



**TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH
(KHES) TERHADAP PRAKTIK PENGALIHAN FUNGSI
RUMAH SEWA DI DESA SIDODAI KECAMATAN
KAMPUNG RAKYAT KABUPATEN
LABUHAN BATU SELATAN**

SKRIPSI

*Diajukan sebagai syarat memperoleh gelar
sarjana dalam Bidang Hukum Ekonomi
Syariah*

Oleh

ARIFIN

NIM. 1910200017

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD AIN-DARY
PADANGSIDIMPUAN
2023**



**TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH
(KHES) TERHADAP PRAKTIK PENGALIHAN FUNGSI
RUMAH SEWA DI DESA SIDODAI KECAMATAN
KAMPUNG RAKYAT KABUPATEN
LABUHAN BATU SELATAN**

SKRIPSI

*Diajukan sebagai syarat memperoleh gelar
sarjana dalam Bidang Hukum Ekonomi
Syariah*

Oleh

ARIFIN

NIM. 1910200017



**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD AD-DARY
PADANGSIDIMPUAN
2023**



**TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH
(KHES) TERHADAP PRAKTIK PENGALIHAN FUNGSI
RUMAH SEWA DI DESA SIDODAI KECAMATAN
KAMPUNG RAKYAT KABUPATEN
LABUHAN BATU SELATAN**

SKRIPSI

*Diajukan sebagai syarat memperoleh gelar
sarjana dalam Bidang Hukum Ekonomi
Syariah*

Oleh:

ARIFIN

NIM.1910200017

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

PEMBIMBING I

Dr. Kholidah, M. Ag.

NIP. 19720827 200003 2 002

PEMBIMBING II

Dr. Nur Sania Dasopang, S.H.I., M.S.I

NIP. 19891223 201903 2 012

**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SYEKH
ALI HASAN AHMAD AD-DARY
PADANGSIDIMPUAN**

2023



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022
Website : fasih.uinsyahad.ac.id

Hal : Lampiran Skripsi
A.n. **ARIFIN**
Lampiran : 7 (tujuh Eksamplar)

Padangsidimpuan, Desember 2023

Kepada Yth:
Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum
UIN SYAHADA Padangsidimpuan
Di-
Padangsidimpuan

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi **ARIFIN** berjudul "**Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Peraktik Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Di Desa Sidodadi Kecamatan Kampung Rakyat Labuhan Batu Selatan**". Maka kami berpendapat bahwa skripsi ini sudah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan.

Seiring dengan hal di atas, maka saudara tersebut sudah dapat menjalani sidang munaqasyah untuk mempertanggungjawabkan skripsinya ini.

Demikianlah kami sampaikan, semoga dapat memaklumi dan atas perhatiannya, diucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

PEMBIMBING I

Dr. Kholidah, M. Ag.
NIP. 19720827 200003 2 002

PEMBIMBING II

Dr. Nur Sania Dasopang, S.H.I., M.S.I
NIP. 19891223 201903 2 012

PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

in ini saya menyatakan bahwa :

Karya tulis Saya, skripsi dengan judul "Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Peraktik Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Di Desa Sidodadi Kecamatan Kampung Rakyat Labuhan Batu Selatan" adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan maupun di perguruan tinggi lainnya.

Karya tulis ini murni gagasan, penilaian, dan rumusan Saya sendiri, tanpa bantuan tidak sah dari pihak lain, kecuali arahan Tim Pembimbing.

Di dalam karya tulis ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain kecuali dikutip secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan naskah Saya dengan disebutkan nama pengarangnya dan dicantumkan pada daftar rujukan.

Pernyataan ini Saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, Saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah Saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan hukum yang berlaku.

Padangsidimpuan, 17 November 2023

Pembuat Pernyataan



Arifin

NIM. 1910200017

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Sebagai Civitas Akademik Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Arifin
NIM : 1910200017
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (Non Exclusive Royalty Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul **"Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Di Desa Sidodadi Kecamatan Kampung Rakyat Labuhan Batu Selatan"**. Dengan Hak Bebas Royaltitas Non Eksklusif ini Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan berhak menyimpan, mengalih media/memformatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Padangsidempuan

Pada tanggal : 29 Desember 2023

Yang Menyatakan,



Arifin
NIM. 1910200017



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM

Jalan T. Rizal Nurdin Km 4.5 Sihitang 22733
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022
Website fash.unsyiahpadang.ac.id

DEWAN PENGUJI
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

Nama : ARIFIN
NIM : 19 102 00017
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap
Praktik Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Di Desa Sidodadi
Kecamatan Kampung Rakyat Labuhan Batu Selatan

Ketua

Sekretaris

Prof. Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag
NIP. 19731128 200112 1 001

Dr. Nur Sania Dasopang, S.H.I., M.S.I
NIP. 19891223 201903 2 012

Anggota

Prof. Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag
NIP. 19731128 200112 1 001

Dr. Nur Sania Dasopang, S.H.I., M.S.I
NIP. 19891223 201903 2 012

Sawaluddin Siregar, M.A
NIDN. 2012018301

Agustina Damanik, M.A
NIDN. 012088802

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah
Di
Tanggal
Pukul
Hasil/ Nilai
Indeks Prestasi Kumulatif (IPK)
Predikat

Padangsidempuan
Senin, 18 Desember 2023
09 00 s d 11 00 WIB
Lulus, 83,5 (A)
3,39 (Tiga Koma Tiga Sembilan)
Sangat Memuaskan



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

Jalan T. Rizal Nurdin Km 4,5 Sihitang Kota Padangsidempuan 22733

Telepon (0634) 22080 Faximili (0634) 24022

Website : <https://fasih.uinsyahada.ac.id> Email : fasih@uinsyahada.ac.id

PENGESAHAN

Nomor : B - 3501 /Un 28/D/PP.00.9/12/2023

JUDUL SKRIPSI : Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap
Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Di Desa Sidodadi
Kecamatan Kampung Rakyat Labuhan Batu Selatan

NAMA : Arifin
NIM : 1910200017

Telah dapat diterima untuk memenuhi
syarat dalam memperoleh gelar
Sarjana Hukum (S.H)

Padangsidempuan, 20 Desember 2023
Dekan,



[Signature]
Prof. Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M. Ag
NIP. 19731128 200112 1 001

ABSTRAK

Nama :ARIFIN
NIM :1910200017
Program Studi :Hukum Ekonomi Syariah
Judul :Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Praktik Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Di Desa Sidodadi Kecamatan Kampung Rakyat Labuhan Batu Selatan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktek sewa menyewa rumah di Desa Sidodadi Kecamatan Kampung Rakyat Labuhan Batu Selatan, dan Bagaimana praktik pengalihan fungsi rumah sewa di tinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Penelitian menggunakan konsep sewa menyewa yang di atur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) sebagai pisau analisis.

Penelitian ini kategori penelitian yuridis empiris atau lapangan. Data dalam penelitian ini ada dua kategori. Pertama data primer, data bersumber dari lapangan melalui wawancara dan observasi, dalam hal ini masyarakat yang melakukan aktivitas sewa menyewa rumah. Kedua data sekunder, terdiri dari tiga bahan hukum yaitu, primer, sekunder dan tersier. Data-data kemudian dianalisis secara deskriptif untuk kemudian diambil kesimpulan.

Berdasarkan wawancara dan observasi. Praktik sewa menyewa di Desa Sidodadi di kategorikan 4 bentuk 1) sewa menyewa untuk di manfaatkan menjadi tempat tinggal 2) sewa menyewa untuk di jadikan tempat usaha 3) sewa menyewa dengan alih fungsi sesuai dengan akad 4) terjadi pengalihan fungsi rumah sewa yang tidak sesuai dengan akad. Kemudian di tinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah sewa menyewa di Desa Sidodadi pada prinsipnya sah sepanjang memenuhi syarat-syarat yang di muat dalam syara'. Hanya saja dari beberapa praktik sewa menyewa ada satu praktik sewa menyewa yang melanggar ketentuan Pasal 319 ayat 2 di mana penyewa melakukan alih fungsi yang tidak sesuai dengan akad, atau ingkar janji sebagaimana dalam pasal 36 (KHES).

Kata Kunci : Pengalih Fungsi, Rumah Sewa ,Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarokatuh Alhamdulillah,

Puji syukur kehadiran Allah Subhanahu Wata'ala yang telah memberikan waktu dan kesehatan dan kepada peneliti untuk melakukan penelitian dan menuangkannya dalam skripsi ini. Sholawat dan salam kepada Nabi Muhammad Saw yang telah menuntun umatnya kejalan yang benar. Skripsi ini berjudul **TINJUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PRAKTIK PENGALIHAN FUNGSI RUMAH SEWA DI DESA SIDODADI KECAMATAN KAMPUNG RAKYAT LABUHAN BATU SELATAN**. Ditulis untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat gelar Sarjana Hukum (S.H) pada program studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum (UIN SYAHADA) Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan. Skripsi ini disusun dengan bekal ilmu pengetahuan yang sangat terbatas dan amat jauh dari kata sempurna, sehingga tanpa bantuan, bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak, maka sulit bagi peneliti untuk menyelesaikan. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa syukur, peneliti berterimakasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Muhammad Darwis Dasopang, M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan, Bapak Dr. Erawadi, M.Ag selaku Wakil Rektor I bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Bapak Dr. Anhar, M.A selaku

Wakil Rektor II Bidang administrasi umum dan perencanaan keuangan, dan Dr. Bapak Ikhwanuddin Harahap, M.Ag selaku Wakil Rektor III Bidang Kemahasiswaan dan kerjasama beserta seluruh civitas akademika Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasa Ahmad Addary Padangsidempuan yang telah memberikan dukungan kepada peneliti selama dalam proses perkuliahan.

2. Bapak Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan, Bapak Ahmatnijar, M.Ag selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik, Ibu Asnah, M.A selaku Wakil Dekan II Bidang Administrasi Umum Perencanaan dan Bapak Dr. H. Zul Anwar Ajim Harahap, M.A. selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kerjasama.
3. Ibu Dr. Kholidah, M.Ag selaku Pembimbing I dan Ibu Dr.Nur Sania Dasopang, S.H.I, M.S.I selaku Pembimbing II telah menyempatkan waktunya untuk menelaah dari Bab per Bab dalam pembuatan skripsi ini serta membimbing dan mengarahkan peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu Nurhotia Harahap, M.H selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah di Fakultas Sayariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan, Ibu Neila Hifzhi, S.H., M.H selaku Sekretaris Program Studi Hukum Ekonomi Syariah di Fakultas Sayariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan.

5. Bapak Dr. Muhammad Arsad Nasution. M.Ag selaku Dosen Penasihat Akademik dan Seluruh Bapak/Ibu Dosen di lingkungan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan
6. Bapak kepala perpustakaan dan seluruh pegawai perpustakaan Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan yang telah membantu penelitian dalam menyediakan buku-buku yang berkaitan dengan pembahasan penelitian ini.
7. Teristimewa kepada ayahanda tercinta Suwardi dan ibunda tersayang Tuminem yang telah menyayangi dan mengasihi sejak kecil, senantiasa memberikan do'a disetiap waktu, selalu menyemangati peneliti disaat jatuh, memberikan nasehat, motivasi yang baik dan moral maupun materil dalam setiap langkah hidup peneliti.
8. Kepada teman-teman seperjuanganku di kelas Hukum Ekonomi Syariah 2, dan juga teman-temanku di kelas HES 1 yang tidak bisa saya sebutkan namanya satu persatu, terimakasih saya ucapkan atas dukungan, motivasi, serta saran yang kalian berikan kepada saya selaku peneliti.
9. Terkhusus untuk teman seperjuangan Rusdia marito Hasibuan, Wahyu Hasibuan, Pahrijal Hutasuhut, dan Aguslan Mualia Siregar terimakasih telah menemani dan memberikan dukungan selama ini.
10. Terimakasih kepada diri saya sendiri yang telah memulai dengan diri sendiri, dan mampu melakukan apapun dengan sendiri.

11. Terimakasih atas bantuan dan kerjasama semua pihak yang telah membantu dan menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Disini peneliti mengucapkan rasa syukur kepada Allah Swt, karena atas karunia-Nya peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Harapan peneliti semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca dan peneliti. Aamiin ya Robbal alamin.

Peneliti menyadari sepenuhnya akan keterbatasan kemampuan dan pengalaman yang ada pada diri peneliti. Peneliti menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, untuk itu peneliti sangat mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya kepada Allah peneliti berserah diri atas segala usaha dan do'a dalam penyusunan skripsi ini. Semoga tulisan ini memberikan manfaat bagi kita semua.

Padangsidempuan, 2023

Peneliti

ARIFIN
NIM: 1910200017

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Fokus Masalah	5
C. Batasan Istilah.....	5
D. Rumusan Masalah.....	7
E. Tujuan Penelitian	7
F. Kegunaan Penelitian.....	8
G. Penelitian Terdahulu	8
BAB II LANDASAN TEORI	14
A. Konsep Sewa Menyewa (<i>ijarah</i>).....	14
1. Pengertian <i>Ijarah</i>	14
2. Dasar hukum <i>ijarah</i>	16
3. Rukun dan Syarat <i>Ijarah</i>	17
4. Macam-Macam <i>Ijarah</i>	19
5. Akad <i>Ijarah</i> dalam KHES.....	21
6. Hak dan Kewajiban dalam <i>Ijarah</i>	25
B. Wanprestasi	27
C. Pengalihan Fungsi Rumah Sewa.....	31
BAB III METODE PENELITIAN	34
A. Lokasi dan Waktu Penelitian	34
B. Jenis Penelitian.....	34
C. Pendekatan Penelitian.....	35
D. Sumber Data Penelitian	35
E. Teknik Pengumpulan Data	36
F. Tehnik Pengolahan Data	36
G. Analisis Data.....	38
BAB IV HASIL PENELITIAN.....	40
A. Temuan Umum Hasil Penelitian.....	40

B. Temuan Khusus Hasil Penelitian.....	45
BAB V PENUTUP.....	61
A. Kesimpulan.....	61
B. Saran.....	62
DAFTAR PUSTAKA.....	63

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

1. Konsonan

Fonem Konsonan Bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lain dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin:

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak Dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ṣa	ṣ	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥa	ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	H	Kadan ha
د	Dal	D	De
ذ	ḏal	ḏ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Esdanya

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ص	ṣad	ṣ	Es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	Komaterbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	..’..	Apostrof

2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*.

- a. Vokal Tunggal adalah vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
	Fathah	A	A
	Kasrah	I	I
وُ	Dommah	U	U

- b. Vokal Rangkap adalah vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan taraharkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf.

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan	Nama
ي.....	<i>Fathah</i> dan ya	Ai	a dan i
و.....	<i>Fathah</i> dan wau	Au	a dan u

- c. *Maddah* adalah vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda.

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
ا.....ى.....	<i>Fathah</i> dan alif atau ya	<u>a</u>	a dan garis atas
ى.....ى.....	<i>Kasrah</i> dan ya	<u>i</u>	I dan garis di bawah
و.....و.....	<i>Dommah</i> dan wau	<u>u</u>	u dan garis di atas

3. Ta Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

- a. Ta marbutah hidup, yaitu Ta Marbutah yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *dommah*, transliterasinya adalah /t/.
- b. Ta Marbutah mati, yaitu Ta Marbutah yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya tamar butah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta marbutah itu ditransliterasikan dengan ha (h).

4. *Syaddah (Tasydid)*

Syaddah atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau tanda tasydid. Dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

5. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu: ٱ. Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

- a. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.

- b. Kata sandang yang diikuti huruf qamariah adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan didepan dan sesuai dengan bunyinya.

6. *Hamzah*

Dinyatakan didepan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa *hamzah* ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, ituhanya terletak di tengah dan diakhir kata. Bila *hamzah* itu diletakkan diawal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alif*.

7. Penelitian Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, *isim*, maupun *huruf*, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penelitiannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka dalam transliterasi ini penelitian kata tersebut biasa dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan.

8. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem kata sandang yang diikuti huruf tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu dilalui oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Penggunaan huruf awalkapital untuk Allah hanya berlaku dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penelitian itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, hurufkapital tidak dipergunakan.

9. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu keresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Sumber : Tim Puslitbang Lektur Keagamaan. *Pedoman Transliterasi Arab Latin, Cetakan Kelima*, Jakarta: Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektur Pendidikan Agama, 2003.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagai makhluk sosial yang diciptakan oleh Allah SWT manusia akan saling membutuhkan dan berinteraksi dengan manusia lainnya sebab pada hakikatnya manusia tidak bisa hidup sendiri dan membutuhkan bantuan yang lainnya. Dari ikatan tersebut akan menimbulkan hubungan timbal balik guna untuk mencapai suatu aturan hidup yang kompleks dan membutuhkan aturan hukum yang mengatur hubungan antar manusia tersebut, atau disebut dengan istilah Fiqh Muamalah.¹

Dalam bermuamalah terdapat perikatan yang mengakibatkan sebuah hubungan hukum antara para pihak yang melaksanakan perikatan. Perikatan adalah sebuah peraturan yang dibuat untuk mempertemukan kedua belah pihak dan akhirnya terjadilah sebuah persetujuan antara lain sewa menyewa, jual beli, persetujuan kerja, dan lainnya. Salah satu kegiatan muamalah yang banyak diketahui dalam fiqh muamalah adalah *ijarah* atau sewa menyewa. *Ijarah* ialah suatu transaksi sewa menyewa antara pihak yang menyewakan suatu barang atau jasa dengan pihak penyewa agar dapat diambil manfaatnya dengan harga dan dalam waktu tertentu².

Sewa-menyewa dapat menjadi sebab adanya kepemilikan dengan gambaran bahwa sewa-menyewa merupakan pertukaran harta atas dasar kerelaan atau memindahkan milik dengan ganti yang dibenarkan. Syarat

¹Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah* (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hal.15

²Zainudin Ali, *Hukum Perdata Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hal.150.

sewa-menyewa dalam Al-Quran memang tidak disebutkan atau ditentukan secara terperinci tetapi secara tegas Allah menghalalkan sewa-menyewa kepada umat Islam untuk salah satu cara yang halal memiliki atas suatu harta atau benda. Oleh karena itu, syarat sewa-menyewa harus dalam Islam harus ditetapkan melalui kesepakatan antara penyewa dengan penerima sewa yang didasarkan prinsip keadilan. Pelaksanaan rukun dan penetapan syarat sewa-menyewa dalam hukum ekonomi syariah bagi penyewa dan penerima sewa dengan cara memperhatikan akad bagi penyewa dan pemberi sewa.³

Sewa-menyewa berasal dari hubungan perikatan dengan perjanjian yang dilakukan oleh dua belah pihak yang dimana harus memenuhi kewajibannya sebagai kontraktor, perikatan adalah sebuah tindakan yang menghubungkan dua orang, sehingga salah satu pihak memiliki hak untuk memenuhi hak lain, dan pihak lain memiliki kewajiban untuk memenuhi pihak tersebut. Sedangkan perjanjian adalah suatu tindakan pengikatan diri satu dengan yang lain dengan tujuan sama-sama memenuhi perikatan. Dengan demikian perjanjian adalah suatu tindakan dua orang atau lebih yang melahirkan sebuah perikatan.⁴

Sewa-menyewa merupakan salah satu cara yang dapat dilakukan untuk mengalihkan hak kepemilikan atas rumah kepada orang lain, Perjanjian

³Shofwan Azmi, "Pelaksanaan Legalisasi Tanah Wakaf," *Jurnal El-Thawalib* 3, no. 3 (2022).hal.4.

⁴Adam Ali Kosage, *Tinjauan Kompilasi Fiqh Muamalah Tentang Pengalihan Fungsi Rumah Sebagai Warung, skripsi*, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. 2020, hal.4

sewa-menyewa rumah belum sepenuhnya memindahkan hak kepemilikan atas rumah kepada si penyewa rumah apabila belum melakukan proses penyerahan, dikarenakan dalam sewa-menyewa rumah melalui kesepakatan antara penyewa dengan penerima sewa terhadap harga sewa rumah dan proses penyerahan dengan maksud mengalihkan hak kepemilikan rumah kepada si penyewa rumah.⁵

Syarat sewa-menyewa rumah merupakan suatu sumber kelayakan hak atas rumah sewa bagi sewa-menyewa rumah. Hak atas rumah sewa merupakan hak untuk menguasai permukaan bumi yang diakui oleh Negara dengan dibuktikan dalam sebuah dokumen, hak atas rumah sewa muncul dari perjanjian antara pemberi sewaan dengan penerima sewa, akad yang sah sebenarnya merupakan akad yang tidak bertentangan dengan syariat islam, peraturan perundang-undangan, ketertiban umum atau kesusilaan. Akad yang sah sebenarnya merupakan akad yang memenuhi rukun dan syarat jual beli artinya akad yang sah adalah akad yang apabila rukun sewa-menyewa rumah terpenuhi dan syarat-syaratnya dipenuhi oleh si pemberi sewaan dan si penerima sewa yang tidak bertentangan dengan syariat islam dan perundang-undangan.⁶

Prinsip kelayakan berarti wajar dan pantas patut misalnya pemberi sewaan dan penerima sewa kesepakatan kedua belah pihak. Dasar hukum

⁵Adam Ali Kosage, *Tinjauan Kompilasi Fiqh Muamalah Tentang Pengalihan Fungsi Rumah Sebagai Warung*, skripsi, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. 2020, hal,4.

⁶Adam Ali Kosage, *Tinjauan Kompilasi Fiqh Muamalah Tentang Pengalihan Fungsi Rumah Sebagai Warung*, skripsi, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. 2020, hal,5

sewa menyewa adalah pasal 1548 KUHP menyatakan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya dan pihak yang lain memberikan kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu tanpa melakukan perubahan terhadap barang sewaan tanpa izin pemilik. Dalam teori berjalannya hukum menurut Budi Harsono, hak atas rumah sewa adalah memanfaatkan rumah sewa tanpa memanfaatkan tanahnya, ataupun merubah rumah sewaan tanpa izin si pemilik rumah. Seperti dalam kehidupan masyarakat Desa Siodadi Kecamatan Kampung Rakyat Labuhan Batu Selatan karen banyak masyarakat melakukan tarnsaksi sewa-menyewa rumah.⁷

Desa Sidodadi kehidupan masyarakatnya banyak melakukan praktik sewa menyewa rumah, pada sewa-menyewa yang dijanjikan adalah untuk tempat tinggal, namun peraktiknya *musta'jir* atau penyewa mengalihfungsikan menjadi warung, menjadi sewaan lagi kepada orang lain, dan bahkan merubah rumah yang disewa tanpa sepengetahuan pemilik rumah, praktik yang demikian pada prinsipnya di benarkan sepanjang hak-hak *musta'jir* di tetapkan dalam akad sebagaimana di sebut dalam pasal 319 ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang berbunyi hak hak tambahan *musta'jir* yang berkaitan dengan *ma'jur* ditetapkan dalam akad. Dimana Atau hak-hak penyewa (*musta'jir*) jika ingin mengubah atau menambahkan sesuatu terhadap rumah sewaan (*ma'jur*) harus di tetapkan

⁷Ihdi Aini, "Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian Berdasarkan Undang-Undang NO. 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian" *Jurnal El-Thawalib.* 6, no. 1 (2020).hal.7.

dalam akad dan di ketahui oleh pemilik rumah sewaan (*mu'ajir*). Tetapi dalam praktiknya *musta'jir* melakukan pengalihan fungsi tanpa sepengetahuan *ma'jur*.

Fenomena ini menarik untuk di kaji lebih lanjut dalam bentuk skripsi dengan judul : **“TINJUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP PERAKTIK PENGALIHAN FUNGSI RUMAH SEWA DI DESA SIDODADI KECAMATAN KAMPUNG RAKYAT LABUHAN BATU SELATAN”**

B. Fokus Masalah

Penelitian ini membatasi ruang lingkup masalah yang akan diteliti agar lebih berfokus pada permasalahan yang akan dikaji. Berdasarkan latar belakang masalah diatas dapat diidentifikasi bahwa Rumah sebagai tempat tinggal, sebagai objek sewa-menyewa, maka fokus masalah proposal ini adalah Pengalihan fungsi rumah sewa.

C. Batasan Istilah

Agar penelitian lebih fokus dan tidak meluas dari pembahasan yang dimaksud, dalam penelitian ini penulis membatasinya pada ruang lingkup tentang pengalihan fungsi rumah sewa di tinjau dari fiqih muamalah.

1. Pengalihan Fungsi

Pengalihan hak merupakan perpindahan hak terhadap sesuatu benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Pengalihan hak benda bergerak menurut KUH Perdata cukup dilakukan secara lisan, yakni sewaktu si pemberi sewaan langsung menyerahkan barangnya kepada si penerima sewa, maka pada saat itu hak terhadap benda tersebut

telah beralih kepada si penerima sewa tersebut.⁸ pengalihan fungsi juga dapat di artikan sebahagi perubahan untuk penggunaan lain disebabkan oleh faktor-faktor yang secara garis besar meliputi keperluan dan kebutuhan penduduk yang makin bertambah jumlahnya dan meningkatkan tuntutan akan mutu kehidupan yang lebih baik.⁹Maka dari itu ada beberapa faktor yang dapat menjadikan perubahan fungsi sebuah bangunan rumah tinggal sewa sebagai warung

2. Sewa-menyewa.

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak terakhir.

3. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Kompilasi Hukum ekonomi Syariah (KHES) adalah pedoman dalam bidang ekonomi syariah di lingkungan peradilan agama. Karena materi dalam KHES pada dasarnya adalah fiqih, sehingga kurang tepat jika menggunakan istilah Hukum Ekonomi Syariah karena istilah syariah;at lebih di artikan sebagai peraturan-peraturan yang bersifat asasi, tetap dan lebih luas cakupanya.

Sewa-menyewa(*Ijarah*) di atur dalam bab 11 terdiri dari 10 bagian

⁸Adam Ali Kosage,*Tinjauan Kompilasi Fiqh Muamalah Tentang Pengalihan Fungsi Rumah Sebagai Warung, skripsi* , Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. 2020.hal,2.

⁹ Adisti Ananda Yusuff, “Pengalihan Fungsi Pada Rumah Tinggal Menjadi Factory Outlet Di Bandung”, *Jurnal Senada*, Vol. 3 (Maret 2020), hal. 464-465.

dan 40 pasal di mulai dari pasal 295 sampai dengan 334 yang terdiri dari rukun *ijarah*, syarat pelaksanaan/penyelesaian *ijarah*, uang *ijarah*/cara pembayaran, penggunaan *ma'jur*, pemeliharaan *ma'jur*/tanggung jawab kerusakan, harga dan jangka waktu *ma'jur*, jenis *ma'jur*, pengembalian *ma'jur*, *ijarah bi tamlik* dan *shuduq hifzi ide/safe deposit bok*.¹⁰

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, adapun permasalahan yang akan diteliti dalam proposal ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik pengalihan fungsi rumah sewa yang terjadi di Desa Sidodadi Kecamatan Kampung Rakyat Kabupaten Labuhan Batu Selatan?
2. Bagaimana Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap praktik pengalihan fungsi rumah sewa di Desa Sidodadi Kecamatan Kampung Rakyat Kabupaten Labuhan Batu Selatan?

E. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin penyusun capai dalam penelitian:

1. Untuk Mengetahui bagaimana praktik pengalihan fungsi rumah sewa di Kabupaten Labuhan Batu Selatan
2. Untuk Mengetahui bagaimana tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terhadap pengalihan fungsi rumah sewa di Kabupaten Labuhan

¹⁰Abdul Mughits, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dalam Tinjauan Hukum Islam*,(Jakarta: Kenana) hal. 157-158.

Batu Selatan.

F. Kegunaan Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini sebagai berikut :

A. Manfaat Teoritis

- a. Untuk memberikan pemahaman dan dasar hukum tentang pengalihan fungsi rumah sewa.
- b. Untuk memberikan pemahaman serta pengembangan ilmu pengetahuan bagi peneliti terhadap fenomena fenomena yang dialami masyarakat.
- c. Sebagai bahan referensi bagi mahasiswa ataupun masyarakat untuk melakukan penelitian selanjutnya.

B. Manfaat Praktis

- a. Diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan referensi untuk penelitian selanjutnya.
- b. Diharapkan dapat menjawab pertanyaan pertanyaan pada objek penelitian.
- c. Secara praktis diharapkan dengan adanya proposal ini bisa menjadi masukan ataupun saran bagi masyarakat yang ingin melakukan pengalihan fungsi ruma.

G. Penelitian Terdahulu

Sebelum penelitian dilakukan, penulis mengambil referensi dari penelitian dengan judul serupa mengenai implementasi sewa-menyewa rumah yang sudah pernah diteliti sebelumnya. Adapun beberapa penelitian

terdahulu yaitu:

1. Sumber penelitian yang berhasil peneliti temukan adalah penelitian dari Adam Ali Kosagie yang berjudul “Tinjauan Fiqh Muamalah Tentang Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Sebagai Warung (Studi Pada Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan)” Hasil penelitian ini menunjukkan praktik yang dilakukan penyewa rumah melanggar perjanjian yang disepakati oleh pemilik rumah tersebut untuk dialihkan menjadi warung untuk mendapatkan keuntungan tanpa persetujuan pemilik rumah tersebut, maka dari ini praktik sewa menyewa rumah kontrakan di Jemur Wonosari ini tidak sah. Hal ini di karenakan dalam rukun ijarah yakni pada *sighat* (ijab dan qabul).
2. Penelitian selanjutnya yang berhasil ditemukan adalah penelitian dari Rukhan Fadoli “Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap alih fungsi pengelolaan tanah dalam sewa tanah” hasil penelitian ini dari rukun dan syarat dalam akad sewa menyewa. Mengenai masalah keuntungan yang di dapat dari hasil usaha rumah kontrakan sesuai dengan konsep Fiqh Muamalah karena keuntungan yang diperoleh berasal dari hasil sewa rumah, sedangkan masalah kerugian pada usaha rumah kontrakan akan terjadi kerugian apabila terjadi kebakaran, di karenakan arus pendek listrik ataupun sebab lainnya. Mengingat banyaknya masalah yang didatangkan sumbangan non tunai ini, penulis menyimpulkan bahwa hukum sumbangan non tunai pada dasarnya adalah boleh dengan catatan tidak mengandung unsur paksaan dan riya di dalamnya serta

peruntukannya bukan ke hal-hal yang sifatnya duniawi melainkan untuk melaksanakan tugas utama sebagai khalifah di bumi yaitu beribadah di jalan Allah swt.¹¹

3. Moch Badrus Soleh yang berjudul "Analisis Fiqh Muamalah terhadap alih fungsi rumah kontrakan untuk bisnis di jemur wonosari Surabaya" penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktik sewa menyewa rumah yang di alih fungsikan. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa praktik yang dilakukan oleh penyewa rumah tersebut melanggar perjanjian yang sudah disepakati oleh pemilik rumah tersebut untuk dialih fungsikan menjadi indentifikasi kos (kos harian) untuk mendapatkan keuntungan tanpa persetujuan pemilik rumah tersebut, maka dari ini praktik sewa menyewa rumah kontrakan di Jemur Wonosari ini tidak sah. Hal ini di karenakan dalam rukun ijarah yakni pada sighat (ijab dan qabul).

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini yaitu pada penelitian terdahulu yang dilakukan Adam Ali Kosagie yang berjudul "Tinjauan Fiqh Muamalah Tentang Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Sebagai Warung (Studi Pada Kelurahan Tanjung Harapan Kecamatan Kotabumi Selatan)" Hasil penelitian ini menunjukkan praktik yang dilakukan penyewa rumah melanggar perjanjian yang disepakati oleh pemilik rumah tersebut untuk dialihkan menjadi warung untuk

¹¹Nurhikmah Djufri, *skripsi, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Rumah Kontrakan*, 2019, hal. 13.

mendapatkan keuntungan tanpa persetujuan pemilik rumah tersebut, maka dari ini praktik sewa menyewa rumah kontrakan di Jemur Wonosari ini tidak sah yang membedakan dengan penelitian saya adalah dalam penelitian ini membahas tentang semua pengalihan fungsi rumah ditinjau dari Fiqh muamalah.

Penelitian terdahulu yang dilakukan “Tinjauan Fiqh Muamalah terhadap alih fungsi pengelolaan tanah dalam sewa tanah” hasil penelitian ini dari rukun dan syarat dalam akad sewa menyewa. Mengenai masalah keuntungan yang di dapat dari hasil usaha rumah kontrakan sesuai dengan konsep Fiqh Muamalah karena keuntungan yang diperoleh berasal dari hasil sewa rumah, sedangkan masalah kerugian pada usaha rumah kontrakan akan terjadi kerugian apabila terjadi kebakaran, di karenakan arus pendek listrik ataupun sebab lainnya, yang membedakan dengan penelitian saya adalah dalam penelitian ini membahas tentang semua pengalihan fungsi rumah ditinjau dari Fiqh muamalah.

Moch Badrus Soleh yang berjudul "Analisis Fiqh Muamalah terhadap alih fungsi rumah kontrakan untuk bisnis di jemur wonosari Surabaya" penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktik sewa menyewa rumah yang di alih fungsikan. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa praktik yang dilakukan oleh penyewa rumah tersebut melanggar perjanjian yang sudah disepakati oleh pemilik rumah tersebut untuk dialih fungsikan menjadi indentifikasi kos (kos harian)

untuk mendapatkan keuntungan tanpa persetujuan pemilik rumah tersebut, yang membedakan dengan penelitian saya adalah dalam penelitian ini membahas tentang semua pengalihan fungsi rumah ditinjau dari Fiqh muamalah.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk dapat mempermudah dalam memahami materi dalam penulisan ini, adapun gambaran garis besar dari keseluruhan bab yang terdiri dari 5 bab, perlu dikemukakan dalam sistematika pembahasan sebagai berikut:

BAB I merupakan bab yang memberikan gambaran secara umum mengenai penelitian ini yang terdiri dari beberapa sub bab yaitu latar belakang masalah, rumusan masalah, fokus masalah, batasan Istilah, tujuan penelitian, dan kajian terdahulu.

BAB II merupakan bab yang memuat tentang kerangka teori relevan. Terdiri dari A) konsep sewa menyewa yang berisikan 1) pengertian ijarah 2) dasar hukum ijarah 3)rukun dan syarat ijarah 4) macam-macam ijarah 5) akad ijarah 6) hak dan kewajiban dalam ijarah 6) wanprestasi 7) pengalihan fungsi rumah sewa.

BAB III memuat secara rinci metode penelitian yang di gunakan peneliti beserta alasannya waktu penelitian,jenis penelitian, metode penelitian,sumber penelitian, sumber data, lokasi dan waktu penelitian, teknik pengumpulan data berupa observasi, wawancara.

BAB IV berisi hasil penelitian, terdiri dari: A. Temuan umum
B. Temuan khusus terdiri dari 1) Praktik Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Yang Terjadi Di Desa Sidodadi Kecamatan Kampung Rakyat Kabupaten Labuhan Batu Selatan 2) Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Di Desa Sidodadi Kecamatan Kampung Rakyat Kabupaten Labuhan Batu Selatan.

BAB V bab terakhir berisikan kesimpulan, saran-saran dan rekomendasi.

BAB II LANDASAN TEORI

A. Konsep Sewa Menyewa (*ijarah*)

1. Pengertian *Ijarah*

Sewa menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *ijarah* yang berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan. *Ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak, atau menjual jasa dan lain-lain.

Menurut imam *fuqaha ijarah* yang dimana Syafi'iyah mendefinisikan *ijarah* sebagai: akad atas suatu kemanfaatan yang mengundang maksud tertentu dan mubah serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu.

Hanafiyah mendefinisikan *ijarah* sebagai, akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti. Sementara ulama Malikiyah dan Hanabiyah mendefinisikan *ijarah* sebagai, menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mudah dalam waktu tertentu dengan pengganti. Sedangkan *ijarah* menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 20 mendefinisikan *ijarah* yaitu sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.¹²

Dari beberapa pengertian yang telah di jelaskan sebelumnya dapat disimpulkan bahawa akad *ijarah* merupakan bentuk pertukaran yang objeknya berupa manfaat dengan disertai imbalan tertentu.

¹² M. Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)* (Jakarta: Kencana, 2009), hal 88.

2. Dasar hukum *ijarah*

Dasar hukum dari pelaksanaan kegiatan sewa menyewa atau *ijarah* pada dasarnya adalah *mubah*, dan disyariatkan berdasarkan Al-quran, sunnah, dan ijma'

- a. Landasan Al-Quran Diantara dasar hukum Al-Quran ialah: Firman Allah Surah Al-Qashash: 26

قَالَتْ أَحَدُهُمَا يَأْتِ اسْتَأْجِرُهُ إِنَّ خَيْرَ مَنْ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ

Artinya : “dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya.

Firman Allah dalam Surah Al- Baqarah Ayat 168

يَا أَيُّهَا النَّاسُ كُلُوا مِمَّا فِي الْأَرْضِ حَلَالًا طَيِّبًا وَلَا تَتَّبِعُوا خُطُوَاتِ الشَّيْطَانِ إِنَّهُ لَكُمْ عَدُوٌّ مُبِينٌ

Artinya : Wahai manusia! Makanlah dari (makanan) yang halal dan baik yang terdapat di bumi, dan janganlah kamu mengikuti langkah-langkah setan. Sungguh, setan itu musuh yang nyata bagimu.

- b. Landasan Sunnah / Hadist

Diantara dasar hukum yang terdapat dalam Sunnah ialah:

Hadis riwayat Ibnu Majah

Yang artinya : “berikanlah olehmu upah orang sewaan sebelum kering keringatnya”

c. Landasan Ijma'

Landasan ijma' dari dari praktek pelaksanaan *ijarah* adalah semua umat bersepakat, tidak ada seorang ulamapun yang menbantah kesepakatan (ijma') ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat tetapi hal itu tidak dianggap.

3. Rukun dan Syarat *Ijarah*

Berdasarkan ketentuan dalam sawa menyewa telah ditentukan aturan-aturan hukum seperti syarat, rukun dalam bentuk perjanjian. Yang dimana terdapat syarat *ijarah* sebagai berikut:

- a. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad *ijarah*.
- b. Manfaat yang menjadi objek *ijarah* harus diketahui secara sempurna, sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari.
- c. Penyewa barang berhak memanfaatkan barang sewaan tersebut baik untuk diri sendiri maupun untuk orang lain dengan cara menyewakan atau meminjamkan.
- d. Objek *ijarah* dalam bentuk jasa atau tenaga orang lain (*ijarah 'ala al-'amal*), bukan merupakan suatu kewajiban individual bagi orang tersebut seperti shalat atau puasa.
- e. Objek *ijarah* dalam bentuk barang merupakan sesuatu yang dapat disewakan.
- f. Imbalan sewa atau upah harus memiliki nilai tertentu..

Dan sebagaimana disini juga terdapat beberapa Rukun *ijarah*

adalah sebagai berikut:

1. Pelaku akad (*Al-mu'jir* dan *Al musta'jir*)

Al-mu'jir terkadang juga disebut dengan *al-ajir* yang keduanya mengacu pada makna yang sama, yang menyewakan yaitu orang yang menyerahkan barang sewaan dengan akad *ijarah* (pemberi sewa). Istilah *al-ajir*, yaitu orang yang menyewakan dirinya atau pekerja (pemberi jasa), sedangkan yang di maksud *al-musta'jir* adalah orang yang menyewa (penyewa)

2. *Shighat*

Sebagaimana dalam halnya *shighat* dalam jual beli, persyaratan *shighat* dalam *ijarah* juga sama dengan persyaratan *shighat* dalam jual beli. Akad *ijarah* tidak sah bila antara ijab dan qabul tidak bersesuaian, seperti tidak bersesuaian antara objek akad dan batas waktu. Ijab disyaratkan harus jelas maksud dan isinya, baik berupa ungkapan lisan, tulisan, isyarat maupun lainnya, harus jelas jenis akad yang di kehendaki, begitu pula qabul harus jelas maksud dan isinya akad.

Dalam persoalan lafal teknis *ijarah* itu sendiri, mayoritas ulama *Hanafiyyah* mengatakan harus dilakukan dengan lafal *al-ijarah* dan *al-ikrah* dengan berbagai perubahannya. Begitu juga dalam hal sewa-menyewa harus digunakan perkataan sewa menyewa atau kata lain yang disertai indikasi yang menunjukkan secara jelas maksud milik atas manfa'at dengan suatu imbalan.¹³

¹³ Sohari Sahrini dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah* (bogor: cet 1 ghahlia Indonesia 2011), Hlm. 124

3. Objek akad sewa/manfaat dan sewa/upah (*ma'qud 'alayh*)

Dalam akad *ijarah* sebagaimana transaksi pertukaran lainnya, juga terdapat dua objek akad, yaitu benda/manfaat/pekerjaan dan uang sewa/upah. Menurut ulama *Hanafiyah*, rukun sewa menyewa hanya satu yaitu ijab (ungkapan menyewakan) dan qabul (persetujuan terhadap sewa menyewa).¹⁴

4. Macam-Macam *Ijarah*

Dilihat dari segi objeknya, akad *Ijarah* (sewa-menyewa) dibagi oleh ulama Fiqih menjadi dua macam, yaitu.¹⁵

1. Bersifat manfaat.

- a. Manfaat dari objek akad harus diketahui secara jelas, hal ini dapat dilakukan misalnya dengan memeriksa, atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
- b. Objek *ijarah* dapat diserahkan terimakan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang dapat menghalangi fungsinya. Tidak dibolehkan akad *ijarah* atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.
- c. Objek dan manfaatnya tidak bertentangan dengan *syara'*, misalnya menyewakan rumah untuk maksiat, menyewakan VCD porno dan lain-lain.

¹⁴ Darwis Harahap, Arbanur rasyid, Idris Saleh. *Fikih Muamalah 1* (Medan Sunggal: Merdeka Kreasi Grup, 2022), hal.138

¹⁵ Gufon Masadi, *Muamalah Kontekstual* (Jakarta: Rajawali Pers 2002) ,Hlm.186 .

d. Objek persewaan harus manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya menyewakan mobil untuk dikendarai, rumah untuk di tempati. Tidak diperbolehkan menyewakan tumbuhan yang diambil buahnya, sapi untuk diambil susunya dan sebagainya. Harta benda harus bersifat *isti'maliy*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang-ulang tanpa mengakibatkan kerusakan bagi zat dan pengurangan sifatnya.

2. Bersifat pekerjaan

Ijarah yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* (sewa-menyewa) semacam ini dibolehkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Perbuatan tersebut harus jelas jangka waktunya dan harus jelas jenis pekerjaannya misalnya, menjaga rumah sehari/ seminggu/ sebulan, harus ditentukan. Pendek kata dalam hal *ijarah* pekerjaan, diharuskan adanya uraian pekerjaan. Tidak diperbolehkan mempekerjakan seseorang dengan periode tertentu dengan ketidak jelasan pekerjaan.
- b. Pekerjaan yang menjadi obyek *ijarah* tidak boleh berupa pekerjaan yang seharusnya dilakukan atau telah menjadi kewajiban *musta'jir* seperti membayar hutang, mengembalikan pinjaman dan lain-lain.¹⁶

Sehubungan dengan prinsip ini mengenai *ijarah mu'adzin*, imam, dan pengajar Al-Qur'an, menurut *Fuqaha Hanafiah* dan *Hambaliah* tidak sah. Alasan mereka perbuatan tersebut merupakan *taqarrub* (pendekatan diri) kepada Allah. Akan tetapi menurut Imam Malik dan Imam Syafi'i

¹⁶ Burhanuddin, *Fikih Ibadah*, (Bandung: pustaka setia, 2001), Hlm. 37-39.

melakukan *ijarah* dalam hal-hal tersebut boleh. Karena berlaku pada pekerjaan yang jelas dan bukan merupakan kewajiban pribadi.

Ulama *mazhab Hanafi* berpendapat bahwa akad sewa-menyewa bersifat mengikat kedua belah pihak, tetapi dapat dibatalkan secara sepihak apabila terdapat *udzur* seperti meninggal dunia atau tidak dapat bertindak secara hukum seperti gila. Jumhur ulama berpendapat bahwa akad sewa menyewa bersifat mengikat kecuali ada cacat atau obyek sewa tidak dapat dimanfaatkan. Menurut *mazhab Hanafi* apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia maka akad sewa menyewa menjadi batal karena manfaat tidak dapat diwariskan kepada ahli waris. Menurut Jumhur ulama, akad itu tidak menjadi batal, manfaat menurut mereka dapat diwariskan kepada ahli waris karena manfaat juga termasuk harta.¹⁷

5. Akad Ijarah dalam KHES

Akad Ijarah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah pengaturan tentang ijarah dalam kompilasi hukum ekonomi syariah terdapat dalam bab X (Pasal 251-290).⁵⁰ Cakupan pembahasannya yang pertama, membahas tentang rukun ijarah yang terdiri atas;

- a) pihak yang menyewa;
- b) pihak yang menyewakan;
- c) benda yang di-ijarah-kan;
- d) Akad sighth

akad ijarah harus menggunakan kalimat yang jelas. Akad ijarah dapat

¹⁷ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Iisla* (Jakarta: Pustaka), Hal. 57.

dilakukan dengan lisan, tulisan dan atau isyarat. Akad ijarah dapat diubah, diperpanjang dan atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan. Akad ijarah dapat diberlakukan untuk waktu yang akan datang.

Kedua, menjelaskan tentang syarat pelaksanaan dan penyelesaian ijarah. Untuk menyelesaikan suatu proses akad ijarah, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum. Akad ijarah dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh. Pihak yang menyewakan benda haruslah pemilik, wakilnya atau pengampunya. Penggunaan benda ijarah harus dicantumkan dalam akad ijarah. Jika penggunaan benda ijarah tidak dinyatakan secara pasti dalam akad maka benda ijarah digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan. Jika salah satu syarat dalam akad ijarah tidak ada maka akad itu batal. Uang ijarah tidak harus dibayar apabila akad ijarah-nya batal. Harga ijarah yang wajar/ujrah al-mithl adalah harga ijarah yang ditentukan oleh ahli yang berpengalaman dan jujur (pasal 257-262).

Ketiga, memaparkan tentang uang ijarah dan cara pembayarannya. Jasa penyewaan dapat berupa uang, surat berharga dan atau benda lain berdasarkan kesepakatan. Jasa penyewaan dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran setelah objek ijarah selesai digunakan, atau diutang berdasarkan kesepakatan. Uang muka ijarah yang sudah dibayar tidak dapat dikembalikan kecuali ditentukan lain dalam akad. Uang muka ijarah harus dikembalikan oleh pihak yang menyewakan jika pembatalan ijarah dilakukan oleh pihak yang menyewakan. Uang muka ijarah tidak harus

dikembalikan oleh pihak yang menyewakan jika pembatalan ijarah dilakukan oleh pihak yang akan menyewa (pasal 263-264).

Keempat, menuturkan tentang penggunaan objek ijarah. Penyewa dapat menggunakan objek ijarah secara bebas jika akad ijarah dilakukan secara mutlak. Penyewa hanya dapat menggunakan objek ijarah secara tertentu jika akad ijarah dilakukan secara terbatas. Penyewa dilarang menyewakan dan meminjamkan objek ijarah kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan. Uang ijarah wajib dibayar oleh pihak penyewa meskipun benda ijarah tersebut tidak digunakan (pasal 265-267).

Kelima, menyebutkan tentang pemeliharaan objek ijarah, tanggung jawab kerusakan dan nilai serta jangka waktu ijarah. Pemeliharaan objek ijarah adalah tanggung jawab pihak penyewa kecuali ditentukan lain dalam akad. Kerusakan objek ijarah karena kelalaian pihak penyewa adalah tanggung jawab penyewa, kecuali ditentukan lain dalam akad. Jika objek ijarah rusak selama masa akad yang terjadi bukan karena kelalaian penyewa maka pihak yang menyewakan wajib menggantinya. Jika dalam akad ijarah tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggung jawab atas kerusakan objek ijarah maka hukum kebiasaan yang berlaku di kalangan mereka yang dijadikan hukum. Penyewa wajib membayar objek ijarah yang rusak berdasarkan waktu yang telah digunakan dan besarnya ijarah ditentukan melalui musyawarah (pasal 268-270).

Keenam, menjelaskan tentang harga dan jangka waktu ijarah. Nilai atau harga ijarah antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu. Satuan waktu

yang dimaksud adalah menit, jam, hari, bulan dan atau tahun. Awal waktu ijarah ditetapkan dalam akad atau atas dasar kebiasaan. Waktu ijarah dapat diubah berdasarkan kesepakatan para pihak. Kelebihan waktu dalam ijarah yang dilakukan oleh pihak penyewa, harus dibayar berdasarkan kesepakatan atau kebiasaan (pasal 271-273).

Ketujuh, membicarakan tentang jenis barang yang di-ijarah-kan dan pengembalian objek ijarah. Benda yang menjadi objek ijarah harus bendayang halal atau mubah. Benda ijarah harus digunakan untuk hal-hal yang dibenarkan menurut syariat. Setiap benda yang dapat dijadikan objek jual-beli dapat dijadikan objek ijarah. Benda yang di-ijarah-kan boleh keseluruhannya dan boleh pula sebagiannya yang ditetapkan dalam akad. Hak-hak tambahan penyewa yang berkaitan dengan objek ijarah ditetapkan dalam akad ijarah. Apabila hak-hak tambahan penyewa tersebut tidak ditetapkan dalam akad maka hak-hak tambahan tersebut ditentukan berdasarkan kebiasaan (pasal 274-275).

Kedelapan, membahas tentang pengembalian objek ijarah. Ijarahberakhir dengan selesainya waktu ijarah yang ditetapkan dalam akad. Cara pengembalian objek ijarah dilakukan berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam akad. Bila cara pengembalian objek ijarah tidak ditentukan dalam akad maka pengembalian benda ijarah dilakukan sesuai dengan kebiasaan (pasal 276-277).

Kesembilan, memaparkan tentang ijarah muntahiyah bi al-tamlik. Rukun dan syarat dalam ijarah dapat diterapkan dalam pelaksanaan ijarah

muntahiyah bi al-tamlik. Dalam ijarah muntahiyah bi al-tamlik suatu benda antara mu'jir/pihak yang menyewakan dengan musta'jir/pihak penyewa diakhiri dengan pembelian ma'jur/ objek ijarah oleh musta'jir/pihak penyewa. Ijarah muntahiyah bi al-tamlik harus dinyatakan secara eksplisit dalam akad. Akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah muntahiyah bi al-tamlik berakhir. Musta'jir/penyewa dalam akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik dilarang menyewakan dan atau menjual ma'jur/benda yang disewa. Harga ijarah dalam akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik sudah termasuk dalam pembayaran benda secara angsuran.

Kesepuluh, menuturkan tentang sunduq hifzi ida'/ safe deposit box. Penggunaan sunduq hifzi ida'/ safe deposit box dapat dilakukan dengan akad ijarah. Penggunaan sunduq hifzi ida'/ safe deposit box berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam rukun dan syarat ijarah. Benda-benda yang dapat disimpan dalam sunduq hifzi ida'/ safe deposit box adalah benda yang berharga yang tidak diharamkan dan tidak dilarang oleh negara. Besar biaya ijarah sunduq hifzi ida'/safe deposit box ditetapkan berdasarkan kesepakatan dalam akad. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan dan penyewa ditentukan berdasarkan kesepakatan sepanjang tidak bertentangan dengan rukun dan syarat ijarah (pasal 286-290)

6. Hak dan Kewajiban dalam *Ijarah*

Akibat hukum dari adanya suatu ijab qabul dalam akad ialah berlakunya suatu hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Hak dan kewajiban dalam sawa menyewa (*ijarah*) bagi *mu'jir* dan *musta'jir* diantara sebagai

berikut:

a. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan (*ma'jir*)

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
- 2) Berhak atas uang yang besarnya sesuai dengan yang telah diperjanjikan
- 3) Menjamin terhadap barang yang disewakan jika terdapat cacat.
- 4) Bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewakan bukan yang disebabkan oleh ulah penyewa.
- 5) Memberikan pihak penyewa kenikmatan/mamfaat atas barang yang disewakan selama waktu berlangsungnya sewa-menyewa.
- 6) Menerima kembali barang objek perjanjian di akhir masa sewa.

b. Hak dan kewajiban pihak penyewa (*musta'jir*)

- 1) Membayar harga yang telah ditentukan.
- 2) Menerima mamfaat dari dari barang yang disewanya.
- 3) Bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai dengan kesepakatan dalam *ijarah*
- 4) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan sesuai dengan yang disepakati dalam *ijarah*.
- 5) Bertanggung jawab atas kerusakan barang yang disewa disebabkan oleh pelanggaran /kelalaian penyewa.

Berkaitan dengan hak dan kewajiban yang dimiliki oleh para pihak yang melakukan perjanjian, jika nantinya mereka tidak melaksanakan maka bisa dianggap sebagai ingkar janji atau wanprestasi.

B. Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak terpenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang tidak sengaja ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.

Wanprestasi dapat berupa:

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
- c. Terlambat memenuhi prestasi;
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang berprestasi) dirugikan. Berkaitan dengan uang sewa dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), dijelaskan dalam beberapa pasal diantaranya:¹⁸

1) Pasal 307

- a) Jasa *ijarah* berupa uang, surat berharga, dan/ atau benda lain berdasarkan kesepakatan.

¹⁸ Dermina Dalimunte “Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perspektif Kitab Undang Undang Hukum Perdata (BW)”, Jurnal Al- Maqasid: Jurnal Ilmukesyariahan Dan Keperdataan, Vol.3, No. 1 Tahun 2017, Hlm. 14.

b) Jasa *ijarah* dapat dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran setelah *ma'jur* selesai digunakan, atau diutang berdasarkan kesepakatan.

2) Pasal 315

a) Nilai atau harga *ijarah* antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu.

b) Satuan waktu yang dimaksud dalam ayat (1) adalah menit, jam, hari, bulan, dan/ atau tahun.

3) Pasal 317

Kelebihan waktu dalam *ijarah* yang dilakukan oleh *mustajir*, harus dibayar berdasarkan kesepakatan para pihak.

Berkaitan dengan wanprestasi juga dijelaskan dalam Pasal 36 KHES bahwa pihak yang dianggap melakukan ingkar janji apabila karena kesalahannya.

a) Tidak melaksanakan apa yang dijanjikan untuk melakukannya;

b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;

c) Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau

d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Pasal 37 KHES menjelaskan bahwa pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji atau demi

perjanjiannya sendiri menetapkan, bahwa pihak dalam akad harus dianggap ingkar janji dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Selanjutnya dalam pasal 38 KHES dijelaskan bahwa pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji (wanprestasi) dapat dijatuhi sanksi berupa:

- a. Membayar ganti rugi;
- b. Pembatalan akad;
- c. Peralihan resiko;
- d. Denda; dan/atau
- e. Membayar biaya perkara.

Akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa dalam sewa menyewa untuk pembayaran uang sewa sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan, maka pihak yang dirugikan dapat menuntutnya dengan berupa tuntutan:

- a. Pembatalan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi)
- b. Pemenuhan kontrak (disertai atau tidak disertai ganti rugi)

2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi sebagai berikut yaitu:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru. debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.¹⁹

Sedangkan menurut Subekti, bentuk wanprestasi ada empat macam yaitu:

- 1). Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan, yang artinya bahwa seorang itu tidak malukan kewajibannya sebagaimana yang telah disepati dalam suatu perjanjian
- 2). Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
- 3). Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat, yang artinya seorang telah melakukan perjanjian tersebut tetapi terlambat dalam jangka waktu yang telah ditentukan.
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan, yang dimana suatu peraturan yang telah dibaut di awal tersebut maka pihak yang melakukan perjanjia tidak dibolehkan melakukan perbuatan yang tidak ada tercantum

¹⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta : Penerbit Intermasa, 1998) Hlm. 146.

dalam suatu perjanjian.

Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, kadang-kadang tidak mudah karena sering sekali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan. Menurut Pasal 1238 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Si berutang adalah lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatan sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

C. Pengalihan Fungsi Rumah Sewa

Pengalihan fungsi adalah perubahan fungsi sebagian atau keseluruhan kawasan lahan dari fungsi semula (seperti yang direncanakan) menjadi fungsi lain yang menjadi dampak negatif (masalah) terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri. pengalihan fungsi juga dapat di artikan sebahagi perubahan untuk penggunaan lain disebabkan oleh faktor-faktor yang secara garis besar meliputi keperluan dan kebutuhan penduduk yang makin bertambah jumlahnya dan meningkatkan tututan akan mutu kehidupan yang lebih baik.²⁰Maka dari itu ada beberapa faktor yang dapat menjadikan perubahan fungsi sebuah bangunan rumah tinggal sewa sebagai warung, diantaranya adalah:

²⁰ Adisti Ananda Yusuff, “Pengalihan Fungsi Pada Rumah Tinggal Menjadi Factory Outlet Di Bandung”, *Jurnal Senada*, Vol. 3 (Maret 2020), hal. 464-465.

a) Faktor Sosial Budaya (Gaya Hidup)

Faktor sosial budaya yang terjadi pada suatu daerah dapat mengakibatkan perubahan fungsi sebuah bangunan. Masuknya masyarakat baru dengan keadaan sosial yang berbeda, menurut pemenuhan kebutuhan yang berbeda pula. Perubahan fungsi dilakukan untuk memenuhi kebutuhan orang baru tersebut.

b) Faktor Sejarah

Bangunan bersejarah mengandung nilai-nilai yang harus di lestarikan, tetapi seringkali fungsi awal bangunan tersebut tidak sesuai dengan kondisi keadaan masa kini. Fungsi baru harus di tempatkan pada bangunan tersebut agar bangunan tetap digunakan dan terawat.

c) Faktor Ekonomi

Gejolak perekonomian dapat meyebabkan sebuah bangunan berubah fungsi, ketika Indonesia dilanda krisis moneter di tahun 1998, banyak bangunan yang berubah fungsi menjadi tempat usaha dengan harapan dapat meraih keuntungan. Faktor ekonomi merupakan salah satu faktor yang dapat menjadikan perubahan atau pengalihan fungsi pada rumah sewaan.²¹

Faktor ekonomi merupakan salah satu faktor yang dapat menjadikan perubahan atau pengalihan fungsi pada rumah sewa. Hal ini dikarenakan, banyak masyarakat di sekitar rumah sewa tersebut yang membutuhkan keperluan pangan rumah tangga. Sehingga hal tersebut menguntungkan bagi

²¹Adisti Ananda Yusuff, "Pengalihan Fungsi Pada Rumah Tinggal Menjadi Factory Outlet Di Bandung", *Jurnal Senada*, Vol. 3 (Maret 2020), hal. 464-465.

penyewa rumah untuk membuka warung di rumah sewaan tersebut.

Menurut fiqh bahwa prinsip dasar dalam transaksi muamalah dan persyaratannya yang terkait dengannya adalah boleh selama tidak dilarang oleh syariah atau bertentangan dengan dalil (nash) syariah yaitu.

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”²²

“Menghindarkan mafsadat (kerusakan, bahaya) harus didahulukan atas mendatangkan kemaslahatan.”²³

Oleh karena itu hukum sewa menyewa dalam peraktiknya harus memenuhi rukunnya, yaitu adanya ijab dan qabul dalam kesepakatan disertai dengan suka dengan suka antara *mu‘ajir* dan *mustajir*. Dalam pengalihan fungsi rumah sewa yang di jadikan warung menjadi bentuk lain dari sebuah kesepakatan bersama, maka dari itu membuat hubungan antara *mu‘ajir* dan *mustajir* cenderung tidak baik dan merusak tatanan rumah sewaan milik *mu‘ajir*, hal tersebut di jelaskan dalam sebuah ayat Al-Qur‘an surat Al-A‘raf ayat 56, Allah Swt berfirman:

وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا وَادْعُوهُ خَوْفًا وَطَمَعًا إِنَّ رَحْمَتَ اللَّهِ قَرِيبٌ
مِّنَ الْمُحْسِنِينَ

Artinya: Dan janganlah kamu membuat kerusakan di muka bumi, sesudah (Allah) memperbaikinya dan Berdoalah kepada-Nya dengan rasa takut (tidak akan diterima) dan harapan (akan dikabulkan). Sesungguhnya rahmat Allah Amat dekat kepada orang-orang yang berbuat baik

²²Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), hal. 180.

²³ Fatwa DSN MUI NO:09/DSN-MUI/IV/2000, *Tentang Pembiayaan Ijarah*, hal. 2-3.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Sidodadi Kecamatan Kampung Rakyat Kabupaten Labuhan Batu Selatan. Alasan peneliti memilih lokasi ini karena karena banyaknya masyarakat yang melakukan sewa menyewa rumah namun tidak sesuai dengan akad yang di sepakati. Adapun waktu yang digunakan mulai bulan April 2023 sampai dengan selesai.

B. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu peneliti memaparkan dan menggambarkan keadaan serta fenomena yang lebih jelas mengenai situasi yang terjadi pada praktik pengalihan fungsi rumah sewa di desa Sidodadi Kecamatan Kampung Rakyat Kabupaten Labuhanbatu Selatan, pendekatan yang digunakan adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif ini adalah penelitian yang bermaksud memahami fenomena tentang pengalihan fungsi rumah sewa di desa Sidodadi Kecamatan Kampung Rakyat Kabupaten Labuhanbatu Selatan, misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain-lain. Secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.

Jenis penelitian lapangan atau yang bersifat kualitatif lebih menekankan analisisnya pada proses penyimpulan induktif serta pada analisa terhadap dinamika hubungan antar fenomena yang diamati, dengan menggunakan logika

alamiah. Penelitian kualitatif menekankan pada usaha menjawab pertanyaan penelitian melalui cara-cara berfikir formal dan argumentatif. Jadi jenis penelitian ini adalah penelitian dengan bentuk studi lapangan atau *field research*.²⁴

C. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Penelitian ini didasarkan atas karakteristik pertanyaan peneliti ketegasan dan kekuatan dalam analisis, perspektif yang khusus dan unik untuk menghasilkan realitas yang menyeluruh data yang dikumpulkan berupa kata-kata, gambar, dan bukan angka-angka. Data tersebut berasal dari observasi dan wawancara. Jadi, penelitian ini akan berisi kutipan data untuk memberikan gambaran terkait dengan objek yang akan diteliti oleh peneliti.

D. Sumber Data Penelitian

Data dalam penelitian ini terdiri dari dua jenis yaitu :

1. Data Primer atau data pokok. Data ini bersumber dari lapangan atau diperoleh langsung dari sumber utama. Melalui wawancara dengan masyarakat yang melakukan praktik sewa-menyewa di Desa Sidodadi. Yang dalam hal ini melibatkan 11 orang 4 rumah.
2. Data sekunder merupakan sumber data yang mendukung sumber data primer atau data pelengkap, sumber data sekunder yaitu berupa keterangan yang diperoleh dari dokumen-dokumen, dan buku-buku tentang sewa-

²⁴ Sugiono, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2010), hal. 25.

menyewa menurut hukum Islam, Fikih muamalah, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) atau buku lain yang berkaitan dengan tema penelitian yang di bahas.

E. Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara.

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti untuk mendapatkan keterangan-keterangan lisan melalui bercakap-cakap dan berhadapan muka dengan orang yang memberikan keterangan pada si peneliti.²⁵ Wawancara ini dipakai untuk melengkapi data yang diperoleh dari observasi. Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara secara langsung dengan Penyewa, penerima sewa, perangkat desa.

2. Observasi

Observasi yaitu catatan untuk mengamati secara langsung dengan sumber informasi tentang objek penelitian, sebagai pengamatan dan pencatatan yang dilakukan peneliti secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian. Observasi juga salah satu alat pengumpulan data yang digunakan dengan cara mengamati dan mencatat secara sistematis dengan gejala-gejala yang diselidiki.²⁶

F. Tehnik Pengolahan Data

Pengolahan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah reduksi data (mengkategorikan data), penyajian data, dan penarikan kesimpulan agar

²⁵ Sugiono, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2010), hal. 137.

²⁶ Cholid Narbuko dan Abu Achmad, *Metode Penelitian*, (Jakarta; PT Bumi Aksara 2005), hal. 70.

penelitian yang dilakukan dapat menjawab masalah yang dihadapi dalam penelitian tersebut sehingga penelitian yang dilakukan dapat menjawab masalah yang dihadapi dalam penelitian agar dapat dianalisis untuk ditarik kesimpulan.

Setelah peneliti melakukan wawancara kemudian peneliti menganalisa hasil wawancara, hasil data yang diperoleh peneliti baik data primer maupun data sekunder kemudian data tersebut diolah dan di deskripsikan. Dalam penelitian ini, langkah –langkah pengolahan data yang dilakukan peneliti adalah sebagai berikut:

1. *Editing/ edit*

Editing adalah kegiatan yang dilakukan setelah pengumpulan data di lapangan. Proses ini menjadi penting karena kenyataannya bahwa ada yang terhimpun kadangkala belum memenuhi harapan peneliti, ada diantaranya kurang bahkan terlewatkan. Oleh karena itu dalam proses menganalisis data sangat perlu tahap *editing*.

2. Klasifikasi

Agar penelitian lebih sistematis, maka data hasil wawancara diklasifikasikan berdasarkan kategori tertentu. Yaitu berdasarkan pertanyaan dalam rumusan masalah, sehingga data yang diperoleh benar-benar memuat informasi di dalam penelitian ini.

3. Verifikasi adalah mengecek kembali data-data yang sudah terkumpul untuk mengetahui keabsahan datanya apakah benar-benar sudah valid dan sesuai dengan yang diharapkan peneliti.²⁷

G. Analisis Data

Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan hipotesis kerja. Analisis data kualitatif adalah suatu teknik yang menggambarkan dan menginterpretasikan data-data yang telah terkumpul, sehingga diperoleh gambaran secara umum dan menyeluruh tentang keadaan sebenarnya.²⁸ Penelitian ini merupakan penelitian empiris atau lapangan dengan mengkaji atau menganalisis data-data yang di dapat dalam penelitian melalui wawancara dan dokumentasi dengan menggunakan metode analisis data Deskriptif Kualitatif yaitu analisa yang menggambarkan keadaan atau status fenomena dengan kata-kata atau kalimat kemudian dipisahkan menurut kategori untuk memperoleh kesimpulan.

Analisis data penelitian kualitatif metode atau cara mendapatkan data menjadi informasai sehingga karakteristik sebuah data tersebut menjadi mudah untuk dipahami dan juga bermanfaat untuk menemukan solusi permasalahan yang utama adalah masalah tentang sebuah penelitian, setelah ditelaah dan dipelajari secara mendalam maka langkah selanjutnya adalah menyusun dan mengelompokkan sesuai dengan pembahasan.²⁹

²⁷ Sukur Kolil, *Metodologi Penelitian* (Bandung: Pustaka Media, 2006), hal. 134.

²⁸ Anselm Strauss Dan Juliet Corbin, *Dasar-Dasar Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2003), hal. 9.

²⁹ Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: CV Alfabeta 2012), hal. 234-245

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Temuan Umum

Desa Sidodadi merupakan Desa perbatasan antara Sumatera Utara dengan Riau, Kecamatan Kampung Rakyat Kabupaten Labuhan Batu Selatan pada umumnya beragama Islam dimana masih kental dengan tradisi, kebudayaan dengan kata lain Islam yang mengikuti kata Kyai, orang terdahulu (Islam tradisional). Sesuatu hal agama di kaitkan dengan kebudayaan seperti masih adanya Selamatan, tahlilan dan lain sebagainya.³⁰

Secara geografis Desa Sidodadi Kecamatan Kampung Rakyat Kabupaten Labuhan Batu Selatan berada pada ujung sebelah barat. Desa Sidodadi merupakan salah satu Desa yang terletak di Pulau Sumatera, yaitu Sumatera Utara Kecamatan Kampung Rakyat Kabupaten Labuhan Batu Selatan. Desa Sidodadi berada pada ketinggian tempat sekitar 0-23 m DPL, dan memiliki luas Wilayah sekitar 16 Km². dengan pusat pemerintahannya terletak di Tanjung Medan dengan jumlah penduduk 9128 Jiwa.

Adapun batasan wilayah Desa Teluk Panji, meliputi :

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Desa teluk Panji 1.
2. Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Provinsi Riau.
3. Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Torgamba.

³⁰ Buku Administrasi Pemerintahan Desa Sidodadi

4. Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Batang Spongol.³¹

Adapun Luas Wilayah Desa Sidodadi adalah 16 Km² dimana 30% berupa lahan perkebunan yang bertopografi daratan sebagai lahan pertanian yang dimanfaatkan untuk perkebunan tanah hujan, 10% untuk pemukiman penduduk masyarakat dan sisanya 45% Perkebunan. Berdasarkan data kependudukan Kantor Kepala Desa Sidodadi, total jumlah penduduk Desa Sidodadi sebanyak 9128 jiwa atau 2399 KK, yang terbagi dalam 15 (lima belas) wilayah Dusun, terdiri dari laki-laki dan perempuan, dengan mata pencaharian dan tingkat pendidikan yang berbeda-beda. Untuk mengetahui lebih rinci tentang penduduk desa Sidodadi dapat dilihat pada table berikut:

NO	Keterangan	Jumlah
1	Jumlah Penduduk laki-laki	4631 jiwa
2	Jumlah Penduduk Perempuan	4497 jiwa
3	Jumlah Penduduk	9128 jiwa
4	Jumlah KK	2399 KK

Berdasarkan tabel diatas, dapat diketahui bahwa dari 9128 jiwa penduduk Desa Sidodadi, jenis kelamin laki-laki lebih banyak dibandingkan dengan jenis kelamin perempuan lebih sedikit, yaitu jenis kelamin Laki-laki 4631 jiwa atau 55 %, sedangkan jenis kelamin perempuan berjumlah 4497 jiwa

³¹Ibid. hal 43

atau 45 %.³²

1. Struktur Organisasi Pemerintahan Desa Sidodadi (SOPD)

Struktur Organisasi Desa Sidodadi Kecamatan kampung rakyat menganut system kelembagaan Pemerintahan Desa dengan pola minimal yang digunakan untuk mendefenisikan hierarki dalam sebuah organisasai dengan tujuan menetapkan cara sebuah organisasai tersebut dalam mencapai tujuan yang ditetapkan dimasa depan, selengkapnya disajikan dalam gambar sebagai berikut:³³



Susunan organisasi Desa Sidodadi Kecamatan Kampung Rakyat

Labuhan Batu Selatan:

1. Kepala Desa : Yulinda Nehri,S.Pd

³² Data Kependudukan Desa Sidodadi, Observasi Tanggal 12 Agustus 2023

³³Ibid hal 44

2. Sekertaris : Wagiman
3. Kaur Pemerintahan : Junar
4. Kaur Pembangunan : Sumianto
5. Kaur Kesra : Winda
6. Kaur Keuangan : Suyatno
7. Kaur Umum : Meliani Nasution

2. Keadaan Iklim

Keadaan Iklim Wilayah Sidodadi sebagian besar memiliki topografi yang daerah dataran rendah sehingga rentan banjir dan sebagian juga berbukit-bukit dengan kemiringan lereng yang bervariasi. Oleh karena itu sebagai wilayah yang beriklim. Desa Sidodadi juga memiliki udara panas 31 derajat celsius, yang dipengaruhi oleh sungai yang luas disana dan juga. dan juga sudah banyaknya penebangan hutan disekitar desa sehingga udara cukup panas karena tidak adanya pelindung dari sengat matahari. Di Desa Sidodadi terdapat dua musim yaitu musim hujan dan musim kemarau. Musim hujan biasanya terjadi pada bulan September hingga Desember. Sedangkan musim kemarau biasanya terjadi pada bulan Mei hingga Juli. Jumlah hari hujan rata-rata sepanjang tahun adalah sekitar 164 hari hujan dengan curah hujan sebesar 3.161 mm atau rata-rata sekitar 19,27 mm tiap bulannya.³⁴

3. Sejarah Praktik Sewa Menyewa di Desa Sidodadi

Praktik sewa menyewa di Desa Sidodadi Kecamatan Kampung Rakayat Kabupaten Labuhanbatu selatan pertama kali terjadi kira-kira

³⁴ Ibid. hal 44

pada tahun 1990-2000 praktik sewa-menyewa rumah terjadi seiringan dengan terbentuknya Desa Sidodadi dan menggunakan perjanjian praktik sewa-menyewa pada umumnya. Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, yakni perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum yaitu pada saat sewa-menyewa berlangsung, dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (Mu'ajir) berkewajiban untuk menyerahkan barang (Ma'jur) kepada pihak penyewa (Musta'jir), dan dengan diserahkannya manfaat barang/benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya (ujrah).

Praktik sewa-menyewa rumah kontrakan di Desa Sidodadi Kecamatan Kampung Rakyat Labuhan Batu Selatan pada umumnya diwajibkan melakukan pembayaran terlebih dahulu dari harga sewa yang berjumlah 300.000 perbulannya, dengan menyebutkan ciri fisik yaitu ukuran rumah kontrakan 7x12 dan jangka waktu penempatan sebulan berserta menyerahkan fotocopy KTP, yang akan digunakan untuk jaminan rumah kontrakan. Hal ini hampir semua rumah kontrakan harus bayar terlebih dahulu sebelum menempati rumah tersebut, jika sudah membayar maka boleh langsung menempati rumah kontrakan tersebut. Jika disandingkan dengan permasalahan yang terjadi pada praktik sewa-menyewa rumah kontrakan di Desa Sidodadi dimana pada saat melakukan akad sudah disepakati letak rumah yang akan disewakan, setelah para penyewa mendapatkan rumah kontrakan

mereka langsung menempati rumahnya.³⁵

B. Temuan Khusus Hasil Penelitian

1. Peraktik Sewa Menyewa di Desa Sidodadi

Praktik sewa-menyewa menjadi hal yang sudah biasa di lakukan masyarakat, termasuk di Desa Sidodadi Kecamatan Kampung Rakyat Labuhanbatu Selatan. Berdasarkan observasi peneliti menemukan dari 2399 kk terdapat 81 keluarga yang menyewa. di lakukan oleh pihak pemilik rumah sewaan (mu'jir) dan pihak penyewa (mus'tajir) untuk di manfaatkan dan di nikmati secara penuh barang sewaan dengan upah dan perjanjian yang telah di sepakati.³⁶

Wawancara dengan ibu Suryani sebagai penyewa beliau mengatakan bahwa dalam kurun waktu 2 tahun menyewah rumah untuk di jadikan tempat tinggal.³⁷Keterangan yang sama juga di sampaikan bapak Sabar sebagai penyewa beliau mengatakan bahwa dalam kurun waktu 1 tahun menyewa rumah untuk di jadikan tempak tinggal.³⁸Begitu juga dengan Ibu Sugiyem sebagai penyewa beliau mengatakan bahwa dalam kurun waktu 5 bulan menyewa rumah untuk di jadikan tempak tinggal.³⁹Hal yang sama juga di sampaikan bapak Sudar sebagai penyewa beliau mengatakan bahwa dalam kurun waktu 1 tahun menyewa rumah untuk di jadikan tempak tinggal.⁴⁰

³⁶ Data Praktik sewa-menyewa Desa Sidodadi, Observasi Tanggal 19 November 2023

³⁷ Wawancara Ibu Suryani, Penyewa Rumah Tanggal 5 November 2023.

³⁸ Wawancara Bapak Sabar, Penyewa Rumah Tanggal 5 November 2023.

³⁹ Wawancara Bapak Sabar, Penyewa Rumah Tanggal 5 November 2023

⁴⁰ Wawancara Bapak Sudar, Penyewa Rumah Tanggal 5 November 2023

Berbeda dengan bapak junar beliau menyewa ruko sesuai dengan akad untuk di jadikan usaha.

“Saya menyewa ruko ini selama 1 tahun untuk di jadikan usaha dan saya akan menjadikan ruko ini sebagai apotik”

Sedikit berbeda dengan bapak Herman beliau menyewa rumah untuk dijadikan tempat usaha dalam akadnya bapak herman meminta ijin kepada bapak suyono sebagai pemilik rumah untuk mengalihfungsikan rumah tersebut menjadi tempat usaha dan pemilik rumah pun mengizinkan penyewa mengubah rumah tersebut menjadi tempat berbisnis.⁴¹ Artinya ketika bapak Herman berencana mengubah mengubah bentuk rumah itu sendiri tanpa ada bantuan dari pemilik rumah dan mengalihfungsikan rumah tersebut menjadi tempat berbisnis.⁴² Hal ini di benarkan oleh pemilik rumah Bapak suyono

“Pihak penyewa meminta ijin untuk mengalihfungsikan rumah sewa tersebut”

Demikian juga dengan bapak Wahyu Hasibuan penyewa dalam akad akan melakukan alih fungsi rumah sewa tersebut dan oleh pemilik sewaan sesuai dengan kesepakatan di berikan hak untuk merubah rumah sewaan sebagai warung dan kos-kosan. Dengan syarat pihak penyewa harus membayar upah atas rumah sewaan tersebut selama 4 tahun sebesar 8 juta perbulan tanpa terputus satu bulanpun.

⁴¹Wawancara Bapak Suyono , Pemilik Rumah Hari Jum'at Tanggal 29 Agustus 2023

⁴² Wawancara Bapak Herman, Penyewa Hari Jum'at Tanggal 29 Agustus 2023

Namun yang menarik praktik sewa menyewa di desa Sidodadi tidak sedikit yang melakukan alih fungsi terhadap barang sewaan tanpa di ketahui pemilik rumah atau tidak sesuai dengan akad dalam sewaan. Seperti pernyataan bapak Satria kinanda sebagai pemilik rumah.

“Pada awalnya saya menanyakan ke penyewa, rumah itu ingin di gunakan untuk apa jika bapak jika bapak menggunakan rumah itu untuk tempat tinggal saja bapak harus membayar 300 ribu saja pak tetapi jika bapak menggunakannya untuk bisnis uang kontraknya 600 ribu pak, dan bapak itu pun menjawab hanya untuk tempat tinggal saja pak, tetapi pada kenyataannya bapak penyewa itu mengubah fungsi rumah itu menjadi warung tanpa sepengetahuan saya”⁴³ Hal ini di benarkan oleh Ibu Ani sebagai penyewa. Dalam wawancaranya beliau telah mengalihfungsikan rumah tersebut tanpa sepengetahuan pemilik rumah dengan alasan faktor ekonomi saya yang belum stabil. Kemudian menurut beliau rumah itu sebelumnya tidak layak huni sehingga perlu di lakukan perubahan tanpa ada bantuan dari biaya dari pemilik rumah dan rencana saya akan beritahu di tahun depan dan saya akan membayar upah yang sesuai pada tahun depan juga”⁴⁴

Peneliti juga menemukan peraktek pengalihan fungsi rumah sewa yang serupa dengan data sebelumnya. Peneliti menemukan paktek pengalihan fungsi rumah di dusun 3 Desa Sidodadi, dalam wawancara

⁴³ Wawancara Bapak Satria Kinanda, PemilikRumah Hari Minggu Tanggal 13 Agustus 2023.

⁴⁴ Wawancara Ibu Ani, Penyewa Rumah Hari Minggu Tanggal 13 Agustus 2023

dengan bapak Rido Ardiasah sebagai pemilik rumah sewa beliau menyatakan“Pihak penyewa mengubah rumah sewaan saya menjadi warung tanpa sepengetahuan saya saya merasa keberatan di karenakan dia mengubah rumah, saya khawatir rumah saya akan rusak di karenakan perubahan rumah tersebut ”⁴⁵

Pernyataan di atas di benarkan oleh pak sugeng sebagai penyewa, beliau telah mengalihfungsikan rumah ini untuk berdagang tanpa persetujuan pemilik rumah dengan alasan pemanfaatan rumah sewaan adalah hak penuh penyewa berikut kutipanya.“Alasan saya tidak memberitahu pemilik rumah karna saya rasa penggunaan rumah ini sepenuhnya adalah hak saya jadi saya pikir saya tidak harus memberitahu pemilik rumah”⁴⁶

Praktik ini sangat bertentangan dengan perjanjian awal yang telah disepakati. Penyewa seharusnya tidak boleh mengubah penggunaan rumah tanpa persetujuan pemilik rumah di karenakan jika pihak penyewa mengubah rumah tersebut maka otomatis rumah itu akan di ubah menjadi warung dan merubah bentuk rumah.

2. Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Di Desa Sidodadi Kecamatan Kampung Rakyat Kabupaten Labuhan Batu Selatan.

⁴⁵ Wawancara Bapak Rido Ardiansa, Pemilik Rumah Hari Minggu Tanggal 13 Agustus 2023

Sewa menyewa merupakan akad (perjanjian) yang berkenaan dengan kemanfaatan (mengambil manfaat sesuatu) tertentu, sehingga sesuatu itu legal untuk diambil manfaatnya, dengan memberikan pembayaran (sewa) tertentu.⁴⁷

Pelaksanaan praktik pengalihan fungsi rumah sewa ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dapat dinyatakan telah selesai, jika rukun dan syarat *ijarah* dapat terpenuhi. Rukun *ijarah* dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dijelaskan dalam pasal 295 yang terdiri dari *musta'jir* (pihak yang menyewa), *mu'jir* (pihak yang menyewakan) *ma'jur* (benda yang di *ijarahkan*) dan akad.

Berikut ini hasil analisis dari penelitian terkaid dengan pelaksanaan sewa menyewa rumah yang terjadi di Desa Sidodadi tinjauan dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, berkaitan dengan rukun dan syarat *ijarah* sebagai berikut:

1. Pihak yang melakukan akad perjanjian (*must'jir* dan *ma'jur*)

Pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa rumah di Desa Sidodadi adalah pemilik rumah dan penyewa dengan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Para pihak yang terlibat dalam sewa menyewa terdiri kalangan laki-laki dan perempuan yang rata-rata berusia 30 tahun ke atas, dengan tingkat pendidikan yang bervariasi, dan tergolong pendidikan rendah.

⁴⁷ Soheri Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor. Ghalia Indonesia, 2011), 167

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) syarat pihak-pihak yang melakukan akad sewa menyewa diantaranya dalam pasal 301 bahwa⁴⁸ “untuk menyelesaikan suatu proses akad *ijarah*, pihak-pihak yang melakukan akad harus mempunyai kecakapan melakukan perbuatan hukum. Hal ini menunjukkan bahwa pihak yang berakad harus berakal dan baligh (dewasa).

Berkaitan dengan syarat orang yang berakad dalam kompilasi hukum ekonomi syariah (KHES) juga di atur dalam Pasal 23 ayat 1 dan 2 tentang persyaratan pihak-pihak yang berakad adalah orang perseorangan, kelompok orang, persekutuan, atau badan usaha. Serta orang yang berakad harus cakap hukum, baligh dan *tamyiz*. Ini juga sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh ulama Syafiiyah dan Hanabilah yang mensyaratkan orang yang berakad harus mukallaf, yaitu baligh dan berakal, sedangkan anak *mumayyiz* belum dapat dikategorikan ahli akad.⁴⁹

Berdasarkan data yang telah diperoleh menunjukkan bahwa para pihak yang melakukan akad sewa menyewa di Desa Sidodadi tersebut sudah memenuhi persyaratan yang ada dalam kompilasi hukum ekonomi syariah (KHES), karena pihak pemilik rumah dan penyewa termasuk seorang yang berakal dan telah baligh (Dewasa). Disamping itu juga

⁴⁸ M. Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)* (Jakarta: Kencana, 2009), Hlm. 88.

⁴⁹ Rahmad Safe'I, *Fikih Muamalah* (Bandung: pustaka Setia, 2001), Hlm.125.

kedua belah pihak yang berakad telah menyatakan kerelaannya untuk melakukan kerja sama sewa menyewa tanpa adanya unsur paksaan sedikitpun. Hal ini telah sesuai dengan firman Allah Al-Quran surat An-Nisa ayat 29:⁵⁰

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

Artinya: “wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu, dan jangan lah kamu membunuh dirimu. Sungguh Allah maha penyayang kepadamu”.

2. Benda yang disewakan (*ma'jur*)

Pasal 303 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang menjelaskan bahwa “*mu'ajir* haruslah pemilik, wakilnya, atau pemiliknya.” Dalam praktiknya sewa-menyewa di Desa Sidodadi barang yang di sewakan adalah milik penyewa. Hal ini di perkuat dengan pernyataan Bapak Satria Kinanda yang menyatakan bahwa rumah yang ia sewakan merupakan miliknya sendiri. “saya menyewakan rumah yang saya miliki di karnakan rumah itu tidak ada yang menempati”⁵¹ dan juga pernyataan Bapak Rido Ardiansa yang menyatakan bahwasanya rumah itu milik ia sendiri dan memang untuk di sewakan.

Berdasarkan data yang telah diperoleh menunjukkan bahwa benda yang di sewakan di Desa Sidodadi tersebut sudah memenuhi persyaratan

⁵⁰ QS.An-Nisa'(4):29.

⁵¹ Wawancara Bapak Satria Kinanda, Pemilik Rumah Pada Hari Minggu Tanggal 13 Agustus 2023

yang ada dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Karena berdasarkan pernyataan di atas bahwasanya memang benar kepemilikan rumah adalah milik *mu'ajir* itu sendiri.

3. Akad (ijab Kabul)

Akad merupakan kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Pelaksanaan akad (ijab qabul) antara pemilik sawah dan penyewa dilaksanakan secara lisan tanpa adanya bukti tertulis. Hal ini disebabkan perjanjian kerja sama sewa menyewa rumah ini dilakukan hanya atas dasar kesepakatan dan kepercayaan antara pihak penyewa dan pemilik rumah.

Tempat pelaksanaan terjadinya ijab dan qabul ialah rumah pemilik rumah (orang yang menyewakan rumah). Ini menunjukkan bahwa akad *ijarah* dilaksanakan dengan cara tatap muka secara langsung antara pemilik rumah dengan penyewa. Hal ini juga sudah sesuai dengan Pasal 302 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang intinya menjelaskan bahwa akad *ijarah* dapat dilakukan dengan tatap muka maupun jarak jauh. Pelaksanaan ijab qabul diantara pihak penyewa dan pemilik rumah.

Hal ini menunjukkan bahwa dalam akad sewa menyewa rumah di Desa Sidodadi sudah sesuai juga dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 296 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) sebab akad perjanjian sewa menyewa dilakukan dengan kalimat yang jelas sehingga kedua belah pihak antara pemilik sawah dan penyewa dapat saling memahami

perkataannya yang diucapkan secara lisan tersebut. Pasal 296 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang menjelaskan bahwa:

1. *Shigat* akad *ijarah* harus menggunakan kalimat yang jelas
2. Akad *ijarah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, dan/atau isyarat.

Kemudian Untuk menghindari adanya kerugian bagi para pihak yang berakad yang disebabkan oleh salah satu pihak ingkar janji, maka seharusnya dalam perjanjian dilakukan pencacatan yang jelas sebagai bukti yang kuat. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 21 juga dijelaskan bahwa akad dilakukan berdasarkan asas Al-Kitabah (tertulis) adanya perjanjian tertulis ini bertujuan agar hak dan kewajiban kedua belah pihak yang berakad dapat dilaksanakan dengan baik dan untuk menghindari terjadinya konflik diantara keduanya. Hal ini sebagaimana firman Allah dalam Al-Quran Surah Al-Baqarah ayat 282 yakni:⁵²

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ
كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي
عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا^ق

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya. Hendaklah

⁵² Qs. Al-Baqarah (2): 282.

ia menulis. Hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Janganlah ia mengurangi sedikitpun dari hutangnya, '(Q.S, Al-Baqarah: ٢٨٢).

4. Jasa atau Upah dalam *Ijarah*

Berkaitan dengan masalah upah uang sewa dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah diatur dalam Pasal 307 bahwa.

1. Jasa *ijarah* berupa uang, surat berharga, dan benda lain berdasarkan kesepakatan.
2. Jasa *ijarah* bisa dibayar dengan atau tanpa uang muka, pembayaran didahulukan, pembayaran setelah *ma'jur* selesai digunakan, atau utang berdasarkan kesepakatan.

Perihal masalah uang sewa dalam sewa menyewa rumah di Desa Sidodadi, telah disebutkan dengan jelas baik jenis, macam, dan sifat dan alat pembayaran yang digunakan oleh kedua belah pihak pada saat akad perjanjian berlangsung. Pembayaran uang sewa rumah dilakukan pada saat melakukan akad, dalam artian pembayaran setelah *musta'jir* (penyewa) di awal pada saat akad, hal ini menunjukkan bahwa dalam pembayaran uang sewa rumah di Desa Sidodadi sudah sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 307 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang telah dijelaskan diatas.

Sedangkan terkait dengan harga sewa dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) diatur dalam Pasal 315 yang dijelaskan bahwa.

1. Nilai atau harga *ijarah* antara lain ditentukan berdasarkan satuan waktu.
2. Satuan waktu yang di maksud dalam ayat (1) adalah menit, jam, hari, bulan, dan tahun.

Pembayaran uang sewa rumah yang harus dibayarkan oleh pihak penyewa. Pembayaran sewa ini dilakukan setiap awal bulan. Hal ini menunjukkan dalam pelaksanaannya sewa menyewarumah ini juga telah sesuai dengan ketentuan pasal 315 KHES.

5. Pemanfaatan Barang Sewaan

Berkaitan dengan pemanfaatan rumah penggunaan objek *ijarah* (*ma'jur*) juga dijelaskan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), diantaranya:

- a) Pasal 309⁵³
 - a. *Musta'jir* dapat menggunakan *ma'jur* secara bebas apabila akad *ijarah* dilakukan secara mutlak.
 - b. *Musta'jir* hanya dapat menggunakan *ma'jur* secara tertentu apabila akad *ijarah* dilakukan secara terbatas.

2. Pasal 310⁵⁴

Musta'jir dilarang menyewakan dan meminjamkan *ma'jur* kepada pihak lain kecuali atas izin dari pihak yang menyewakan.

Ketentuan menggunakan *ma'jur* dalam sewa menyewa

⁵³ M.Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah(KHES)*, Hlm.89.

⁵⁴ M.Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah(KHES)*, Hlm.90.

rumah di Desa Sidodadi juga sudah sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 309 dan Pasal 310. Rumah sebagai objek *ijarah* digunakan oleh pihak penyewa (*musta'jir*), sebagaimana perjanjian dalam akad sewa menyewa rumah terjadi. Ini sebagai bukti bahwa penggunaan *ma'jur* sudah sesuai dengan yang ada pada Pasal 309. Serta rumah yang disewa dimanfaatkan sendiri oleh pihak penyewa. Hal ini juga sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 310.

Rumah yang dijadikan sebagai objek sewa menyewa juga telah dibenarkan menurut syaria' karena termasuk benda yang halal diperbolehkan oleh ajaran Agama Islam menurut kebiasaan masyarakat Desa Sidodadi. Hal ini juga sesuai dengan ketentuan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang jenis *ma'jur* Pasal 318:⁵⁵

1. *Ma'jur* harus benda yang halal atau mubah
2. *Ma'jur* harus hal-hal yang digunakan menurut islam
3. Setiap benda yang dijadikan objek ba'I dapat dijadikan *ma'jur*⁵⁶

Namun demikian dalam sejumlah praktik,terdapat ketidak sesuain pemanfaatan barang sewaan sesuai dengan akad. Para penyewa melakukan alih fungsi tanpa sepengetahuan pemilik rumah sewaan. Hal ini pertentangan dengan pasa 319 ayat 2 yang berbunyi

⁵⁵ M.Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Ekonomi Syariah (KHES)*, Hlm. 92.

⁵⁶ M.Fauzan, *Kompilasi Hukum Ekonomi Ekonomi Syariah (KHES)*, Hlm. 92.

hak-hak tambahan *musta'jir* yang berkaitan dengan *ma'jur* di tetapkan dalam akad.

Praktik pengalihan fungsi rumah sewa tanpa sepengetahuan pemilik rumah dan mengubah rumah sewan tersebut tanpa sepengetahuna pemilik rumah dalam hal ini penyewa melanggar Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 319 ayat (2) hak hak tambahan *musta'jir* yang berkaitan dengan *ma'jur* ditetapkan dalam akad.

Dalam sewa menyewa rumah di Desa Sidodadi ini, terkait dengan adanya pihak penyewa yang tidak sesuai dengan akad perjanjian dengan mengalihfungsikan rumah sewaan tanpa sepengetahuan pemilik rumah seperti yang sudah di jelaskan pada pernyataan sebelumnya. Maka mengindikasikan terjadinya wanprestasi sebagaimana penjelasan Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bahwa pihak yang dianggap melakukan ingkar janji apabila karena kesalahannya.

- a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Malakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Permasalahan ini diperkuat dengan pernyataan Bapak Satria

Kinanda sebagai pemilik rumah bahwa ;

“Pada awalnya saya menanyakan ke penyewa, rumah itu ingin di gunakan untuk apa jika bapak jika bapak menggunakan rumah itu untuk tempat tinggal saja bapak harus membayar 300 ribu saja pak tetapi jika bapak menggunakannya untuk bisnis uang kontraknya 600 ribu pak, dan bapak itu pun menjawab hanya untuk tempat tinggal saja pak, tetapi pada kenyataanya bapak penyewa itu mengubah fungsi rumah itu menjadi warung tanpa sepengetahuan saya”⁵⁷

Pernyataan ibu Ani sebagai penyewa bahwa:

“Alasan saya tidak memberitahu pemilik rumah karna saya rasa penggunaan rumah ini sepenuhnya adalah hak saya jadi saya pikir saya tidak harus memberitahu pemilik rumah”⁵⁸

Pernyataan Bapak Rido Ardiansa sebagai pemilik rumah bahwasanya :

“Pihak penyewa mengubah rumah sewaan saya menjadi warung tanpa sepengetahuan saya saya merasa keberatan di karnakan dia mengubah rumah, saya khawatir rumah saya akan rusak di karnakan perubahan rumah tersebut”⁵⁹

Pernyataan Bapak Sugeng sebagai penyewa

⁵⁷ Wawancara Bapak Satria Kinanda, Pemilik Rumah Hari Minggu Tanggal 13 Agustus 2023

⁵⁸ Wawancara Ibu Ani, Penyewa Pada Hari Minggu Tanggal 13 Agustus 2023

⁵⁹ Wawancara Bapak Rido Ardiansa, Pemilik Rumah Hari Minggu Tanggal 13 Agustus 2023

bahwasanya:

“Alasan saya tidak memberitahu pemilik rumah karna saya rasa penggunaan rumah ini sepenuhnya adalah hak saya jadi saya pikir saya tidak harus memberitahu pemilik rumah”⁶⁰

Hal inilah yang menunjukkan masih adanya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah di Desa Sidodadi yang dilakukan oleh beberapa orang dari penyewa, sebab dari pihak penyewa masih ada yang memanfaatkan rumah tidak sesuai dengan perjanjian, meskipun pihak pemilik rumah telah melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan rumah kepada pihak penyewa. Sehingga menjadikan pihak pemilik menjadi keberatan karena rumah sewaan tersebut di ubah bentuk dan manfaatnya oleh pihak penyewa tanpa sepengetahuan pihak pemilik rumah.

Untuk menghindari adanya kerugian bagi para pihak terlibat dalam perjanjian, maka hukum Islam menganjurkan untuk melakukan pemenuhan atas perjanjian-perjanjian yang telah dibuat. Sebagaimana Firman Allah dalam Al-Quran surat Al-Maidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ
عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya; “ *wahai orang –orang yang beriman! Penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berhram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang dikehendaki*”.

Pemenuhan perjanjian harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian yakni pihak penyewa dan pihak pemilik sawah untuk menunjukkan I'tikad baiknya. Hal ini bertujuan agar nantinya tidak ada konflik antara kedua belah pihak. Sehingga dapat dikatakan bahwa praktik sewa menyewa rumah di Desa Sidodadi ditinjau menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dinyatakan sah, karena telah sesuai *ijarah*.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Berdasarkan wawancara dan observasi di Desa Sidodadi di kategorikan 4 bentuk 1) sewa menyewa untuk di manfaatkan menjadi tempat tinggal 2) sewa menyewa untuk di jadikan tempat usaha 3) sewa menyewa dengan alih fungsi sesuai dengan akad 4) terjadi pengalihan fungsi rumah sewa yang tidak sesuai dengan akad.
2. Dari hasil penelitian praktik sewa menyewa di Desa Sidodadi pada prinsipnya sudah sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah sepanjang memenuhi syarat-syarat yang di muat dalam syara'. Namun ada praktiknya yang tidak sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, atau yang melanggar Pasal 319 yang berbunyi:
 - a. Hak-hak tambahan *musta'jir* yang berkaitan dengan *ma'jur* ditetapkan dalam akad.

Artinya bahwa sewa menyewa rumah dapat dilakukan secara utang sesuai dengan kesepakatan. Meskipun dalam praktiknya, ada beberapa praktik yang tidak sesuai dengan kesepakatan pada saat akad. Maka mengindikasikan terjadinya wanprestasi sebagaimana penjelasan Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bahwa pihak yang dianggap melakukan ingkar janji apabila karena kesalahannya.

- b. Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya.
 - a. Melaksanakan apa yang yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
 - b. Malakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; atau
 - c. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

B. Saran

1. Diharapkan bagi mereka yang berkait dalam praktik sewa-menyewa rumah kontrakan di Desa Sidodadi Kecamatan Kampung Rakyat Labuha Batu Selatan, tentunya warga Desa sidodadi Kecamatan Kampung Rakyat Labuhan Batu Selatan yang beragama Islam jangan sampai terjadi perselisihan serta merugikan antara satu sama yang lain.
2. Diharapkan kepada seluruh Warga masyarakat yang ingin menyewa rumah harus mematuhi peraturan yang sudah ditetapkan oleh pemilik rumah tersebut tanpa terkecuali.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- Abu Al-Walid Muhammad bin Ahmad bin Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Wa Nihayatul Muqtaashid Vol 4* (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, 1996).
- Ahmad Rofiq, *Fiqh Muamalah Di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1997), edisi revisi.
- Ahmad Sanusi dan Sohari, *Ushul Fiqh*.hal 44,Jakarta:Rajawali Pers Tahun 2017
- Asmuni, *Akad Dalam Perspektif Fiqh Muamalah*, Pustaka Pelajar, Jakarta, 1996.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Cet. III, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004).
- Depertemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesi Edisi Keempat*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2011).
- Darwis Harahap, Arbanur rasyid, Idris Saleh. *Fikih Muamalah 1* (Medan Sunggal: Merdeka Kreasi Grup, 2022),
- Fatma, kontrak Bisnis Syariah(Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014).
- Ibnu Qudamah, *Al-Mughni Vol 8* (Riyadh: Maktabah Riyadh al-Haditsiyah, n.d.).
- Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012).
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003).
- Muhammad bin Isma'il Al-Bukhari, *Matan Al-Bukhari Masykul Bihasyiyah As-Sindi*, Juz 2, Dar Al Fikr, (Beirut, t.t.).
- Muhammad bin Isma'il Al-Kahlani, *Subuh As-Salam, Juz 3, Maktabah Mushthafa Al- Babiy Al-Halabiy*, (Mesir, cet. IV, 1960).
- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Teori dan Praktek* (Jakarta: Gema InsaniPres: Tazkia Cendekia, 2001).
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007).
- Nurhikmah Djufri, skripsi, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Rumah Kontrakan*, 2019.

Subekti dan Tjirosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Cet 40, Pradnya Paramita, Jakarta, 2009.

Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2006).

Suhrawadi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonom Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004).

Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam, Cet. I*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000).

Jurnal

Fasiri, M. J Al. (2021). *Penerapan Al Ijarah Dalam Bermuamalah*. Ecopreneur: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, 2(2).

Adisti Ananda Yusuff, “*Pengalihan Fungsi Pada Rumah Tinggal Menjadi Factory Outlet Di Bandung*”, *Jurnal Senada*, Vol. 3 (Maret 2020),

Dermina Dalimunte “*Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perspektif Kitab Undang Undang Hukum Perdata(BW)*”, *Jurnal Al- Maqasid: Jurnal Ilmukesyariahan Dan Keperdataan*, Vol.3, No. 1 Tahun 2017

Shofwan Azmi, “*Pelaksanaan Legalisasi Tanah Wakaf,*” *Jurnal El-Thawalib* 3, no. 3 (2022).

Ihdi Aini, “*Pelaksanaan Gadai Tanah Pertanian Berdasarkan Undang-Undang NO. 56 Prp Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian*” *Jurnal El-Thawalib*. 6, no. 1 (2020).

Skripsi

Adam Ali Kosage, *Tinjauan Kompilasi Fiqh Muamalah Tentang Pengalihan Fungsi Rumah Sebagai Warung, skripsi*, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. 2020.

Nurhikmah Djufri, *skripsi, Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Sewa Menyewa Rumah Kontrakan*, 2019

Wawancara dan obsevasi

Wawancara Bapak Satria Kinanda Pemilik Rumah Hari Minggu Tanggal 13 Agustus 2023.

Wawancara Bapak Sugeng Penyewa Pada Hari Minggu Tanggal 13 Agustus 2023.

Wawancara Bapak Wahyu Haisbuan Penyewa Hari Selasa Tanggal 14 Agustus 2023

Data Praktik sewa-menyewa Desa Sidodadi, Observasi Tanggal 19 November 2023.

Wawancara Ibu Suryani, Penyewa Rumah Tanggal 5 November 2023.

Wawancara Bapak Sabar, Penyewa Rumah Tanggal 5 November 2023.

Wawancara Bapak Sabar, Penyewa Rumah Tanggal 5 November 2023.

Wawancara Bapak Sudar, Penyewa Rumah Tanggal 5 November 2023

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Data Pribadi

Nama : Arifin
Nim : 1910200017
Jenis Kelamin : Laki-laki
Tempat, Tanggal Lahir : Sidodadi, 07 April 2001
Kewarganegaraan : Indonesia
Agama : Islam
Anak Ke : 2 Dari 3 Bersauda
Alamat Lengkap : Sidodadi, Kecamatan Kampung Rakyat
Labuhan Batu Selatan
Telpon/No. Hp : 0822 2560 6650
Email : Arifin070401@gmail.com

B. Latar Belakang Pendidikan

Sd Negeri 116253 Sidodadi	2007-2013
SMP Negeri 2 Kampung Rakyat	2013-2016
SMA Negeri 2 Kampung Rakyat	2016-2019
Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan	2019-2023

LAMPIRAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SYEKH ALI HASAN AHMAD ADDARY PADANGSIDIMPUAN
FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
Jalan T. Rizal Nurdin Km.4,5 Sihitang 22733 Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022
Website : fasih.iain-padangsidimpuan.ac.id

2023 /Un.28/D/4c/PP.00.9/08/2023

10 Agustus 2023

**Mohon Bantuan Informasi
Penyelesaian Skripsi**

Desa Sidadi Kecamatan Kampung Rakyat
Kabupaten Labuhan Batu Selatan

Walaikum Wr.Wb.

Yang hormat, Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri
Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan menerangkan bahwa:

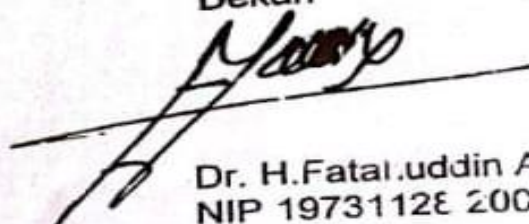
Nama : Arifin
NIM : 1910200017
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Ilmu Hukum / Hukum Ekonomi Syariah
Alamat : Jl Sudirman Gg Syukur Unte Manis Kota Padangsidimpuan
Telepon/ HP : 082225606650

Sebagai mahasiswa Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri
Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan yang sedang menyelesaikan penulisan
skripsi dengan judul "Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)
dalam Pengalihan Fungsi Rumah Sewa Di Desa Sidadi Kecamatan Kampung
Rakyat Kabupaten Labuhan Batu Selatan".

Sehubungan dengan itu, dimohon bantuan Bapak untuk memberikan data dan
informasi sesuai dengan maksud judul Skripsi di atas.

Demikian kami sampaikan, atas Kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Dekan



Dr. H. Fataluddin Aziz Siregar, M.Ag.
NIP 19731128 200112 1 001

PEMERINTAH KABUPATEN LABUHANBATU SELATAN
KECAMATAN KAMPUNG RAKYAT
KANTOR DESA PERKEBUNAN TELUK PANJI

Alamat kantor: jalan besar sidodadi No 45 kode pos 21463

Sidodadi, 25 September 2023

Nomor : 005/ 1656 /Pem/P.TP/IX/2023
Jenis : Biasa
Mempunyai Lampiran : -
Materi : Tinjauan Kompilasi Hukum
Ekonomi Syariah.

Kepada Yth.
Bpk/Ibu Pembimbing UNIVERSITAS
ISLAM NEGRI Padangsidempuan.

Di

Tempat

Berdasarkan Surat No:2898/Un.28/D/4c/PP.00.9/08/2023.Dari Universitas Negeri Syekh Hasan Ahmad
Padangsidempuan. Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum. Dan benar :

Nama : **ARIFIN**
NIM : 1910200017
Fakultas jurusan : Syariah dan Ilmu Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
No Hp : 0822 25606650

Maka Perlu kami jelaskan bahwasanya nama Tersebut di atas (ARIFIN) benar melaksanakan tugasnya
sesuai judul yaitu: Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Terhadap pengalihan Fungsi
Rumah sewa Di Desa Kami (Desa Perk Teluk Panji,Kecamatan Kampung Rakyat Kabupaten
Labuhanbatu Selatan,Provinsi Sumatera Utara,dengan Baik.

Demikian surat ini kami perbuat agar dapat digunakan sebagai mana mestinya

Pj. KEPALA DESA PERK. TELUK PANJI



YULHANTHRLS.Pd
Nip.197005221991032003