

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA TANAH YANG
DIBAYAR DENGAN BANGUNAN
(Studi Kasus di Warnet Atom, Kasihan, Bantul)**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU
DALAM ILMU HUKUM ISLAM**

OLEH:

**NURUL HUDA
NIM: 07380025**

PEMBIMBING:

- 1. DRS. FUAD ZEIN, MA**
- 2. DRS. IBNU MUHDIR, M.AG**

**MUAMALAT
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2011**

ABSTRAK

Skripsi ini merupakan penelitian lapangan tentang sewa menyewa tanah dengan menggunakan bangunan sebagai bentuk pembayarannya. Namun, pembayaran dengan menggunakan bangunan tersebut dirasa kurang sesuai dengan sewa menyewa yang ada pada umumnya. Praktik yang terjadi di lapangan adalah mengenai pembayaran sewa menggunakan bangunan yang didirikan oleh penyewa setelah masa sewa tersebut berakhir.

Selanjutnya, hasil dari penelitian skripsi ini bersifat normatif dan dalam penjabarannya berusaha mempreskriptifkan atau menilai tentang "Tinjauan hukum Islam terhadap sewa tanah yang dibayar dengan bangunan (studi kasus yang dilakukan di warnet Atom Kasihan, Bantul).

Masalah yang ada dalam penelitian ini kemudian dianalisis dengan pendekatan normatif dan didasarkan teori pada ketentuan-ketentuan mengenai jenis, hak dan kewajiban, serta ujah yang ada dalam sewa menyewa sebagai kaidah sekunder setelah al-Qur'an dan Hadis untuk mendapatkan jawaban yang realistis dan sesuai dengan syari'ah.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan (*field Research*) dengan metode yang bersifat *normatif* dan pencarian data langsung ke lapangan yang dihimpun melalui wawancara (*interview*) dan dokumentasi. Adapun sifat dari penelitian ini adalah *preskriptif*, yaitu penelitian yang bersifat memberikan petunjuk dan informasi yang bergantung pada atau menurut ketentuan resmi yang berlaku. Dari data yang terkumpul penyusun berusaha menganalisis dengan metode *deduktif* dan metode *induktif*, yaitu dengan berangkat dari norma umum tentang muamalah untuk melihat fakta sehingga dapat ditemukan kesimpulan khusus berupa pernyataan boleh atau tidak boleh. Setelah itu, data secara logis yang diperoleh dari lapangan atau bukti-bukti umum kemudian disinkronisasikan dengan kebenaran-kebenaran atau kesimpulan yang khusus. Sehingga memberlakukan prinsip-prinsip umum untuk mencapai kesimpulan-kesimpulan yang spesifik.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa, praktik sewa menyewa yang terjadi di warnet atom, Kasihan, Bantul tersebut adalah boleh. Hal tersebut didasarkan oleh hak dan kewajiban telah memenuhi kaidah dan syarat yang ada. Serta wujud atau benda yang digunakan sebagai ujah (upah) pembayaran sewa adalah bangunan yang didirikan oleh penyewa merupakan benda yang jelas wujud dan keberadaanya, selain itu dari kedua pihak telah memenuhi unsur kerelaan atau saling ridha berdasarkan kesepakatan atau syarat oleh kedua belah pihak yang berakad.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : NURUL HUDA


NIM : 07380025

Jurusan : Muamalat

Fakultas : Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang berjudul: **"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Tanah yang Dibayar Dengan Bangunan (Studi Kasus di Warnet Atom, Kasihan, Bantul"** dan seluruh isinya adalah benar-benar karya saya sendiri, yang telah saya lakukan dengan tindakan yang sesuai dengan etika keilmuan.

Yogyakarta, 4 Maret 2011 M
28 Robi'ul Akhir 1432 H
Yang menyatakan



NURUL HUDA
NIM: 07380025

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : **Persetujuan Pembimbing**

Lamp : 3 eks.

Kepada

Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum wr. wb.

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : NURUL HUDA

NIM : 07380025

Judul Skripsi : **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA TANAH YANG DIBAYAR DENGAN BANGUNAN (Studi Kasus di Warnet Atom, Kasihan, Bantul)**

Sudah dapat diajukan kepada Jurusan Muamalat Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu Hukum Islam.

Dengan ini kami berharap agar skripsi saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqsyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Yogyakarta, 25 April 2011 M

21 Jumadil Awal 1432 H

Pembimbing I


Drs. Fuad Zein, MA

NIP. 19540201 198603 1 003

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : **Persetujuan Pembimbing**
Lamp : 3 eks.
Kepada
Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum wr. wb.

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : NURUL HUDA
NIM : 07380025
Judul Skripsi : **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA TANAH YANG DIBAYAR DENGAN BANGUNAN (Studi Kasus di Warnet Atom, Kasihan, Bantul)**

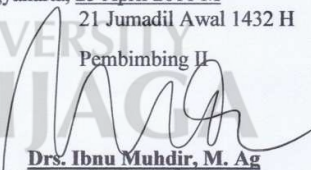
Sudah dapat diajukan kepada Jurusan Muamalat Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu Hukum Islam.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqosyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Yogyakarta, 25 April 2011 M
21 Jumadil Awal 1432 H

Pembimbing II


Drs. Ibnu Muhdir, M. Ag
NIP. 19641112 199203 1 006



PENGESAHAN SKRIPSI

Nomor: UIN.02/K.MU-SKR/PP.00.9/031/2011

Sripsi dengan judul: **“TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SEWA TANAH YANG DIBAYAR DENGAN BANGUNAN (Studi Kasus di Warnet Atom, Kasihan, Bantul)”**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : NURUL HUDA
NIM : 07380025
Telah dimunaqsyahkan pada : Senin, 2 Mei 2011
Nilai Munaqsyah : 86 (A/B)

Dan dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum Jurusan Muamalat Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

TIM MUNAQSYAH

Ketua Sidang

Drs. Ibnu Muhdir., M.Ag.
NIP. 19641112 199203 1 006

Penguji I

Abdul Muhib., S.Ag., M.Ag.
NIP. 19701209 200312 1 002

Penguji II

Fuad Arif Fudivartanto., S.Pd., M.Hum., M.Ed.
NIP. 19720928 199903 1 002

Yogyakarta, 2 Mei 2011

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
Fakultas Syari'ah dan Hukum

Dekan



Prof. Drs. Yudian Wahyudi., MA., Ph.D.
NIP. 19600417 198903 1 001

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi kata Arab-Latin yang dipakai dalam penyusunan Skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158/1987 dan 0543b/U/1987 tertanggal 10 september 1987.

A. Konsonan Tunggal

<i>Huruf Arab</i>	<i>Nama</i>	<i>Huruf Latin</i>	<i>Keterangan</i>
ا	Alīf	tidak dilambangkan	-
ب	Ba'	b	be
ت	Ta'	t	te
ث	ṣa'	ṣ	s (dengan titik di atas)
ج	Jīm	J	je
ح	ḥa'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	kh	ka dan ha
د	Dāl	d	de
ذ	Ẓāl	ẓ	z (dengan titik di atas)
ر	Ra'	r	er
ز	Za'	z	zet
س	Sīm	s	es
ش	Syīn	sy	es dan ye
ص	ṣād	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍād	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa'	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'Aīn	'	koma terbalik ke atas

غ	Gaīn	g	ge
ف	Fa'	f	ef
ق	Qāf	q	qi
ك	Kāf	k	ka
ل	Lām	l	'el
م	Mīm	m	'em
ن	Nūn	n	'en
و	Wāwu	w	w
ه	Ha'	h	ha
ء	Hamzah	'	apostrof
ي	Ya'	y	ye

B. Konsonan Rangkap karena Syaddah ditulis rangkap

مُتَعَدِّدَةٌ	Ditulis	<i>muta'addidah</i>
عِدَّةٌ	Ditulis	<i>'iddah</i>

C. Ta' Marbūḥah di akhir kata

1. Bila *ta' marbūḥah* dibaca mati ditulis dengan *h*, kecuali untuk kata-kata Arab yang sudah terserap menjadi bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya.

حِكْمَةٌ	Ditulis	<i>ikmah</i>
جِزْيَةٌ	Ditulis	<i>jizyah</i>

2. Bila *ta' marbūḥah* diikuti dengan kata sandang “*al*” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan *h*

كَرَامَةُ الْأَوْلِيَاءِ	ditulis	<i>karāmah al-auliyā'</i>
--------------------------	---------	---------------------------

3. Bila *ta' marbū'ah* hidup atau dengan *arakat*, *fatā*, *kasra* dan *ammah* ditulis *t*

زَكَاةُ الْفِطْرِ	ditulis	<i>zakāh al-fi'r</i>
-------------------	---------	----------------------

D. Vokal Pendek

-----	<i>Fatā</i>	ditulis	a
-----	<i>Kasrah</i>	ditulis	i
-----	<i>ammah</i>	ditulis	u

E. Vokal Panjang

1.	<i>Fatā + alif</i> جَاهِلِيَّة	ditulis	<i>ā</i>
		ditulis	<i>jāhiliyyah</i>
2.	<i>Fatā + ya' mati</i> تَنْسَى	ditulis	<i>ā</i>
		ditulis	<i>tansā</i>
3.	<i>kasrah + ya' mati</i> كَرِيم	ditulis	<i>ī</i>
		ditulis	<i>karīm</i>
4.	<i>ammah + wawu mati</i> فُرُوض	ditulis	<i>ū</i>
		ditulis	<i>furū'</i>

F. Vokal Rangkap

1.	<i>Fatā + ya' mati</i> بَيْنَكُمْ	ditulis	<i>ai</i>
		ditulis	<i>bainakum</i>
2.	<i>Fatā + wawu mati</i> قَوْل	ditulis	<i>au</i>
		ditulis	<i>qaul</i>

G. Vokal Pendek yang berurutan dalam satu kata

Penulisan vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan tanda apostrof (').

اَنْتُمْ	Ditulis	<i>a'antum</i>
لَيْنِ شَكَرْتُمْ	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

H. Kata Sandang *Alif* + *Lām*

1. Bila kata sandang *alif* + *lām* diikuti huruf *Qamariyyah* ditulis dengan *al*.

الْقُرْآن	ditulis	<i>al-Qur'ān</i>
الْقِيَّاس	ditulis	<i>al-Qiyās</i>

2. Bila kata sandang *alif* + *lām* diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya, serta dihilangkan huruf *l* (el)-nya.

السَّمَاء	ditulis	<i>as-Samā'</i>
الشَّمْس	ditulis	<i>asy-Syams</i>

I. Huruf Besar

Penulisan huruf besar disesuaikan dengan Ejaan Yang Disempurnakan (EYD).

J. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Kata-kata dalam rangkaian kalimat ditulis menurut bunyi atau pengucapannya.

ذَوِي الْفُرُوضِ	ditulis	<i>Žawī al-furū</i> □
أَهْلُ السُّنَّةِ	ditulis	<i>ahl as-Sunnah</i>

MOTTO

*“MEMBERI MANFAAT TAK SEMUDAH
MENGULURKAN TANGAN TUK DI GENGGAM”*



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
KEBAHAGIAAN TIDAK DATANG DENGAN
SENDIRINYA, PERLU PERJUANGAN UNTUK
MENGCAPAINYA

PERSEMBAHAN

Skripsi Ini Kupersembahkan Untuk :

✚ Bapak, Ibu, Kakak-kakakku yang selalu memotivasi, menjaga, dan setia menyayangi hingga keluh kesah yang tak terucap dapat memacu semangat untuk kebahagiaan hidupku.

" everything is meaningless without the presence of family "

✚ Teman-teman seperjuangan dan MU Relegi
keesong tujuh

✚ Almamaterku Tercinta UIN SUKA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله ربّ العالمين, اشهد ان لا اله الا الله واشهد ان محمّدا رسول الله, الصّلاة والسّلام على سيّدنا محمّد وعلى اله وصحبه اجمعين, امّا بعد...

Hanya kepada Allah kita menyembah dan meminta pertolongan, serta atas kekuatan Iman, Islam dan Ihsan akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Salawat & salam senantiasa tercurah limpahkan kepada sang Rasulullah Muhammad SAW yang telah menunjukkan umatnya dari cahaya kegemerlapan menuju kebenaran hakiki.

Dengan izin, karunia, dan hidayah-Nya, alhamdulillah penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini. Penyusunan skripsi ini merupakan suatu *field research* tentang tinjauan hukum Islam terhadap sewa tanah yang dibayar dengan bangunan, studi kasus di warnet atom, Kasihan, Bantul. Penyusun menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan dan tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak.

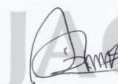
Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penyusun menghaturkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Musya As'arie. Selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga.
2. Prof. Yudian Wahyudi., Ph. D. Selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

3. Drs. Riyanta., M.Hum, dan Bapak Abdul Mughits., S.Ag., M.Ag. selaku Ketua dan Sekretaris Jurusan Muamalat Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Bapak Drs. Fuad Zein, MA, selaku pembimbing I dan Bapak Drs. Ibnu Muhdhir, M.Ag, selaku pembimbing II yang selalu memotifasi dan memberikan semangat dalam penyusunan skripsi ini.
5. Segenap Dosen dan Karyawan jurusan dan karyawan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
6. Keluargaku tercinta yang selalu memberikan semangat kepada penyusun untuk tetap fokus dalam menuntut ilmu.
7. Rekan-rekan seperjuangan, Ahsin, Gembhol, Doel, Eneng, Ropek, dan teman-teman yang tidak bisa penyusun sebutkan satu persatu.
8. Teman-teman muamalat dan MU religi kosong tujuh yang telah memotifasi dalam penyusunan skripsi ini.

Semoga keikhlasan, bantuan, bimbingan dan saran-saran yang telah disampaikan kepada penyusun dapat menjadi pintu bagi terbukanya masa depan yang lebih baik dan kritik serta saran sangat penyusun harapkan. Akhir kata tiada kata yang bisa mewakili ucapan terima kasih penyusun selain do'a, semoga amal budi baik tersebut mendapatkan balasan setimpal dari-Nya. Amin.

Yogyakarta, 4 Maret 2011 M
28 Robi'ul Akhir 1432 H
Penyusun



NURUL HUDA
NIM: 07380025

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN.....	iii
PERESETUJUAN PEMBIMBING.....	iv
PENGESAHAN.....	
TRANSLITERASI ARAB LATIN	vi
MOTTO	x
PESERSEMBAHAN	xi
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR TABEL	xvii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pokok Masalah.....	6
C. Tujuan dan Kegunaan.....	6
D. Telaah Pustaka	7
E. Kerangka Teoretik.....	9
F. Metode Penelitian.....	15
G. Sistematika Pembahasan	18

BAB II : SEWA MENYEWA DALAM ISLAM.....	20
A. Ruang Lingkup Sewa Menyewa	20
B. Dasar Hukum Sewa Menyewa.....	27
C. Rukun dan Syarat Sewa Menyewa.....	30
D. Ketentuan-Ketentuan dalam Sewa-Menyewa.....	34
E. Hak dan Kewajiban <i>Mu'jir</i> dan <i>Musta'jir</i>	38
F. Risiko dan Berakhirnya Sewa Menyewa.....	41
BAB III : GAMBARAN UMUM PRAKTIK SEWA MENYEWA	
TANAH DI WARNET ATOM KASIHAN BANTUL.....	44
A. Gambaran Umum Usaha Warnet Atom	44
1. Letak Geografis	44
2. Struktur Pengelolaan.....	45
3. Sistem Operasional Warnet.....	45
4. Kondisi Bangunan	46
B. Faktor-faktor Yang Melatarbelakangi Terjadinya Praktik Sewa Menyewa di Warnet Atom.....	47
1. Faktor Penetapan Harga Sewa.....	47
2. Faktor Ekonomi atau Kebutuhan.....	47
3. Faktor Tingkat Ketertarikan (Strategis) Lokasi atau Barang Yang Disewakan.....	48
C. Pandangan Tokoh Masyarakat Sekitar Terhadap Sewa Menyewa Tanah Yang Dibayar Dengan Bangunan.....	49

BAB IV : ANALISIS PRAKTIK SEWA MENYEWAWA TANAH

YANG DIBAYAR DENGAN BANGUNAN..... 51

A. Hak dan Kewajiban *Mu'jir* dan *Musta'jir* 51

B. Ujrah Sewa Menyewa 54

BAB V : PENUTUP.....59

A. Kesimpulan 59

B. Saran-Saran 60

DAFTAR PUSTAKA.....62

LAMPIRAN- LAMPIRAN..... I

DAFTAR TERJEMAH..... I

BIOGRAFI TOKOH DAN SARJANA III

SURAT KETERANGAN V

IZIN GANGGUAN XIV

IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN..... XV

BUKU TANAH..... XVI

DATA UMUM PERUSAHAAN XXIV

KERJASAMA PENANAMAN MODAL XXV

REKAPITULASI KEUANGAN XXVIII

FATWA DEWAN SYARI'AH NASIONAL MUI..... XXXII

CURRICULUM VITAE..... XXXVI

DAFTAR TABEL

NO	Halaman	Nomor Tabel	Judul Tabel
1.	45	Tabel 1	Struktur pengelolaan Warnet
2.	49	Tabel 2	Tanggapan oleh informan tentang sewa menyewa



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam setiap kehidupan bermasyarakat, manusia merupakan makhluk yang tak bisa lepas dengan makhluk lainnya, karena manusia adalah makhluk sosial yang mana membutuhkan orang lain dan berinteraksi untuk kelangsungan hidupnya. Dalam Islam pun manusia dianjurkan untuk senantiasa bekerja sama serta berusaha untuk mencari dan mencukupi kebutuhan hidup serta dapat mengatasi segala permasalahan ataupun urusannya. Semua kegiatan yang terlaksana tersebut tak lain merupakan prinsip *muamalah* yaitu cara bagaimana manusia harus melaksanakan kehidupan bertetangga, bernegara, bergaul antar bangsa, berekonomi dan lain sebagainya.¹

Salah satu bentuk kerja sama yang sering dilakukan oleh masyarakat dalam memenuhi dan berlangsungnya hidup adalah dengan melakukan sewa menyewa. Yaitu seseorang memberikan apa yang ia miliki untuk kemudian orang tersebut memperoleh sesuatu yang berguna bagi orang lain sesuai dengan yang dibutuhkan. Tak dapat dipungkiri ketika manusia melakukan usaha dengan modal yang terbatas, sering kali melakukan sewa menyewa untuk membangun dan mengembangkan usahanya demi kelangsungan hidup yang lebih baik. Namun dalam sewa menyewa sering terjadi kendala-kendala

¹ Ahmad Azhar Basyir, *Garis-garis Besar Ekonomi Islam*, Edisi Revisi (Yogyakarta: BPFE, 1978), hlm. 1.

ataupun risiko-risiko yang harus ditanggung oleh masing-masing orang yang terkait, tentunya sesuai kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya.

Sewa menyewa dalam *Fiqh as-Sunnah* karya as-Sayyid Sabiq² menjelaskan makna *ijarah* dengan sewa menyewa, sewa tersebut menjelaskan tentang suatu benda, seperti “Seorang mahasiswa menyewa kamar untuk tempat tinggal selama kuliah”. *Al-ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang arti menurut bahasanya ialah *al-‘iwadh* yang arti dalam bahasa Indonesia ialah ganti dan upah.

Tidak seorang pun yang dapat memiliki sesuatu yang diinginkannya tanpa bantuan orang lain. Untuk itu Allah SWT memberikan inspirasi kepada mereka untuk melakukan proses perekonomian dan semua yang kiranya bermanfaat, salah satunya dengan cara sewa menyewa, sesuai dengan Firman Allah SWT:

وان اردتم ان تسترضعوا اولادكم فلا جناح عليكم اذا سلمتم ما اتيتم بالمعروف³

Dari ayat tersebut menjelaskan tentang pengupahan terhadap seseorang yang air susunya diminumkan kepada anak orang lain. Hal ini termasuk dalam suatu kegiatan mu’amalah yang biasa disebut sewa menyewa atau *al-ijârah*.

Dalam sewa menyewa diharuskan para pihak yang menyelenggarakan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dan dengan penuh kerelaan. Dalam konteks ini tidak boleh dilakukan akad *ijarah* oleh salah satu pihak atau keduanya atas dasar keterpaksaan, baik keterpaksaan itu datangnya dari pihak-

² As-Sayyid Sabiq, *Fiqh as-Sunnah*, alih bahasa H. Kamaluddin A. Marzuki (Bandung: PT. Al-Ma’arif, 1993), XIII: 15.

³ Al-Baqarah (2): 233.

pihak yang berakad atau dari pihak lain. Ketentuan umum ini terdapat dalam sebuah ayat al-Qura'an:

يا ايها الذين امنوا لاتاكلوا اموا لكم بينكم با لباطل الا ان تكون تجارة عن تراض منكم⁴

Sewa menyewa dalam bentuk tanah atau lahan tentunya sudah sering didengar bahkan dijumpai sebelumnya. Di antaranya sewa tanah pertanian, misalnya sewa tanah bengkok atau sewa tanah tahunan. Biasanya banyak dilakukan oleh masyarakat pedesaan khususnya masyarakat yang mayoritas bermata pencaharian bertani. Ada juga sewa gedung atau ruko yang digunakan untuk berdagang dan sebagainya. Dalam sewa menyewa tersebut mungkin sudah banyak dibahas dalam buku-buku literatur dan bahkan juga dalam skripsi penelitian. Sebenarnya hal yang paling utama diamati atau diperhatikan oleh sebagian orang dari sewa menyewa yaitu bentuk akad, kondisi tempat, serta kualitas dan kuantitas obyek yang disewakan. Namun tidak banyak orang yang memperhitungkan akan adanya risiko yang mungkin muncul selama akad sewa tersebut masih dalam jangka waktu berlangsung.

Sewa menyewa termasuk dalam hukum perikatan,⁵ karena dalam sewa menyewa minimal terdapat dua belah pihak yang mengadakan perjanjian satu pihak menyatakan kesanggupan diri dalam suatu kesepakatan untuk saling membantu memenuhi kebutuhannya masing-masing. Jadi dalam perjanjian sewa, satu pihak mengikatkan dirinya pada orang lain untuk menyerahkan sesuatu dalam jangka waktu maupun bangunan atau lahan miliknya untuk

⁴ An-Nisa' (4): 29.

⁵ Subekti dan Tjitro Sudibyo, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pranita, 1992) hlm. 318.

disewakan kepada orang yang membutuhkan tanah atau bangunan tersebut untuk diambil manfaatnya.

Manfaat, terkadang berbentuk manfaat barang, seperti rumah untuk ditempati, atau mobil untuk dinaiki (dikendarai). Terkadang berbentuk karya, seperti karya seorang insinyur pekerja bangunan, tukang tenun, tukang pewarna (celup), penjahit dan tukang binatu. Terkadang manfaat itu berbentuk sebagai kerja pribadi seseorang yang mencurahkan tenaga, seperti khadam (bujang) dan para pekerja.

Berdasarkan dalil pada hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah, bahwa Nabi saw., bersabda:

اعطوا الاجير اجره قبل ان يجفّ عرقه⁶

Pembayaran upah kepada orang yang di sewa untuk kepentingan penyewa, merupakan kewajiban yang harus segera dipenuhi karena itu merupakan tanggung jawab hukum yang mengikat setelah terjadi suatu akad.

Pemilik yang menyewakan manfaat disebut *mu'jir* (orang yang menyewakan). Pihak yang menyewa disebut *musta'jir* (penyewa). Sesuatu yang diadakan untuk diambil manfaatnya disebut *ma'jur* (sewaan). Sedangkan jasa yang diberikan sebagai imbalan manfaat disebut *ajran* atau *ujrah* (upah).

Manakala akad sewa menyewa telah berlangsung, penyewa sudah berhak mengambil manfaat. Orang yang menyewakan berhak pula mengambil uang sewa, karena akad ini adalah *mu'āwwadah* (timbang balik).

⁶ Ibn Majah, *Sunan Ibn Mājah*, (Bairut: Dār al-Fikr.t.t), II: 84, “Kitāb ar-Rahn”, Bab Ajr al-Ujarā’. Hadis nomor 2483 diriwayatkan dari Abdullah Ibn ‘umar.

Di sebuah warnet yang terletak di daerah Kasihan Kabupaten Bantul, penyusun menjumpai praktik sewa menyewa, yaitu si penyewa tanah tersebut mendirikan bangunan pada tanah sewaanannya, namun setelah selesai masa sewa tanah tersebut, bangunan yang didirikan oleh penyewa menjadi hak orang yang menyewakan. Sekilas penyusun melakukan pengamatan dengan sedikit wawancara kepada pemilik warnet, bahwa dia membangun bangunan memberikan dana kepada pemilik tanah sebesar 25,5 juta rupiah untuk didirikannya bangunan yang akan ditempati dengan masa sewa selama 3 tahun, dan setelah masa sewa itu berakhir maka bangunan tersebut akan menjadi hak milik orang yang memiliki tanah atau orang yang menyewakan tanah. Namun jika pihak penyewa ingin memperpanjang masa sewanya maka ia harus membayar dengan jumlah uang yang sudah ditentukan sesuai pihak yang menyewakan, karena status bangunan setelah 3 tahun tersebut telah menjadi hak orang yang menyewakan. Dengan kata lain bangunan tersebut merupakan bayaran sewa atas tanah sesuai waktu yang telah disepakati bersama antara penyewa dan yang menyewakan.

Sejauh pengamatan penyusun, yang kiranya menjadi masalah adalah ketidakjelasan harga atas biaya sewa dan harga bangunan yang dimaksud, karena harga bangunan dan harga sewa dapat berubah sewaktu-waktu sesuai dengan kondisi baik kualitas maupun kuantitas. Yaitu dimungkinkan dalam tempo waktu sewa menyewa tersebut akan terjadi perubahan kondisi bangunan atau objek sewa yang dimungkinkan mengubah nilai atau harga.

Dari uraian tentang latar belakang di atas, penyusun memilih sewa menyewa sebagai kajian untuk diteliti, yaitu karena terdapat sesuatu hal yang berbeda dari pelaksanaan praktik sewa menyewa pada umumnya yang dijumpai penyusun di daerah Kasihan Kabupaten Bantul. Praktik sewa menyewa tersebut masih tergolong unik karena pembayarannya adalah bangunan yang telah didirikan oleh penyewa tanah tersebut. Oleh karena itu penyusun tertarik untuk meneliti lebih lanjut tentang bagaimana tinjauan hukum Islam dalam sewa tanah yang dibayar dengan bangunan?

B. Pokok Masalah

Dari latar belakang di atas terdapat hal yang harus dikaji lebih jauh yaitu tentang bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa tanah yang dibayar dengan bangunan di warnet Atom, Kasihan, Bantul.

C. Tujuan Dan Kegunaan

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik sewa menyewa tanah yang dibayar dengan bangunan di warnet Atom, Kasihan, Bantul.

Adapun kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini diharapkan dapat menjawab permasalahan hukum yang timbul dalam praktik sewa menyewa tanah yang dibayar dengan bangunan di warnet Atom, Kasihan, Bantul.

2. Untuk menambah wawasan dan pengetahuan, serta khazanah keilmuan Islam kepada pembaca agar dapat dikembangkan ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan masalah hukum sewa menyewa.
3. Diharapkan dapat memberi kontribusi pemikiran atau sumbangsih pemikiran untuk dapat dikembangkan dalam khazanah ilmu pengetahuan Islam.

D. Telaah Pustaka

Dalam hal sewa menyewa, sudah terdapat banyak buku dan penelitian-penelitian yang mengkaji tentang sewa menyewa. Untuk mengetahui bagaimana kedudukan skripsi tersebut belum pernah diteliti atau di kaji orang lain, maka sebelumnya perlu ditelaah lebih lanjut dengan mengulas beberapa skripsi atau penelitian-penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan ruang lingkup sewa menyewa, di antaranya yaitu; Hasil penelitian dalam bentuk Thesis oleh Janseahat Aritonang, meneliti tentang “*Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Perkantoran yang Dikelola oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya*”. Thesis tersebut meneliti tentang proses perjanjian antara penyewa dengan pihak yang menyewakan gedung perkantoran yang di fasilitasi oleh perusahaan milik daerah.⁷

Thesis Ani Sulistiyani, dengan judul “Tanggung Jawab Kepada Nasabah Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Save Deposit Box di Bank BRI Tbk Yogyakarta Cabang Cikditiro”. Meneliti tentang tanggung

⁷ Janseahat Aritonang, “*Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Perkantoran yang Dikelola oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya*”, Thesis Program Pascasarjana Universitas Pajajaran, Bandung, 2007.

jawab pihak Bank atas barang nasabah yang terdapat dalam *save deposit box* yang di sewakan oleh pihak Bank⁸.

Dalam bentuk penelitian skripsi terdapat beberapa penelitian yang meneliti tentang sewa menyewa, diantaranya; “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Tempat berjualan (Studi Kasus di Pasar Klitikan Yogyakarta)”, skripsi tersebut ditulis oleh Sri Winarni.⁹ Skripsi tersebut meneliti tentang praktik sewa menyewa lahan berjualan atau lapak yang terdapat di salah satu pasar di Yogyakarta yaitu pasar Klitikan. Dalam praktiknya, sewa menyewa tersebut sah dilakukan karena berdasarkan atas kepentingan bersama sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Penelitian lain yang berbentuk skripsi yaitu: “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Bangunan Sarang Walet Di Desa Campu Rejo Kec. Panceng Kab. Gresik”, skripsi tersebut disusun oleh Umi Najihah.¹⁰ Skripsi tersebut meneliti tentang praktik sewa menyewa atas bangunan sarang walet di Kabupaten Gresik dalam perspektif hukum Islam. Dalam praktik sewa menyewa tersebut sah dilakukan berdasarkan sistem oyodan (gabungan) dari adat kebiasaan setempat dengan pembayaran secara tunai setelah masa sewa berakhir.

⁸ Ani Sulistiyani, “Tanggung Jawab Nasabah Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Save Deposit Box di Bank BRI Tbk Yogyakarta Cabang Cikditiro”, *Thesis* Program Pasca Sarjana Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 2008.

⁹ Sri Winarni, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Tempat berjualan (Studi Kasus di Pasar Klitikan Yogyakarta)”, *Skripsi* Jurusan Muamalat, Fakultas Syari’ah, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2005.

¹⁰ Umi Najihah, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Bangunan Sarang Walet Di Desa Campu Rejo Kec. Panceng Kab. Gresik”, *Skripsi* Jurusan Muamalat, Fakultas Syari’ah IAIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2003.

Penelitian lainnya yaitu “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Tanah Bengkok (Studi Kasus Di Desa Pucung Rejo, Muntilan)”, skripsi tersebut karya Fakhri Deni S.¹¹ Dalam praktik pelaksanaan sewa menyewa tersebut, boleh dilakukan sesuai dengan peraturan daerah setempat dengan mempertimbangkan kemaslahatan bersama.

Dari beberapa skripsi yang telah ada tentang sewa menyewa tanah, penyusun mengkaji dan membandingkan dengan skripsi yang penyusun teliti sekarang bahwa mengenai kedudukan skripsi yang penyusun teliti terletak pada bentuk (objek) pembayarannya. Pada skripsi lain jelas objek pembayarannya dengan uang tunai, namun skripsi yang penyusun teliti objek pembayarannya dengan bentuk bangunan. Dengan demikian, penyusun menyimpulkan dalam sebuah pertanyaan menurut hukum Islam apakah boleh atau tidak pembayaran sewa menyewa tersebut dengan bangunan?

Oleh karena itu, penyusun menganggap perlu untuk mengkaji lebih dalam lagi mengenai praktik sewa menyewa tanah yang dibayar dengan bangunan yang ada di warnet Atom, Kasihan, Bantul boleh tidakkah dilakukan.

E. Kerangka Teoretik

Kerangka berfikir dalam suatu penelitian merupakan pemecahan masalah atau problematika dari suatu penelitian tersebut, sehingga sangatlah penting dalam penulisan suatu penelitian perlu adanya kerangka teoritik.

Kerangka teoritik sendiri harus memuat tentang landasan atau dasar dari suatu

¹¹ Fakhri Deni S, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pakte Sewa Menyewa Tanah Bengkok (Studi Kasus Di Desa Pucung Rejo, Muntilan)”, *Skripsi* Jurusan Muamalat, Fakultas Syari’ah UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2008.

acuan yang dapat dijadikan untuk pengambilan suatu kesimpulan dari masalah yang ada pada penelitian.

Berdasarkan permasalahan yang ada di lapangan, berkaitan dengan sewa menyewa tanah yang dibayar dengan bangunan, tentunya penyusun membutuhkan literatur maupun referensi untuk mengkaji permasalahan yang timbul tersebut agar dapat menemukan jawaban dari pokok masalah.

Dalam mensikapi permasalahan yang timbul dari praktik sewa menyewa tanah yang di bayar dengan bangunan berdasarkan hukum Islam, perlu adanya teori yang dapat digunakan untuk menganalisis permasalahan yang sedang diteliti. Kajian teori hukum Islam yang menurut penyusun lebih relevan dengan permasalahan yang sedang diteliti yaitu dengan teori berikut:

Berangkat dari permasalahan yang sedang diteliti tentang sewa menyewa, penyusun menggunakan teori akad *ijârah*. *Ijârah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership*) atas barang itu sendiri. Transaksi *ijârah* didasarkan pada adanya perpindahan manfaat. Adapun dasar hukum dari *ijarah* adalah:

...وإن أردتم أن تسترضعوا أولادكم فلا جناح عليكم إذا سلمتم ما آتيتم بالمعروف...¹²

قال إني أريد أن أنكحك إحدى ابنتي هاتين على أن تأجرني ثماني حجج فإن أتممت عشرا فمن عندك وما أريد أن أشق عليك ستجدني إن شاء الله من الصالحين¹³

¹² Al-Baqarah (2): 233.

¹³ Al-Qa'a'a (28): 27.

فأمر له بصاع من تمر وأمر أهله أن يخففوا من خراجه¹⁴

Rukun dan syarat ijarah sendiri terbagi empat macam, yaitu:

1. *Mu'jir* dan *musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akad sewa menyewa atau upah mengupah. *Mu'jir* merupakan orang yang menyewakan, *musta'jir* merupakan orang yang menyewa. Dengan syarat baliq, berakal, cakap melakukan *ta'arruf* (mengendalikan harta), dan saling meridhai.
2. *ṭīghah* ijab kabul antara *mu'jir* dan *musta'jir* dalam sewa menyewa.
3. *Ujrah*, disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua belah pihak.
4. Barang yang disewakan disyaratkan pada beberapa syarat sebagai berikut ini:
 - a. Barang atau objek akad dapat dimanfaatkan kegunaannya
 - b. Benda atau objek dapat diserahkan kepada penyewa berikut kegunaannya
 - c. Manfaat benda yang disewa adalah perkara mubah menurut syara'
 - d. Benda yang disewakan disyaratkan jelas bentuk dan keberadaannya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.

Ulama Hanafiah berpendapat bahwa sewa menyewa itu merupakan akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti. Sedangkan ulama Asy-Syafi'iah mengartikan ijarah sebagai akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud. Sewa menyewa (*ijârah*) adalah pengambilan manfaat dari suatu benda atau jasa milik orang lain dengan mengganti atas manfaat itu menggunakan alat tukar maupun benda lain.¹⁵ Jadi kata kunci dari praktik sewa

¹⁴ Muhammad bin Isma'il Abu 'Abdillah al-Bukhari, *ṣaḥīḥ al-Bukhārī* (Beirut: Dar Ibn Katsir, 1987), II: 790. Kitab Tijarah bab Ijarah diriwayatkan dari Anas bin Malik.

¹⁵ Dimyauddin Djuwaini, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), hlm. 153.

adalah manfaat, sehingga dimanapun ada jual beli manfaat maka hal tersebut dapat dikatakan sebagai sewa.¹⁶

Agar permasalahan tidak melenceng jauh dari topik yang sedang di kaji, maka berdasarkan teori akad ijarah di atas, penyusun mengklasifikasikan permasalahan sewa menyewa tersebut dengan menentukan jenis sewa menyewa yang di teliti, menentukan hak dan kewajiban penyewa dan yang menyewakan serta tentang ketentuan *ujrah* (upah) sewa menyewa tersebut.

1. Jenis sewa menyewa (*ijârah*)

Ditinjau dari segi objeknya, sewa menyewa yang sedang penyusun teliti merupakan jenis sewa menyewa terhadap manfaat benda-benda konkrit atau dapat diindera (منافع أعيان محسوسة). *Ijârah* bisa dianggap terlaksana dengan penyerahan barang yang disewa kepada penyewa untuk dimanfaatkan, seperti menyerahkan rumah, toko, kendaraan, pakaian, perhiasan, dan sebagainya untuk dimanfaatkan penyewa.

2. Hak dan kewajiban penyewa dan yang menyewakan.

Hak bagi pemilik tanah (yang menyewakan) dan penyewa tanah, yaitu:

a. Bagi pemilik tanah (yang menyewakan tanah)

- 1) Mendapatkan uang sewa atau upah
- 2) Menuntut ganti rugi bila penyewa dengan sengaja atau lalai merusak

barang sewaan

- 3) Menarik kembali barang sewaan bila waktu sewa telah berakhir.

¹⁶ Ahmad Isa Ayub, *Fiqh Islam Praktis Bab Muamalah*, (Solo: Pustaka Mantiq, 1995), hlm. 96.

4) Membetulkan persewaan jika penyewa tidak menggunakan sebagaimana tujuan sewa menyewa.

b. Bagi penyewa tanah

- 1) Dapat menggunakan barang sewaan dengan tenteram.
- 2) Mendapat barang yang disewakan dalam keadaan baik.
- 3) Meminta pembetulan terhadap barang sewaan bila terjadi kerusakan.
- 4) Menuntut ganti rugi terhadap cacat barang sewaan yang membawa kerugian pihak penyewa.

Kewajiban bagi pemilik tanah (yang menyewakan) dan penyewa tanah, yaitu:

a. Bagi pemilik tanah (yang menyewakan tanah)

- 1) Menyerahkan barang sewaan kepada pihak penyewa.
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.
- 3) Memberi kepada penyewa kenikmatan yang tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya masa persewaan.

b. Bagi penyewa tanah

- 1) Memakai barang yang disewakan sebagaimana bapak rumah yang baik sesuai yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewaannya.

2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.¹⁷

3. Pembayaran sewa atau ujarah (upah)

¹⁷ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1982), hlm. 54-55.

Setelah sewa menyewa tercapai ijab dan kabul (akad) syaratnya adalah tidak menyalahi hukum syari'ah yang disepakati adanya, harus ada rido dan ada pilihan, harus jelas dan gamblang.¹⁸ Berdasarkan dalil pada sabda Rasulullah saw:

المسلمون عند شروطهم¹⁹

Jika dalam akad tidak terdapat kesepakatan mempercepat atau mengunduhkan, sekiranya upah itu bersifat dikaitkan dengan waktu tertentu, maka wajib dipenuhi sesudah berakhirnya masa tersebut. Misalnya orang yang menyewa suatu rumah untuk selama satu bulan, kemudian masa satu bulan telah berlalu, maka ia wajib membayar sewaan.

Jika akad ijarah untuk suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Kemudian, jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai penerimaan bayaran dan tidak ada ketentuan menanggukannya. Menurut Abu Hanifah dan Malik: wajib diserahkan secara angsuran, sesuai dengan manfaat yang diterima.

Menurut Imam asy-Syafi'i dan Imam Ahmad: sesungguhnya ia berhak sesuai dengan akad itu sendiri. Jika orang yang menyewakan (*mu'jir*) menyerahkan benda kepada orang yang menyewa (*musta'jir*), ia berhak menerima seluruh bayaran, karena si penyewa sudah memiliki kegunaan (manfaat) dengan sistem *ijarah* dan ia wajib menyerahkan bayaran agar dapat menerima benda atau barang sewaan.

¹⁸ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, cet-2, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hlm. 2.

¹⁹ Muhammad Nashiruddin al Albani, *Ringkasan Sahih Bukhari*, alih bahasa M. Faisal dan Adis Aldizar, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), III: 149.

Berkaitan dengan praktik sewa tanah yang ada di warnet atom, yang merupakan uang sewa untuk pembayaran sewa tersebut adalah dengan menggunakan bangunan yang didirikan oleh pihak penyewa. Pembayaran tersebut dilakukan setelah masa sewa berakhir, yaitu dengan menyerahkan bangunan tersebut kepada pihak yang menyewakan, dan setelah itu pihak yang menyewa tidak lagi memiliki manfaat atas bangunan yang didirikannya.

Dari teori di atas, penyusun menggunakannya sebagai dasar untuk menjabarkan permasalahan yang sedang diteliti untuk mendapatkan kejelasan mengenai boleh atau tidaknya praktik sewa menyewa tanah yang dibayar dengan bangunan yang ada di warnet atom tersebut.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian dalam penulisan penelitian merupakan cara sistematis untuk memperoleh data guna keperluan analisis penelitian tersebut sehingga menghasilkan data yang maksimal, lebih lanjut dalam penelitian ini dapat dideskripsikan sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang penyusun lakukan ini merupakan jenis penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu dengan mencari data langsung ke lapangan di lokasi Warnet Atom sebagai objek penelitian, untuk mengetahui secara lebih jelas dan valid tentang data dalam skripsi ini.

2. Sifat penelitian

Adapun sifat dari penelitian ini adalah *preskriptif*, yaitu penelitian yang bersifat memberikan petunjuk dan informasi yang bergantung pada atau menurut ketentuan resmi yang berlaku.²⁰ Dengan demikian, dapat diambil sebuah deskripsi untuk menilai hal-hal yang berhubungan dengan pokok-pokok masalah kemudian dilanjutkan dengan analisis berdasarkan Hukum Islam.

3. Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara (bahasa Inggris: *interview*) merupakan percakapan antara dua orang atau lebih dan berlangsung antara narasumber dan pewawancara. Fungsi wawancara pada dasarnya yaitu sebagai metode primer, metode pelengkap, dan metode kriterium. Bilamana sebagai satu-satunya pengumpul data, maka merupakan metode primer, jika sebagai alat untuk mencari informasi, maka merupakan metode pelengkap, dan jika digunakan untuk menguji kebenaran dan kemantapan suatu data, maka merupakan metode kriterium.²¹

Di sini Penyusun menanyakan atau tanya jawab dengan responden dan informan yang diarahkan pada masalah tertentu, untuk didapati keterangan yang memperkuat kepercayaan tentang keadaan fakta. Sehingga dapat dinilai oleh responden tentang mungkin tidaknya suatu kegiatan dilakukan berdasarkan norma yang ada dalam masyarakat.

²⁰ <http://www.artikata.com/arti-34594-preskriptif.html>, (di unduh pada 4 mei 2011).

²¹ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, (Yogyakarta: Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi Universitas Gadjah Mada, 1981), II: 193.

Pihak-pihak yang terkait dalam akad sewa menyewa tersebut, di antaranya yaitu; pemilik tanah (yang menyewakan) dan yang menyewa tanah (penyewa), pihak tersebut adalah responden yang kiranya akan memberikan keterangan dan bukti-bukti mengenai sewa menyewa tersebut. Serta menanyakan kaidah dan anggapan mengenai sewa menyewa tersebut kepada masyarakat umum di sekitar lokasi warnet atom di kelurahan Kasihan, Bantul. Pihak tersebut adalah sebagai informan.

b. Dokumentasi

Cara ini diarahkan untuk mencari data mengenai hal-hal yang berupa catatan, buku, dan dokumen yang ada.

4. Teknik Pengolahan Data

Untuk teknik pengolahan data, terdapat beberapa cara di antaranya sebagai berikut:

- a. Mengumpulkan data dan mengamati dari aspek kelengkapan, validitas, dan relevansinya dengan objek kajian.
- b. Membuat klasifikasi dan sistemasi data selanjutnya diformulasikan pokok permasalahan sesuai dengan kajian.
- c. Menganalisis lebih lanjut terhadap data tersebut dengan menggunakan teori yang bersumber dari dalil maupun dari hasil pengamatan di lapangan sehingga memperoleh kesimpulan yang benar.

5. Pendekatan Masalah

Pendekatan penelitian yang digunakan dengan pendekatan *normatif*, yaitu pendekatan masalah boleh atau tidaknya menurut norma agama yang

berlaku. Pendekatan ini digunakan untuk melihat antara realitas normatif (perjanjian sewa menyewa) dengan realitas pelaksanaan akad di lapangan.

6. Analisis Data

Bagian terakhir dengan menganalisis data, dari data yang terkumpul penyusun berusaha menganalisa dengan metode *deduktif* dan metode *induktif*, yaitu dengan berangkat dari norma umum tentang muamalah untuk melihat fakta sehingga dapat ditemukan kesimpulan khusus berupa pernyataan boleh atau tidak boleh. Setelah itu, data secara logis yang diperoleh dari lapangan atau bukti-bukti umum kemudian disinkronisasikan dengan kebenaran-kebenaran atau kesimpulan yang khusus. Sehingga memberlakukan prinsip-prinsip umum untuk mencapai kesimpulan-kesimpulan yang spesifik. Dalam hal ini, penyusun mengawali dengan analisa teori normatif selanjutnya mencari dan mengumpulkan data yang diperoleh dari praktik sewa menyewa di warnet Atom itu sendiri kemudian melihat kembali dengan teori sewa menyewa dalam Islam, sehingga dapat ditarik kesimpulan secara spesifik atau khusus yaitu boleh atau tidak boleh sewa menyewa tersebut dilakukan.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan pembahasannya dari penulisan skripsi ini yang merupakan tugas akhir, maka telah dipilah-pilah secara sistematis. Sistematika ini harus saling terkait dari bab pertama dengan bab seterusnya guna menghindari pembahasan yang melenceng dari tema yang telah ditentukan.

Bab *pertama* yaitu pendahuluan, merupakan dasar atau pokok untuk mengantarkan pembahasan penyusunan skripsi yang berisi gambaran-

gambaran atau garis-garis besar pijakan penulisan, meliputi latar belakang masalah, pokok masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoretik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab *kedua* yaitu tentang sewa menyewa dalam Islam untuk mengetahui masalah yang mendasar dan merupakan landasan teori dalam sewa menyewa dengan rincian: pengertian sewa menyewa, dasar hukum sewa menyewa, rukun dan syarat sewa menyewa, ketentuan-ketentuan dalam sewa-menyewa, risiko dan berakhirnya sewa menyewa.

Bab *ketiga* merupakan bahasan yang menjelaskan gambaran umum pelaksanaan sewa menyewa tanah yang dilakukan di warnet atom, Kasihan-Bantul. Dalam bab ini dibahas tentang: gambaran umum praktik sewa menyewa di warnet atom, akad yang terjadi pada praktik sewa menyewa di warnet atom, bentuk bangunan, dan faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya praktik sewa menyewa di warnet atom.

Bab *keempat* merupakan analisis terhadap pelaksanaan sewa menyewa berdasarkan tinjauan Hukum Islam. Pada bab ini merupakan inti dari pembahasan skripsi setelah penelitian, yang di dalamnya berisi tentang aspek-aspek praktik sewa menyewa tersebut di warnet atom, Kasihan-Bantul. Di antaranya dilihat dari aspek hak dan kewajiban *mu'jir* dan *musta'jir*, dan dari aspek ujah sewa menyewa.

Bab *kelima* penutup, yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan tersebut adalah jawaban dari pokok masalah.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada uraian atau penjabaran dari bab-bab sebelumnya, maka penyusun dapat menarik kesimpulan bahwa status hukum pada praktik sewa menyewa tanah yang di bayar dengan bangunan tersebut di tinjau dari hukum Islam adalah boleh dilakukan. Berdasarkan teori dari ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban penyewa dan yang menyewakan, serta ujah (upah) yang terdapat dalam sewa menyewa di warnet atom tersebut, semuanya memenuhi kaidah-kaidah pada teori yang ada.

Mengenai hak dan kewajiban penyewa dan yang menyewakan, sudah di jabarkan pada bab sebelumnya tentang teori hak dan kewajiban penyewa dan yang menyewakan untuk saling bertanggung jawab atas hak dan kewajiban yang telah disepakati. Pada praktik sewa menyewa yang dilakukan di warnet atom telah tercapai kesepakatan dari akad yang telah disepakati sebelumnya, dari kesepakatan tersebut masing- masing pihak telah saling bertanggung jawab terhadap ketentuan-ketentuan yang disepakati tersebut. Sehingga unsur dalam sewa menyewa tersebut boleh dilakukan.

Selanjutnya mengenai ujah (upah), Sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah disebutkan sebelumnya yang berkaitan dengan kontrak sewa-menyewa tersebut. Dalam praktik sewa menyewa yang ada di warnet Atom, kesepakatan untuk mempercepat atau mengunduh pembayaran untuk sewa

tanah tersebut dikaitkan dengan waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, harus sesuai dengan syarat-syarat kesepakatan, maka pembayaran sewa yang terjadi di warnet Atom harus dipenuhi sesudah berakhirnya masa sewa. Dalam praktiknya, pembayaran sewa tanah tersebut telah dipenuhi oleh pihak penyewa dengan didirikannya bangunan, namun bangunan tersebut belum dapat dimanfaatkan oleh pihak yang menyewakan karena masih terikat waktu yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak.

Jika sewa menyewa tersebut telah mendapat kesepakatan oleh kedua belah pihak, maka pembayaran sewa (*ujrah*) ditentukan oleh syarat kedua belah pihak yang berakad. Sehingga bangunan yang dijadikan pembayaran sewa tanah boleh dilakukan karena sesuai dengan ketentuan dan syarat kedua belah pihak.

B. Saran-saran

Dalam sewa menyewa terdapat aturan main dan ketentuan-ketentuan sebagai norma yang menjadikannya boleh dilakukan atau tidak boleh dilakukan, kontrak apapun yang dilakukan oleh setiap pihak tentunya mengharapkan adanya unsur saling menguntungkan dan tidak merugikan satu sama lain. Hal ini tentunya harus dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang dimaksud. Hanya kontrak-kontrak yang tidak dilakukan sesuai dengan ketentuannya akan menimbulkan kerugian atau unsur-unsur lain yang menjadikan kontrak tersebut fasid (tidak sah).

Oleh karenanya kepada kedua belah pihak khususnya dan setiap orang pada umumnya yang mengadakan kontrak seperti sewa menyewa dan kontrak-

kontrak lain, hendaklah melakukan atau melaksanakan kontrak tersebut sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ada, sehingga diharapkan tidak menimbulkan kerugian-kerugian serta unsur-unsur lain yang mungkin terjadi dalam kontrak tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Jakarta: Intermasa, 1984.

B. Al-Hadis

Albani, Muhammad Nashiruddin al-, *Ringkasan Sahih Bukhari*, alih bahasa M. Faisal dan Adis Aldizar, Jakarta: Pustaka Azzam, 2007.

Bukhari, Muhammad bin Isma'il Abu 'Abdillah al-, *Sahih al-Bukhāri*, Beirut: Dār Ibn Katsir, 1987.

Majah, Ibn, *Sunan Ibn Mājah*, Bairut: Dār al-Fikr, t.t.

C. Fiqih

Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001.

Aritonang, Janseahat, "Perjanjian Sewa Menyewa Ruang Perkantoran yang Dikelola oleh Perusahaan Daerah Pembangunan Sarana Jaya", Thesis Program Pascasarjana Universitas Pajajaran, Bandung, 2007.

Ayub, Ahmad Isa, *Fiqh Islam Praktis Bab Muamalah*, Solo: Pustaka Mantiq, 1995.

Basyir, Ahmad Azhar, *Hukum Islam Tentang Wakaf, Ijarah, Syirkah*, Bandung: Al-Ma'arif, 1987.

-----, *Garis-garis Besar Ekonomi Islam*, Edisi Revisi, Yogyakarta: BPFE, 1978.

- Deni S, Fakhri, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pakte Sewa Menyewa Tanah Bangkok (Studi Kasus Di Desa Pucung Rejo, Muntilan)", skripsi Jurusan Muamalat, Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2008.
- Djuwaini, Dimyauddin, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional*, Nomor: 56/DSN-MUI/V/2007, tentang ketentuan review ujarah pada lembaga keuangan syariah, 2007.
- Haroen, Nasrun, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.
- Husni: 2010., <http://www.fikhonline.co.cc/2010/04/konsep-ijara-dalam-islam.html>.
- Ibriy, A. Hufaf, *Studi Fiqh Islam Versi Pesantren*, Surabaya: Tiga Dua, 1994.
- Ismanto, Kuart, *Asuransi Syari'ah Tinjauan Asas-asas Hukum Islam*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009.
- Jaziri, Abd. Ar-Rahman al-, *Al-Fiqh 'Ala al-Maqāhib al-Arba'ah*, Mesir: Maktabah Tijariyah al-Khubro, 1969.
- Lubis, Chairuman Pasaribu dan Suhwardi K, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, cet. II, Jakarta: Sinar Grafika, 1996.
- Najihah, Umi, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa Menyewa Bangunan Sarang Walet Di Desa Campu Rejo Kec. Panceng Kab. Gresik", skripsi Jurusan Muamalat, Fakultas Syari'ah IAIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2003.
- Qudamah, Abdullah bin Ahmad bin, *Umdah al-Fiqh*, Ta'if: Maktabah at-Tarafayn, t.t.
- Sabiq, As-Sayyid, *Fiqh as-Sunnah*, Beirut: Dar al-Fikr, 1983.
- Sarbini, Muhammad asy-, *Mugni al-Muhtaj*, Beirut: Dâr al-Fikr, t.t.
- Shiddieqy, Hasbi asy-, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang: Pustaka Rizki, 1997.
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997.

Sulistiyani, Ani, "Tanggung Jawab Nasabah Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Save Deposit Box di Bank BRI Tbk Yogyakarta Cabang Cikditiro", Thesis, Yogyakarta: Perpustakaan Pusat UGM, 2008.

Syafi'i, Syeh al-Imam al-'Alim al-Alamah Syamsudin Abu Abdillah bin Qasim asy-, *Fath al-Qarib*, Kudus: Menara Kudus Offset, 1982.

Winarni, Sri, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa Temppt berjualan (Studi Kasus di Pasar Klitikan Yogyakarta)", skripsi Jurusan Muamalat, Fakultas Syari'ah, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2005.

Zarqa', Mustafa Ahmad Az-, *al-Fiqh al-Islami fi Šaubihi al-Jadid*, Damaskus: Matabi' Alifba' al-Adib, 1967-1968.

Zuhaily, Wahbah az-, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Beirut: Dar al-Fikr, 1983.

D. Lain-Lain

Daftar Rekapitulasi Keuangan Atom.Net, 2011.

Departemen Dalam Negeri, *Buku Tanah*, 1987.

Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, *Pedoman Teknik Penulisan Skripsi Mahasiswa*", Yogyakarta: Fakultas Syari'ah Press. 2009.

Hadi, Sutrisno, *Metodologi Research*, Yogyakarta: Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi Universitas Gadjah Mada, 1981.

<http://www.artikata.com/arti-34594-preskriptif.html>.

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 1982.

Sudibyo, Subekti dan Tjitro, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pranita, 1992.

Prodjodikoro, Wirjono, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Jakarta: Sumur Bandung, 1972.