

SKRIPSI

**PENAMBAHAN BANGUNAN OBJEK SEWA DI KELURAHAN GANJAR
ASRI KECAMATAN METRO BARAT KOTA METRO**

(Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah dan Peraturan Pemerintah
Republik Indonesia No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan
Pemilik)

OLEH:

DESI SEPRILIA
NPM. 1502090124



Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah (HESy)
Fakultas : Syari'ah

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
METRO LAMPUNG
2020 M/1441 H**

**PENAMBAHAN BANGUNAN OBJEK SEWA DI KELURAHAN GANJAR
ASRI KECAMATAN METRO BARAT KOTA METRO**

(Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah dan Peraturan Pemerintah
Republik Indonesia No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan
Pemilik)

Diajukan untuk memenuhi tugas dan memenuhi sebagian syarat guna
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)

Oleh:
Desi Seprilia
NPM. 1502090124

Pembimbing I : Dr. Suhairi, S.Ag.MH.
Pembimbing II : Elfa Murdiana, M.Hum.

Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah (HESy)
Fakultas : Syari'ah

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
2020 M/1441 H

HALAMAN PERSETUJUAN

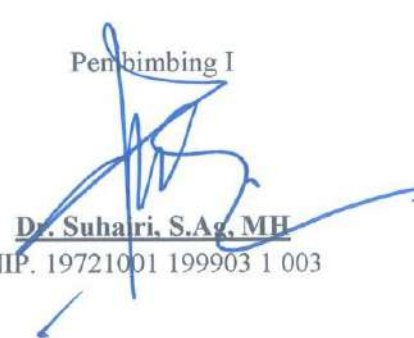
Judul Skripsi : PENAMBAHAN BANGUNAN OBJEK SEWA DI
KELURAHAN GANJAR ASRI KECAMATAN METRO
BARAT KOTA METRO (Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi
Syariah dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44
Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemiliki)

Nama : Desi Seprilia
NPM : 1502090124
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (HESy)
Fakultas : Syariah

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan dalam sidang munaqosyah Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.

Pembimbing I


Dr. Suhari, S.Ag, MH
NIP. 19721001 199903 1 003

Metro, Januari 2020
Pembimbing II


Elfa Murdiana, M.Hum.
NIP. 19801206 200801 2 010

NOTA DINAS

Nomor :
Lampiran : 1 (satu) Berkas
Perihal : **Pengajuan untuk Dimunaqsyahkan
Saudari Desi Seprilia**

Kepada Yth.,
Dekan Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro
di-
Tempat

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Setelah kami mengadakan pemeriksaan, bimbingan dan perbaikan seperlunya, maka skripsi saudara:


Nama : Desi Seprilia
NPM : 1502090124
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (HESy)
Fakultas : Syariah
Judul : PENAMBAHAN BANGUNAN OBJEK SEWA DI
KELURAHAN GANJAR ASRI KECAMATAN METRO
BARAT KOTA METRO (Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi
Syariah dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44
Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemiliki)

Sudah dapat kami setujui dan dapat diajukan ke Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro untuk dimunaqsyahkan.

Demikianlah harapan kami dan atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing I


Dr. Suhaini, S.Ag, MH
NIP. 19721001 199903 1 003

Metro, Januari 2020

Pembimbing II


Elfa Murdiana, M.Hum.
NIP. 19801206 200801 2 010



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Aliring Mulyo Kota Metro Lampung 34111
M E T R O Telp. (0725) 41507, Fax (0725) 47295 Website: www.metrouniv.ac.id E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

PENGESAHAN SKRIPSI

No: 262 / In. 28.2 / B / PP. 00. 9 / 01 / 2020

Skripsi dengan Judul: **PENAMBAHAN BANGUNAN OBJEK SEWA DI KELURAHAN GANJAR ASRI KECAMATAN METRO BARAT KOTA METRO (Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik)** disusun oleh: DESI SEPRILIA, NPM: 1502090124, Jurusan: Hukum Ekonomi Syariah, telah diujikan dalam Sidang Munaqosyah Fakultas Syariah, pada hari/ tanggal: Senin, 20 Januari 2020.

TIM PENGUJI:

Ketua/Moderator : Dr. Suhairi, S.Ag, MH
Penguji I : Drs. H. M. Saleh, M.A
Penguji II : Elfa Murdiana, M.Hum.
Sekretaris : Firmansyah, MH

()
()
()
()

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah



H. Husnul Fatarib, Ph.D
NIP 19740104 199903 1 004

ABSTRAK

PENAMBAHAN BANGUNAN OBJEK SEWA DI KELURAHAN GANJAR ASRI KECAMATAN METRO BARAT KOTA METRO

(Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik)

**Oleh:
DESI SEPRILIA**

Sewa-menyewa merupakan akad pemindahan hak guna atas barang maupun jasa. Sewa-menyewa kios yang dilakukan di Jalan Brigjen Katamsa dan Jalan Khair Bras Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro, terjadi penambahan objek sewa yang dilakukan oleh penyewa yang mana pada kios di Jalan Brigjen Katamsa penyewa tidak melakukan izin terlebih dahulu kepada pemilik terhadap perubahan objek sewanya sedangkan penyewa di Jalan Khair Bras sudah melakukan izin secara lisan kepada pemilik ketika ingin menambah bangunan pada objek sewanya.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui alasan penambahan objek sewa serta bagaimana tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik mengenai penambahan objek sewa di Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro. Penelitian ini menggunakan metode wawancara dan dokumentasi sebagai alat pengumpul data. Wawancara dilakukan kepada penyewa, pemilik sewa dan saksi. Data yang diperoleh dianalisis secara induktif.

Hasil penelitian dan wawancara dari beberapa responden yang peneliti dapatkan berdasarkan pemahaman para pihak dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa masih belum paham mengenai harus dilakukannya perjanjian tertulis apabila penyewa menambah serta merubah bangunan sewanya seperti yang tertuang dalam dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) bahwa akad ijarah dapat dilakukan dengan lisan, tulisan atau isyarat dan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik dalam Bab 2 Pasal 9 menyebutkan bahwa penyewa dilarang mengubah bentuk bangunan tanpa izin tertulis dari pemilik.

ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Desi Seprilia

Npm : 1502090124

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (HESy)

Fakultas : Syariah

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan di daftar pustaka.

Metro, Januari 2020

Yang menyatakan,



Desi Seprilia

NPM.1502090124

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kehadirat Allah SWT, atas taufik dan hidayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Penulisan skripsi ini adalah sebagai salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan program Strata Satu (S1) Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (HESy) Fakultas Syariah IAIN Metro guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H).

Upaya penyelesaian skripsi ini, peneliti telah menerima banyak bantuan dari berbagai pihak. Peneliti mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Hj. Enizar. M.Ag selaku Rektor IAIN Metro.
2. Bapak H. Husnul Fatharib, Ph.D selaku Dekan Fakultas Syariah.
3. Bapak Sainul, SH, MA selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah.
4. Bapak Dr. Suhairi, M.H selaku pembimbing I yang telah memberikan bimbingan yang sangat berharga kepada peneliti.
5. Ibu Elfa Murdiana, M.Hum selaku pembimbing II sekaligus pembimbing akademik yang telah memberi bimbingan yang sangat berharga kepada peneliti.
6. Bapak Drs. M. Saleh, M.A selaku penguji I yang telah memberikan banyak pengarahan dalam sidang munaqosyah peneliti.

7. Bapak dan Ibu Dosen/Karyawan IAIN Metro yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan sarana prasarana selama penelitian menempuh pendidikan.
8. Para pihak perjanjian sewa-menyewa kios atau narasumber yang telah bersedia memberikan waktunya untuk menjawab kuisisioner dari peneliti.
9. Serta kerabat seperjuangan, Rifqi Renaldi, M.Andi Darussalam, Irwan Efendi Hasibuan, Septian Jevri.K, Prayoga Aji, Elia Oktaviani, Inayati Fitri, dan Laras Sekar Niti yang telah membantu, menemani, memberi motivasi dan masukan kepada peneliti.

Tak ada gading yang tak retak. Tak ada yang sempurna di dunia ini. Peneliti menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan kesalahan, oleh karenanya kritik dan saran yang sangat membangun peneliti harapkan. Adapun kekurangan dan kesalahan pada skripsi ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab peneliti. Semoga skripsi ini bermanfaat dan menjadi tambahan khasanah bagi kita semua. Aamiin.

Metro, Januari 2020
Peneliti,



Desi Seprilia
NPM. 1502090124

MOTTO

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤْتُوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ
النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ۚ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ
سَمِيعًا بَصِيرًا

(النساء: ٥٨)

Atinya : “Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Mendengar lagi Maha Melihat.”¹

(Q.S An-Nisa’: 58)

¹ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-qur’an dan Terjemahan*, 69

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
HALAMAN ORISINILITAS PENELITIAN	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pertanyaan Penelitian	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
D. Penelitian Relevan.....	8
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Akad (Kontrak)	11
1. Pengertian Akad	11
2. Rukun dan Syarat Akad (Kontrak).....	12
3. Asas-asas Akad (Kontrak).....	14
4. Unsur-unsur Perjanjian.....	17
B. Sewa-menyewa (<i>Ijarah</i>) menurut Fiqih dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah	19
1. Pengertian Sewa-menyewa (<i>Ijarah</i>)	20
2. Rukun dan Syarat Sewa-menyewa (<i>Ijarah</i>)	22
3. Macam-macam Sewa-menyewa (<i>Ijarah</i>)	24
4. Hak dan Kewajiban Penyewa dan Pemilik Sewa.....	26
5. Pembatalan dan Berakhirnya Akad Sewa-menyewa (<i>Ijarah</i>)	29

- C. Sewa-menyewa dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.....30

BAB III METODE PENELITIAN

- A. Jenis dan Sifat Penelitian34
- B. Sumber Data.....35
- C. Teknik Pengumpulan Data.....36
- D. Teknik Analisis Data.....37

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Gambaran Umum Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro39
- B. Alasan Penambahan Bangunan Objek Sewa di Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro.....45
- C. Penambahan Bangunan Objek Sewa Di Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro Ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.....52

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan58
- B. Saran59

DAFTAR PUSTAKA LAMPIRAN-LAMPIRAN RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1.1 Tata Guna Tanah	41
1.2 Jumlah Penduduk	42
1.3 Tingkat Pendidikan	43
1.4 Mata Pencaharian	44
1.5 Agama	45

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	1	Surat Keputusan (SK) Pembimbing
Lampiran	2	Surat Pra Survey
Lampiran	3	Surat Izin Research
Lampiran	4	Surat Tugas Penelitian
Lampiran	5	Surat Balasan Research
Lampiran	6	Alat Pengumpul Data
Lampiran	7	Outline
Lampiran	8	Kartu Konsultasi Bimbingan
Lampiran	9	Surat Keterangan Bebas Pustaka
Lampiran	10	Daftar Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Muamalah itu adalah semua hukum syari'at yang bersangkutan dengan hukum dunia, dengan memandang kepada aktivitas hidup seseorang seperti jual-beli, tukar-menukar, pinjam-meminjam, sewa-menyewa dan sebagainya. Muamalah melibatkan ekonomi dan sosial Islam, di mana muamalah yang dimaksud dalam bidang ekonomi yaitu yang menjadi tumpuan seseorang dalam memperoleh kesenangan hidup di dunia dan di akhirat.

Dalam Islam, sewa-menyewa diistilahkan dengan *al-Ijarah*. *Ijarah* dalam syara' adalah akad atas manfaat yang telah dibolehkan, yang berasal dari benda tertentu atau yang disebutkan ciri-cirinya, dalam jangka waktu yang diketahui, atau akad atas pekerjaan yang diketahui, dengan bayaran yang diketahui.²

Kebutuhan tempat usaha ialah salah satu hal yang cukup berperan dalam mengembangkan usaha dagang seperti adanya kios untuk berdagang. Kegiatan dagang usaha masyarakat ada yang memerlukan kios namun tidak semua masyarakat mempunyai kios sendiri. Adanya hal tersebut untuk memenuhi kebutuhannya mau tidak mau para pelaku usaha dagang harus melakukan sewa-menyewa kios yang diinginkan dan dianggap strategis untuk tempat usahanya.

² Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 228

Perjanjian sewa-menyewa kios terjadi setelah kata sepakat dari kedua belah pihak yang melakukan perjanjian tersebut yakni penyewa dan pemilik kios. Praktek sewa menyewa kios yang terjadi di Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro pada umumnya menggunakan perjanjian secara lisan hal ini menimbulkan banyak persoalan-persoalan masalah yang dialami pemilik kios, kurangnya pemahaman dari masyarakat serta ketidaktahuan akan hukum yang berlaku ialah salah satu faktor penyebabnya. Di dalam perjanjian sewa kios tersebut pemilik kios menyatakan bahwa apabila ada yang terjadi pada kios sewanya penyewa harus segera konfirmasi kepada pemilik kios.

Berdasarkan hasil pengamatan pertama yang dilakukan di Kios milik Bapak Syarif di Jalan Brigjen Katamso Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro masalah yang terjadi akibat perjanjian yang dibuat secara lisan dan saling percaya ialah, seperti penuturan pemilik ruko menyatakan masalah yang terjadi adalah kerusakan-kerusakan kios seperti dinding yang kotor akibat banyaknya coret-coretan yang disengaja maupun yang tidak disengaja, plafon yang rusak akibat asap-asap penggorengan di dapur dan tidak adanya perawatan yang dilakukan oleh penyewa. Selain itu penyewa juga menambah serta merubah bangunan kios sewanya tanpa ada konfirmasi dengan pemilik kios terlebih dahulu.³

³ Wawancara dengan Bapak Syarif pada tanggal 28 April 2019

Dari hasil wawancara dengan Bapak Syarif selaku pemilik kios beliau mengatakan bahwa beliau menyewakan kios nya kepada Pak Naga sejak Mei 2017, Pak Naga memberikan uang sewa sebesar Rp10.500.000,00 (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) untuk masa sewa selama 3 tahun dengan rincian sebesar Rp3.500.000,00 per tahunnya. Di dalam kios tersebut terdapat 1 kamar tidur, 1 kamar mandi, dapur, dan kios untuk berjualan dengan fasilitas listrik, sanyo, dan tv. Luas kios sewa tersebut adalah dengan panjang 6 m dan lebar 3 m. Kemudian di perjalanan menuju 2 tahun Bapak Naga selaku penyewa merubah bangunan kios sewanya dengan menambah $\frac{1}{4}$ bagian bangunan kios untuk gudang dengan luas ukuran sesudah ditambah yaitu dengan panjang bangunan 8 m dan lebar 6 m.⁴

Dari hasil wawancara yang didapat dari tetangga sekitar kios tersebut bahwa Bapak Naga memang sudah mengumpulkan matrial bangunan untuk menambah bangunan kios nya. Bagian kios yang di tambah adalah bagian kiri kios dengan menambah bangunan dari batako guna untuk membuat gudang dan bagian yang dirubah adalah bagian dalam yaitu dapur dengan dikurangi atau digempur dengan niat untuk memperlebar dapur. Ujar Ibu Nur yang berjualan nasi uduk di samping kios milik Bapak Syarif.⁵

Berikut juga pemaparan dari Bapak Yuli selaku RT setempat mengenai pemahaman tentang sewa-menyewa yang dirubah dan

⁵ Wawancara dengan Ibu Nur pada tanggal 28 April 2019

ditambah mengenai bangunan kios tersebut Beliau menyatakan bahwa dengan melakukan hal itu memang seharusnya izin terlebih dahulu kepada pemilik kios, jarak dari rumah pemilik kios dengan kios yang disewakan sangat dekat hanya sekitar 800 meter. Seharusnya penyewa dapat meminta izin terlebih dahulu apabila ada sesuatu yang ingin dilakukan pada kios sewaanannya.⁶

Berdasarkan hasil pengamatan kedua yang dilakukan di kios milik Bapak Suwarno di Jalan Khair Bras Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro bahwa Bapak Suwarno memiliki 2 kios yang bersebelahan dimana kios A digunakan untuk berjualan sendiri dan kios B adalah kios yang disewakan. Harga sewa kios tersebut adalah Rp550.000.00 per bulannya. Ukuran luas kios tersebut adalah dengan panjang 3,25 m dan lebar 2,50 m per kiosnya.

Berdasarkan hasil penelitian melalui wawancara dengan Bapak Suwarno selaku pemilik kios bahwa masalah yang timbul sama halnya seperti pengamatan kios pertama dimana pihak penyewa menambah serta merubah bangunan kios sewannya. Bagian kios yang ditambah adalah bagian belakang kios guna untuk membuat dapur karena kios yang disewakan ini seperti kantin untuk berjualan makanan. Penyewa menambah 2 meter persegi untuk membuat dapur. Dan bagian yang dirubah adalah dinding bagian belakang dengan digempur untuk membuat pintu menuju dapur.

⁶ Wawancara dengan Bapak Yuli pada tanggal 28 April 2019

Perjanjian sewa-menyewa kios ini dilakukan secara lisan pada tanggal 20 Maret 2016 dimana Ibu Siti selaku penyewa datang langsung ke rumah pemilik kios untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa. Penambahan serta perubahan bangunan kios sewa tersebut berlangsung ketika penyewa mulai menempati kios nya selama 2 minggu, dimana penyewa meminta izin terlebih dahulu kepada pemilik kios untuk menambah bangunan berupa dapur untuk memasak dikarenakan kios sewa tersebut biasa disewa untuk kantin. Bapak Suwarno selaku pemilik kios mengizinkan ditambahnya bangunan kios sewanya dengan catatan bahwa penyewa hanya boleh menambah 2 meter persegi dan tidak boleh lebih.⁷

Dari hasil pengamatan kedua kios di atas bahwa yang membedakan antara kios pertama dengan kios kedua adalah itikad penyewa untuk meminta izin terlebih dahulu kepada pemilik sewa untuk penambahan bangunan kios sewa. Pada praktek sewa-menyewa di kios kedua bahwa penyewa meminta izin terlebih dahulu kepada pemilik kios dan pemilik kios mengizinkan untuk ditambahnya bangunan kios sewaananya hanya saja izin yang dilakukan hanya secara lisan, tidak tertulis.

Dijelaskan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bagian kelima menyebutkan tentang pemeliharaan objek ijarah dan tanggung jawab kerusakan pada pasal 313 ayat (1) menyebutkan bahwa kerusakan

⁷ Wawancara dengan Bapak Suwarno pada tanggal 04 September 2019

objek sewa karena kelalaian penyewa adalah tanggung jawabnya, kecuali ditentukan lain dalam akad. Hal ini menyatakan bahwa kelalaian penyewa yang sudah merubah serta mengurangi bangunan objek sewa pada fenomena diatas sangat bertentangan dengan Kompilasi Hukum ekonomi Syariah pasal 313 ayat (1) yang mana apabila terjadi kerusakan pada objek sewa maka menjadi tanggung jawab penyewa.⁸

Dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik dalam BAB II yaitu Penghunian Rumah dengan cara sewa-menyewa di dalam Pasal 9 ayat (2) menyebutkan bahwa: Penyewa dilarang mengubah bentuk bangunan rumah tanpa izin tertulis dari pemilik.

Dijelaskan dalam pasal 9 ayat (2) bahwa penyewa dilarang mengubah bentuk bangunan tanpa izin tertulis dari pemilik. Hal ini sangat jelas bahwa perjanjian sewa-menyewa yang terjadi di Kios Bapak Syarif dan Kios Bapak Suwarno ini tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik dimana pihak penyewa merubah dan menambah bangunan kios sewanya tanpa izin terlebih dahulu dari pemilik.⁹

⁸ Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES), (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, November 2019), 90

⁹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik

B. Pertanyaan penelitian

Berdasarkan penjelasan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Apa alasan penambahan objek sewa di Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro?
2. Bagaimana tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik mengenai penambahan bangunan objek sewa?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan latar belakang dan permasalahan yang telah dikemukakan, adapun tujuan dilakukannya penelitian ini adalah:

- 1) Untuk mengetahui alasan penambahan objek sewa di Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro.
- 2) Untuk mengetahui tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilk mengenai penambahan bangunan objek sewa

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian yang dapat diambil dari penelitian ini adalah:

- 1) Secara teoretis penelitian ini diharapkan dapat menambah khazanah keilmuan dan memberikan kontribusi terhadap ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah pada khususnya.
- 2) Secara praktis diharapkan dapat menjadi acuan dan masukan bagi masyarakat bagaimana praktek di lapangan mengenai Penambahan Bangunan Objek Sewa yang ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik.

D. Penelitian Relevan

Penelitian relevan atau yang disebut dengan tinjauan pustaka (*Prior Research*) berisi tentang uraian secara sistematis mengenai hasil penelitian terdahulu (*Prior Research*) tentang persoalan yang akan dikaji dengan skripsi.¹⁰ Terdapat beberapa hasil penelitian yang berhubungan dengan masalah sewa-menyewa yaitu:

Pertama, Chairur Rozakin dengan judul skripsi "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa-menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Malioboro Yogyakarta*" Hasil penelitian dengan menggunakan metode penelitian deskriptif ini menunjukkan bahwa yang menjadi objek sewa adalah trotoar yang diberikan Pemerintah Daerah DIY kepada pejalan kaki dan PKL dimana terdapat larangan jika terjadi pemindahan pemilik tanpa perizinan terlebih dahulu. Dari situ yang tidak diperbolehkan adalah syarat

¹⁰Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Jurai Siwo Metro, *Pedoman Skripsi/Karya Ilmiah*, (Metro:2010), h.27.

sahnya perjanjian yaitu kepemilikan, bahwa lapak yang digunakan adalah fasilitas umum milik bersama.¹¹

Kedua, Ali Yusuf Ritonga dari Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Kalijaga Yogyakarta Fakultas Syari'ah dan Hukum Tahun 2016 dengan judul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lapak Bazar di Jogja Expo Center*". Hasil penelitian dengan menggunakan metode deskriptif analitik ini menunjukkan bahwa sewa-menyewa lapak bazar yang terjadi di Jogja Expo Center ialah hukumnya bisa sah bisa tidak. Hukumnya sah jika pemborong memberi syarat kepada pedagang bazar untuk tidak menyewakan lagi lapak bazar tersebut dan penyewa memastikan akad sewa-menyewanya tidak berubah. Namun tidak sah hukumnya jikalau pedagang masih menyewakan kembali lapak yang ia sewa dari pemborong karena mengandung mengambil kesempatan dalam kesempatan.¹²

Ketiga, A. Komarudin dari Universitas Islam Negeri (UIN) Walisongo Semarang Fakultas Syari'ah dan Ekonomi Islam Tahun 2013 dengan judul "*Analisis Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Rumah Dinas Milik PT KA (Studi kasus di Kel.Randusari kec. Semarang Selatan)*". Hasil penelitian dengan menggunakan metode penelitian deskriptif analisis ini menunjukan bahwa praktek sewa-menyewa rumah

¹¹ Chairur Rozikin, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Malioboro Yogyakarta" (Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2013).

¹²Ali Yusuf Ritonga, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lapak Bazar di Jogja Expo Center" (Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016).

dinas di Kel. Randusari Kec. Semarang Selatan tidak sesuai dengan hukum Islam karena penyewa tidak mematuhi aturan sewa dari PT.KA. PT.KA mempunyai wewenang dalam menentukan tarif sewa, karena PT.KA pemilik sempurna (Milk At-Tam) yang memiliki benda sekaligus manfaatnya, penghuni sebagai penyewa wajib mengikuti karena hanya mendapatkan manfaat untuk dijadikan tempat tinggal.¹³

Dari penjelasan skripsi di atas dapat dipahami bahwa ada persamaan yang mendasar, yaitu membahas tentang akad sewa-menyewa (*Ijarah*). Namun terdapat perbedaan yaitu, penelitian di atas meneliti sewa- menyewa lahan pemerintah yang disewakan oleh pengelola lahan kepada masyarakat atas izin pemerintah. Sedangkan kali ini penulis lebih menitikberatkan tentang hukum penambahan bangunan kios sewa dalam aktivitas ijarah, yang mana tempat ini merupakan area yang dimiliki oleh perseorangan yang disewakan.

Demikian dapat ditegakan bahwa karya ilmiah peneliti yang berjudul Penambahan Bangunan Objek Sewa di Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro (Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik), belum pernah diteliti sebelumnya, khususnya di lembaga IAIN Metro.

¹³Komarudin, A, “Analisis Hukum Islam terhadap Sewa Menyewa Rumah Dinas Milik PT. KA (Studi Kasus di Kelurahan Randusari Kecamatan Semarang Selatan)” (Diss, IAIN Walisongo, 2013).

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Akad (Kontrak)

1. Pengertian Akad (Kontrak)

Kata akad berasal dari Bahasa Arab *عقد* yang berarti perjanjian, ikatan, yang kokoh. Akad adalah ikatan yang menimbulkan hubungan yang kokoh antara kedua belah pihak, mengakibatkan iltizam serta melahirkan hak dan kewajiban.¹⁴

Pengertian akad menurut Pasal 20 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antar dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.¹⁵

Akad (Kontrak) menurut bahasa berarti *al'akad* yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*). Secara bahasa akad (kontrak) diartikan sebagai ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi dari satu segi maupun dua segi. Sedangkan perikatan dalam BW Pasal 1313 menyebutkan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.¹⁶

¹⁴ Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syari'ah*, (Depok: Rajawali Pers, 2017), 3

¹⁵ Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES), (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, November 2019), 15

¹⁶ Soedaryo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 328

2. Rukun dan Syarat Akad (Kontrak)

Rukun-rukun akad ialah sebagai berikut:¹⁷

a. *Aqid*

Aqid ialah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri dari satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang. Mislanya penjual dan pembeli.

b. *Ma'qud Alaih*

Ma'qud Alaih ialah benda-benda yang diakadkan, seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli, dalam akad hibbah (pemberian), dalam akad gadai, utang yang dijamin seseorang dalam akad kafalah.

c. *Maudhu' al 'aqd*

Maudhu' al 'aqd ialah tujuan atau maksud mengadakan akad. Berbeda akad maka berbedalah tujuan akad. Dalam akad jual beli tujuan pokoknya adalah memindahkan barang dari penjual kepada pembeli dengan diberi ganti. Tujuan pkk akad ijarah adalah memberikan manfaat dengan adanya pengganti.

d. *Shighat al 'aqd*

Shighat al 'aqd ialah ijab dan qabul. Ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad, sedangkan qabul

¹⁷ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pres: 2013), 47

adalah perkataan yang keluar dari pihak berakad pula, yang diucapkan setelah adanya ijab.

Dengan adanya empat rukun tersebut, maka akad telah terbentuk, akan tetapi untuk berfungsinya akad yang terbentuk itu harus dipenuhi lagi dengan syarat.¹⁸

a. Aqid (Orang yang berakad)

Hamzah Ya'cub mengemukakan syarat-syarat subjek akad adalah sebagai berikut:

- 1) *Aqil* (berakal)
- 2) *Tamyiz* (dapat membedakan)
- 3) *Baligh*
- 4) *Mukhtar* (bebas dari paksaan).

b. Ma'qud Alaih (Objek Akad)

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam *ma'qud alaih* adalah:

- 1) *Ma'qud alaih* (barang) harus ada ketika akad
- 2) *Ma'qud alaih* harus masyru' (sesuai ketentuan syara')
- 3) Dapat diberikan waktu akad
- 4) *Ma'qud alaih* harus diketahui oleh kedua belah pihak yang berakad.

c. Maudhu' al 'Aqd (Tujuan)

Ahmad Azhar Basyir menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tujuan akad dipandang sah dan mempunyai akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

¹⁸ Gemala Dewi dkk, *Hukum Perikatan Islam*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), 61

- 1) Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan;
- 2) Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad; dan
- 3) Tujuan akad harus dibenarkan syara'.

d. *Shighat al 'Aqd* (Ijab dan qabul)

Para ulama fiqh mensyaratkan tiga hal dalam melakukan ijab dan qabul agar memiliki akibat hukum, yaitu:¹⁹

- 1) *Jala'ul ma'na*, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki;
- 2) *Tafawuq*, yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan qabul;
- 3) *Jazmul iradataini*, yaitu antara ijab dan qabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu dan tidak terpaksa.

3. Asas-asas Akad (Kontrak)

Hukum Perdata Islam telah menetapkan beberapa asas kontrak yang berpengaruh kepada pelaksanaan kontrak yang dilakukan oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Adapun asas-asas kontrak yang tidak berakibat hukum dan sifatnya umum adalah:²⁰

a. Asas Kebebasan (*al-Hurriyyah*)

Pihak-pihak yang melakukan kontrak mempunyai kebebasan untuk melakukan sesuatu perjanjian, baik tentang objek

¹⁹ *Ibid*, 66-69

²⁰ Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syari'ah: Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2012), 80

perjanjian maupun syarat-syaratnya, termasuk menetapkan cara-cara penyelesaian sengketa apabila terjadi dikemudian hari. Kebebasan menentukan syarat-syarat ini dibenarkan selama tidak bertentangan dengan ketentuan yang telah ditentukan oleh hukum islam.

Tujuan dari asas ini adalah untuk menjaga agar tidak terjadi saling menzalimi antara sesama manusia melalui kontrak yang dibuatnya.

b. Asas Persamaan dan Kesetaraan (*al-Musawah*)

Melakukan kontrak para pihak menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas persamaan dan kesetaraan. Tidak diperbolehkan terdapat kezaliman yang dilakukan dalam kontrak tersebut. Sehingga tidak diperbolehkan membedakan manusia berdasar perbedaan warna kulit, agama, ras dan adat.

Dalam QS.al-Hujurat (49): 13 disebutkan yang artinya: *“Hai manusia, sesungguhnya kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling mengenal”*²¹

²¹ Akhmad Hulaify, *Asas-asas Kontrak (Akad) dalam Hukum Syari'ah*, At-Tadbir: Jurnal Ilmiah Manajemen Vol. 3 No. 1 (2019), 49

c. Asas Keadilan (*al-‘Adalah*)

Pelaksanaan asas ini dalam kontrak dituntut untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah disepakati bersama memenuhi segala hak dan kewajiban, tidak saling menzalimi dan dilakukan secara berimbang tanpa merugikan pihak lain yang terlibat dalam kontrak tersebut.

Keadilan adalah tujuan yang hendak diwujudkan oleh semua hukum. Dalam hukum Islam, keadilan langsung merupakan perintah al-Quran yang menegaskan, “*Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa*” (QS. 5: 8). Keadilan merupakan sendi setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Sering kali pada zaman modern ini, akad ditutup oleh suatu pihak lain tanpa memiliki kesempatan untuk melakukan negosiasi mengenai klausul akad tersebut, karena klausul akad.²²

d. Asas Itikad Baik (Asas Kepercayaan atau *Amanah*)

Asas ini dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi, ”Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas ini mengandung pengertian bahwa para pihak dalam suatu perjanjian harus melaksanakan substansi kontrak atau prestasi berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh serta kemauan baik dari para pihak agar tercapai tujuan perjanjian.²³

²² Muhammad Ardi, *Asas-Asas Perjanjian (Akad), Hukum Kontrak Syariah dalam Salam dan Istishna*, Jurnal Hukum Diktum, Volume 14, Nomor 2, Desember 2016, 270

²³ Ubaidullah Muayyad, *Asas-Asas Perjanjian dalam Hukum Perjanjian Islam*, 'Anil Islam Vol. 8. Nomor 1, Juni 2015, 14

e. Asas Tertulis (*al-Kitabah*).

Suatu perjanjian hendaknya dilakukan secara tertulis agar dapat dijadikan sebagai alat bukti apabila di kemudian hari terjadi persengketaan. Dalam QS.al-Baqarah (2); 282- 283 dapat dipahami bahwa Allah SWT menganjurkan kepada manusia agar suatu perjanjian dilakukan secara tertulis, dihadiri para saksi dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan perjanjian dan yang menjadi saksi tersebut. Selain itu dianjurkan pula jika suatu perjanjian dilaksanakan tidak secara tunai maka dapat dipegang suatu benda sebagai jaminannya.

f. Asas Kemanfaatan dan Kemaslahatan

Asas ini mengandung pengertian bahwa semua bentuk perjanjian yang dilakukan harus mendatangkan kemanfaatan dan kemaslahatan kepada para pihak yang mengikatkan diri dalam akad.²⁴

4. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal adanya tiga unsur dalam perjanjian. Unsur-unsur tersebut diuraikan sebagai berikut:²⁵

- a. Unsur Esensialia, adalah unsur yang harus ada dalam perjanjian, karena jika tidak ada unsur ini maka perjanjian tidak ada. Misalnya

²⁴Rahmani Timorita Yulianti, *Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah*, Jurnal Ekonomi Islam Vol. II, No. 1, Juli 2008, 99

²⁵Hananto Prasetyo, *Pembaruan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan* (Studi Kasus Pada Petinju di Semarang), Jurnal Pembaruan Hukum Vol IV No. 1 Januari-April 2017, 67

dalam perjanjian jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai harga dan barang dalam perjanjian jual beli, perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.

- b. Unsur *Naturalia*, unsur *naturalia* adalah unsur yang telah diatur dalam undang-undang, sehingga jika tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, maka undang-undang yang mengaturnya. Misalnya jual beli dalam unsur *naturalia* adalah bahwa si penjual harus bertanggung jawab terhadap kerusakan-kerusakan atau cacat-cacat yang dimiliki oleh barang yang dijualnya.
- c. Unsur *Aksidentalita*, yaitu unsur tambahan yang diberikan oleh para pihak dalam perjanjian, seperti klausa tambahan yang berbunyi “barang yang sudah dibeli tidak dapat dikembalikan”.²⁶ Misalnya, dalam jual-beli yaitu ketentuan mengenai tempat dan saat penyerahan kebendaan yang dijual atau dibeli. Sebagai contoh, dalam jual beli dengan angsuran diperjanjikan bahwa apabila pihak debitur lalai membayar hutangnya, dikenakan denda dua persen perbulan keterlambatan, dan apabila debitur lalai membayar selama tiga bulan berturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali kreditur tanpa melalui pengadilan.

²⁶ I Gusti Ngurah Anom, *Addendum Kontrak Pemborongan Perspektif Hukum Perjanjian Di Indonesia*, Jurnal Advokasi Vol. 5 No.2 September 2015, 185

B. Sewa-menyewa (*Ijarah*) menurut Fiqih dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

1. Pengertian Sewa-menyewa (*Ijarah*)

Sewa-menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *al-Ijarah*. *Ijarah* secara bahasa berarti upah dan sewa. *Ijarah* dalam syara' adalah akad atas manfaat yang telah dibolehkan, yang berasal dari benda tertentu atau yang disebutkan ciri-cirinya, dalam jangka waktu yang diketahui, atau akad atas pekerjaan yang diketahui, dengan bayaran yang diketahui.²⁷

Menurut pengertian syara' *al-Ijarah* berarti akad (kontrak) pemindahan hak guna dari barang atau jasa yang diikuti dengan pembayaran upah atau biaya sewa tanpa disertai dengan pemindahan hak milik.²⁸

Sedangkan Sewa-menyewa dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES) pada dasarnya terdapat dalam penjelasan akad *ijarah*. Pengaturan tentang *ijarah* dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah terdapat dalam BAB XI (Pasal 295-334). *Ijarah* dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.²⁹

Berikut ini pendapat beberapa ulama fiqih dan ilmuwan mengenai pengertian sewa-menyewa (*ijarah*):

²⁷ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 228

²⁸ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), 150.

²⁹ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah..., 16

- a. Menurut Ulama Hanafiyah,³⁰ sewa-menyewa (*ijarah*) adalah akad (kontrak) atas suatu kemanfaatan dengan pengganti.
- b. Menurut Ulama Syafi'iyah,³¹ *ijarah* adalah transaksi terhadap manfaat yang dikehendaki secara jelas harta yang bersifat mubah dan dapat dipertukarkan dengan imbalan tertentu.
- c. Menurut Ulama Malikiyah dan Hanabilah, *ijarah* adalah pemilikan manfaat suatu harta benda yang bersifat mubah selama periode waktu tertentu dengan suatu imbalan.

2. Dasar Hukum Sewa-menyewa (*Ijarah*)

Ulama fiqih menyatakan bahwa dasar hukum diperbolehkan akad sewa-menyewa adalah al-Qur'an, as-Sunnah, dan Ijma' para ulama.³² Di bawah ini akan diuraikan beberapa dasar hukum dari sewa-menyewa diantaranya:

a. Al-Qur'an

- 1) Firman Allah SWT. Dalam Surat Az-Zukhruf, ayat 32:

أَهْمُ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ
 الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ
 بَعْضًا سَخِرِيًّا وَرَحْمَتَ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagaimana mereka atas sebagian yang lain

³⁰ Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Putaka Setia, 2001), 121

³¹ Ghufroon A.Mas'adi, *Fiqih Muamalah Konseptual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 182

³² Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah...*, 230

beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain.” (Q.S az-Zukruf:32)

2) Firman Allah SWT dalam surat ath-Thalaq, ayat 6:

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارِرُوهُنَّ لِضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ
وَإِنْ كُنَّ أَوْلَاتٍ حَمَلٍ فَانْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ
لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمِرُوا بِبَنَاتِكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسُدِّضُوا
لَهُنَّ أُخْرَىٰ ۖ

Artinya: “Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.” (ath-Thalaq:6)

b. As-Sunnah

Adapun as-Sunnah yang dijadikan sebagai dasar hukum diperbolehkannya akad sewa-menyewa, yaitu:

1) Rasulullah SAW bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ.

Artinya: Berikanlah upah atau jasa kepada orang yang kamu pekerjaan sebelum kering keringat mereka (HR Abu Ya’la, Ibnu Majah, ath-Thabrani, dan at-Tirmizi)³³

2) Dalam riwayat Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri Rasul saw bersabda:

مَنْ اسْتَجَارَ أَجِيرًا فَلْيُعَلِّمَهُ أَجْرَهُ

(رواه عبد الرزاق و البيهقي)

³³ Abu Azam Al Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Depok: Rajawali Pers, 2017), 83

Artinya: Siapa yang menyewa seseorang maka hendaklah ia beritahu upahnya. (HR ‘Abd ar-Razzaq dan al-Baihaqi).

c. Ijma’

Ulama membolehkan seorang muslim untuk membuat dan melaksanakan akad *ijarah* atau perjanjian sewa-menyewa. Hal ini sejalan juga dengan prinsip muamalah, bahwa semua bentuk muamalah adalah boleh, kecuali ada dalil yang melarangnya.³⁴

3. Rukun dan Syarat Sewa-menyewa (*Ijarah*)

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah dalam Pasal 295 menentukan rukun *Ijarah* adalah:³⁵

- a. Pihak yang menyewa/*musta’jir*;
- b. Pihak yang menyewakan/*mu’ajir*;
- c. Benda yang diijarahkan/*ma’jur*; dan
- d. Akad

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah (KHES) ketentuan-ketentuan lain yang berhubungan dengan *ijarah* adalah sebagai berikut :

- a. Kalimat yang digunakan harus jelas dalam *sighat ijarah*, dan dalam akad *ijarah* dapat dilakukan dengan lisan, tulisan dan atau isyarat (pasal 296 (1 dan 2) KHES).
- b. Pada akad *ijarah* dapat diubah, diperpanjang, dan atau dibatalkan berdasarkan kesepakatan awal (pasal 297 KHES).

³⁴ Khotibul Umam, *Perbankan Syari’ah: Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 123

³⁵ R.Susetyo Kukuh Kurnianto, *Menguji Ulang Keabsahan Akad Sewa Menyewa Berdasarkan Prinsip Ijarah Muntahiya Bittamlik Pada Bank Syariah*, *Dialogia Iuridica: Jurnal Hukum Bisnis dan Investasi*, Volume 9, Nomor 1, November 2017, 4

- c. Akad *ijarah* ini bisa diberlakukan untuk waktu yang akan datang, dan para pihak yang melakukan akad *ijarah* tidak boleh membatalkannya hanya karena akad itu masih belum berlaku (pasal 298 (1 dan 2) KHES).
- d. Akad *ijarah* yang telah disepakati tidak dapat dibatalkan karena ada penawaran yang lebih tinggi dari pihak ketiga (pasal 299 KHES).
- e. Jika pihak yang menyewa menjadi pemilik dari harta yang diijarahkan, maka akad *ijarah* berakhir dengan sendirinya, dan berlaku pada *ijarah jama'i/kolektif* (pasal 300 (1 dan 2) KHES).³⁶

Menurut Hanafiyah rukun *al-ijarah* hanya satu yaitu ijab dan qabul dari dua belah pihak yang bertransaksi. Adapun menurut Jumhur Ulama rukun *ijarah* ada empat, yaitu:

- a. Dua orang yang berakad;
- b. *Sighat* (Ijab dan kabul);
- c. Sewa atau imbalan;
- d. Manfaat.

Adapun syarat-syarat *Ijarah* yang ditulis Nasrun Haroen adalah sebagai berikut:³⁷

- a. Yang terkait dengan dua orang yang berakad disyaratkan telah baligh dan berakal.
- b. Kedua belah pihak yang berakad menyatakan kerelaannya melakukan akad *al-Ijarah*.

³⁶ Sri Rahayu, *Sewa Lahan Pertanian dalam Perspektif Hukum EKonomi Islam*, Skripsi: Institut Agama Islam Negeri Syekh Nurjati Cirebon, 8

³⁷ Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010), 278

- c. Manfaat yang menjadi objek *al-Ijarah* harus diketahui sehingga tidak muncul perselisihan dikemudian hari.
- d. Objek *al-Ijarah* itu boleh diserahkan dan digunakan secara langsung dan tidak ada cacatnya.
- e. Objek *al-Ijarah* itu sesuatu yang dihalalkan oleh syara'.
- f. Yang disewakan itu bukan suatu kewajiban bagi penyewa.
- g. Objek *al-Ijarah* itu merupakan sesuatu yang biasa disewakan seperti rumah, kendaraan, dan alat-alat perkantoran.
- h. Upah atau sewa dalam *al-Ijarah* harus jelas, tertentu dan sesuatu yang memiliki nilai ekonomi.

4. Macam-macam Sewa-menyewa (*Ijarah*)

Dilihat dari segi objeknya *ijarah* dapat dibagi menjadi dua macam yaitu:³⁸

- a. *Ijarah* manfaat (*Al-Ijarah al-Manfa'ah*), hal ini berhubungan dengan sewa aset atau properti, yaitu memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa. Misalnya, sewa-menyewa rumah, kendaraan, pakaian dll. Dalam hal ini *mu'jir* mempunyai benda-benda tertentu dan *musta'jir* butuh benda tersebut dan terjadi kesepakatan diantara keduanya, di mana *mu'jir* mendapatkan imbalan tertentu dari *musta'jir* dan *musta'jir* mendapatkan manfaat dari benda tersebut.
- b. *Ijarah* yang bersifat pekerjaan (*Al Ijarah ala Al-'Amal*), hal ini berhubungan dengan sewa jasa, yaitu memperkerjakan jasa seseorang dengan upah imbalan jasa yang disewa. Pihak yang memperkerjakan disebut *musta'jir*, pihak pekerja disebut *ajir*, upah yang dibayarkan disebut *ujrah*. Artinya *ijarah* ini berusaha

³⁸ Laili Nur Amalia, *Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Jasa Laundry*, *Economic: Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, Vol.5, No. 2 (2015), 170

memperkerjakan seseorang untuk melakukan sesuatu. *Mu'jir* adalah orang yang mempunyai keahlian, tenaga, jasa dll, kemudian *musta'jir* adalah pihak yang membutuhkan keahlian, tenaga, jasa tersebut dengan imbalan tertentu. *Mu'jir* mendapatkan upah (*ujrah*) atas tenaga yang ia keluarkan untuk *musta'jir* dan *musta'jir* mendapatkan tenaga atau jasa dari *mu'jir*. Misalnya, menggaji seseorang pembantu rumah tangga, buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik.

Ijarah bentuk pertama banyak diterapkan dalam pelayanan jasa perbankan syari'ah, sedangkan ijarah bentuk kedua biasa dipakai sebagai bentuk investasi atau pembiayaan di perbankan syari'ah. Selain dua jenis pembagian di atas, dalam akad ijarah juga ada yang dikenal dengan namanya akad *al-ijarah muntahiya bit tamlik* (sewa beli), yaitu transaksi sewa beli dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa.³⁹

Dalam akad ini *musta'jir* sama-sama dapat mempergunakan obyek sewa untuk selamanya. Akan tetapi keduanya terdapat perbedaan. Perbedaan tersebut ada dalam akad yang dilakukan di awal perjanjian. Karena akad ini sejenis perpaduan antara akad jual beli dan akad sewa, atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan penyewa

³⁹ Harun Santoso dan Anik, *Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syari'ah*, Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam - Vol. 01, No. 02, Juli 2015, 109

atas barang yang disewa melalui akad yang dilaksanakan kedua belah pihak.

Dalam hal ini *ijarah* yang bersifat pekerjaan atau upah-mengupah dibagi menjadi dua, yaitu:

a. Ijarah Khusus

Ijarah manfaat manusia yang bersifat khusus (*khas*), yaitu seseorang yang disewa tenaga atau keahliannya secara khusus oleh penyewa untuk waktu tertentu dan dia tidak bisa melakukan pekerjaan lain kecuali pekerjaan atau jasa untuk penyewa tersebut, seperti pembantu rumah tangga yang hanya mengerjakan pekerjaan untuk majikannya bukan pada yang lain. Hukumnya orang yang bekerja tidak boleh bekerja selain dengan seseorang yang telah memberinya upah.

b. Ijarah Musytarik

Ijarah manfaat manusia yang bersifat umum (*musytarik*), yaitu pekerjaan atau jasa seseorang yang disewa atau diambil manfaatnya oleh banyak penyewa. *Ijarah Musytarik* dilakukan bersama-sama atau melalui kerjasamaa. Hukumnya dibolehkan bekerjasama dengan orang lain. Misalnya: Jasa dokter yang dapat disewa oleh orang banyak dalam waktu tertentu.⁴⁰

5. Hak dan Kewajiban Penyewa dan Pemilik Sewa

⁴⁰ Husna Ni'matul Ulya, *Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Pada Transaksi Lembaga Keuangan Syari'ah*, El-Wasathiya: Jurnal Studi Agama, Volume 6, Nomor 1, Juni 2018, 27

Dalam transaksi sewa menyewa terdapat hak dan kewajiban yang dapat dan/atau harus dipenuhi oleh pihak yang menyewakan atau yang menerima sewa. *Pertama*, hak dan kewajiban pihak yang menyewakan (*mu'jir*) yaitu:⁴¹

- a. Pihak yang menyewakan berhak menerima segala harga sewaananya.
- b. Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang yang menjadi objek sewa-menyewa, karena ia telah menyerahkan kepemilikan manfaat dengan terjadinya perjanjian tersebut.
- c. Pihak yang menyewakan mengizinkan pemakaian barang yang disewakan kepada orang yang menyewanya.
- d. Pihak yang menyewakan memelihara keberesan barang yang disewakannya, seperti memperbaiki kerusakan yng ada pada barang yang disewakannya, kecuali jika kerusakan tersebut ditimbulkan oleh pihak penyewa.

Kedua, Hak dan Kewajiban bagi pihak penyewa (*musta'jir*). Bahwa Hak dari penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, sedangkan kewajiban penyewa diatur dalam Pasal 1560 KUHPerduta sebagai berikut:

- a. Memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau jika tidak ada persetujuan sewa atau jika tidak ada persetujuan

⁴¹ Idri, *Hadis Ekonomi (Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi)*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), 240

mengenai hal itu, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan;

- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.⁴²
- c. Bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai dengan yang disepakati dalam akad ijarah
- d. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak material) sesuai yang disepakati dalam *Ijarah*.
- e. Bertanggungjawab atas kerusakan barang yang disewa disebabkan oleh pelanggara/kelalaian penyewa.
- f. Menyatakan secara tertulis bahwa *musta'jir* menerima hak penggunaan atau pemanfaatan atas suatu barang dan atau memberikan jasa yang dimiliki *mu'jir* (pernyataan qabul).⁴³

Diantara lain cakupan yang membahas mengenai penggunaan *ma'jur* terdapat di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah BAB XI tentang *Ijarah* di bagian keempat yaitu, bahwa 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 309-311).

⁴² Soedaryo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata...*, 374

⁴³ Puji Kurniawan, *Analisis Kontrak Ijarah*, Jurnal el-Qanuny, Volume 4, Nomor 2, Edisi Juli-Desember 2018, 202

Bagian 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. 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 dikalangan mereka yang dijadikan hukum. Penyewa wajib membayar objek *ijarah* yang rusak berdasarkan waktu yang telah digunakan dan besarnya *ijarah* ditentukan melalui musyawarah (Pasal 312-314).⁴⁴

6. Pembatalan dan Berakhirnya Akad Sewa-menyewa (*Ijarah*)

Pembatalan akad *ijarah* diatur dalam Pasal 305 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bahwa apabila salah satu syarat dalam akad *ijarah* tidak ada, maka akad itu batal. Dan dalam pasal 320 mengenai berakhirnya akad *ijarah* bahwa *ijarah* akan berakhir dengan selesainya waktu *ijarah* yang telah ditetapkan dalam akad.⁴⁵ Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak *pasakh*) karena termasuk perjanjian timbal balik.

Bahkan, jika salah satu pihak yang menyewa atau penyewa meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa tidak akan menjadi batal, asal

⁴⁴ Bagus Ahmadi, *Akad Bay' Ijarah dan Wadi'ah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES)*, Ekpisteme, Vol. 7, No. 2, Desember 2012, 17

⁴⁵ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah..., 88

yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa masih ada. Sebab, dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris.

Demikian juga halnya dengan penjualan objek perjanjian sewa-menyewa yang tidak menyebabkan putusannya perjanjian yang diadakan sebelumnya. Meskipun demikian, tidak tertutup kemungkinan pembatalan perjanjian (*pasakh*) oleh salah satu pihak jika ada alasan/dasar yang kuat.

Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya perjanjian sewa-menyewa adalah disebabkan hal-hal (Sayyid Sabiq, 13, 1988: 34):

- a. Terjadinya aib pada barang sewaan;
- b. Rusaknya barang yang disewakan;
- c. Rusaknya barang yang diupahkan (*ma'jur alaih*);
- d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, dan
- e. Penganut mazhab Hanafi menambahkan dengan *uzur*.⁴⁶

C. Sewa-menyewa dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik

Sewa menyewa merupakan bentuk dari salah satu perjanjian yang terdiri dari dua pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Perjanjian pada pokoknya mengatur hubungan dimana kedua belah pihak saling mempunyai prestasi secara timbal balik, sehingga menimbulkan suatu hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian.

⁴⁶ *Ibid*, 160

Perjanjian sewa menyewa rumah juga akan menimbulkan suatu hak dan kewajiban diantara masing-masing pihak. Pihak penyewa mempunyai hak untuk menempati rumah yang disewa dalam suatu waktu tertentu yang telah ditentukan dan berkewajiban membayar sejumlah harga tertentu yang telah diperjanjikan. Pihak pemilik rumah berhak atas pembayaran sejumlah uang tertentu dan berkewajiban menyerahkan rumahnya kepada penyewa untuk masa waktu tertentu. Perjanjian sewa menyewa rumah dianggap sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak.

Ketentuan sewa-menyewa diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik adalah keadaan dimana rumah dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa-menyewa. Pemilik adalah orang atau badan yang mempunyai hak atas rumah sedangkan penyewa adalah setiap orang atau badan yang membayar harga sewa pemilik berdasarkan perjanjian yang telah disepakati. Dan penghuni adalah seseorang atau badan yang menempati atau memanfaatkan rumah secara sah, baik untuk tempat tinggal maupun untuk keperluan lain dalam rangka pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga.⁴⁷

Sedangkan dalam Pasal 4-10, yakni di dalam bab II menyebutkan tentang Penghunian rumah dengan cara sewa-menyewa yaitu, menyebutkan bahwa penghunian rumah dengan cara sewa-menyewa

⁴⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik

didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa. Perjanjian tertulis sebagaimana yang dimaksud yaitu sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, dan besarnya harga sewa. Dan rumah yang sedang dalam sengketa tidak dapat disewakan.

Dalam hal rumah yang disewakan berada di atas tanah tanah milik orang lain, maka sewa-menyewa sebagaimana dimaksud di atas dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan dari pemilik hak atas tanah selanjutnya persetujuan dari pemilik hak atas tanah dibuat secara tertulis. Jangka waktu sewa-menyewa rumah di atas tanah hak orang lain tidak boleh melebihi jangka waktu penggunaan tanah yang diizinkan oleh pemilik hak atas tanah. Selanjutnya pemilik sewa berhak menerima uang sewa rumah dari penyewa sesuai dengan yang diperjanjikan dan pemilik sewa juga wajib menyerahkan rumah kepada penyewa dalam keadaan baik sesuai dengan yang diperjanjikan.⁴⁸

Bagi penyewa, penyewa berhak menempati atau menggunakan rumah sesuai dengan keadaan yang diperjanjikan, penyewa wajib menggunakan dan memelihara rumah yang disewa dengan sebaik-baiknya selain itu penyewa juga wajib memenuhi segala kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan rumah sesuai dengan perjanjian. Dan apabila jangka waktu sewa-menyewa telah berakhir, penyewa wajib mengembalikan rumah kepada pemilik dalam baik dan kososng dalam penghunian.

⁴⁸ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik

Penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari pemilik dan dijelaskan bahwa penyewa dilarang mengubah bentuk bangunan tanpa izin tertulis dari pemilik. Dalam jangka waktu sewa penyewa wajib menaati berakhirnya batas waktu sewa sesuai dengan yang diperjanjikan.⁴⁹

Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik terdapat penjelasan mengenai peraturan sewa-menyewa bahwa penghunian rumah dengan cara sewa-menyewa didasarkan pada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa. Perjanjian tertulis sebagaimana yang dimaksud yaitu mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, dan besarnya harga sewa. Karena salah satu syarat sah perjanjian adalah “*causa yang shahih*”, maka tidak terpenuhinya “*causa yang shahih*” tentang pencantuman jangka waktu sewa maupun tiadanya objek yang spesifik sebagai unsur objektif syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara, konsekuensi hukumnya perjanjian demikian menjadi batal demi hukum.⁵⁰

⁴⁹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik

⁵⁰ Hery Shietra, *Sewa-menyewa tanpa Batas Waktu, Ilegal dan Berkonsekuensi Gugatan Hukum Perdata*, diakses melalui website pada tanggal 12 November 2019

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan yaitu suatu penelitian yang dilakukan di lapangan atau di lokasi untuk menyelidiki gejala objektif yang terjadi di lokasi tersebut, dan juga dilakukan untuk penyusunan laporan ilmiah.⁵¹

Berdasarkan pengertian tersebut, penelitian lapangan merupakan penelitian yang bertujuan untuk meneliti suatu hal yang terjadi di dalam masyarakat. Dalam hal ini lokasi yang akan diteliti berada di Jalan Brigjen Katamso dan Jalan Khair Bras Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah penelitian lapangan yang bersifat deskriptif kualitatif yaitu “merupakan format penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan, meringkas berbagai kondisi, berbagai situasi atau berbagai variabel yang timbul di masyarakat yang menjadi objek peneliti”.⁵²

⁵¹Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2011), 96

⁵² Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*, (Jakarta: Kencana, 2013),48.

Berdasarkan uraian di atas penelitian deskriptif kualitatif dalam penulisan proposal ini adalah menggambarkan fakta apa adanya dengan cara yang sistematis dan akurat, mengenai penambahan bangunan pada obyek sewa.

B. Sumber Data

Menurut Suharsimi Arikunto, yang dimaksud dengan sumber data dalam penelitian adalah subyek dari mana data diperoleh.⁵³ Data merupakan hasil pencatatan baik berupa fakta maupun angka yang diperoleh dari suatu peristiwa yang dijadikan bahan untuk menyusun informasi. Pada penelitian ini, peneliti menggunakan dua sumber data yang berkaitan. Adapun sumber data yang dimaksud ialah:

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber pertama dimana sebuah data dihasilkan.⁵⁴ Sedangkan data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari objeknya yaitu data pertama yang diperoleh dari pihak pertama, dari sumber asalnya yang belum diolah dan diuraikan orang lain.⁵⁵ Adapun yang menjadi informan dalam penelitian ini adalah pemilik dan penyewa kios di Jalan Brigjen Katamso serta pemilik dan penyewa kios di Jalan Khair Bras yang terjadi penambahan objek sewa di Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat.

⁵³Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Edisi Revisi, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2010), 129

⁵⁴*Ibid.*, 172

⁵⁵Suraya Murcitaningrum, *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam*, Edisi Revisi, (Bandar Lampung: Ta'lim Press, 2013), 26

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber dari bahan bacaan. Sumber-sumber sekunder terdiri atas berbagai macam, dari surat-surat pribadi, kitab harian, notulen rapat perkumpulan, sampai dokumen-dokumen resmi dari berbagai instansi pemerintah.⁵⁶

Berdasarkan pengertian sumber data sekunder tersebut maka sumber data sekunder merupakan sumber data yang digunakan untuk penelitian berupa tulisan dan penelitian yang berkaitan dengan pembahasan penelitian. Dalam hal ini sumber data sekunder yang digunakan yakni berupa buku-buku yang membahas tentang Sewa-menyewa (*Ijarah*), Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik.

C. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data yaitu wawancara dan dokumentasi:

1. Wawancara

Metode wawancara dilakukan untuk memperoleh data yang diinginkan dalam penelitian kualitatif. "Wawancara adalah bentuk komunikasi antara dua orang, melibatkan seorang yang ingin memperoleh informasi dari seorang lainnya dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan,

⁵⁶S. Nasution, *Metode Research Penelitian Ilmiah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2011), 143

berdasarkan tujuan tertentu”.⁵⁷ Wawancara yang dimaksud disini adalah terkait dengan pengumpulan data yang akurat untuk keperluan proses pemecahan masalah tertentu.

Adapun terdapat 6 (enam) informan yang menjadi sumber data primer dalam wawancara yaitu Bapak Syr, Bapak Ng, Bapak Sw, Ibu St, Bapak Yl, dan Ibu Nr yaitu selaku para pihak sewa menyewa serta saksi. Metode ini digunakan agar peneliti dapat memecahkan berbagai pertanyaan yang muncul mengenai Penambahan Bangunan Objek Sewa di Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro

2. Dokumentasi

Dokumentasi adalah catatan tertulis tentang berbagai kegiatan atau peristiwa yang lalu.⁵⁸ Cara yang dilakukan penulis adalah dengan membaca berbagai literatur yang berkaitan dengan masalah penelitian untuk mendapatkan dan melengkapi data-data secara teoritis yang erat hubungannya dengan hal-hal yang sedang diteliti melalui buku, diktat, catatan kuliah, dan lain-lain.

D. Teknik Analisis Data

Analisis data dalam adalah penelitian ini adalah kualitatif. Analisis data kualitatif dilakukan sebelum ke lapangan, selama di lapangan dan setelah pengumpulan data selesai. Analisis data lebih banyak dilakukan bersamaan dengan pengumpulan pola, memilih warna yang penting dan

⁵⁷Deddy Mulyana, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2008),180

⁵⁸W. Gulo, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2002) cet. 1, 123

yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri dan orang lain.⁵⁹

Penelitian ini menggunakan teknik analisis data kualitatif, dengan menggunakan metode berpikir induktif yaitu suatu cara yang dipakai untuk mendapatkan ilmu pengetahuan ilmiah yang bertolak dari pengalaman hal-hal atau masalah yang bersifat khusus kemudian menarik kesimpulan yang bersifat umum⁶⁰. Cara berfikir ini, peneliti gunakan untuk menguraikan **Penambahan Bangunan Objek Sewa** kemudian ditarik kesimpulan umum.

⁵⁹Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D*, 244.

⁶⁰Lexy J.Meleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2009). 248

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro

1. Sejarah Singkat Kelurahan Ganjar Asri

Kelurahan Ganjar Asri merupakan pecahan dari Kelurahan Ganjar Agung yang pada mulanya merupakan hutan belantara pada tahun 1935 Pemerintah Kolonial Belanda mendatangkan penduduk dari Pulau Jawa ke Lampung diantaranya ke Desa Ganjar Agung (Induk Kelurahan Ganjar Asri).

Adapun penempatan penduduk tersebut ditempatkan di bedeng-bedeng dan melalui beberapa tahap antara lain:⁶¹

- a. Penempatan bedeng pertama disebut bedeng 14/I
- b. Penempatan bedeng kedua disebut bedeng 14/II
- c. Penempatan bedeng ketiga disebut bedeng 14/III
- d. Penempatan bedeng keempat disebut bedeng 14/IV

Yang dimaksud dengan bedeng 14 adalah tempat penampungan sementara dengan nomor urut 14. Dari bedeng-bedeng tersebut terbentuklah suatu Desa yang diberi nama Desa Ganjar Agung. Adapun yang memberi nama Desa Ganjar Agung adalah Bapak Suparman, dan beliau diangkat menjadi Kepala Desa yang pertama. Bedeng 14/III dan

⁶¹ Sejarah Singkat Kelurahan Ganjar Asri di kutip pada 28 November 2019

Bedeng 14/IV yang karena perubahan waktu merupakan cikal bakal dari terbentuknya Kelurahan Ganjar Asri.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1979 tentang Pemerintah Desa, maka Desa Ganjar Agung ditingkatnya statusnya menjadi Kelurahan dan yang menjadi Kepala Kelurahan yang pertama adalah Bapak Warjuki.

Bersamaan dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1999 tentang terbentuknya Daerah Kota Metro yang merupakan pecahan dari Kabupaten Lampung Tengah, maka Kelurahan Ganjar Agung yang sebelumnya menjadi wilayah Kabupaten Lampung Tengah beralih masuk dalam wilayah Kota Metro.

Karena perubahan waktu dan zaman, maka berdasarkan Peraturan Daerah Kota Metro Nomor 25 tahun 2000 tentang pemekaran Kecamatan dan Kelurahan, maka sejak tanggal 11 Januari 2001 terbentuklah Kelurahan Ganjar Asri yang merupakan pecahan dari Kelurahan Ganjar Agung, yang wilayahnya mencakup Bedeng 14/III dan 14/IV.⁶²

2. Letak Geografis Kelurahan Ganjar Asri

a. Letak Geografis dan Luas Wilayah

Kondisi geografis Kelurahan Ganjar Asri adalah sebagai berikut:⁶³

- 1) Ketinggian tanah dari permukaan laut : 85 meter
- 2) Banyaknya curah hujan : 181,3 mm/th

⁶² Sejarah Singkat Kelurahan Ganjar Asri di kutip pada 28 November 2019

⁶³ Monografi Kelurahan Ganjar Asri di kutip pada 18 Desember 2019

- 3) Topografi (Dataran Rendah, Tinggi) : Dataran Rendah
 4) Suhu Udara Rata-rata : 30°C

Kelurahan Ganjar Asri memiliki tata guna tanah dengan terperinci sebagai berikut:

Tabel 1.1
Tata Guna Tanah⁶⁴

NO.	Tata Guna Tanah	Luas	
1.	Jalan	13,57	Km
2.	Sawah dan Ladang	35,103	Ha
3.	Bangunan Umum	5,1	Ha
4.	Kolam	2,75	Ha
5.	Pemukiman Umum	183,98	Ha
6.	Pekuburan	1,6604	Ha

Sumber: Dokumentasi Data Kelurahan Ganjar Asri Juli 2019

Berdasarkan tabel di atas luas keseluruhan Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro adalah 242 Hektar. Kelurahan Ganjar Asri terletak di Kecamatan Metro Barat Kota Metro dengan jarak ke Pusat Pemerintahan Kecamatan yaitu 1,8 Km, jarak dari Pusat Pemerintahan Kota yaitu 2,7 Km, dari jarak dari Ibu Kota Provinsi yaitu 37 Km. Kelurahan Ganjar Asri termasuk wilayah ±24.20 Ha dengan batas-batas Dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:⁶⁵

- 1) Sebelah Utara : Purwodadi Kab. Lampung Tengah
- 2) Sebelah Selatan : Kel. Mulyojati Kec. Metro Barat
- 3) Sebelah Barat : Kel. Ganjar Agung Kec. Metro Barat
- 4) Sebelah Timur : Kel.Metro/Kelurahan Imopuro Metro Pusat

⁶⁴ Dokumentasi Data Umum Kelurahan Ganjar Asri Juli 2019 di kutip pada 18 Desember 2019

⁶⁵ Monografi Kelurahan Ganjar Asri di kutip pada 18 Desember 2019

b. Iklim

Iklim Kelurahan Ganjar Asri, sebagaimana mana sama dengan wilayah Indonesia yang lain yang mempunyai iklim kemarau dan penghujan, hal tersebut mempunyai pengaruh langsung terhadap pola tanam untuk pertanian dan perkebunan yang ada di Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro.

3. Keadaan Sosial

a. Jumlah Penduduk

Jumlah Penduduk Kelurahan Ganjar Asri adalah sebagai berikut:

Tabel 1.2
Jumlah Penduduk⁶⁶

NO.	PENDUDUK	JUMLAH	
1	Jumlah Laki-laki	4.555	Jiwa
2.	Jumlah Perempuan	4.616	Jiwa
3.	Jumlah Total	9.171	Jiwa
4.	Jumlah KK	3.276	KK

Sumber: Dokumentasi Data Umum Kelurahan Ganjar Asri Juli 2019

Berdasarkan tabel di atas Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro memiliki jumlah penduduk 9.171 jiwa yang terdiri dari 4.555 jiwa laki-laki dan 4.616 jiwa perempuan dengan jumlah Kepala Keluarga 3.276 KK yang telah tersebar di Kelurahan Ganjar Asri.

⁶⁶ Dokumentasi Data Umum Kelurahan Ganjar Asri Juli 2019 di kutip pada 18 Desember 2019

b. Tingkat Pendidikan

Tingkat Pendidikan Kelurahan Ganjar Asri adalah sebagai berikut:

Tabel 1.3
Tingkat Pendidikan⁶⁷

NO	PENDIDIKAN	L	P	Jumlah
1.	Tidak/Belum Sekolah	127	134	261
2.	Lulusan Pendidikan Umum			
	a. Sekolah Dasar	718	735	1.453
	b. SMP/SLTP	1.035	1.070	2.105
	c. SMU/SLTA	1.697	1.742	3.439
	d. Akademi/D1-D3	380	402	782
	e. Sarjana (S1-S3	416	421	836

Sumber: Dokumentasi Data Umum Kelurahan Ganjar Asri Juli 2019

Sebagaimana tabel di atas menunjukkan tingkat pendidikan yang berada di Kelurahan Ganjar Asri dari yang belum sekolah hingga SMP cukup mengalami peningkatan, akan tetapi setelah SMU/SLTA hingga Sarjana angka putus sekolah terus mengalami peningkatan. Sehingga hal tersebut dapat mempengaruhi rendahnya pengetahuan masyarakat terhadap salah satu aspek, salah satunya mengenai perubahan pada objek sewa-menyewa.

⁶⁷ Dokumentasi Data Umum Kelurahan Ganjar Asri Juli 2019 di kutip pada 18 Desember 2019

c. Jumlah Penduduk Kelurahan Ganjar Asri berdasarkan Mata Pencaharian

Tabel 1.4
Jumlah Penduduk Kelurahan Ganjar Asri berdasarkan Mata Pencaharian⁶⁸

NO.	MATA PENCAHARIAN	JUMLAH
1.	Petani/Pekebun	222
2.	Peternak	10
3.	PNS	305
4.	Pembantu Rumah Tangga	40
5.	Kepolisian RI	42
6.	TNI	9
7.	Perdagangan	541
8.	Karyawan Swasta	905
9.	Karyawan Honorer	153
10.	Buruh Harian Lepas	989
11.	Buruh Tani	101
12.	Wiraswasta	434
13.	Perawat	40
14.	Bidan	6
15.	Dokter	10

Sumber: Dokumentasi Data Umum Kelurahan Ganjar Asri Juli 2019

d. Jumlah Penduduk berdasarkan Agama

Penduduk Kelurahan Ganjar Asri sangat heterogen yang memiliki latar belakang agama, suku, budaya dan tingkat pendidikan yang beragam. Mayoritas penduduk di Kelurahan Ganjar Asri adalah pemeluk Agama Islam. Sedangkan pemeluk Agama minoritas adalah Agama Budha. Berikut jumlah penduduk tahun 2019 berdasarkan agama:⁶⁹

⁶⁸ Dokumentasi Data Umum Kelurahan Ganjar Asri Juli 2019 di kutip pada 18 Desember 2019

⁶⁹ Monografi Kelurahan Ganjar Asri di kutip pada 18 Desember 2019

Tabel 1.5
Jumlah Penduduk Kelurahan Ganjar Asri berdasarkan
Agama⁷⁰

NO	Agama	L	P	Jumlah (Orang)
1.	Islam	4.011	4.050	8.067
2.	Kristen	238	243	475
3.	Katholik	211	237	448
4.	Hindu	31	27	58
5.	Budha	64	59	123
6.	Konghucu	-	-	-
	Jumlah	4.555	4.616	9171

Sumber: Dokumentasi Data Umum Kelurahan Ganjar Asri Juli 2019

Berdasarkan Tabel 5, dapat diketahui bahwa keanekaragaman penduduk dapat dilihat dari aspek keagamaan. Mayoritas penduduk di Kelurahan Ganjar Asri memeluk Agama Islam sebanyak 8.067 orang, sedangkan pemeluk agama minoritas adalah agama Hindu sebanyak 58 jiwa. Di Kelurahan Ganjar Asri, masyarakat muslim dengan masyarakat yang beragama lain (Kristen, Katholik, Hindu dan Budha), hidup saling berdampingan dengan keanekaragaman budaya dan kebiasaan masing-masing.

B. Alasan Penambahan Bangunan Objek Sewa di Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro

Sewa-menyewa diistilahkan dengan *al-Ijarah*. *Ijarah* dalam syara' adalah akad atas manfaat yang telah dibolehkan, yang berasal dari benda tertentu atau yang disebutkan ciri-cirinya, dalam jangka waktu yang

⁷⁰ Dokumentasi Data Umum Kelurahan Ganjar Asri Juli 2019 di kutip pada 18 Desember 2019

diketahui atau akad atas pekerjaan yang diketahui, dengan bayaran yang diketahui.⁷¹ Bentuk mu'amalah seperti sewa-menyewa ini dibutuhkan dalam kehidupan manusia.

Di Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro terdapat beberapa masyarakat yang mempunyai usaha sewa-menyewa kios ada juga yang menyewakan rumah dan membuat kontrakan untuk disewakan. Dalam praktek penambahan objek sewa-menyewa kios, peneliti akan menganalisis praktek penambahan objek sewa-menyewa serta alasan penyewa menambah bangunan sewaan, hal ini merupakan suatu analisis yang baru dalam masyarakat dan sebelumnya tidak ada yang menganalisis tentang pelaksanaan penambahan bangunan objek sewa.

Sewa-menyewa di Kelurahan Ganjar Asri merupakan salah satu dari sekian banyak sewa-menyewa yang terjadi di dalam masyarakat yang mana peneliti perlu membahasnya guna mendapat ketentuan hukum yang pasti, sehingga nantinya tidak terjadi pelanggaran-pelanggaran hukum dalam kehidupan masyarakat mengenai sewa-menyewa.

Berdasarkan hasil penelitian, dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa kios ini terlebih dahulu diadakannya perundingan antara pihak penyewa dengan pemilik kios untuk diadakannya kesepakatan, yaitu tentang kesepakatan apakah penyewa itu mau menyewa kios atau tidak. Dalam membuat perjanjian sewa-menyewa antara pihak yang menyewa dan pemilik kios itu saling terlibat dalam pembuatan akad perjanjian sewa-

⁷¹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah...*, 228

menyewa tersebut. Jadi dalam perjanjian sewa-menyewa disini tidak ada perantara, yaitu hanya penyewa kios dan pemilik kios.⁷²

Adapun tata cara sewa-menyewa yang dilakukan antara penyewa dan pemilik kios sebagai berikut:

1. Transaksi dilakukan antara pemilik kios dan penyewa atas dasar saling rela dari kedua belah pihak, serta dilakukan secara sadar.
2. Setelah ada kesepakatan dari kedua belah pihak, selanjutnya pemilik kios menyerahkan kewenangan atas kios nya kepada penyewa secara lisan.
3. Kios yang telah disewa oleh penyewa akan digunakan untuk berdagang sebagaimana mestinya.
4. Penyewa memberikan uang sewa kepada pemilik kios pada awal akad sebelum penyewa menempati kiosnya.
5. Pengembalian kios sesuai dengan waktu yang telah disepakati pada awal akad.⁷³

Dari hasil penelitian mengenai penambahan objek sewa yang terjadi di Kelurahan Ganjar Asri terdapat dua contoh kios sederhana dari praktek sewa-menyewa yang mana penyewa merubah dan menambah bangunan sewanya. Pihak pemilik menyewakan kiosnya kepada penyewa untuk ditempati atau diambil manfaatnya, sedangkan penyewa memberikan uang untuk imbalan atas manfaat yang telah dinikmati.

⁷² Bapak Syarif, Wawancara, (Metro, 02 November 2019)

⁷³ Bapak Yuli, Wawancara, (Metro, 02 November 2019)

Untuk mengetahui alasan pihak penyewa yang merubah serta menambah bangunan pada objek sewanya, maka peneliti melakukan wawancara kepada pihak yang menyewakan kios dan pihak penyewa kios tersebut, antara lain:

Pertama, Kios milik Bapak Syarif yang berada di Jalan Brigjen Katamso Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro. Bapak Syarif memiliki kios dengan ukuran panjang 6 m dan lebar 3 m. Awalnya kios ini digunakan sendiri sejak tahun 2002 sampai tahun 2009, sebagai kios untuk berjualan sembako dan bensin. Di samping kiri dan seberang kios Bapak Syarif ini banyak kios-kios lain, tempatnya yang sangat strategis berada di pinggir jalan raya yaitu tepatnya di Jalan Brigjen Katamso.

Setelah 2009 Bapak Syarif tidak berjualan lagi kemudian kios ini kosong sampai tahun 2014. Pada tahun 2014 kios ini disewakan tetapi hanya digunakan untuk gudang roti kering dan makanan-makanan ringan. Bapak Syarif menaksir harga sewa kios ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per bulan, dan penyewa hanya menyewa kios ini selama 8 (delapan) bulan, kemudian kios ini kosong tidak ada yang menggunakan dan tidak pula disewakan karena sedang direnovasi.⁷⁴

. Pada bulan Mei 2017 kios ini disewakan lagi oleh Bapak Syarif kepada Bapak Naga hingga sekarang. Awalnya Bapak Naga selaku penyewa adalah orang yang merantau bersama istrinya beliau mencari kios

⁷⁴ Bapak Syarif, Wawancara, (Tanggal 02 November 2019)

yang dapat digunakan untuk berdagang sekaligus tempat tinggal beliau bersama seorang istri dan belum dikaruniai anak. Bapak Naga mendapat informasi dari RT setempat bahwa kios milik Bapak Syarif ini di sewakan kemudian Bapak Naga mendatangi rumah Bapak Syarif bersama Bapak Yuli selaku RT setempat untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa yang mana Bapak Naga akan menyewa kios tersebut selama 3 (tiga) tahun dan Bapak Syarif menyetujui perjanjian tersebut.

Bapak Naga memberikan uang sewa Rp10.500.000,00 (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) sekaligus untuk masa sewa selama 3 (tiga) tahun dengan rincian Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus) setiap tahunnya. Perjanjian sewa menyewa ini dihadiri saksi yaitu Istri dari Bapak Syarif, Istri dari Bapak Naga dan Bapak Yuli (RT). Tidak ada ketentuan lain dalam perjanjian sewa-menyewa ini, perjanjian sewa-menyewa ini dilakukan secara lisan. Bapak Syarif selaku pemilik kios hanya menyampaikan bahwa apabila ada yang terjadi pada kios sewanya harus segera menghubungi beliau.⁷⁵

Berdasarkan hasil penelitian melalui wawancara dengan Bapak Naga mengenai alasan ditambahnya bangunan kios sewa ini beliau mengatakan bahwa: “awalnya bangunan ini terlalu sempit untuk digunakan sebagai tempat tinggal sekaligus kios untuk berjualan karena hanya ukuran panjang 6 meter dan lebar 3 meter saja, didalamnya memang sudah ada kamar mandi dan dapur tapi kurang lebar jadi saya menambah

⁷⁵ Bapak Syarif, Wawancara (Tanggal 02 November 2019)

bangunan untuk gudang disebelah kiri kios dan memperlebar dapur terus dibagian depan kios saya pasang asbes supaya tidak panas.

Bangunan yang saya tambah ya dari batako biar kokoh bangunannya apalagi kios saya ini kan termasuk kios yang melayani warung-warung kecil jadi barang-barang yang saya beli cukup banyak kalau tidak ada gudang mau di letakkan dimana barang-barangnya, kan gitu. Jadi, ukuran bangunan setelah saya tambah yaitu kurang lebih dengan panjang 8 m dan lebar 6 m lumayan agak leluasa meletakkan barang-barang setelah ditambah. Saya tidak meminta izin terlebih dahulu kepada Bapak Syarif karena bagi saya Bapak Syarif orangnya baik jadi pasti nggak papa”.⁷⁶

Kemudian dari hasil penelitian di kios kedua milik Bapak Suwarno di Jalan Khair Bras Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro. Bapak Suwarno memiliki dua kios yang bersampingan dengan ukuran panjang 3,25 meter dan lebar 2,50 meter pada masing-masing kiosnya. Bapak Suwarno memiliki dua kios untuk disewakan. Kios A digunakan sendiri dan kios B yang disewakan. Sejak dibangunnya kios ini pada tahun 2012 Bapak Suwarno langsung menyewakan kios ini kepada orang yang ingin menyewanya.

Tempat yang strategis dekat dengan sekolah membuat kios Bapak Suwarno banyak diminati pedagang-pedagang makanan dan asesoris untuk menyewanya. Ibu Siti adalah salah satu penyewa yang sampai saat ini

⁷⁶ Bapak Naga, Wawancara, (Metro, 03 November 2019)

menyewa kios milik Bapak Suwarno, yang mana Ibu Siti ini menyewa kios untuk berjualan makanan anak sekolah seperti nasi uduk, pecel lontong, es campur dan lain-lain layaknya seperti kantin.

Ibu Siti mulai menyewa kios ini sejak Juli 2018 hingga sekarang. Beliau melakukan perjanjian sewa-menyewa ini secara lisan dengan datang langsung kerumah pemilik kios di Jalan Khair Bras Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro dihadiri satu orang saksi yaitu anak dari Bapak Suwarno. Pada saat perjanjian berlangsung Ibu Siti langsung memberikan uang sewa untuk satu bulan pertama yaitu Rp 550.000,00 (lima ratus lima puluh ribu rupiah).⁷⁷

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Siti selaku penyewa kios yang merubah bangunan sewanya di Jalan Khair Bras, alasan beliau adalah sebagai berikut: “Saya mulai menambah bangunan kios ini sejak saya mulai menggunakan kios ini selama dua minggu, kemudian saya meminta izin kepada Bapak Suwarno selaku pemilik kios untuk menambah bangunan kiosnya yaitu dengan membuat dapur, karena kios ini hanya satu petak kios saja tidak ada dapurnya jadi saya mau menambah dapur untuk memasak. Kemudian saya menggempur tembok belakang untuk jalan menuju dapur.

Bangunan yang ditambah yaitu dengan ukuran 2 meter persegi (2 m²) karena sebelumnya saya meminta izin terlebih dahulu kepada pemilik kios untuk menambah kios sewaanannya berupa dapur dan penyewa kios

⁷⁷ Bapak Suwarno, Wawancara, (Metro, 10 November 2019)

mengizinkan tetapi dengan syarat bangunan yang ditambah tidak boleh melebihi 2 meter persegi seperti apa yang telah diperjanjikan”⁷⁸.

Dalam transaksi sewa-menyewa yang dilakukan di kedua kios di atas antara pemilik kios dan penyewa kios ini tidak adanya bukti tertulis pada awal perjanjian dan tidak adanya izin tertulis pada saat penyewa merubah serta menambah bangunan sewanya. Kedua belah pihak hanya saling percaya satu sama lain.

C. Penambahan Bangunan Objek Sewa Di Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro Ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik

Sewa-menyewa atau *ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang secara bahasa berarti imbalan (*al-‘iwadh*). Ijarah merupakan bentuk pertukaran yang objeknya berupa manfaat dengan disertai imbalan tertentu. Ijarah apabila objeknya berupa benda disebut sewa-menyewa, sedangkan objeknya berupa manfaat perbuatan disebut upah mengupah.⁷⁹ Dalam praktik kios dagang di Kelurahan Ganjar Asri ini yang dipakai adalah akad ijarah yang berupa sewa-menyewa.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik kios dan penyewa kios, peneliti akan menganalisis penambahan objek sewa berdasarkan prinsip kompilasi hukum ekonomi syariah dan peraturan pemerintah republik indonesia no. 44 tahun 1994 tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik.

⁷⁸ Ibu Siti, Wawancara, (Metro, 12 November 2019)

⁷⁹ Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, 94

Dalam kompilasi hukum ekonomi syariah akad ijarah adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran. Semua pihak yang berkaitan dengan akad harus mengikuti ketentuan yang telah diberlakukan.

Konsep sewa menyewa kios yang dilakukan oleh pihak sewa menyewa kedua kios yang peneliti teliti pada umumnya yaitu terdapat rukun dan syaratnya. Sewa menyewa dianggap sah apabila pihak yang melakukan perjanjian tersebut memenuhi rukun dan syarat perjanjian pada umumnya.

Rukunnya terdiri dari pihak yang menyewa (*musta'jir*), pihak yang menyewakan (*mu'ajir*), benda yang di ijarahkan (*ma'jur*), dan akad. Untuk menyelesaikan suatu akad ijarah, pihak-pihak yang melakukan sewa-menyewa harus mempunyai kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum disini adalah perbuatan yang akan menimbulkan perbuatan hukum. Adapun akad ijarah dapat dilakukan dengan tatap muka, maupun jarak jauh dan mu'ajir haruslah pemilik, wakilnya atau pengampunya.

Sedangkan penggunaan *ma'jur* harus dicantumkan dalam akad ijarah dan apabila penggunaan *ma'jur* tidak dinyatakan secara pasti didalam akad, maka *ma'jur* digunakan berdasarkan aturan umum dan kebiasaan. Apabila salah satu dari syarat dalam akad ijarah tidak ada, maka akad itu batal.⁸⁰

⁸⁰ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, 89

Berdasarkan penjelasan di atas, rukun dan syarat yang dilakukan oleh pihak sewa menyewa sudah sesuai dengan ketentuan kompilasi hukum ekonomi syariah dan peraturan pemerintah republik indonesia no. 44 tahun 1994 tentang penghunian rumah oleh bukan pemilik.

Namun demikian, dalam kompilasi hukum ekonomi syariah terdapat ketentuan mengenai penggunaan *ma'jur* dan tanggung jawab kerusakan. Akibat hukum dari tercapainya *ijab qabul* dalam akad ialah berlakunya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Di dalam praktik sewa-menyewa yang terjadi di Jalan Brigjen Katamsno dan Jalan Khair Bras Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro pihak yang menyewakan adalah perseorangan.

Kewajiban pihak yang menyewakan ialah menyediakan barang dan fasilitas yang nantinya dapat diambil manfaatnya oleh penyewa. Apabila terjadi kerusakan barang atau dalam penelitian ini disebut *kios* tersebut maka akan menjadi tanggung jawab pihak yang menyewakan, kecuali kerusakan itu disebabkan karena kelalaian dari pihak penyewa.

Dari penelitian yang peneliti dapat di kios pertama milik Bapak Syarif peneliti mewawancarai tetangga sekitar kios yaitu Ibu Nur, beliau menyatakan bahwa:⁸¹ “Bapak Naga memang sudah lama mengumpulkan material bangunan dari pasir, semen, batako untuk menambah dan merubah bangunan kios sewanya. Bagian kios yang di tambah yaitu bagian kiri kios untuk membuat gudang untuk dagangannya, waktu saya lihat kedalam

⁸¹ Ibu Nur, Wawancara (Metro, 02 November 2019)

kiosnya ternyata ada bagian yang dikurangi atau digempur untuk memperlebar dapur katanya dapurnya kurang besar.”

Kemudian peneliti melakukan wawancara dengan Pak Yuli selaku RT Setempat, beliau menjelaskan bahwa:⁸² “Namanya sewa-menyewa itu kalau ada yang mau dirubah atau ditambah bangunan sewaanannya ya harus izin dulu sama pemilik kiosnya, sudah tidak izin tau-tau bangunan sudah dibangun bagaimana kalau pemilik kios tidak mengizinkan? Sedangkan bangunan yang ditambah itu bangunan permanen, padahal jarak antara kios dengan rumah pemilik kios itu dekat cuma 800 meter jalan aja sampai.”

Kemudian penelitian di kios kedua milik Bapak Suwarno di Jalan Khair Bras Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Mero Barat terjadi juga penambahan dan perubahan bangunan objek sewa, seperti pemaparan Bapak Suwarno, yaitu:⁸³ “Ibu Siti ini minta izin dulu sama saya untuk memperlebar dapur, karena kan emang dapurnya kurang besar apalagi dipake untuk jualan makanan untuk anak sekolah ya bentuknya kaya kantin gitu jadi kalau dapurnya gak besar susah masaknya, Ibu Siti ini menambah 2 meter persegi untuk buat dapur tapi di bagian dinding belakang digempur karena mau dibuat pintu untuk jalan menuju dapur dari kios depannya, ya saya mengizinkan”

Hasil penelitian yang peneliti dapatkan dari para responden terkait pemeliharaan ma'jur dan tanggung jawab kerusakan, yang seharusnya

⁸² Pak Yuli, Wawancara, (Metro, 02 November 2019)

⁸³ Bapak Suwarno, Wawancara (Metro, 10 November 2019)

memperbaiki adalah dari pengelola namun apabila kerusakan dibuat sendiri oleh penyewa maka penyewalah yang harus memperbaiki. Dari hasil wawancara yang peneliti lakukan di atas bahwasannya hal ini di atur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pada pasal 313, yaitu:

- 1) Kerusakan *ma'jur* karena kelalaian *musta'jir* adalah tanggung jawabnya, kecuali ditentukan lain dalam akad.
- 2) Apabila *ma'jur* rusak selama masa akad yang terjadi bukan karena kelalaian *musta'jir* maka *mu'ajir* wajib menggantinya.
- 3) Apabila dalam akad ijarah tidak ditetapkan mengenai pihak yang bertanggung jawab atas kerusakan *ma'jur*, maka hukum kebiasaan yang berlaku di antara mereka yang dijadikan hukum.⁸⁴

Dari hasil penelitian melalui wawancara yang peneliti dapat bahwa apa yang dilakukan Bapak Naga dan Ibu Siti selaku penyewa yang telah melakukan perubahan dan penambahan bangunan kios sewanya itu juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik di dalam bab 2 pasal 9 ayat (2), yaitu:⁸⁵

“Penyewa dilarang mengubah bentuk bangunan tanpa izin tertulis dari pemilik”

Dapat dilihat dari Peraturan Pemerintah ini bahwa apa yang dilakukan oleh penyewa itu sangat bertentangan dengan Peraturan

⁸⁴ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, 90

⁸⁵ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik

Pemerintah ini dikarenakan penyewa tidak mendapat izin tertulis dari pemilik atas perubahan dan penambahan bangunan kios sewanya.

Dari hasil analisis penelitian di atas peneliti dapat menyimpulkan bahwa praktik penambahan bangunan objek sewa yang terjadi pada kios milik Bapak Syarif dan Bapak Suwarno sudah dibenarkan oleh Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dilihat dari rukun ijarah, *sighat a-'aqd*, objek ijarah, harga sewa hingga penggunaan *ma'jur*. Tetapi aturan mengenai penambahan objek sewa serta adanya izin perubahan objek sewa tidak diatur secara jelas dalam kompilasi hukum ekonomi syariah hanya saja pada pasal 313 yaitu penggunaan *ma'jur* dan tanggung jawab kerusakan apabila dalam penggunaan *ma'jur* terjadi kerusakan karena kelalaian *musta'jir* itu merupakan tanggung jawabnya, kecuali ditentukan lain di dalam akad.

Hanya saja di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik ini terdapat peraturan yang jelas bahwa apabila penyewa merubah serta menambah bangunan objek sewa harus meminta izin tertulis terlebih dahulu dari pemilik kios.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan adalah bahwa alasan penyewa merubah serta menambah bangunan kios sewanya karena penyewa merasa kurang luas atas kios yang disewanya sehingga dalam waktu sewa menyewa itu penyewa menambah serta merubah bangunan kios.

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios yang dilakukan oleh kedua belah pihak telah sesuai dengan rukun dan syarat sewa menyewa yang ada di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tetapi dalam perubahan objek sewa yang dilakukan oleh penyewa belum sesuai menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik.

Akan lebih baik apabila pihak penyewa meminta izin terlebih dahulu kepada pemilik kios untuk dirubahnya bangunan sewanya dan membuat izin tertulis yang disetujui oleh pemilik kios sehingga tidak terjadi pelanggaran hukum nantinya.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti, maka peneliti akan memberikan sedikit saran yang mungkin dapat

bermanfaat bagi beberapa pihak, saran tersebut adalah sewa menyewa kios merupakan hal yang lumrah dilakukan di masyarakat, sewa menyewa dapat menguntungkan bagi pihak-pihak yang berakad karena didalamnya terdapat unsur tolong-menolong.

Agar pihak sewa menyewa sama-sama memperoleh keuntungan dari hasil kerjasama itu maka jangan sampai ada unsur yang dapat merugikan salah satu pihak, termasuk dalam pelaksanaan sewa menyewa tersebut. Untuk menjamin kepastian hukum perjanjian sewa menyewa kios ini harus dibuat secara tertulis tidak hanya secara lisan mengandalkan kepercayaan dan harus disaksikan oleh dua orang saksi. Kedua belah pihak harus mengetahui terlebih dahulu tentang syarat sahnya sewa menyewa serta hak dan kewajiban bagi penyewa.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi, Bagus , Akad Bay' Ijarah dan Wadi'ah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah (KHES), *Ekpisteme*, Vol. 7, No. 2, Desember 2012
- Al Hadi, Abu Azam, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, Depok: Rajawali Pers, 2017
- Amalia, Laili Nur, "Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Penerapan Akad Ijarah pada Bisnis Jasa Laundry", *Economic: Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, Vol.5, No. 2/2015
- Ardi, Muhammad, Asas-Asas Perjanjian (Akad), Hukum Kontrak Syariah dalam Salam dan Istishna, *Jurnal Hukum Diktum*, Volume 14, Nomor 2, Desember 2016
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Edisi Revisi, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2010
- Bungin, Burhan, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*, Jakarta: Kencana, 2013
- Dewi, Gemala, dkk, *Hukum Perikatan Islam*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005),
- Djamil, Fathurrahman, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syari'ah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003
- Fathoni, Abdurrahmat, *Metodologi Penelitian dan Teknik Penyusunan Skripsi*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2011
- Gulo,W. *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2002.
- Harun Santoso dan Anik, Analisis Pembiayaan Ijarah Pada Perbankan Syari'ah, *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* - Vol. 01, No. 02, Juli 2015
- Haroen, Nasrun, *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007
- Hulaify, Akhmad, Asas-asas Kontrak (Akad) dalam Hukum Syari'ah, *At-Tadbir: Jurnal Ilmiah Manajemen* Vol. 3 No. 1 2019
- Idri, *Hadis Ekonomi Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2016

- J. Moleong, Lexy, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Edisi Revisi II. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2009.
- K. Lubis, Suhrawardi, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2012
- Kukuh Kurnianto, R.Susetryo, Menguji Ulang Keabsahan Akad Sewa Menyewa Berdasarkan Prinsip Ijarah Muntahiya Bittamlik Pada Bank Syariah, *Dialogia Iuridica: Jurnal Hukum Bisnis dan Investasi*, Volume 9, Nomor 1, November 2017
- Komarudin, A. “Analisis Hukum Islam terhadap Sewa Menyewa Rumah Dinas Milik PT. KA Studi Kasus di Kelurahan Randusari Kecamatan Semarang Selatan” Diss, IAIN Walisongo, 2013
- Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009
- Kurniawan, Puji, Analisis Kontrak Ijarah, *Jurnal el-Qanuny*, Volume 4, Nomor 2, Edisi Juli-Desember 2018
- Manan, Abdul, *Hukum Ekonomi Syari’ah: Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, Jakarta: Prenada Media Group, 2012
- Mas’adi, Ghufroon A. *Fiqih Muamalah Konstektual*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002
- Muayyad, Ubaidullah , Asas-Asas Perjanjian dalam Hukum Perjanjian Islam, *Anil Islam* Vol. 8. Nomor 1, Juni 2015
- Mujahidin, Akhmad, *Hukum Perbankan Ssyari’ah*, Depok: Rajawali Pers, 2017
- Mulyana, Deddy, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2008
- Murcitaningrum, Suraya, *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam*, Edisi Revisi, Bandar Lampung: Ta’lim Press, 2013
- Nasution, S. *Metode Research Penelitian Ilmiah*, Jakarta: Bumi Aksara, 2011
- Ngurah Anom, I Gusti, Addendum Kontrak Pemborongan Perspektif Hukum Perjanjian Di Indonesia, *Jurnal Advokasi* Vol. 5 No.2 September 2015
- Ni’matul Ulya, Husna, Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Pada Transaksi Lembaga Keuangan Syari’ah, *El-Wasathiya: Jurnal Studi Agama*, Volume 6, Nomor 1, Juni 2018

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik
- Prasetyo, Hananto, Pembaruan Hukum Perjanjian Sportentertainment Berbasis Nilai Keadilan (Studi Kasus Pada Petinju di Semarang), *Jurnal Pembaruan Hukum* Vol IV No. 1 Januari-April 2017
- Rahayu, Sri, Sewa Lahan Pertanian dalam Perspektif Hukum ekonomi Islam, *Skripsi: Institut Agama Islam Negeri Syekh Nurjati Cirebon*
- Ritonga, Ali Yusuf, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lapak Bazar di Jogja Expo Center" Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016
- Rozikin, Chairur, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sewa Menyewa Lapak Pedagang Kaki Lima di Malioboro Yogyakarta" Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2013
- Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Jurai Siwo Metro, *Pedoman Skripsi/Karya Ilmiah*, Metro:2010
- Shietra, Hery, *Sewa-menyewa tanpa Batas Waktu, Ilegal dan Berkonsekuensi Gugatan Hukum Perdata*, diakses melalui website pada tanggal 12 November 2019
- Shidiq, Sapiudin, Abdul Rahman Ghazaly dan Ghufroon Ihsan, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2010
- Soimin, Soedaryo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D*
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pres: 2013
- Syafei, Rachmat, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Putaka Setia, 2001
- Umam, Khotibul, *Perbankan Syari'ah: Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016
- Yulianti, Rahmani Timorita "Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah", *Jurnal Ekonomi Islam* Vol. II, No. 1/Juli 2008

FOTO DENGAN PARA PIHAK SEWA-MENYEWA



Foto dengan Bapak Syarif Pemilik Kios di Jalan Brigjen Katamso



Foto dengan Bapak Naga selaku Penyewa Kios milik Bapak Syarif



Foto dengan Bapak Suwarno selaku Pemilik Kios di Jalan Khair Bras



Foto dengan Ibu Siti selaku Penyewa Kios milik Bapak Suwarno

LAMPIRAN FOTO SIDANG MUNAQOSYAH TANGGAL 20 JANUARI 2020







KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website www.Syariah.metrouniv.ac.id; e-mail:
syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Desi Seprilia
NPM : 150290124

Fakultas/Jurusan : Syari'ah/HESy
Semester/TA : IX/2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Jumat, 7/20	✓	Agar untuk Fugate	

Dosen Pembimbing I,

Dr. Suhairi, S.Ag, M.H
NIP. 19721001199903 1 003

Mahasiswa Ybs,

Desi Seprilia
NPM. 1502090124



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website www.Syariah.metrouniv.ac.id; e-mail:
syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Desi Seprilia
NPM : 150290124

Fakultas/Jurusan : Syari'ah/HESy
Semester/TA : IX/2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Rabu, 15/1-20	✓	- Sub B proteksi & alat-alat pengeraman objek & rambu - Sub C ; perub objek baru, penger & PIRI ini bagian hajar Hajar & PP, penger B 12in 'hajar hajar - Kecepatan awal gerak tolak penerapan	

Dosen Pembimbing I,

Dr. Suhari, S.Ag, M.H
NIP. 1972/1001199903 1 003

Mahasiswa Ybs,

Desi Seprilia
NPM. 1502090124



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website www.Syariah.metrouniv.ac.id; e-mail:
syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Desi Seprilia
NPM : 150290124

Fakultas/Jurusan : Syari'ah/HESy
Semester/TA : IX/2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Rabu, 8/ - 20	✓	- Pengajaran dan A pembalasan kamu jelas esau perbedaan perukin Sub B = Peldgan pembalasan objek kamu A namun Deperor. Sub C : Berdasar Yg 2. Sub B bagi- kamu banyu kpiis a PP	

Dosen Pembimbing I,

Dr. Suhairi, S.Ag, M.H
NIP. 19721001199903 1 003

Mahasiswa Ybs,

Desi Seprilia
NPM. 1502090124



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website www.Syariah.metrouniv.ac.id; e-mail:
syariah.iaim@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Desi Seprilia
NPM : 150290124

Fakultas/Jurusan : Syari'ah/HESy
Semester/TA : IX/2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Kamis, 8/1-20	✓	- Setiap Juma - Ber fatwa - Penulisan tabel & ringkasan Jip Gala- - Sub C buku menyaji teori- lay, bp- ter- kaya untuk kompres - Keangulan Jip	

Dosen Pembimbing I,

Dr. Suhairi, S.Ag.M.H
NIP. 19721001199903 1 003

Mahasiswa Ybs,

Desi Seprilia
NPM. 1502090124



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website www.Syariah.metrouniv.ac.id; e-mail:
syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Desi Seprilia
NPM : 150290124

Fakultas/Jurusan : Syari'ah/HESy
Semester/TA : IX/2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	27 / 2019 12	✓	Ata Kesimpulannya BAB I Langkah pd Pemb I / b /	

Dosen Pembimbing II,

Elfa Murdian, M.Hum
NIP 19801206 200801 2 010

Mahasiswa Ybs,

Desi Seprilia
NPM. 1502090124



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARI'AH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website www.Syariah.metrouniv.ac.id; e-mail:
syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Desi Seprilia
NPM : 150290124

Fakultas/Jurusan : Syari'ah/HESy
Semester/TA : IX/2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	26/12 2019	✓	Ada BAB III Langgutan BAB II	
	27/12 2019	✓	Kesimpulan Anda Bm. Seolah sudah Mengerjakan dan Jelas jawaban Anda ↓ Sesuai dan Masalah Anda	

Dosen Pembimbing II,

Elfa Murdian, M.Hum
NIP. 19801206 200801 2 010

Mahasiswa Ybs,

Desi Seprilia
NPM. 1502090124



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARI'AH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website www.Syariah.metrouniv.ac.id; e-mail:
syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Desi Seprilia
NPM : 150290124

Fakultas/Jurusan : Syari'ah/HESy
Semester/TA : IX/2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	23/2019 /12	✓	Dari level Mawana Luka sye dr Andri Uraskan Baktun Andri Sumpulles Kembali Seura Singhat Dalam Aha - An Lisie Andri Seluga fampung Jelas Inti Jamb Andri	

Dosen Pembimbing II

Elfa Murdian, M.Hum
NIP. 19801206 200801 2 010

Mahasiswa Ybs,

Desi Seprilia
NPM. 1502090124



KEMENTRIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website www.Syariah.metrouniv.ac.id; e-mail:
syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Desi Seprilia
NPM : 150290124

Fakultas/Jurusan : Syari'ah/HESy
Semester/TA : IX/2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	20/2019 /12	2	Amelia dan Marius belum Memunculkan gambar atas Mardas yg ada Felix	

Dosen Pembimbing II,

Elfa Mardian, M.Hum
NIP. 19801206 200801 2 010

Mahasiswa Ybs,

Desi Seprilia
NPM. 1502090124



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARI'AH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website www.Syariah.metrouniv.ac.id; e-mail:
syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Desi Seprilia
NPM : 150290124

Fakultas/Jurusan : Syari'ah/HESy
Semester/TA : IX/2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	20/2019 /12	✓	- Ketersediaan data Pemeran dan data selengkap Anda selengkap Analisis Anda. Semakin baik - Masukan Ayat Al-Quran selengkap yang akan di gunakan Masukan Anda karena Anda tidak juga di Perintah Hukum di mana	

Dosen Pembimbing II,

Elfa Murdian, M.Hum
NIP. 19801206 200801 2 010

Mahasiswa Ybs,

Desi Seprilia
NPM. 1502090124



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website www.Syariah.metrouniv.ac.id; e-mail:
syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Desi Seprilia
NPM : 150290124

Fakultas/Jurusan : Syari'ah/HESy
Semester/TA : IX/2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	18 / 12 2019	✓	- kumpul penugasan Perbaikan lagi - persiapkan suara kaptre	

Dosen Pembimbing II,

Elfa Mardian, M.Hum
NIP. 19801206 200801 2 010

Mahasiswa Ybs,

Desi Seprilia
NPM. 1502090124



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website www.Syariah.metrouniv.ac.id; e-mail:
syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Desi Seprilia
NPM : 150290124

Fakultas/Jurusan : Syari'ah/HESy
Semester/TA : IX/2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	18/2019 /12.	✓	<ul style="list-style-type: none">- Pembahasan cara penulisan footnote dan footnote yang ada di dalam bab- Konsultasi terkait masalah yang ada dalam penulisan bagian-bagian yang ada- Pembahasan mengenai bagian-bagian yang ada- Pembahasan mengenai bagian-bagian yang ada	

Dosen Pembimbing II,

Elfa Murdian, M.Hum
NIP. 19801206 200801 2 010

Mahasiswa Ybs,

Desi Seprilia
NPM. 1502090124



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website www.Syariah.metrouniv.ac.id; e-mail:
syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Desi Seprilia
NPM : 150290124

Fakultas/Jurusan : Syari'ah/HESy
Semester/TA : IX/2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Juma, 13/12/19	✓	ada apa lanjutan peng- kalan Sub laporan	

Dosen Pembimbing I,

Dr. Suhairi, S.Ag, M.H
NIP. 19721001199903 1 003

Mahasiswa Ybs,

Desi Seprilia
NPM. 1502090124



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website www.Syariah.metrouniv.ac.id; e-mail:
syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Desi Seprilia
NPM : 150290124

Fakultas/Jurusan : Syari'ah/HESy
Semester/TA : IX/2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Celana, 16/ 12 2019	✓	- Perbaikan APP Celana labret dengan membuat kotongan? yang relehan celana program penulisan	

Dosen Pembimbing I,

Dr. Suhairi, S.Ag.M.H
NIP. 19721001199903 1 003

Mahasiswa Ybs,

Desi Seprilia
NPM. 1502090124



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website www.Syariah.metrouniv.ac.id; e-mail:
syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Desi Seprilia
NPM : 150290124

Fakultas/Jurusan : Syari'ah/HESy
Semester/TA : IX/2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	2/2019 Des	✓	Acc APD	

Dosen Pembimbing II,

Elfa Murdian, M.Hum
NIP. 19801206 200801 2 010

Mahasiswa Ybs,

Desi Seprilia
NPM. 1502090124





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website www.Syariah.metrouniv.ac.id; e-mail:
syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Desi Seprilia
NPM : 150290124

Fakultas/Jurusan : Syari'ah/HESy
Semester/TA : IX/2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Selasa, 26/4-19	✓	- Perbaiki online kesalahan kata	
	Selasa, 26/4-19	✓	- Aja out line	

Dosen Pembimbing I,



Dr. Suhairi, S.Ag, M.H
NIP./19721001199903 1 003

Mahasiswa Ybs,



Desi Seprilia
NPM. 150290124



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website www.Syariah.metrouniv.ac.id; e-mail:
syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Desi Seprilia
NPM : 150290124

Fakultas/Jurusan : Syaria'ah/HESy
Semester/TA : IX/2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	17/ 2019 Nov	✓	for Outline Lampiran ADD	
	26/ 2019 II	✓	apa yang menjadi tujuan pembuatan ADD yang akan di ajukan di jurnal & penyertaan (kust?) - ADD untuk keperluan Blm Memenuhi - Fokus Masalah	

Dosen Pembimbing I,

Elfa Murdian, M.Hum
NIP. 19801206 200801 2 010

Mahasiswa Ybs,

Desi Seprilia
NPM. 1502090124



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website www.Syariah.metrouniv.ac.id; e-mail:
syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Desi Seprilia
NPM : 150290124

Fakultas/Jurusan : Syari'ah/HESy
Semester/TA : IX/2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Rabu, 20/11-19	✓	hal Bab I-III langkah pengerjaan APP	

Dosen Pembimbing I,

Dr. Suhairi, S.Ag, M.H
NIP. 19721001199903 1 003

Mahasiswa Ybs,

Desi Seprilia
NPM. 1502090124



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website www.Syariah.metrouniv.ac.id; e-mail:
syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Desi Seprilia
NPM : 150290124

Fakultas/Jurusan : Syari'ah/HESy
Semester/TA : IX/2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Selasa, 6/11/19	✓	- Hal 20 Guluk masud pengerti pudle & Sub bag you sem - Daftar 12 & 18 bab sem - Unken' memo PP & poby	

Dosen Pembimbing I,

Dr. Sulairi, S.Ag, M.H
NIP. 19721001199903 1 003

Mahasiswa Ybs,

Desi Seprilia
NPM. 150290124



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website www.Syariah.metrouniv.ac.id; e-mail:
syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Desi Seprilia
NPM : 150290124

Fakultas/Jurusan : Syari'ah/HESy
Semester/TA : IX/2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Senin, 08/10/19	✓	- landasan teori literatur menurut KHES tidak perlu sudah tersendiri, gabung menurut paksa - tolongkan Dr. Suhairi Jurnal	

Dosen Pembimbing I,

Dr. Suhairi, S.Ag, M.H
NIP. 19721001199903 1 003

Mahasiswa Ybs,

Desi Seprilia
NPM. 1502090124



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website www.Syariah.metrouniv.ac.id;e-mail:
syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Desi Seprilia
NPM : 150290124

Fakultas/Jurusan : Syari'ah/HESy
Semester/TA : IX/2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Kamis, 17/04/19	✓	- Uraian pokok-pokok - Latar - Maksud penelitian - Spesifikasi - Landasan teoritis/praktis - Definisi kata - A + referensi - Group Jurnal - Sumber data - Cara wawancara - Cara spesifikasi	

Dosen Pembimbing I,

Dr. Suhairi, S.Ag., M.H
NIP. 19721001199903 1 003

Mahasiswa Ybs,

Desi Seprilia
NPM. 150290124

**PENAMBAHAN BANGUNAN OBJEK SEWA DI KELURAHAN GANJAR
ASRI KECAMATAN METRO BARAT KOTA METRO**

(Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah dan Peraturan Pemerintah
Republik Indonesia No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan
Pemilik)

OUTLINE

HALAMAN SAMPUL

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PENGESAHAN

ABSTRAK

HALAMAN ORISINILITAS PENELITIAN

HALAMAN MOTTO

HALAMAN PERSEMBAHAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL

DAFTAR GAMBAR

DAFTAR LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pertanyaan Penelitian
- C. Tujuan dan Manfaat Penelitian
- D. Penelitian Relevan

BAB II LANDASAN TEORI

- A. Akad (Kontrak)
 - 1. Pengertian Akad (Kontrak)
 - 2. Rukun dan Syarat Akad (Kontrak)

3. Asas-asas Akad (Kontrak)
 4. Unsur-unsur Perjanjian
- B. Sewa-menyewa (*Ijarah*)
1. Sewa-menyewa (*Ijarah*) menurut Fiqih dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah
 - a. Pengertian Sewa-menyewa (*Ijarah*)
 - b. Dasar Hukum Sewa-menyewa (*Ijarah*)
 - c. Rukun dan Syarat Sewa-menyewa (*Ijarah*)
 - d. Macam-macam Sewa-menyewa (*Ijarah*)
 - e. Hak dan Kewajiban Penyewa dan Pemilik Sewa
 - f. Pembatalan dan Berakhirnya Akad Sewa-menyewa (*Ijarah*)
 2. Sewa-menyewa dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik

BAB III METODE PENELITIAN

- A. Jenis dan Sifat Penelitian
- B. Sumber Data
- C. Teknik Pengumpulan Data
- D. Teknik Analisis Data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Gambaran Umum Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro
- B. Alasan Penambahan Bangunan Objek Sewa di Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro
- C. Penambahan Bangunan Objek Sewa Di Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro Ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

Metro, November 2019

Peneliti,



Desi Seprilia

NPM. 1502090124

Mengetahui

Pembimbing I



Dr. Suhairi, S.Ag.MH

NIP. 19721001 199903 1 003

Pembimbing II



Elfa Murdian, M.Hum

NIP. 19801206 200801 2 010



PEMERINTAH KOTA METRO
KECAMATAN METRO BARAT
KELURAHAN GANJAR ASRI

Jl. Kfaihras no.72 Telp. (0725) 49617 Ganjar Asri
www.metro.go.id

34114

SURAT IZIN PENELITIAN/RESEARCH/SURVEY/PENGABDIAN/KKN/KKL

Nomor : 070/ *uo* /C.3.4/2019

- Membaca : Surat dari Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Nomor : 1734/In.28.1/D.1/TL.00/12/2019 Tanggal 16 Desember 2019 Perihal Izin Research.
- Mengingat : 1. Peraturan Menteri Dalam Negeri RI Nomor 7 Tahun 2014, tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri RI Nomor 64 Tahun 2011 tentang Pedoman Penerbitan Rekomendasi Penelitian.
2. Surat Gubernur KDH Tingkat I Lampung Nomor : OP.030/461/G.Sospol/1981 tanggal 05 Februari 1981 tentang Permohonan Izin Penelitian/Survey bagi Dinas/Instansi dan Mahasiswa.
3. Peraturan Daerah Nomor : 24 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kota Metro.

Memperhatikan : Maksud Surat tersebut.

DENGAN INI MEMBERI IZIN KEPADA :

Nama : **DESI SEPRILIA**
NPM : 1502090124
Asal Universitas : Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro / Fakultas Syariah
Pekerjaan Jabatan : Mahasiswa
Alamat : Gg. Karya Bakti RT.029 RW. 006 Kel. Ganjar Asri Kec. Metro Barat.
Tempat Izin Penelitian : Kelurahan Ganjar Asri
Lamanya : 1 (Satu) Bulan
Pengikut/Anggota : -
Penanggung Jawab : Dekan Fakultas Fakultas Syariah IAIN Metro
Tujuan : Mengadakan Penelitian dengan Judul : **"Penambahan Bangunan Objek Sewa Di Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro (Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik)"**.

Catatan :

1. Setelah selesai mengadakan Penelitian /Research/Survey/Pengabdian/KKN/KKL agar melaporkan hasilnya secara tertulis ke kantor Kelurahan Ganjar Asri
2. Tidak diperkenankan mengadakan kegiatan lain di luar izin yang diberikan dan apabila terjadi penyimpangan maka izin di cabut.

DIKELUARKAN DI : GANJAR ASRI
PADA TANGGAL : **19** DESEMBER 2019

PEMERINTAH KOTA METRO
KELURAHAN GANJAR ASRI
Sekretaris,
IRHAN NUDIN, SP
Penata
NIP.198205162002121004

Tembusan disampaikan :

1. Yth. Camat Metro Barat.
2. Arsip

ALAT PENGUMPUL DATA (APD)

PENAMBAHAN BANGUNAN OBJEK SEWA DI KELURAHAN GANJAR ASRI KECAMATAN METRO BARAT KOTA METRO

(Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik)

A. Wawancara

1. Wawancara dengan Penyewa Kios

- a. Sejak kapan sewa-menyewa ini dilakukan?
- b. Bagaimana awal terjadinya perjanjian sewa-menyewa ini?
- c. Bagaimana proses dan berapa jumlah pembayaran uang sewa?
- d. Berapa lama masa sewa-menyewa ini?
- e. Bagaimana hak dan kewajiban yang disepakati dalam perjanjian sewa-menyewa kios ini?
- f. Apakah menurut Bapak perjanjian sewa-menyewa yang Bapak lakukan dengan pemilik kios telah sah menurut ketentuan yang dibenarkan?
- g. Apa alasan Bapak menambah serta merubah bangunan kios?
- h. Apakah Bapak terlebih dahulu memberitahukan dan meminta izin untuk penambahan objek sewa?
- i. Apakah pihak pemilik bangunan komplain terhadap penambahan objek sewa?

2. Wawancara dengan Pemilik Kios

- a. Akad seperti apa yang digunakan dalam perjanjian? Apakah secara lisan atau tertulis?
- b. Apakah harga sewa yang Bapak tawarkan sesuai dengan harga sewa pada umumnya di lingkungan tersebut?
- c. Bagaimana proses dan berapa jumlah pembayaran uang sewa?

- d. Apakah pernah terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa kios ini?
- e. Apakah ada ketentuan yang disepakati dalam perjanjian?
- f. Bagaimana pendapat Bapak mengenai penambahan bangunan yang dilakukan oleh penyewa?
- g. Berapa luas bangunan yang ditambah penyewa?
- h. Apakah penyewa memberitahukan dan meminta izin untuk menambah objek sewa?
- i. Bagaimana sikap yang dilakukan Bapak terhadap penambahan objek sewa?

3. Wawancara dengan Saksi

- a. Benarkah Bapak/Ibu pernah menjadi saksi dalam suatu perjanjian sewa-menyewa kios tersebut?
- b. Apakah alasan Bapak/Ibu dijadikan saksi dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut?
- c. Apakah ada ketentuan-ketentuan tertentu dalam perjanjian yang harus disepakati?
- d. Kapan penyewa mulai menambah serta merubah bangunan sewaannya?
- e. Bagaimana menurut Bapak/Ibu tentang proses penambahan objek sewa tersebut? Apakah telah sesuai dengan peraturan yang ada?

B. Dokumentasi

- 1. Dokumen
- 2. Gambaran umum mengenai Kelurahan Ganjar Asri Kecamatan Metro Barat Kota Metro

Metro, Desember 2019
Peneliti,



Desi Seprilia
NPM. 1502090124

Mengetahui

Pembimbing I



Dr. Suhairi, S.Ag.MH
NIP. 19721001 199903 1 003

Pembimbing II



Elfa Murdian, M.Hum
NIP. 19801206 200801 2 010



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;
Website: www.metrouniv.ac.id; email: syariah.iainmetro@gmail.com

Nomor : B-0362 /In.28.2/D /PP.00.9/04/2019

05 April 2019

Lampiran : -

Perihal : **Pembimbing Skripsi**

Kepada Yth:

1. Dr. Suhairi, M.H.
 2. Elfa Murdiana, M.Hum.
- di -

Metro

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dalam rangka membantu mahasiswa dalam penyusunan Proposal dan Skripsi, maka Bapak/Ibu tersebut diatas, ditunjuk masing-masing sebagai Pembimbing I dan II Skripsi mahasiswa :

Nama : DESI SEPRILIA
NPM : 1502090124
Fakultas : SYARIAH
Jurusan : HUKUM EKONOMI SYARIAH (HESy)
Judul : PENAMBAHAN BANGUNAN KIOS SEWA DALAM AKTIVITAS IJARAH DI DESA GANJAR ASRI (TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN PP RI NO. 44 TAHUN 1994 TENTANG PENGHUNIAN RUMAH OLEH BUKAN PEMILIK)

Dengan ketentuan :

1. Pembimbing, membimbing mahasiswa sejak penyusunan Proposal sampai selesai Skripsi:
 - a. Pembimbing I, mengoreksi out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi setelah pembimbing II mengoreksi.
 - b. Pembimbing II, mengoreksi proposal, out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi, sebelum ke Pembimbing I.
2. Waktu penyelesaian Skripsi maksimal 4 (empat) semester sejak SK bimbingan dikeluarkan.
3. Diwajibkan mengikuti pedoman penulisan karya ilmiah yang dikeluarkan oleh LP2M Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.
4. Banyaknya halaman Skripsi antara 40 s/d 70 halaman dengan ketentuan :
 - a. Pendahuluan \pm 2/6 bagian.
 - b. Isi \pm 3/6 bagian.
 - c. Penutup \pm 1/6 bagian.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Saudara diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.



Dekan,
Husnul Fatarib, Ph.D.
NIP. 19740104 199903 1 004



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;
Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; email: syariah.iain@metrouniv.ac.id

Nomor : B-665/In.28.2/D.1/PP.00.9/6/2019

21 juni 2019

Lampiran : -

Perihal : Izin Pra Survey

Kepada Yth.
Kepala Desa Ganjar Asri
di
Tempat

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dalam rangka penyusunan Proposal Skripsi mahasiswa kami:

Nama : Desi Seprilia
NPM : 1502090124
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (HESy)
Judul : PENAMBAHAN BANGUNAN KIOS SEWA DALAM
AKTIVITAS IJARAH DI DESA GANJAR ASRI (Tinjauan
Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan PP RI No. 44 Tahun
1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik)

Mohon kiranya Bapak/Ibu berkenan memberikan izin kepada mahasiswa tersebut untuk melakukan pra survey dalam rangka penyusunan Proposal Skripsi yang dimaksud.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Saudara diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Wakil Dekan Bidang Akademik
dan Kelembagaan,

Siti Zulaikha, S.Ag., M.H
NIP. 197206111998032001





**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

Nomor : 1734/In.28/D.1/TL.00/12/2019
Lampiran : -
Perihal : **IZIN RESEARCH**

Kepada Yth.,
BAPAK/IBU LURAH GANJAR ASRI
di-
Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: 1732/In.28/D.1/TL.01/12/2019,
tanggal 16 Desember 2019 atas nama saudara:

Nama : **DESI SEPRILIA**
NPM : 1502090124
Semester : 9 (Sembilan)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syaria`ah

Maka dengan ini kami sampaikan kepada saudara bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di GANJAR ASRI, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "PENAMBAHAN BANGUNAN OBJEK SEWA DI KELURAHAN GANJAR ASRI KECAMATAN METRO BARAT KOTA METRO (TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NO. 44 TAHUN 1994 TENTANG PENGHUNIAN RUMAH OLEH BUKAN PEMILIK".

Kami mengharapkan fasilitas dan bantuan Saudara untuk terselenggaranya tugas tersebut, atas fasilitas dan bantuannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 16 Desember 2019
Wakil Dekan I,


Siti Zulfikha S.Ag, MH
NIP 19720611 199803 2 001



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.syariah.metrouniv.ac.id; e-mail: syariah.iaim@metrouniv.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor: 1732/In.28/D.1/TL.01/12/2019

Wakil Dekan I Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Metro, menugaskan kepada saudara:

Nama : **DESI SEPRILIA**
NPM : 1502090124
Semester : 9 (Sembilan)
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

- Untuk :
1. Mengadakan observasi/survey di KELURAHAN GANJAR ASRI, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "PENAMBAHAN BANGUNAN OBJEK SEWA DI KELURAHAN GANJAR ASRI KECAMATAN METRO BARAT KOTA METRO (TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NO. 44 TAHUN 1994 TENTANG PENGHUNIAN RUMAH OLEH BUKAN PEMILIK".
 2. Waktu yang diberikan mulai tanggal dikeluarkan Surat Tugas ini sampai dengan selesai.

Kepada Pejabat yang berwenang di daerah/instansi tersebut di atas dan masyarakat setempat mohon bantuannya untuk kelancaran mahasiswa yang bersangkutan, terima kasih.

Dikeluarkan di : Metro
Pada Tanggal : 16 Desember 2019

Mengetahui,
Pejabat Setempat



Wakil Dekan I,



DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Peneliti bernama lengkap Desi Seprilia, lebih akrab dipanggil Lala, dilahirkan di Metro pada tanggal 01 September 1997. Anak ke 3 dari 3 bersaudara pasangan Bapak Budimin dan Ibu Turijah. Peneliti menyelesaikan Pendidikan Dasar di SD Negeri 09 Metro Barat selesai pada tahun 2009 kemudian melanjutkan di SMP Negeri 09 Metro Barat selesai pada tahun 2012. Kemudian melanjutkan pendidikan di Sekolah Menengah Kejuruan (SMK) Muhammadiyah 3 Metro di Jurusan Keperawatan dan selesai pada tahun 2015. Setelah itu peneliti melanjutkan pendidikan di Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Metro pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah di Fakultas Syariah dimulai semester 1 tahun pelajaran 2015.

Bagi peneliti, masuk perguruan tinggi negeri adalah sebuah anugerah terindah yang Allah SWT berikan, sehingga peneliti mencoba menjalani semuanya dengan keikhlasan dan kebahagiaan. Harapan peneliti adalah studi saat ini selesai dengan baik dan semua ilmu yang peneliti dapatkan menjadi berguna dan bermanfaat.

Motto Peneliti : “ **Menjadi Tua Hanya Butuh Waktu, Menjadi Pintar Hanya Butuh Belajar**”.