

BAB IV

PAPARAN DATA, TEMUAN PENELITIAN, DAN PEMBAHASAN

A. Paparan Data

1. Praktik Sewa Menyewa Rumah Di Dusun Sembung Desa Teja Timur, Kecamatan Pamekasan, Kabupaten Pamekasan

Dusun Sembung adalah dusun yang berada di Desa Teja Timur. Dalam sebuah desa ada kegiatan berekonomi untuk kelangsungan hidup yang lebih baik, misalkan dalam bermasyarakat perlu terjadinya hubungan antar sosial dalam berkegiatan ekonomi di masyarakat tentu akan ada terjadinya muamalah yaitu sewa menyewa yang dimana menyerahkan manfaat benda kepada orang lain dengan imbalan pembayaran.

Sewa menyewa dalam akad Ijarah merupakan salah satu hukum islam yang termasuk muamalah, yaitu mengatur hubungan antara orang-orang yang memiliki manfaat untuk menghindari masyarakat dari riba, mendapatkan keuntungan dunia dan akhirat, memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan hidup. Pada sewa menyewa, pemilik sewa rumah hanya menyerahkan hak pakai dan bukan hak dimiliki kepada penyewa rumah serta pemilik sewa rumah mendapat ganti hasil dari barang yang di sewakan sesuai dengan kesepakatan perjanjian yang di buat pada saat akad sewa rumah terjadi di awal, baik secara lisan maupun tertulis.

Perjanjian sewa menyewa yang di lakukan dengan akad secara lisan yang terjadi di Dusun Sembung Desa Teja Timur sering terjadinya kontroversi dikarenakan pada kesepakatan yang di buat tidak sesuai dan

tidak di terapkan/ingkar, hal itu menjadi kerugian untuk salah satu pihak dan salah satunya kebanyakan adalah pihak pemilik rumah.⁷³ Maka dari itu bagi masyarakat akan lebih baik apabila membuat suatu perjanjian khususnya perjanjian sewa menyewa bisa secara tertulis dibandingkan secara lisan, karena perjanjian sewa menyewa lisan kekuatan pembuktiannya sangat lemah jika terjadi penyangkalan dan tidak didukung dengan alat bukti lainnya. Kelemahan ini dapat menimbulkan kerugian terhadap jaminan kepastian hukum serta perlindungan hukum yang seharusnya didapatkan.

Apabila perjanjian dibuat tertulis maka meskipun dibuat di bawah tangan setidaknya sebagai alat bukti tertulis masih bisa dijadikan dasar pertimbangan hakim untuk memutuskan suatu perkara, dan akan lebih baik lagi apabila perjanjian dibuat dengan akta autentik agar kekuatan pembuktiannya sempurna dan para pihak yang sudah terikat dengan suatu perjanjian maka isi perjanjian tersebut harus dihormati dan selalu memperhatikan hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan, karena jangan sampai harus menanggung ganti rugi apabila tidak melaksanakan hak dan kewajiban yang timbulkan oleh salah satu pihak dalam kesepakatan baik pemilik rumah dan penyewa.

Terkait hasil wawancara pada penelitian ini dalam praktik sewa menyewa rumah di Dusun Sembung Desa Teja Timur yang dalam akadnya hanya dilakukan secara lisan. Berikut ada beberapa informan yakni, ibu

⁷³Observasi Secara Lansung Sewa Rumah Di Dusun Sembung Desa Teja Timur, 27 Agustus 2024.

Ummu selaku pemilik rumah yang berada di Dusun Sembung Desa Teja Timur yang mengatakan bahwa:⁷⁴

“Untuk harga sewa rumah pertahun rumah ini seharga 10.000.000, dan pada praktik sistem pembayarannya harus di lakukan pada kesepakatan awal dengan tunai. Saya juga menyertakan kesepakatan mengenai pemeliharaan rumah dalam masa sewa rumah saya dilakukan dengan secara ucapan”

Berdasarkan pernyataan ibu Ummu tersebut, telah menerapkan harga pada sewa rumah miliknya dan pembayaran atau transaksinya secara langsung tanpa perantara orang lain dan ketika akan dilakukan pembayaran atau berakad pemilik rumah ibu Ummu membuat kesepakatan/perjanjian untuk masa sewa rumahnya. Setelah penyewa bersedia untuk menyetui beberapa perjanjian yang di buat di awal sewa bahwasannya penyewa rumah dapat melakukan pemeliharaan rumah secara baik dan sesuai semula pada awal di sewanya rumah tanpa melakukan perusakan fisik rumah, pengalihan hak milik serta pembayaran tepat waktu. Penyewa setuju dengan kesepakatan yang di berikan ibu Ummu.

Namun, Ibu Ummu mendapatkan keluhan mengenai sewa rumah miliknya yang dimana beliau mengatakan:

“Penyewa rumah milik saya tidak bertanggung jawab dan mengingkari kesepakatan/perjanjian yang di buat di awal sewa rumah. Saya merasa sangat di rugikan karena di setiap masa sewa rumah berakhir penyewa rumah pergi begitu saja dan membuat keadaan fisik rumah rusak parah dengan melakukan perusakan pada toilet, dinding rumah serta lampu bagian dari fasilitas rumah saya”

⁷⁴Ummu, Wawancara Secara Langsung Pemilik Rumah, (Dusun Sembung Desa Teja Timur, 27 Agustus 2024).

Berdasarkan keterangan ibu Ummu penyewanya tidak memiliki rasa tanggung jawab terhadap rumah yang di tempatinya dan ibu Ummu harus mengeluarkan biaya cukup banyak untuk merenovasi ulang secara terus menerus. Hal itu tentu tidak menguntungkan untuk usaha beliau. Ibu Ummu tidak bisa berbuat banyak untuk meminta pertanggung jawaban karena penyewa rumah sering tidak mengakui bahwa pernah adanya kesepakatan untuk pemeliharaan pada masa sewa. Ibu Ummu juga memaksa agar penyewa harus dapat bertanggung jawab atas rumah sewanya walaupun kesepakatan yang dibuat secara lisan.

Selain itu peneliti juga mewawancarai dari sudut pandang salah satu penyewa rumah milik ibu ummu yang berada di Dusun Sembung Desa Teja Timur yakni, ibu Samsiah yang menjelaskan bahwa:⁷⁵

“Saya melakukan pembayaran kepada pemilik rumah di awal saya ingin menempati rumah dengan tunai dan setuju dengan adanya perjanjian secara lisan antara saya dengan pemilik rumah. Namun permasalahan yang terjadi pada masa sewa saya yaitu pada bagian fisik rumah. Menurut saya itu hal yang wajar karena rumah disewakan untuk di tempati jika ada kerusakan tanpa sebab atau bukan berasal dari saya hal itu tentu bukan kesalahan saya kecuali memang saya sengaja dan bentuk tanggung jawab saya.”

Berdasarkan keterangan yang di berikan Ibu Samsiah bahwasannya beliau sudah melakukan sesuai dengan kesepakatan awal namun beliau mengatakan bahwa ketika fisik rumah bisa rusak itu adalah hal wajar karenakan rumah sewa untuk disewakan dan belum tentu kerusakan karena perbuatan Ibu Samsiah namun karena memang kondisi rumah atau hal

⁷⁵Samsiah, Wawancara Secara Langsung Penyewa, (Dusun Sembung Desa Teja Timur, 27 Agustus 2024).

penyebab lainnya yang belum tentu pemilik rumah mengetahui langsung perbuatan yang di sengaja.

Selain itu peneliti juga melakukan wawancara kepada pihak lain agar data yang di peroleh peneliti lebih kuat lagi dalam fakta yang berada di Dusun Sembung Desa Teja Timur. Yaitu pihak pemilik rumah B (sebelah barat) yang berada juga di Dusun Sembung Desa Teja Timur yakni, Ibu Jannah menjelaskan bahwa:⁷⁶

“Saya sering menyewakan rumah milik saya yang berada sebelah barat di Desa Teja Timur yang dimana beliau menyewakan untuk pembayaran secara bulanan dengan harga 6.000.000/pertahun. Pada umumnya sewa rumah yang berada di Dusun Sembung Desa Teja Timur memang hanya secara ucapan/lisan jadi saya menyamakan dengan keadaan disini agar lebih mudah”.

Ibu Jannah juga memberikan penjelasan secara singkat bahwasannya mengenai permasalahan yang ada di masa sewa rumah miliknya yaitu:

“Sejujurnya pada masa sewa ini saya juga menyesal menerapkan sewa rumah milik saya tanpa adanya tertulis dan hanya secara ucapan jika saya tau keadaan yang saya dapatkan sering mendapat penyewa rumah yang tidak baik dan tidak bertanggung jawab karena salah satu penyewa saya kaum anak-anak muda bukan orang-orang rumah tangga jadi pasti sudah tau kalau anak muda rata rata dari perbuatan dan saat menempati rumah terkadang kebanyakan yang lalai”

Berdasarkan keterangan Ibu Jannah anak muda banyak yang kurang memperhatikan tempat tinggal secara baik dan terkadang dengan sewa rumah ini tentu memiliki kebebasan beda lagi dengan kos yang ada penanggung jawab. Jadi cukup membuat pemilik rumah merasa rugi dalam

⁷⁶Jannah, Wawancara Secara Langsung Pemilik Rumah, (Dusun Sembung Desa Teja Timur, 27 Agustus 2024).

hal ini tidak adanya tanggung jawab pada rumah miliknya. Setelah bulan berikutnya masa sewa telah habis penyewa telah membayar uang sewa milik Ibu Jannah, setelah peringatan/teguran dalam jangka waktu 5 hari berlalu di tempat ini pergi tanpa kabar atau pemberitahuan kepada pemilik rumah tanpa alasan apapun dan saat Ibu Jannah mengecek rumah sudah dalam keadaan rumah berantakan, fasilitas dan kondisi rumah juga rusak serta banyak fasilitas rumah sewa saya hilang beliau mau meminta pertanggung jawaban bagaimana sedangkan walaupun melapor ke pihak yang berwajib pun beliau tidak memiliki bukti adanya sewa menyewa karena hanya secara lisan tanpa bukti fisik.

Peneliti juga mewawancari secara langsung pihak pemilik rumah ke 3 yang berada di Dusun Sembung Desa Teja Timur yang senada dengan pemilik rumah lainnya yang akadnya hanya secara lisan yakni, Ibu Kartika berikut penjelasan beliau mengenai sewa rumah miliknya yaitu:⁷⁷

“Rumah sewa milik saya di sewakan seharga pada umumnya yaitu 5.000.000 pertahun dan harga itu paling murah dengan tempat yang bagus disini namun karena saya tidak ingin terlalu ribet dalam hal sewa rumah saya jadi hanya secara lisan. Selain itu saya juga memberitahukan di awal bahwa disini dekat dengan sungai jadi terkadang ada banjir namun saat musim hujan yang terus menerus. Penyewa setuju saya tentu akan mempermudah”

Berdasarkan keterangan Ibu Kartika beliau sudah memberikan kesepakatan di awal mengenai tentang rumah dan hal lainnya jadi penyewa jika setuju beliau akan lebih mempermudah dan penyewa juga mengajukan

⁷⁷Kartika, Wawancara secara Langsung Pemilik Rumah, (Dusun Sembung Desa Teja Timur, 27 Agustus 2024).

kesepakatan kepada pemilik rumah bahwasannya jika ada banjir lalu rumah rusak penyewa tidak wajib memperbaikinya. Awalnya pemilik rumah setuju saja. Namun jika terjadi kerusakan karena di sengaja untuk dirusak maka penyewa harus tetap bertanggung jawab. Ibu Kartika mengatakan bahwa:

“Selama rumah sudah disewakan dan di tempati penyewa rumah saya tiba tiba ada beberapa kejadian pada fisik rumah yang rusak seperti pintu rumah dan kamar mandi yang bocor maka dari itu bukan bagian yang terjadi karena banjir jadi saya meminta tanggung jawab kepada penyewa rumah saya namun ternyata mereka pergi begitu saja tanpa ditempati lagi dan membiarkan bangunan rumah sewa saya kosong dalam waktu 1 bulan sebelum masa sewanya telah habis dan setelah itu seterusnya mereka tanpa kabar.”

Keterangan yang di berikan Ibu Kartika mengatakan bahwa penyewa telah lalai dari kesepakatan yang sudah di sepakati bersama tanpa adanya rasa tanggung jawab dan disini Ibu Kartika yang merasa paling dirugikan dan ingin tetap meminta pertanggung jawaban kepada penyewa namun penyewa tidak bisa dihubungi. Walaupun secara lisan Ibu Kartika mengatakan bahwa tentu harus tetap bertanggung jawab sebagai penyewa rumah yaitu Bapak inisial “W”.

Adapun pihak lain pemilik rumah ke 4 yang berada di Desa Teja Timur dan peneliti melakukan wawancara secara langsung ke tempat penelitian tersebut yaitu pihak pemilik rumah Ibu Halimatus yang memberikan keterangan sebagai berikut:⁷⁸

“Transaksi pembayaran rumah sewa saya secara tunai dengan harga yang sudah saya terapkan seharga 15.000.000 untuk pertahun terlihat mahal dikarenakan sepadan dengan rumah sewa milik saya dari segi fisik dan fasilitas serta tempat yang strategis dan ini di lakukan dengan lisan antara

⁷⁸Halimatus, Wawancara Secara Langsung Pemilik Rumah, (Dusun Sembung Desa Teja Timur, 30 Agustus 2024).

saya dan penyewa rumah ini setelah sama sama deal dan sepakat dengan ijab dan qabul secara lisan. Saya menyerahkan kunci rumah saya kepada penyewa rumah agar dapat menampati setelah pembayaran di lakukan.”

Berdasarkan keterangan yang diberikan beliau juga memperjelas bagaimana kesepakatan yang akan dibuat sebelum masa sewa berlangsung jika penyewa setuju maka sama sama bersepakat dan bersifat mengikat dalam perjanjian yang hendak di buat. Berikut penjelasan Ibu Halimatus yaitu:

“Saya juga sempat memberikan kesepakatan dalam sewa menyewa ini bahwa jika ada sesuatu yang terjadi pada rumah saya ini maka penyewa harus dapat bertanggung jawab dikarenakan saya sudah memberikan kebebasan dari awal untuk mengecek kondisi rumah terlebih dahulu apakah ada kecacatan atau kerusakan sebelum serah terima kunci. Namun setelah bersedia dan merasa cocok dan penyewa setuju dengan kesepakatan yang saya buat jadi saya rasa hal itu harus menjadi tanggung jawab penyewa selama masa sewa berlangsung.”

Berdasarkan keterangan yang diberikan Ibu Halimatus ada suatu saat penyewa memberitahukan bahwa rumah miliknya sempat terjadi kebakaran akibat konslet listrik, karena kejadian tersebut terjadi kerusakan fisik rumah yang sangat rusak yang sudah harus di renovasi total. Maka Ibu Halimatus mengatakan bahwa:

“Hal itu menurut saya sebagai pemilik rumah adalah kesalahan dari penyewa maka penyewa harus tanggung jawab sesuai pada kesepakatan yang dibuat bersama di awal masa sewa tanggung jawab dalam perjanjian yang dibuat tetap harus di lakukan. Saya sebagai pemilik akan menuntur penyewa untuk melakukan perjanjian yang di buat bersama walaupun secara lisan perjanjian tetap sah-sah saja”

Selain itu dari sudut pandang penyewa rumah milik ibu Halimatus yakni, bapak Suparto yang juga mengatakan bahwasannya:⁷⁹

“saya sudah melakukan masa sewa rumah ini sesuai dari awal masa sewa berlaku saya membayar masa sewa sesuai yang diberikan pemilik sewa. Pada kesepakatan yang di buat bersama saya harus menjaga fisik rumah ini dengan semestinya seperti awal saya setuju dan saya telah melakukan sebaik mungkin, maka jika terjadi konslet listrik yang murni bukan kesalahan saya. Saya rasa tanggung jawab seperti hal ini tidak harus di bebankan kepada saya sebagai penyewa, seharusnya ini adalah tanggung jawab pemilik rumah bagaimana bisa terjadi konslet listrik pada rumah ini pada pemakaian saya sudah semestinya dan saya sudah berusaha menepati dan merawat rumah hak pakai ini dengan sebaik mungkin. Ada hal lain lainnya yang saya sendiri tidak ketahui penyebab kebakaran ini.”

Berdasarkan keterangan dari beberapa informan dalam praktik sewa menyewa rumah di Dusun Sembung Desa Teja Timur, peneliti telah melakukan wawancara secara langsung serta observasi pada praktik sewa menyewa tersebut dengan mendengarkan dan mengamati kegiatan dalam praktik seperti apa dalam sewa menyewa tersebut. Peneliti juga harus dapat melihat dari sudut pandang baik dari pemilik rumah dan penyewa rumah hal apa saja yang menjadi sumber masalah kecil ataupun besar dalam memberikan sewa rumah miliknya maupun pihak yang menyewa rumah tersebut, bahwa praktik sewa menyewa rumah yang di gunakan hanya secara lisan tidak terlalu baik untuk di terapkan dalam sewa menyewa rumah yang berada di Dusun Sembung Desa Teja Timur, Kecamatan Pamekasan, Kabupaten Pamekasan.

⁷⁹Suparto, Wawancara Secara Langsung Penyewa, (Dusun Sembung Desa Teja Timur, 30 Agustus 2024).

B. Temuan Penelitian

Adapun beberapa hal-hal yang ditemukan oleh peneliti selama melakukan penelitian di lapangan di antaranya sebagai berikut:

1. Perjanjian yang dilakukan dalam praktik ini berdasarkan perjanjian secara lisan dan bukan secara tertulis, antara pihak pemilik sewa dan pihak penyewa tanpa perantara orang lain.
2. Pada kesepakatan yang dibuat pada praktik sewa menyewa dapat batal dengan sendirinya jika adanya keadaan memaksa (Force Majeure) yang dimana hal ini diluar dugaan tanpa adanya kesengajaan.
3. Sistem pembayaran yang digunakan dalam melakukan transaksi sewa menyewa di Dusun Sembung Desa Teja Timur dengan cash/tunai secara langsung dan di bayar di awal masa sewa.
4. Pada praktik sewa menyewa rumah di Dusun Sembung Desa Teja Timur pemilik rumah dan penyewa tidak memenuhi hak hak dan kewajiban dalam melakukan perjanjian sewa rumah.
5. Adanya beberapa pihak yang merasa di rugikan karena dilakukannya akad secara lisan pada perjanjian di awal masa sewa menyewa rumah.
6. Adanya keadaan keadaan memaksa (Force Majeure) Istilah ini sering digunakan dalam kontrak untuk merujuk pada kejadian luar biasa atau tak terduga yang berada di luar kendali para pihak dan membuat pelaksanaan kewajiban kontraktual menjadi tidak mungkin, sulit, atau tidak praktis.

7. Menurut Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dalam bermuamalah pada praktik sewa menyewa rumah pihak rumah dan penyewa harus memenuhi syarat sah dalam berakad dan memenuhi hak dan kewajiban masing-masing pihak.

C. Pembahasan

1. Praktik Sewa Menyewa Rumah Di Dusun Sembung Desa Teja Timur, Kecamatan Pamekasan, Kabupaten Pamekasan

Praktik sewa menyewa di Dusun Sembung Desa Teja Timur adanya kegiatan berekonomi untuk kelangsungan hidup yang lebih baik, misalkan dalam bermasyarakat perlu terjadinya hubungan antar sosial dalam berkegiatan ekonomi di masyarakat misalkan terjadinya muamalah dalam sewa menyewa rumah. Sewa menyewa adalah persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik benda bergerak atau benda tidak bergerak dengan pembayaran harga tertentu.⁸⁰

Pada praktik sewa menyewa yang berada di Dusun Sembung Desa Teja Timur dalam praktiknya biasanya sering di lakukan secara langsung antara pemilik rumah dan penyewa. Pemilik rumah menyewakan hak miliknya untuk dapat di gunakan oleh orang lain dalam bentuk sewa rumah. Pembayaran pada sewa rumah di Dusun Sembung Desa Teja Timur biasanya secara tunai dan secara langsung dan dilakukan di awal masa sewa rumah untuk pertahun masing-masing sewa rumah berbeda harga sesuai dengan bentuk dan kondisi rumah mulai dari kisaran harga 6000.000 - 15.000.000, dan pembayaran pada rumah

⁸⁰Salim, "*Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*" (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), 14.

ini dilakukan secara langsung atau tunai. Kesepakatan atau perjanjian yang di buat bersama antara pemilik rumah dan penyewa dilakukan di awal masa sewa dan dilakukan secara lisan atas dasar keridhaan dan saling percaya. Selain itu dalam praktik sewa menyewa rumah ini, baik pihak pemilik rumah dan penyewa harus memenuhi kriteria atau syarat sah sebagai seseorang yang diperbolehkan dalam Islam untuk bisa melakukan suatu perjanjian. Selain berakal, baligh dan mumayyis (memiliki kesadaran), pemberi sewa juga merupakan pemilik yang sah dari rumah sewa tersebut sebagai objek sewanya.

Praktik sewa menyewa rumah yang terjadi di Dusun Sembung Desa Teja Timur sering adanya permasalahan antara pemilik rumah dan penyewa di karenakan pemilik rumah merasa bahwa sebelum menyewakan rumah miliknya pemilik rumah telah melakukan kesepakatan bersama dengan penyewa dalam bentuk tanggung jawab walaupun kesepakatan atau perjanjian yang dibuat hanya secara lisan hal itu tetap sah dan bersifat mengikat. Namun dalam hal ini pemilik rumah merasa dirugikan dalam hal ini dikarenakan pihak penyewa tidak melakukan hak- hak dan kewajibannya dalam bentuk tanggung jawab dan lalai dalam perjanjian yang di sepakati bersama.

Hak dan kewajiban yaitu Hak pada dasarnya adalah sesuatu yang harusnya bisa diterima atau nikmati. Hal itu berarti kita berhak menerima hal-hal yang menjadi hak kita dan kita tidak boleh melanggar hak orang lain. Sementara kewajiban yaitu menegaskan tanggung jawab atau tugas yang harus

dilaksanakan demi kepentingan bersama.⁸¹ Maka dari itu dalam praktik sewa menyewa rumah ini baik pihak yang pemilik rumah dan penyewa harus melakukan hak dan kewajibannya di antaranya, yaitu:⁸²

a. Pihak Pemilik Rumah

- 1) Pihak yang menyewakan harus menyerahkan barang atau objek yang disewakan kepada si penyewa.
- 2) Memelihara barang atau objek sewa yang hendak disewakan dalam keadaan baik dan layak sewa sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- 3) Memberikan si penyewa manfaat atas barang/objek yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa menyewa.
- 4) Menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang/objek yang disewakan, jika hal tersebut rusak yang bukan akibat dari penyewa.
- 5) Menerima kembali barang/objek perjanjian di akhir masa sewa habis.

b. Pihak Penyewa

- 1) Ia wajib memakai barang/menempati tempat yang disewa dengan baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya.
- 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah di tentukan.

⁸¹Rheza Aditya Gradianto, <https://www.bola.com/ragam/read/5512554/pengertian-hak-dan-kewajiban-beserta-contohnya>, Di akses pada tanggal 25 Januari 2024.

⁸²Khumedi Ja''far, Hukum Perdata Islam di Indonesia, (Lampung: Institut Agama Islam Negeri Raden Intan, 2021), 18.

- 3) Berhak menerima manfaat/hak guna dari barang yang disewanya
- 4) Menerima ganti kerugian, jika terdapat cacat atau ketidaksesuaian pada barang/objek yang di sewanya.
- 5) Memenuhi perjanjian atau kesepakatan yang dibuat dalam masa sewanya dengan merawat tempat yang di sewanya.
- 6) Mengembalikan barang/objek yang disewanya kepada pemilik rumah ketika masa sewa telah habis.

Hal tersebut menjadi hak dan kewajiban masing masing baik pemilik rumah dan penyewa yang harus di lakukan dan dilaksanakan karena bersifat mengikat. Namun pada jalan masa sewa adanya problematik antara pemilik rumah dan penyewa yang dimana penyewa tidak melakukan atau mengingkari kesepakatan yang telah di buat bersama pada awal berakad dan hal tersebut membuat pemilik rumah tentu merasa di rugikan dan pemilik rumah menuntut untuk penyewa dapat bertanggung jawab pada masa sewa rumah berlangsung. Namun di sisi lain ada beberapa penyewa yang berpendapat dan merasa ada hal yang belum tentu semua yang terjadi pada permasalahan sewa rumah harus menjadi tanggung jawab penyewa.

Misalnya seperti kejadian pada salah satu kejadian pada informan di praktik sewa menyewanya yang dimana pemilik rumah dan penyewa rumah telah melakukan kesepakatan di awal masa sewa dengan mengatakan secara lisan bahwasannya rumah yang telah ditempati penyewa adalah tanggung jawab penyewa selama masa sewa berlangsung. Namun adanya suatu keadaan yang terjadi atas dasar ketidak sengajaan di luar dugaan penyewa. yang dimana pada

masa sewa berlangsung penyewa rumah tidak sengaja memiliki musibah rumah yang di tepati penyewa terjadi kebakaran dan hal itu memang murni bukan kesalahan pihak penyewa dan dalam melaksanakan hak dan kewajibannya dalam perjanjian/kesepakatan secara lisan penyewa tersebut sudah melakukan sebaik mungkin namun terhalang dalam melakukan prestasi/kewajibannya.

Pihak pemilik rumah tersebut memaksa penyewa untuk bertanggung jawab atas kebakaran yang telah terjadi karena pada dasarnya perjanjian yang dibuat bersama yang telah di sepakati walaupun hanya secara lisan hal itu tetap sah, Pada kejadian ini pemilik rumah tersebut merasa dirugikan karena tidak dapat menuntut secara hukum dikarenakan kesepakatan/perjanjian yang di buat hanya secara lisan. Penyewa tidak merasa harus bertanggung jawab penuh atas hal yang terjadi karena bukan penyebab yang di sengaja oleh penyewa.

Maka dari itu praktik sewa menyewa rumah di Dusun Sembung Desa Teja Timur dapat dikaitkan dengan adanya keadaan memaksa yang terjadi di luar kendali seseorang *Force Majeure* dan *Overmatch*. Pada keadaan memaksa dapat terjadi ketika debitur tidak bisa memenuhi kewajibannya kepada pihak kreditur karena adanya hal yang di luar kendalinya. Keadaan ini dapat digunakan sebagai pembelaan debitur untuk menghindari tuntutan wanprestasi.⁸³

Dalam hal ini debitur/penyewa tidak harus menanggung resiko dan pertanggung jawaban atas kebakaran yang terjadi pada rumah sewa tersebut. Hal tersebut penyewa sudah berusaha melakukan kewajibannya sebagai seseorang

⁸³Daryl John Rasuh, Kajian Hukum Keadaan Memaksa (Force Majeure) Menurut Pasal 1244 Dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jurnal Lex Privatum, Vol. 4., No. 2 (Februari 2016), 174.

yang mengikatkan dirinya pada perjanjian dan yang terjadi pada keadaan tersebut penyewa tidak dapat dikatakan melakukan wanprestasi dan pemilik rumah tidak dapat menuntut penyewa dalam hal tersebut, maka perjanjian atau kesepakatan yang telah dibuat dapat gagal/batal dan penyewa dapat dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi pada kejadian kebakaran rumah tersebut.⁸⁴

Adapun beberapa syarat-syarat yang dapat memenuhi untuk terjadinya suatu keadaan memaksa (*Force Majeure*) karena bukan berarti dengan adanya force majeure tidak serta merta dapat dijadikan alasan debitur untuk berlindung dari alasan force majeure karena hanya ingin lari dari tanggung jawabnya, maka harus ada beberapa syarat supaya tidak terjadi hal demikian. Purwahid Patrik menyatakan ada 3 syarat untuk berlakunya keadaan force majeure dan overmacht, yaitu:

- 1) Harus ada halangan yang terjadi diluar dugaan untuk memenuhi kewajibannya.
- 2) Halangan tersebut terjadi bukan karena kesalahan debitur/penyewa tersebut.
- 3) Tidak disebabkan oleh keadaan yang menjadi resiko debitur/penyewa.

⁸⁴Tias Puspita Ningrum, *Kajian Perubahan Fungsi Rumah Tinggal Menjadi Rumah Kos Di Sekitar Kampus UM Purwokerto*, (Jawa Tengah: UM Purwokerto, 2018), 6.

2. Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Pada Praktik Sewa Menyewa Rumah di Dusun Sembung Desa Teja Timur, Kecamatan Pamekasan, Kabupaten Pamekasan

Berdasarkan hasil wawancara/observasi secara langsung dengan para pihak baik itu pemilik sewa atau penyewa rumah, maka Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dapat di jadikan dasar atau suatu landasan masyarakat di Desa Teja Timur dalam bermuamalah karena pada Hukum Ekonomi Syariah telah diterapkan beberapa hal syarat sahnya berakad pada praktik sewa menyewa. Pada praktik sewa menyewa ini akad yang digunakan yaitu Ijarah (Sewa Menyewa). Ijarah adalah suatu transaksi akad sewa menyewa antara pihak penyewa dengan yang mempersewakan sesuatu harta atau barang untuk mengambil manfaatnya dengan harga tertentu dan dalam waktu tertentu, yang jelas manfaat dan tujuannya dan dapat diserahkan terimakan, boleh dengan ganti Ujrah (upah/imbalan) yang telah ditetapkan pada jumlah tertentu.⁸⁵ Dalam praktik sewa menyewa berupa pembayaran sewa rumah.

Di Dusun Sembung Desa Teja Timur akad sewa menyewa sekarang ini tidak lagi menjadi suatu akad yang jarang digunakan, melainkan kegiatan sewa menyewa ini sudah lumrah di lingkungan masyarakat. Apalagi Ijārah atau sewa menyewa rumah yang mana rumah merupakan kebutuhan pokok manusia yang sangat diperlukan. Akad yang dilakukan baik dalam pembayaran/transaksi secara langsung dan tunai, Serta kesepakatan/perjanjian dibuat secara lisan. Akad sewa menyewa dalam membuat perjanjian secara lisan memang jauh lebih

⁸⁵Suaidi, *Fiqh Muamalah* (dari Teori ke Problematika Kontemporer), 34.

mudah dan praktis, namun memang ada beberapa resiko yang akan di dapatkan jika melakukan perjanjiannya hanya secara lisan salah satunya akan ada yang merasa dirugikan ketika adanya suatu penyebab masalah dan harus bertanggung jawab. Penyewa rumah yang berada di Dusun Sembung Desa Teja Timur rata rata ikut serta menerima perjanjian yang dibuat secara akad lisan dengan apapun resiko dikarenakan ada beberapa orang yang memang membutuhkan tempat tinggal secara cepat dan mudah. Perjanjian/kesepakatan yang dibuat akadnya secara lisan dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dapat dikatakan sah dan bersifat mengikat selama pihak yang berakad telah memenuhi syarat sahnya dalam perjanjian dan berakad.⁸⁶

Dalam menjalankan praktik sewa menyewa ada beberapa prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah yang dapat di terapkan pada praktik sewa menyewa rumah yaitu di antaranya:⁸⁷

a. Siap Menerima Resiko

Prinsip-prinsip ekonomi syariah yang dapat dijadikan pedoman oleh setiap Muslim dalam bekerja untuk menghidupi dirinya dan keluarganya yaitu menerima resiko yang terkait dengan pekerjaannya itu. Keuntungan dan manfaat yang diperoleh juga terkait dengan jenis pekerjaannya. Karena itu, tidak ada keuntungan/manfaat yang

⁸⁶Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: Kencana, 2019), 2.

⁸⁷Muhammad Kholid, “Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Dalam Undang-Undang Tentang Perbankan Syariah”, (Bandung: Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, 2018), 148.

diperoleh seseorang tanpa resiko. Hal ini merupakan jiwa dari prinsip "dimana ada manfaat, disitu ada resiko" (*Al kharaj bi Al-daman*).

b. Keadilan

Prinsip ini mencakup seluruh aspek kehidupan yang merupakan prinsip penting dalam bermuamalah pada sewa menyewa. Adil dalam pandangan Islam tidak diartikan sama rata, akan tetapi pengertiannya adalah menempatkan sesuatu sesuai dengan porsinya atau hak-haknya. Sikap adil sangat diperlukan dalam tindakan berekonomi, dan bermasyarakat dalam menjalankan suatu kegiatan ekonomi. Keadilan dalam ekonomi syariah juga mengacu pada prinsip- prinsip fair dan adil dalam perdagangan, bisnis, dan aktivitas ekonomi lainnya yang sesuai dengan hukum Islam

c. Kejujuran (amanah)

Dengan demikian kejujuran (*Al-amanah*) disini ialah suatu sifat dan sikap yang setia, tulus hati, dan jujur dalam melaksanakan sesuatu yang dipercayakan kepadanya baik berupa harta benda, rahasia maupuntugas kewajiban. Pelaksanaan amanat yang baik dan dapat disebut "*Al-amin*" yang berarti yang dapat dipercaya, yang jujur yang setia, yang aman. Kewajiban memiliki sifat kejujuran ini ditegaskan Allah sebagai landasan kuat dalam berkegiatan apapun terutama dalam kegiatan ekonomi.

Maka dari itu prinsip Hukum Ekonomi Syariah ini dapat di jadikan suatu landasan dalam bermuamalah dalam praktik sewa menyewa rumah

karena sesuai dengan syariat islam dan menghindari kegiatan berekomi yang dilarang dalam syariat islam.

Terkait permasalahan pada praktik sewa menyewa rumah yang berada di Dusun Sembung Desa Teja Timur memiliki beberapa permasalahan bahwasannya pemilik rumah menuntut tanggung jawab dari penyewa atas kejadian yang terjadi dalam masa sewa karena perjanjian/kesepakatan yang telah di buat di awal mengenai tanggung jawab dalam masa sewa berlangsung. Hal ini dapat dikaitkan dengan adanya Force Majeure dan overmacht yaitu keadaan memaksa atau keadaan kahar. Keadaan Memaksa (force majeure) dalam Hukum Ekonomi Syariah adalah keadaan yang menyebabkan yang menyebabkan debitur (penyewa) tidak bisa melaksanakan kewajibannya karena peristiwa yang tidak terduga dan tidak dapat dipertanggungjawabkan, sebab yang terjadi tanpa kesengajaan dan bukan dalam itikad buruk penyewa. Pemilik rumah harus dapat memaklumi hal tersebut dan tidak boleh memaksa untuk menuntut kerugian serta pertanggung jawaban.

Dalam Hukum Ekonomomi Syariah, Force majeure disebut dengan istilah *Dharurah* yang berarti keadaan memaksa. Dalam ilmu fikih, force majeure disebut dengan istilah *Al-masyaqqah* yang berarti kelelahan, kepayahan, kesulitan, dan kesukaran.⁸⁸

⁸⁸Bondan Seno Aji, Made Warka dan Evi Kongres, “Penerapan Klausulua Force Majeure dalam Perjanjian Kredit di Masa Pandemi Covid-19”, *Jurnal Akrab Juara*, Vol. 9, No. 1 (Januari 2022), 6.

Selain itu ada beberapa pengertian force majeure sendiri juga telah diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 40 dengan menggunakan istilah keadaan memaksa atau darurat ialah keadaan dimana salah satu pihak yang mengadakan akad terhalang untuk melaksanakan prestasinya. Dasar hukum dari konsep keadaan yang memberatkan ini terdapat dalam kaidah fikih Islam yang berbunyi bahaya itu harus dihilangkan dan kaidah kesulitan mendatangkan kemudahan. Makna kedua kaidah hukum Islam diatas mengenai keadaan yang memberatkan (force majeure), maka dapat disimpulkan bahwa segala bentuk kerugian dalam perjanjian harus dihilangkan dan dalam pelaksanaan perjanjian apabila salah satu pihak mengalami kesulitan maka hukum Islam memberikan kemudahan dalam melaksanakannya.⁸⁹

Dalam Keadaan memaksa yang absolut merupakan suatu keadaan dimana debitur sama sekali tidak dapat memenuhi perutangannya kepada kreditur, oleh karena adanya gempa bumi, banjir bandang, dan adanya lahar. Sedangkan keadaan memaksa yang relatif, merupakan suatu keadaan yang menyebabkan debitur mungkin dapat melaksanakan prestasinya, namun jika prestasi tersebut dilakukan akan memberikan dampak buruk yang besar yang tidak seimbang dimana hal demikian merupakan diluar kemampuan manusia atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang besar.

⁸⁹Rizka, M. Junaidi, Sudaryono, Masithoh, "Pandangan Islam Terhadap Force majeure Dalam Relaksasi kredit di Masa Pandemi Covid-19", *Jurnal Studi Islam*, Vol. 23, No. 1 (Juni 2022), 131.

Disamping adanya perbedaan antara keadaan memaksa yang absolut dan keadaan memaksa yang relatif perlu kiranya dipertanyakan apakah dalam keadaan memaksa yang menimbulkan keadaan memaksa dalam pelaksanaan perbuatan perjanjian terdapat peranan kelalaian pada diri debitur. Jika ada kelalaian pada diri debitur, rintangan yang terjadi bukan semata-mata karena keadaan memaksa. Alasan keadaan memaksa tidak memadai melepaskan debitur dari kewajiban membayar ganti rugi. Karena keadaan memaksa yang didalamnya bercampur dengan kelalaian tidak dapat meniadakan kesalahan sesuai dengan teori kesalahan. Jadi baik dalam keadaan memaksa yang absolut maupun keadaan memaksa yang relatif, jika didalamnya terdapat unsur kelalaian, keadaan memaksa yang ditimbulkan tidak memadai dijadikan alasan yang menghindari diri debitur dari kewajiban pembayaran ganti rugi.⁹⁰

Maka dari itu pada kejadian yang berada di Dusun Sembung Desa Teja Timur akad yang digunakan baik secara lisan ataupun tertulis sama sama sah dalam Hukum Ekonomi Syariah, namun dalam artian ketika adanya permasalahan akad lisan kurang memiliki bukti kuat secara hukum sedangkan akad tertulis lebih jelas dalam hal pembuktian dan perjanjian/kesepakatan yang dibuat pada praktik sewa menyewa rumah dapat dibatalkan jika adanya suatu keadaan yang terjadi diluar kehendak penyewa dan penyewa terhalang dalam melakukan kewajiban dalam akad tersebut.

⁹⁰Rizka, M. Junaidi, Sudaryono, Masithoh, "Pandangan Islam Terhadap Force majeure Dalam Relaksasi kredit di Masa Pandemi Covid-19", 132-133.