang telah diperoleh ketika penulis melakukan pencarian data yang diperlukan dalam penelitian tersebut dalam kerangka paparan yang sudah dibuat atau direncanakan secara sistematis dengan rumusan masalah yang ada.²⁵ Yaitu menyusun dan mensistematiskan data yang diperoleh dari awal hingga akhir tentang jual beli sawah yang masih disewakan.

c. *Analizing*

Adalah kegiatan melakukan analisa data yang sudah diperoleh peneliti dari kegiatan penelitian di lapangan guna memperoleh kesimpulan yang tepat mengenai kebenaran fakta yang ada di lapangan dan memuat jawaban dari rumusan masalah.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis

²⁴ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial Format-Format Kuantitatif dan Kualitatif* (Surabaya: Airlangga University Pres), 182.

²⁵ Usman Rianse Abdi, *Metodologi Penelitian: Sosial dan Ekonomi Teori Dan Aplikasi* (Bandung: Alfabeta, 2009), 245.

data yang diperoleh dari hasil wawancara, observasi, dokumentasi dan bahan-bahan lainnya sehingga lebih mudah dipahami.²⁶ Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif dengan pola pikir deduktif, yaitu memaparkan terlebih dahulu landasan teori tentang jual beli dan sewa-menyewa untuk menganalisis fakta empiris tentang jual beli sawah yang masih disewakan. Metode ini bertujuan mendeskripsikan masalah yang ada, kemudian ditarik menjadi kesimpulan jawaban dari rumusan masalah dan kejelasan hukum menurut Hukum Islam.

I. Sistematika Pembahasan

BAB I yaitu pendahuluan yang memuat uraian tentang latar belakang masalah yang akan diteliti, identifikasi dan batasan-batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan pembahasan sistematika pada penulisan penelitian.

BAB II yaitu membahas tentang gambaran umum konsep jual beli dan sewa-menyewa, ketentuan umum dalam Hukum Islam, yang meliputi definisi, dasar hukum, rukun dan syarat sahnya, bentuk-bentuk dan macam-macamnya. Uraian tersebut akan dijadikan dasar untuk mengetahui bagaimana analisa Hukum Islam terhadap jual beli sawah yang disewakan.

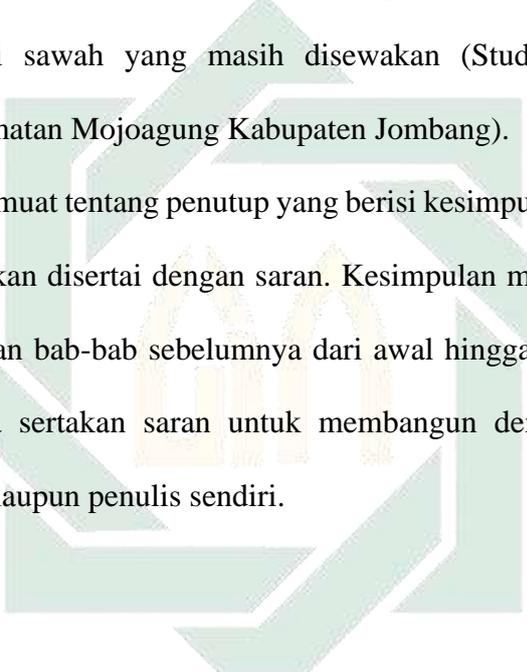
BAB III yaitu tentang gambaran jual beli sawah yang disewakan. Menjelaskan tentang gambaran umum wilayah tersebut. Menguraikan tentang kondisi geografis, sosial, pendidikan, keagamaan, adat istiadat dan budaya.

²⁶ Juliansyah Noor, *Metode Penelitian...*, 8.

Serta data mengenai jual beli sawah yang masih disewakan.

BAB IV merupakan pokok dari pembahasan dalam penelitian ini, memuat tentang dua sub bab, pertama mengenai analisis terhadap jual beli sawah yang masih disewakan dan kedua mengenai analisis Hukum Islam terhadap jual beli sawah yang masih disewakan (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang).

BAB V memuat tentang penutup yang berisi kesimpulan atas penelitian yang telah di lakukan disertai dengan saran. Kesimpulan memuat pemaparan dari hasil penjelasan bab-bab sebelumnya dari awal hingga akhir. Kemudian penulis tidak lupa sertakan saran untuk membangun demi kesempurnaan kepada pembaca maupun penulis sendiri.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB II

KONSEP JUAL BELI DAN SEWA MENURUT HUKUM ISLAM

A. Jual Beli Menurut Hukum Islam

1. Pengertian jual beli

Istilah jual beli dalam bahasa arab disebut dengan *al-bay'*, *al-shira'*, *al-mubadalah* dan *al-tijarah*. Menurut bahasa البيع artinya menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Kata dalam bahasa arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yaitu kata الشراء yang berarti beli. Dengan demikian kata البيع berarti kata jual yang sekaligus berarti beli. Oleh karena itu kedua kata tersebut dapat dianggap searti, meskipun sebenarnya saling berlawanan arti.¹ Dimana kata jual menunjukkan arti bahwa terdapat kegiatan menjual, sedangkan kata beli diartikan sebagai kegiatan membeli.

Secara etimologi jual beli diartikan sebagai pertukaran sesuatu dengan yang lain atau memberikan sesuatu untuk menukarkan sesuatu yang lain. Seperti kata *al-tijarah* yang terdapat dalam al-Qur'an surah *Fathir* ayat 29:

يَرْجُونَ تِجَارَةً لَّنْ نَّبُورَ

¹ Saiful Jazil, *Fiqih Muamalah* (Surabaya: UINSA Press, 2014), 96.

seperti berupa alat tukar yang sah, dengan tujuan kepemilikan sekaligus manfaatnya atas dasar saling rela dan diperbolehkan menurut *syara*'.

2. Dasar hukum jual beli

Hukum asal *al-bay'* adalah mubah. Namun terkadang hukumnya bisa berubah menjadi wajib, haram, sunnah dan makruh tergantung situasi dan kondisi berdasarkan asas *mas{lah{ah*.⁹

Dalil yang menjelaskan tentang hukum *al-bay'* berasal dari al Qur'an, hadis, ijma dan qiyas.

a. Dasar hukum al Quran

1) Q.S al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“...Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..”¹⁰

2) QS. an-Nisa' ayat 29:

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

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu.”¹¹

b. Hadis Nabi Muhammad SAW.

حَدَّثَنَا يَزِيدُ، حَدَّثَنَا الْمَسْعُودِيُّ، عَنْ وَائِلِ أَبِي بَكْرٍ، عَنْ عَبَّائَةَ بْنِ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعِ بْنِ

⁹ Yusuf Al-Subaily, *Fiqh Perbankan Syariah: Pengantar Fiqih Muamalah dan Aplikasinya Dalam Ekonomi Modern*, terj. Erwandi Tarmizi (Riyadh: Universitas Imam Muhammad Sa'ud, 2011), 4.

¹⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya...*, 47.

¹¹ Ibid., 83.

BAB III

JUAL BELI SAWAH YANG MASIH DISEWAKAN (Studi Kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang)

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Kondisi geografis Desa Tanggalrejo

Desa Tanggalrejo adalah salah satu desa dalam wilayah Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang yang letak geografisnya terletak paling timur wilayah Kecamatan Mojoagung yaitu \pm 1,5 Km dari pusat pemerintahan kecamatan. Luas wilayah Desa Tanggalrejo dengan luas wilayah 285,770 hektar. Desa Tanggalrejo terdiri dari enam Dusun, yaitu Dusun Bendorangkang, Dusun Tanggalrejo, Dusun Sonokerep, Dusun Semen, Dusun Mojoranu, Dusun Kalibening.¹

Desa Tanggalrejo berbatasan langsung dengan kecamatan Trowulan di sebelah timur, tempat dimana kerajaan Majapahit berasal dan berbagai peninggalannya. Secara administratif batas – batas Desa Tanggalrejo adalah sebagai berikut:²

- a. Sebelah utara : Desa Dukuhdimoro Kecamatan Mojoagung
- b. Sebelah selatan : Desa Dukuhmojo Kecamatan Mojoagung
- c. Sebelah timur : Desa Sentonorejo Kecamatan Trowulan
- d. Sebelah barat : Desa Mojotrisno Kecamatan Mojoagung

¹ Data Potensi Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang diperoleh pada 27 Januari 2021.

² Ibid.

Letak geografis Desa Tanggalejo yang keberadaannya tidak jauh dari jalan raya Provinsi dan pusat pemerintahan Kecamatan membuat penduduk desa cukup maju dan tidak ketinggalan informasi terkait perkembangan sosial, teknologi, pendidikan, dan lain sebagainya. Hal ini juga menjadi salah satu latar belakang kemajuan pola pikir penduduk terutama di bidang pendidikan melalui kesadaran akan pentingnya mengenyam pendidikan minimal sampai tingkat setara SMA/SLTA, bahkan saat ini penduduk Desa Tanggalejo banyak yang melanjutkan pendidikan hingga tingkat Sarjana/S1.

Akses untuk mendapatkan pendidikan yang jauh lebih mudah karena jarak tempat pendidikan baik tingkat SD sampai SMA dekat dengan pemukiman warga, berpengaruh terhadap tingkat pendidikan dan upaya membangun kesadaran masyarakat akan arti pentingnya pendidikan. Berikut data penduduk menurut tingkat pendidikannya dapat dilihat di bawah ini:⁸

- a. Tidak sekolah/buta huruf : 856 Jiwa
- b. Tidak tamat SD/ sederajat : 287 Jiwa
- c. Tamat SD/ sederajat : 741 Jiwa
- d. Tamat SLTP/ sederajat : 1.253 Jiwa
- e. Tamat SLTA/ sederajat : 4. 525 Jiwa

⁸ Ibid.

- 1) Tempat Ibadah : 28 unit
- 2) Lapangan Olahraga : 3 unit
- 3) Gedung Serba Guna : 1 unit

5. Kondisi tanah Desa Tanggalrejo

Mayoritas penduduk Desa Tanggalrejo adalah petani. Hampir 80% luas wilayahnya adalah sawah. Misalnya di Dusun Kalibening Utara terdapat kurang lebih 700 hektare sawah, Dusun Mojoranu 500 hektar. Dusun Semen 400 hektar dan di Dusun Tanggalrejo Santren 300 hektar sawah.¹⁰

Tanah yang terdapat di wilayah Desa Tanggalrejo adalah jenis tanah pertanian yang subur. Iklim tropis sebagaimana desa-desa lain di pulau Jawa yang mempunyai iklim kemarau dan penghujan, berpengaruh langsung terhadap pola tanam yang ada di wilayah tersebut.

Selain itu, letak Desa Tanggalrejo yang berada dekat dengan dataran tinggi Wonosalam berpengaruh terhadap ketersediaan sumber air yang cukup banyak untuk pengairan sawah. Kondisi tersebut membuat pengolahan tanah persawahan di Desa tersebut lebih mudah. Jenis tanaman yang ditanam oleh penduduk desa beragam, jika saat musim hujan para petani mayoritas menanam padi, namun saat musim kemarau mereka lebih memilih untuk menanam jagung, kedelai atau kacang-kacangan.¹¹

¹⁰ Ibid.

¹¹ Ibid.

B. Praktik Jual Beli Sawah Yang Masih Disewakan (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang)

1. Gambaran pelaku dan objek jual beli sawah yang masih disewakan

a. Penjual sawah

Penjual sawah bernama Nur Ali, merupakan orang yang telah menyewakan sawahnya sekaligus menjual sawah secara sepihak sebelum masa sewa sawah berakhir. Beliau berdomisili di Dusun Semen RT. 03/RW. 01 Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang. Beliau merupakan seorang wiraswasta yang berusia 60 tahun. Kegiatan sehari-harinya saat ini adalah bekerja serabutan dan menjadi buruh tani.

b. Pembeli sawah

Pembeli sawah adalah bapak Heri Mujito. Usianya 49 tahun. Beliau bertempat tinggal di Dusun Semen RT. 02 RW. 02 Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang. Pekerjaannya sebagai pelaut, sehingga sangat jarang berada di rumah. Tempat tinggal penjual dan pembeli masih berada dalam lingkungan satu Dusun. Keduanya telah melakukan akad jual beli sawah pada tanggal 19 April 2020.

c. Penyewa sawah

Penyewa sawah adalah Bapak Rokhim. Beliau merupakan warga RW. 02 Dusun Semen Desa Tangglrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang. Pekerjaannya sebagai wiraswasta. Kegiatan sehari-harinya adalah bertani. Pak Rokhim menyewa sawah milik pak

Setelah beberapa bulan tidak mampu menyelesaikan tanggung jawabnya dan sudah mendapat Surat Peringatan (SP) dari bank, tepatnya bulan Maret 2020 bapak Nurali memutuskan untuk menawarkan sawahnya kepada Bapak Heri Mujito, menurutnya hal ini merupakan solusi terakhir untuk dapat menebus agunan sertifikat rumah miliknya, karena ia sudah tidak dapat membayar tanggungan pembayaran angsuran utang-utangnya.

Merasakan keadaan yang terdesak tagihan utang dan disertai dengan perekonomian yang lemah karena terdampak pandemi covid-19. Akhirnya ia memutuskan mendatangi bapak Heri Mujito untuk menjual sawah miliknya. Bapak Nur Ali telah mempertimbangkan beberapa alasan menjual sawahnya kepada Bapak Heri Mujito. Selain karena rumah keduanya masih berada satu Dusun, sehingga akan mudah untuk cepat melakukan jual beli sawah tersebut. Keluarga ayah Bapak Heri Mujito juga dikenal sebagai salah satu dari masyarakat Desa Tanggalrejo yang memiliki banyak sawah di Desanya . Sehingga ia dapat dengan mudah membeli sawah milik Bapak Nur Ali.¹²

Menanggapi adanya tawaran penjualan sawah dari pak Nur Ali, pak Heri Mujito merespon dengan baik atas tawaran tersebut. Ia tidak terlalu berpikir lama untuk memutuskan membeli sawah yang ditawarkan kepadanya. Mengingat investasi keluarganya banyak diwujudkan dalam bentuk tanah sawah, selain itu kegiatan sehari-hari dan mata pencaharian utama keluarganya adalah bertani. Bapak Heri Mujito telah mengetahui

¹² Nur Ali, *Wawancara*, Semen Tanggalrejo, 25 Januari 2021.

kondisi dan keberadaan sawah tersebut. Hal ini juga menjadi salah satu alasan ia memutuskan membeli sawah tersebut, karena keberadaannya yang tidak jauh dengan lokasi rumah dan berdekatan dengan keberadaan sawah-sawahnya yang lain. Sekaligus ingin menolong bapak Nur Ali yang sedang mengalami kesulitan keuangan.¹³

3. Pelaksanaan akad jual beli sawah yang masih disewakan

Dalam memenuhi kebutuhan hidup masyarakat terutama di wilayah pedesaan, keberadaan aset berupa sawah sangat dibutuhkan untuk menunjang pemenuhan kebutuhan hidup sehari-hari. Untuk menghasilkan bahan kebutuhan pokok berupa padi, jagung dll. Para petani harus terlebih dahulu bertani. Dari bertani mereka dapat memperoleh panen hasil tanam kemudian dijual dan disalurkan kepada pembeli melalui para pedagang.

Bertani di sawah milik sendiri bagi seorang petani merupakan salah satu pekerjaan yang cukup menjanjikan, karena padi merupakan salah satu bahan pokok yang dibutuhkan masyarakat sehari-hari. Dengan memiliki sawah sendiri, maka seorang petani dapat lebih memperoleh keuntungan melalui hasil panennya. Namun bagi orang yang tidak memiliki keahlian atau waktu yang cukup untuk bisa mengolah sawahnya, maka ia dapat menyewakan sawahnya agar tetap bisa mengambil keuntungan. Kemudian bagi orang yang tidak memiliki sawah juga dapat memanfaatkan kesempatan menyewa sawah untuk tetap dapat bercocok tanam di sawah.

¹³ Heri Mujito, *Wawancara*, Semen Tanggalrejo, 29 Januari 2021.

Jual beli sawah yang masih disewakan yang terjadi di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang adalah suatu proses jual beli sawah yang kedudukannya masih disewakan pada orang lain saat akad jual beli dilaksanakan. Pada mulanya Bapak Nur Ali dan Heri Mujito melakukan kesepakatan akad jual beli sawah pada tanggal 19 April 2020. Setelah melalui proses penawaran sebelumnya secara langsung, keduanya melakukan akad jual beli yang dilakukan secara tertulis di bawah tangan melalui surat perjanjian jual beli. Dalam surat perjanjian bermaterai tersebut dijelaskan bahwa telah disepakati akad jual beli tanah sawah seluas *boto 100* dengan harga Rp 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) yang bertempat di Dusun Semen Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang oleh Nur Ali selaku penjual kepada Heri Mujito selaku pembeli secara tunai, dengan melibatkan empat orang saksi yaitu Wahyu Widakdo, Nor Aini, Masruroh dan Agus Hadiono.¹⁴

Dalam penawaran hingga pelaksanaan akad jual beli, penjual tidak pernah menjelaskan secara jelas dan jujur bahwa keberadaan sawah yang akan ia jual masih disewakan kepada pihak lain. Sehingga kesepakatan dan isi perjanjian jual beli juga tidak menyebutkan hal-hal lain terkait kesepakatan khusus dalam proses pemindahan hak milik sawah melalui jual beli tersebut. Alasan bapak Nur Ali tidak menjelaskan fakta tersebut karena ia dalam keadaan terdesak, ia sangat membutuhkan uang segera dan

¹⁴ Ibid.

tidak memiliki banyak waktu untuk menawarkan sawahnya kepada orang lain atau menunggu masa sewa berakhir.¹⁵

Menurut penuturan bapak Heri Mujito, ia tidak pernah mendapatkan penjelasan bahwa sawah yang telah ia beli tersebut kedudukannya masih disewakan kepada orang lain dan belum berakhir masa sewa pada saat akad jual beli telah dilaksanakan. Menurutny, berdasarkan adat kebiasaan jual beli pada umumnya, apabila telah sepakat dan sah dilakukan akad jual beli disertai dengan pembayaran tunai, maka saat itu pula pembeli akan menerima hak seluruhnya atas objek jual beli tersebut, termasuk objek dan kemanfaatannya.¹⁶

Begitu pula dengan penyewa sawah yaitu pak Rokhim, ia juga tidak pernah mengetahui terkait pemindahan hak milik sawah pak Nur Ali kepada pak Heri Mujito melalui akad jual beli pada saat sewa belum berakhir. Sehingga pa Rokhim masih melanjutkan kegiatan bertani di sawah tersebut karena tidak memperoleh informasi apapun mengenai perubahan status sawah yang disewanya. Hingga akhirnya pak Nur Ali memberitahu hal tersebut kepadanya.¹⁷

4. Permasalahan dalam jual beli sawah yang masih disewakan

Sebelum bapak Nur Ali menjual sawahnya kepada Bapak Heri Mujito, sawah tersebut kondisinya masih disewakan oleh pak Nurali. Ia menyewakan sawahnya kepada Bapak Rokhim selaku penyewa

¹⁵ Nur Ali, *Wawancara*, Semen Tanggalrejo, 25 Januari 2021.

¹⁶ Heri Mujito, *Wawancara*, Semen Tanggalrejo, 29 Januari 2021.

¹⁷ Rokhim, *Wawancara*, Semen Tanggalrejo, 25 Januari 2021.

(*musta'jir*) dengan biaya sewa yang dibayar diawal akad sejumlah Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah) selama 2 tahun mulai bulan Agustus 2018 hingga Agustus 2020 dan disepakati secara lisan. Kemudian setelah 18 bulan berjalan masa sewa tepatnya bulan April 2020, karena alasan mendesak pak Nur Ali menjual sawahnya kepada orang lain tanpa memberikan informasi terlebih dahulu kepada bapak Rokhim.¹⁸

Tidak adanya keterbukaan antara pak Nur Ali kepada pak Rokhim, juga dirasakan oleh pak Heri Mujito. Ia mengetahui bahwa sawahnya masih difungsikan oleh pak Rokhim selaku penyewa saat musim tanam telah tiba. Karena kebetulan proses akad jual beli sawah tersebut dilakukan pada saat musim panen padi di Desa Tanggalrejo. Pada saat ia hendak mulai menanam padi sawahnya, ia mengetahui bahwa sawah tersebut dalam kondisi sudah terdapat benih padi yang telah ditanam. Mengetahui fakta tersebut pak Heri Mujito mendatangi pak Nur Ali untuk meminta penjelasan atas apa yang telah ia saksikan di sawah tersebut.¹⁹

Setelah mengetahui hal tersebut Bapak Nur Ali akhirnya terpaksa menjelaskan bahwa pada kenyataan sebenarnya sawah tersebut manfaatnya masih dikuasai oleh penyewa sebelumnya karena masa sewa yang belum berakhir yaitu masih tersisa waktu 6 bulan. Pak Heri Mujito yang merasa dirugikan dan tidak menerima informasi secara jelas dan jujur dari pak Nur Ali menuntut haknya untuk dapat menggunakan sawah

¹⁸ Ibid.

¹⁹ Heri Mujito, *Wawancara*, Semen Tanggalrejo, 29 Januari 2021.

ia akan sangat rugi jika harus melepaskan sawah tersebut dalam kondisi sudah ditanami benih. Meskipun ia akan menerima ganti rugi berupa pengembalian uang sewa sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dari pak Nur Ali. Maka dari itu pak Rokhim memutuskan untuk tetap meneruskan masa sewa sawah hingga masanya habis.²²

Setelah tidak memperoleh solusi dari pihak penyewa. Kemudian pak Nur Ali mengupayakan solusi dengan pak Heri Mujito. Sebagai wujud tanggung jawabnya pak Nur Ali bersedia menyerahkan sisa uang masa sewa kepada pak Heri Mujito. Namun menurut pak Heri Mujito solusi tersebut bukan merupakan solusi yang terbaik baginya. Karena bila saja ia bisa menanam sawahnya sejak saat itu maka ia memperkirakan bahwa hasil panen akan jauh lebih banyak dibandingkan dengan uang ganti sewa sawah.

Setelah merasa cukup berusaha menyelesaikan masalah yang terjadi namun tidak mendapatkan jawaban persetujuan dengan pihak penyewa maupun pembeli sawah, bapak Nur Ali menyarankan kepada penyewa dan pembeli sawah untuk melakukan negosiasi agar segera dapat menemukan jalan keluar lain. Namun pak Rokhim menolak, karena ia tidak mau berurusan dengan pemilik sawah yang baru. Ia merasa urusannya hanya dengan pak Nur Ali saja sebagai pemilik lama sawah yang saat itu berakad sewa-menyewa dengannya. Mengenai penyelesaian

²² Rokhim, *Wawancara*, Semen Tanggalrejo, 29 Januari 2021.

masalah antara penjual dan pembeli sawah ia serahkan kepada penjual dan pembeli. Pak Rokhim tidak mau terlibat karena ia sudah merasa telah melakukan kewajibannya membayar uang sewa dan ia harus memperoleh haknya secara penuh sampai masa sewa sawah berakhir.

Setelah menempuh berbagai solusi namun tidak menemukan kesepakatan antar pihak yang bersangkutan. Pak Heri Mujito tidak ingin lama larut dalam masalah objek sawah tersebut. Ia mendatangi kembali pak Nur Ali untuk memutuskan bahwa ia akan mengambil sisa uang sewa tersebut sebagaimana saran awal yang telah diberikan oleh penjual sawah. Dengan mempertimbangkan keadaan yang ada, maka pak Nur Ali menyetujui dan menyanggupi secara lisan untuk memberikan kompensasi sisa uang sewa kepada pak Heri Mujito sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sebagaimana perhitungan atas sisa masa sewa sawah yang belum berakhir.²³

Oleh karena saat itu pak Nur Ali tidak memiliki uang yang cukup untuk menyerahkan sisa uang sewa sawah yang dijanjikan. Ia menyanggupi untuk memberikan uang tersebut saat sudah memilikinya dan menurut pak Heri Mujito hingga bulan Januari 2021 ia masih belum menerima uang tersebut dan menunggu pak Nur Ali menyerahkannya.²⁴

Kemudian setelah menunggu beberapa bulan uang kompensasi tersebut akhirnya diserahkan oleh pak Nur Ali kepada pak Heri Mujito pada

²³ Heri Mujito, *Wawancara*, Semen Tanggalrejo, 29 Januari 2021.

²⁴ Ibid.

bulan Juni 2021. Oleh karena kesepakatan pemberian kompensasi tidak dilakukan secara tertulis, maka penyerahan uang juga tidak dilakukan secara tertulis. Namun disaksikan oleh seorang saksi yaitu Bapak Rojik selaku saudara pak Heri Mujito. Kedua pihak sudah saling menerima atas permasalahan yang telah terjadi dan sudah memperoleh kesepakatan dengan pemberian kompensasi, meskipun penyerahannya dilakukan 6 bulan kemudian setelah adanya kesepakatan kompensasi²⁵.

Dari permasalahan yang terjadi antara pak Heri Mujito dan pa Nur Ali tersebut. Dapat diperoleh kesimpulan bahwa kedua pihak telah memperoleh kesepakatan dengan menyetujui dan menyanggupi adanya sejumlah uang yang digunakan sebagai ganti/kompensasi atas sisa masa sewa yang belum berakhir setelah terjadi kesepakatan jual beli sawah.

Dalam upaya penyelesaian tersebut, para pihak tidak mencoba menyelesaikan masalah melalui mediasi kepada pihak Aparatur Desa yaitu Kepala Desa. Hal ini dilakukan karena akad sewa-menyewa hingga jual beli sawah, pihak Desa tidak ikut terlibat dalam prosesnya. Menurut penjelasan bapak Heri Mujito jual beli tersebut dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan tanpa kehadiran Aparatur Desa karena atas persetujuan kedua pihak. Pembeli yang masih sibuk dengan pekerjaannya berlayar masih belum memiliki waktu yang banyak untuk mengurus berkas jual beli tersebut secara legal. Maka dari itu ia memutuskan untuk melakukan perjanjian bawah tangan secara tertulis dan disaksikan oleh

²⁵ Heri Mujito dan Nur Ali, *Wawancara*, Semen Tanggalejo, 7 Juli 2021.

beberapa saksi saja.

Menanggapi permasalahan tersebut kepala Desa Tanggalrejo mengemukakan bahwa jual beli sawah yang masih disewakan itu memang belum diketahui oleh pihak pemerintah Desa. Hingga saat ini tidak ada perubahan atas data lama mengenai sawah tersebut. Sedangkan menurutnya setiap kegiatan pemindahan hak atas tanah yang dilakukan di wilayah pemerintah Desa Tanggalrejo harus atas sepengetahuan pihak Desa yang berwenang. Karena hal ini merupakan bagian dari prosedur yang harus dilalui para pihak sekaligus sebagai bukti pembaharuan data yang sah apabila dibutuhkan sewaktu-waktu dan mencegah terjadinya persengketaan tanah.²⁶

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

²⁶ Dimas Wahyu Ramadhana, *Wawancara*, Tanggalrejo 25 Januari 2021.

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP JUAL BELI SAWAH YANG MASIH DISEWAKAN (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang)

A. Analisis Terhadap Praktik Jual Beli Sawah Yang Masih Disewakan (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang)

Berkaitan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis dalam skripsi ini, pada bab sebelumnya telah dijelaskan mengenai pelaksanaan beserta permasalahan jual beli sawah yang masih disewakan di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang. Dimana objek jual beli berupa sawah merupakan barang yang manfaatnya masih berada dalam penguasaan orang lain yaitu penyewa. Sedangkan penyerahan status kepemilikan sawah telah diserahkan bersamaan dengan proses akad dan pembayaran objek jual beli saat itu.

Suatu akad perjanjian dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat akad tersebut. Pelaksanaan sewa-menyewa sawah yang sebelumnya dilakukan oleh pemilik sawah dan penyewa telah sesuai dengan ketentuan menurut rukun dan syarat sewa secara syariat, artinya kedua pihak yang berakad menjadi terikat dengan kesepakatan yang telah dibuat dan tidak bisa membatalkan tanpa kesepakatan pihak lain. Karena akan mengakibatkan kerugian pada salah satu pihak dan hal tersebut dilarang dalam Islam. Perjanjian sewa berakhir apabila telah habis masa sewanya atau dapat pula dibatalkan sebelum masanya berakhir apabila terdapat kesepakatan antara

yang lainnya, sehingga menyampingkan unsur-unsur kehati-hatian dalam bermua>malah.

Meskipun perjanjian yang telah disepakati baik secara tertulis atau lisan tetap mengikat para pihak yang bersepakat, namun keberadaan bukti kesepakatan perjanjian yang jelas dan rinci sangat dibutuhkan untuk memudahkan pengikatan perjanjian dan pembuktian bahwa telah terlaksana sebuah kesepakatan yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian yang dibuat secara tertulis juga sebagai upaya penyelesaian permasalahan yang timbul dari saat perjanjian berlangsung. Selain itu, hal ini juga dimaksudkan apabila terdapat perbedaan pendapat para pihak dapat kembali mengacu kepada perjanjian yang telah disepakati. Misalnya terdapat masalah yang merugikan salah satu pihak atau terjadi wanprestasi selama masa sewa berlangsung yang dapat mengakhiri sewa-menyewa, maka akan lebih mudah menyelesaikan permasalahan tersebut karena telah ada kesepakatan untuk upaya penyelesaian masalah.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Jual Beli Sawah Yang Masih Disewakan (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang)

Permasalahan yang terjadi di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang menarik penulis untuk melakukan penelitian di lapangan terhadap sewa menyewa sawah yang dilakukan secara lisan dan menimbulkan permasalahan saat sawah tersebut dijual. Seperti penelitian mengenai kasus jual beli sawah yang masih disewakan.

Dalam menganalisis pelaksanaan jual beli sawah yang disewakan ini, penulis menggunakan teori *mua>malah* tentang jual beli sebagaimana yang telah dijelaskan pada bab II, karena kasus yang diteliti berkaitan dengan akad jual beli. Jual beli merupakan kegiatan tukar-menukar benda dengan benda yang memiliki nilai atau benda dengan harta seperti berupa alat tukar yang sah, dengan tujuan kepemilikan sekaligus manfaatnya atas dasar saling rela dan diperbolehkan menurut *syara'*.

Tujuan melakukan jual beli adalah mendapatkan manfaat dengan pertukaran barang yang diperjualbelikan oleh kedua pihak. Dalam pelaksanaan jual beli sawah yang disewakan ini terdapat suatu kendala yang menyebabkan pembeli tidak dapat memanfaatkan sawah yang telah dimilikinya setelah melakukan kesepakatan akad jual beli yaitu mengenai status sawah yang masih disewakan kepada orang lain oleh penjual tanpa sepengetahuan pembeli. Sikap penjual tersebut menjadi kendala pembeli sawah untuk dapat memanfaatkan sawah sebagaimana mestinya setelah disepakati akad jual beli.

Berikut rukun dan syarat jual beli menurut jumhur ulama dan analisisnya:

1. *Al-muta'qidayn* yaitu penjual (*al-bay'*) dan pembeli (*mushtari*)

Syaratnya yaitu:

- a. Baligh dan berakal

Dalam praktik jual beli sawah yang masih disewakan tersebut, penjual yang bernama Nur Ali yang berusia 60 tahun dan Heri Mujito

- a. Suci (halal dan baik) dan harus ada manfaatnya

Sawah merupakan jenis tanah yang suci dan tidak termasuk barang/benda yang najis atau haram. Tidak tergolong barang yang dilarang untuk diperjualbelikan dan jelas memiliki manfaat bagi petani untuk lahan bercocok tanam.

- b. Barang itu harus ada

Objek jual beli berupa sawah tersebut berada di wilayah persawahan Dusun Semen Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang.

- c. Milik sendiri atau milik orang lain yang diwakilinya

Sawah tersebut adalah milik Nur Ali sendiri selaku penjual, dibuktikan dengan kepemilikan akta tanah dan surat pajak.

- d. Objek diketahui oleh kedua pihak pada saat akad

Objek sawah diketahui kedua pihak baik penjual dan pembeli karena lokasinya berada dalam satu wilayah Desa dari rumah keduanya yaitu di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang.

Sehingga memungkinkan untuk mengetahui secara langsung objek jual beli berupa sawah tersebut.

- e. Dapat diserahkan saat akad berlangsung

Dalam hal ini menurut analisis penulis barang yang diperjualbelikan masih belum dapat diserahkan secara utuh dari penjual kepada pembeli karena kondisi sawah yang masih disewa orang lain dan belum berakhir masa sewanya.

4. Nilai tukar pengganti atau harga barang

Syarat-syaratnya yaitu:

a. Harga disepakati kedua pihak

Dalam proses jual beli sawah yang masih disewakan tersebut, telah disepakati antara penjual dan pembeli mengenai harga sawah yaitu senilai Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah).

b. Dapat diserahkan saat akad berlangsung

Setelah disepakati harga barang, kemudian pembeli menyerahkan uang tersebut kepada pembeli secara tunai sebagai nilai tukar objek sawah dengan disertai bukti kwitansi pembayaran pembelian sawah.

Berdasarkan rukun dan syarat akad jual beli, dapat dianalisis bahwa pelaksanaan jual beli sawah sudah memenuhi rukun akad jual beli. Namun terdapat salah satu syarat yang tidak terpenuhi. Adapun syarat tersebut yaitu mengenai barang atau objek jual beli (*ma'qu>d 'alayh*) yang tidak dapat diserahkan secara langsung atau pada waktu yang telah disepakati bersama. Dapat diserahkan secara langsung disini maksudnya adalah barang tersebut dapat diserahkan oleh penjual untuk diterima pembeli secara utuh atau sempurna. Pada dasarnya boleh hukumnya menyerahkan barang secara tidak langsung seketika itu, namun syaratnya harus telah ada keridhaan dan kesepakatan antara kedua pihak yang berakad secara jelas kapan barang tersebut akan diserahkan setelah akad jual beli terlaksana.

Apabila dilihat secara rinci lagi dalam pelaksanaan jual beli sawah yang masih disewakan, dari surat perjanjian jual beli sawah yang telah dibuat hanya

memuat deskripsi objek dan proses jual beli sawah saja. Jadi tidak mencantumkan mengenai kondisi sawah maupun klausul khusus bahwa sawah tersebut kapan dapat dimiliki dan dimanfaatkan oleh pembeli. Hal ini mengartikan bahwa menurut teori akad jual beli seharusnya sawah tersebut sudah dapat berpindah kepemilikan secara utuh kepada pembeli sejak akad jual beli terlaksana. Karena salah satu syarat barang yang diperjualbelikan harus mampu diserahkan pada saat akad berlangsung.

Namun pada kenyataannya sawah masih belum bisa diserahkan secara utuh karena masih dalam sisa masa sewa 6 bulan lagi akan berakhir sehingga secara tidak langsung manfaatnya masih dikuasai oleh penyewa dan sebelumnya penjual tidak memberikan transparansi informasi tersebut kepada pembeli. Apabila penjual masih menyewakan sawahnya maka seharusnya ia mengajukan kesepakatan lain mengenai waktu serahterima barang atau solusi lain agar memperoleh keridhaan pembeli dan hak pembeli untuk memiliki sawah secara utuh tidak tertahan pada penjual.

Kriteria barang mampu diserahkan dapat ditinjau dari dua perspektif, yaitu empiris (*hfi*) dan hukum (*shar'i*). Ketika penjual mampu menyerahkan komoditi/barang, maka ulama sepakat jual beli sah. Dan apabila penjual tidak mampu menyerahkan, namun pembeli mampu menerima, menurut *qaul shahi* jual beli sah, karena yang dinilai menjadi orientasi adalah pembeli mampu menerimanya. Sedangkan menurut sebagian tidak sah, karena yang dinilai adalah kemampuan penjual menyerahkannya.³ Namun

³ Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqh Muamalah*,...9.

dalam hal ini, penjual tidak mampu menyerahkan barang tersebut. Begitupun dengan pembeli juga tidak mampu menerimanya.

Dalam *mua>malah* suatu akad baru terbentuk dan menjadi sah apabila terpenuhi rukun dan syaratnya. Adapun jika dilihat dari penjelasan di atas, penulis dapat menyimpulkan bahwa jual beli sawah yang masih disewakan (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang) belum memenuhi salah satu syarat objek atau barang jual beli yaitu sawah yang tidak dapat diserahkan secara sempurna pada saat akad.

Namun dengan mempertimbangkan kesepakatan akhir yang telah diperoleh baik secara lisan maupun tertulis melalui surat perjanjian jual beli, serta keridhaan pihak pembeli untuk menunggu masa sewa berakhir dengan syarat adanya kompensasi berupa ganti rugi uang sewa. Maka permasalahan akad jual beli sawah yang masih disewakan tersebut telah memperoleh hasil penyelesaian yang diterima oleh para pihak yang berakad.

Dari analisis di atas, penulis menyimpulkan bahwa pelaksanaan jual beli sawah yang masih disewakan (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang) adalah sah menurut Hukum Islam, karena syarat penyerahan barang telah disepakati akan diberikan pada waktu berakhirnya sewa dengan syarat adanya kompensasi atau ganti rugi oleh penjual kepada pembeli sawah.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pemaparan dan analisa di atas maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik jual beli sawah yang masih disewakan (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang). Dimana penjual dan pembeli telah melakukan akad jual beli sawah, namun pembeli tidak mengetahui bahwa sawah tersebut masih disewakan oleh penjual. Akibatnya pembeli tidak dapat memanfaatkan sawahnya setelah akad jual beli terlaksana karena sawah masih tertahan pada penyewa. Upaya penyelesaian yang dilakukan penjual awalnya dengan mengakhir sepihak sewa sawahnya, namun karena penyewa tidak menyetujui, maka pembeli sawah meminta uang ganti sewa kepada penjual sebagai solusinya. Akhirnya penjual menerima permintaan tersebut dan telah diperoleh kesepakatan pemberian kompensasi uang ganti selama sewa belum berakhir antara penjual dan pembeli sawah.
2. Dalam praktik jual beli sawah yang masih disewakan objek tidak mampu diserahkan secara utuh, karena sawah masih dimanfaatkan oleh penyewa dan tidak dapat diakhiri secara sepihak oleh penjual dengan alasan tidak memenuhi syarat pembatalan sewa yang sah. Maka akad jual beli sawah yang masih disewakan tersebut tidak memenuhi syarat barang dapat diserahkan secara sempurna.

Namun dengan mempertimbangkan adanya keridhaan pihak pembeli untuk menunggu masa sewa berakhir dengan syarat adanya kompensasi berupa ganti rugi uang sewa oleh penjual kepada pembeli. Maka jual beli sawah yang masih disewakan (Studi kasus di Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang) sah menurut Hukum Islam.

B. Saran

1. Penjual ketika melakukan akad jual beli seharusnya memberikan seluruh informasi yang benar dan jelas kepada pembeli mengenai objek jual beli. Agar akad jual beli sah dengan terpenuhinya rukun dan syarat akad jual beli. Selain itu penjual juga tidak boleh menjual sawahnya pada saat sawah masih disewakan dan harus menunggu sewa berakhir.
2. Pembeli harus lebih berhati-hati dalam melakukan akad jual beli sawah, pada saat membuat kesepakatan akad jual beli seharusnya juga menghadirkan aparat desa yang berwenang, agar terhindar dari kerugian maupun perselisihan di kemudian hari.
3. Penyewa seharusnya membuat kesepakatan tertulis pada saat melakukan akad sewa. Yang memuat klausul perjanjian sewa beserta hak dan kewajiban penyewa dan pemilik sawah. Agar terdapat bukti tertulis yang dapat menguatkan perjanjian serta menghindari adanya perselisihan atau pemutusan sewa secara sepihak sewaktu-waktu.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdi, Usman Rianse. *Metodologi Penelitian: Sosial dan Ekonomi Teori Dan Aplikasi*. Bandung: Alfabeta. 2009.
- Al-Baihaqi, Ahmad bin al-H}asi<n. *al-Sunan al-Kubra*, Juz VI. Beirut: Darul Kutub. 2003.
- Al Hadi, Abu Azam. *Fiqih Muamalah Kontemporer*. Surabaya: UINSA Press. 2014.
- Al-Nasa'i, Abu 'Abdurrahman Ahmad. *Sunan al-Nasai*. H}alb: Maktab al-Mab'uat. 1986.
- Al-Subaily, Yusuf. *Fiqih Perbankan Syariah: Pengantar Fiqih Muamalah dan Aplikasinya Dalam Ekonomi Modern*, terj. Erwandi Tarmizi. Riyadh: Universitas Imam Muhammad Sa'ud. 2011.
- Amalia, Nurul Riska. "Tinjauan Hukum terhadap Jual Beli Tanah di Kecamatan Tellulimpoe Kabupaten Sinjai. Skripsi-UIN Alauddin Makassar. 2017.
- Antonio, Muhammad Syafii. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani. 2001.
- Arikunto, Suharsini. *Metode Research II*. Yogyakarta: Ansi Offset. 2000.
- Ashshofa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta. 2014.
- Ayub, Muhammad. *Understanding Islamic Finance A-Z Keuangan Syariah*. Jakarta: Gramedia. 2009.
- Azwar, Saifuddin. *Metode Penelitian; Penelitian Sebagai Kegiatan Ilmiah*. Yogyakarta: Pustaka Belajar. 1999.
- Bukhari, 'Abdullah Muh}ammad bin Isma'il. *al-Ja>mi' al-S{ahi<h min Hadisi Rasululillah wa Sunantuhu*, Juz IV (Kairo: Maktab Salifyah), 34. Juga diriwayatkan Muslim bin H}ajjaj, *al-Musnad al-S}ahi<h al-Mukhtas{ar bi Naqli al-'Adl 'an al-'Adli ila Rasulullah*, Juz II . Riyadh: Da>r T}ibah. 2005.
- Bungin, Burhan. *Metodologi Penelitian Sosial Format-Format Kuantitatif dan Kualitatif*. Surabaya: Airlangga University Pres.
- Data Potensi Desa Tanggalrejo Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang diperoleh pada 27 Januari 2021.

- Departemen Agama RI. *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*. Semarang: Adi Grafika. 1994.
- Djuwaini, Dimiyayddin. *Pengantar Fiqh Mua>malah*. Yogyakarta: Pustaka Belajar. 2008.
- Fatwa DSN-MUI no. 09/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 13 April tahun 2000 tentang Pembiayaan *Ija<rah*.
- Ghazali, Abdul Rahman. et al. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2010.
- H}ajjaj, Muslim bin. *Al-Musnad al-S}ahi<h al-Mukhtas}ar bi Naqli al-'Adl 'an al-'Adli ila Rasulullah*, Juz II. Riyadh: Da>r T}ibah. 2005.
- Hanbal, Abu Abdullah Ah{mad bin Muhammad bin. *Musnad al-Ima>m Ah}mad bin Hanbal*. Beirut: Muassasah Risalah. 2001.
- Idri. *Hadis Ekonomi*. Jakarta: Prenadamedia Group. 2015.
- Jazil, Saiful. *Fiqih Muamalah*. Surabaya: UINSA Press. 2014.
- Karim, Adiwarmen A. *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*. Jakarta: Gema Insani Press. 2001.
- Lubis, Suhrawardi K. dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika,. 2012.
- Ma'sum, M. Ali "Tinjauan Hukum Islam terhadap Jual Beli Rumah yang masih Disewakan di Wonokromo Surabaya". Skripsi-IAIN Sunan Ampel Surabaya. 2010.
- Nasution. *Metode Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara. 1996.
- Noor, Juliansyah. *Metode Penelitian*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2012.
- Nurmalasari, Ika "Telaah Komparatif Hukum Islam dan Hukum Konvensional terhadap Jual Beli Tanah yang masih Disewakan (studi kasus di Desa Jalen Kecamatan Balong Kabupaten Ponorogo)". Skripsi-IAIN Ponorogo. 2017.
- Qardawi, Yusuf. *Halal Haram Dalam Islam*. Solo: Era Intermedia. 2000.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2016.

- Rukajat, Ajat. *Pendekatan Penelitian Kualitatif (Qualitative Research Approach)*. Yogyakarta: Depublish. 2018.
- S, Saifullah Al Aziz. *Fiqh Islam Lengkap*. Surabaya: Terbit Terang. 2005.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqhus Sunnah* diterjemahkan oleh Nor Hasanuddin et al. Jakarta: Pena Pundi Aksara. 2006.
- Syafe'i, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia. 2000. Sulaiman, Abu Daud. *Sunan Abi Daud*. Riyadh: Maktab al-Maarif, 2003.
- Syahroni, Oni dan M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2016.
- Suryabrata, Sumardi. *Metode Penelitian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 1995.
- Tarmizi, Erwandi. *Ekonomi Modern*, terj. Riyadh: Universitas Imam Muhammad Sa'ud. 2011.
- Tim Laskar Pelangi. *Metodologi Fiqih Muamalah*. Kediri: Lirboyo Press. 2015.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa. *KBBI*, Edisi Ketiga. Jakarta: Balai Pustaka. 2008.
- Usman. *Rekonstruksi Teori Hukum Islam*. Yogyakarta: Lkis Pelangi Aksara. 2015.
- Yazid, Muhammad. *Hukum Ekonomi Islam (Fiqh Muamalah)*. Surabaya: UINSA Press. 2014.
- Yusuf, A. Muri. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan*. Surabaya: Prenada Media. 2018.
- Zamzam, Firdaus Fakhry. *Aplikasi Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: CV Budi Utama. 2018.
- Dimas Wahyu Ramadhana. *Wawancara*. Tanggalrejo 25 Januari 2021.
- Heri Mujito. *Wawancara*. Semen Tanggalrejo. 29 Januari 2021.
- Nur Ali. *Wawancara*. Semen Tanggalrejo. 25 Januari 2021.
- Rokhim. *Wawancara*. Semen Tanggalrejo. 29 Januari 2021.