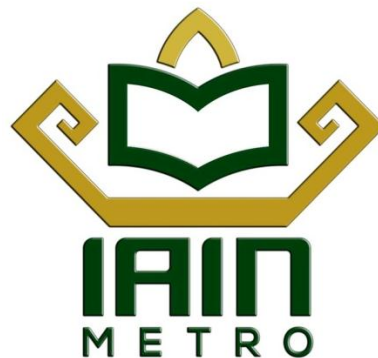


SKRIPSI

PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT PEMUTUSAN AKAD SEWA MENYEWA (*IJARAH*) SECARA SEPIHAK YANG DILAKUKAN OLEH AHLI WARIS DI HADIMULYO BARAT METRO PUSAT

Oleh:

**SUMIYATI
NPM. 1502090181**



**Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas Syariah**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1440 H / 2019 M**

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT PEMUTUSAN
AKAD SEWA MENYEWAWA (*IJARAH*) SECARA SEPIHAK
YANG DILAKUKAN OLEH AHLI WARIS DI HADIMULYO
BARAT METRO PUSAT**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagian Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Oleh:

SUMIYATI
NPM. 1502090181

Pembimbing I : Drs. H. Musnad Rozin, MH
Pembimbing II : Nurhidayati, S.Ag.,MH

Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah
Fakultas Syariah

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1440 H / 2019 M**

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : **PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT
PEMUTUSAN AKAD SEWA MENYEWA (IJARAH)
SECARA SEPIHAK YANG DILAKUKAN OLEH AHLI
WARIS DI HADIMULYO BARAT METRO PUSAT**

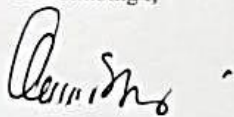
Nama : **SUMIYATI**
NPM : 1502090181
Fakultas : Syariah
Jurusan : HESy

MENYETUJUI

Untuk dimunaqsyahkan dalam sidang munaqsyah Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.

Metro, Juli 2019

Pembimbing I,



Drs. H. Musnad Rozin, MH
NIP. 19540507 198603 1 002

Pembimbing II,



Nurhidayati, S.Ag., MH
NIP. 19761109 200912 2 001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0726) 41507 Faksimil (0726) 47206 Website: www.metro.univ.ac.id E-mail: iainmetro@metro.univ.ac.id

PENGESAHAN SKRIPSI

Nomor: B-0815/In.28-2/D/PP.00-9/07/2019

Skripsi dengan Judul, PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT PEMUTUSAN AKAD SEWA MENYEWA (IJARAH) SECARA SEPIHAK YANG DILAKUKAN OLEH AHLI WARIS DI HADIMULYO BARAT METRO PUSAT, disusun Oleh: SUMIYATI, NPM: 1502090181, Jurusan: Hukum Ekonomi Syari'ah telah diujikan dalam sidang munaqosyah Fakultas Syariah pada Hari/Tanggal: Senin/22 Juli 2019.

TIM PENGUJI:

Ketua/Moderator : Drs. H. Musnad Rozin, MH

Penguji I : H. Nawa Angkasa, SH, MA

Penguji II : Nurhidayati, S.Ag.,MH

Sekretaris : Siti Mustagfiroh, M.Phil

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syariah

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

NOTA DINAS

Nomor :
Lampiran : 1 (satu) berkas
Hal : Pengajuan untuk Dimunaqsyahkan
Saudara Sumiyati

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro
Di _____
Tempat

Assalammu'alaikum Wr. Wb.

Setelah Kami mengadakan pemeriksaan, bimbingan dan perbaikan seperlunya maka skripsi saudara

Nama : **SUMIYATI**
NPM : 1502090181
Fakultas : Syariah
Jurusan : HESy
Judul : **PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT
PEMUTUSAN AKAD SEWA MENYEWAWA (IJARAH)
SECARA SEPIHAK YANG DILAKUKAN OLEH AHLI
WARIS DI HADIMULYO BARAT METRO PUSAT**

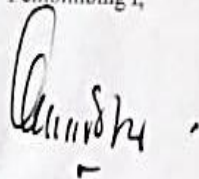
Sudah dapat kami setuju dan dapat diajukan ke Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro untuk dimunaqsyahkan.

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

Wassalammu'alaikum Wr. Wb.

Metro, Juli 2019

Pembimbing I,



Drs. H. Musnad Rozin, MH
NIP. 19540507 198603 1 002

Pembimbing II,



Nurhidayati, S.Ag., MH
NIP. 19761109 200912 2 001

ABSTRAK

PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT PEMUTUSAN AKAD SEWA MENYEWAWA (IJARAH) SECARA SEPIHAK YANG DILAKUKAN OLEH AHLI WARIS DI HADIMULYO BARAT METRO PUSAT

Oleh:
SUMIYATI
NPM. 1502090181

Salah satu kegiatan muamalah yang saat ini banyak dipraktikkan oleh masyarakat di Indonesia adalah sewa menyewa. Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum. Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang kepada pihak penyewa dan dengan diserahkannya manfaat barang/benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya. Permasalahan yang ada disini adalah ketika orang yang menyewakan telah meninggal dunia, kemudian hak bangunan atau benda tersebut jatuh kepada ahli waris dan ahli waris tersebut melakukan pembatalan sepihak sehingga menimbulkan kerugian karena pembatalan sepihak perjanjian sewa menyewa sebelum masanya berakhir merupakan suatu bentuk perbuatan melawan hukum.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perbuatan melawan hukum akibat pemutusan akad sewa menyewa (*ijarah*) secara sepihak yang dilakukan oleh ahli waris di Hadimulyo Barat Metro Pusat. Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Sedangkan sifat penelitiannya bersifat deskriptif. Pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan teknik wawancara dan dokumentasi. Data hasil temuan digambarkan secara deskriptif dan dianalisis menggunakan cara berpikir induktif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perbuatan melawan hukum akibat pemutusan akad sewa menyewa (*ijarah*) secara sepihak yang dilakukan oleh ahli waris di Hadimulyo Barat Metro Pusat tidak sesuai dengan prinsip hukum ekonomi syariah maupun hukum perdata di Indonesia. Pemutusan akad *ijarah* yang terjadi di Hadimulyo Barat merupakan pemutusan hubungan kerja tanpa sebab sehingga tidak ada yang sesuai dengan prinsip berakhirnya *ijarah*. Di mana dalam melakukan pemutusan akad terdapat anjuran bahwa dalam melakukan pemutusan akad harus berdasarkan *iqalah*, yaitu pembatalan oleh kedua belah pihak. Sebagai orang yang menyewakan, ataupun wakil dari orangtua yang telah meninggal, ahli waris mempunyai kewajiban yang harus ia penuhi sebagaimana Pasal 1550 KUHPer ayat 3, yaitu memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa. Jadi secara perdata, tindakan-tindakan yang dilakukan oleh ahli waris telah melanggar kewajibannya berdasarkan KUHPer. Atas pelanggaran tersebut, si penyewa dapat menggugat ahli waris atas dasar perbuatan melawan hukum

ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SUMIYATI
NPM : 1502090181
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah

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

Metro, Juli 2019
Yang Menyatakan,



Sumiyati
NPM. 1502090181

MOTTO

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ^ج

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu....* (Q.S.

Al-Maidah: 1)¹

¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: Diponegoro, 2005), h. 152

PERSEMBAHAN

Dengan kerendahan hati dan rasa syukur kepada Allah SWT, peneliti persembahkan skripsi ini kepada:

1. Ayahanda Zulkifli (alm) dan Ibunda Yuliana yang senantiasa berdo'a, memberikan kesejukan hati, dan memberikan dorongan demi keberhasilan peneliti.
2. Kakak-kakakku tercinta Afrizal, Apriyadi, dan Nur Apriyanti yang senantiasa memberikan dukungan dalam penyusunan skripsi ini.
3. Sahabat-sahabatku tercinta, Raudhatu Rahma Rais dan Anisa Nur Arifiani yang senantiasa memberikan masukan kepada peneliti.
4. Almamater IAIN Metro.

KATA PENGANTAR

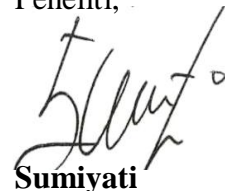
Puji syukur peneliti panjatkan kehadirat Allah SWT, atas taufik hidayah dan inayah-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan Skripsi ini. Penulisan skripsi ini adalah sebagai salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah IAIN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

Dalam upaya penyelesaian skripsi ini, peneliti telah menerima banyak bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karenanya peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Hj. Enizar, M.Ag, selaku Rektor IAIN Metro,
2. Bapak H. Husnul Fatarib, Ph.D, selaku Dekan Fakultas Syariah
3. Bapak Sainul, SH, MA, selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
4. Bapak Drs. H. Musnad Rozin, MH, selaku Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan yang sangat berharga kepada peneliti.
5. Ibu Nurhidayati, S.Ag.,MH, selaku Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan yang sangat berharga kepada peneliti.
6. Bapak dan Ibu Dosen/Karyawan IAIN Metro yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan sarana prasarana selama peneliti menempuh pendidikan.

Kritik dan saran demi perbaikan skripsi ini sangat diharapkan dan diterima dengan kelapangan dada. Akhirnya semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Metro, Juli 2019
Peneliti,



Sumiyati
NPM. 1502090181

DAFTAR ISI

	Hal.
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN ABSTRAK	v
HALAMAN ORISINALITAS PENELITIAN	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
HALAMAN KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pertanyaan Penelitian	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
D. Penelitian Relevan.....	6
BAB II LANDASAN TEORI	10
A. Konsep Sewa Menyewa (<i>Al-Ijarah</i>).....	10
1. Pengertian Sewa Menyewa (<i>Al-Ijarah</i>)	10
2. Dasar Hukum <i>Ijarah</i>	12
3. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa (<i>Ijarah</i>)	13
4. Macam-macam <i>Ijarah</i>	16
5. Obyek Sewa Menyewa	17
6. Pembatalan dan Berakhirnya <i>Ijarah</i>	19

B. Perbuatan Melawan Hukum	21
1. Konsep dan Makna Perbuatan Melawan Hukum.....	21
2. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum	23
3. Konsep Ganti Rugi Karena Perbuatan Melawan Hukum...	25
BAB III METODE PENELITIAN	28
A. Jenis dan Sifat Penelitian.....	28
B. Sumber Data	29
C. Teknik Pengumpulan Data	30
D. Teknik Analisa Data.....	32
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	34
A. Gambaran Umum Kelurahan Hadimulyo Barat	34
1. Sejarah Singkat Kelurahan Hadimulyo Barat	34
2. Kondisi Wilayah Kelurahan Hadimulyo Barat	36
3. Keadaan Penduduk Kelurahan Hadimulyo Barat	37
4. Struktur Organisasi Kelurahan Hadimulyo Barat	39
5. Denah Lokasi Kelurahan Hadimulyo Barat.....	40
B. Perbuatan Melawan Hukum Akibat Pemutusan Akad Sewa Menyewa (Ijarah) Secara Sepihak yang Dilakukan oleh Ahli Waris di Hadimulyo Barat Metro Pusat	41
C. Analisis	51
BAB V PENUTUP.....	60
A. Kesimpulan.....	60
B. Saran.....	61
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
4.1. Jumlah Penduduk Kelurahan Hadimulyo Barat Menurut Jenis Kelamin	37
4.2. Keadaan Penduduk Kelurahan Hadimulyo Barat Menurut Agama.....	38
4.3. Keadaan Penduduk Kelurahan Hadimulyo Barat Menurut Mata Pencapaian	38

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
4.1. Struktur Organisasi Kelurahan Hadimulyo Barat Kota Metro.....	39
4.2. Denah Lokasi Kelurahan Hadimulyo Barat	40

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Bimbingan
2. Outline
3. Alat Pengumpul Data
4. Surat Research
5. Surat Tugas
6. Surat Balasan Izin Research
7. Formulir Konsultasi Bimbingan Skripsi
8. Foto-foto Penelitian
9. Surat Keterangan Bebas Pustaka
10. Riwayat Hidup

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Mu'amalah merupakan aktivitas hubungan manusia dengan manusia lainnya yang berbeda dengan *mahdah* yang merupakan hubungan vertikal murni antara manusia dengan Allah. Muamalah yang dimaksud dalam kajian di sini adalah kegiatan manusia yang berkaitan dengan harta dan aktivitas ekonomi atau bisnisnya yang dilakukan menggunakan akad, baik langsung maupun tidak langsung, seperti jual beli, sewa menyewa, gadai dan seterusnya.

Praktik sewa menyewa diperlukan akad yang jelas agar tidak ada perselisihan dipertengahan penyewaan. Sewa menyewa dilakukan dengan saling memberikan manfaat sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Sewa-menyewa adalah pengambilan manfaat sesuatu benda. Jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa-menyewa yang pindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut. Hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah dan manfaat karya seperti permusikan, bahkan dapat juga berupa karya pribadi seperti pekerja.²

Sebagaimana penjelasan di atas bahwasanya akad sewa menyewa ini hanya menyediakan tempat saja yang dapat dimanfaatkan oleh pihak penyewa.

² Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, cet. Ke-III, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 52.

Dan pihak penyewa berkewajiban menjaga bukan merusak barang atau rumah yang disewakan tersebut.

Sewa menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *al-ijarah*. Menurut pengertian Hukum Islam, sewa menyewa diartikan sebagai suatu jenis akad atau mengambil manfaat dengan jalan penggantian.³ Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum. Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang kepada pihak penyewa dan dengan diserahkannya manfaat barang/benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya.⁴

Sebagaimana penjelasan tersebut, dapat diketahui bahwa sewa menyewa merupakan jenis akad atau perjanjian, dimana yang dapat diserahterimakan adalah manfaat suatu barang. Setelah barang atau benda diserahkan, penyewa berkewajiban memberikan upah sewa kepada orang yang menyewakan.

Batas akhir sewa menyewa tidak ditentukan waktu juga bisa menjadi alasan berakhirnya perjanjian sewa menyewa, penghentian atau berakhirnya waktu sewa dalam perjanjian sewa menyewa seperti di dasarkan pada pedoman bahwa berakhirnya sewa menyewa pada saat dianggap pantas oleh para pihak. Undang-undang tidak mengatur perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu, sehingga kesepakatan diserahkan kepada kedua belah pihak.

³ Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, cet. Ke-III, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), 144.

⁴ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian*, 52.

Permasalahan yang ada disini adalah ketika orang yang menyewakan telah meninggal dunia, kemudian hak bangunan atau benda tersebut jatuh kepada ahli waris. “Ahli waris adalah orang yang berhak menerima harta peninggalan dari pewaris”.⁵ Ahli waris terdiri dari ahli waris *nasabiyah* (karena hubungan darah), dan ahli waris *sababiyah* timbul karena perkawinan yang sah dan memerdekakan hamba sahaya (*al-wala'*) atau karena perjajian tolong menolong. “Harta waris adalah harta benda peninggalan dari pewaris. Harta benda tersebut dapat berupa harta kekayaan intelektual, merek dagang atau perusahaan, dan hak kebendaan”.⁶

Kekayaan dalam pengertian ahli waris di atas adalah sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal dunia berupa kumpulan aktiva dan pasiva. Namun, pada dasarnya proses berahlinya harta kekayaan seseorang kepada ahli waris, yang dinamakan pewarisan, terjadi karena adanya kematian. Hak-hak dan kewajiban dimaksud, yang beralih kepada ahli waris adalah termasuk ruang lingkup harta kekayaan atau hanya hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang.

Berdasarkan penjelasan di atas, dalam perjanjian sewa menyewa, terdapat dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar harga sewa. Barang yang diserahkan dalam sewa

⁵ Suhairi, *Hukum Waris Islam*, cet. Ke-I, (CV. Dvifa, 2015) 61

⁶ *Ibid*

menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk dinikmati kegunaannya.

Sebagaimana hasil prasarvei yang dilakukan di Kelurahan Hadimulyo Barat, terdapat suatu perjanjian sewa-menyewa antara Bapak Asep (alm) selaku pemilik rumah dengan Bapak Udin selaku penyewa. Pada proses penyewaan rumah pemilik rumah sebelum meninggal menyewakan rumah kepada Bapak Udin selama 5 tahun dan akan dibayar dalam 2 tahap yaitu 3 tahun pertama dibayar pada saat perjanjian dilakukan dan 2 tahun terakhir akan dibayar pada saat telah habis masa 3 tahun pertama. Akad yang digunakan oleh pemilik rumah sebelumnya dan si penyewa dilakukan secara lisan dan dituliskan dalam sebuah kwitansi tanpa ada tandatangan di atas materai. Setelah pemilik rumah meninggal maka hak rumah tersebut jatuh ke tangan ahli waris. Sehingga hak sepenuhnya rumah yang disewakan tersebut ada pada ahli waris.⁷

Sedangkan berdasarkan wawancara dengan penyewa rumah dapat diketahui bahwa sewa menyewa rumah yang telah dilakukan oleh pemilik rumah sebelum meninggal yakni selama 5 tahun dan telah dibayar 3 tahun terlebih dahulu. Setelah berjalan waktu pemilik rumah meninggal dunia, secara langsung hak rumah tersebut jatuh ke tangan ahli waris. Setelah rumah tersebut jatuh ke ahli waris, maka ahli waris menguasai rumah tersebut. Akad sewa menyewa yang sebelumnya dilakukan oleh pemilik rumah sebelum meninggal, tidak dilanjutkan oleh ahli waris. Padahal dalam akad sebelumnya

⁷ Bapak Udin, penyewa rumah di Kelurahan Hadimulyo Barat, wawancara pada hari Kamis tanggal 14 Februari 2019

penyewa berhak menempati rumah tersebut selama 5 tahun, minimal selama 3 tahun sesuai dengan jumlah uang yang dibayarkan. Namun pada kenyataannya ketika penyewa baru menempati rumah tersebut selama 2 tahun 4 bulan, penyewa tidak diperbolehkan lagi menempati rumah tersebut dan uang sewa yang telah dibayar lunas tidak dikembalikan lagi oleh ahli waris dengan alasan perjanjian yang pernah dilakukan tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat sehingga pihak penyewa sangat dirugikan.⁸

Dengan demikian nampak adanya pembatalan sepihak yang dilakukan oleh pihak ketiga yaitu ahli waris sehingga menimbulkan kerugian pihak penyewa karena pembatalan sepihak perjanjian sewa menyewa sebelum masanya berakhir dan ini merupakan suatu bentuk perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut dan menuangkannya dalam penelitian skripsi dengan judul **“Perbuatan Melawan Hukum Akibat Pemutusan Akad Sewa Menyewa (*Ijarah*) Secara Sepihak yang Dilakukan Oleh Ahli Waris di Hadimulyo Barat Metro Pusat”**.

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut di atas timbul pertanyaan yaitu bagaimanakah perbuatan melawan hukum akibat pemutusan akad sewa menyewa (*ijarah*) secara sepihak yang dilakukan oleh ahli waris di Hadimulyo Barat Metro Pusat perspektif hukum ekonomi syariah?

⁸ Ibu Fera, selaku Penyewa Rumah di Kelurahan Hadimulyo Barat, *wawancara*, pada hari Sabtu tanggal 16 Februari 2019

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian yang peneliti lakukan adalah untuk mengetahui perbuatan melawan hukum akibat pemutusan akad sewa menyewa (*ijarah*) secara sepihak yang dilakukan oleh ahli waris di Hadimulyo Barat Metro Pusat perspektif hukum ekonomi syariah. Adapun Manfaat Penelitian yang peneliti lakukan antara lain adalah:

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah keilmuan, khususnya mengenai perbuatan melawan hukum akibat pemutusan akad sewa menyewa (*ijarah*) secara sepihak yang dilakukan oleh ahli waris di Hadimulyo Barat Metro Pusat.

2. Secara praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran bagi masyarakat di Hadimulyo Barat Metro Pusat.

D. Penelitian Relevan

Berdasarkan penelusuran yang peneliti lakukan, penelitian menjumpai hasil penelitian relevan yang memiliki titik singgung dengan judul yang diangkat dalam penelitian skripsi ini. Penelitian-penelitian tersebut ialah sebagai berikut:

Penelitian yang pertama berjudul “Kedudukan Akad Sewa Menyewa Karena Meninggalnya Salah Satu Pihak Menurut Imam Syafi’i dan Imam Ibn

Hazm” Oleh Yuslah Harahap.⁹ Berdasarkan hasil penelitian tersebut dapat diketahui bahwa Menurut Imam Ibn Hazm transaksi itu menjadi batal apabila salah pihak meninggal dunia, sebab yang disewa itu adalah manfaatnya, bukan bendanya, sedangkan manfaat itu dapat terjadi setelah terjadi sesuatu (transaksi), maka tidak mungkin mengambil manfaat dari sesuatu yang tidak menjadimilik orang lain yang belum pernah disewakannya selamanya, karena transaksi itu sudah batal pada saat meninggalnya salah satu pihak. Sedangkan menurut Imam Syafi’i *ijarah* tidak batal, Imam Syafi’i berpendapat bahwa transaksi *ijarah* itu adalah transaksi yang sudah lazim, yang tidak dapat dibatalkan transaksi yang mempunyai imbalan.

Penelitian yang kedua berjudul “Pembatalan Hak Sewa Bangunan Oleh Ahli Waris Terhadap Ruko yang di Bangun di Atas Tanah Milik Orang Lain (Study Putusan: Pengadilan Negeri Medan NO: 227/PDT. G/2012/PN. Medan)” Oleh Cristh Dessy Natalia Tarigan.¹⁰ Berdasarkan hasil penelitian tersebut dapat diketahui bahwa pembatalan sewa menyewa yang dilakukan secara sepihak tanpa persetujuan pihak penyewa merupakan salah satu pembatalan perjanjian yang dapat dilakukan oleh si pemberi sewa dengan ketentuan apabila si penyewa melakukan wanprestasi atau apabila dalam perjanjian tidak ditetapkan jangka waktu berakhirnya perjanjian sewa menyewa tersebut. Dalam putusan Pengadilan Negeri Medan No. 227/Pdt.

⁹ Yuslah Harahap, “Kedudukan Akad Sewa Menyewa Karena Meninggalnya Salah Satu Pihak Menurutimasyaffi’i dan Imamibnhazm”, skripsi, (Medan: Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2016).

¹⁰ Cristh Dessy Natalia Tarigan, “Pembatalan Hak Sewa Bangunan Oleh Ahli Waris Terhadap Ruko Yang Di Bangun Di Atas Tanah Milik Orang Lain (Study Putusan: Pengadilan Negeri Medan NO: 227/Pdt. G/2012/Pn. Medan), skripsi, (Medan: Universitas Sumatera Utara, 2016)

G/2012/PN. Medan dasar dari pembatalan sewa terhadap penyewa bangunan ruko adalah sewa menyewa tanpa tenggang waktu tertentu.

Penelitian yang ketiga berjudul “Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan di Kota Palangka Raya Ditinjau dari Hukum Perdata” Oleh Baharudin Muhammad Hasan.¹¹ Berdasarkan hasil penelitian tersebut dapat diketahui bahwa pemahaman masyarakat dalam melakukan perjanjian sewa menyewa masih tidak paham dalam mengartikan bagaimana perjanjian secara lisan dan tertulis. Serta perjanjian yang dibuat masih banyak secara lisan dimana dalam hal praktik di lapangan masalah yang sering terjadi ialah pelanggaran pada hak dan kewajiban dari para pihak. Berdasarkan tinjauan hukum perdata perjanjian sewa menyewa secara lisan memiliki kekuatan hukum yang lemah karena dalam kasus perdata pembuktian adalah salah satu unsur penting untuk menunjukkan kebenaran pernyataan dari para pihak.

Berdasarkan hasil penelitian-penelitian sebelumnya dapat diketahui perbedaan yang akan diteliti oleh peneliti yaitu pada penelitian pertama lebih difokuskan kepada pembatalan sepihak menurut imam Syafi’i dan Imam Ibn Hazm. Pada penelitian kedua, lebih difokuskan pada dasar dari pembatalan sewa terhadap penyewa bangunan ruko yang menyewa tanpa tenggang waktu tertentu.

Sedangkan pada penelitian ketiga penelitian tersebut lebih difokuskan pada pemahaman masyarakat dalam melakukan perjanjian sewa menyewa

¹¹ Baharudin Muhammad Hasan, “Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata, skripsi, (Palangka Raya: Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya, 2017)

secara lisan dan tertulis. Sedangkan pada penelitian yang akan peneliti lakukan yakni lebih difokuskan kepada pembatalan sepihak oleh ahli waris dalam akad sewa menyewa rumah kontrakan.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Konsep Sewa Menyewa (*Al-Ijarah*)

1. Pengertian Sewa Menyewa (*Al-Ijarah*)

Ijarah secara etimologi adalah masdar dari kata *ajara-ya'jiru*, yaitu upah yang diberi sebagai kompensasi sebuah pekerjaan. *Al-ajru* berarti upah atau imbalan untuk sebuah pekerjaan. *Al-ajru* makna dasarnya adalah pengganti, baik yang bersifat materi maupun immateri.¹

Ijarah secara sederhana diartikan dengan “transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu. Sedangkan menurut Saleh Al Fauzan, *ijarah* dalam syara’ adalah akad atas manfaat yang 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

Dalam KHES (*Kompilasi Hukum Ekonomi Syari’ah*) *Ijarah* adalah sewa menyewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.³ Sedangkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1548 sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya

¹ Imam Mustofa, *Fiqih Mu’amalah Kontemporer*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016) 85.

² Saleh Al Fauzan, *Fiqih Sehari-hari*, (Jakarta: Gema Insani Pers, 2005), 482.

³ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana), 16.

kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya..⁴

Dapat disimpulkan bahwa tujuan disyariatkannya *Ijarah* itu adalah untuk memberikan keringan kepada umat dalam pergaulan hidup. Seseorang mempunyai uang tetapi tidak dapat bekerja, dan pihak lain ada yang punya tenaga dan membuatkan uang. Sedangkan sewa menyewa rumah dalam hukum islam diperbolehkan jika syarat-syaratnya terpenuhi. Jadi dengan transaksi *Ijarah* kedua belah pihak dapat memperoleh manfaat.⁵

Sebagaimana halnya dengan perjanjian jual-beli dan perjanjian-perjanjian lainnya, sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu telah sah dan mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan harga. Dengan demikian menjadi kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya, sedangkan pihak yang lain membayar harga.

Perihal sewa-menyewa, barang yang disewakan bukan untuk dimiliki melainkan untuk dinikmati kegunaannya. Oleh karena itu, penyerahan barang dari satu pihak kepada pihak lain itu hanya bersifat penyerahan kekuasaan terhadap barang yang disewanya itu. Namun, lain

⁴ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), 381.

⁵ Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2012), 217.

halnya bila seseorang disertai barang untuk dipakai tanpa wajib bayar, maka yang terjadi bukan sewa-menyewa, melainkan pinjam pakai.

Waktu tertentu ada yang menafsirkan bahwa maksud pembuat undang-undang memang menafsirkan pada perjanjian sewa-menyewa tentang waktu sewa ditentukan, misalnya untuk sepuluh bulan, untuk lima tahun, dan sebagainya. Menurut Subekti (1989: 90), tafsiran seperti itu adalah tepat karena ada hubungannya dengan ketentuan Pasal 1579 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya.”⁶

2. Dasar Hukum *Ijarah*

Ulama bersepakat bahwa *Ijarah* diperbolehkan. Ulama memperbolehkan *Ijarah* berdasarkan legitimasi dari Al-Qur’an, al-Sunnah, dan ijma⁷. Legitimasi dari al-Qur’an antara lain:

a. Firman Allah dalam surat Al-Thalaq ayat 6:

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ... أَجُورَهُنَّ

Artinya: “...kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya...”⁸

⁶ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.*, 386.

⁷ Imam Musofa, *Fiqih Mu’amalah Kontemporer*, 86.

⁸ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur’an dan Terjemahnya*, (Bandung: CV. Diponegoro, 2005), 446

b. Firman Allah dalam surat al-Qasas ayat 26-27:

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ ^ط إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ
 الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ
 تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حِجَابٍ ^ط فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ ^ط وَمَا أُرِيدُ
 أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ ^ج سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ﴿٢٧﴾

Artinya: "salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya".⁹

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

Umumnya dalam kitab fiqh disebutkan bahwa rukun *Ijarah* adalah pihak yang menyewa (*musta'jir*), pihak yang menyewakan (*mu'jir*), ijab dan kabul (*sigah*), manfaat barang yang disewakan dan upah. KHEs menyebutkan dalam Pasal 251 bahwa rukun *Ijarah* adalah:

- a. Pihak yang menyewa.
- b. Pihak yang menyewakan.
- c. Benda yang diijarahkan.
- d. Akad.

Masing-masing rukun ini mempunyai syarat tertentu yang akan dijelaskan dalam masalah syarat *Ijarah*. Fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 menetapkan mengenai rukun *ijarah* yang terdiri dari:

⁹ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya.*, 310.

- a. *Sigah Ijarah* yaitu ijab dan qobul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak) baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
- b. Pihak-pihak yang berakad, terdiri atas pemberi sewa/ pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
- c. Objek akad *Ijarah*; yaitu:
 - 1) Manfaat barang dan sewa, atau
 - 2) Manfaat jasa dan upah.¹⁰

Secara garis besar, syarat *Ijarah* ada empat macam, yaitu syarat terjadi akad (*Syurut al-in iqad*), syarat pelaksanaan *Ijarah* (*Syurut al-nafadz*), syarat sah (*Syurut al-Sihhah*), dan syarat yang mengikat (*Syurut al-luzum*). Adanya syarat-syarat ini dimaksudkan untuk menjamin bahwa *Ijarah* yang dilakukan akan membawa kebaikan bagi para pihak yang melakukannya.

Pertama, syarat terjadi akad (*Syurut al-in'iqad*). Syarat ini berkaitan dengan pihak yang melaksanakan akad. Syarat yang berkaitan dengan para pihak yang melakukan akad yaitu berakal. Dalam akad *Ijarah* tidak dipersyaratkan *mumayyiz*. Dengan adanya syarat ini maka transaksi yang dilakukan oleh orang gila maka tidak sah. Menurut Malikiyah, *mumayyiz* adalah syarat bagi pihak yang melakukan akad jual beli dan *Ijarah*. Sementara baligh adalah syarat bagi berlakunya akibat hukum *Ijarah* (*syuruth al-nafadz*). Sementara kalangan Hanafiyah dan Hanbaliyah

¹⁰ Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer.*, 105.

menjelaskan bahwa syarat bagi para pihak yang melakukan akad adalah baligh dan berakal.¹¹

Kedua, syarat pelaksanaan *ijarah* (*syurut al-nafadz*). Akad *ijarah* dapat terlaksanakan bila ada kepemilikan dan penguasaan karena tidak sah akad *ijarah* terhadap barang milik atau sedang dalam penguasaan orang lain. Tanpa adanya kepemilikan dan atau penguasaan, maka *ijarah* tidak sah.

Ketiga, syarat sah (*syurut al-sihhah*). Syarat ini ada terkait dengan para pihak yang berakad, objek akad dan upah.¹²

Ijarah merupakan suatu transaksi yang mempunyai status hukum boleh. Kebolehan dimaksud, mempunyai syarat-syarat sebagai berikut.

- a. Harus diketahui kegunaannya, seperti membuat rumah, menjahit pakaian, memakai kendaraan, dan sebagainya. Transaksi sewa-menyewa mempunyai kesamaan dengan jual beli. Jual beli tersebut harus diketahui kualitas barang yang diperjualbelikannya. Demikian juga sewa-meyewa dalam pengertian harus diketahui kualitas barang yang disewa.
- b. Pemanfaatan barang yang disewa harus yang diperbolehkan. Menyewakan seorang budak perempuan untuk disetubuhi, atau untuk meratap, atau menyewakan tanah untuk dibangun gereja atau tempat-tempat yang tidak baik (maksiat) adalah dilarang oleh hukum perdata islam.

¹¹ *Ibid*

¹² *Ibid*

- c. Harus diketahui oleh penyewa mengenai jumlah upah atau sewa dari suatu pekerjaan.

Berdasarkan syarat-syarat kontrak sewa-menyewa tersebut, perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi mengakibatkan terjadinya pengembangan pola pikir mengenai *ijarah* atau sewa-menyewa sehingga tetap tetap sewa-menyewa dimaksud. Hal ini, dikemukakan contoh-contoh sebagai berikut.

- a. Menyewa guru untuk mengajar suatu ilmu atau teknologi dapat dibenarkan oleh hukum perdata Islam. Rasulullah saw memanfaatkan para tawanan perang untuk mengajar anak-anak orang Islam menulis di Madinah.
- b. Seseorang dapat menyewa pihak lain dengan pembayaran berupa makanan atau pakaian.
- c. Barang siapa menyewa sesuatu, kemudian menemukannya ada cacat, maka dia berhak untuk membatalkannya jika ia tidak mengetahui sebelumnya bahwa barang yang disewa itu mempunyai cacat.¹³

4. Macam-macam *Ijarah*

Ijarah dapat dibagi ke dalam beberapa macam sebagai berikut:

- a. *Ijarah* atas '*ain* (benda)

Ijarah atas '*ain* (benda) yaitu menyewa manfaat '*ain* benda yang disebutkan ciri-cirinya, seperti menyewa tanah untuk ditanam, menyewa rumah untuk ditempati. Disyaratkan benda yang disewakan

¹³ Zainuddin Ali, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 150.

dapat dilihat dan dapat diketahui tempat atau letaknya. Hal ini dinamakan juga sewa menyewa.¹⁴

b. *Ijarah* atas pengakuan akan tenaga

Ijarah atas pengakuan akan tenaga yaitu mengupah benda untuk dikerjakan, menurut pengakuan pekerja barang itu akan diselesaikan dalam jangka waktu tertentu menurut upah yang telah ditentukan. Seperti seorang penjahit menjahit baju dalam jangka seminggu dengan harga Rp. 50.000,00 per baju. hal ini dinamakan juga upah mengupah.

Berdasarkan uraian di atas mengenai macam-macam *Ijarah*. Disyaratkan benda yang disewakan dapat dilihat dan dapat diketahui tempat atau letaknya, disebutkan ciri-cirinya. Misalnya jika yang disewakan berupa tanah, lamanya waktu penyewaan harus jelas, jika akan digunakan untuk pertanian jenis tanah apa yang akan ditanami, sebab jenis tanaman yang ditanam akan berpengaruh terhadap jangka waktu sewa menyewa. Dengan sendirinya akan berpengaruh pula terhadap jumlah sewanya.¹⁵

5. Obyek Sewa Menyewa

Objek sewa-menyewa antara lain harus memenuhi syarat-syarat yaitu sebagai berikut:

¹⁴ Saleh Al Fauzan, *Fiqih Sehari*, (Jakarta: Gema Insani Pers, 2005), 482.

¹⁵ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi islam.*, 148.

- a. Manfaat dari obyek akad harus jelas, hal ini dapat dilakukan, misalnya dengan memeriksa, atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.¹⁶
- b. Obyek *Ijarah* harus dapat diserahkan terimakan dan dimanfaatkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang menghalangi fungsinya. Tidak dibenarkan transaksi *ijarah* atau harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.¹⁷
- c. Pemanfaat obyek *Ijarah* tidak boleh melanggar hukum syara', misalnya perjanjian sewa menyewa rumah yang digunakan untuk kegiatan prostitusi, atau menjual minuman keras serta tempat perjudian.¹⁸
- d. Obyek yang disewakan adalah manfaat langsung dari suatu benda. maksudnya, misalnya sewa menyewa rumah untuk ditinggali, mobil untuk dikendarai, buku untuk dibaca dan tanah atau kebun untuk ditanami¹⁹
- e. Harta benda yang menjadi obyek *Ijarah* haruslah harta yang bersifat *isti'maliy*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan dzat dan pengurangan sifatnya. Seperti, tanah, rumah dan mobil.²⁰

Berdasarkan uraian di atas mengenai obyek sewa menyewa bahwa manfaat dari obyek akad harus jelas, dapat dimanfaatkan dan pemanfaatan

¹⁶ Ghufon Mas'adi, *Fiqh Kontekstual.*, 183.

¹⁷ *Ibid.*, 184.

¹⁸ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam.*, 146.

¹⁹ Ghufon Mas'adi, *Fiqh Kontekstual.*, 184.

²⁰ *Ibid.*

obyek *ijarah* tidak boleh melanggar hukum syara', obyek yang disewakan adalah manfaat langsung dari benda yang disewakan, serta harta benda yang menjadi obyek *ijarah* haruslah harta yang bersifat *isti'maliy*.

6. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijarah*

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian yang lazim, dimana masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian tersebut (tidak mempunyai hak fasakh), karena jenis perjanjian itu termasuk kepada perjanjian timbal balik.²¹

- a. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika ditangan penyewa, seperti menyewakan binatang tunggangan lalu binatang tersebut mati, menyewakan rumah lalu rumah tersebut hancur, atau menyewakan tanah untuk ditanami lalu airnya berhenti.²²
- b. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah dan runtuhnya bangunan gedung.²³
- c. Rusaknya barang yang diuahkan (*ma'jur 'alaih*), seperti baju yang diupahkan untuk dijahitkan.²⁴
- d. Telah terpenuhinya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan.²⁵ Misalnya, perjanjian sewa menyewa rumah selama satu tahun. Penyewa telah memanfaatkan rumah selama satu tahun, maka perjanjian sewa menyewa tersebut

²¹ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 122.

²² Saleh Al Fauzan, *Fiqh Sehari-hari*., 486.

²³ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*., 57.

²⁴ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*., 122.

²⁵ *Ibid*.

batal atau berakhir dengan sendirinya. Maksudnya, tidak perlu lagi diadakan suatu perbuatan hukum untuk memutuskan hubungan sewa menyewa.²⁶

e. Adanya Uzhur

Penganut Mazhab Hanafi menambahkan bahwa adanya uzur juga merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa, sekalipun uzur tersebut datang dari salah satu pihak.²⁷

Berdasarkan uraian di atas, maka masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian tersebut, dan yang dimaksud uzur disini adalah adanya suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksana sebagaimana mestinya.²⁸ Perjanjian yang dibuat secara lisan/tidak tertulis pun tetap mengikat para pihak, dan tidak menghilangkan, baik hak dan kewajiban dari pihak yang bersepakat. Namun, untuk kemudahan pembuktian, acuan bekerja sama dan melaksanakan transaksi, sebaiknya dibuat secara tertulis. Hal ini juga dimaksudkan, agar apabila terdapat perbedaan pendapat dapat kembali mengacu kepada perjanjian yang telah disepakati.

Menurut Pasal 1338 KHUPerdata: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan

²⁶ Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam.*, 150.

²⁷ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam.*, 58.

²⁸ Suhrawardi K. Lubiz, *Hukum Ekonomi.*, 150.

sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dan dalam Pasal 1339 KHUPerdata: “Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”.

B. Perbuatan Melawan Hukum

1. Konsep dan Makna Perbuatan Melawan Hukum

Pada dasarnya tidak ada ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum, akan tetapi berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjemahan Prof. R. Subekti, S. H dan R. Tjitrosudibio, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu “tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:

- a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
- b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
- c. perbuatan melawan hukum karena kelalaian.²⁹

²⁹ Lucky Dafira Nugroho, “Karakteristik Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Internal Partai Politik”. Vol 4 No. 3 Thn. 2018, 857

Ketiga kategori perbuatan melawan hukum terbuat memiliki model pertanggung jawaban hukum yang berbeda, misalnya:

- a. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “tidak perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.
- b. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang htai-hatinya”.
- c. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas ditemukan dalam pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya”.³⁰

Ketentuan pasal 1365 BW telah mengakomodir 2 (dua) model pertanggung jawaban yaitu:

³⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2009), 346.

- a. Tanggung jawab langsung
apa yang dimintakan kepada pelaku adalah hal yang menimbulkan kerugian bagi korban.
- b. Tanggung jawab tidak langsung
Untuk tanggung jawab tidak langsung terkait dengan tanggung jawab terhadap perbuatan orang lain yang menjadi tanggungan dan barang-barang yang berada dibawah pengawasannya.³¹

2. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum

Dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi syarat-syarat dan unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya perbuatan melawan hukum
- b. Adanya kesalahan
- c. Adanya Kerugian
- d. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum, kesalahan dan kerugian yang ada

Perbuatan melawan hukum dianggap terjadi dengan melihat adanya perbuatan dari pelaku yang diperkirakan memang melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak orang lain, berentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun orang lain, namun demikian suatu perbuatan yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum ini tetap harus dapat

³¹ Lucky Dafira Nugroho, "Karakteristik Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Internal Partai Politik". Vol 4 No. 3 Thn. 2018, 858

dipertanggungjawabkan apakah mengandung unsur kesalahan atau tidak. Pasal 1365 KUH Perdata tidak membedakan kesalahan dalam bentuk kesengajaan (*opzet-dolus*) dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hati (*culpa*), dengan demikian hakim harus dapat menilai dan mempertimbangkan berat ringannya kesalahan yang dilakukan seseorang dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum ini, sehingga dapat ditentukan ganti kerugian yang seadil-adilnya.

Seseorang tidak dapat dituntut telah melakukan perbuatan melawan hukum, apabila perbuatan tersebut dilakukan dalam keadaan darurat/*noodweer*, *overmacht*, realisasi hak pribadi, karena perintah kepegawaian atau salah sangka yang dapat dimaafkan. Apabila unsur kesalahan dalam suatu perbuatan dapat dibuktikan maka ia bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya tersebut, namun seseorang tidak hanya bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan kesalahannya sendiri, tetapi juga karena perbuatan yang mengandung kesalahan yang dilakukan oleh orang-orang yang menjadi tanggungannya, barang-barang yang berada di bawah pengawasannya serta binatang-binatang peliharaannya, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1366 sampai dengan Pasal 1369 KUH Perdata.

Berbicara tentang ganti rugi telah diatur dalam BW. Ganti rugi yang terdiri dari biaya, rugi dan bunga. Biaya adalah segala pengeluaran yang nyata-nyata telah dikeluarkan oleh debitur. Rugi adalah segala kerugian karena musnahnya atau rusaknya barang-barang milik kreditur

akibat kelalaian debitur. Ganti kerugian yang dimaksud berupa kerugian material dan immaterial, biasanya kerugian tersebut diberikan dalam bentuk uang atau barang, namun ganti kerugian ini dapat pula diberikan dalam bentuk pemulihan keadaan sesuatu, bila ganti kerugian ini tidak dilaksanakan, maka dapat dituntut uang paksa/dwangsom walaupun uang paksa ini bukan bentuk ganti kerugian tetapi hanya sebagai penguatan agar ganti kerugian yang dimaksud dilaksanakan. Bunga adalah segala keuntungan yang diharapkan atau telah diperhitungkan.

Perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata ini dapat pula digunakan sebagai dasar untuk mengajukan ganti kerugian atas perbuatan yang dianggap melawan hukum dalam proses transaksi bisnis secara *online (E-Commerce)*, baik dilakukan melalui penyelesaian sengketa secara litigasi atau melalui pengadilan dengan mengajukan gugatan, maupun penyelesaian sengketa secara non litigasi atau di luar pengadilan misalnya dengan cara negosiasi, mediasi, konsiliasi atau arbitrase.³²

3. Konsep Ganti Rugi Karena Perbuatan Melawan Hukum

Akibat dari adanya perbuatan melawan hukum adalah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut harus di ganti oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Bentuk

³² Hetty Hassanah, “Analisis Hukum Tentang Perbuatan Melawan Hkum Dalam Transaksi Bisnis secara Online (E-Commerce) Berdasarkan Burgerlijke Wetboke dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik”, Jurnal wawasan Hukum, Vol. 32, No. 1 Februari 2015, 49.

ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut:

a. Ganti rugi nominal

Jika adanya perbuatan melawan hukum yang serius, seperti perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan, tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut.

b. Ganti rugi kompensasi

Ganti rugi kompensasi merupakan ganti rugi yang merupakan pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang sebenarnya yang telah dialami oleh pihak korban dari suatu perbuatan melawan hukum. Karena itu, ganti rugi seperti ini disebut juga dengan ganti rugi aktual. Misalnya, ganti rugi atas segala biaya yang dikeluarkan oleh korban, kehilangan keuntungan/gajih, sakit dan penderitaan, termasuk penderitaan mental seperti sters, malu, jatuh nama baik, dan dll.

c. Ganti rugi penghukuman

Ganti rugi penghukuman merupakan suatu ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman

bagi si pelaku. Ganti rugi penghukuman ini layak diterapkan terhadap kasus-kasus kesengajaan yang berat.³³

Selain kerugian yang timbul dari wanprestasi, kerugian juga dapat ditimbulkan oleh perbuatan melawan hukum, perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUHperdata, Pasal 1365 KUHperdata memberikan ketentuan tentang perbuatan melawan hukum dengan “tiap perbuatan melawan hukum, yang mendatangkan kerugian seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. ketentuan lainnya tertuang dalam Pasal 1366 KUHperdata adalah “setiap orang bertanggung jawab, tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya, atau kurang hati-hatinya”.³⁴

134. ³³ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, (Bandung: Mandar Maju, 1994),

³⁴ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.*, 346.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dilihat dari jenisnya penelitian ini termasuk penelitian lapangan, Menurut Abdurrahmat Fathoni, penelitian lapangan yaitu “suatu penelitian yang dilakukan di lapangan atau di lokasi penelitian, suatu tempat yang dipilih sebagai lokasi untuk menyelidiki gejala objektif sebagai terjadi di lokasi tersebut, yang dilakukan juga untuk penyusunan laporan ilmiah”.⁴⁶

Penelitian lapangan (*field research*) dianggap sebagai pendekatan luas dalam penelitian kualitatif atau sebagai metode untuk mengumpulkan data kualitatif. Ide pentingnya adalah bahwa peneliti berangkat ke lapangan untuk mengadakan penelitian tentang sesuatu fenomena dalam suatu keadaan ilmiah. Perihal demikian, maka pendekatan ini terkait erat dengan pengamatan-berperan serta. Peneliti lapangan biasanya membuat catatan secara ekstensif yang kemudian dibuatkan kodenya dan dianalisis dalam berbagai cara.⁴⁷

Pada penelitian ini peneliti akan memaparkan data hasil penelitian yang diperoleh di lapangan yaitu mengenai perbuatan melawan hukum

⁴⁶ Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), 96

⁴⁷ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2014), 26.

akibat pemutusan akad sewa menyewa (*ijarah*) secara sepihak yang dilakukan oleh ahli waris di Hadimulyo Barat Metro Pusat.

2. Sifat Penelitian

Sesuai dengan judul dari penelitian ini, maka penelitian ini bersifat deskriptif. “Penelitian deskriptif yaitu suatu penelitian yang bermaksud mengadakan pemeriksaan dan pengukuran-pengukuran terhadap gejala tertentu.”⁴⁸ Menurut Cholid Narbuko dan Abu Achmadi “Penelitian deskriptif yaitu penelitian yang berusaha untuk menuturkan pemecahan masalah yang ada sekarang berdasarkan data, jadi ia juga menyajikan data, menganalisis, dan menginterpretasi”.⁴⁹

Penelitian ini bersifat deskriptif, karena penelitian ini berupaya mengumpulkan fakta yang ada. Penelitian deskriptif yang dimaksud dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perbuatan melawan hukum akibat pemutusan akad sewa menyewa (*ijarah*) secara sepihak yang dilakukan oleh ahli waris di Hadimulyo Barat Metro Pusat.

B. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian adalah subjek darimana data dapat diperoleh.⁵⁰ Sumber data pada penelitian ini dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data pada pengumpulan data.⁵¹ Adapun sumber data primer

⁴⁸ Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian.*, 97

⁴⁹ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi. *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), 44

⁵⁰ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), 172.

pada penelitian ini diperoleh berdasarkan informasi dari Bapak Udin dan Ibu Fera selaku penyewa rumah, Bapak Enen selaku ahli waris.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen.⁵² Data sekunder pada penelitian ini meliputi buku-buku, majalah, jurnal, dan internet, yang berkaitan perbuatan melawan hukum dan perjanjian sewa menyewa. Adapun buku-buku sebagai sumber data sekunder yang terkait dengan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- a. Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. cet. Ke-III. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- b. Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- c. Imam Mustofa. *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016
- d. Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana.
- e. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2009.
- f. Zainuddin Ali. *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

⁵¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2016), 137

⁵² *Ibid.*, 137

C. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Teknik Wawancara (*Interview*)

Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab lisan yang berlangsung satu arah, artinya pertanyaan datang dari pihak yang mewawancarai dan jawaban yang diberikan oleh yang diwawancarai.⁵³

Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.⁵⁴

Wawancara yang digunakan peneliti adalah wawancara bebas terpimpin, yakni teknik *interview* yang dilakukan dengan membawa pedoman yang hanya merupakan garis besar tentang hal-hal yang akan ditanyakan.⁵⁵ Mengenai hal ini, peneliti mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada Bapak Udin dan Ibu Fera selaku penyewa rumah, dan ibu Yuliana selaku tetangga Bapak Udin, Bapak Enen selaku ahli waris.

2. Teknik Dokumentasi

Teknik dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal yang berupa catatan, buku, transkrip, surat kabar, *ledger*, agenda dan

⁵³ Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian.*, 105

⁵⁴ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian.*, 83

⁵⁵ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian.*, 199.

sebagainya.⁵⁶ Teknik dokumentasi ialah teknik pengumpulan data dengan mempelajari catatan-catatan mengenai data pribadi responden, seperti yang dilakukan yang dilakukan oleh seorang psikolog dalam meneliti perkembangan seorang klien melalui catatan pribadinya.⁵⁷

Pada penelitian ini teknik dokumentasi digunakan digunakan untuk memperoleh informasi mengenai sejarah singkat, jumlah penduduk, struktur organisasi, dan denah lokasi Kelurahan Hadimulyo Barat Kecamatan Metro Pusat Kota Metro.

D. Teknik Analisa Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lainnya, sehingga dapat mudah difahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.⁵⁸ Analisis data yang digunakan adalah analisa data kualitatif dengan cara berfikir induktif, karena data yang diperoleh berupa keterangan-keterangan dalam bentuk uraian. Kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif yaitu sumber dari tertulis atau ungkapan tingkah laku yang diobservasikan dari manusia.⁵⁹

Cara berfikir induktif, yaitu suatu cara berfikir yang berangkat dari fakta-fakta yang khusus dan konkrit, peristiwa konkrit, kemudian dari fakta atau peristiwa yang khusus dan konkrit tersebut ditarik secara generalisasi yang mempunyai sifat umum. Cara berfikir induktif yaitu suatu analisis

⁵⁶ *Ibid*

⁵⁷ Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian.*, 112

⁵⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian.*, 244

⁵⁹ Burhan Ashafa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), 16.

berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya dikembangkan pola hubungan tertentu atau menjadi hipotesis.⁶⁰

Berdasarkan keterangan di atas, maka dalam menganalisis data, peneliti menggunakan data yang telah diperoleh kemudian data tersebut dianalisis dengan menggunakan cara berfikir induktif yang berangkat dari informasi mengenai perbuatan melawan hukum akibat pemutusan akad sewa menyewa (*ijarah*) secara sepihak yang dilakukan oleh ahli waris di Hadimulyo Barat Metro Pusat.

⁶⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian*, 245

BAB IV

TEMUAN HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Kelurahan Hadimulyo Barat Kota Metro

6. Sejarah Singkat Kelurahan Hadimulyo Barat Kota Metro

Keberadaan Hadimulyo Barat tidak terlepas dari pemekaran wilayah Kota Metro berdasarkan peraturan daerah (Perda) kota Metro No. 25 Tahun 2000 Tentang pemekaran wilayah Kota Metro menjadi 5 (lima) Kecamatan dengan jumlah 22 Kelurahan. Akibat perda tersebut, yang semula bernama Kelurahan Hadimulyo dimekarkan menjadi Hadimulyo Barat dan Hadimulyo Timur.

Riwayat kelurahan Hadimulyo Barat semula adalah Pra Desa dan berkembang menjadi desa. Pada tahun 1937 (Bulan Asyura/Mukarom) kedatangan rombongan Kolonisten pertama kali dari Jawa (yang sampai sekarang sering disebut jaman kolonisasi), karena Bangsa Indonesia pada waktu itu belum merdeka dan masih dijajah oleh Kolonial Belanda. Rombongan pertama kali datang sebanyak 22 KK, berasal dari daerah Gombang (kebumen), Banyumas, Purworejo, Kertorejo, dan Madiun dipimpin oleh Sdr. Rejosentono.⁶¹

Mereka ditempatkan disebuah bedeng (barak/bivak) dengan nomor urut pembukaan/pembuatan bedeng yang ke 22, tepatnya sekarang adalah Bedeng 22 Polos. Pada Tahun 1937 itu juga didatangkan lagi rombongan

⁶¹ Dokumentasi, Monografi Kelurahan Hadimulyo Barat Kota Metro, pada tanggal 17 Juni 2019

Kolonisten yang kedua, berasal dari daerah Kulon Progo-Yogyakarta, Wonogiri-Surakarta, dan dari daerah-daerah lain di Jawa Tengah. Mereka ditempatkan di bedeng 22 Polos (Hadimulyo Barat) dan di bedeng 22 A (Hadimulyo Timur).

Karena pimpinan rombongan yang pertama (Rejosentono) masih buta huruf, dia diangkat menjadi Kamituo Bedeng 22 polos dan Sastrodimejo menjadi Kamituo 22 A. Kepala Desa yang pertama kali diangkatlah adalah Sdr. San Marjan yang berdomisili di Bedeng 22 A. Hanya berjalan beberapa waktu, oleh Wedana R. Ramelan, San Marjan diberhentikan dan diganti oleh Sdr. Sastrodimejo dengan carik Sdr. M. Efendi. Pada Tahun 1938 belum dibentuk/ditunjuk pamong Desa/Pimpinan Bedeng (Kepala Bedeng), dan kantor administrasinya serta jaga baya. Kondisi sarana transportasi perhubungan tidak memadai, hanya ada jalan darurat dari arah Kota Metro ke Tanjung Karang, jadi wilayah bedeng No. 22 ini masih merupakan daerah umbul tertutup.

Tahap demi tahap rombongan kolonisasi terus mengalir, sehingga Wilayah bedeng No. 22 menjadi luas. Pada Tahun 1940 setelah memenuhi syarat dibentuklah Desa Bedeng 22, yang pada perkembangan selanjutnya menjadi Desa Hadimulyo. Secara administratif desa Hadimulyo berada di bawah kantor Kewedanan Metro.⁶²

Sesuai dengan peningkatan Kota Administratif menjadi Kotamadya berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Daerah Tk. II Way Kanan, Kabupaten Daerah Tk. II Lampung

⁶² Dokumentasi, Monografi Kelurahan Hadimulyo Barat Kota Metro, pada tanggal 17 Juni 2019

Timur dan Kotamadya Metro dan ditindaklanjuti dengan Peraturan Daerah Kota Metro Nomor 25 Tahun 2000 tentang Pemekaran Wilayah Kota Metro menjadi 5 (Lima) Kecamatan dan 22 (dua puluh dua) Kelurahan.

Adapun Kelurahan Hadimulyo dimekarkan menjadi 2 (dua) kelurahan yaitu wilayah Kelurahan Hadimulyo Sebelah Barat menjadi Kelurahan Hadijaya yang kemudian berubah nama menjadi Kelurahan Hadimulyo Barat. Wilayah Kelurahan Hadimulyo sebelah Timur menjadi Kelurahan Hadimulyo Timur.⁶³

7. Kondisi Wilayah Kelurahan Hadimulyo Barat

a. Luas dan Batas Wilayah

Kelurahan Hadimulyo Barat mempunyai luas wilayah 119 Ha. Batas wilayah Kelurahan Hadimulyo Barat dengan kelurahan-kelurahan di sekitarnya yaitu sebagai berikut:

- 1) Sebelah Utara berbatasan dengan Desa Banjarrejo dan Bumiharjo
- 2) Sebelah Utara berbatasan dengan Kelurahan Banjarsari
- 3) Sebelah Selatan Berbatasan dengan Kelurahan Imopuro
- 4) Sebelah Barat berbatasan dengan Kelurahan Ganjar Asri
- 5) Sebelah Timur Berbatasan dengan Kelurahan Hadimulyo Timur.⁶⁴

b. Kondisi Geografis

Secara umum kondisi geografis Kelurahan Hadimulyo Barat yaitu sebagai berikut:⁶⁵

⁶³ Dokumentasi, Monografi Kelurahan Hadimulyo Barat Kota Metro, pada tanggal 17 Juni 2019

⁶⁴ Dokumentasi, Monografi Kelurahan Hadimulyo Barat Kota Metro, pada tanggal 17 Juni 2019

- 1) Ketinggian tanah dari permukaan laut : 64 Mdl
- 2) Banyaknya curah hujan : 2000 mm/th
- 3) Topografi (Dataran Rendah, Tinggi, dll) : Dataran rendah
- 4) Suhu Udara Rata-rata : 27° C s/d 30° C

8. Keadaan Penduduk Kelurahan Hadimulyo Barat

a. Jumlah Penduduk

Kelurahan Hadimulyo Barat mempunyai jumlah penduduk 13054 jiwa yaitu sebagai berikut:⁶⁶

Tabel 4.1
Jumlah Penduduk Kelurahan Hadimulyo Barat
Menurut Jenis Kelamin

No	Jenis Kelamin	Jumlah
1.	Laki-laki	6524 Orang
2.	Perempuan	6530 Orang
Jumlah		13054 Orang

Sumber: Monografi Kelurahan Hadimulyo Barat

b. Menurut Agama

Masyarakat Kelurahan Hadimulyo Barat mayoritas beragama Islam. Selengkapnya yaitu sebagai berikut:⁶⁷

⁶⁵ Dokumentasi, Monografi Kelurahan Hadimulyo Barat Kota Metro, pada tanggal 17 Juni 2019

⁶⁶ Dokumentasi, Monografi Kelurahan Hadimulyo Barat Kota Metro, pada tanggal 17 Juni 2019

⁶⁷ Dokumentasi, Monografi Kelurahan Hadimulyo Barat Kota Metro, pada tanggal 17 Juni 2019

Tabel 4.2
Keadaan Penduduk Kelurahan Hadimulyo Barat
Menurut Agama

No	Agama	L	P	Jumlah
1.	Islam	6412	6414	12826
2.	Kristen	58	60	118
3.	Katholik	30	30	60
4.	Hindu	3	5	8
5.	Budha	21	21	42
Jumlah		6524	6530	13054

Sumber: Monografi Kelurahan Hadimulyo Barat

c. Mata Pencaharian

Data mata pencaharian yang ditekuni oleh masyarakat di Kelurahan Hadimulyo Barat dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel 4.3
Keadaan Penduduk Kelurahan Hadimulyo Barat
Menurut Mata Pencaharian

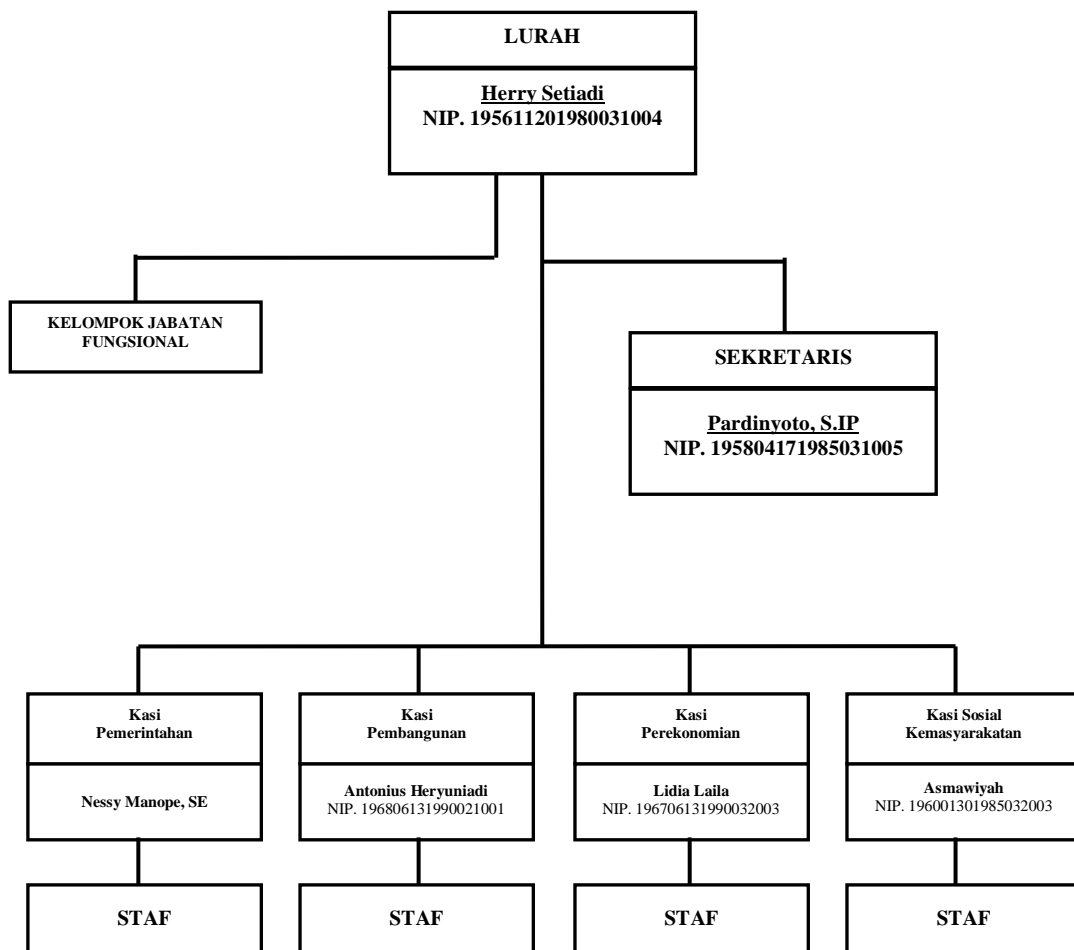
No	Mata Pencaharian	L	P	Jumlah (orang)
1.	Pegawai Negeri / Karyawan			
	1) Pegawai Negeri Sipil	510	305	815
	2) TNI / POLRI	57	-	57
	3) Karyawan (Swasta/BUMN/BUMD)	321	285	606
2.	Wiraswata / Pedagang	335	282	617
3.	Tani	236	321	557
4.	Pertukangan	47	-	47
5.	Buruh	381	471	852
6.	Pensiunan	98	138	236
7.	Indrustri Kecil/ Rumah Tangga	75	58	133
8.	Sektor Informal	35	915	950
9.	Jasa	58	89	147
10.	Belum/tidak bekerja	1269	751	2020
11.	Pelajar / mahasiswa	1568	1180	2748

Sumber: Monografi Kelurahan Hadimulyo Barat

9. Struktur Organisasi Kelurahan Hadimulyo Barat

Struktur Organisasi Kelurahan Hadimulyo Barat dapat dilihat pada Gambar 4.1 di bawah ini:⁶⁸

Gambar 4.1.
Struktur Organisasi Kelurahan Hadimulyo Barat
Kota Metro



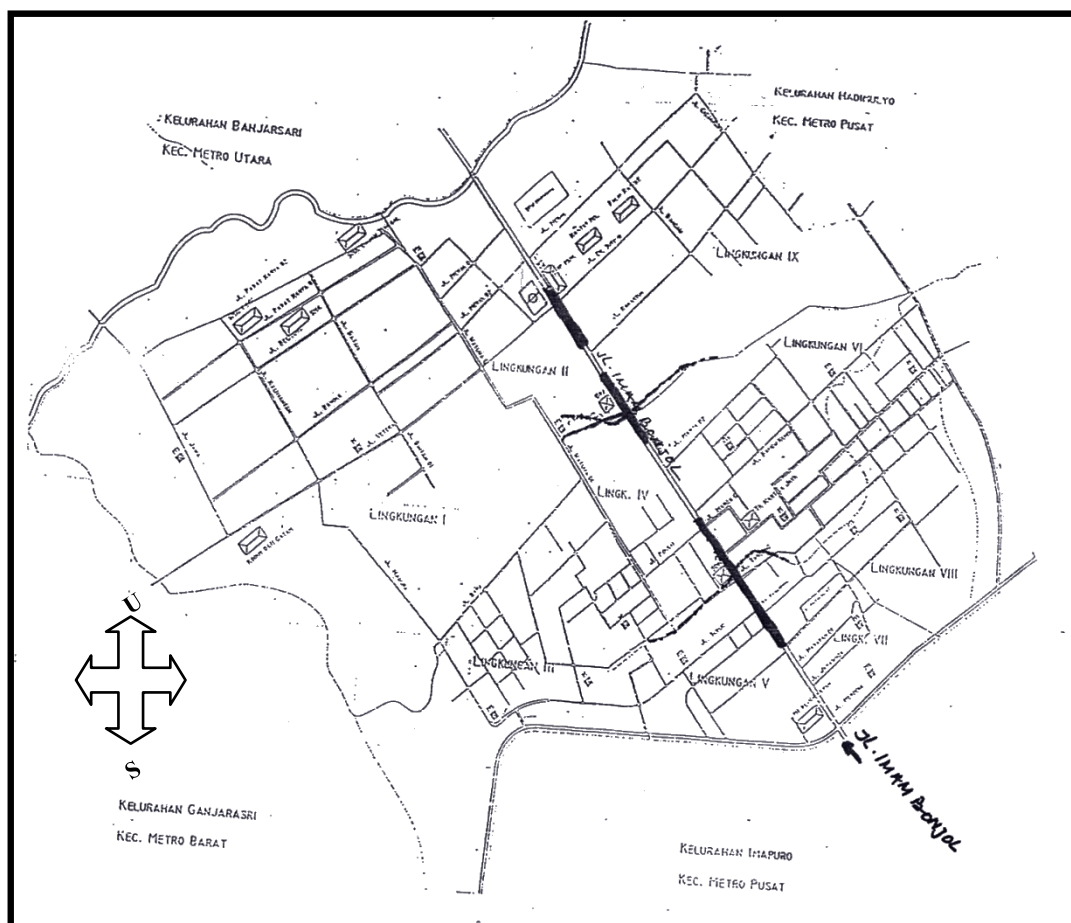
Sumber: Monografi Kelurahan Hadimulyo Barat Kota Metro

⁶⁸ Dokumentasi, Monografi Kelurahan Hadimulyo Barat Kota Metro, pada tanggal 17 Juni 2019

10. Denah Lokasi Kelurahan Hadimulyo Barat

Denah lokasi Kelurahan Hadimulyo Barat lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.2. di bawah ini.

Gambar 4.2.
Denah Lokasi Kelurahan Hadimulyo Barat⁶⁹



Sumber: Monografi Kelurahan Hadimulyo Barat Kota Metro

⁶⁹ Dokumentasi, Monografi Kelurahan Hadimulyo Barat Kota Metro, pada tanggal 17 Juni 2019

B. Perbuatan Melawan Hukum Akibat Pemutusan Akad Sewa Menyewa (Ijarah) Secara Sepihak yang Dilakukan oleh Ahli Waris di Hadimulyo Barat Metro Pusat

Tidak semua orang mampu memiliki sebuah rumah sendiri, sehingga berbagai usaha dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah tersebut. Pemenuhan akan kebutuhan rumah bagi yang belum dan/atau tidak mampu banyak dilakukan dengan cara menyewa. Perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu dari sekian banyak jenis perjanjian yang sering dilakukan oleh anggota masyarakat. Salah satu perjanjian sewa-menyewa yang terjadi adalah antara Bapak Udin dengan Bapak Asep (alm).

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Udin, didapatkan informasi bahwa sewa-menyewa rumah yang dilakukan oleh beliau sudah sejak 2 tahun yang lalu, tepatnya pada akhir bulan Agustus tahun 2016, namun agar lebih mudah dalam menghitung waktu penyewaan maka mulai dihitung pada tanggal 1 September 2016, dan pada waktu itu sudah masuk tahun ketiga. Perjanjian sewa-menyewa tersebut dilakukan antara beliau dengan Bapak Asep (alm) selaku pemilik rumah kontrakan.⁷⁰

Sesendapat dengan hal tersebut, Ibu Fera, selaku suami Bapak Udin mengatakan bahwa perjanjian tersebut dilaksanakan pada akhir bulan Agustus 2016 dan beliau mengetahui dengan mata kepala sendiri perjanjian tersebut dilangsungkan di kediaman Bapak Asep (alm). Beliau juga mengaku menjadi saksi adanya perjanjian sewa-menyewa tersebut.⁷¹

⁷⁰ Bapak Udin, Penyewa Rumah Kontrakan di Hadimulyo Barat, *wawancara*, pada tanggal 18 Juni 2019

⁷¹ Ibu Fera, Penyewa Rumah Kontrakan di Hadimulyo Barat, *wawancara*, pada tanggal 18 Juni 2019

Pernyataan Bapak Udin dan Ibu Fera di atas didukung oleh pernyataan Ibu Yuliana selaku tetangga dari pasangan suami istri tersebut. Ibu Yuliana menjelaskan bahwa setahu beliau, Bapak Udin dan Ibu Fera pada waktu itu sudah menyewa rumah kontrakan tersebut sekitar dua tahun. Beliau memperkirakan pasangan suami istri tersebut menempati rumah kontrakan milik Bapak Asep (alm) pada pertengahan tahun 2016.⁷²

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat diketahui bahwa Bapak Udin dan Ibu Fera menyewa rumah milik Bapak Asep (alm) pada pertengahan tahun 2016. Akad dilakukan antara Bapak Udin selaku penyewa dengan Bapak Asep (alm) selaku pemilik rumah kontrakan, dengan Ibu Fera selaku istri Bapak Udin sebagai saksi.

Bentuk perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh Bapak Udin adalah perjanjian secara lisan dan tertulis, sebagaimana penjelasan dari Bapak Udin yang menyatakan bahwa perjanjian sewa menyewa rumah kontrak yang dilakukan oleh beliau dilakukan secara lisan dan dituliskan pada sebuah kwitansi namun tanpa menggunakan materai. Penelitian tersebut hanya sebagai tanda maupun pengingat saja bahwa telah terjadi perjanjian sewa-menyewa antara kedua belah pihak dan hanya berisi nominal uang yang dibayarkan saja. Hal tersebut dikarenakan rumah antara Bapak Asep (alm) dengan orangtua dari Bapak Udin tidak terlalu jauh, sekitar 300 meter

⁷² Ibu Yuliana, tetangga Bapak Udin dan Ibu Fera, *wawancara*, pada tanggal 18 Juni 2019

jaraknya. Orangtua Bapak Udin dengan Bapak Asep (alm) juga sudah saling kenal, sehingga perjanjian tersebut dilakukan dengan dasar saling percaya.⁷³

Ibu Fera selaku suami dari Bapak Udin menambahkan bahwa pada saat perjanjian sewa-menyewa dilakukan, lebih dominan secara lisan meskipun juga dituliskan pada sebuah kwitansi. Namun, hanya nominal pembayaran yang dituliskan pada kwitansi tersebut dan tidak dibubuhi tandatangan di atas materai. Peraturan-peraturan pada perjanjian tersebut dilakukan hanya secara lisan. Hal tersebut dilakukan karena didasari oleh rasa saling percaya antara kedua belah pihak.⁷⁴

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui bahwa perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh Bapak Udin dan Ibu Fera terhadap rumah kontrakan milik Bapak Asep (alm) lebih dominan dilakukan secara lisan berdasarkan rasa saling percaya. Meskipun dituliskan pada sebuah kwitansi, namun kwitansi tersebut hanya sebagai tanda saja, tidak dapat dijadikan kekuatan hukum karena tidak dibubuhi tandatangan di atas materai. Hal tersebut dikarenakan antara Bapak Asep dan keluarga Bapak Udin, terutama orangtuanya sudah saling kenal, dan dapat dikatakan masih tetangga, namun sedikit berjauhan.

Perihal isi perjanjian sewa-menyewa tersebut, Bapak Udin menjelaskan bahwa perjanjian tersebut dilakukan dengan ketentuan bahwa beliau menyewa rumah kontrakan Bapak Asep (alm) untuk jangka waktu 5

⁷³ Bapak Udin, Penyewa Rumah Kontrakan di Hadimulyo Barat, *wawancara*, pada tanggal 18 Juni 2019

⁷⁴ Ibu Fera, Penyewa Rumah Kontrakan di Hadimulyo Barat, *wawancara*, pada tanggal 18 Juni 2019

tahun dengan harga Rp. 30 juta. Pada perjanjian tersebut disepakati bahwa dilakukan pembayaran 3 tahun terlebih dahulu, yakni Rp. 18 juta. Setelah itu, sisa 2 tahun akan dibayarkan setelah Bapak Udin menyewa selama 3 tahun.⁷⁵

Sesependapat dengan pernyataan di atas, Ibu Fera menyatakan bahwa beliau selaku saksi dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut menambahkan bahwa meskipun pembayaran dilakukan secara bertahap sebanyak dua kali, namun harga yang dibayarkan tetap dihitung Rp. 6 juta per tahun hingga waktu 5 tahun yang telah disepakati, tidak terpengaruh oleh keadaan ataupun kondisi apapun. Jadi uang sewa yang belum dibayarkan pada perjanjian tersebut sebesar Rp. 12 juta untuk pembayaran 2 tahun kekurangannya.⁷⁶

Mengenai keabsahan perjanjian, Bapak Udin menjelaskan bahwa beliau memahami tentang rukun dan syarat dari perjanjian sewa-menyewa tersebut. Beliau menjelaskan bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan kedua belah pihak dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun. Kedua belah pihak juga dianggap sudah cakap dalam membuat suatu perjanjian karena sudah dewasa. Rumah yang menjadi objek akad juga dapat diketahui bentuk dan manfaatnya.⁷⁷

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui bahwa isi perjanjian sewa-menyewa antara Bapak Udin dengan Bapak Asep (alm) dilakukan dengan ketentuan bahwa Bapak Udin menyewa rumah kontrakan Bapak Asep (alm)

⁷⁵ Bapak Udin, Penyewa Rumah Kontrakan di Hadimulyo Barat, *wawancara*, pada tanggal 18 Juni 2019

⁷⁶ Ibu Fera, Penyewa Rumah Kontrakan di Hadimulyo Barat, *wawancara*, pada tanggal 18 Juni 2019

⁷⁷ Bapak Udin, Penyewa Rumah Kontrakan di Hadimulyo Barat, *wawancara*, pada tanggal 18 Juni 2019

untuk jangka waktu 5 tahun dengan harga per tahunnya dihitung Rp. 6 Juta. Pembayaran dilakukan secara 2 kali tahapan. Pembayaran pertama dilakukan pada awal akad sebesar Rp. 18 juta untuk 3 tahun pertama, lalu sisa 2 tahun akan dibayarkan setelah waktu sewa mencapai 3 tahun pertama. Meskipun pembayaran dilakukan sebanyak 2 tahap, namun harga yang dibayarkan tetap dihitung per tahunnya Rp. 6 juta hingga waktu 5 tahun yang telah disepakati, tidak terpengaruh oleh keadaan ataupun kondisi apapun. Kedua belah pihak juga telah memahami rukun dan syarat keabsahan suatu perjanjian, yaitu dilakukan dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun. Kedua belah pihak juga dianggap sudah cakap dalam membuat suatu perjanjian karena sudah dewasa. Objek akad juga dapat diketahui bentuk dan manfaatnya, yaitu berupa satu unit rumah kontrakan.

Selama menyewa rumah tersebut, Bapak Udin mengaku sebelum pemilik rumah, yaitu Bapak Asep (alm) meninggal dunia, perlakuan dari pihak pemilik rumah sangat baik. Hal ini dapat diketahui dari sikap Bapak Asep (alm) yang tidak pernah mengganggu maupun mengusik kehidupan Bapak Udin selaku penyewa rumah. Bapak Asep (alm) juga tidak pernah menanyakan mengenai uang kontrakan yang belum dibayarkan. Hal ini dilakukan karena sudah saling percaya.⁷⁸

Ibu Fera menambahkan bahwa selama beliau dan suami menyewa rumah tersebut, Bapak Asep (alm) selaku penyewa tidak pernah cerewet maupun terlalu *opén* (Jawa: terlalu mengurus urusan orang lain). Bahkan,

⁷⁸ Bapak Udin, Penyewa Rumah Kontrakan di Hadimulyo Barat, *wawancara*, pada tanggal 18 Juni 2019

Bapak Asep (alm) terkadang malah membantu beliau dan suami ketika membersihkan rumah kontrakan tersebut.⁷⁹

Sejalan dengan pendapat di atas, Ibu Yuliana menyatakan bahwa sebelum Bapak Asep (alm) meninggal dunia, beliau tidak pernah mendengar permasalahan dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut. Beliau mengaku tidak pernah mendengar perkataan-perkataan maupun prasangka-prasangka buruk dari kedua belah pihak.⁸⁰

Berdasarkan hasil wawancara di atas, dapat diketahui bahwa sebelum Bapak Asep (alm) meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa antara Bapak Asep (alm) selaku pemilik rumah dengan Bapak Udin selaku penyewa sangat terjaga keberlangsungannya. Bapak Asep (alm) tidak pernah mengganggu maupun mengusik kehidupan Bapak Udin dan Ibu Fera selaku penyewa rumah. Tidak pernah terdengar perkataan-perkataan maupun prasangka-prasangka buruk dari kedua belah pihak. Bahkan, Bapak Asep (alm) terkadang malah membantu Bapak Udin dan Ibu Fera ketika membersihkan rumah kontrakan tersebut.

Namun, keharmonisan hubungan antara pemilik rumah dengan pihak penyewa tidak berlangsung lama dikarenakan Bapak Asep (alm) meninggal dunia pada bulan Desember 2018. Bapak Udin menjelaskan bahwa Bapak Asep (alm) meninggal karena penyakit stroke yang pada mulanya disebabkan oleh terjatuhnya Bapak Asep (alm) di kamar mandi. Setelah Bapak Asep (alm)

⁷⁹ Ibu Fera, Penyewa Rumah Kontrakan di Hadimulyo Barat, *wawancara*, pada tanggal 18 Juni 2019

⁸⁰ Ibu Yuliana, tetangga Bapak Udin dan Ibu Fera, *wawancara*, pada tanggal 18 Juni 2019

meninggal dunia, rumah kontrakan yang masih disewa beliau diwariskan kepada Bapak Enen selaku anak dari Bapak Asep (alm).⁸¹

Ibu Fera menambahkan bahwa Bapak Enen selaku ahli waris rumah kontrakan yang ia tinggali bersama suaminya bertempat tinggal jauh dari Kota Metro yaitu di Tulang Bawang, lebih tepatnya di kampung istrinya. Oleh sebab itu, Bapak Enen pada awalnya kurang paham mengenai perjanjian sewa-menyewa yang terjadi antara Bapak Asep (alm) dengan suaminya.⁸²

Setelah Bapak Asep (alm) meninggal, timbullah suatu perbuatan tidak menyenangkan yang dilakukan oleh ahli waris, sebagaimana Bapak Udin menjelaskan bahwa Bapak Enen selaku ahli waris tidak menghendaki Bapak Udin dan istrinya untuk tinggal di rumah kontrakan yang diwariskan kepadanya. Hal tersebut dikarenakan Bapak Enen selaku ahli waris mengaku akan menempati sendiri rumah kontrakan tersebut bersama keluarganya. Menurut Bapak Udin, secara tidak langsung Bapak Enen mengusir Bapak Udin dan istrinya dari rumah kontrakan tersebut.⁸³

Ibu Fera menambahkan bahwa Bapak Enen berani mengusir beliau dan suaminya dikarenakan tidak ada perjanjian tertulis yang dibubuhi tandatangan di atas materai yang terjadi antara Bapak Udin dengan Bapak Asep (alm) pada waktu awal perjanjian sewa menyewa dilakukan. Meskipun sudah diberitahu

⁸¹ Bapak Udin, Penyewa Rumah Kontrakan di Hadimulyo Barat, *wawancara*, pada tanggal 18 Juni 2019

⁸² Ibu Fera, Penyewa Rumah Kontrakan di Hadimulyo Barat, *wawancara*, pada tanggal 18 Juni 2019

⁸³ Bapak Udin, Penyewa Rumah Kontrakan di Hadimulyo Barat, *wawancara*, pada tanggal 18 Juni 2019

bahwa terdapat kwitansi yang menyatakan bahwa Bapak Udin dan Ibu Fera telah membayar uang sebesar Rp. 18 juta untuk 3 tahun pertama penyewaan.⁸⁴

Selain melakukan wawancara dengan pihak penyewa, peneliti juga mewawancarai ahli waris yaitu Bapak Enen. Bapak Enen mengaku bahwa sudah diberitahu oleh sanak saudara bahwa rumah kontrakan selaku harta waris yang diterima oleh beliau masih dalam masa disewakan kepada Bapak Udin. Namun, dikarenakan sewa-menyewa tersebut tidak ada bukti berupa perjanjian tertulis di atas materai, maka beliau berani meminta penyewa untuk keluar dari rumah kontrakan tersebut. Beliau juga mengaku bahwa telah diberi bukti berupa kwitansi pembayaran. Namun beliau tidak menghiraukannya karena kwitansi tersebut lemah kekuatan hukumnya. Beliau mengaku apabila persoalan ini dibawa ke kepolisian maka beliaulah yang akan menang, karena rumah tersebut merupakan hak miliknya dan pihak penyewa tidak dapat mengeluarkan bukti yang kuat sebagai landasan hukum adanya perjanjian sewa-menyewa rumah kontrakan tersebut.⁸⁵

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui bahwa keharmonisan hubungan antara pemilik rumah kontrakan dengan pihak penyewa berakhir ketika pemilik rumah kontrakan meninggal dunia pada bulan Desember 2018, lalu rumah kontrakan yang masih disewa diwariskan kepada ahli warisnya. Sejak saat itu timbullah suatu perbuatan tidak menyenangkan yang dilakukan oleh ahli waris yang tidak menghendaki penyewa untuk tinggal di rumah

⁸⁴ Ibu Fera, Penyewa Rumah Kontrakan di Hadimulyo Barat, *wawancara*, pada tanggal 18 Juni 2019

⁸⁵ Bapak Enen, Penyewa Rumah Kontrakan di Hadimulyo Barat, *wawancara*, pada tanggal 19 Juni 2019

kontrakan yang diwariskan kepadanya. Hal tersebut dikarenakan ahli waris mengaku akan menempati sendiri rumah kontrakan tersebut bersama keluarganya. Secara tidak langsung ahli waris mengusir penyewa dari rumah kontrakan tersebut. Ahli waris berani mengusir penyewa dikarenakan tidak ada perjanjian tertulis yang dibubuhi tandatangan di atas materai yang terjadi antara penyewa dengan orangtua ahli waris pada waktu awal perjanjian sewa menyewa dilakukan. Meskipun sudah diberitahu bahwa terdapat kwitansi yang menyatakan bahwa penyewa telah membayar uang sebesar Rp. 18 juta untuk 3 tahun pertama penyewaan.

Mengenai permasalahan yang terjadi, Bapak Udin mengaku bahwa dikarenakan uang yang telah dibayarkan sebanyak Rp. 18 juta yang mencukupi untuk uang sewa selama 3 tahun pertama, seharusnya beliau dapat menyewa rumah tersebut sampai tanggal 1 bulan September 2019, karena sisa uang sewa 2 tahun terakhir belum dibayar. Namun, pada bulan Januari 2019 beliau sudah disuruh keluar oleh Bapak Enen selaku ahli waris. Meskipun pada awalnya Bapak Udin tetap bersikukuh ingin mempertahankan haknya. Namun beliau akhirnya mengalah karena tidak ingin memperpanjang masalah tersebut dan ahli waris menurut beliau merupakan seorang yang temperamental.⁸⁶

Ibu Fera menambahkan bahwa meskipun pada awalnya beliau dan suami tetap *ngeyel* (bersikukuh) untuk mempertahankan haknya, namun akhirnya beliau dan suaminya mengalah. Hal tersebut dikarenakan tujuan awal

⁸⁶ Bapak Udin, Penyewa Rumah Kontrakan di Hadimulyo Barat, *wawancara*, pada tanggal 18 Juni 2019

dari beliau dan suaminya menyewa rumah tersebut adalah agar dapat hidup mandiri dan terpisah dari orangtuanya. Selain itu, beliau juga mengaku ingin hidup tenteram, aman, dan nyaman tanpa ada pihak-pihak yang *reseh* (menyebalkan) yang mengganggu kehidupan beliau dan keluarganya. Beliau mengaku seharusnya masih memiliki hak untuk menghuni rumah tersebut sampai 3 tahun karena sudah dibayarkan pada awal perjanjian, namun saat ini beliau sudah tidak mempermasalahkan kerugian yang ia terima setelah keluar dari rumah kontrakan tersebut.⁸⁷

Ibu Yuliana selaku tetangga dari Bapak Udin dan Ibu Fera menambahkan bahwa setelah Bapak Asep (alm) meninggal dan rumah kontrakan yang disewa Bapak Udin dan Ibu Fera menjadi hak milik Bapak Enen selaku ahli waris, telah terjadi beberapa kali percekcoakan yang terjadi antara Bapak Enen dengan Bapak Udin selaku penyewa. Hal tersebut membuat beliau miris melihatnya karena sebelumnya keluarga Bapak Udin dengan Bapak Asep (alm) terlihat *adem ayem* (harmonis) sebelum kedatangan Bapak Enen. Beliau juga mengaku kasihan melihat Bapak Udin dan Ibu Fera yang sejatinya masih memiliki hak untuk menghuni rumah kontrakan tersebut.⁸⁸

Bapak Enen juga mengaku beberapa kali mendatangi penyewa ketika masih menghuni rumah kontrakan miliknya dengan sesekali mengintimidasi penyewa yang disebabkan pada awalnya pihak penyewa bersikukuh ingin menghabiskan masa sewanya selama 3 tahun pertama karena penyewa

⁸⁷ Ibu Fera, Penyewa Rumah Kontrakan di Hadimulyo Barat, *wawancara*, pada tanggal 18 Juni 2019

⁸⁸ Ibu Yuliana, tetangga Bapak Udin dan Ibu Fera, *wawancara*, pada tanggal 18 Juni 2019

mengaku telah membayarnya. Namun Bapak Enen menolak hal tersebut karena rumah kontrakan tersebut akan dipakainya sendiri bersama keluarganya. Tujuan dari intimidasi tersebut adalah agar pihak penyewa segera mengosongkan rumah kontrakan yang menjadi hak miliknya tersebut.⁸⁹

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui bahwa dikarenakan uang yang telah dibayarkan dapat mencukupi untuk uang sewa selama 3 tahun pertama, seharusnya penyewa dapat menghuni rumah kontrakan tersebut sampai tanggal 1 bulan September 2019. Namun, pada bulan Januari 2019 penyewa sudah disuruh keluar oleh ahli waris. Meskipun pada awalnya penyewa bersikukuh ingin mempertahankan haknya. Namun penyewa akhirnya mengalah karena tidak ingin memperpanjang masalah tersebut dan ahli waris menurut beliau merupakan seorang yang temperamental. Penyewa mengaku ingin hidup tenteram, aman, dan nyaman tanpa ada pihak-pihak yang mengganggu kehidupan penyewa. Ahli waris juga beberapa kali mengintimidasi penyewa dengan tujuan agar pihak penyewa segera mengosongkan rumah kontrakan yang menjadi hak miliknya tersebut.

C. Analisis

Berdasarkan hasil penelitian terhadap pemutusan akad sewa menyewa (*ijarah*) secara sepihak yang dilakukan oleh ahli waris di Hadimulyo Barat Metro Pusat, dapat diketahui bahwa perjanjian sewa-menyewa dilakukan

⁸⁹ Bapak Enen, Penyewa Rumah Kontrakan di Hadimulyo Barat, *wawancara*, pada tanggal 19 Juni 2019

antara penyewa dengan pemilik rumah kontrakan, dengan diketahui oleh istri penyewa sebagai saksi.

Keberadaan istri penyewa sebagai saksi sangat penting karena sejalan dengan pendapat Abdul Manan yang menjelaskan bahwa kedudukan saksi dalam suatu perjanjian sangat penting karena digunakan sebagai alat bukti. Saksi dalam hukum acara perdata termasuk dalam hukum pembuktian. Pembuktian itu diperlukan untuk mencari kebenaran fakta dan peristiwa yang dijadikan dalil gugat oleh penggugat dalam menuntut haknya.⁹⁰

Perjanjian sewa-menyewa Hadimulyo Barat tersebut lebih dominan dilakukan secara lisan berdasarkan rasa saling percaya. Meskipun dituliskan pada sebuah kwitansi, namun kwitansi tersebut hanya sebagai tanda saja, tidak dapat dijadikan kekuatan hukum karena tidak dibubuhi tandatangan di atas materai.

Tanpa adanya perjanjian tertulis di atas materai yang di dalamnya mencakup segala yang diperjanjikan dalam sewa menyewa, tentunya akan menjadikan perjanjian tersebut lemah kekuatannya. Padahal di dalam Al-Qur'an telah dijelaskan tentang pentingnya penelitian suatu perjanjian, sebagaimana firman Allah dalam Q.S. Al-Baqarah: 282 sebagai berikut:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ...

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu*

⁹⁰ Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, (Jakarta: Kencana, 2005), h. 385

menuliskannya. dan hendaklah seorang peneliti di antara kamu menuliskannya dengan benar... (Q.S. Al-Baqarah: 282)

Potongan ayat di atas berbicara tentang anjuran atau menurut sebagian ulama kewajiban menulis suatu perjanjian dan mempersaksikannya dihadapan pihak ketiga yang dipercaya (notaris), sambil menekankan perlunya menulis perjanjian walau sedikit, disertai dengan jumlah dan ketetapan waktunya.⁹¹

Ayat 282 ini dimulai dengan seruan Allah swt, kepada kaum yang menyatakan beriman, *Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.* Perintah ayat ini secara redaksional ditunjukkan kepada orang-orang beriman, tetapi yang dimaksud adalah mereka yang melakukan transaksi. Ini agar yang memberi kedua belah pihak merasa lebih tenang dengan penelitian itu, karena menulisnya adalah perintah atau tuntunan yang sangat dianjurkan.⁹²

Selanjutnya Allah swt menegaskan: *“Dan hendaklah seorang peneliti di antara kamu menulisnya dengan adil”*, yakni dengan benar, tidak menyalahi ketentuan Allah dan perundangan yang berlaku dalam masyarakat. Tidak juga merugikan salah satu pihak yang bermuamalah.⁹³

Perjanjian tertulis sebagai alat bukti menempati urutan pertama karena pada umumnya surat sengaja dibuat oleh para pihak untuk kepentingan pembuktian di kemudian hari apabila terjadi persengketaan mudah untuk mengungkapkan peristiwanya, tinggal menunjukkan perjanjian tertulisnya.

⁹¹ M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Mishbah*, (Jakarta: Lentera Hati, 2002), h. 730

⁹² *Ibid.*, h. 731

⁹³ *Ibid.*, h. 733

Isi perjanjian sewa-menyewa antara penyewa dengan pemilik rumah dilakukan dengan ketentuan bahwa penyewa menyewa rumah kontrakan untuk jangka waktu 5 tahun dengan harga per tahunnya dihitung Rp. 6 Juta. Pembayaran dilakukan secara 2 kali tahapan. Pembayaran pertama dilakukan pada awal akad sebesar Rp. 18 juta untuk 3 tahun pertama, lalu sisa 2 tahun akan dibayarkan setelah waktu sewa mencapai 3 tahun pertama. Meskipun pembayaran dilakukan sebanyak 2 tahap, namun harga yang dibayarkan tetap dihitung per tahunnya Rp. 6 juta hingga waktu 5 tahun yang telah disepakati, tidak terpengaruh oleh keadaan ataupun kondisi apapun. Kedua belah pihak juga telah memahami rukun dan syarat keabsahan suatu perjanjian, yaitu dilakukan dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun. Kedua belah pihak juga dianggap sudah cakap dalam membuat suatu perjanjian karena sudah dewasa. Objek akad juga dapat diketahui bentuk dan manfaatnya, yaitu berupa satu unit rumah kontrakan.

Dikarenakan perjanjian sewa menyewa di Kelurahan Hadimulyo tersebut dilakukan dalam keadaan sadar, dilakukan oleh orang yang cakap, dan objek akad juga dapat diketahui bentuk serta manfaatnya, maka perjanjian tersebut sah karena telah memenuhi rukun dan syarat perjanjian. Rukun perjanjian dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 22 yaitu pihak-pihak yang berakad, objek akad, tujuan pokok akad, dan kesepakatan. Sedangkan syarat sahnya perjanjian dalam KUHPerdara terdapat pada pasal 1320 yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk

membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang diperkenankan.

Sebelum Bapak Asep (alm) selaku pemilik rumah meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa antara pemilik rumah dengan penyewa sangat terjaga keberlangsungannya. Pemilik rumah tidak pernah mengganggu maupun mengusik kehidupan penyewa. Tidak pernah terdengar perkataan-perkataan maupun prasangka-prasangka buruk dari kedua belah pihak. Bahkan, pemilik rumah terkadang malah membantu penyewa ketika membersihkan rumah kontrakan tersebut. Namun, keharmonisan hubungan antara pemilik rumah kontrakan dengan pihak penyewa berakhir ketika pemilik rumah kontrakan meninggal dunia pada bulan Desember 2018, lalu rumah kontrakan yang masih disewa diwariskan kepada ahli warisnya.

Sejak saat itu timbullah suatu perbuatan tidak menyenangkan yang dilakukan oleh ahli waris yang tidak menghendaki penyewa untuk tinggal di rumah kontrakan yang diwariskan kepadanya. Hal tersebut dikarenakan ahli waris mengaku akan menempati sendiri rumah kontrakan tersebut bersama keluarganya. Secara tidak langsung ahli waris mengusir penyewa dari rumah kontrakan tersebut. Ahli waris berani mengusir penyewa dikarenakan tidak ada perjanjian tertulis yang dibubuhi tandatangan di atas materai yang terjadi antara penyewa dengan orangtua ahli waris pada waktu awal perjanjian sewa menyewa dilakukan. Meskipun sudah diberitahu bahwa terdapat kwitansi yang menyatakan bahwa penyewa telah membayar uang sebesar Rp. 18 juta untuk 3 tahun pertama penyewaan.

Dikarenakan uang yang telah dibayarkan dapat mencukupi untuk uang sewa selama 3 tahun pertama, seharusnya penyewa dapat menghuni rumah kontrakan tersebut sampai tanggal 1 bulan September 2019. Namun, pada bulan Januari 2019 penyewa sudah disuruh keluar oleh ahli waris. Meskipun pada awalnya penyewa bersikukuh ingin mempertahankan haknya. Namun penyewa akhirnya mengalah karena tidak ingin memperpanjang masalah tersebut dan ahli waris menurut beliau merupakan seorang yang temperamental. Penyewa mengaku ingin hidup tenteram, aman, dan nyaman tanpa ada pihak-pihak yang mengganggu kehidupan penyewa. Ahli waris juga beberapa kali mengintimidasi penyewa dengan tujuan agar pihak penyewa segera mengosongkan rumah kontrakan yang menjadi hak miliknya tersebut.

Mengenai gangguan-gangguan yang dilakukan oleh ahli waris terhadap penyewa dan ahli waris mengusir penyewa sebelum waktu sewanya habis, hal tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum. Ahli waris seharusnya menyadari bahwa ia tidak dapat menghentikan secara sepihak perjanjian sewa yang dilakukan antara orangtuanya yang telah meninggal selaku pewaris dengan penyewa. Ini karena pada dasarnya suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan atau ditarik secara sepihak, sebagaimana terdapat dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau

karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Sebagai orang yang menyewakan, ataupun wakil dari orangtua yang telah meninggal, ahli waris mempunyai kewajiban yang harus ia penuhi (Pasal 1550 KUHPer), yaitu:

1. menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
2. memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud;
3. memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa.

Jadi secara perdata, tindakan-tindakan yang dilakukan oleh ahli waris telah melanggar kewajibannya berdasarkan KUHPer. Atas pelanggaran tersebut, si penyewa dapat menggugat ahli waris atas dasar perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPer).

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPer sebagai berikut:

1. Harus ada perbuatan (positif maupun negatif);
2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
3. Ada kerugian;
4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. Ada kesalahan.

Sedangkan, yang termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum itu sendiri adalah perbuatan-perbuatan yang:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subjektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Mengenai hal ini perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh ahli waris adalah bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku serta melanggar hak subjektif orang lain (penyewa). Untuk dapat digugat atas dasar perbuatan melawan hukum, penyewa harus membuktikan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh ahli waris selaku pemilik rumah kontrakan menimbulkan kerugian pada penyewa.

Sedangkan dalam hukum ekonomi syariah, perbuatan ahli waris yang mengusir penyewa dari rumah kontrakannya merupakan perbuatan zalim, hal ini karena pembatalan perjanjian menurut zumhur ulama tidak dipengaruhi oleh kematian seseorang. Kematian salah satu pihak tidak mengakibatkan *fasakh* atau berakhirnya akad *ijarah*. Hal tersebut dikarenakan *ijarah* merupakan akad yang lazim, seperti halnya jual beli, dimana *musta'jir* memiliki manfaat atas barang yang disewa dengan sekaligus sebagai hak milik yang tetap, sehingga bisa berpindah kepada ahli waris.

Pemutusan akad ijarah yang terjadi di Hadimulyo Barat merupakan pemutusan hubungan kerja tanpa sebab sehingga tidak ada yang sesuai dengan prinsip berakhirnya *ijarah*. Di mana dalam melakukan pemutusan akad terdapat anjuran bahwa dalam melakukan pemutusan akad harus berdasarkan *iqalah*, yaitu pembatalan oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan keterangan di atas jelas bahwa pemutusan akad sewa menyewa di Kelurahan Hadimulyo Barat dalam Islam tidak diperbolehkan. Karena pemutusan akad seharusnya berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, namun dalam permasalahan di atas ahli waris tanpa melakukan kesepakatan terlebih dahulu dengan penyewa, sehingga pemutusan akad sewa-menyewa tidak sesuai dengan *iqalah*, yaitu pembatalan oleh kedua belah pihak dalam *ijarah*.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa perbuatan melawan hukum akibat pemutusan akad sewa menyewa (ijarah) secara sepihak yang dilakukan oleh ahli waris di Hadimulyo Barat Metro Pusat tidak sesuai dengan prinsip hukum ekonomi syariah maupun hukum perdata di Indonesia.

Pemutusan akad ijarah yang terjadi di Hadimulyo Barat merupakan pemutusan hubungan kerja tanpa sebab sehingga tidak ada yang sesuai dengan prinsip berakhirnya *ijarah*. Di mana dalam melakukan pemutusan akad terdapat anjuran bahwa dalam melakukan pemutusan akad harus berdasarkan *iqalah*, yaitu pembatalan oleh kedua belah pihak.

Sebagai orang yang menyewakan, ataupun wakil dari orangtua yang telah meninggal, ahli waris mempunyai kewajiban yang harus ia penuhi sebagaimana Pasal 1550 KUHPer ayat 3, yaitu memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa. Jadi secara perdata, tindakan-tindakan yang dilakukan oleh ahli waris telah melanggar kewajibannya berdasarkan KUHPer. Atas pelanggaran tersebut, si penyewa dapat menggugat ahli waris atas dasar perbuatan melawan hukum

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah peneliti laksanakan, peneliti mengungkapkan beberapa saran yang berhubungan penelitian ini. Adapun saran-saran tersebut antara lain:

1. Bagi ahli waris agar dalam melakukan pemutusan akad harus memperhatikan peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia dan peraturan dalam hukum Islam.
2. Untuk penyewa agar memperhatikan dan menjalankan apa yang ada dalam perjanjian dan sebaiknya apabila akan melakukan perjanjian dilakukan dengan perjanjian tertulis di atas materai agar memiliki kekuatan hukum yang kuat.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahmat Fathoni. *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: Rineka Cipta, 2011.
- Baharudin Muhammad Hasan. “*Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Ruko Secara Lisan Di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata*”. skripsi. Palangka Raya: Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya, 2017
- Burhan Ashafa. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2013.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. cet. Ke-III. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara, 2013.
- Cristh Dessy Natalia Tarigan. “*Pembatalan Hak Sewa Bangunan Oleh Ahli Waris Terhadap Ruko Yang Di Bangun Di Atas Tanah Milik Orang Lain Study Putusan: Pengadilan Negeri Medan NO: 227/Pdt. G/2012/Pn. Medan*”. skripsi. Medan: Universitas Sumatera Utara, 2016
- Departemen Agama Republik Indonesia. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Bandung: CV. Diponegoro, 2005.
- Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Hetty Hassanah. “*Analisis Hukum Tentang Perbuatan Melawan Hukum Dalam Transaksi Bisnis secara Online E-Commerce Berdasarkan Burgerlijke Wetboke dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik*”. Jurnal wawasan Hukum. Vol. 32. No. 1 Februari 2015.
- Imam Mustofa. *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016
- Lexy J. Moleong. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2014.
- Lucky Dafira Nugroho. “*Karakteristik Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Internal Partai Politik*”. Vol 4 No. 3 Thn, 2018.
- Purwahid Patrik. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju, 1994.
- Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana.

- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2009.
- Saleh Al Fauzan. *Fiqh Sehari-hari*. Jakarta: Gema Insani Pers, 2005.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2016.
- Suhairi. *Hukum Waris Islam*. cet. Ke-I. CV. Dvifa, 2015
- Suharsimi Arikunto. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta, 2013.
- Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi. *Hukum Ekonomi Islam*. cet. Ke-III. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Sulaiman Rasjid. *Fiqh Islam*. Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2012.
- Yuslah Harahap. “*Kedudukan Akad Sewa Menyewa Karena Meninggalnya Salah Satu Pihak Menurutimamsyaffi’i dan Imamibnhazm*”. skripsi. Medan: Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2016.
- Zainuddin Ali. *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.



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-0966/In.28.2/D/PP.00.9/10/2018

23 Oktober 2018

Lampiran : -

Perihal : **Pembimbing Skripsi**

Kepada Yth:

1. Drs. H. Musnad Rozin, MH
2. Nurhidayati, MH

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 : SUMIYATI
 NPM : '1502090181
 Fakultas : SYARIAH
 Jurusan : HUKUM EKONOMI SYARIAH (HESy)
 Judul : PEMBATALAN SEPIHAK OLEH AHLI WARIS DALAM AKAD SEWA MENYEWAWA RUMAH (STUDI KASUS DI)

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 ± 2/6 bagian.
 - b. Isi ± 3/6 bagian.
 - c. Penutup ± 1/6 bagian.

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

Wassalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.



Husni Tatarib, Ph.D.

40104 199903 1 004

OUTLINE**PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT PEMUTUSAN AKAD
SEWA MENYEWAWA (IJARAH) SECARA SEPIHAK YANG DILAKUKAN
OLEH AHLI WARIS DI HADIMULYO BARAT METRO PUSAT****HALAMAN SAMBUL****HALAMAN JUDUL****HALAMAN PERSETUJUAN****HALAMAN PENGESAHAN****ABSTRAK****ORISINILITAS PENELITIAN****MOTTO****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. Konsep Sewa Menyewa (*Al-Ijarah*)
 - 1. Pengertian Sewa Menyewa (*Al-Ijarah*)
 - 2. Dasar Hukum *Ijarah*
 - 3. Rukun dan Syarat Sewa-Menyewa (*Ijarah*)
 - 4. Macam-macam *Ijarah*
 - 5. Obyek Sewa Menyewa
 - 6. Pembatalan dan Berakhirnya *Ijarah*

- B. Perbuatan Melawan Hukum
 - 1. Konsepsi dan Makna Perbuatan Melawan Hukum
 - 2. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum
 - 3. Konsep Ganti Rugi Karena Perbuatan Melawan Hukum

BAB III METODE PENELITIAN

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

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Gambaran Umum Kelurahan Hadimulyo Barat Kota Metro
 - 1. Sejarah Singkat Kelurahan Hadimulyo Barat Kota Metro
 - 2. Keadaan Penduduk Kelurahan Hadimulyo Barat Kota Metro
 - 3. Struktur Organisasi Kelurahan Hadimulyo Barat Kota Metro
 - 4. Denah Lokasi Kelurahan Hadimulyo Barat Kota Metro
- B. Perbuatan Melawan Hukum Akibat Pemutusan Akad Sewa Menyewa (Ijarah) Secara Sepihak yang Dilakukan Oleh Ahli Waris di Hadimulyo Barat Metro Pusat
- C. Analisis

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN-LAMPIRAN
DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Metro, Mei 2019
Mahasiswa Ybs.



Suniyati
NPM. 1502090181

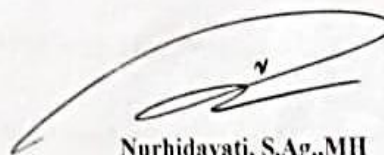
Mengetahui,

Pembimbing I

Pembimbing II



Drs. H. Musnad Rozin, MH
NIP. 19540507 198603 1 002



Nurhidavati, S.Ag., MH
NIP. 19761109 200912 2 001

ALAT PENGUMPUL DATA (APD)**PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT PEMUTUSAN AKAD SEWA MENYEWAWA (IJARAH) SECARA SEPIHAK YANG DILAKUKAN OLEH AHLI WARIS DI HADIMULYO BARAT METRO PUSAT**

- A. Wawancara kepada Bapak Udin selaku Penyewa**
1. Sejak kapan sewa-menyewa rumah ini Bapak lakukan?
 2. Bagaimana bentuk perjanjian sewa menyewanya?
 3. Pada siapa Bapak berakad dalam sewa-menyewa rumah tersebut?
 4. Apakah Bapak mengerti tentang akad sewa-menyewa?
 5. Apakah Bapak mendapatkan perlakuan yang tidak menyenangkan dari pihak pemilik rumah, jika ada bentuknya apa saja?
- B. Wawancara kepada Ibu Fera selaku Penyewa**
1. Apakah Ibu mengetahui perjanjian sewa-menyewa rumah yang dilakukan oleh suami Ibu?
 2. Bagaimana bentuk perjanjian sewa menyewanya yang dilakukan oleh suami anda?
 3. Pada saat perjanjian tersebut dilakukan, ibu bertindak sebagai siapa?
 4. Bagaimana perlakuan pemilik rumah terhadap Ibu dan suami sebagai penyewa?
 5. Adakah perbuatan tidak menyenangkan dari pihak pemilik rumah kepada Ibu dan suami selaku penyewa rumah?
- C. Wawancara dengan Ibu Yuliana selaku Tetangga**
1. Apakah benar Bapak Udin dan Ibu Fera menyewa rumah tersebut?
 2. Apakah Ibu mengetahui berapa lama Bapak Udin dan Ibu Fera menyewa rumah tersebut?
 3. Apakah Ibu mengetahui tentang permasalahan Bapak Udin dan Ibu Fera selama menyewa rumah tersebut?
- D. Wawancara dengan Bapak Enen selaku Ahli Waris**
1. Apakah Bapak mengerti bahwa rumah tersebut telah disewakan kepada orang lain selaku orang tua anda?
 2. Apakah benar Bapak telah melakukan Intimidasi terhadap Bapak Udin dan Ibu Fera?, dan apa tujuannya melakukan itu?

Metro, Mei 2019
Mahasiswa Ybs.



Sumiyati
NPM. 1502090181


Mengetahui,

Pembimbing I

Pembimbing II



Drs. H. Musnad Rozin, MH
NIP. 19540507 198603 1 002



Nurbidavati, S.Ag., MH
NIP. 19761109 200912 2 001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
 FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Ilirgumulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
 Telepon (0725) 41507, Faksimil (0725) 47298, Website: www.syarlah.metrouiniv.ac.id e-mail: syarlah.iaim@metrouiniv.ac.id

Nomor : B-0616/In.28/D.1/TL.00/05/2019
 Lampiran : -
 Perihal : IZIN RESEARCH

Kepada Yth.,
 LURAH HADIMULYO BARAT
 di-
 Tempat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sehubungan dengan Surat Tugas Nomor: B-0615/In.28/D.1/TL.01/05/2019, tanggal 27 Mei 2019 atas nama saudara:

Nama : SUMIYATI
 NPM : 1502090181
 Semester : 8 (Delapan)
 Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Maka dengan ini kami sampaikan kepada saudara bahwa Mahasiswa tersebut di atas akan mengadakan research/survey di HADIMULYO BARAT, dalam rangka menyelesaikan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT PEMUTUSAN AKAD SEWA MENYEWAWA (IJARAH) SECARA SEPIHAK YANG DILAKUKAN OLEH AHLI WARIS DI HADIMULYO BARAT METRO PUSAT".

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

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Metro, 27 Mei 2019
 Wakil Dekan I,

 Siti Zulaikha 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 Inggimulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
 Telp: (0725) 41507, Faksimil: (0725) 47295, Website: www.syarlah.metro.unw.ac.id, e-mail: syarah.iaim@metro.unw.ac.id

SURAT TUGAS

Nomor: B-0615/In 28/D.1/TL.01/05/2019

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

Nama : SUMIYATI
 NPM : 1502090181
 Semester : 8 (Delapan)
 Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

- Untuk :
1. Mengadakan observasi/survey di HADIMULYO BARAT, guna mengumpulkan data (bahan-bahan) dalam rangka menyelesaikan penulisan Tugas Akhir/Skripsi mahasiswa yang bersangkutan dengan judul "PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT PEMUTUSAN AKAD SEWA MENYEWA (IJARAH) SECARA SEPIHAK YANG DILAKUKAN OLEH AHLI WARIS DI HADIMULYO BARAT METRO PUSAT".
 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 : 27 Mei 2019

Mengetahui,
 Pejabat Setempat

Wakil Dekan I,

Siti Zulaikha S.Ag, MH
 NIP 19720411 199803 2 001





**PEMERINTAH KOTA METRO
KECAMATAN METRO PUSAT
KELURAHAN HADIMULYO BARAT**

Alamat : Jln. Dr. Soetomo No. 23 Metro

Hadimulyo Barat, 24 Juni 2019

Nomor : 100/85/C.1.5/2019
Lampiran : -
Perihal : SURAT KETERANGAN
RESEARCH

Kepada Yth :
Ketua IAIN Metro
Di Metro

Dasar :

1. Surat dari IAIN Metro Nomor : P-0616/in.28/D.1/TL.00/05/2019 tanggal 27 Mei 2019, perihal Izin Research

Berdasarkan surat tersebut diatas, kami Pihak Kelurahan Hadimulyo Barat memberikan Surat Keterangan atas nama :

No.	Nama	NPM	Prodi
1.	SUMIYATI	1502090181	HUKUM EKONOMI SYARIAH

Selanjutnya dapat kami terangkan bahwa :

1. Mahasiswa tersebut diatas telah mengadakan penelitian di kelurahan Hadimulyo Barat tentang "PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT PEMUTUSAN AKAD SEWA MENYEWAWA (IJARAH) SECARA SEPIHAK YANG DILAKUKAN OLEH AHLI WARIS DI HADIMULYO BARAT METRO PUSAT"
2. Telah melakukan research dan penelitian dengan BAIK dan hasil penelitian juga dimungkinkan dapat dijadikan pandangan untuk pembangunan sosial kemasyarakatan di Kelurahan Hadimulyo Barat dimasa yang akan datang.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, untuk maklum.

A.n. LURAH HADIMULYO BARAT
Kasi Pemerintahan

H. JAMHURI, S.IP
NIP. 19691012 199303 1 005



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
UNIT PERPUSTAKAAN**

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp (0725) 41507, Faks (0725) 47296, Website: digilib.metrouniv.ac.id, pustaka.iaim@metrouniv.ac.id

**SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA
Nomor : P-662/In.28/S/OT.01/07/2019**

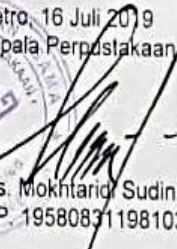
Yang bertandatangan di bawah ini, Kepala Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung menerangkan bahwa :

Nama : SUMIYATI
NPM : 1602080047
Fakultas / Jurusan : Syari'ah/Hukum Ekonomi Syari'ah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2018 / 2019 dengan nomor anggota 1602080047.

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas dari pinjaman buku Perpustakaan dan telah memberi sumbangan kepada Perpustakaan dalam rangka penambahan koleksi buku-buku Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan seperlunya.

Metro, 16 Juli 2019
Kepala Perpustakaan

Drs. Mokhtarid Sudin, M.Pd.
NIP. 195808311981031001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
 FAKULTAS SYARIAH

Jl. H. Hajar Dewantara Kampus 15 A Ringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
 Telp: (0725) 41507, faksimili: (0725) 47298, website: www.syariah.metroivn.ac.id, Email: syariah.iaim@metroivn.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama: Sumiyati
 NPM: 1502090181
 Fakultas / Jurusan: Syariah / HESy
 Semester / TA: VIII / 2018-2019

No	Hari / Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	17 - 7 2019	✓	ace bab W & V. Rangkai semua - Insipien : ngs	

Dosen Pembimbing I

Drs. H. Musnad Rozin, MH
 NIP. 19540507 198603 1 002

Mahasiswa Ybs.

Sumiyati
 NPM. 1502090181





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
 FAKULTAS SYARIAH

Jl. R. Hajar Dewantara Kampus 15 A Ringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
 Telp (0725) 41507, faksimili (0725) 47296, website: www.iaimetro.ac.id, Email: syariah.iaim@metro.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : **Sumiyati**
 NPM : 1502090181

Fakultas / Jurusan : Syariah / HESy
 Semester / TA : VIII / 2018-2019

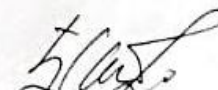
No	Hari / Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	15 / 7 '2019		Acc BAB IV, V lanjutan ke Pg. I	

Dosen Pembimbing II

Mahasiswa Ybs.



Nurhidayati, S.Ag., MH
 NIP. 19761109 200912 2 001



Sumiyati
 NPM. 1502090181





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jl. KH Hajar Dewantara Kampus 15 A Hinggunjati Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp: (0725) 41507 faksimili: (0725) 47296 website: www.syariah.metroainy.ac.id e-mail: syariah.ain@metroainy.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

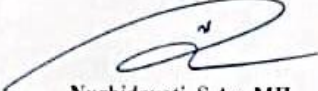
Nama : Sumiyati
NPM : 1502090181


Fakultas / Jurusan : Syariah / HESy
Semester / TA : VIII / 2018-2019

No	Hari / Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	12 / 7 '2019		Perbaiki hasil kesimpulan	

Dosen Pembimbing II

Mahasiswa Ybs.


Nurhidayati, S.Ag., MH
NIP. 19761109 200912 2 001


Sumiyati
NPM. 1502090181



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
 FAKULTAS SYARIAH

Jl. Ki Hajar Dewantara Komplek 15 A Inggihulye Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
 Telp. (0720) 41507, faksimil (0720) 47206, website www.iaimetro.edu.id, e-mail: syariah.lamp@metrouni.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sumiyati
 NPM : 1502090181
 Fakultas / Jurusan : Syariah / HESy
 Semester / TA : VIII / 2018-2019

No	Hari / Tanggal	Pembimbing I	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	26/10-2019	✓	see APD.	

Dosen Pembimbing I

Drs. H. Musnad Rozin, MH
 NIP. 19540507 198603 1 002

Mahasiswa Ybs.

Sumiyati
 NPM. 1502090181




KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Inggimulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp (0725) 41507, Faksimil (0725) 47296, website: www.syarlah.metroain.ac.id, E-mail: syarah@ainmetro.ac.id


FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sumiyati
NPM : 1502090181

Fakultas / Jurusan : Syariah / HESy
Semester / TA : VIII / 2018-2019

No	Hari / Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	24 / 6 / 2019		Acc APP Lanjut ke PG. I	

Dosen Pembimbing II



Nurchidayati, S.Ag., MH
NIP. 19761109 200912 2 001

Mahasiswa Ybs.



Sumiyati
NPM. 1502090181



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
 FAKULTAS SYARIAH

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Pingsih/Jo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
 Telp: (0725) 41507 fakam: (0725) 47296, website: www.iaimetro.uns.ac.id, Email: kariatah.iaimetro@metro.uns.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sumiyati
 NPM : 1502090181

Fakultas / Jurusan : Syariah / HESy
 Semester / TA : VIII / 2018-2019

No	Hari / Tanggal	Pembimbing II	Hal yang dibicarakan	Tanda Tangan
	Selasa 28 / 5 / 2019		Perbaiki pool pertemuan terd 16u para.	

Dosen Pembimbing II

Mahasiswa Ybs.

Nurhidayati, S.Ag., MII
 NIP. 19761109 200912 2 001

Sumiyati
 NPM. 1502090181



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
 FAKULTAS SYARIAH

Jalan KH. Hajar Dewantara Kampus 15A Ilirgugur Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
 Telp. (0726) 41507 Faksimili (0726) 47296 Website: www.metroainy.ac.id E-mail:
 iainmet@metroainy.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama: Sumiyati Fakultas/Jurusan: Syariah/Hukum Ekonomi Syariah
 NPM: 1502090181 Semester/TA: VIII / 2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	8/5-2019	✓	all out line	

Pembimbing I

Dr. H. Musnad Rozin, M.H
 NIP. 19540507 198603 1 002

Mahasiswa Ybs,

Sumiyati
 NPM. 1502090181



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
 FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
 Telp. (0726) 41507, Faksimili (0726) 47296, Website www.metroain.ac.id, E-mail
iaimetro@metroain.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sumiyati Fakultas/Jurusan : Syariah/Hukum Ekonomi Syariah
 NPM : 1502090181 Semester/ TA : VIII / 2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	8/5 - 2019	✓	2. Usah perbaikan - melalui perbaikan mekanik of one - town kelas. 3. Ganti org; kinas perbaikan melalui Tubsum. Perbaikan.	
	13/5 - 2019	✓	all perbaikan - Mab I & II & III Rujukan ke - Mab IV & V. Minda kem Perat iain - Riset.	

Pembimbing I

Drs. H. Musnad Rozin, M.H
 NIP. 19540507 198603 1 002

Mahasiswa Ybs,

Sumiyati
 NPM. 1502090181



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website www.metroainv.ac.id; E-mail
iaimetro@metroainv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sumiyati Fakultas/Jurusan : Syariah/Hukum Ekonomi Syariah
NPM : 1502090181 Semester/ TA : VIII / 2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	8/15 - 2019	✓	<p>bab I. RSM.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hasil pen survei nya supra dibenahi. lagi. - Demikian juga dengan penyusunan peneliti supra dibenahi lagi. - Peneliti tersebut harus ditambal satu lagi. <p>Bab II.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Perbaikan Melurus Hukun dibuat: 1. Hati pelocutan melurus hukun 	

Pembimbing I

Dr. H. Musnad Rozin, M.H
NIP. 19540507 198603 1 002

Mahasiswa Ybs,

Sumiyati
NPM. 1502090181



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
 FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Inggimulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
 Telp. (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.metroainy.ac.id; E-mail: iainmetro@metroainy.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sumiyati Fakultas/Jurusan : Syariah/Hukum Ekonomi Syariah
 NPM : 1502090181 Semester/ TA : VIII / 2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	8 / 5 2019		Acc outline Skripsi lanjutan ke Pg. I	

Pembimbing II,

Nurhidayati, M.H
 NIP. 19761109 200912 2 001

Mahasiswa Ybs,

Sumiyati
 NPM. 1502090181



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
 FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Inggimulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
 Telp (0726) 41507, Faksimili (0725) 47296, Website: www.metroainy.ac.id, E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sumiyati Fakultas/Jurusan : Syariah/Hukum Ekonomi Syariah
 NPM : 1502090181 Semester/ TA : VIII / 2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	1/5/2019		<p>1 edit kembali tulis</p> <p>2. kmp di latar belakang Hl banyak ngg buku / Teori Calup hasil Survei ngg perle mel hua dk kars sam (pd hal. 2)</p> <p>3. Intraksi yg bakal ke awal, spt. mbican ttg obyekt sama br org yg sdh mnggal - hal. 3.</p>	

Pembimbing II,

Nurhidayati, M.H
 NIP. 19761109 200912 2 001

Mahasiswa Ybs,

Sumiyati
 NPM. 1502090181

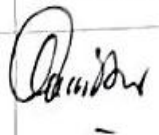


KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
 FAKULTAS SYARIAH

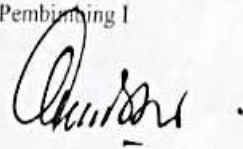
Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
 Telp. (0725) 41501, Faksimili (0725) 47290, Website: www.metroibiz.ac.id, E-mail: iaimetro@metroibiz.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Suniyati Fakultas/Jurusan Syariah/Hukum Ekonomi Syariah
 NPM : 1502090181 Semester/TA VIII / 2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing I	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	1/4 - 2019	✓	all module & summary.	

Pembimbing I



Drs. H. Musnad Rozin, M.H
 NIP. 19540507 198603 1 002

Mahasiswa Ybs,



Suniyati
 NPM. 1502090181



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
 INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
 FAKULTAS SYARIAH

Jalan Ki. Haji Dewantara Kampus 15A Iringmuyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
 Telp. (0726) 41507, Faksimili (0725) 47294, Website: www.iaimetro.ac.id, E-mail: iainmetro@metroun.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Sumiyati Fakultas/Jurusan : Syariah/Hukum Ekonomi Syariah
 NPM : 1502090181 Semester/ TA : VIII / 2018-2019

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing II	Hal Yang Dibicarakan	Tanda Tangan
	26/ 3' 2019		Perbaiki latar belakang + Outline + kata pengantar + Daftar Isi	
	29/ 3' 2019		Ace proposal lanjutan ke PG.I	

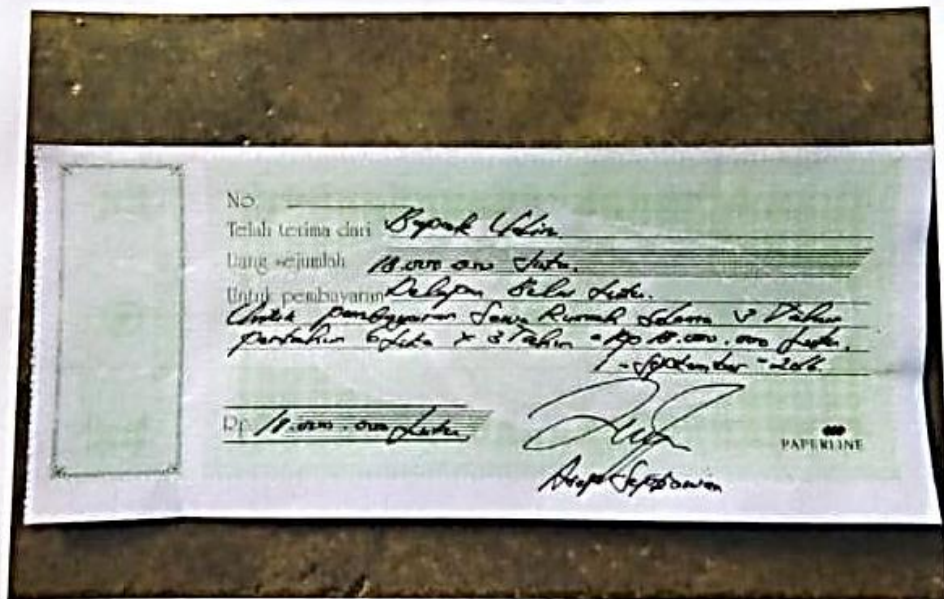
Pembimbing II,

Nurbidayati, M.H
 NIP. 19761109 200912 2 001

Mahasiswa Ybs,

Sumiyati
 NPM. 1502090181

Dokumentasi (Foto) Penelitian Wawancara Dengan Bapak Udin dan Ibu fera



DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Peneliti bernama Sumiyati, lahir pada tanggal 02 Januari 1995 di Metro, dari pasangan Bapak Zulkifli dan Ibu Yuliana. Peneliti merupakan anak keempat dari empat bersaudara.

Peneliti menyelesaikan pendidikan formalnya di SD Negeri 1 Metro Pusat, lulus pada tahun 2008, kemudian melanjutkan pada SMP Negeri 3 Metro, lulus pada tahun 2011, kemudian melanjutkan pada SMK Muhammadiyah 2 Metro, lulus pada tahun 2014. Selanjutnya peneliti melanjutkan pendidikan pada Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Jurai Siwo Metro dimulai pada Semester I Tahun Ajaran 2015/2016, yang kemudian pada Tahun 2017, STAIN Jurai Siwo Metro beralih status menjadi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung, sehingga Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam berubah menjadi Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah.