

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Saat ini praktik sewa rumah merupakan salah satu bentuk transaksi properti yang umum di masyarakat. Dalam praktiknya pemilik sewa rumah memberikan hak guna pakai kepada penyewa rumah. Sehingga sering kali kita temui di lingkungan masyarakat yang melakukan perjanjian pada praktik sewa-menyewa rumah hanya secara akad lisan dalam transaksinya. Hal itu dikarenakan lebih mudah dan praktis, akan tetapi mereka belum memahami lebih dalam mengenai pentingnya perjanjian/kesepakatan yang dibuat secara tertulis yang sah menurut undang-undang hukum perjanjian yang dapat menjadi pembuktian kuat secara hukum ketika terjadinya persengketaan dalam perjanjian praktik sewa menyewa rumah.¹

Dalam konteks Hukum Ekonomi Syariah adanya hukum yang mengatur hubungan manusia dengan sesama manusia berupa perjanjian atau kontrak, baik secara lisan ataupun tertulis, yang berkaitan dengan hubungan manusia dengan objek atau benda-benda ekonomi dan berkaitan dengan ketentuan hukum terhadap benda-benda yang menjadi objek kegiatan ekonomi tersebut.²

Dengan adanya kontrak tertulis dalam praktik sewa-menyewa rumah dapat lebih jelas bukti sahnya perjanjian/kesepakatan dalam hukum. Hal itu tidak dapat

¹Lukman Santoso AZ, *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangan* (Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, 2019), 7.

²Febri Winaldi, *Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Akad Sewa Rumah Toko Sistem Pesanan* (Studi Kasus Di Desa Kasui Kecamatan Kasui Kabupaten Way Kanan), Skripsi: UIN Raden Intan Lampung, 2022, 1.

dipandang sebelah mata namun seharusnya menjadi hal yang penting dilakukan untuk mengantisipasi agar tidak akan timbul masalah yang lebih besar serta dapat memiliki tanggung jawab dalam pihak-pihak yang terkait dalam kesepakatan perjanjian. Jika tidak adanya hukum tertulis, maka jika ada dilema yang menimbulkan kerugian sepihak, tidak bisa masuk dalam arena sah. Tanpa pembuktian suatu undang-undang akan sulit berjalan.³

Di Dusun Sembung Desa Teja Timur pemilik sewa rumah yang memiliki potensi dalam usaha menyewakan rumahnya yang memberikan hak guna pakai kepada penyewa serta diberikan fasilitas yang baik dan perawatan yang baik agar dapat menarik seseorang untuk berminat menyewa.⁴

Hal itu dapat menjadi peluang bisnis yang baik untuk pemilik sewa rumah namun dalam praktik sewa-menyewa rumah yang dibuat oleh pemilik rumah di Dusun Sembung Desa Teja Timur hanya dengan akad secara lisan tanpa tertulis, maka dari itu jika akad tersebut hanya secara lisan para pihak akan sulit apabila suatu saat diperlukan pembuktian atas perjanjian yang dibuat lisan tersebut dalam hal jika terjadi wanprestasi.⁵ Adanya akad secara tertulis pada sewa menyewa normalnya memang biasa dilakukan di masyarakat yang lebih modern atau yang rata rata di kota besar, yang biasa berkaitan dengan bisnis yang hubungan

³Oki Yunice, Andreas Andrie Djatmiko, Ajar Dirgantoro, Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Tanpa Dasar Perjanjian Tertulis Ditinjau Pasal 1320 Jo Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Jurnal Yustitiabelen*, Vol. 9, No. 2, (2023), 121.

⁴Data yang diperoleh dari hasil observasi pada tanggal 11 April 2024.

⁵Sabrina Wini Nurlita, Pelaksanaan Perjanjian Lisan dalam Praktek Sewa Menyewa Rumah Menurut Hukum Positif Indonesia Di Desa Jati Sidoarjo, *Jurnal Syntax Transformation*, Vol. 2, No. 5, (2021), 671

hukumnya lebih kompleks, dan biasanya menggunakan akta otentik ataupun akta di bawah tangan, serta menggunakan judul perjanjian, Akan tetapi hal ini seharusnya dapat diterapkan di beberapa tempat yang memang sangat rawan terjadinya perselisihan dikarenakan kesepakatan antara pemilik rumah dan penyewa hanya secara lisan. Namun di dalam berakad baik secara lisan ataupun tertulis harus melaksanakan hak dan kewajiban-kewajiban dalam perikatan yang dilahirkan, baik itu untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Apabila terdapat kewajiban yang dilanggar maka pihak yang melanggar kewajiban disebut wanprestasi, yang berarti tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian.⁶ Jika terjadi wanprestasi maka pihak yang mendapat kerugian memiliki hak untuk menuntut ganti rugi kepada pihak yang telah melakukan wanprestasi.⁷

Sewa rumah di Dusun Sembung Desa Teja Timur rata-rata memakai sistem sewa pertahun yang dipatok dengan harga sewanya 6 juta –14 juta dalam satu tahun serta pemilik sewa juga memberikan fasilitas baik dalam kondisi dan perawatan fisik rumah. Namun sebelum disewakan kepada orang lain ada beberapa perjanjian/kesepakatan yang dibuat sebelum terjadinya kata sepakat, yang dimana segala kerusakan dan resiko kerusakan yang terjadi pada masa sewa rumah harus menjadi tanggung jawab penyewa. Hal tersebut menjadi kebiasaan dan sebagai cara

⁶Aries, Albert, “Tentang Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis”, <https://mavinlawf.com/blog-details/pembuktian-perjanjian-lisan-dalam-hukum-acara-perdata>, Di akses pada tanggal 19 Maret 2020.

⁷Nanda Divabuena Purba , Jelita Safitri Ananda, Gesang Khalis I, ”Meninjau Perjanjian Sewa Menyewa Lisan Berdasarkan Hukum Wanprestasi Dalam Perikatan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1093 K/PDT/2016)”, *Jurnal Of Social Science Research* Volume 3, no. No. 6 (Agustus 2024), 4.

pemilik rumah dalam menyewakan rumah miliknya agar tetap terjaga baik dan tidak mengalami kerugian jika ada kerusakan besar, serta penyewa dapat memiliki tanggung jawab dalam hal di berikan kepercayaan dalam hak guna sewa rumah.⁸

Penting adanya asas itikad baik yang selalu dianggap ada dalam suatu perjanjian meskipun tidak dinyatakan secara tegas. Ketentuan yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, bahwasannya perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik dengan memperhatikan dan berpegang pada kaidah kepatutan dan kesusilaan, Hal Ini adalah tujuan dari adanya perjanjian serta harus memenuhi hak dan kewajiban masing-masing antara pemilik rumah dan penyewa. Sedangkan dalam kejadian tersebut salah satu pihak tidak melaksanakannya perjanjian dan kewajibannya dengan baik. Salah satu pihak ada yang merasa dirugikan dan menuntut dari pihak tersebut untuk bertanggung jawab penuh walaupun hanya akad secara lisan.⁹

Berdasarkan latar belakang diatas peneliti tertarik untuk mengkaji dan melakukan penelitian bagaimana praktik sewa menyewa rumah ini dan apakah praktik sewa-menyewa rumah ini sesuai dengan Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dengan judul penelitian **“Praktik Sewa-Menyewa Rumah di Dusun Sembung Desa Teja Timur, Kecamatan Pamekasan, Kabupaten Pamekasan Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”**

⁸Achmad Irwan Hamzani, *Hukum Islam Dalam Sistem Hukum Di Indonesia* (Jakarta: Kencana Predana Media Group, 2020), 13.

⁹Ach. Ghirda Fahana, Penggunaan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa menyewa yang ditinjau dari pasal 1338 KUHP, *Jurnal Ilmu Hukum* , Vol. 1, No. 2 (2024), 1-5.

B. Fokus Penelitian

Berdasarkan konteks penelitian yang tertera diatas, maka fokus penelitian yang dirumuskan oleh peneliti adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik sewa-menyewa rumah di Dusun Sembung Desa Teja Timur, Kecamatan Pamekasan, Kabupaten Pamekasan?
2. Bagaimana perspektif Hukum Ekonomi Syariah pada praktik sewa-menyewa rumah di Dusun Sembung Desa Teja Timur, Kecamatan Pamekasan, Kabupaten Pamekasan?

C. Tujuan Penelitian

Dari permasalahan tersebut, yang menjadi tujuan dari penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik sewa menyewa rumah di Dusun Sembung Desa Teja Timur, Kecamatan Pamekasan, Kabupaten Pamekasan.
2. Untuk mengetahui bagaimana Perspektif Hukum Ekonomi Syariah pada Praktik Sewa-Menyewa Rumah di Dusun Sembung Desa Teja Timur, Kecamatan Pamekasan, Kabupaten Pamekasan.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mempunyai nilai manfaat atau kegunaan dari beberapa kalangan yang diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Untuk menjadi bahan ajar tambahan mengenai mengenai praktik sewa menyewa rumah dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah, tentang bagaimana

akad yang terjadi dalam praktiknya tersebut, serta dapat menjadi bahan kajian lebih lanjut untuk di teliti lebih jelas dasar hukumnya.

2. Bagi peneliti

Untuk mengetahui fenomena yang terjadi di dalam akad sewa-menyewa rumah di Dusun Sembung Desa Teja Timur, Kecamatan Pamekasan, Kabupaten Pamekasan yang dimana dalam praktik sewa menyewa ini penting dilakukan akad secara tertulis/kontrak. Tentunya hal ini akan menjadi pengetahuan yang baru bagi peneliti sehingga mengetahui lebih dalam pentingnya akad secara tertulis dalam praktik sewa-menyewa rumah yang berada di Dusun Sembung Desa Teja Timur.

3. Bagi pembaca

Untuk menjadi referensi bacaan mengenai Perspektif Hukum Ekonomi Syariah pada praktik sewa menyewa rumah dan pembaca mengetahui dengan jelas serta tidak salah memberikan pandangan bahwa dalam adanya akad dan perjanjian secara tertulis pada praktik sewa menyewa rumah tentu menjadi hal penting dilakukan untuk mengantisipasi jika adanya wanprestasi dalam perjanjian yang dibuat bersama. Penelitian ini ditujukan kepada masyarakat untuk belajar dan mengetahui mengenai ilmu hukum dan praktik seperti apa yang harus diterapkan dalam sewa menyewa pada penelitian tersebut.

E. Definisi Operasional

Definisi operasional pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Sewa Menyewa (*Ijarah*)

Sewa Menyewa dalam praktiknya adalah Ijarah. Ijarah adalah akad untuk memanfaatkan jasa, baik jasa atas barang atau jasa atas tenaga kerja. Bila digunakan untuk mendapatkan manfaat barang, maka disebut sewa menyewa. Sedangkan jika digunakan untuk mendapatkan manfaat tenaga kerja, maka disebut upah-mengupah.

2. Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

Hukum Ekonomi Syariah adalah ilmu yang mempelajari aktivitas atau perilaku terhadap manusia secara aktual dan empirikal, baik dalam produksi, distribusi, maupun konsumsi berdasarkan syariat Islam yang bersumber dari *Al-qur'an* dan *As-sunnah* serta *Ijma'* para ulama dengan tujuan untuk mencapai kebahagiaan dunia dan akhirat. Serta dalam segala bentuk transaksi perekonomiannya dilandasi oleh hukum sesuai syariat islam.¹⁰

¹⁰Nita Saharani, Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap Praktik Ijarah (Sewa Menyewa Tanha Di Desa Bumi Nabung Baru Kecamatan Bumi Nabung Kabupaten Lampung Tengah), *Skripsi*, (Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung, 2018), 33.