

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN KUH PERDATA PASAL 1559
TERHADAP PRAKTIK SEWA-MENYEWA RUMAH DI DESA
JUNWANGI KECAMATAN KRIAN KABUPATEN SIDOARJO**

SKRIPSI

Oleh :

Ratna Ika Aristawati

NIM. C92217170



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Surabaya

2023

PERNYATAAN KEASLIAN

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ratna Ika Aristawati
NIM : C92217170
Fakultas/Jurusan/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam/Hukum
Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam dan KUH Perdata Pasal
1559 Terhadap Praktik Sewa-menyewa Rumah di
Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten
Sidoarjo

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

Surabaya, 15 Desember 2022

Saya yang menyatakan

Ratna Ika Aristawati

C92217170

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Ratna Ika Aristawati NIM. C92217170 dengan judul Analisis Hukum Islam dan KUH Perdata Pasal 1559 Terhadap Praktik Sewa-menyewa Rumah di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 23 November 2022

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dimiyati MEI', with a long horizontal flourish extending to the left.

Dimiyati MEI

NIP. 197708262005011006

PENGESAHAN

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Ratna Ika Aristawati NIM C92217170 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya pada hari Selasa, tanggal 10 Januari 2023, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana satu dalam Hukum Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I


Dimiyati, M.E.I

NIP. 197708262005011006

Penguji II


Dr. Nurhayati, M.Ag

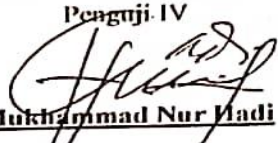
NIP. 196806271992032001

Penguji III


A. Kemal Riza, S.Ag, MA

NIP. 197507012005011008

Penguji IV


Mukhammad Nur Hadi

NIP. 199405162022031001

Surabaya, 10 Januari 2023


Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya



Dekan,


Dr. Saqiyah Mufafa'ah, M.Ag.
NIP. 196303271999032001



UIN SUNAN AMPEL
SURABAYA

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

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

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

Nama : Ratna Ika Aristawati
NIM : C92217170
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum / Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address : raristawati@gmail.com

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

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

yang berjudul :

Analisis Hukum Islam Dan KUH Perdata Pasal 1559 Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Rumah Di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo

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, 20 Februari 2023

Penulis

(Ratna Ika Aristawati)

ABSTRAK

Skripsi yang berjudul Analisis Hukum Islam dan KUH Perdata Pasal 1559 Terhadap Praktik Sewa-menyewa Rumah di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo ini merupakan hasil penelitian yang bertolak dari rumusan masalah sebagai berikut : 1) Bagaimana praktik sewa-menyewa rumah di Desa Junwangi. 2) Bagaimana analisis hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa rumah di Desa Junwangi. 3) Bagaimana analisis KUH Perdata terhadap praktik sewa-menyewa rumah di Desa Junwangi.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan dengan menggunakan jenis penelitian kualitatif. Sumber data dalam penelitian ini adalah pemberi sewa dan penyewa sebagai sumber primer serta dokumen-dokumen sebagai sumber sekunder. Data yang dikumpulkan diperoleh melalui teknik wawancara dengan pemberi sewa dan penyewa, observasi, dan dokumentasi. Kemudian data yang didapatkan dianalisis menggunakan analisis deskriptif dengan pola pikir induktif, yaitu fakta-fakta yang telah dikumpulkan dianalisis dengan teori hukum Islam (ijarah) dan KUH Perdata untuk dapat ditarik kesimpulan.

Dari hasil penelitian ini, ditarik kesimpulan bahwa: 1) Praktik sewa-menyewa pada kasus pertama ialah di tengah masa sewa penyewa memindahkan hak sewanya kepada pihak lain tanpa seijin pemilik. 2) Praktik sewa-menyewa pada kasus kedua ialah penyewa telah merubah bentuk bangunan tanpa seijin pemilik.

Analisis hukum Islam dalam kedua kasus praktik sewa-menyewa di Desa Junwangi yakni : 1) Pada kasus pertama tidak sesuai dengan hukum Islam yakni rusaknya rukun dan syarat sah ijarah. 2) Pada kasus kedua tidak sah dikarenakan rusaknya rukun ijarah.

Analisis KUH Perdata dalam kedua kasus praktik sewa-menyewa di Desa Junwangi yakni : 1) Pada kasus pertama berdasarkan KUH Perdata ada di dalam pasal 1559 dan 1560. Praktik sewa-menyewa ini terjadi pelanggaran pada klausul perjanjian berupa penyewaan kembali objek sewa kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dan seijin pemilik rumah dan melanggar kewajiban utama sebagai penyewa. Akibat dari pelanggaran tersebut, maka salah satu pihak merasa dirugikan. 2) Pada kasus kedua ada di dalam pasal 1554 dan 1561 dimana dalam praktik sewa-menyewa ini terjadi pelanggaran berupa mengubah bentuk bangunan objek sewa dan menggunakan objek sewa di luar keperluan yang disepakati.

Dari hasil penelitian ini, penulis memberikan saran sebaiknya pemberi sewa lebih teliti dalam membuat perjanjian yakni dengan adanya sanksi atas pelanggaran dan bagi penyewa sebaiknya tidak bersikap mementingkan kepentingan pribadi untuk mendapatkan uang dengan cara menyewakan rumah sewa tersebut tanpa sepengetahuan dan seijin pemilik rumah padahal masih dalam masa sewa.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

PERNYATAAN KEASLIAN	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
PENGESAHAN	v
ABSTRAK	vi
DAFTAR TRANSLITERASI	vii
KATA PENGANTAR	1
DAFTAR ISI	3
DAFTAR GAMBAR	5
BAB I PENDAHULUAN	6
A. Latar Belakang Masalah	6
B. Identifikasi dan Batasan Masalah	10
C. Rumusan Masalah	11
D. Kajian Pustaka	11
E. Tujuan Penelitian	16
F. Kegunaan Hasil Penelitian	16
G. Definisi Operasional	17
H. Metode Penelitian	20
I. Sistematika Pembahasan	25
BAB II KONSEP SEWA-MENYEWA (IJARAH) DALAM HUKUM ISLAM DAN HUKUM PERDATA	27
A. Pengertian Sewa-menyewa/Ijarah	27
B. Dasar Hukum Sewa-menyewa/Ijarah	29
C. Rukun dan Syarat Sewa-menyewa/Ijarah	31
D. Jenis-Jenis Sewa-menyewa/Ijarah	37

E. Hak dan Kewajiban di dalam Sewa-menyewa/Ijarah	41
F. Berakhirnya Perjanjian Sewa-menyewa/Ijarah	42
BAB III PRAKTIK SEWA-MENYEWA DI DESA JUNWANGI KECAMATAN KRIAN KABUPATEN SIDOARJO	46
A. Praktik Sewa-menyewa Rumah di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo	46
BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM DAN KUH PERDATA TERHADAP PRAKTIK SEWA-MENYEWA RUMAH DI DESA JUNWANGI KECAMATAN KRIAN KABUPATEN SIDOARJO	53
A. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-menyewa Rumah Antara Priyoko dan Juhari	53
B. Analisis KUH Perdata Terhadap Praktik Sewa-menyewa Rumah Antara Priyoko dan Juhari	57
C. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-menyewa Rumah.....	59
D. Analisis KUH Perdata Terhadap Praktik Sewa-menyewa Rumah Antara Sujoto dan Yudi.....	62
BAB V PENUTUP.....	64
A. Kesimpulan	64
B. Saran.....	66
DAFTAR PUSTAKA	67
LAMPIRAN	70

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1: Wawancara dengan Priyoko.....	70
Gambar 2 : Wawancara dengan Juhari.....	70
Gambar 3 : Bukti pelunasan biaya sewa rumah Juhari	71
Gambar 4 : <i>Surat perjanjian sewa-menyewa rumah Priyoko & Juhari</i>	71
Gambar 5 : Objek sewa perjanjian sewa-menyewa rumah antara Priyoko dan Juhari	72
Gambar 6 : Wawancara dengan Sujoto.....	72
Gambar 7 : Objek sewa perjanjian sewa-menyewa antara Sujoto dan Yudi	72
Gambar 8 : Surat perjanjian antara Sujoto dan Yudi	73

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Allah menciptakan manusia sebagai makhluk sosial yang berarti mereka tidak dapat hidup sendiri tanpa peran orang lain di dalam semua aspek kehidupannya. Hal tersebut menjadikan mereka sebagai manusia yang pasti membutuhkan pertolongan, kerjasama, ataupun gotong royong dengan manusia lainnya.

Selain menjadi makhluk sosial, manusia juga dikenal sebagai makhluk ekonomi dimana mereka akan berusaha untuk memenuhi kebutuhan hidupnya yang berupa sandang, pangan, maupun papan. Ada berbagai usaha yang dapat dilakukan oleh manusia dalam memenuhi kebutuhannya misalnya jual beli, pinjam meminjam, sewa-menyewa, maupun cara lain. Hal tersebut tentu saja tidak terlepas dari bantuan manusia lain.

Berbagai cara yang telah disebutkan di atas merupakan contoh kegiatan ekonomi. Masyarakat sudah banyak mengetahui bahwa di Indonesia ada dua jenis pelaksanaan ekonomi syariah dan ekonomi konvensional. Perbedaan dari keduanya ialah berada di dasar hukum yang mereka terapkan. Ekonomi syariah tentu menggunakan prinsip syariah dalam pelaksanaannya. Sebaliknya, ekonomi konvensional tidak menggunakan prinsip syariah dalam pelaksanaannya. Kegiatan ekonomi yang sudah banyak dikenal masyarakat yakni salah satunya sewa-menyewa atau ijarah. Kegiatan sewa-menyewa sudah ada sejak zaman dahulu sampai sekarang. Dengan adanya sewa-menyewa

dapat mempermudah kehidupan manusia di dalam menjalankan kehidupannya sehari-hari. Apalagi semakin berkembangnya jaman, berbagai barang maupun jasa dapat digunakan sebagai objek dalam sewa-menyewa.

Manusia dalam menjalankan kehidupannya, tentu membutuhkan tempat tinggal sebagai tempat berlindung dari panas dan hujan. Selain itu

manusia akan lebih merasa nyaman dan aman jika memiliki tempat tinggal sebagai tempat mereka berlindung. Tidak heran jika semakin tahun semakin banyak yang membutuhkan tempat tinggal dan berimbas kepada semakin sempitnya lahan kosong. Hal tersebut menyebabkan semakin lama semakin naik pula harga tanah atau rumah.

Berdasarkan kebutuhan manusia akan tempat tinggal, maka banyak pihak-pihak yang berinovasi dengan cara membangun rumah yang dapat disewakan kepada pihak yang membutuhkan. Kegiatan sewa-menyewa rumah ini akan mendatangkan keuntungan kepada kedua belah pihak yakni pemilik rumah akan mendapatkan penghasilan dari pembayaran uang sewa dari pihak penyewa. Begitupun dengan pihak penyewa akan mendapatkan kemudahan mendapatkan tempat tinggal sementara yakni dengan mengeluarkan sedikit uangnya sudah bisa mendapatkan manfaat dari rumah tersebut tanpa harus membelinya.

Meskipun dianggap dapat memberi keuntungan kedua belah pihak dan mempermudah dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal, praktik sewa-menyewa ini juga dapat menimbulkan permasalahan antara kedua belah pihak.

Misalnya adanya salah satu pihak yang tidak memenuhi kewajibannya seperti yang telah disepakati bersama di awal 'akad.

Adapun sewa-menyewa atau yang disebut ijarah merupakan 'akad atau perjanjian atas pengambilan manfaat dengan ganti atau imbalan dengan syarat-syarat tertentu.¹ Adapun ijarah diperbolehkan di dalam Islam berdasarkan landasan hukum berikut :

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا اتَّيْتُمْ
بِلْمَعْرُوفٍ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

...Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan. (QS. Al-Baqarah:233).²

Ayat di atas menyebutkan bahwa tidak ada halangan jika memberikan upah kepada wanita yang telah menyusui anak orang lain. Dalam hal ini menyusui merupakan bentuk pengambilan manfaat dari orang lain dari apa yang dikerjakannya. Jadi dapat diartikan yang diberi upah ialah bukan air susunya namun orang yang telah memberikan jasa berupa menyusui tersebut.

Kesimpulan dari ayat di atas menjelaskan bahwa menggunakan jasa juga termasuk dalam bentuk sewa-menyewa, oleh karena itu diharuskan untuk

¹ Nur Afifah, *Bentuk-Bentuk Muamalah dalam Islam* (Semarang: Aneka Ilmu,2009), 33.

² Q.S. al-Baqarah: 233.

memberi upah sebagai ganti dari sewa jasa tersebut. Maka al-Baqarah ayat 233 dapat dijadikan landasan hukum tentang sewa-menyewa.³

Penulis meneliti dua kasus tentang sewa-menyewa rumah di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo. Kasus pertama praktik sewa-menyewa rumah yang terjadi antara dua pihak di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo yaitu Priyoko sebagai pemilik rumah menyewakan sebuah rumah kepada Juhari dalam jangka waktu satu tahun dengan biaya sewa sebesar Rp. 4.000.000,00. Pada pertengahan waktu sewa Juhari menyewakan rumah tersebut kepada pihak lain yakni Bagus tanpa sepengetahuan dari Priyoko selaku pemilik rumah. Sedangkan di dalam perjanjian antara Priyoko dan Juhari terdapat klausul bahwa tidak diperbolehkan menyewakan objek sewa tersebut kepada pihak lain.

Berdasarkan uraian di atas penulis memfokuskan pada pihak kedua yang menyewakan kembali rumah sewa tersebut kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pihak pertama. Adapun pokok masalah yang dibahas adalah “Analisis Hukum Islam dan KUH Perdata Pasal 1559 Terhadap Praktik Sewa-menyewa Rumah di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo”. Kasus kedua yakni perjanjian sewa-menyewa yang terjadi antara Sujoto dan Yudi. Masa perjanjian sewa-menyewa ini yakni satu tahun yang terhitung mulai 20 Juni 2020 sampai 20 Juni 2021. Adapun biaya sewa sebesar Rp.5.500.000,00 untuk masa sewa satu tahun. Di dalam perjanjian sewa-menyewa rumah tersebut terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh Yudi yakni

³ Muhammad Yazid, *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam* (Surabaya: Imtiyaz, 2017), 189.

dengan mengubah bentuk bangunan dari rumah yang disewa tersebut. Adapun pokok yang dibahas adalah analisis hukum Islam dan KUH Perdata terhadap praktik sewa-menyewa rumah di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo.

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas, maka terdapat beberapa permasalahan yang dapat diidentifikasi yakni sebagai berikut :

1. Sewa-menyewa yang objeknya yakni *rumah*
2. Di dalam praktiknya terdapat unsur melanggar perjanjian
3. Alasan penyewa rumah melanggar perjanjian tanpa sepengetahuan pemilik rumah
4. Analisis hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa rumah di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo
5. Analisis KUH Perdata terhadap praktik sewa-menyewa rumah di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo

Sedangkan di dalam skripsi ini, penulis akan memberi batasan ruang lingkup penelitian agar permasalahan tidak melebar. Adapun ruang lingkup permasalahannya yakni sebagai berikut :

1. Praktik sewa-menyewa rumah di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo

2. Analisis hukum Islam terhadap sewa-menyewa rumah di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo.
3. Analisis KUH Perdata terhadap sewa-menyewa rumah di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka permasalahan yang akan dibahas di dalam penelitian ini yakni sebagai berikut :

1. Bagaimana praktik perjanjian sewa-menyewa rumah di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo?
2. Bagaimana analisis hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa rumah di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo?
3. Bagaimana analisis KUH Perdata terhadap praktik sewa-menyewa rumah di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo?

D. Kajian Pustaka

Kajian Pustaka adalah penjelasan singkat tentang penelitian yang sudah pernah dibahas sebelumnya mengenai permasalahan yang akan diteliti sehingga dapat terlihat jelas bahwa penelitian yang dilakukan bukan merupakan suatu plagiasi atau tiruan dari penelitian yang telah ada.⁴

⁴ Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Hukum, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2017), 8.

Sangat penting memperhatikan penelitian sebelumnya sebagai dasar untuk penyusunan skripsi ini. Manfaatnya yakni untuk menentukan titik pembeda dari penelitian yang sudah pernah ada dari segi objek yang diteliti maupun lokasi yang diteliti.

Setelah menelusuri beberapa referensi, penulis menemukan beberapa judul yang mempunyai tema sewa-menyewa. Penulis menemukan beberapa penelitian atau kajian yang berhubungan dengan isi dan materi di dalam penulisan skripsi ini yang berjudul “Analisis Hukum Islam dan KUH Perdata Pasal 1559 Terhadap Praktik Sewa-menyewa Rumah di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo”, diantaranya adalah sebagai berikut :

Pertama, yakni skripsi dari Inayatur Rohmah Sa’idah prodi Hukum Bisnis Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang tahun 2019 yang berjudul Sewa-menyewa Sawah dengan Sistem Bayar Musim Panen Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) (Studi di Desa Latek Kecamatan Sekaran Kabupaten Lamongan). Dalam skripsi tersebut membahas tentang sewa-menyewa sawah yang menggunakan sistem pembayaran musim panen dimana dapat diartikan pada setiap musim panen tiba penyewa harus membayar uang sewa ditambah dengan memberikan hasil panen kepada pemilik sawah dimana hal tersebut diluar dari pembayaran uang sewa. Perjanjian tersebut juga dilaksanakan secara lisan yang didasarkan atas rasa kepercayaan diantara kedua belah pihak.⁵

⁵ Inayatur Rohmah Sa’idah, *Sewa-menyewa Sawah Dengan Sistem Bayar Musim Panen Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) (Studi di Desa Latek Kecamatan Sekaran Kabupaten Lamongan)*, (Skripsi-UIN Maulana Malik Ibrahim, Malang, 2019).

Persamaan antara skripsi penulis dengan skripsi Inayatur Rohmah Sa'idah adalah 'akad yang digunakan yakni 'akad sewa-menyewa atau ijarah. Sedangkan perbedaannya adalah objek sewa dan topik permasalahan yang diteliti antar dua skripsi tersebut, dimana pada skripsi penulis mengkaji mengenai perpindahan hak sewa pihak kedua kepada pihak ketiga tanpa memberitahukan terlebih dahulu kepada pihak pertama sebagai pemilik rumah. Sedangkan skripsi Inayatur mengkaji tentang sistem pembayaran sewa-menyewa.

Kedua, yakni skripsi dari Raka Ristiano prodi muamalat UIN Sunan Kalijaga tahun 2017 yang berjudul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa Motor (Studi Kasus di Anugerah Rental Motor Yogyakarta)". Dalam skripsi tersebut membahas tentang tempat persewaan motor yang di dalamnya terjadi perbedaan dalam pelayanan terhadap penyewa motor satu dengan yang lainnya. Hal tersebut dikarenakan adanya *trust* dan *distrust* terhadap penyewa. Pemilik persewaan motor lebih percaya terhadap kategori rekomendasi walaupun tanpa menggunakan identitas sebagai jaminan daripada kategori lain yang menggunakan identitas lengkap.⁶

Persamaan antara skripsi penulis dan skripsi Raka Ristiano yakni dari 'akadnya yaitu ijarah dan mengkaji dari segi hukum Islam. Sedangkan perbedaannya dengan skripsi penulis yakni dari objek sewa dan segi

⁶ Raka Ristiano, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa-menyewa Motor (Studi Kasus di Anugerah Rental Motor Yogyakarta)*, Skripsi-UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2017.

pembahasan, skripsi Raka mengkaji tentang ketid'akadilan dalam pelayanan kepada penyewa satu dengan penyewa lainnya.

Ketiga, yakni skripsi dari Diyan Puspitasari prodi Muamalah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung tahun 2019 yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran Perpanjangan Sewa Kos Sebelum Jatuh Tempo”. Di dalam skripsi tersebut membahas tentang sistem pembayaran perpanjangan sewa-menyewa kos sebelum jatuh tempo dimana pada awal ‘akad tidak menyebutkan jumlah besaran persentase yang harus dibayar dan waktu pengosongan kos, namun di dalam praktiknya bagi penyewa yang ingin memperpanjang sewa kos diwajibkan untuk membayar uang muka 30% dari harga pokok dan bagi mereka yang tidak memperpanjang sewa kos diharuskan mengosongkan kamar kos dua bulan sebelum jatuh tempo. Sehingga ketentuan yang diterapkan oleh pemilik kos belum sesuai dengan hukum Islam.⁷

Persamaan skripsi penulis dan skripsi Diyan Puspitasari yakni ‘akad yang digunakan yaitu ‘akad ijarah dan analisis yang diambil yakni hukum Islam. Sedangkan perbedaannya yakni dari pembahasan dimana skripsi Diyan mengkaji tentang sistem pembayaran yang terjadi ketidaksesuaian antara ‘akad dan praktiknya.

Keempat, yakni skripsi Nur Vaizatul Aysi prodi Hukum Ekonomi Syariah UIN Sunan Ampel Surabaya tahun 2022 yang berjudul Analisis

⁷ Diyan Puspitasari, *Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran Perpanjangan Sewa Kos Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di Rumah Kos Graha Putri Nagoya Kec. Sukarame Bandar Lampung)*, Skripsi-UIN Raden Intan, Lampung, 2019.

Hukum Islam dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Terhadap Praktik Sewa menyewa Jasa di UD Mebel Citra Petahunan Pasuruan. Di dalam skripsi tersebut membahas tentang ijarah bil al a'mal atau sewa-menyewa jasa dimana dua karyawan yang bekerja di UD Mebel Citra melakukan kecurangan yakni dengan menggelapkan uang dan dengan cara menjual barang karyawan itu sendiri namun mengatasnamakan UD Mebel Citra. Namun kecurangan tersebut tidak dapat diproses secara hukum dikarenakan tidak ada perjanjian yang mengikat antara pemilik dan karyawan.

Persamaan antara skripsi penulis dan skripsi Nur Vaizatul Aysi yakni perjanjian yang digunakan adalah perjanjian sewa-menyewa dan dianalisis menurut hukum Islam dan KUH Perdata. Sedangkan perbedaannya dengan skripsi penulis adalah pokok permasalahan yang dibahas yakni membahas tentang sewa-menyewa dalam bentuk jasa dan dilakukan dengan perjanjian tidak tertulis.⁸

Berdasarkan paparan judul skripsi tersebut, dapat dikatakan bahwa penelitian yang penulis lakukan berbeda dengan penelitian sebelumnya. Dan keempat kajian pustaka yang penulis ambil tersebut akan membantu penulis untuk dijadikan sebagai acuan teori supaya menjadi penelitian yang sistematis pada judul “Analisis Hukum Islam dan KUH Perdata Pasal 1559 Terhadap Praktik Sewa-menyewa Rumah di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo”.

⁸ Nur Vaizatul Aysi, *Analisis Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Praktik Sewa Menyewa Jasa di UD Mebel Citra*, Skripsi-UIN Sunan Ampel, Surabaya, 2022.

E. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian berdasarkan rumusan masalah yang telah dijelaskan yakni sebagai berikut :

1. Dapat mengetahui praktik 'akad sewa-menyewa rumah menurut hukum Islam maupun hukum positif di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo.
2. Dapat memahami analisis hukum Islam dan KUH Perdata Pasal 1559 terhadap implementasi 'akad sewa-menyewa rumah menurut hukum Islam maupun hukum positif di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dijelaskan di atas, maka peneliti berharap supaya penelitian ini dapat berguna untuk peneliti maupun orang lain baik secara teoritis ataupun praktis, yakni antara lain :

Secara teoritis, dengan adanya penelitian ini maka orang lain dapat mempergunakannya untuk menambah wawasan tentang praktik 'akad sewa-menyewa menurut hukum Islam maupun hukum positif, dan juga mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya di bidang Hukum Ekonomi Syariah.

Secara praktis, penulis berharap penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi :

1. Peneliti

Sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar S-1 yakni dengan menyelesaikan skripsi dan juga untuk menambah ilmu pengetahuan tentang bidang Hukum Ekonomi Syariah khususnya ‘akad sewa-menyewa menurut hukum Islam dan hukum positif.

2. Akademisi

Peneliti berharap penelitian ini dapat bermanfaat bagi akademisi sebagai sumber atau bahan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya di dalam praktik ‘akad sewa-menyewa menurut hukum Islam dan hukum perdata.

3. Masyarakat

Peneliti berharap penelitian ini dapat bermanfaat bagi masyarakat untuk menambah pengetahuan dan pemahamannya terutama bagi masyarakat di sekitar Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo dalam melaksanakan kegiatan – kegiatan ekonomi yang sesuai dengan ketentuan hukum Islam dan hukum positif.

G. Definisi Operasional

Supaya terhindar dari kesalah pahaman terhadap penelitian ini, maka peneliti akan memberikan uraian tentang beberapa pengertian yang berkaitan dengan judul ini, yakni sebagai berikut :

Hukum Islam : Hukum yang dasar dan kerangkanya ditetapkan oleh Allah swt yang ada di dalam Al Qur'an.⁹ Adapun konteks hukum islam yang menjadi pembahasan di dalam skripsi ini adalah mengenai ijarah atau sewa-menyewa.

Pasal 1559 KUH Perdata : Pasal ini berbunyi “Penyewa, jika tidak diizinkan, tidak boleh menyalahgunakan barang yang disewanya atau melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan persetujuan sewa dan penggantian biaya, kerugian dan bunga sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak wajib menaati persetujuan ulang sewa itu. Jika yang disewa itu berupa sebuah rumah yang didiami sendiri oleh penyewa, maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri menyewakan sebagian kepada orang lain jika tidak dilarang dalam persetujuan”.¹⁰

Pasal 1554 KUH Perdata : Pasal ini berbunyi “Pihak yang menyewakan tidak diperkenankan selama waktu sewa, mengubah bentuk atau susunan barang yang disewakan.”¹¹

Pasal 1561 KUH Perdata : Jika penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari yang menjadi tujuannya, atau untuk suatu keperluan yang dapat menimbulkan suatu kerugian bagi pihak yang menyewakan maka pihak ini, menurut keadaan dapat meminta pembatalan sewa.¹²

⁹ Noor Rachmat dan M chudlori umar, *Pengertian, Asas-asas, dan Perkembangan Hukum Islam* (T.tp.), (t.p.), (t.t), 1.9.

¹⁰ Anggota IKAPI, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek* (Bandung:Fokusmedia,2014), 380.

¹¹ *Ibid*, 379.

¹² *Ibid*, 380.

Sewa-menyewa : Perjanjian atas manfaat barang atau benda kepada orang lain dengan penggantian yakni pembayaran atau syarat – syarat tertentu sesuai dengan perjanjian.¹³ Dengan kata lain, jika menggunakan ‘akad sewa-menyewa maka bendanya tidak berkurang sama sekali melainkan berupa manfaat dari benda tersebut menjadi berpindah. Sewa-menyewa yang dimaksud di dalam penulisan ini ialah sewa-menyewa yang objek sewanya adalah rumah. Penulis meneliti dua permasalahan tentang sewa-menyewa yakni:

1. Sewa-menyewa rumah antara pemilik rumah dan penyewa rumah dimana penyewa rumah telah melakukan pelanggaran terhadap perjanjian sewa-menyewa yang telah disepakati bersama di awal perjanjian, bentuk pelanggaran tersebut yakni objek sewa telah disewakan kembali kepada orang lain tanpa sepengetahuan dan seijin dari pemilik rumah.
2. Sewa-menyewa rumah yang terjadi antara pemilik rumah dan penyewa rumah dimana penyewa rumah telah melanggar aturan yang telah dibuat di surat perjanjian sewa-menyewa. Bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh penyewa yakni merubah bentuk bangunan objek sewa tanpa sepengetahuan dan seijin dari pemilik rumah.

¹³ Muhammad Yazid, *Ekonomi Islam* (Surabaya:Imtiyaz,2017),187.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian dapat diartikan sebagai suatu proses ilmiah yakni berupa pengumpulan, analisis, dan memberikan pandangan untuk mendapatkan suatu data dengan tujuan dan fungsi tertentu.¹⁴

Metode penelitian ialah cara-cara tertentu yang digunakan untuk melakukan penelitian supaya dapat menghasilkan gambaran atau penjelasan yang lebih terarah terhadap Analisis Hukum Islam dan KUH Perdata Pasal 1559 Terhadap Sewa-menyewa Rumah di Krian . Berikut ini metode yang digunakan penulis :

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini tergolong jenis penelitian lapangan yaitu suatu penelitian dimana peneliti secara langsung mengamati dan terlibat dengan orang-orang yang sedang diteliti¹⁵ yang bertujuan untuk menghimpun data dari objek penelitian lapangan. Adapun konteks penelitian lapangan di dalam penulisan ini adalah Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo untuk mengetahui penerapannya.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi dilaksanakannya penelitian ini adalah di Desa Junwangi, Kecamatan Krian, Kabupaten Sidoarjo. Subjek penelitian ini ialah pihak – pihak yang terkait di dalam praktik sewa-menyewa rumah (pemilik rumah dan penyewa rumah).

¹⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung:Alfabeta,2019), 2.

¹⁵ Fadlun Maros, “Penelitian Lapangan (Field Research) Pada Metode Kualitatif”, dalam PENELITIAN LAPANGAN (FIELD RESEARCH) PADA METODE KUALITATIF | Fadlun Maros - Academia.edu, diakses pada 13 September 2021.

3. Data yang Dikumpulkan

Data merupakan bahan mentah yang harus diolah kemudian akan menghasilkan informasi atau keterangan yang menunjukkan berbagai fakta.¹⁶ Terkait dengan penelitian ini, maka penulis menghimpun data sebagai berikut:

- a. Data tentang praktik sewa-menyewa rumah
- b. Data tentang klausul perjanjian yang telah disepakati antara kedua belah pihak.

4. Sumber Data

Sumber data di dalam penelitian termasuk salah satu bagian penting karena akan berkaitan dengan kualitas dari penelitian yang dihasilkan. Penelitian ini berfokus pada permasalahan tinjauan hukum Islam dan KUH Perdata terhadap perjanjian sewa-menyewa. Ada dua sumber yang digunakan sebagai acuan penulis, yaitu :

a. Sumber Primer

Sumber data primer merupakan informasi sumber pokok yang diperoleh secara langsung dari subjek penelitian. Di dalam penelitian ini sumber primernya ialah pemilik rumah dan penyewa rumah.

b. Sumber Sekunder

Sumber sekunder di dalam penelitian ini ialah berupa dokumen seperti foto objek sewa, surat perjanjian sewa-menyewa dan bukti pembayaran

¹⁶ Victorianus Aries Siswanto, *Strategi dan Langkah-Langkah Penelitian* (Yogyakarta:Graha Ilmu, 2012), 54.

sewa rumah tersebut. Dokumen tersebut didapatkan dari pemilik rumah sebagai pihak pertama di dalam perjanjian sewa-menyewa rumah tersebut.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan suatu cara mengumpulkan data yang diperlukan untuk memberikan jawaban mengenai persoalan-persoalan yang ada di penelitian ini.¹⁷ Adapun beberapa teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis yakni sebagai berikut:

a. Observasi (Pengamatan)

Observasi diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan secara sistematis tentang objek penelitian. Di dalam penelitian ini teknik observasi bermanfaat untuk memperoleh data mengenai penyewaan objek, proses sewa-menyewa antara pihak pemilik rumah dan pihak penyewa rumah. Penulis melakukan pengamatan secara langsung di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo.

b. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang bertujuan untuk memperoleh keterangan secara lisan antara peneliti dengan yang diteliti untuk memenuhi tujuan tertentu. Berbagai keterangan yang didapatkan melalui wawancara ini akan digunakan untuk kajian di dalam penelitian ini. Adapun keterangan atau data yang diperoleh dari proses wawancara

¹⁷ Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian: Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah* (Jakarta: Prenada Media, 2011), 138.

ini adalah perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak mengenai apa saja hal yang boleh dilakukan dan apa saja hal yang dilarang dilakukan, harga sewa rumah tersebut, dan lama masa sewa-menyewa rumah tersebut.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data mengenai berbagai hal yang berupa tulisan maupun gambar yang ada pada responden atau lokasi keberadaan responden melakukan suatu kegiatan.¹⁸ Dalam hal ini penulis memperoleh dokumentasi sebagai sumber data untuk mendukung pembuktian kebenaran penelitian ini, yakni diantaranya :

- 1) Data tentang surat perjanjian sewa-menyewa rumah antara kedua belah pihak.
- 2) Bukti pembayaran yang telah dilunasi oleh penyewa.
- 3) Foto objek sewa.

6. Teknik Pengolahan Data

Teknik pengolahan data adalah menimbang, menyaring, mengatur dan mengklarifikasi. Dalam menimbang dan menyaring data harus secara hati-hati memilih data yang relevan. Pengolahan data mempunyai tujuan menyederhanakan data yang telah dikumpulkan supaya dapat disajikan di dalam susunan yang baik kemudian dianalisis. Adapun data-data dari hasil

¹⁸ Danu Eko Agustinova, *Memahami Metode Penelitian Kualitatif Teori &Praktik* (Yogyakarta: Calpulis,2015), 39.

pengumpulan data akan diolah melalui prosedur – prosedur sebagai berikut

:

- a. *Editing*, adalah upaya untuk memeriksa jawaban dari narasumber apakah sudah benar dan jika ada kecacatan atau kesalahan maka akan diperbaiki. Teknik ini dilakukan guna untuk memeriksa kembali data-data tentang sewa-menyewa rumah di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo supaya peneliti mendapatkan data yang lebih akurat.
- b. *Organizing*, merupakan penyusunan dan pengaturan data yang diperoleh secara sistematis dan terarah sehingga dapat menciptakan gambaran dan bahan penelitian yang jelas dan relevan supaya dapat dipahami.¹⁹
- c. *Analyzing*, merupakan penelaahan atas permasalahan guna mendapatkan pengertian yang tepat dan pemahaman arti keseluruhan serta mudah dipahami. Pada tahapan ini ialah analisis hukum Islam dan KUH Perdata Pasal 1559 terhadap praktik sewa-menyewa rumah di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo.

7. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah proses menguji data yang memiliki tujuan untuk mengamati dan memperoleh data supaya dapat ditarik kesimpulan penelitian. Teknik ini merupakan langkah akhir dari proses penelitian dan hasilnya diolah dan dianalisis, dan dicari pemecahan permasalahannya untuk mencapai tujuan akhir penelitian.

¹⁹ Disainda Putri Ramadhanti, “Analisis Teori Darurah Terhadap Praktik Jual Beli Organ Kalong untuk Pengobatan di Jalan Gubeng Klingsingan Surabaya” (Skripsi-UIN Sunan Ampel, Surabaya,2020).

Adapun teknik analisis data yang digunakan penulis di dalam penelitian ini ialah teknik analisis kualitatif, yakni pengambilan data dengan cara menjelaskan peristiwa yang terjadi²⁰ sehingga dapat memperoleh gambaran baru ataupun menguatkan suatu gambaran yang sudah ada.²¹

I. Sistematika Pembahasan

Agar pembahasan di dalam skripsi ini dapat tersusun secara sistematis dan dapat memberikan gambaran yang logis serta untuk mempermudah penulisan beserta pemahaman kepada pembaca yang terdiri dari lima bab.

Adapun sistematika pembahasan skripsi ini adalah sebagai berikut :

Bab pertama membahas mengenai pendahuluan yang berisi penyusunan langkah awal pembuatan skripsi yang diantaranya memuat latar belakang, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua membahas mengenai teori tentang sewa-menyewa menurut hukum Islam dan KUH Perdata. Pada subbab pertama yakni meliputi pengertian ijarah, landasan hukum ijarah, rukun dan syarat ijarah, jenis-jenis ijarah, berakhirnya 'akad ijarah, dan ketentuan hukum Islam tentang ijarah. Sedangkan pada subbab kedua yakni meliputi pengertian sewa-menyewa

²⁰ Aibi Anggito dan Johan Setiawan, *Metodologi Penulisan Kualitatif* (Sukabumi:CV Jejak,2018),8.

menurut KUH Perdata, unsur sewa-menyewa, jenis sewa-menyewa, kewajiban pemilik dan penyewa, berakhirnya perjanjian sewa-menyewa.

Bab ketiga membahas tentang data penelitian yang meliputi penjelasan praktik 'akad sewa-menyewa rumah di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo.

Bab keempat memuat tentang hasil dari analisis hukum Islam dan analisis KUH Perdata terhadap praktik sewa-menyewa rumah di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo.

Bab kelima adalah bab akhir yang berisi tentang kesimpulan dari hasil penelitian dimana di dalam kesimpulan tersebut memuat jawaban atas rumusan masalah serta saran-saran yang ditulis oleh penulis.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB II

KONSEP SEWA-MENYEWA (IJARAH) DALAM HUKUM ISLAM DAN HUKUM PERDATA

A. Pengertian Sewa-menyewa/Ijarah

Sewa-menyewa dalam muamalah disebut dengan kata ijarah. Kata ijarah sendiri berasal dari kata “*al-ajru*” yang secara bahasa mempunyai arti ganti. Sedangkan menurut istilah sewa-menyewa mempunyai pengertian suatu perjanjian untuk pengambilan manfaat dari objek sewa dengan memberi pengganti atau imbalan.

Beberapa ulama madzhab juga memberikan pengertian tentang sewa-menyewa atau ijarah yakni sebagai berikut :

Pendapat berdasarkan kelompok Hanafiyah :

عَقْدٌ عَلَى الْمَنَافِعِ بِعَوَضٍ

‘akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.¹

Kelompok ulama Hanafiyah menyebutkan pengertian ijarah adalah penggunaan ‘akad yang memuat kepemilikan manfaat tertentu dari suatu benda dengan ganti berupa pembayaran dalam jumlah yang telah disepakati antar pihak yang bersangkutan.

Pendapat berdasarkan kelompok Syafi’iyah :

عَقْدٌ عَلَى مَنَفَعَةٍ مَّقْصُودَةٍ مَّعْلُومَةٍ مُبَاحَةٍ قَابِلَةٌ لِلتَّبَدُّلِ وَالْإِبَاحَةِ بِعَوَضٍ مَّعْلُومٍ

¹Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer* (Malang:UIN-Maliki Malang Press, 2018), 49.

‘akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.²

Menurut ulama Syafi’iyah ijarah adalah transaksi terhadap suatu manfaat yang tertentu dan boleh memanfaatkan dengan pengganti atau imbalan yang telah disepakati.

تَمْلِيكُ مَنَافِعِ شَيْءٍ مَّبَاحٍ مَدَّةَ مَعْلُومَةٍ بِعَوَضٍ

Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.³

Definisi menurut ulama Malikiyah dan Hanabilah ijarah adalah kepemilikan manfaat sesuatu yang telah diperbolehkan dalam waktu tertentu dengan pengganti atau imbalan.⁴

Berdasarkan pendapat *Muhammad Rawas Qalaji*, ijarah merupakan ‘akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa yang melalui pembayaran sebagai upah sewa dan tanpa adanya pemindahan hak milik atas barang tersebut.⁵

Adapun pengertian dari sewa-menyewa juga terdapat di dalam hukum positif Indonesia salah satunya adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab VII Bagian 1 Ketentuan Umum Pasal 1548. Pada pasal tersebut disebutkan pengertian sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan

² *Ibid.*, 50.

³ *Ibid.*, 50.

⁴ Muhammad Yazid, *Fiqh Mualamah Ekonomi Islam* (Surabaya:Imtiyaz, 2017),187-188.

⁵ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Indonesia* (Jakarta:Sinar Grafika, 2013), 195.

kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut.⁶

Dari pengertian-pengertian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa sewa-menyewa atau ijarah adalah suatu kesepakatan dimana yang diambil adalah manfaat dari suatu benda atau objek sewa. Jadi dalam hal bendanya tidak berkurang sehingga yang berpindah hanya manfaat dari objek sewa saja. Sedangkan untuk kepemilikan objek sewa tetap dimiliki oleh pemiliknya. Oleh sebab itu penyewa harus memberikan ganti atau imbalan atas manfaat objek sewa tersebut sesuai kesepakatan. Jika sudah terjadi kesepakatan, maka pihak-pihak yang bersepakat sudah terikat dan memiliki kewajiban maupun hak masing-masing.

B. Dasar Hukum Sewa-menyewa/Ijarah

Sewa-menyewa diperbolehkan di dalam agama Islam. Oleh sebab itu, ada landasan hukum yang membahas mengenai sewa-menyewa atau ijarah. Landasan hukum tentang sewa-menyewa atau ijarah yang dimaksud yakni sebagai berikut:

1. Al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 233 yang berbunyi :

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرُوا صِبْغًا أَوْ لَدَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ
بِلَمَعْرُوفٍ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

...Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah

⁶ Anggota IKAPI, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek*, (Bandung:Fokus Media, 2017), 377.

bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan. (QS. Al-Baqarah:233).⁷

2. Di dalam Hadis Nabi Muhammad saw. juga bersabda :

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدِّمَشْقِيُّ حَدَّثَنَا وَهْبُ بْنُ سَعِيدِ بْنِ عَطِيَّةَ
السَّلَمِيِّ حَدَّثَنَا عَبْدُ الرَّحْمَنِ بْنُ زَيْدِ بْنِ أَسْلَمَ عَنْ أَبِيهِ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ
قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ
عَرَقُهُ (رواه ابن ماجه)

Telah menceritakan kepada kami *Al Abbas bin Al Walid Ad Dimasyqi* berkata, telah menceritakan kepada kami *Wahb bin Sa'id bin Athiah As Salami* berkata, telah menceritakan kepada kami *'Abdurrahman bin Zaid bin Aslam* dari Bapaknyanya dari *Abdullah bin Umar* ia berkata, "Rasulullah *shallallahu 'alaihi wasallam* bersabda: "Berikanlah upah kepada pekerja sebelum kering keringatnya."⁸

حَدَّثَنَا مُوسَى بْنُ إِسْمَاعِيلَ حَدَّثَنَا وَهَيْبُ بْنُ حَدَّادٍ حَدَّثَنَا ابْنُ طَاوُسٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ ابْنِ
عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ اخْتَجَمَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَأَعْطَى
الْحُجَّامَ

Telah menceritakan kepada kami *Musa bin Isma'il* telah menceritakan kepada kami *Wuhaib* telah menceritakan kepada kami *Ibnu Thowus* dari bapaknyanya dari *Ibnu 'Abbas radiallahu 'anhuma* berkata; Nabi *shallallahu 'alaihi wasallam* berbekam dan memberi upah tukang bekamnya.⁹

3. *Ijma'*

ijma' yakni kesepakatan para ulama dalam menetapkan suatu hukum dalam agama berdasarkan Al Qur'an dan Hadis dalam suatu perkara yang terjadi. Para ulama telah menyepakati bahwa 'akad ijarah hukumnya

⁷ Q.S. al-Baqarah: 233.

⁸ Ensiklopedi Kitab 9 Imam Hadits, Ibnu Majah hadits nomor 2434.

⁹ Ensiklopedi Kitab 9 Imam Hadits, Bukhari hadits nomor 2117.

diperbolehkan. Meskipun ada ulama yang tidak bersepakat dengan hukum diperbolehkannya 'akad ijarah ini, namun ketidaksepakatan mereka tidak dianggap.¹⁰

C. Rukun dan Syarat Sewa-menyewa/Ijarah

Di dalam sewa-menyewa terdapat rukun dan syarat sah. Rukun dan syarat merupakan suatu hal utama yang berarti jika salah satu rukun dan syarat tidak terpenuhi ataupun cacat, maka suatu perjanjian akan dinyatakan tidak sah atau batal. Para ulama telah menyepakati hal-hal yang menjadi rukun sewa-menyewa yang diantaranya adalah :

1. Para Pihak

Para pihak adalah pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian atau yang melakukan kesepakatan. Para pihak terdiri dari pihak pemilik barang sewaan atau yang menyewakan barang dapat disebut "*mu'ajjir*" dan pihak yang menyewa atau pihak yang mengambil manfaat barang sewaan yang disebut "*musta'jir*". Adapun kriteria para pihak dalam melaksanakan perjanjian yakni haruslah orang yang cakap hukum. Cakap hukum adalah kecakapan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum, karenanya mampu untuk dipertanggungjawabkan akibat hukumnya. Dengan kata lain, para pihak haruslah telah dewasa. Di dalam Pasal 330 KUH Perdata disebutkan " yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan

¹⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2019) cet:ke-12, 117.

tidak kawin sebelumnya”. Yang berarti bahwa dapat dikatakan dewasa apabila telah mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan telah kawin sebelum mencapai umur tersebut. Selain itu, kriteria cakap hukum yakni yang berakal dan bisa membedakan antara yang baik dan buruk. Jika salah satu pihak yang melaksanakan perjanjian tidak berakal atau gila atau anak-anak yang belum dewasa, maka perjanjian tersebut tidak sah atau batal.

2. Objek Sewa

Objek sewa merupakan barang yang disewakan. Objek sewa dapat berupa jasa atau tenaga dan barang yang bergerak maupun yang tidak bergerak. Kriteria objek sewa yakni barang yang disewakan haruslah sah milik pemberi sewa atau *mu'ajjir*. Objek sewa yang berupa barang bergerak atau tidak bergerak harus merupakan barang yang dapat diambil manfaatnya dan dihalalkan oleh hukum Islam.¹¹ Adapun manfaat yang dapat diambil adalah manfaat yang harus diketahui dengan jelas atau transparan.

Objek sewa juga harus yang dapat diserahkan, tidak cacat, dan dapat digunakan secara langsung. Selain itu, objek sewa juga harus sesuatu yang dihalalkan oleh hukum Islam. Oleh karena itu ulama fiqih sepakat tidak boleh menggaji tukang sihir, menyewa pembunuh bayaran, tidak diperbolehkan untuk menyewakan tempat atau rumah untuk berjudi.

3. Manfaat

¹¹ Haroen Nasrun, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta:Gaya Media Pratama, 2000), 233.

Barang yang disewakan disyaratkan pada barang dengan syarat yakni :

- a. Hendaklah merupakan barang yang dapat diambil manfaatnya.
 - b. Hendaklah merupakan barang yang dapat diserahkan kepada penyewa beserta kegunaannya.
 - c. Manfaat dari benda yang disewakan ialah manfaat yang dibenarkan oleh *syara'* bukan hal yang dilarang oleh *syara'*.
 - d. Barang yang disewakan disyaratkan *kekal'ain* (zat)-nya sampai waktu yang telah ditentukan di dalam perjanjian.¹²
4. 'Akad

'Akad adalah suatu ikatan antara ijab dan qabul yang dibenarkan oleh *syara'* dimana akan menetapkan akibat hukum pada objek sewa. terdiri dari ijab dan qabul. Ijab adalah pernyataan dari pihak yang menyewakan bahwa si pemberi sewa memang berniat menyewakan barang miliknya atau jasanya kepada penyewa. Dan qabul sendiri dapat diartikan sebagai pernyataan dari pihak yang menyewa bahwa ia telah setuju dengan perjanjian tersebut. Inti dari 'akad yakni kedua belah pihak harus sama-sama menyetujui perjanjian tersebut agar perjanjiannya dinyatakan sah (saling sukarela). Selain itu, syarat 'akad yang harus dipenuhi yakni orang yang melakukan ijab dan qabul telah dewasa, menyadari, dan mengetahui maksud perkataan yang diucapkan. 'akad dapat dilakukan dengan cara tertulis maupun tidak

¹² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta:RajaGrafindo Persada, 2016) cet ke-10, 118.

tertulis (lisan). Di masa sekarang, perjanjian sewa-menyewa banyak dilakukan dengan cara tertulis di dalam surat perjanjian. Cara tersebut dianggap lebih aman dibandingkan jika dilakukan secara lisan dikarenakan lebih kuat hukumnya di Indonesia, namun tidak sedikit pula yang melakukan perjanjian secara lisan.

5. *Ujrah* atau upah

Ujrah atau upah merupakan imbalan yang diberikan atas manfaat yang telah diambil dari objek sewa. Dalam hal upah ini, disyaratkan para pihak harus mengetahui jumlah upah sewa-menyewa maupun jika yang diambil manfaatnya adalah jasa seseorang maka harus diketahui jumlah upah-mengupahnya. Hal ini harus sudah diketahui oleh kedua belah pihak dari awal perjanjian supaya tidak terjadi perselisihan di kemudian hari.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 307 upah atau imbalan dapat berupa uang, surat berharga, dan/atau benda lain sesuai kesepakatan dan imbalan tersebut dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran ketika objek sewa telah selesai digunakan ataupun dihitung berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.¹³

Selain rukun, ada pula syarat-syarat sah dalam perjanjian sewa-menyewa yang harus dipenuhi supaya perjanjian tersebut sah. Syarat-syarat yang harus dipenuhi yakni :

¹³ PPHIMM, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta:Kencana,2009), 89.

1. Para pihak yang bersepakat harus saling mempunyai rasa rela

Maksud dari kalimat di atas ialah di dalam sebuah kesepakatan atau perjanjian sewa-menyewa jika terdapat unsur pemaksaan dari salah satu pihak atau pihak lain, maka kesepakatan tersebut tidak sah. Hal tersebut telah disebutkan di dalam Al-Qur'an surat An-Nisa ayat 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kalian saling memakan harta sesama kalian dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kalian. Dan janganlah kalian membunuh diri kalian, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepada kalian.¹⁴

Ayat di atas menjelaskan bahwa sewa-menyewa atau ijarah yang di dalam kesepakatannya mengandung pemaksaan ataupun di dalam pelaksanaannya menggunakan jalan yang tidak baik, maka kesepakatan tersebut tidak sah. Jadi intinya para pihak yang bersangkutan harus mempunyai rasa rela atau suka sama suka.

2. Semua hal yang mengenai tentang barang sewa harus jelas dan transparan.

Di dalam sebuah kesepakatan sewa-menyewa, barang yang dijadikan objek sewa haruslah bersifat jelas dan transparan. Para pihak yang melakukan kesepakatan haruslah merundingkan ataupun saling

¹⁴ Q.S. An-Nisa: 29.

terbuka antara satu sama lain yang bersangkutan dengan objek sewa, misalnya jenis, sifat, serta kadar. Akan lebih baik jika penyewa melihat langsung dan memilih sendiri objek sewa tersebut supaya terjadinya konflik antar kedua belah pihak dapat diminimalisir. Selain hal tersebut, hal yang tidak kalah penting juga ialah para pihak juga harus merundingkan dari awal kesepakatan mengenai masa sewa yang disepakati, besar biaya uang sewa, maupun tata cara pembayaran biaya sewa. Tentu saja untuk merundingkan hal-hal tersebut harus disetujui oleh kedua belah pihak agar para pihak mempunyai rasa kerelaan di dalam sewa-menyewa tersebut.

3. Barang sewa harus mempunyai manfaat yang menurut *syara'* atau yang dibenarkan oleh Islam.

Adapun maksud dari kalimat di atas ialah barang yang menjadi objek sewa haruslah mempunyai manfaat yang benar. Sebagai contoh sewa-menyewa dalam hal maksiat hukumnya tidak sah. Menyewa orang untuk membunuh seseorang ataupun menyewakan rumah yang dipergunakan untuk jual beli barang haram seperti *khamr* atau menyewakan rumah yang digunakan untuk tempat berjudi. Hal-hal tersebut jelas tidak diperbolehkan di dalam Islam dan harus dihindari. Oleh sebab itu, sewa-menyewa yang seperti itu disebut *ijarah fasid* (sewa-menyewa yang rusak).

Contoh lain yakni kita memberi upah kepada dukun atau peramal sebagai imbalan karena telah meramal kita. Hal tersebut sudah jelas memberi upah di jalan yang batil.

Di dalam buku yang berjudul *Fath al-Qarib*, dijelaskan mengenai syarat sah ijarah, yakni sebagai berikut :¹⁵

- a. Barang atau benda yang menjadi objek sewa harus dapat diambil manfaatnya serta tahan keadaannya, jika tidak kuat maka sewa-menyewa tersebut tidak sah.
- b. Kedua belah pihak harus mengucapkan ijab kabul yang lafadznya yakni “*saya menyewakan rumah ini kepada kamu*” dan jawabnya “*saya terima rumah ini*”.

D. Jenis-Jenis Sewa-menyewa/Ijarah

Para ulama fiqh membagi menjadi dua macam jika dikelompokkan berdasarkan segi objeknya yakni ijarah *bil ‘amal* dan ijarah *bil manfaat* :¹⁶

1. Ijarah *bil ‘amal* yakni praktik sewa-menyewa yang bersifat pekerjaan atau jasa. Dengan kata lain, jenis ijarah ini yakni dengan memperkerjakan manusia untuk melakukan suatu pekerjaan. Para ulama fiqh memperbolehkan praktik dengan jenis ijarah ini dengan catatan jenis pekerjaan tersebut jelas. Contoh pekerjaan yang menggunakan jenis ijarah ini adalah buruh pabrik, buruh bangunan,

¹⁵ Syekh Muhammad bin Qasim Asy-Syafi’i, *Fath al-Qarib*, (Terjemah Imran Abu Umar), Jilid I (Surabaya:Menara Kudus, 1992), 298.

¹⁶ Muhammad Yazid, *Fiqh Mualamah Ekonomi Islam* (Surabaya:Imtiyaz, 2017),198.

tukang jahit, dan tukang memperbaiki kendaraan bermotor (bengkel).

Ijarah *bil 'amal* juga terbagi menjadi dua macam yakni sebagai berikut:

- a. Ijarah yang memiliki sifat pribadi. Contoh pekerjaan yang termasuk dalam ijarah yang memiliki sifat pribadi adalah pembantu rumah tangga yang dimana sebagai majikan wajib menggajinya.
 - b. Ijarah yang memiliki sifat serikat adalah seseorang atau sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan banyak orang. Contoh pekerjaan yang tergolong ijarah yang bersifat serikat ialah tukang jahit, buruh bangunan, dan buruh pabrik.
2. Ijarah *bil manfaat* yaitu kegiatan sewa-menyewa yang bersifat manfaat, dengan kata lain ijarah ini berfungsi mengambil manfaat benda yang menjadi objek sewa yang misalnya :
- a. Sewa-menyewa kendaraan,
 - b. Sewa-menyewa rumah,
 - c. Sewa-menyewa toko dan lain-lain.

Ijarah semacam ini hukumnya diperbolehkan oleh para ulama fiqih asalkan barang sewa yang diambil manfaatnya tersebut telah diperbolehkan *syara'* untuk dipergunakan dan diambil manfaatnya.

Di dalam buku karya Sutan Remy Sjahdeini yang berjudul Perbankan Syariah: Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya menyebutkan macam-macam ijarah yakni :

1. Ijarah muntahiya bittamlik adalah perjanjian yang terjadi antara pemberi sewa dan penyewa dimana objek sewa akan menjadi hak milik penyewa di akhir masa sewa dengan syarat penyewa harus membayar harga beli atas objek tersebut. Di dalam praktik bank syariah, biasanya penyewa yang menjadi nasabah telah mengikatkan diri untuk membeli barang tersebut atau bank menghibahkan barang tersebut kepada nasabah yang bersangkutan. Hal tersebut tergantung pada perhitungan besarnya jumlah angsuran yang dibayarkan nasabah.¹⁷ Di dalam fatwa DSN MUI tentang ijarah muntahiyah bittamlik juga menyatakan :

- 1) Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam ‘akad ijarah berlaku pula dalam ‘akad ijarah muntahiyah bittamlik.
- 2) Perjanjian untuk melakukan ‘akad ijarah muntahiyah bittamlik harus disepakati ketika ‘akad ijarah ditandatangani
- 3) Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam ‘akad.
- 4) Pihak yang melakukan ijarah muntahiyah bittamlik harus melaksanakan ‘akad ijarah terlebih dahulu. ‘akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai.
- 5) Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal ‘akad ijarah adalah wa’d, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila

¹⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, (Jakarta:Prenada media Group, 2014), 272.

janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada 'akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa ijarah selesai.

- 6) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah mencapai kesepakatan melalui musyawarah.

2. Ijarah Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah mutanaqisah adalah musyarakat atau syirkah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (mitra) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Objek musyarakah mutanaqisah dapat diijaraskan menurut Fatwa DSN MUI tentang musyarakah mutanaqisah. Apabila objek musyarakah menjadi objek ijarah, maka penyewa dapat menyewa aset tersebut dengan nilai ujarah yang disepakati. Adapun bagian atau porsi kepemilikan aset musyarakah salah satu pihak (mitra) yang berkurang akibat pembayaran oleh pihak lainnya harus jelas dan disepakati di 'akad. Untuk keuntungan yang diperoleh dari ujarah tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati dalam 'akad. Nisbah keuntungan mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan. Sedangkan untuk kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan.

3. Ijarah Multijasa

Ijarah multijasa ialah pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk memperoleh manfaat atas barang atau jasa. Misalnya jasa berupa pelayanan kesehatan, ketenagakerjaan, dan pendidikan.¹⁸

E. Hak dan Kewajiban di dalam Sewa-menyewa/Ijarah

1. Hak dan Kewajiban Pihak Pemberi Sewa

Hak sebagai pihak yang memberi sewa yakni diantaranya jika pemberi sewa sudah menyerahkan objek sewaan, maka dia berhak mendapatkan imbalan atau upah atas pengambilan manfaat dari objek sewa tersebut dari pihak penyewa yang sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Bilamana terdapat kerusakan terhadap objek sewa dan kerusakan tersebut terjadi dikarenakan kesalahan dari pihak yang menyewa, maka pihak pemberi sewa berhak untuk mendapatkan ganti rugi atas kerusakan tersebut.

Adapun kewajiban dari pihak pemberi sewa ialah menyerahkan objek sewa yang telah disepakati kepada pihak penyewa dan memberikannya keleluasaan untuk mengambil manfaat dari objek sewa tersebut.

2. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

¹⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, (Jakarta:Prenada media Group, 2014), 274-275.

Pihak Penyewa memiliki hak yakni dapat mengambil manfaat dari objek sewa dan dia juga berhak mendapatkan keleluasaan dari pihak yang menyewakan atas objek sewa tersebut. Selain itu, penyewa berhak mendapatkan perbaikan objek sewa dari pihak pemberi sewa jika objek sewa mengalami kerusakan yang disebabkan bukan karena kelalaian dari pihak penyewa.

Sedangkan kewajiban bagi penyewa ialah memberi imbalan atas pengambilan manfaat objek sewa kepada pihak pemberi sewa sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak. Penyewa juga berkewajiban menjaga amanah yang telah diberikan seperti merawat dan menjaga keutuhan objek sewa dengan sebaik-baiknya. Apabila terjadi kerusakan yang disebabkan oleh penyewa, maka ia berkewajiban untuk mengganti atau memperbaiki kerusakan tersebut.

F. Berakhirnya Perjanjian Sewa-menyewa/Ijarah

Ada perbedaan pendapat dari para ulama mengenai sifat dari 'akad sewa-menyewa atau ijarah. Menurut ulama Hanafiyah, sifat dari 'akad ijarah ini bersifat mengikat namun boleh dibatalkan sepihak jika ada halangan atau hal penting dari salah satu pihak yang bersangkutan misalnya salah satu pihak meninggal dunia atau sudah kehilangan syarat-syarat kecakapan hukum. Sedangkan pendapat jumhur ulama yakni dalam hal ini berpendapat bahwa 'akad ijarah sifatnya mengikat kecuali ada cacat atau barang tersebut tidak diperbolehkan diambil manfaatnya. Dari kedua pendapat tersebut

dapat diambil perbedaan jika ada kasus salah satu pihak yang bersangkutan meninggal dunia. Jika menurut pendapat ulama Hanafiyah, bila salah satu pihak yang bersangkutan meninggal dunia maka perjanjian tersebut batal dikarenakan manfaat dari barang sewa tidak boleh dimanfaatkan. Berbeda dengan pendapat jumhur ulama yakni jika salah satu pihak yang bersangkutan meninggal dunia maka perjanjian tersebut tidak batal dikarenakan manfaat dari barang boleh diwariskan karena barang tersebut termasuk harta.¹⁹

Adapun menurut pendapat *Al-Khasani* di dalam kitab *Al-Badaa'iu ash-Shanaa'iu*, sebagaimana telah dikutip oleh Abdul Rahman Ghazali yang menyatakan bahwa berakhirnya 'akad ijarah dapat disebabkan oleh beberapa hal berikut :

1. Hilang atau musnahnya barang sewa
2. Masa perjanjian yang telah disepakati di dalam perjanjian tersebut telah habis
3. Wafatnya salah satu pihak yang bersangkutan
4. Ada halangan dari salah satu pihak misalkan rumah yang disewakan terjadi sengketa atau disita oleh negara dikarenakan hutang. Maka salah satu pihak dapat membatalkannya.²⁰

Sedangkan menurut pendapat Sayyid Shabiq, 'akad ijarah dapat batal dan berakhir jika ada hal-hal sebagai berikut :

¹⁹ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah* (Jakarta:Gaya Media Pratama,2007) cet: ke-2, 236.

²⁰ Abdul Rahman Ghazali, Ghufroon Ihsan, Sapiudin S, *Fiqih Muamalah* (Jakarta:Kencana Premada Media Group,2010) cet: ke-1, 283.

1. Adanya cacat pada barang yang disewa saat barangnya ada di tangan penyewa
2. Barang yang disewakan mengalami rusak seperti ambruk atau runtuh.
3. Telah terpenuhinya manfaat dan masa sewa yang telah disepakati kedua belah pihak.
4. Berdasarkan pendapat Hanafi salah satu pihak diperbolehkan untuk membatalkan perjanjian jika ada kejadian yang luar biasa misalnya rumah terbakar, barang-barang dagangan dicuri, dan kehabisan modal.²¹

Setelah berakhirnya masa sewa maka pihak penyewa berkewajiban mengembalikan objek sewa. Mengenai pengembalian objek sewa yaitu penyewa mempunyai kewajiban mengembalikan saat berakhirnya 'akad ijarah. Apabila objek sewa tersebut sifatnya dapat dipindahkan seperti kendaraan maka penyewa wajib menyerahkannya kepada pemiliknya. Apabila objek sewaan bersifat barang tetap seperti rumah, penyewa wajib menyerahkannya kepada pemilik dalam keadaan kosong.

Berakhirnya sewa-menyewa juga dapat dikarenakan adanya pembatalan dari kesepakatan dari para pihak yang memberi sewa dan pihak yang menyewa, dapat juga dikarenakan adanya wanprestasi dengan atau tanpa putusan pengadilan. Adapun pembatalan yang berdasarkan dari kesepakatan para pihak yakni antara lain :

²¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Depok:PT RajaGrafindo Persada, 2019) cet:ke-12,122.

1. Adanya perbaikan objek sewa yang sedemikian rupa sehingga tidak dapat didiami oleh penyewa. Hal ini terdapat di dalam KUH Perdata Pasal 1555.
2. Objek sewa musnah sebagian maka penyewa dapat memilih berdasarkan keadaan, meminta pengurangan harga sewa, ataupun meminta pembatalan persetujuan sewa. Namun dalam hal ini, penyewa tidak memiliki hak ganti rugi. Hal ini tercantum di dalam KUH Perdata Pasal 1553.
3. Objek sewa akan digunakan sendiri oleh pemiliknya. Hal tersebut dapat terjadi pembatalan jika sudah ada perjanjian antar pihak. Hal ini terdapat di dalam KUH Perdata Pasal 1579.

Adapun pembatalan yang berdasarkan dari wanprestasi ialah tidak terpenuhinya suatu perjanjian sama sekali atau terpenuhi namun tidak sebagaimana mestinya atau melanggar syarat perjanjian yang telah disepakati bersama. Berikut ini contoh pembatalan yang didasarkan oleh wanprestasi :

1. Menggunakan objek sewa untuk kepentingan lain dari yang menjadi tujuan penggunaannya atau untuk kepentingan yang bisa menimbulkan kerugian bagi pemilik objek sewa. Hal ini terdapat di dalam KUH Perdata pasal 1561.
2. Memindahtangankan hak sewa kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan atau persetujuan pemilik objek sewa. Hal ini tercantum di dalam KUH Perdata Pasal 1559.

BAB III
PRAKTIK SEWA-MENYEWAWA RUMAH DI DESA JUNWANGI
KECAMATAN KRIAN KABUPATEN SIDOARJO

**A. Praktik Sewa-menyewa Rumah di Desa Junwangi Kecamatan Krian
Kabupaten Sidoarjo**

Banyak cara yang dapat ditempuh untuk manusia memenuhi berbagai kebutuhannya. Salah satu cara yang dilakukan agar dapat memenuhi berbagai kebutuhannya yakni terkait dengan kegiatan ekonomi seperti jual beli, utang-piutang, sewa-menyewa, dan lain sebagainya. Dengan melakukan kegiatan ekonomi, manusia akan mendapatkan hasil yang biasanya berupa uang untuk memenuhi segala kebutuhan hidupnya beserta keluarga. Namun, penulis hanya akan berfokus dengan permasalahan yang diteliti yakni mengenai sewa-menyewa. Kegiatan sewa-menyewa ialah salah satu dari beberapa kegiatan ekonomi yang sudah banyak dilakukan oleh manusia di sekitar kita untuk memenuhi kebutuhan pokok seperti halnya yang dilakukan beberapa orang di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo.

Beberapa dari pengamatan penulis menemukan beberapa orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa rumah yakni:

Pertama, untuk transaksi sewa-menyewa rumah yang terjadi antara pihak pertama yakni Priyoko (49 tahun) selaku pemilik objek sewa dan pihak kedua yakni Juhari (57 tahun), perjanjian sewa-menyewa ini dimulai pada 3 Februari 2020 dan berakhir pada 2 Februari 2021. Priyoko

menyewakan rumahnya dengan ukuran panjang 12 meter dan lebar 6 meter yang ada di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo kepada Juhari dengan masa sewa satu tahun dan biaya sewa sebesar Rp.4.000.000,00. Rumah yang menjadi objek sewa tersebut terdiri dari 3 kamar tidur, 1 kamar mandi, dapur, ruang tamu, musholla, garasi, teras, token listrik 900W dan sudah disediakan pompa air listrik. Di dalam transaksi sewa-menyewa tersebut terdapat surat perjanjian yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak yakni Priyoko dan Juhari. Adapun klausul-klausul yang terdapat di dalam surat perjanjian tersebut ialah sebagai berikut:

1. Pihak Pertama akan mengontrakkan rumah yang terletak di Perum Babadan Asri J-27 Junwangi, Krian kepada Pihak Kedua. Yang mana rumah serta tanah tersebut adalah benar-benar kepunyaan Pihak Pertama.
2. Pihak Kedua akan menyewa rumah tersebut selama 1 tahun dihitung dari tanggal 03 Februari 2020 sampai 02 Februari 2021 dan dapat diperpanjang dengan syarat-syarat yang disepakati oleh Pihak Pertama.
3. Pihak Kedua akan membayar uang kontrakan sebesar Rp.4.000.000,- (Empat Juta Rupiah) untuk satu tahun. Untuk biaya lain-lain seperti biaya listrik, biaya kebersihan ditanggung oleh Pihak Kedua.
4. Pihak Kedua akan mematuhi segala aturan yang ada di masyarakat maupun yang telah ditetapkan oleh Pihak Pertama.

5. Pihak Kedua akan merawat dan memelihara rumah yang dikontraknya sebaik mungkin seperti biaya perbaikan ditanggung oleh Pihak Kedua. Dan bila ada kerusakan yang timbul bukan karena kelalaian Pihak Kedua maka akan tetap menjadi tanggungan Pihak Pertama.
6. Bilamana ada hal-hal yang tidak atau belum tercantum dalam perjanjian kontrak rumah ini maupun terjadi perbedaan penafsiran maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah. Bila tidak sepakat maka baru akan dibawa ke hukum yang berlaku.
7. Pihak Kedua tidak diperbolehkan untuk memindahtangankan kontrak rumah kepada pihak lain.

Juhari menerangkan bahwa alasan menyewa rumah tersebut yakni selain letak rumah sewa berdekatan dengan rumahnya, rumah sewa tersebut juga digunakan untuk meletakkan barang-barang usahanya sehingga dapat lebih memudahkan Juhari untuk mengurus barang-barang yang dijadikan usahanya.¹ Juhari memiliki usaha jual beli kendaraan bermotor seperti mobil dan sepeda motor. Selain usaha tersebut, Juhari juga memiliki usaha toko yang dibuka di rumahnya sendiri. Bagian dalam rumah yang disewanya tersebut digunakan untuk meletakkan barang-barang yang bersangkutan dengan usaha toko, sedangkan bagian garasi dipergunakan untuk tempat parkir kendaraan seperti motor. Namun, di dalam masa sewa yang masih berjalan tepatnya 7 bulan, Juhari memindahtangankan hak sewanya kepada orang lain yakni Bagus dengan cara menyewakan kembali rumah Priyoko

¹ Juhari, Penyewa Rumah, *Wawancara*, Sidoarjo, 14 Desember 2021.

tanpa memberitahukan kepada Priyoko terlebih dahulu selaku pemilik objek sewa. Beliau menerangkan alasan melakukan hal tersebut ialah ingin mencari pemasukan tambahan. Sedangkan berdasarkan wawancara penulis dengan Priyoko, beliau mengetahui fakta tersebut ketika melewati depan rumahnya yang disewakan tanpa sepengetahuan Juhari dan mendapati yang menempati rumahnya yang disewakan tersebut bukanlah Juhari melainkan orang lain yang tidak dikenal oleh Priyoko.² Atas hal tersebut, Priyoko bertanya dan meminta penjelasan kepada Juhari atas hal yang telah dilihat oleh Priyoko. Juhari mengakui hal tersebut benar dan menerangkan alasan melakukan hal tersebut ialah ingin mencari tambahan uang lebih dengan cara menyewakan rumah yang sedang disewanya kepada orang lain dengan harga yang lebih mahal dibandingkan harga sewa aslinya.³

Kedua, praktik sewa-menyewa yang terjadi antara Sujoto (55 tahun) selaku pihak pertama atau pemilik objek sewa dan Yudi selaku pihak kedua atau penyewa. Pada tanggal 20 Juni 2020 Sujoto menyewakan rumah miliknya kepada Yudi dengan masa sewa satu tahun. Rumah yang disewakan tersebut berukuran panjang 14 meter dan lebar 6 meter. Rumah tersebut terdiri dari 3 kamar tidur, 1 kamar mandi, ruang tamu, ruang keluarga, gudang, garasi, dapur bersih dan dapur kotor. Menurut Sujoto, alasan Yudi menyewa rumah milik Sujoto ialah untuk tempat tinggalnya beserta keluarganya. Sujoto memberikan harga sewa sebesar Rp.

² Priyoko, Pemilik Rumah, *Wawancara*, Sidoarjo, 20 Februari 2022.

³ Juhari, Penyewa Rumah, *Wawancara*, Sidoarjo, 14 Desember 2021.

5.500.000,00 untuk masa sewa satu tahun dan hal tersebut telah disetujui oleh Yudi. Menurut keterangan Sujoto, Yudi telah melunasi uang sewa tersebut di awal kesepakatan yakni di tanggal 20 Juni 2020. Setelah berjalan selama 10 bulan, Sujoto berniat untuk mendatangi Yudi untuk membahas mengenai kelanjutan sewa rumah tersebut apakah akan diperpanjang masa sewanya atau tidak. Namun, di awal Yudi agak sulit didatangi oleh Sujoto dengan alasan akan berkunjung ke rumah saudaranya. Setelah masa sewa berjalan selama 11 bulan, Sujoto memberitahu bahwa akan mendatangi Yudi membahas mengenai kelanjutan sewa rumah. Dan sesampainya di rumah tersebut, Sujoto kaget dikarenakan bangunan rumah miliknya sedikit berubah bentuk yakni ada bagian rumah yang diubah menjadi sebuah toko. Menurut keterangan Sujoto, Yudi beralasan mengubah bentuk rumah tersebut dikarenakan ingin membuka usaha toko di rumah untuk sebagai tambahan pemasukan dalam memenuhi kehidupan sehari-hari. Sujoto menyayangkan hal yang dilakukan oleh Yudi dikarenakan beliau tidak meminta izin terlebih dahulu kepada Sujoto yang di dalam klausul perjanjian sudah jelas tertulis bahwa penyewa dilarang mengubah bentuk rumah tanpa persetujuan pemilik objek sewa.⁴

Adapun klausul-klausul yang terdapat di dalam surat perjanjian sewa-menyewa antara Sujoto dan Yudi :

1. Pemilik menyatakan bahwa tanah beserta rumah yang terletak di Pandawa Resort Junwangi blok E-16 adalah benar-benar miliknya dan

⁴ Sujoto, Pemilik Rumah, *Wawancara*, Sidoarjo, 16 Desember 2021.

satu-satunya yang punya hak penuh untuk menyewakan tanah dan rumah tersebut kepada pihak lain.

2. Pemilik akan menyewakan tanah dan rumah kepada penyewa dan penyewa menyatakan persetujuannya untuk menyewakan tanah dan rumah tersebut. Bahwa sekarang saat perjanjian ini ditandatangani tanah dan rumah tersebut di atas dalam keadaan kosong.
3. Perjanjian sewa-menyewa ini dilangsungkan dan diterima untuk jangka waktu satu tahun terhitung sejak 20 Juni 2020 sampai dengan 20 Juni 2021 dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu tertentu dengan syarat-syarat yang akan disepakati kemudian oleh Pemilik dan Penyewa.
4. Biaya sewa tanah dan bangunan untuk jangka waktu sebagaimana dimaksud di atas adalah sebesar Rp.5.500.000,00 (Lima juta lima ratus rupiah).
5. Penyewa dan Pemilik sepakat bahwa sistem pembayaran sewa rumah sebagaimana disebut di atas telah dilunasi di awal kesepakatan.
6. Penyewa harus merawat dan memelihara rumah sewa sebagaimana rumahnya sendiri.
7. Bila ada kerusakan yang disebabkan oleh kelalaian Penyewa, maka biaya perbaikan akan ditanggung oleh Penyewa.
8. Penyewa dilarang menyewakan kembali rumah sewa kepada orang lain.
9. Penyewa dilarang mengubah bentuk bangunan rumah sewa.
10. Bilamana Penyewa telah melanggar aturan yang telah disepakati, maka perjanjian akan batal.
11. Setelah jangka waktu sewa berakhir, maka Penyewa harus segera mengosongkan rumah dan menyerahkan kembali kepada Pemilik serta telah memenuhi semua kewajibannya sesuai dengan perjanjian ini, kecuali kedua belah pihak bersepakat untuk memperpanjang sewa-menyewa kembali
12. Hal-hal yang belum tercantum dalam perjanjian sewa rumah ini ataupun terjadi perbedaan penafsiran maka akan dimusyawarahkan bersama

oleh kedua belah pihak. Jika tidak menemukan sepakat, maka akan dibawa ke hukum yang berlaku.

13. Perjanjian sewa-menyewa ini dibuat rangkap 2 (dua) yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dan ditandatangani di atas kertas bermaterai cukup.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB IV

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN KUH PERDATA TERHADAP
PRAKTIK SEWA-MENYEWA RUMAH DI DESA JUNWANGI
KECAMATAN KRIAN KABUPATEN SIDOARJO**

**A. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-menyewa Rumah
Antara Priyoko dan Juhari**

Di dalam praktik sewa-menyewa di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo ini menggunakan ‘akad ijarah atau sewa-menyewa dimana yang menjadi objek sewa ialah rumah. Jenis praktik ijarah yang terjadi antara Priyoko dan Juhari ialah ijarah bil manfaat. Kegiatan sewa-menyewa diperbolehkan di dalam syariat Islam sebagaimana yang salah satunya dilandasi Al Qur’an surat al-Baqarah ayat 233 yang berbunyi :

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ
بِلَمْعَرُوفٍ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

...Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan. (QS. Al-Baqarah:233).¹

Di dalam praktik sewa-menyewa para pihak harus memperhatikan rukun dan syarat sah ‘akad ijarah. Rukun dan syarat dalam ‘akad ijarah harus terpenuhi supaya perjanjian tersebut tidak cacat dan dinyatakan sah.

¹ Q.S. 2:233.

Adapun analisis hukum Islam pada kasus pertama sebagai berikut :

1. Para Pihak

Para pihak merupakan orang yang mengikatkan diri untuk melakukan perjanjian atau kesepakatan yakni pemilik objek sewa atau yang disebut *mu'ajjir* dan pihak yang menyewa atau yang disebut *musta'jir*. Para pihak di dalam kasus pertama yakni Priyoko sebagai pemilik objek sewa atau pemberi sewa dan Juhari sebagai penyewa. Adapun kriteria para pihak haruslah orang yang cakap hukum. Pada kasus pertama ini Priyoko dan Juhari telah memenuhi kriteria cakap hukum yakni telah berumur dua puluh satu tahun, berakal, dan dapat membedakan hal baik dan buruk.

2. Objek Sewa

Di dalam praktik sewa-menyewa pada kasus pertama ini yang menjadi objek sewa ialah benda tidak bergerak yakni rumah sah milik Pihak Pertama. Objek sewa tersebut juga merupakan benda yang dapat diambil manfaatnya dengan jelas dan transparan. Objek sewa juga dapat diserahkan, tidak cacat, dan dihalalkan hukum Islam. Jadi praktik sewa-menyewa ini sudah memenuhi rukun yang kedua.

3. Manfaat

Di dalam praktik sewa-menyewa antara Priyoko dan Juhari telah memenuhi rukun ketiga yakni rumah dapat diambil manfaatnya oleh penyewa dalam bentuk sebagai tempat untuk menaruh barang-barang yang berkaitan dengan usaha jual beli kendaraan bermotor dan usaha

toko. Rumah yang menjadi objek sewa ini merupakan benda yang diperbolehkan di dalam syariat Islam untuk dijadikan objek sewa. Selain itu, manfaat dari objek sewa juga dapat diserahkan kepada penyewa beserta kegunaannya dan merupakan benda yang *kekal'ain* (zat)nya sampai waktu yang telah disepakati.

4. 'Akad

Praktik sewa-menyewa rumah di Desa Junwangi yang pertama, yakni antara Priyoko dan Juhari. Tentang rukun 'akad di dalam praktik sewa-menyewa ini, Juhari telah mengingkarinya. Hal tersebut dilandasi dari pengertian ijab dan qabul sendiri dimana ijab berarti pernyataan dari pihak yang menyewakan bahwa ia memang berniat menyewakan rumahnya dan qabul adalah pernyataan dari penyewa bahwa ia telah menyetujui kesepakatan tersebut. Bentuk pelanggaran yang dilakukan Juhari yakni dengan cara menyewakan kembali rumah milik Priyoko.

Untuk perjanjian sewa-menyewa yang terjadi antara Juhari dan Bagus hukumnya tidak sah. Hal tersebut dikarenakan syarat dari objek sewa ialah miliknya sendiri dan yang menjadi objek sewa dalam perjanjian sewa-menyewa antara Juhari dan Bagus merupakan bukan milik dari Juhari.

5. Ujrah atau upah

Di dalam praktik sewa-menyewa rumah antara Priyoko dan Juhari ini telah memenuhi rukun ujrah yakni para pihak pertama dan para pihak kedua telah mengetahui dan menyetujui mengenai berapa jumlah

imbalan atau biaya sewa yang harus dibayarkan oleh penyewa untuk mengganti pengambilan manfaat dari rumah tersebut dan penyewa telah melunasi upah sewa yang telah disepakati bersama.

Setelah membahas mengenai rukun, ada syarat-syarat sah yang harus terpenuhi di dalam sebuah perjanjian sewa-menyewa. Syarat-syarat yang dimaksud ialah sebagai berikut :

1. Para pihak yang melakukan kesepakatan harus memiliki rasa saling sukarela

Di dalam perjanjian sewa-menyewa antara Priyoko dan Juhari telah memenuhi syarat sah yang pertama yakni tidak ada salah satu yang merasa terpaksa dalam menyepakati perjanjian ini. Mereka telah memiliki rasa saling sukarela untuk menyetujui perjanjian sewa-menyewa ini dalam keadaan sadar dan cakap hukum.

2. Semua hal tentang barang sewa harus jelas dan transparan

Di dalam perjanjian sewa-menyewa antara Priyoko dan Juhari telah merundingkan segala tentang objek sewa yakni masa sewa selama satu tahun dengan biaya sewa sebesar Rp.4.000.000,00. Mengenai biaya uang sewa, Juhari telah melakukan pelunasan di awal perjanjian. Selain itu para pihak juga telah mengetahui hak dan kewajiban masing-masing dalam perjanjian sewa-menyewa ini.

3. Barang sewa harus memiliki manfaat yang menurut syara' atau yang dibenarkan oleh Islam

Di dalam perjanjian sewa-menyewa antara Priyoko dan Juhari telah memenuhi syarat sah yang ketiga yaitu manfaat yang dimiliki oleh objek sewa telah sesuai dengan syara' yakni rumah tersebut bermanfaat sebagai tempat menaruh barang yang berkaitan dengan usaha jual beli kendaraan bermotor dan usaha toko milik Juhari.

B. Analisis KUH Perdata Terhadap Praktik Sewa-menyewa Rumah Antara Priyoko dan Juhari

Selain menurut hukum Islam, praktik sewa-menyewa rumah ini juga diatur di dalam KUH Perdata tepatnya pada Pasal 1559 yang menyatakan bahwa “Penyewa jika tidak diizinkan, tidak boleh menyalahgunakan barang yang disewanya atau melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan persetujuan sewa dan penggantian biaya, kerugian dan bunga sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak wajib menaati persetujuan ulang sewa itu. Dari pernyataan di dalam KUH Perdata Pasal 1559 tersebut dapat ditarik analisis bahwa melepaskan atau memindahtangankan sewa kepada orang lain hanya boleh dilakukan oleh penyewa jika di dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut diperbolehkan atau telah diketahui dan disetujui oleh pihak yang memberi sewa. Apabila pihak yang menyewa

melepaskan atau memindahtangankan hak sewanya kepada pihak lain dalam masa sewa maka pihak yang menyewakan dapat melakukan pembatalan perjanjian dan menuntut ganti rugi. Dan jika pihak yang menyewakan melakukan pembatalan perjanjian, maka perjanjian sewa-menyewa yang telah dilakukan oleh penyewa dan pihak ketiga juga akan batal demi hukum. Dalam kasus ini, Juhari yang terlibat di dalam praktik sewa-menyewa rumah tersebut telah melanggar klausul perjanjian nomor tujuh, yakni telah memindahtangankan hak sewanya kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari pihak yang memberi sewa, dan sikap yang dilakukan oleh Juhari merupakan sikap yang tidak dibenarkan. Hal tersebut diperkuat dengan Hukum Islam dan KUH Perdata Pasal 1559.

Pada KUH Perdata Pasal 1560 menyebutkan ada dua kewajiban utama penyewa yakni:

1. memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau jika tidak ada persetujuan mengenai hal itu, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan.

2. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.

Pada praktik sewa-menyewa rumah ini, Juhari tidak memenuhi salah satu kewajiban utama sebagai penyewa yakni mempergunakan objek sewa tidak seperti pada awal kesepakatan.

C. Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Sewa-menyewa Rumah

Antara Sujoto dan Yudi

Praktik sewa-menyewa antara Sujoto dan Yudi merupakan jenis ijarah bil manfaat dimana yang diambil adalah manfaat dari suatu objek sewa. Di dalam praktik sewa-menyewa tentunya harus memperhatikan rukun dan syarat 'akad ijarah. Berikut analisis menurut Hukum Islam terhadap praktik sewa-menyewa rumah antara Sujoto dan Yudi :

1. Para Pihak

Mengenai rukun pertama ini, para pihak merupakan orang yang melakukan perjanjian. Dalam hal ini, para pihak yang dimaksud dalam praktik sewa-menyewa ini adalah Sujoto sebagai pemilik rumah atau pemberi sewa dan Yudi sebagai penyewa. Adapun kriteria para pihak yang harus dipenuhi ialah cakap hukum. Cakap hukum yang dimaksud adalah telah genap berumur dua puluh satu tahun, berakal, dan dapat membedakan hal baik dan hal buruk. Dengan demikian, para pihak yakni Sujoto dan Yudi telah memenuhi kriteria cakap hukum.

2. Objek Sewa

Adapun objek sewa di dalam praktik sewa-menyewa antara Sujoto dan Yudi adalah rumah. Rumah tersebut merupakan sah kepemilikan atas nama Sujoto. Selain itu, objek sewa dalam praktik sewa-menyewa ini juga merupakan benda tak bergerak yang dihalalkan oleh hukum Islam untuk disewakan. Objek sewa tersebut juga merupakan benda

yang dapat diambil manfaatnya secara jelas dan transparan. Jadi di dalam praktik sewa-menyewa ini telah memenuhi rukun ini.

3. Manfaat

Manfaat dari objek sewa dalam perjanjian sewa-menyewa antara Sujoto dan Yudi dapat diserahkan secara langsung kepada penyewa beserta kegunaannya yakni digunakan sebagai tempat tinggal dan objek sewa tersebut merupakan benda yang *kekal'ain* (zat)nya sampai waktu yang telah disepakati. Selain itu, manfaat dari objek sewa ini merupakan manfaat yang dihalalkan untuk diambil menurut syariat Islam.

4. 'Akad

Pada praktik sewa-menyewa yang kedua, yakni antara Sujoto dan Yudi. Di dalam praktik tersebut, sikap Yudi menyebabkan 'akad ijarah menjadi rusak dikarenakan ia telah mengingkari ijab qabul yang telah disepakati di awal perjanjian. Peningkaran yang dilakukan Yudi yakni adanya perubahan bentuk atau susunan rumah sewa yang dilakukan oleh Yudi tanpa seijin dari Sujoto. Selain itu, tindakan Yudi juga menimbulkan kerugian bagi Sujoto.

5. Ujrah atau Upah

Di dalam praktik sewa-menyewa rumah antara Sujoto dan Yudi telah memenuhi rukun yang kelima ini yakni para pihak telah mengetahui dan menyetujui mengenai jumlah pembayaran uang sewa untuk

pengganti pengambilan manfaat dari objek sewa. Yudi juga telah melunasi upah sewa yang telah disepakati bersama.

Setelah membahas mengenai rukun di dalam praktik sewa-menyewa rumah antara Sujoto dan Yudi, ada syarat-syarat yang harus dipenuhi di dalam sebuah praktik sewa-menyewa agar sah. Adapun syarat-syarat yang dimaksud adalah sebagai berikut :

1. Para pihak yang melakukan perjanjian harus memiliki rasa saling sukarela

Di dalam perjanjian sewa-menyewa yang terjadi antara Sujoto dan Yudi telah memenuhi syarat yang pertama ini yakni kedua belah pihak tidak ada yang terpaksa atau dipaksa untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa ini. Mereka telah memiliki rasa saling sukarela dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa ini dengan sadar dan cakap hukum.

2. Semua hal tentang barang sewa harus jelas dan transparan

Di dalam perjanjian sewa-menyewa rumah antara Sujoto dan Yudi telah memenuhi syarat yang kedua ini. Di awal kesepakatan, mereka telah membahas semua tentang objek sewa dengan jelas dan transparan yakni mengenai biaya sewa sebesar Rp.5.500.000,00 dengan masa sewa satu tahun. Yudi telah melunasi biaya sewa di awal perjanjian. Para pihak juga telah mengetahui hak dan kewajiban masing-masing di dalam perjanjian sewa-menyewa ini.

3. Barang sewa harus memiliki manfaat yang menurut syara' atau yang dibenarkan oleh syariat Islam

Di dalam perjanjian sewa-menyewa antara Sujoto dan Yudi telah memenuhi syarat yang ketiga ini yakni barang sewa telah memiliki manfaat yang dihalalkan menurut syariat Islam yakni sebagai tempat tinggal Yudi beserta keluarganya.

D. Analisis KUH Perdata Terhadap Praktik Sewa-menyewa Rumah Antara Sujoto dan Yudi

Selain menurut hukum Islam, praktik sewa-menyewa antara Sujoto dan Yudi juga telah diatur di dalam KUH Perdata Pasal 1554, yang berbunyi bahwa “Pihak yang menyewakan tidak diperkenankan selama waktu sewa, mengubah bentuk atau susunan barang yang disewakan”. Dari bunyi pasal tersebut, sudah terbukti pihak penyewa yakni Yudi telah melanggar pasal tersebut. Selain itu, Yudi juga telah melakukan wanprestasi atau melanggar klausul yang ada di surat perjanjian sewa-menyewa yang telah disepakati bersama dengan cara merubah bentuk objek sewa yang awalnya rumah saja lalu dirubah menjadi sebuah rumah dan toko. Pelanggaran yang dilakukan oleh Yudi juga dapat berakibat batalnya perjanjian. Dalam kasus ini, pihak pertama diperbolehkan meminta pembatalan sewa, hal ini disebutkan di dalam Pasal 1561 KUH Perdata yang berbunyi “jika penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari yang menjadi tujuannya, atau untuk suatu keperluan yang dapat menimbulkan suatu kerugian bagi pihak yang

menyewakan maka pihak ini, menurut keadaan dapat meminta pembatalan sewa”. Dalam praktik sewa-menyewa ini, di awal perjanjian penyewaan rumah digunakan untuk rumah hunian saja, namun Yudi menggunakan objek sewa tersebut sebagai rumah hunian dan usaha.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB V PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian di lapangan tentang analisis hukum Islam tentang sewa-menyewa atau ijarah di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo dan analisis KUH Perdata tentang sewa-menyewa di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo, maka dapat ditarik kesimpulan yakni sebagai berikut :

A. Kesimpulan

1. Dua model kasus praktik sewa-menyewa rumah di Desa Junwangi Kecamatan Krian Kabupaten Sidoarjo yakni :
 - a. Priyoko dan Juhari melakukan perjanjian sewa-menyewa rumah di atas perjanjian tertulis yang berisi beberapa klausul. Namun, dalam masa sewa masih berjalan, Juhari telah memindahtangankan hak sewanya kepada Bagus tanpa sepengetahuan dan seijin pihak pertama. Hal tersebut telah melanggar klausul di dalam perjanjian sewa-menyewa yang telah disepakati bersama.
 - b. Sujoto dan Yudi melakukan perjanjian sewa-menyewa rumah. Yudi telah melanggar klausul yang ada di dalam perjanjian sewa-menyewa yang telah disepakati bersama dengan cara merubah bentuk bangunan objek sewa tanpa sepengetahuan Sujoto. Perubahan yang dilakukan ialah merubah objek sewa

yang awalnya hanya berbentuk rumah dan diubah menjadi bentuk rumah dan toko.

2. Berdasarkan Hukum Islam, kasus pertama tidak sah dikarenakan telah melanggar rukun 'akad dimana Juhari telah memindahkan hak sewanya kepada Bagus tanpa sepengetahuan dan seijin dari Priyoko. Sedangkan kasus kedua juga tidak sah dikarenakan telah melanggar rukun 'akad dimana Yudi telah mengubah bentuk bangunan objek sewa dan menggunakan objek sewa untuk keperluan lain selain di kesepakatan bersama dan menimbulkan kerugian bagi Sujoto.
3. Berdasarkan analisis KUH Perdata, pada kasus pertama, menurut KUH Perdata pasal 1559 Juhari telah melanggar perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yakni melanggar klausul perjanjian nomor tujuh dimana Juhari telah memindahkan hak sewanya dengan menyewakan ulang objek sewa kepada Bagus tanpa sepengetahuan dari Priyoko. Selain itu, Juhari juga telah melanggar Pasal 1560 dimana di dalam pasal tersebut disebutkan bahwa kewajiban utama penyewa adalah menggunakan barang sewa sesuai dengan tujuan barang itu menurut kesepakatan. Pada kasus kedua, menurut KUH Perdata pasal 1554 dan 1561, Yudi telah melanggar kesepakatan bersama yakni telah merubah bentuk bangunan dari objek sewa dan menggunakan objek sewa di luar keperluan yang telah disepakati bersama di awal kesepakatan dan menimbulkan kerugian bagi Sujoto.

B. Saran

Selain dapat ditarik kesimpulan, adapun saran yang dapat diambil dari beberapa kasus yang telah dipaparkan di atas yakni sebagai berikut:

1. Bagi pemilik rumah hendaklah lebih bersikap teliti dalam membuat surat perjanjian supaya tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan yakni perlu disebutkan sanksi jika melanggar perjanjian yang telah disepakati bersama.
2. Bagi pemilik rumah hendaknya lebih teratur mengontrol rumahnya yang disewakan.
3. Bagi pihak penyewa hendaknya bersikap jujur dan tidak mementingkan kepentingan pribadi dengan tidak melakukan hal yang telah dilarang di dalam surat perjanjian dikarenakan perjanjian tersebut sudah disepakati oleh para pihak di awal kesepakatan.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

- Afifah, Nur. *Bentuk-Bentuk Muamalah dalam Islam*. Semarang: Aneka Ilmu, 2009.
- Agustinova, Danu Eko. *Memahami Metode Penelitian Kualitatif Teori &Praktik*. Yogyakarta: Calpulis, 2015.
- Aysi, Nur Vaizatul. *Analisis Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Praktik Sewa Menyewa Jasa di UD Mebel Citra*. Skripsi-UIN Sunan Ampel. Surabaya, 2022.
- Anggito, Aibi dan Johan Setiawan. *Metodologi Penulisan Kualitatif*. Sukabumi:CV Jejak, 2018.
- Anggota IKAPI. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek*. Bandung:Fokus Media, 2014.
- Asy-Syafi'i, Syekh Muhammad bin Qasim. *Fath al-Qarib*. terj. Imran Abu Umar. Jilid I. Surabaya:Menara Kudus, 1992.
- Ghazali, Abdul Rohman, Ghufroon Ihsan, dan Sapiudin Shidiq. *Fiqh Muamalah*. Jakarta:Kencana Premada Media Group, 2010.
- Haroen, Nasrun.. *Fiqh Muamalah*. Jakarta:Gaya Media Pratama, 2000.
- Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Hasan, Akhmad Farroh. *Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer*. Malang:UIN-Maliki Malang Press, 2018.
- Mardani. *Hukum Perikatan Syariah Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Noor, Juliansyah. *Metodologi Penelitian:Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*. Jakarta: Prenada Media, 2011.

- Noor Rachmat dan M Chudlori Umar. *Pengertian, Asas-asas, dan Perkembangan Hukum Islam*. (T.tp.), (t.p.), (t.t).
- PPHIMM. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta:Kencana. 2009.
- Puspitasari, Diyan. *Tinjauan Hukum Islam Tentang Sistem Pembayaran Perpanjangan Sewa Kos Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di Rumah Kos Graha Putri Nagoya Kec. Sukarame Bandar Lampung)*. Skripsi-UIN Raden Intan Lampung, 2019.
- Ramadhanti, Disainda Putri. *Analisis Teori Darurah Terhadap Praktik Jual Beli Organ Kalong untuk Pengobatan di Jalan Gubeng Klingsingan Surabaya*,. Skripsi-UIN Sunan Ampel Surabaya, 2020.
- Ristiano, Raka. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Perjanjian Sewa-menyewa Motor (Studi Kasus di Anugerah Rental Motor Yogyakarta)*. Skripsi-UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2017.
- Sa'idah, Inayatur Rohmah. *Sewa-menyewa Sawah Dengan Sistem Bayar Musim Panen Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) (Studi di Desa Latek Kecamatan Sekaran Kabupaten Lamongan)*. Skripsi-UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2019.
- Siswanto, Victorianus Aries. *Strategi dan Langkah-Langkah Penelitian*. Yogyakarta:Graha Ilmu, 2012.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Syariah: Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*. Jakarta:Prenada media Group, 2014.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung:Alfabeta, 2019.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2019.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta:RajaGrafindo Persada, 2016.

Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Hukum. *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2017.

Q.S. al- Baqarah: 233.

Q.S. an-Nisa: 29.

Yazid, Muhammad. *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam*. Surabaya: Imtiyaz, 2017.

Yazid, Muhammad. *Ekonomi Islam*. Surabaya: Imtiyaz, 2017.

Internet

Fadlun Maros, “Penelitian Lapangan (Field Research) Pada Metode Kualitatif”, dalam PENELITIAN LAPANGAN (FIELD RESEARCH) PADA METODE KUALITATIF | Fadlun Maros - Academia.edu, diakses pada 13 September 2021.

Aplikasi

Bukhari. Kitab al-ijarah (sewa-menyewa dan jasa). Bab pendapatan tukang bekam. Ensiklopedi Kitab 9 Imam Hadits. nomor 2117.

Ibnu Majah. Kitab hukum-hukum. Bab balasan bagi penyewa. Ensiklopedi Kitab 9 Imam Hadits, nomor 2434.